Bundel - Gemeenteraad van 23 december 2021

Agenda bijlagen

AVG-VERSIE Lijst Ingekomen Stukken t.b.v. raadsvergadering d.d. 23 december 2021.docx

1 Opening

2 Vaststellen agenda

3 Ingekomen stukken

4 Geheimhouding

Raadsvoorstel bekrachtiging geheimhouding 23 december 2021.pdf

Bekrachtiging geheimhouding - gemeenteraad 23 december 2021.pdf

Raadsbesluit Bekrachtiging geheimhouding 23 december (28122021).pdf

5 Notulen Vragenuur 9 december 2021

20211209 vragenuur.doc

6 Actuele moties

Dit agendapunt wordt als eerste agendapunt van het avonddagdeel behandeld

7 Aanbieding burgerinitiatief ‘Geef Utrechters meer invloed’.

Gert Dijkstra, namens EenUtrecht, zal hierbij het burgerinitiatief ‘Geef Utrechters meer invloed’ aanbieden.

Dossier 2391 voorblad

burgerinitiatief geef utrechters meer invloed.docx

burgerinitiatief geef utrechters meer invloed - TOELICHTING hersteld.pdf

burgerinitiatief geef utrechters meer invloed - bijlage petitie.pdf

burgerinitiatief geef utrechters meer invloed - bijlage merwede e.o..pdf

burgerinitiatief geef utrechters meer invloed - bijlage artikel ad#un 17 juli '21.pdf

burgerinitiatief geef utrechters meer invloed - juridisch advies.docx

8 Aanbieding burgeragendering Urgente maatregelen klimaatcrisis

Veerle van Dieren, namens Extinction Rebellion Utrecht, zal hierbij de burgeragendering Urgente maatregelen klimaatcrisis aanbieden.

Dossier 2395 voorblad

burgeragendering urgente maatregelen klimaatcrisis.docx

burgeragendering urgente maatregelen klimaatcrisis - juridische toets.docx

burgeragendering urgente maatregelen klimaatcrisis - advies handtekeningentoets.docx

9 Aanbieding Initiatiefvoorstel Ongelijk investeren voor Gelijke kansen

Hester Assen (PvdA) zal hierbij het Initiatiefvoorstel 'Ongelijk investeren voor Gelijke kansen' aanbieden en toelichten.

Dossier 2397 voorblad

Raadsvoorstel Initiatiefvoorstel Ongelijk investeren voor Gelijke kansen_.docx

Uitgangspuntennotitie Ongelijk investeren voor gelijke kansen.docx

10 Raadsvoorstel Gebiedsontwikkeling Overvecht Centrum: uitwerken basisprincipes en onderzoeksvragen ruimtelijke en financiële verkenning in een Masterplan

Wethouder Verschuure
Status: B
Het college van burgemeester en wethouders stelt de raad voor te besluiten:
1. De Basisprincipes en onderzoeksvragen ‘Ruimtelijke en Financiële Verkenning Overvecht Centrum’ zoals opgenomen in bijlage 1 vast te stellen.
2. De gezamenlijke planvorming bij het opstellen een masterplan voort te zetten met een trekkers- en regierol van de gemeente.
3. Een voorbereidingskrediet van EUR 1,7 miljoen beschikbaar te stellen voor de volgende fase met het masterplan als eindproduct en te dekken uit de Reserve Grondexploitatie.

Dossier 1913 voorblad

Raadsvoorstel Gebiedsontwikkeling Overvecht Centrum: uitwerken basisprincipes en onderzoeksvragen ruimtelijke en financiële verkenning in een Masterplan.docx

Basisprincipes en onderzoeksvragen ruimtelijke en financiële verkenning Overvecht Centrum.pdf

Overvecht Centrum Ruimtelijke en financiele verkenning, mei 2021.pdf

Infographic Samen werken aan Overvecht Centrum.pdf

Kansen en zorgen juli 2020.docx

Raadsbesluit Gebiedsontwikkeling Overvecht Centrum uitwerken basisprincipes en onderzoeksvragen ruimtelijke en financiële verkenning in een Masterplan (28122021).pdf

10.1 Raadsbrief Overvecht Centrum n.a.v. raadscommissie Stad en Ruimte 30 september 2021

Dossier 2316 voorblad

Raadsbrief Overvecht Centrum nav commissie 30 september.pdf

11 Initiatiefvoorstel Weer fossiele reclame uit de openbare ruimte

Indiener: Maarten Van Heuven (PvdD)
Status: B
Raadslid Maarten van Heuven stelt de raad voor te besluiten:
1. Fossiele reclame uit de Utrechtse openbare ruimte te weren door:
a. Het college opdracht te geven in gesprek te gaan met de huidige exploitanten van reclamedragers alsook met de aanvragers van vergunningsplichtige buitenreclame (reclame aan gebouwen) in Utrecht teneinde fossiele reclames in haltevoorzieningen bij
het openbaar vervoer, vrijstaande reclamevitrines, billboards, lichtmasten, de reclamemast langs de A2, op rotondes en op steigerdoeken te weren, daartoe afspraken te maken en de raad binnen een jaar over de resultaten te informeren;
b. Het college opdracht te geven om een verbod op fossiele reclame onderdeel te laten uitmaken van de aanbestedingsdocumenten bij toekomstige aanbestedingen en contracten met toekomstige exploitanten van reclame in de openbare ruimte.

Dossier 2170 voorblad

STVV Initiatiefvoorstel Weer fossiele reclame uit de openbare ruimte.docx

STVV Initiatiefvoorstel Weer fossiele reclame uit de openbare ruimte (met wijzigingen zichtbaar).pdf

Advies Eiffel Het weren van fossiele reclame (bijlage 1).docx

Initiatiefvoorstel Weer fossiele reclame uit de openbare (28122021).pdf

11.1 Raadsbrief Reactie op initiatiefvoorstel 'Weer fossiele reclame'

Dossier 2276 voorblad

Raadsbrief Reactie op initiatiefvoorstel weer fossiele reclame uit de openbare ruimte.pdf

12 Debat Huisvesting noodopvang vluchtelingen

In vervolg op het commissiedebat over Huisvesting noodopvang vluchtelingen wil de VVD een voorstel voorleggen waarin de Gemeenteraad gevraagd wordt een uitspraak te doen over de rol van de gemeente bij de zoektocht naar (toekomstige) locaties.

13 Debat Toegankelijkheidsbeleid en uitvoering niet zonder ervaringsdeskundigen

In vervolg op het commissiedebat over Toegankelijkheidsbeleid en uitvoering niet zonder ervaringsdeskundigen, willen de VVD en de PvdA een voorstel voorleggen waarin de Gemeenteraad zich uitspreekt over het stellen van een lange termijndoel voor toegankelijkheid in de Gemeente Utrecht.

14 Raadsvoorstel Vaststelling bestemmingsplan Omloop, Laan van Chartroise

Wethouder: Verschuure
Status: B
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 zienswijzen en het voorstel om wijzigingen in het bestemmingsplan 'Omloop, Laan van Chartroise' te verwerken.
2. Het bestemmingsplan 'Omloop, Laan van Chartroise' dat is vastgelegd in het digitale bestand NL.IMRO.0344.BPOMLOOPLAANVCHART-VA01.gml met ondergrond NL.IMRO.0344.BPOMLOOPLAANVCHART-VA01.dgn vast te stellen, op basis waarvan in het plangebied verdichting plaats kan vinden en er sociale huur en middenhuur woningen aan het gebied kunnen worden toegevoegd.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Dossier 2180 voorblad

Raadsvoorstel Vaststelling bestemmingsplan Omloop, Laan van Chartroise.docx

Vaststellingsrapport Omloop, Laan van Chartroise.docx

NL.IMRO.0344.BPOMLOOPLAANVCHART-VA01-Vastellingsprocedure (na verwerking amendement).pdf

NL.IMRO.0344.BPOMLOOPLAANVCHART-VA01-Vaststellingsprocedure.pdf

Omloop, Laan van Chartroise_Toelichting.pdf

Omloop, Laan van Chartroise_Regels en bijlagen regels.pdf

Link naar Bestemmingsplan op RO publiceer.docx

Raadsbesluit Vaststelling bestemmingsplan Omloop, Laan van Chartroise (28122021).pdf

14.1 Raadsbrief Nadere toelichting bestemmingsplan Omloop - Laan van Chartroise

Dossier 2387 voorblad

Raadsbrief Nadere toelichting bestemmingsplan Omloop - Laan van Chartroise.pdf

15 Raadsvoorstel Stedenbouwkundig Programma van Eisen Nieuw Buurland (Staatsliedenbuurt)

Wethouder Verschuure
Status: B
Het college van burgemeester en wethouders stelt de raad voor te besluiten:
1. Het Stedenbouwkundig Programma van Eisen Nieuw Buurland vast te stellen, voor de herontwikkeling tot een woningbouwlocatie met minimaal 249 tot maximaal 285 woningen en bijbehorend openbaar gebied.

Dossier 1910 voorblad

Raadsvoorstel Vaststelling Stedenbouwkundig Programma van Eisen 'Nieuw Buurland'.docx

Stedenbouwkundig Programma van Eisen Nieuw Buurland.pdf

Reactienota Stedenbouwkundig Programma van Eisen Nieuw Buurland .pdf

Raadsbesluit Vaststelling Stedenbouwkundig Programma van Eisen Nieuw Buurland (Staatsliedenbuurt) (28122021).pdf

16 Raadsvoorstel Actualisatie Omgevingsvisie Werkspoorkwartier

Wethouder Verschuure
Status: B
Het college van burgemeester en wethouders stelt de raad voor te besluiten:
1. De geactualiseerde Omgevingsvisie Werkspoorkwartier vast te stellen, waarin:
a. de ruimtelijke en programmatische koers voor het Werkspoorkwartier voor de komende 20 jaar geschetst wordt, met als belangrijkste uitgangspunt: Verdichting van werkgelegenheid in een groen werklandschap met een verbreding van het programma met kunst/cultuur, sport, onderwijs, horeca;
b. uitgangspunten worden geformuleerd voor ontwikkellocaties, Enecoterrein, Stationsomgeving, Stadsbedrijven en de RET;
en waarmee gestart wordt met een intensievere samenwerking tussen gemeente en de Bedrijvenkring Cartesius (BKC).
en hiermee de Ontwikkelingsvisie Werkspoorkwartier uit 2012 in te trekken.
2. De Omgevingsvisie Werkspoorkwartier op te nemen in de Omgevingsvisie Utrecht - onderdeel van het thematisch beleid - en de internetpagina https://omgevingsvisie.utrecht.nl/ hierop aan te passen.

Dossier 1895 voorblad

Raadsvoorstel Actualisatie Omgevingsvisie Werkspoorkwartier (december 2021).docx

STREKT TER VERVANGING Raadsvoorstel Actualisatie Omgevingsvisie Werkspoorkwartier (na cie ROGV).pdf

STREKT TER VERVANGING Omgevingsvisie Werkspoorkwartier (na cie ROGV).pdf

Omgevingsvisie Werkspoorkwartier (december 2021).pdf

Raadsbesluit Actualisatie Omgevingsvisie Werkspoorkwartier (28122021).pdf

17 Raadsvoorstel Verordening Onroerende-zaakbelasting 2022

Wethouder Klein
Status: B
Het college van burgemeester en wethouders stelt de raad voor te besluiten:
1. De verordening onroerende-zaakbelastingen 2022 vast te stellen, waarmee
a. de tarieven worden aangepast conform de voorjaarsnota en aan de waardeontwikkeling
b. artikel 2 van de verordening wordt aangepast aan de modelverordening van de VNG

Dossier 2232 voorblad

Raadsvoorstel Verordening onroerende-zaakbelastingen 2022.docx

Verordening onroerende-zaakbelastingen 2022 - DROP.docx

Raadsbesluit Verordening onroerende-zaakbelastingen 2022 (28122021).pdf

18 Raadsvoorstel Actieplan betaalbare koopwoningen

Wethouder: Diepeveen
Status: B
Het college van burgemeester en wethouders stelt de raad voor te besluiten:
1. Het Actieplan betaalbare koopwoningen vast te stellen, met als doel het woningaanbod in het betaalbare koopsegment in Utrecht te vergroten en te beschermen.
2. Als uitvoering van het Actieplan voor de korte termijn de volgende maatregelen te nemen:
a. Verhogen van de prijsgrens voor de toepassing van de zelfbewoningsplicht voor nieuwbouw naar twee keer de NHG-grens;
b. Voor het opnemen van betaalbare koopwoningen in woningbouwprogramma's blijvend aan te sluiten bij de kwalitatieve ondergrens die gehanteerd wordt voor middenhuurwoningen en daarbij voor innovatieve en bijzondere woonvormen maatwerk toe te passen;
c. In gebiedsontwikkelingen kansen te benutten voor het toevoegen van betaalbare koopwoningen;
d. Zodra dit mogelijk is gebruik te maken van de wettelijke bevoegdheid om een opkoopbescherming toe te passen bij bestaande betaalbare koopwoningen; en voor de iets langere termijn in te zetten op:
e. Het stimuleren van innovatieve en bijzondere woonvormen (tussen huur en koop);
f. Het maken van afspraken met ontwikkelaars over het aanbieden van betaalbare koopwoningen aan huishoudens met een middeninkomen en het starten van een pilot hiervoor in samenwerking met onze Stadsakkoordpartners;
g. De uitwerking van de in het Actieplan genoemde maatregelen op (financiële) haalbaarheid om koopwoningen langjarig betaalbaar te houden. en vanwege de urgentie van het vraagstuk de raad voor het einde van 2021 te informeren over de uitvoering van maatregel a t/m g.
3. Het college de bevoegdheid te geven omwille van de integrale kwaliteit en economische haalbaarheid af te wijken van de toepassing van dit Actieplan (bijvoorbeeld voor het faciliteren van innovatieve en bijzondere woonvormen) en over afwijkingen jaarlijks te rapporteren bij het MPR.
4. Het 'Actieplan betaalbare koopwoningen' te beschouwen als aanvulling op de 'Woonvisie Utrecht beter in balans' (2019) en het plan op te nemen in de 'Omgevingsvisie Utrecht' - als onderdeel van het thematische beleid - en de internetpagina https://omgevingsvisie.utrecht.nl/ hierop aan te passen.

Dossier 2017 voorblad

Raadsvoorstel Actieplan betaalbare koopwoningen.docx

Actieplan betaalbare koopwoningen.docx

Rapport Stimuleren nieuwbouw betaalbare koopwoningen.pdf

Raadsbesluit Actieplan betaalbare koopwoningen (28122021).pdf

18.1 Beantwoording SV2021 nr 250 over Maatregelen voor meer betaalbare koopwoningen

Dossier 2237 voorblad

Beantwoording SV2021 nr 250 over Maatregelen voor meer betaalbare koopwoningen.docx.pdf

19 Raadsvoorstel Besluit tot wijziging van de Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2019 Gemeente Utrecht

Wethouder: Diepeveen
Status: B
Het college van burgemeester en wethouders stelt de raad voor te besluiten:
1. De wijziging van de Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2019 Gemeente Utrecht vast te stellen, waarvan de belangrijkste wijzigingen zijn:
a. Verdere invulling van de tabel van de bezettingsnorm bij de kleinere appartementen;
b. Als er voor een grotere woning geen kandidaat is met de juiste huishoudensgrootte, voorrang te verlenen naar aflopende huishoudengrootte;
c. Het aanpassen van de van Groot naar Beter regeling - de regeling die doorstromen vanuit woningen met 4 of meer kamers naar kleinere woningen stimuleert - waarbij woningzoekende een woonduur moet hebben van minimaal 1 jaar om van de voorrang gebruik te kunnen maken en het college nadere regels kan stellen voor de regeling
d. De mogelijkheid scheppen om bij specifieke, door het college aan te wijzen woonruimte, bij sociale huurwoningen voorrang te kunnen verlenen aan lage middeninkomens.
2. Uitvoering te geven aan artikel 5 van de Verordening raadgevend referendum gemeente Utrecht 2017, en de verordening per 1 januari 2022 in werking te laten treden.

Dossier 2243 voorblad

Raadsvoorstel Wijzigingsbesluit Huisvestingsverordening regio Utrecht 2019.docx

Besluit tot wijziging Huisvestingsverordening regio Utrecht 2019 (december 2021).pdf

Geactualiseerde toelichting bij Huisvestingsverordening regio Utrecht 2019.docx

Geconsolideerde Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2019 (december 2021).docx

Geactualiseerde toelichting bij Huisvestingsverordening regio Utrecht 2019 met wijzigingen zichtbaar.pdf

STREKT TER VERVANGING Geconsolideerde Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2019 (na EDW).pdf

STREKT TER VERVANGING Besluit tot wijziging Huisvestingsverordening regio Utrecht 2019 (na EDW).pdf

Raadsbesluit Besluit tot wijziging van de Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2019 Gemeente Utrecht (28122021).pdf

19.1 Raadsbrief Beantwoording vragen uit commissie EDW 9 december 2021 huisvestingsverordening

Dossier 2403 voorblad

Raadsbrief Huisvestingsverordening n.a.v. commissie EDW 9 december 2021.docx.pdf

20 Raadsvoorstel Vaststelling Stedenbouwkundig Plan van Eisen Jaarbeurspleingebouw

Wethouder: Eerenberg
Status: B
Het college van burgemeester en wethouders stelt de raad voor te besluiten:
1. Het Stedenbouwkundig Programma van Eisen Jaarbeurspleingebouw met daarin de ambities voor een bruisend, markant en gezond gebouw, met onder andere een maximale bouwhoogte van 105 meter conform de Hoogbouwkaart Stationsgebied (bijlage 3), vast te stellen.

Dossier 2091 voorblad

Raadsvoorstel Vaststelling Stedenbouwkundig Programma van Eisen Jaarbeurspleingebouw.docx

Stedenbouwkundig Programma van Eisen Jaarbeurspleingebouw.pdf

BIJLAGE bij SPvE Resultaat Consultatieperiode Jaarbeurspleingebouw.pdf

BIJLAGE bij SPvE Resultaat Flitspeiling Jaarbeurspleingebouw.pdf

Raadsbesluit Vaststelling Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE) Jaarbeurspleingebouw (28122021).pdf

20.1 Raadsbrief Ontwikkeling en toelichting SPvE Jaarbeurspleingebouw

Dossier 2399 voorblad

Raadsbrief Ontwikkeling en toelichting SPvE Jaarbeurspleingebouw.docx.pdf

Memo Geluid Jaarbeurspleingebouw.pdf

21 Raadsvoorstel Nota 'Grenzen stellen, perspectief bieden': tegengaan van de ontwrichtende effecten van drugsgerelateerde criminaliteit

Burgemeester
Status: B
Het college van burgemeester en wethouders stelt de raad voor te besluiten:
1. De nota ‘Grenzen stellen, perspectief bieden’ vast te stellen, met als belangrijkste doel het tegengaan van de ontwrichtende effecten van drugsgerelateerde criminaliteit in Utrecht, door een verstevigde meerjarige programmatische aanpak met als belangrijke pijlers:
A. Het doorbreken van criminele carrières en het versterken van de weerbaarheid van jongeren en jongvolwassen mensen met crimineel gedrag
i. vanuit een focus op jonge aanwas, potentiële doorgroeiers en criminele families.
ii. met een integrale persoonsgerichte aanpak waarbij alle partners een gelijktijdige focus hebben op deze groep. Waarbij het enerzijds gaat om het
stellen van grenzen en anderzijds op inzetten op motivatie om een ander perspectief te bieden. Via het optimaliseren van bestaande aanpakken, het
implementeren van (elders) erkende interventies en het verkennen van (nieuwe) interventies. Onderdeel van deze persoonsgerichte aanpak:
1. Het opbouwen van een netwerk van mensen “tussen straat en staat” (credible messengers)
2. Een aantal initiatieven in samenwerking met het ministerie van J&V waarmee we bijvoorbeeld de regelgeving rondom de zogenaamde
Verklaring Omtrent Gedrag (VOG) beter bekend maken en de drempels voor het verkrijgen van een baan verlagen.
3. De inzet van jobcoaches die in staat zijn personen met crimineel gedrag te motiveren, intensief te begeleiden en te verbinden aan werkgevers en
de realisatie van opleidingsplekken met ‘status’ die bij positieve afronding resulteren in een baan.
4. Het aanbieden van opleiding-, sport- en dagbesteding die aansluiting bij de leefwereld en talenten van jonge mensen.
5. Het verkennen van interventies zoals wijkrechtspraak, online schuldenrechter en multidisciplinair toezichtteam.
B. Het doorbreken van (criminele) geldstromen die drugscriminaliteit faciliteren en in stand houden door onder meer:
i. in samenwerking met o.a. het Rijk en de Rabobank verdiepend onderzoek te doen naar criminele verdienmodellen en in kaart te brengen waar crimineel geld
neerslaat.
ii. versterkte, gerichte en verfijnde inzet van het bestuurlijke instrumentarium, onder meer door: te handhaven op basis van vergunningen, door sluitingsbevoegdheid
(Opiumwet, APV) in te zetten, door controles op het digitaal opkoopregister, door het opleggen van gebiedsverboden en door controles op de basisregistratie
personen.
iii. focus op twee voor ondermijning kwetsbare gebieden, namelijk de Amsterdamsestraatweg en bedrijventerrein Nieuw Overvecht.
iv. weerbaarheid te vergroten bijvoorbeeld door trainingen te geven over herkennen van signalen van ondermijning, maar ook over de risico’s en gevolgen van
ondermijning.
2. Vooruitlopend op een meerjarig uitvoeringsprogramma, de aanpak zoals beschreven in de nota ‘Grenzen stellen, perspectief bieden’ te starten, voor zover passend binnen bestaande programma’s en middelen.

Dossier 2116 voorblad

Raadsvoorstel Nota Grenzen stellen perspectief bieden (december 2021).docx

Nota Grenzen Stellen Perspectief Bieden.pdf

Bijlage Drugscriminaliteit in Utrecht 2021 - Een geintegreerd beeld 2.0.pdf

Raadsbrief Nota Grenzen stellen perspectief bieden.docx

STREKT TER VERVANGING Raadsvoorstel Nota Grenzen stellen perspectief bieden (na VBF).docx

Raadsbesluit Nota Grenzen stellen, perspectief bieden tegengaan van de ontwrichtende effecten van drugsgerelateerde criminaliteit (28122021).pdf

22 Raadsvoorstel Regeling Risicovolle Projecten Restauratie Domtoren, Cultuurcluster Berlijnplein en Programma Werven

Wethouder Klein
Status: B
Het college van burgemeester en wethouders stelt de raad voor te besluiten:
1. De startdocumenten van de projecten Restauratie Domtoren, Cultuurcluster Berlijnplein en Programma Werven die vallen onder de Regeling Risicovolle Projecten (RRP) vast te stellen, waarin de door de raad reeds vastgestelde kaders gebundeld en op een meer uniforme wijze zijn weergegeven.

Dossier 2100 voorblad

Raadsvoorstel RRP startdocumenten Restauratie Domtoren, Cultuurcluster Berlijnplein en Werven.docx

Startdocument Regeling Risicovolle projecten Restauratie Domtoren.pdf

Startdocument Regeling Risicovolle projecten Wervengebied (december 2021).docx

Startdocument Regeling Risicovolle projecten Cultuurcluster Berlijnplein.docx

Raadsbrief Voortgangsrapportages Regeling Risicovolle Projecten.docx

RRP voortgangsrapportage Berlijnplein juli 2021.docx

RRP voortgangsrapportage Werven juli 2021.docx

RRP Voortgangsrapportage restauratie Domtoren augustus 2021.pdf

RRP voortgangsrapportage Utrecht Overvecht aardgasvrij augustus 2021.docx

RRP voortgangsrapportage NRU juli 2021.docx

STVV Afwegingskader ijking en herijking (september 2021).docx

STVV Startdocument Regeling Risicovolle projecten Wervengebied.pdf

Raadsbesluit Regeling Risicovolle projecten startdocumenten Restauratie Domtoren, Cultuurcluster Berlijnplein en Programma Werven (28122021).pdf

22.1 Rekenkamerbrief Raadsbrief Regeling Risicovolle Projecten

Dossier 2255 voorblad

20211108 Rekenkamerbrief Vervolg Regeling risicovolle projecten.pdf

22.2 Reactie op Rekenkamerbrief Regeling risicovolle projecten

Dossier 2280 voorblad

Raadsbrief over Reactie op Rekenkamerbrief Regeling risicovolle projecten van 8 november.docx.pdf

22.3 Raadsbrief Voortgang Wervengebied

Dossier 2400 voorblad

Raadsbrief Voortgang Wervengebied.pdf

Voortgangsrapportage Programma Wervengebied.pdf

Samenvatting belastbaarheid kelders Utrecht.pdf

Rapportage Hemelwaterafvoer Choorstraat.pdf

Rapportage Hemelwaterafvoer Oudegracht.pdf

22.4 Raadsbrief Startdocument regeling risicovolle projecten wervengebied

Dossier 2401 voorblad

Raadsbrief Startdocument regeling risicovolle projecten wervengebied.pdf

LIJST INGEKOMEN STUKKEN T.B.V. RAADSVERGADERING D.D. 23 DECEMBER 2021

In de laatste kolom is een behandeladvies gegeven. Uiteraard kunt u naar aanleiding van deze brieven onderwerpen agenderen voor informatiebijeenkomsten en/of commissiebehandeling.

Ontvangstdatum	Beleidsveld	Afzender	Onderwerp	Behandeladvies
18-11-2021	Groen	Recreatieschap Stichtse Groenlanden - zaaknr. 9534314 BMT 21 65	Aanbiedingsbrief nieuwe organisatie SGL met de bijbehorende bijlagen. Aan u als deelnemer van het schap wordt gevraagd een besluit te nemen om hiermee in te stemmen. Wij ontvangen uw reactie graag rond 1 februari 2022.	Voor zienswijze in handen stellen van het college. De raad ontvangt een voorstel.
02-11-2021	Groen	Plassenschap Loosdrecht - zaaknr. 9534504 BMT 21 66	Transitie recreatieschappen. Aan u als deelnemer van het schap wordt gevraagd een besluit te nemen om hiermee in te stemmen. Wij ontvangen uw reactie graag rond 1 februari 2022.	Voor zienswijze in handen stellen van het college. De raad ontvangt een voorstel.
19-11-2021	Milieu en Emissieloos Vervoer	De heer M. L.K. zaaknr. 9535420	Houtstook cursus	De individuele fracties kunnen hier desgewenst actie op ondernemen
15-11-2021	Handhaving	De heer K. v. O. - zaaknr. 9535443	Tunnelvisie bij Handhaving en Juridische Zaken. De zaak van het Turkse koffiehuis.	Voor kennisgeving aannemen

LIJST INGEKOMEN STUKKEN T.B.V. RAADSVERGADERING D.D. 23 DECEMBER 2021

In de laatste kolom is een behandeladvies gegeven. Uiteraard kunt u naar aanleiding van deze brieven onderwerpen agenderen voor informatiebijeenkomsten en/of commissiebehandeling.

Ontvangstdatum	Beleidsveld	Afzender	Onderwerp	Behandeladvies
22-11-2021	Openbare Orde en Veiligheid	Veiligheidsregio Utrecht (VRU) - zaaknr. 9535458 BMT 21 67	Kadernota 2023	Het college wordt verzocht een zienswijze op te stellen en deze als raadsvoorstel aan de raad voor te leggen.
24-11-2021	Handhaving	Mevrouw G. O. - zaaknr. 9535484	Hondenbelasting versus het niet tegengaan van het illegaal vuurwerk afsteken van september t/m januari	Voor kennisgeving aannemen. De individuele fracties kunnen hier desgewenst actie op ondernemen.
18-11-2021	Erfgoed	Stafbureau Gemeentesecretaris Utrecht - zaaknr. 8114387 BMT 20 67	Afschrift antwoordbrief gericht aan de heer S. v D. over Utrechts historisch erfgoed - (geen) beleid)- reactie op brief d.d. 21 oktober 2020	Voor kennisgeving aannemen
24-11-2021	Samen voor Overvecht	BO-EX - zaaknr. 9556587	Behandeling plan Ivoordreef	De inhoud betrekken bij de behandeling van het agendapunt Raadsbrief Bouwenvelop en vellen van bomen aan de Ivoordreef/Schriftelijke Vragen 2021-197 Ivoordreef van de raadsvergadering d.d. 25 november 2021.

LIJST INGEKOMEN STUKKEN T.B.V. RAADSVERGADERING D.D. 23 DECEMBER 2021

In de laatste kolom is een behandeladvies gegeven. Uiteraard kunt u naar aanleiding van deze brieven onderwerpen agenderen voor informatiebijeenkomsten en/of commissiebehandeling.

Ontvangstdatum	Beleidsveld	Afzender	Onderwerp	Behandeladvies
27-11-2021	Handhaving	De heer R.C.M. T. - zaaknr. 9556789	BOA's en hoofddoeken	Voor kennisgeving aannemen. De individuele fracties kunnen hier desgewenst actie op ondernemen.
15-11-2021	Handhaving	De heer / mevrouw D. D. - zaaknr. 9533997	BOA's - voornemen vrouwelijk gemeentepersoneel in shariaal uniform	Voor kennisgeving aannemen. De individuele fracties kunnen hier desgewenst actie op ondernemen.
28-11-2021	Handhaving	Bureau Rechtsbescherming, de heer K. v O. - zaaknr. 9557405	Zijn er wel videobeelden of liegt de gemeente weer ?	Voor kennisgeving aannemen. De individuele fracties kunnen hier desgewenst actie op ondernemen.
30-11-2021	Mobiliteit	Ondernemersvereniging Nieuw Overvecht zaaknr. 9557580	Nota ‘Grenzen stellen, perspectief bieden’	De inhoud desgewenst betrekken bij de behandeling van het voorstel nota "Grenzen stellen, perspectief: tegengaan van de ontwrichtende effecten van drugsgerelateerde criminaliteit&quot

LIJST INGEKOMEN STUKKEN T.B.V. RAADSVERGADERING D.D. 23 DECEMBER 2021

In de laatste kolom is een behandeladvies gegeven. Uiteraard kunt u naar aanleiding van deze brieven onderwerpen agenderen voor informatiebijeenkomsten en/of commissiebehandeling.

Ontvangstdatum	Beleidsveld	Afzender	Onderwerp	Behandeladvies
30-11-2021	Ruimtelijke Ontwikkeling	Buren van Nieuw Buurland - zaaknr. 9562255	Oproep t.b.v. raadsbespreking Nieuw Buurland	De inhoud desgewenst betrekken bij de behandeling van het raadsvoorstel Stedenbouwkundig Programma van Eisen Nieuw Buurland (Staatsliedenbuurt)
30-11-2021	Ruimtelijke Ontwikkeling	MITROS - zaaknr. 9569124	Verslagen klankbordgroep/buurtbijeenkomst t.a.v. SPvE Nieuw Buurland	De inhoud desgewenst betrekken bij de behandeling van het raadsvoorstel Stedenbouwkundig Programma van Eisen Nieuw Buurland (Staatsliedenbuurt)
01-12-2021	Ruimtelijke Ontwikkeling	Buurtcomite Stalau - zaaknr. 9569276	Nieuw Buurland	De inhoud desgewenst betrekken bij de behandeling van het raadsvoorstel Stedenbouwkundig Programma van Eisen Nieuw Buurland (Staatsliedenbuurt)

LIJST INGEKOMEN STUKKEN T.B.V. RAADSVERGADERING D.D. 23 DECEMBER 2021

In de laatste kolom is een behandeladvies gegeven. Uiteraard kunt u naar aanleiding van deze brieven onderwerpen agenderen voor informatiebijeenkomsten en/of commissiebehandeling.

Ontvangstdatum	Beleidsveld	Afzender	Onderwerp	Behandeladvies
01-12-2021	Circulaire Economie	Afval Verwijdering Utrecht (AVU) - zaaknr. 9569598 BMT 21 68	Ontwerpbegroting 2023	Voor concept zienswijze in handen stellen van het college en de raad hierover informeren
03-12-2021	Milieu en Emissieloos Vervoer	Regionale Uitvoeringsdienst Utrecht (RUD) zaaknr. 9573245 BMT 21 69	Ontwerp Kadernota 2023 voor zienswijze	Voor concept zienswijze in handen stellen van het college en de raad hierover informeren. De zienswijze kan tot 18 februari 2022 ingediend worden.
07-12-2021	Handhaving	Bureau Rechtsbescherming, de heer K. v O. - zaaknr. 9573721	Wob-verzoek meldingen bingo koffiehuis Transwijk	Voor kennisgeving aannemen
07-12-2021	Mobiliteit	De heer R. K. - zaaknr. 9574149	Verkeersproject oudwijkerdwarsstraat	Voor kennisgeving aannemen. De individuele fracties kunnen hier desgewenst actie op ondernemen.

LIJST INGEKOMEN STUKKEN T.B.V. RAADSVERGADERING D.D. 23 DECEMBER 2021

In de laatste kolom is een behandeladvies gegeven. Uiteraard kunt u naar aanleiding van deze brieven onderwerpen agenderen voor informatiebijeenkomsten en/of commissiebehandeling.

Ontvangstdatum	Beleidsveld	Afzender	Onderwerp	Behandeladvies
06-12-2021	Volks-gezondheid	GGD regio Utrecht - zaaknr. 9584457 BMT 21 70	Kaderbrief 2023	In handen stellen van het college, waarbij het college een raadsvoorstel zienswijze concept Kaderbrief 2023 GGDrU uiterlijk op woensdag 26 januari aan de gemeenteraad stuurt. Hiermee streven we naar behandeling in de Cie ZWCS op 10 februari 2022 en behandeling in de raad op 24 februari of 10 maart 2022. Dit alles onder voorbehoud van de instemming van de Commissie ZWCS en DB Presidium die over de vaststelling van de agenda's gaan.
15-12-21	Grondzaken	Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat	Omgevingswet en rol RWS bij onteigeningen	Voor kennisgeving aannemen

Gemeente Utrecht

Voorstel aan de gemeenteraad

Bekrachtiging geheimhouding

Opgesteld door	Stafbureau Gemeentesecretaris
Kenmerk	6838480/20211223
Vergaderdatum raad	23 december 2021
Geheim	Nee
Bijlage	Bekrachtiging geheimhouding 23 december 2021

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

1 De door het college opgelegde geheimhouding op documenten zoals vermeld in de bijlage ‘Bekrachtiging geheimhouding – gemeenteraad 23 december 2021’ te bekrachtigen conform artikel 25 lid 3 Gemeentewet.

Burgemeester en wethouders van Utrecht,

De secretaris

De burgemeester,

Bekrachtiging gemeenteraad 23 december 2021 van de door het college opgelegde geheimhouding op grond van artikel 25, derde lid, van de Gemeentwet van:

Onderwerp	Kenmerk/ Zaaknr	Datum aanbieding gemeenteraad	Wat is geheim?	WOB grond	Grondslag Gemeentewet	Is het stuk permanent geheim	Geheim tot
Raadsbrief beleidsveld Grondzaken	9550126	21-12-2021	Brief	10 lid 2 sub b en g	55 lid1 + 86 lid 2 + 25 lid 2	Nee	tot het college uw raad (gedeeltelijk)in openbaarheid kan informeren
Raadsbrief Ontwikkeling en toelichting SPvE Jaarbeurspleingebouw: de bijlagen 'Financiële bijlage Jaarbeurspleingebouw d.d. 16 december 2021' en 'Taxatierapport Grondwaarde Jaarbeurspleingebouw'	8544727	17-12-2021	Bijlage(n)	10 lid 2 sub b en g	55 lid1 + 86 lid 2 + 25 lid 2	Nee	tot het moment van sluiting van de grondexploitatie of zoveel eerder als het college uw raad (gedeeltelijk)in openbaarheid kan informeren

Gemeente Utrecht

Raadsbesluit

Bekrachtiging geheimhouding

Opsteller	Stafbureau Gemeentesecretaris
Zaaknummer	6838480/20211223
Jaargang en nummer	2021, nr. 136
Vergaderdatum Raad	23 december 2021
Geheim	Nee

De raad besluit:

1. De door het college opgelegde geheimhouding op documenten zoals vermeld in de bijlage ‘Bekrachtiging geheimhouding – gemeenteraad 23 december 2021’ te bekrachtigen conform artikel 25 lid 3 Gemeentewet.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van de raad, gehouden op 23 december 2021.

De griffier,

Merel van Hall

De voorzitter,

Sharon A.M. Dijksma

Gemeente Utrecht

2021

NOTULEN VRAGENUUR

Vragenuur – 9 december 2021

Vragenuur, gehouden op donderdag 9 december 2021 te 17.00 uur.

Het vragenuur vindt in verband met de coronamaatregelen niet plaats in de raadszaal, maar digitaal.

Voorzitter: de heer Vonk.

Aanwezig zijn de leden: Assen, Bijsterbosch, Frank, Gilissen, Rood, Sasbrink, Schilderman en Van Steeg.

Namens het college zijn aanwezig de wethouders: Eerenberg, Van Hooijdonk, Klein, Van Ooijen, Verschuure en Voortman.

Griffier: de heer Corten.

Opening van het vragenuur.

De **VOORZITTER**: Dames en heren! Hartelijk welkom bij het wekelijkse vragenuur van de Utrechtse gemeenteraad. Er zijn zes sets vragen te behandelen.

1. Vragen van de heer Van Steeg (CDA), mede gesteld door de heren Schipper (SP) en De Pagter (VVD) inzake reparatie fietspad Croeselaan.

De heer **VAN STEEG** (CDA): Voorzitter! Afgelopen winter is als gevolg van een korte vorstperiode in februari het fietspad aan de Croeselaan beschadigd. Het was teleurstellend te moeten constateren dat het nieuwe en "meest duurzame fietspad" al zo snel beschadigd raakte. Naar aanleiding van eerdere raadsvragen heeft de wethouder de raad inmiddels geïnformeerd over het herstel van het fietspad. Hieruit blijkt dat het eerder gekozen RAMAC-materiaal op deze plek niet voldoet. De fracties van CDA, SP en VVD zijn hier verbaasd over en stellen de volgende vragen.

1. Wat is er de exacte oorzaak van dat het RAMAC-materiaal op deze plek niet voldoet? Is dit vanwege het intensieve gebruik of vanwege de gevoeligheid voor dooizouten?
2. Is bij de aanleg geen rekening gehouden met de gevoeligheid voor dooizout? Zo nee, waarom niet?
3. Deelt de wethouder de mening dat het in het belang van de energietransitie en het draagvlak daarvoor is om experimentele materialen pas op Utrechtse fietspaden te gebruiken als kan worden gegarandeerd dat kinderziekten worden voorkomen?

4. Mogen wij uit de brief van de wethouder opmaken dat de kosten voor het tijdelijk herstel voor rekening van de gemeente komen en de kosten voor structureel herstel voor rekening van de aannemer?
5. Zo ja, hoe hoog zijn de kosten voor dit herstel en waarom komen ze voor rekening van de gemeente?

De heer **EERENBERG** (wethouder): Voorzitter! Veel dank voor de vragen. Ik begrijp de teleurstelling van de vragenstellers over het dermate snel beschadigd zijn van het fietspad.

Het antwoord op vraag 1. Wij moeten constateren dat het experiment heeft bewezen dat het gebruikte materiaal ongeschikt voor fietspaden is. Er zijn door de leverancier veel laboratoriumproeven gedaan om te proberen uit te vinden wat de oorzaak van de beschadigingen is. Hij komt tot de conclusie dat de oorzaak een aantal factoren betreft, namelijk de grote temperatuurverschillen in de betreffende maand, het gebruik van dooizouten en het gebruik van het fietspad. Hij ziet meer schade op plekken waar meer wordt gefietst. Het is niet gelukt om via laboratoriumproeven één enkele reden voor het ontstaan van de schade aan te wijzen. De schade is ontstaan door een combinatie van dingen.

Het antwoord op vraag 2. Natuurlijk hebben wij rekening gehouden met de gevoeligheid van het materiaal voor dooizout, namelijk omdat wij bij gladheid onze fietspaden willen strooien. Echter, het is pas door het gebruik – en toen het fietspad er eenmaal lag – duidelijk geworden dat de toegepaste combinatie der dingen niet werkte.

Overigens is op andere plekken in het land hetzelfde materiaal wél succesvol toegepast. Dit is een extra bewijs dat in Utrecht de samenloop der dingen de oorzaak van de problemen was.

Het antwoord op vraag 3. Dat kan natuurlijk niet. Het idee van een experiment is dat het mag mislukken en ook dat wij er iets van mogen leren. Wij zijn vanzelfsprekend niet over één nacht ijs gegaan. RAMAC is een materiaal dat men kan kopen – de leverancier heeft moeten aantonen wat het materiaal allemaal kan – maar er was sprake van een experiment met de bedoeling om van de Croeselaan een duurzame straat te maken.

Het antwoord op de vragen 4 en 5. De kosten van zowel het vervangen van het RAMAC-fietspad, dat in het voorjaar zou moeten gebeuren, als het nu herstellen zodat er zo snel mogelijk een fatsoenlijk fietspad ligt, zijn voor rekening van de leverancier en de aannemer.

De heer **GILISSEN** (VVD): Voorzitter! Ik ben het eens met wat de wethouder zegt: experimenten zijn er om mee te experimenteren. Tegelijkertijd wil ik aandacht vragen voor proportionaliteit. Als men een nieuw soort fietspad wil proberen, kan men ook een veel minder lang en veel minder druk stuk kiezen. Is de wethouder het met mij eens dat wij, zeker in het licht van de groeiopgave van de stad, maar ook vanwege het veelvuldige gebruik ervan in de openbare ruimte, iets kritischer hadden moeten zijn?

De heer **EERENBERG** (wethouder): Voorzitter! De keuze voor de Croeselaan is gemaakt omdat er sprake was van een samenhangend pakket van allerlei maatregelen. Ik herinner mij bamboe verkeersborden om te laten zien dat op een duurzame en circulaire manier een straat kan worden ingericht. Daarom is voor deze plek gekozen. Ik ben het met de heer Gilissen eens – wethouder Van Hooijdonk heeft hetzelfde in een raadsbrief geschreven – dat wij in de toekomst heel scherp moeten zijn op het gebruik en dat wij op de meest intensief gebruikte plekken zuinig moeten zijn met experimenten.

De heer **VAN STEEG** (CDA): Voorzitter! De heer Gilissen stelde een vraag die ook ik wilde stellen. Is de wethouder het ermee eens dat wij voorzichtig moeten zijn en een degelijke keus moeten maken voor draagvlak voor de energietransitie? Het college moet duidelijk zijn over het doen van experimenten. Het moet dat op de juiste plekken doen.

De heer **EERENBERG** (wethouder): Voorzitter! Ik ben dat in beginsel met de CDA-fractie eens. Wij zijn een stad waarin alles om duurzaamheid en circulariteit draait en wij op zoek gaan naar oplossingen van deze tijd. Die willen wij uitproberen, waarbij wij de markt in positie willen brengen. Dat is een verhaal dat mensen kan inspireren. Tegelijkertijd moeten wij dat zodanig doen dat mensen dat begrijpen en dat wij eerlijk zijn over hoe de dingen lopen. Dat ben ik in het antwoord op de eerste vraag geweest. Het was een mooi experiment, met goede bedoelingen, maar wij moeten constateren dat het antwoord is dat het materiaal ongeschikt is.

2. Vragen van mevrouw Schilderman (D66), mevrouw De Boer (GroenLinks), de heer Van der Graaf (ChristenUnie), mevrouw Sturkenboom (Student & Starter), mevrouw Raaijmakers (PvdA) en de heer Van Heuven (PvdD) inzake Tracébesluit verbreding A27 opnieuw onder vuur.

Mevrouw **SCHILDERMAN** (D66): Voorzitter! De Kerngroep Ring Utrecht kwam op 1 november jl. naar buiten met het nieuws dat de onderbouwing van de door minister Van Nieuwenhuizen gewenste verbreding van de A27 verder wankelt. De Kerngroep Ring Utrecht baseert zich op documenten verkregen in een Wob-verzoek. Specifiek gaat het over de onderbouwing met betrekking tot het grondwatermodel.

De fracties van D66, GroenLinks, CU, S&S, PvdA en PvdD vinden de verbreding van de A27 onnodig en verwoestend voor de natuur en stellen daarom de volgende vragen.

1. Is ook de gemeente in het bezit van de documenten uit het Wob-verzoek en herkent ze het geschetste beeld? De genoemde documenten gaan specifiek in op een slechte onderbouwing van de gevolgen voor het grondwaterpeil en mogelijke risico's voor het bos en de bebouwing in Lunetten.
2. Geven deze specifieke risico's een grotere aanleiding voor een actieve, controlerende rol van de gemeente - eventueel in overleg met het waterschap - in de planvorming inzake de verbreding?
3. Is het college bereid om met de leden van de kerngroep in gesprek te gaan om te onderzoeken welke gevolgen dit kan hebben o.a. voor de inzet van de gemeente? De gemeenteraad heeft zich vaker uitgesproken tegen de verbreding van de A27. (MV1 van 21 november 2019 en motie 342 uit 2020). Eerder zette een uitspraak van de Raad van State al een streep door de verbreding van de A27. Aanleiding was ook toen de gebrekkige onderbouwing van de effecten voor de omgeving.
4. Ziet het college mogelijkheden om dit punt te berde te brengen teneinde de verbreding van de A27 en de kap van de bomen tegen te houden?

Mevrouw **VAN HOOIJDONK** (wethouder): Voorzitter! Veel dank voor de stellers van de vragen.

Wij herkennen de Wob-documenten omdat die grotendeels verslagen zijn van overleggen waarbij ook de gemeente Utrecht was betrokken. Die zijn voor ons niet verrassend.

Het is al lange tijd bekend dat om de bak van Amelisweerd folie zit. Civieltechnisch is dat ingewikkeld. Wij hebben dat al eens in brieven opgeschreven. Het is geen standaard project, maar een uitdaging voor Rijkswaterstaat en eventuele aannemers. Eén van de vraagstukken is het managen van het grondwater. Die bak duwt het grondwater naar beneden. De oplossing die

Rijkswaterstaat kiest, is om in de grond keerwanden van 70 meter diep te maken. Die verstoren het grondwatersysteem, dat is een feit. Om dat te fiksen, moet iets worden gedaan. Dat is allemaal onderzocht. De gemeente Utrecht heeft daarover samen met het waterschap haar zorgen geuit. Ze vroeg zich af of het onderzoek nauwkeurig genoeg was en of alles voldoende was onderzocht en of er over de resultaten voldoende zekerheid was.

Vanwege die zorgen hebben wij samen met de waterschappen een second opinion laten opstellen. Als de vragenstellers ons vragen of wij in dit geheel een actieve rol hebben: ja, die hebben wij, omdat wij ons zorgen maken, omdat wij ons met het gebied verbonden voelen en ook omdat wij uiteindelijk voor de keerwanden een omgevingsvergunning moeten afgeven. Wij hebben dus ook juridisch een rol. Rijkswaterstaat heeft zich vervolgens tot de second opinion verhouden en heeft daar dingen mee gedaan; een systeem waarbij Rijkswaterstaat actief op de effecten zal sturen.

Onze rol in de toekomst is de vergunningverlening en het maken van heel goede afspraken met Rijkswaterstaat, zodat het systeem werkt en goed zal worden uitgevoerd.

Wij zijn altijd bereid om met de kerngroep te spreken, sterker nog, dat doen wij al, periodiek. Het gesprek mag over deze materie gaan, maar het ultieme punt is de overheid die dit project uitvoert, namelijk het ministerie van Infrastructuur en Waterstaat. Als de kerngroep hierover wil spreken, is dat de juiste partij.

Over vraag 4: dit is voor ons geen nieuw bericht en geen argument dat onze houding verandert. Het is bekend dat wij voor ons bereikbaarheidsvraagstuk liever een ander project – een andere oplossing – zien. Dit is een punt van zorg. Wij blijven heel kritisch meekijken, maar voor ons is daarover op dit moment geen nieuwe informatie beschikbaar.

Mevrouw **SASBRINK** (PvdD): Voorzitter! In het verlengde van het antwoord op vraag 4: de gemeente is vanzelfsprekend afhankelijk van het Rijk voor het financieren van andere mobiliteitsprojecten, zoals de OV-schaalsprong. In hoeverre moeten wij vrezen voor een relatie tussen het toekennen van de OV-gelden en de verbreding van de A27?

Mevrouw **VAN HOOIJDONK** (wethouder): Voorzitter! Strikt genomen hebben die zaken niets met elkaar te maken. Wij zien dat het Rijk voor de ring veel geld heeft, maar ontzettend weinig voor de verstedelijkingswensen, niet alleen in Utrecht, maar ook in de gemeenten van al onze collega's. Wij hopen van harte dat dit bij het nieuwe kabinet anders ligt, namelijk dat goede plannen dan op hun merites worden beoordeeld.

Mevrouw **SCHILDERMAN** (D66): Voorzitter! Is het nog mogelijk om iets terug te horen van wat eventuele gesprekken met de kerngroep opleveren, ook aangevuld met informatie over wat het risico voor de gemeente daarbij precies is?

Mevrouw **VAN HOOIJDONK** (wethouder): Voorzitter! Wij voeren periodiek overleg met de kerngroep. Ik verwacht niet dat dit op dit punt extra informatie oplevert. Men heeft al onze informatie gehad. Wij hebben dat eerder gemeld in een brief aan de raad. Ik verwacht niet dat daar nog nieuwe dingen uitkomen.

Wat goed is aan dit dossier. Wij weten niet wat de toekomst brengt, maar stel je voor dat er uiteindelijk toch iets als een realisatie komt van de keerwanden. Dan wordt Utrecht vergunningverlener. Dan maken wij afspraken met Rijkswaterstaat over hoe dat gaat en waar men zich aan moet houden. Dat lijkt mij bij uitstek het type informatie die wij de raad doen toekomen.

3. Vragen van mevrouw Sasbrink inzake eindelijk handhaving productiecapaciteit De Trip Lage Weide?

Mevrouw **SASBRINK** (PvdD): Voorzitter! De Trip BV op Lage Weide veroorzaakt al jaren veel overlast voor omwonenden en het milieu. Daarvoor vraagt de PvdD-fractie ook al jaren met regelmaat aandacht, net als voor handhaving en rechtszekerheid voor omwonenden. In het afgelopen jaar besprak de raad nog de uitbreidingswens van De Trip. Daarbij stemde een grote meerderheid in met het voorstel om deze uitbreiding niet toe te staan. Tijdens de commissievergadering over dat voorstel kondigde de wethouder aan verder te gaan met het handhavingstraject en om in het derde kwartaal de raad te informeren over het vervolg. Tegelijkertijd kon De Trip doorgaan met haar activiteiten, inclusief het gebruiken van keerwanden. Al in 2015 maakte de Milieugroep Zuilen met succes bezwaar tegen de omgevingsvergunning voor het gebruik van keerwanden omdat daarmee milieucategorie 4.1 wordt overschreden. Dat is in strijd met het bestemmingsplan.

De Trip zit daar sindsdien zonder vergunning. Na beroep en hoger beroep van De Trip bij de Raad van State verzuimde het college steeds om over de keerwanden een nieuwe beslissing te nemen en opvolging te geven aan handhavingsverzoeken. Het college heeft de raad niet geïnformeerd, maar de Milieugroep Zuilen wél, namelijk via een persbericht op 25 november jl. In dit persbericht staat dat het college heeft besloten om de oorspronkelijke afwijzing van het handhavingsverzoek van de Milieugroep in te trekken. In plaats van het handhavingsverzoek uit 2018 af te wijzen is tóch een handhavingsbesluit genomen: De Trip moet op last van een dwangsom zijn productiecapaciteit terugbrengen tot de capaciteit van maximaal 50 ton per dag. De PvdD-fractie is blij dat nu eindelijk is besloten tot het handhaven op de toegestane productiecapaciteit van De Trip, hoewel het college vrij plotseling terugkomt op haar eerdere standpunt om de bezwaren van Milieugroep Zuilen ongegrond te verklaren en om wél een handhavingsbesluit te nemen.

1. Wat is de aanleiding geweest om, na 6 jaar aan overproductie en overlast door De Trip en diverse juridische stappen door Milieugroep Zuilen, eindelijk te besluiten tot handhaving van de voorschriften uit het door de gemeenteraad vastgestelde bestemmingsplan?
2. Waarom heeft het college de raad niet zelf actief over dit handhavingsbesluit geïnformeerd?
3. Vanaf welke datum treedt het handhavingsbesluit in werking?
4. Als De Trip juridische stappen zet tegen dit handhavingsbesluit, kan dan tijdens de behandeltijd daarvan wel worden gehandhaafd op de maximale productie van 50 ton? Zo ja, kan het college toezeggen om ook echt vanaf de eerste dag actief met deze handhaving aan de slag te gaan?

De heer **VERSCHUURE** (wethouder): Voorzitter! Dank voor de vragen. De raad heeft op 22 april 2021 besloten om de door De Trip gewenste uitbreiding niet toe te staan, dus om de zogenaamde Verklaring van geen bedenkingen niet toe te staan. Uit die weigering volgt dat het verzoek om de handhaving van de Milieugroep Zuilen tegen deze achtergrond opnieuw is beoordeeld. Omdat handhavend optreden in lijn is met de beslissing om de uitbreiding te weigeren, hebben wij gemeend de raad hierover niet expliciet te informeren. Dit is namelijk in lijn met wat de raad heeft gevraagd. Het handhavingsbesluit van 12 november jl. is in werking getreden. Vanaf dit moment heeft De Trip zes weken de tijd gehad om aan het besluit te voldoen, dat is tot en met 24 december 2021. De Trip bv heeft echter een verzoek voor een voorlopige voorziening ingediend.

Het college heeft zoals te doen gebruikelijk ingestemd met het verzoek van de rechtbank om de begunstigingstermijn te verlengen zodat eerst de voorzieningenrechter uitspraak kan doen. De zitting is gepland op 12 januari a.s. De begunstigingstermijn loopt zonder eventueel ingrijpen van de voorzieningenrechter tot en met 26 januari a.s. De gemeente kan vooruitlopend op de behandeling

van het verzoek om een voorlopige voorziening niet handhavend optreden. Daarna kan dat wel. Het gaat om een situatie die al langer speelt. De rechter wil derhalve meer ruimte hebben om de zaak goed te kunnen beoordelen. Als de gemeente dat niet zou doen, is de kans heel groot dat de rechter zelf besluit tot schorsing tot het moment dat hem dat beter uitkomt. Wij adviseren dus om dat niet te doen.

Mevrouw **SASBRINK** (PvdD): Voorzitter! Dank voor de antwoorden van het college. In de commissiebehandeling hierover heeft de wethouder gezegd ons hierover in het derde kwartaal wél te informeren. Wij vragen ons af of wij over het juridische proces dat zal volgen - met de voorlopige voorziening en de data die de wethouder zojuist noemde - met een briefje op de hoogte kunnen worden gehouden, zodat wij kunnen vernemen welke stappen de gemeente zal zetten naar aanleiding van de uitspraak van de rechter op dat moment.

De heer **VERSCHUURE** (wethouder): Voorzitter! Wij kunnen de raad informeren over de uitspraak die de rechter zal doen en welk vervolg dat krijgt. Dat zal ongeveer eind januari 2022 zijn.

4. Vragen van de heer Gilissen (VVD), mede namens mevrouw Dekker-Abdulaziz (D66), inzake filmen van de openbare weg moet niet kunnen.

De heer **GILISSEN** (VVD): Voorzitter! Woensdag viel ons oog op een twitterbericht van Samen Meten Utrecht waarin de oproep wordt gedaan voor deelname aan verkeerstellingen via een "Telraam". Het telraam is een camera die volgens de organisatie "de beelden onmiddellijk verwerkt, niet opslaat en die bovendien lage resolutie filmt waardoor er geen gezichten of nummerplaten worden herkend". De Belgische gegevensautoriteit - Telraam is een Belgisch systeem - ziet geen bezwaren voor de inzet van de camera. De fracties van VVD en D66 betwijfelen dit en stellen hierover de volgende vragen.

1. Kent het college dit initiatief? Maakt de gemeente gebruik van de gegevens die dergelijke initiatieven opleveren? Zo ja, waarvoor?
2. Weet het college of er een Privacy Impact Assessment (PIA) is uitgevoerd op het Telraam? Zo nee, waarom niet?

De organisatie Samen Meten Utrecht wordt ondersteund door de Data- en Kennishub Gezond Stedelijk Leven. Het communitymanagement voor Samen Meten Utrecht wordt verzorgd door de Natuur- en Milieufederatie Utrecht en het Milieucentrum Utrecht. NMU krijgt subsidie van de provincie Utrecht en de gemeente Utrecht werkt samen het Milieucentrum Utrecht.

3. Welke rol ziet de gemeente voor zichzelf als het gaat om partners te wijzen op naleving van de Algemene verordening gegevensbescherming (AVG)?
4. Is het college bereid met deze organisaties en de Data- en Kennishub in gesprek te gaan over de bescherming van persoonsgegevens bij deze vormen van gegevensvergaring. Zo nee, waarom niet?

Mevrouw **VOORTMAN** (wethouder): Voorzitter! Het antwoord op vraag 1. Het college is niet bekend met het initiatief voor het plaatsen van sensoren in de provincie Utrecht voor het doen van verkeerstellingen via deelname aan Telraam. Wij zijn wel op de hoogte van het meetsysteem Telraam, maar wij maken daar op geen enkele wijze gebruik van, vooral omdat deze meetmethode onvoldoende betrouwbare data oplevert.

Het antwoord op vraag 2. Het college weet niet of er een Privacy Impact Assessment (PIA) is uitgevoerd. Wel laat Telraam via de privacypagina op de website weten dat de betrokken toezichthouder, de Belgische Gegevensbeschermingsautoriteit, heeft geconcludeerd dat er bij toepassing van Telraam geen verwerking van persoonsgegevens plaatsvindt. Dat betekent dat de Algemene verordening gegevensbescherming niet van toepassing is en dat er wettelijk gezien geen PIA hoeft te worden uitgevoerd. De belangrijkste uitgangspunten daarbij zijn dat de Telraamcamera inderdaad, zoals de heer Gilissen zegt, een dermate lage resolutie heeft dat persoonlijke kenmerken niet herkenbaar zijn en dat het beeldmateriaal niet wordt vastgelegd.

Het antwoord op vraag 3. Het wijzen van partijen op naleving van de Algemene verordening gegevensbescherming is primair de taak van de toezichthoudende autoriteit, zoals de Autoriteit Persoonsgegevens of, in voorkomende gevallen, de Europese partners, zoals de Europese gegevensbeschermingsautoriteiten. De gemeente Utrecht ontwikkelt richtlijnen hoe afspraken over gegevensbescherming met partnerorganisaties moeten worden gemaakt. Wanneer de verwerking van persoonsgegevens onderdeel is van de samenwerking, maakt de gemeente afspraken hoe in die afspraken de Algemene verordening gegevensbescherming wordt nageleefd. Hierbij houden wij rekening met de geldende wettelijke kaders en blijven wij scherp op de grenzen van onze verantwoordelijkheid en de verantwoordelijkheid van de betreffende toezichthouder.

Het antwoord op vraag 4. Als de wet het toestaat en wanneer de verwerking van de persoonsgegevens onderdeel uitmaakt van de samenwerking of raakt aan onze dienstverlening, zijn wij zeker bereid om met partners in gesprek te gaan over de bescherming van persoonsgegevens. Dat doen wij altijd risicogebaseerd, volgens de richtlijnen die wij ontwikkelen of wanneer de partner ons benadert met vragen over gegevensbescherming.

De heer **VAN STEEG** (CDA): Voorzitter! Ik dank de wethouder voor de antwoorden. Betekent dit dat in dit soort gevallen er geen contact is tussen de Autoriteit Persoonsgegevens en de gemeente Utrecht en dat er geen situaties kunnen zijn waarin de gemeente Utrecht kan vaststellen dat volgens haar er sprake is van inbreuk op de privacy of op de Algemene verordening gegevensbescherming en of men dat kan bekijken?

Mevrouw **VOORTMAN** (wethouder): Voorzitter! Er is geen sprake van het verwerken van persoonsgegevens. Ook worden geen persoonlijke kenmerken herkenbaar gemaakt. Ook wordt het beeldmateriaal niet vastgelegd. Het ziet er derhalve naar uit dat de Algemene verordening gegevensbescherming niet van toepassing is om ook in situaties waar wij niet met andere organisaties samenwerken er melding van te maken. Dat is iets wat de Autoriteit Persoonsgegevens zelf kan doen. Ook andere mensen kunnen meldingen doen. Ik vind niet dat de gemeente altijd op dit soort dingen moet acteren, behalve als de gemeente er echt een rol bij heeft.

De heer **GILISSEN** (VVD): Voorzitter! Uit het verhaal van de wethouder maak ik op dat als de Belgen geoordeeld hebben iets AVG-proof is, onze eigen autoriteit misschien tot dezelfde conclusie zou kunnen komen.

Toch een vraag over de camera's zelf, het zichtbaar zijn op de openbare weg. De gemeente heeft natuurlijk wél een rol als mensen aan de bel trekken. Als de informatievoorziening aan de orde is - men kan van buitenaf niet zien hoe een camera functioneert - hebben burgers er recht op om te weten wat er in hun straat gebeurt. Ziet de wethouder dan een rol voor zichzelf weggelegd om te communiceren over wat zulke apparaten doen? Wil zij dan de handschoen oppakken om in dit geval

te wijzen op een bredere verantwoordelijkheid dan alleen het informeren van de gebruikers van deze systemen?

Mevrouw **VOORTMAN** (wethouder): Voorzitter! Dan zouden wij bewoners moeten informeren over deze camera's? Er is nu één specifiek geval aan de orde. Ik vraag mij een beetje af wat ik dan over ons afroep. Ik zou wat meer verduidelijking willen, als de heer Gilissen daartoe van de voorzitter ruimte krijgt.

De **VOORZITTER**: Normaal gesproken niet, maar ik sta het voor één keer toe.

De heer **GILISSEN** (VVD): Voorzitter, hartelijk dank. Bij de vragen is een afbeelding gevoegd. Als ik over straat loop en dat raam passeer, zie ik daar een camera hangen. Het gebeurt regelmatig dat mensen die een camera zien hangen bij VTH of bij de gemeente melden dat de openbare weg wordt gefilmd. Ik zie een bredere opgave. Ziet de wethouder geen rol om het belang van de passant wat meer naar voren te brengen, door partijen die het initiatief ontplooien ook te wijzen op het feit dat zij een actieve informatieplicht hebben en niet enkel kunnen volstaan met het ophangen van een camera achter een raam?

Mevrouw **VOORTMAN** (wethouder): Voorzitter! Als mensen zich tot ons wenden, zullen wij ze inderdaad vertellen wat ik hier nu ook heb verteld. Dat is vanzelfsprekend zo. Maar wij zullen uit onszelf die rol niet oppakken. Je kunt je ook afvragen tot hoever je daarmee zou moeten gaan. Wie zijn de betrokkenen? Zijn dat de mensen die in die straat wonen, of de mensen die vaak in die straat komen? Maar nogmaals, als de mensen bij ons komen, zullen wij die zeker informeren.

5. Vragen van mevrouw Assen (PvdA), mevrouw Kendir (Student & Starter), de heer Rood (GroenLinks), de heer El Abassi (DENK) en de heer Wiegant (SP) inzake Bescherm het publieke karakter van het onderwijs.

Mevrouw **ASSEN** (PvdA): Voorzitter! Het private (commerciële) onderwijs is de afgelopen decennia sterk gegroeid. Meer dan een kwart van de leerlingen in het primair en voortgezet onderwijs maakt gebruik van aanvullend onderwijs zoals huiswerkbegeleiding, bijlessen en examentraining. In zijn advies Publiek karakter voorop, dat deze week gepubliceerd werd, waarschuwt de Onderwijsraad voor groeiende kansenongelijkheid. Privéaanbod dat alleen toegankelijk is voor kinderen van wie de ouders dat kunnen betalen, zet andere kinderen op een achterstand. Ook kunnen groei en verstrengeling van commercieel aanbod leiden tot minder grip en zicht op de kwaliteit van het onderwijs. De Onderwijsraad adviseert overheden en onderwijsinstellingen hoe het publieke karakter van het onderwijs beter kan worden beschermd.

Wij stellen hierover de volgende vragen.

1. Heeft het college in beeld in welke mate dit in Utrecht voorkomt? Hoe wordt dat, zowel voor de structurele als voor de NPO gelden, gemeten of bijgehouden?
2. Deelt het college en delen de onderwijspartners de conclusies van het advies en wat gaan zij ertegen doen?
3. Het Stadsnetwerk Gelijke Kansen is 2020 opgericht juist om vraag en aanbod te coördineren en de impact van corona tegen te gaan. Welke capaciteit heeft het Stadsnetwerk en hoeveel leerlingen bereiken ze? Voor de effectiviteit van het Stadsnetwerk is het belangrijk dat alle onderwijspartners zijn aangehaakt. Hoe verloopt dat nu?

Vroeger was dit niet zo, hoe gaat dit nu?

Mevrouw **KLEIN** (wethouder): Voorzitter! Veel dank voor de vragen. Scholen gaan zelf over het besteden van het geld, zowel het reguliere onderwijsgeld als het extra geld in het kader van het Nationaal Programma Onderwijs (NPO). Wij hebben over het NPO gesproken inzake de Utrechtse onderwijsagenda. Ik heb niet de indruk dat wij vooral denken dat het inhuren van commerciële huiswerkbegeleiding gekoppeld aan de school de oplossing is, maar ik zal dat voor de zekerheid checken.

Het college vindt het niet wenselijk dat geld dat is bedoeld voor goed onderwijs, het stimuleren van het leren en de sociale ontwikkeling van de leerlingen, wegvloeit naar commerciële bureaus. Wij zijn van mening dat onderwijsgeld primair is bedoeld voor goed onderwijs. Als men echt goed onderwijs voor elkaar krijgt, zijn extra bijlessen, huiswerkbegeleiding en examentraining niet nodig. Wij hebben dit op deze manier met de schoolbesturen besproken. Dat ouders vervolgens zelf keuzes maken, is lastig te verbieden. Ik denk ook niet dat dit de oplossing is, maar wij moeten wél zorgen voor goed onderwijs.

Sinds het begin van de coronapandemie is Taal Doet Meer gestart met het Stadsnetwerk Gelijke Kansen. Het doel daarvan is om leerlingen en gezinnen te steunen bij het thuisonderwijs. Het Stadsnetwerk is enerzijds ontstaan uit de behoefte van gezinnen en scholen voor aanvullende ondersteuning bij het thuisonderwijs en ook om het aanbod van vrijwilligers die zich melden te bundelen. Zo kan het Stadsnetwerk vraag en aanbod op een goede manier met elkaar verbinden. Dat draagt bij aan de kansengelijkheid van kinderen.

Eén van de activiteiten van het Stadswerknet is huiswerkbegeleiding. Het Stadsnetwerk zoekt nauwe samenwerking met partners in het onderwijsveld. Scholen weten het Stadsnetwerk steeds beter te vinden. Wat daarbij helpt, is dat scholen hun vragen steeds beter weten te bundelen. Ook de brede scholen hebben daarbij geholpen. Het Stadsnetwerk weet steeds beter het aanbod gebundeld aan te bieden, zodat niet voor iedere match een apart telefoontje nodig is.

In de eerste helft van 2021 heeft het Stadsnetwerk 132 kinderen bereikt met 64 vrijwilligers. In aanvulling hierop start Taal doet Meer met twee pilots, onder andere Taalplezier op school. Dat heeft een bereik van 25 leerlingen gehad. 32 leerlingen kregen een online taalmentor.

In Utrecht is afgesproken dat het ook mogelijk is om huiswerkbegeleiding af te nemen met het tegoed van de U-pas. Er zijn twaalf partners die dit aanbieden. Het is aan de ouders zelf om te bepalen hoe zij U-pas tegoeden willen inzetten.

De heer **ROOD** (GroenLinks): Voorzitter! Op grond van de gelijke kansen agenda heeft de gemeente regie op het publieke karakter van het onderwijs. De GroenLinks-fractie vraagt zich af of de gemeente voldoende zorgdraagt voor een goede kwaliteit van het onderwijs voor iedereen en het tegengaan van de groeiende kloof tussen mensen die wél extra begeleiding en bijles kunnen betalen en mensen die dat niet kunnen. Moeten wij niet nog scherper ongelijk investeren voor gelijke resultaten en om ervoor te zorgen dat de budgetten bij de juiste scholen en de juiste leerlingen terechtkomen?

Mevrouw **KLEIN** (wethouder): Voorzitter! De gemeente is niet de instantie die de kwaliteit van het onderwijs kan beïnvloeden. Het is wél zo dat wij ons daar tegenaan bemoeien. Daar ben ik het zeer mee eens, net zoals wij in samenwerking met schoolbesturen bekijken hoe wij alles uit de kast kunnen halen om de gelijkheid van de kansen te bevorderen. Volgens mij doen wij ontzettend veel. Ik zeg niet dat wij alles wat in de toekomst wellicht nog op ons pad komt al doen. Echter, juist om de

gelijke kansen te bevorderen, ben ik heel blij dat de schoolbesturen hebben besloten om het geld vooral in te zetten waar dat het hardste nodig is, ook vanwege het lerarentekort. Wij zijn bezig met heel goede zaken. Ik heb geen zaken op het oog waarvan ik mij afvraag waarom wij die niet allang doen. Dan hebben wij ze al opgepakt.

Mevrouw **ASSEN** (PvdA): Voorzitter! Ik heb een hele hoop vragen, maar dat mag niet, dus wellicht komen hier nog schriftelijke vragen uit voort.

De wethouder zegt dat het Stadsnetwerk 132 kinderen bereikt. Dat is hartstikke mooi, maar ik denk dat wij een nog groter doel hebben, ik tenminste wel. Wat wil de wethouder doen om ervoor te zorgen dat de capaciteit van het Stadsnetwerk niet alleen met vrijwilligers, maar ook met de betaalde krachten wordt uitgebreid? Valt daar nog winst te behalen door het aanhaken van schoolbesturen?

Mevrouw **KLEIN** (wethouder): Voorzitter! Er zijn meer kinderen in Utrecht dan deze 132. Ik denk zeker dat er kinderen zijn die hierbij veel baat zouden hebben. Daarom is het belangrijk om te bekijken of die kinderen in beeld zijn. Er zijn ook vrijwilligers. Dat zou goed kunnen. Dat is de doorontwikkeling die vanuit de gelijkekansenagenda kan plaatsvinden. Ik denk dat het vooral belangrijk is dat het bij ouders bekend wordt dat dit bestaat. Wij proberen dat via de scholen onder de aandacht te brengen. Ik herken dat dit bij het opstarten een beetje langs elkaar heen ging, maar ook dat er echt verbeteringen zijn. Ook de brede school heeft daar een belangrijke rol in.

6. Vragen van mevrouw Bijsterbosch (D66), de heer Sungur (DENK), de heer (Kendir) Student & Starter, de heer Wiegant (SP), mevrouw Assen (PvdA), mevrouw Frank (GroenLinks), mevrouw De Vries (PvdD) en mevrouw Streefland (ChristenUnie) inzake Groen Licht.

Mevrouw **BIJSTERBOSCH** (D66): Voorzitter! Utrecht is een mensenrechtenstad en staat voor een humane opvang van mensen op de vlucht voor oorlog of geweld. Mensen die op de vlucht zijn, worden aan de Europese grenzen echter steeds vaker mishandeld, opgejaagd, tegengehouden en van Europees grondgebied teruggeduwd. Zo wordt hen met harde hand het recht ontnomen om asiel aan te vragen in Europa. In Polen, vlak bij het grensgebied met Belarus, hangen burgers in hun huizen een groen licht op. Dat is een teken dat migranten welkom zijn en hulp kunnen vragen als ze in nood zijn. Uit angst voor repercussies van de Poolse overheid durft niet iedereen zo'n licht nog op te hangen.

De Vereniging Asieladvocaten & -Juristen Nederland (VAJN) roept daarom mensen en instanties op om op vrijdag 10 december, de dag van de mensenrechten, hun woning of gebouw groen te laten kleuren. Het aanvragen van asiel is namelijk een grondrecht. De lidstaten van de EU zouden dit moeten respecteren.

1. Is het college bereid om op vrijdag 10 december a.s. het Stadhuis groen te laten kleuren om te laten zien dat mensen op de vlucht in Utrecht welkom zijn en om zich uit te spreken tegen mensenrechtenschendingen aan de grenzen van de EU?

De heer **VAN OOIJEN** (wethouder): Voorzitter! Ik wil beginnen met het noemen van het Verdrag van Genève uit 1951. Dat garandeert namelijk, zoals de vragenstellers stellen, dat iedereen die te vrezen heeft het recht heeft om asiel aan te vragen. Dat is een fundamenteel mensenrecht. Daarom ben ik blij te kunnen zeggen dat wij ons inderdaad zullen uitspreken over de grote zorgen die wij hebben over het schenden van mensenrechten aan de grenzen van Europa. Daarom zullen wij morgen, op vrijdag 10 december, het Stadhuis groen verlichten. Daarmee spreken wij uit dat wij

vinden dat fundamentele mensenrechten moeten worden gewaarborgd. Wij maken ons net als u grote zorgen.

Tegelijkertijd zeg ik u dat wij benadrukken dat de afweging over het aanlichten van het Stadhuis altijd zorgvuldig wordt gemaakt. Wij ontvangen hier veel bezoeken om de attentiewaarde van een actie te vergroten. Wij zetten deze middelen derhalve spaarzaam in. Wij maken deze uitzondering echter graag.

Deze actie is nu mogelijk, eenvoudig omdat de installatie daarvoor er nu is vanwege de actie van Orange the World.

Wij zeggen voluit "ja" op de vraag die is gesteld.

Mevrouw **FRANK** (GroenLinks): Voorzitter! De GroenLinks-fractie vindt het belangrijk om zich bij deze beweging aan te sluiten. Daarom is de fractie erg blij met het antwoord van de wethouder. Ziet de wethouder misschien mogelijkheden om naast de groene verlichting ook op andere manieren morgen aandacht te vragen voor mensen die vluchten?

De heer **VAN OOIJEN** (wethouder): Voorzitter! Als ik de praktische mogelijkheden bekijk, is het verlichten van het Stadhuis goed mogelijk omdat de installatie daarvoor aanwezig is. Het is de vraag of wij nog andere mogelijkheden hebben, bijvoorbeeld om ook op andere plekken groen licht te laten schijnen. Dat kan ik niet helemaal overzien. Ik zal bekijken welke mogelijkheden er zijn.

Het zich vocaal uitspreken voor mensenrechten heeft voldoende doorgeklonken in hetgeen ik heb gezegd.

De **VOORZITTER**: Dames en heren! Wij zullen morgen op de sociale media zien of ook andere gebouwen zullen baden in groen licht.

Mevrouw **BIJSTERBOSCH** (D66): Voorzitter! Ik heb geen aanvulling meer. Ik dank de wethouder. Het is heel erg mooi dat wij dit zullen doen. Een mooi signaal.

De **VOORZITTER**: Dames en heren! Wij zijn aan het einde gekomen van het digitale vragenuur. Ik wens iedereen een fijne avond toe.

De voorzitter sluit hierna, te 17.39 uur, het vragenuur.

Lijst van toezeggingen, gedaan tijdens het vragenuur van 9 december 2021.

Vragen van mevrouw Sasbrink inzake eindelijk handhaving productiecapaciteit De Trip Lage Weide?

Wethouder Verschuure

- zal de raad informeren over de gerechterlijke uitspraak inzake De Trip Lage Weide - naar verwachting ongeveer eind januari 2022.

Gemeenteraad

Dossiernummer	2391
Vertrouwelijk	Nee
Vergaderdatum	23 december 2021
Agendapunt	7
Titel	Aanbieding burgerinitiatief ‘Geef Utrechters meer invloed’.
ID	2561
Behandelend ambtenaar	Gert Dijkstra, namens EenUtrecht
Telefoon	
E-mail	
Datum collegebesluit	
Geocodering	
Thema	
Portefeuillehouder	Wethouder Klein
Beleidsveld	
Referendabel	
Reden niet referendabel	
Raadsadviseur (lijst)	
Behandelvoorstel	
Resultaat commissiebehandeling	
Resultaat raadsbehandeling	

Geagendeerd	Vergaderdatum
Gemeenteraad	23 december 2021

Voorgesteld besluit

Gemeente Utrecht

Voorstel aan de gemeenteraad

Burgerinitiatief ‘Geef Utrechters méér invloed’.

Beleidsveld	Participatie
Organisatieonderdeel	
Opsteller	Gert Dijkstra, namens EenUtrecht
Kenmerk	9545218
Vergaderdatum Raad	23 december 2021
Geheim	Nee

Burgerinitiatief ‘Geef Utrechters méér invloed’.

De initiatiefnemer stelt de gemeenteraad voor te besluiten om de volgende vier uitgangspunten van participatie bij projecten toe te voegen aan de bestaande ‘Participatie- en inspraakverordening gemeente Utrecht’ (besluit gemeenteraad d.d. 2 juli 2019; vastgesteld d.d. 21 november 2019):

[Beschrijf zo concreet mogelijk de gevraagde beslissing. Welk(e) besluit(en) wil je dat de raad neemt? Wees kort en duidelijk.]

1. [Beslispunt 1]

Bij gemeentelijke projecten altijd ***eerst*** met belanghebbende Utrechters (bewoners, gebruikers en buurtondernemers) als gelijkwaardige gesprekspartners om de tafel te gaan, daarna pas met marktpartijen.

2. [Beslispunt 2]

Met hen alle informatie ***transparant*** te delen, net als met marktpartijen.

3. [Beslispunt 3]

Hen het recht te geven ***voorstellen*** in te dienen die in het project gelijkwaardig worden onderzocht.

4. [Beslispunt 4]

Aan te geven waar in het project de Utrechters wél een ***beslissende stem*** hebben.

[Werk deze beslispunten verder uit op pagina 2.]

De initiatiefnemer,

Gert Dijkstra,
namens EenUtrecht.

Samenvatting

[Wat is - in enkele zinnen en eenvoudig en helder beschreven - de kern van het besluit dat / de besluiten die je de raad vraagt te nemen?]

Utrechters méér invloed geven bij gemeentelijke projecten. Dat is hard nodig omdat de huidige inbreng en invloed van Utrechters bij projecten die de eigen leefomgeving raken onvoldoende is. Daarmee wordt geen recht gedaan aan het belang van deze Utrechters ofwel het lokale (sociaal) eigenaarschap en ook niet aan de buurt- en ervaringsdeskundigheid van al die Utrechters die in of nabij het betreffende project wonen, werken en studeren.

Dan gaat het over al die projecten (veelal ruimtelijk van karakter) die ingrijpen op de leefomgeving van vele Utrechters én waar de gemeente initiatiefnemer of een belangrijke belanghebbende partij is. Nagenoeg altijd kan de gemeente zelf invloed uitoefenen en kan zij dat ook organiseren (of eisen van de particuliere initiatiefnemer) voor de belanghebbende Utrechters die er wonen, werken of studeren.

Toelichting, argumenten en kanttekeningen

Aanleiding
[Waarom kom je met dit voorstel? Wat is de aanleiding?]

Aanleiding is drieledig:

- ✓ dat de gemeente te vaak en onterecht wensen, initiatieven en voorstellen van Utrechters ***negeert*** bij de aanpak van gemeentelijke projecten;
- ✓ dat Utrechters nu jaarlijks meer dan ca. 20-30 petities en burgervoorstellen indienen en er ***écht te weinig*** door de gemeente mee wordt gedaan;
- ✓ dat de gemeente bij een project nu over alles beslist en Utrechters soms adviseren en dit ***geen*** recht doet aan het eigenaarschap en de deskundigheid in de buurt.

Dat wordt zichtbaar in diverse voorbeelden. Een indringend voorbeeld is de manier waarop Utrechters zijn betrokken bij het nieuwbouwplan voor de Merwedekanaalzone. Dat voorbeeld is in een aparte bijlage nader toegelicht. Maar deze casus is geen unicum. Helaas komt dit vaker voor; te vaak.

Context en doel
[Hoe is de situatie nu? Wat is het probleem? Wat moet er in jouw ogen veranderen en waarom? Wat wil je bereiken?]

Je praat mee, maar wordt niet gehoord. Je wil met buren een eigen idee/plan uitwerken, maar die ruimte geeft de gemeente niet. Zo verliezen Utrechters het vertrouwen in overheid én politiek. Dat moet anders. Bij gemeentelijke projecten verdienen bewoners, gebruikers en buurtondernemers méér invloed.

Goede redenen om dat te doen zijn:
(1) ***Belang eigen leefomgeving gaat voor alle andere belangen***.
Gemeentelijke projecten raken (bijna altijd) de eigen persoonlijke leefomgeving van Utrechters en dat is een hoger belang dan welk ander belang ook. Als je zelf ergens woont, werkt of studeert is de kwaliteit en de beschikbaarheid van de eigen woon-, werk- of studieruimte zo belangrijk. Zonder dat is het wonen, werken (of ondernemen) en studeren niet of niet goed mogelijk; het raakt een primaire behoefte en een persoonlijk belang. Anders gezegd, Utrechters zijn feitelijk 'sociaal eigenaar' van de plek, de ruimte, waarin zij wonen, werken en/of studeren. Bij belangrijke wijzigingen van die (leef)ruimte is het logisch dat deze belanghebbende Utrechters direct en actief worden betrokken. Meer dan alle andere betrokken partijen zoals vastgoedeigenaren die er niet zelf wonen en van beleggers en projectontwikkelaars; ofwel iedereen met alleen een commercieel belang. Kortom, een persoonlijk belang gaat voor een commercieel belang.
(2) ***Kwaliteit van de projecten wordt er beter van***.
Utrechters ter plekke zijn veelal buurt- en/of ervaringsdeskundig én kunnen zodoende kwalitatief een belangrijke bijdrage leveren aan het project. Sterker nog, in een goed mix met alle andere deskundigheden kan het er voor zorgen dat het project sterker wordt, kwalitatief beter. Meer deskundigheid levert altijd meer inzichten op, betere (en goedkopere) oplossingen en een fijner traject.
(3) ***Het vertrouwen in overheid en politiek neemt toe***.
Nu is het omgekeerde te vaak het geval. Als Utrechters worden 'genegeerd' verliezen zij vaak het vertrouwen in de gemeente, de overheid. Soms verliezen de Utrechters ook het vertrouwen in de politiek (de gemeenteraad) omdat in het politieke debat vaak te weinig en te laat er aandacht is voor het belang van de Utrechters zelf. Als we meer invloed gaan organiseren gaan we dit verlies van vertrouwen kunnen stoppen. Mensen zijn best bereid een 'nee' te accepteren, zo lang ze maar zien en ervaren dat ze zijn gehoord, dat eigen voorstellen serieus zijn genomen en zorgvuldig afgewogen.

Zie verder ook de bijlage 'Toelichting voorstellen Geef Utrechters méér invloed.'

Financiën

[Als uitvoering van dit burgerinitiatief kosten met zich meebrengt: een globale schatting van die kosten]

Nihil. De voorstellen kunnen eerder zelfs kosten besparen. Als Utrechters meer en eerder meedenken en invloed hebben bij gemeentelijke projecten zal dat leiden tot:

- ✓ kortere (en goedkopere) procedures (met minder bezwaren in een later stadium);
- ✓ kwalitatief betere (en goedkopere) oplossingen (waardoor er meer ruimte gaat zijn voor het inpassen van het project in de leefomgeving van alle direct belanghebbende Utrechters).

Bijlagen

- ✓ Petitietekst ‘Geef Utrechters méér invloed’.
  Zoals opgenomen op petitie.nl (met ruim 1.000 handtekeningen).

- ✓ Toelichting voorstellen ‘Geef Utrechters méér invloed’ d.d. 5 oktober 2021.
  Nadere uitwerking van de voorstellen en onderbouwing van het waarom.

- ✓ Invloed van burgers? Gevolgen nieuwe wijk Merwede voor omwonenden d.d. 28 mei 2021.
  Uitgewerkt voorbeeld, samen met o.a. ‘Houd Rivierenwijk Leefbaar’.

- ✓ Artikel AD Utrechts Nieuwsblad ‘Utrechter kan vaak niet gelijkwaardig meepraten’ d.d. 17 juli 2021.

TOELICHTING
Voorstellen ‘Geef Utrechters méér invloed’

Waarom

Te vaak zijn Utrechters ontevreden met hoe zij mee kunnen praten of meedoen in een project van de gemeente. Je praat mee, maar wordt niet gehoord. Je wil met buren een idee of plan uitwerken en indienen, maar die ruimte geeft de gemeente niet. Dat wordt treffend duidelijk in bijvoorbeeld het participatietraject voor de nieuwe wijk Merwede, waar bewoners, omwonenden, watersporters en buurtondernemers ofwel lokale belanghebbende Utrechters: [1]

- ✓ ***te laat werden betrokken***, namelijk pas nadat de gemeente met de andere grondeigenaren en vastgoedontwikkelaars al een ontwerp hadden gemaakt inclusief o.a. diverse bruggen die de kwaliteit van de leefomgeving in negatieve zin flink gaat raken;
- ✓ ***heel veel relevante (project)informatie niet (vaak ook weggelakt) of (veel) te laat aan hen werd gegeven***, bijvoorbeeld over verklarende berekeningen van de verkeersstromen en de noodzaak van de bruggen, als ook over al eerder gemaakt afspraken tussen de gemeente en de betrokken grondeigenaren en vastgoedontwikkelaars;
- ✓ ***zij geen ruimte kregen voor het (laten) uitvoeren van een eigen onafhankelijke evaluatie of het uitwerken van een eigen alternatief ontwerp of plan***, zoals het negeren van de vraag om een onafhankelijk onderzoek naar de noodzaak van het aantal bruggen bij Merwede;
- ✓ ***en zij als lokale belanghebbende Utrechters wel welkom waren op informatieavonden en konden adviseren, maar op geen enkel onderdeel mochten meebeslissen***, ook niet bij zaken waar zij zelf ingrijpend in werden geraakt, zoals het kunnen (mede) bepalen van belangrijke voorwaarden voor de inpassing van verkeersstromen in de eigen buurt of voor het (mede) vastleggen van randvoorwaarden waaraan een brug dient te voldoen opdat de watersport ongehinderd kan blijven voortbestaan.

Het voorbeeld van de nieuwe wijk Merwede is geen incident, eerder een voorbeeld van hoe het vaak gaat. Te vaak negeert de gemeente onterecht wensen, initiatieven en voorstellen van Utrechters bij de aanpak van gemeentelijke projecten. Bij Merwede heeft de bewonersgroep ‘Houd Rivierenwijk Leefbaar’ nog een petitie ingediend bij de gemeente tegen de komst van nieuwe bruggen over het Merwedekanaal met meer dan 1.700 handtekeningen (oktober 2019); zonder enig (zichtbaar) effect. Ook dat komt te vaak voor. In het afgelopen jaar (2020-2021) zijn er minimaal 25 petities (via petitie.nl) door Utrechters bij de gemeente ingediend, waar de gemeente écht te weinig mee heeft gedaan. [2]
De gemeente beslist nu over alles en Utrechters adviseren (soms) en dat doet ***geen*** recht aan het eigenaarschap en de deskundigheid in de buurt. Bovendien, zo verliezen Utrechters het vertrouwen in overheid én politiek. Dat moet anders.

[1] Publicatie (EenUtrecht): ‘Invloed van burgers? De nieuwe wijk Merwede heeft (zeer) grote gevolgen voor de huidige bewoners, ondernemers en sporters in en nabij Merwede. Hebben zij daar als belanghebbenden (enige) invloed op én, daar waar het hen zelf raakt, ook een (beslissende) stem in?’ Datum: 28 mei 2021.
[2] EenUtrecht inventariseert dit met vragen als: (i) worden jullie serieus genomen en (ii) heeft jullie petitie effect bij de gemeente?

Waarover gaat het?
De petitie 'Geef Utrechters méér invloed' gaat ***alleen over burgerparticipatie***, namelijk het proces waarin burgers meedenken, meedoen of meebeslissen in het domein van de overheid, in dit geval de gemeente Utrecht. Dan is het de burger die participeert. Maar het kan ook andersom, namelijk als de overheid participeert in het domein van de gemeenschap, dat van de buurt en de burgers, bewoners en buurtondernemers. Dat vereist mogelijk een aparte petitie over overheidsparticipatie en over het erkennen van het (sociaal) eigenaarschap bij de gemeenschap en dus over (meer) zeggenschap bij burgers. Een dergelijk voorstel 'Maak de Utrechtse gemeenschap sterker' is in voorbereiding.

Bij het burgervoorstel 'Geef Utrechters méér invloed' gaat het vooral over de burgerparticipatie bij ***ruimtelijke gemeentelijke projecten*** (bij sociale en economische projecten kan het regelmatig ook van toepassing zijn). Met een gemeentelijk project wordt bedoeld een (ruimtelijk) plan of voorstel ofwel initiatief waarbij de gemeente een belangrijke invloedrijke partij is. De gemeente is namelijk soms betrokken als (gedeeltelijke) grondeigenaar, soms ook als (mede)financier en bijna altijd ook nog als kaders stellende publieke partij (via een omgevingsplan of -visie en uiteindelijk ook met het verlenen van vergunningen). In de nieuwe omgevingswet kan daarentegen iedereen initiatiefnemer zijn (bijv. een marktpartij, de overheid zelf of een burger/buurtorganisatie) en de initiatiefnemer krijgt dan van de overheid te horen waar de participatie van burgers bij het initiatief c.q. het ruimtelijke plan of voorstel aan moet voldoen. Verder schrijft de nieuwe omgevingswet voor dat onder participatie moet worden verstaan "het in een vroegtijdig stadium betrekken van belanghebbenden (burgers, bedrijven, maatschappelijke organisaties en bestuursorganen) bij het proces van de besluitvorming over een project of activiteit". [3] De verdere invulling daarvan ligt vervolgens vooral bij de lokale gemeente. Hoe zit dat in Utrecht?

Huidige aanpak gemeente Utrecht
De vier voorstellen in de petitie 'Geef Utrechters méér invloed' zijn op dit moment geen staande praktijk in Utrecht en worden niet of zeer beperkt op onderdelen toegepast. Dat is logisch, want de vier voorstellen gaan aanmerkelijk verder dan wat tot nu toe door de gemeente is vastgelegd in afspraken en besluiten van de Utrechtse gemeenteraad; zoals beschreven in het 'Actieprogramma Samen stad maken op de Utrechtse manier' en uitgewerkt in de 'Participatie- en inspraakverordening gemeente Utrecht' (beide juli 2019). [4] Dit gemeentelijke kader gaat vooral over 'burgerparticipatie' (gemeente als 'initiatiefnemer'). Over 'overheidsparticipatie' (samenleving als initiatiefnemer) is een afzonderlijke aanpak in de maak: 'Actieprogramma Samen stad maken: Initiatief' (concept juni 2021).

Wat willen de Utrechters?
Veel actieve Utrechters willen ook méér invloed én zijn niet tevreden met de huidige aanpak van de gemeente Utrecht; sommigen zijn zelfs zwaar teleurgesteld en vinden de huidige aanpak 'een stap terug in de tijd'. Een grote groep actieve Utrechters, waaronder vele initiatiefnemers van diverse 'Bewoners-, Buurtondernemers- en Buurt-Organisaties' organisaties, heeft samen met enkele gemeenteraadsleden de 'Utrechtse Principes voor samen stad maken' opgesteld (2019). [5]

[3] Participatie en de Omgevingswet. BZK Aan de slag met de Omgevingswet d.d. maart 2020.
[4] Het 'Actieprogramma Samen stad maken op de Utrechtse manier' (2019) beschrijft vier strategieën op participatie, namelijk (1) maatwerk leveren, (2) participatie toegankelijke maken, (3) kracht, kennis en kunde van de stad benutten, (4) kwaliteit verhogen en (5) ontwikkelen.
[5] De zes 'Utrechtse Principes voor samen stad maken' (27 maart 2019) zijn: (1) we vullen het samen in en hebben er samen regie op, (2) bewoners en gemeente maken samen de participatie representatiever en inclusiever, (3) wat bewoners zelf kunnen doen mogen bewoners

Deze zijn door de gemeente Utrecht tot op heden (nog) niet geadopteerd als de basis voor de participatie en zeggenschap in onze stad. In deze 'Utrechtse principes' wordt, als het gaat over burgerparticipatie, o.a. gepleit voor een gelijkwaardig speelveld, met bijv. de oproep aan de gemeente om 'transparant te zijn over bijv. grondpolitiek en vastgoedbeleid', dat 'bij strategische afspraken met marktpartijen en grote instituties als norm bewoners als volwaardige partij aan tafel zitten' én om in te zetten op 'buurtrechten'. Met die laatste wordt verwezen naar de buurtrechten zoals door het LSA beschreven en gepromoot, waaronder – relevant bij burgerparticipatie – het 'recht op buurtplanning' (de buurt heeft het recht zelf het voortouw te nemen bij de inrichting van de eigen wijk, buurt, straat of plein), het 'recht op een open overheid' (buurtbewoners zijn altijd tijdig op de hoogte en snappen wat er gezegd wordt) en het 'recht op zelfgekozen ondersteuning' (met geld van de overheid). [6]

Vandaar de inzet om met het burgervoorstel 'Geef Utrechters méér invloed' in de vorm van een petitie de gemeenteraad te verleiden alsnog in te stemmen met de volgende vier voorstellen.

TOELICHTING PER VOORSTEL

(1) Bij gemeentelijke projecten altijd eerst met lokale belanghebbende bewoners, gebruikers en buurtondernemers als gelijkwaardige gesprekspartners om de tafel te gaan, daarna pas met marktpartijen.

Te vaak horen bewoners of buurtondernemers pas van een plan of voorstel als de initiatiefnemer (de gemeente zelf en/of één of meerdere marktpartijen) dat al op hoofdlijnen heeft uitgewerkt met de gemeente. In het geval van Merwede was er – zonder samenspraak met bewoners – in 2018 toch ineens een ontwerp waar al meerdere bruggen waren ingetekend, met alle nadelige gevolgen van dien voor de omliggende buurten en watersporters op het Merwedekanaal. Zelfs de bewoners van een woonboot werden moesten plotsklaps vernemen dat hun woonplaats zou verdwijnen! Dat is geen incident. In de meeste gevallen komen bij een (ruimtelijk) initiatief altijd eerst de gemeente en enkele marktpartijen aan tafel (een ieder die grond of geld wil inbrengen), die bespreken dan alvast het eerste plan van de initiatiefnemer en werken dat vaak al (iets) verder uit en pas dan worden de lokale belanghebbende Utrechters uitgenodigd, namelijk de bewoners, omwonenden, gebruikers en/of buurtondernemers. Dat kan en moet 'andersom'. De initiatiefnemer doet er goed aan eerst met die lokale belanghebbenden om de tafel te gaan zitten. Doel is dan om na te gaan wat voor hen belangrijke voorwaarden zijn, ideeën, obstakels, kansen of wat ook. Waarom is dit nodig en nuttig?

Het is nodig omdat lokale belanghebbenden door het initiatief geraakt kunnen worden in hun leefomgeving én het dus urgent is hen zo vroeg mogelijk daarop te bevragen en na te gaan hoe ook zij baat kunnen hebben bij het initiatief. En het is ook nuttig omdat juist lokale belanghebbenden vaak goed weten wat er lokaal speelt, wat kan en niet kan en hoe het initiatief de buurt kan versterken. De bestaande kaders van de gemeente Utrecht (vastgelegd in 'Samen stad maken' en de 'Participatie- en inspraakverordening') laten dit te veel open, want de voorgeschreven 'in een vroeg stadium (…)

zelf doen, (4) bewoners krijgen naast verantwoordelijkheid ook zeggenschap middelen voor participatie, (5) versterk de relatie tussen representatieve en directe democratie en (6) bouw gezamenlijk aan een gelijkwaardiger speelveld.

[6] Naast deze drie rechten hanteert het LSA (Landelijk Samenwerkingsverband Actieve bewoners) nog een drietal rechten, namelijk het 'recht op gebouwen en openbare ruimtes', het 'recht om uit te dagen' en het 'recht van toegang tot geld' (bron: https://www.lsabewoners.nl/buurtrechten/).

betrekken van belanghebbenden' wordt door marktpartijen en gemeente nu vaak nog gelezen als 'zo snel mogelijk nadat we zelf als markt en overheid alvast (enkele) eerste afspraken en belangrijke uitgangspunten voor het idee, plan of voorstel hebben gemaakt'. De gemeenteraad moet strikter en duidelijker vastleggen wat hier de goede volgorde is, zeker in het geval de gemeente zelf initiatiefnemer of invloedrijke partij is én iedereen wel aanvoelt dat de buurt wordt 'geraakt'.

(2) Met hen alle informatie transparant te delen, net als met marktpartijen.
Te vaak komt het nu nog voor dat de initiatiefnemer en/of de gemeente niet alle relevante (en niet bedrijfsvertrouwelijke) informatie deelt met alle lokale belanghebbenden. Het voorbeeld bij Houd Rivierenwijk Leefbaar in het project van de nieuwbouwwijk Merwede is wel heel schrijnend. Soms werd vrijgegeven projectinformatie grotendeels zwart gelakt en vaak kwam de informatie (veel) te laat, zodat tijdig reageren door de lokale belanghebbenden niet (meer) goed mogelijk was. Dat moet écht anders. Iedereen heeft recht op dezelfde informatie, gelijktijdig. Ook dat wordt nu nog niet in de gemeentelijke kaders van de gemeente expliciet geborgd. Daar worden alleen procesmatige zaken beschreven, zonder duidelijke algemene kaders vast te leggen, zoals over het transparant en tijdig delen van alle relevante informatie met alle belanghebbenden. Ook dit vraagt een veel striktere omschrijving van zaken door de gemeenteraad van Utrecht, zodat klip en klaar is dat alle enigszins relevante (en niet bedrijfsvertrouwelijke) informatie met alle partijen direct wordt gedeeld.

(3) Hen het recht te geven voorstellen in te dienen die in het project gelijkwaardig worden onderzocht.
In het voorbeeld van Merwede werden dergelijke verzoeken vanuit de buurt niet gehonoreerd of zelfs genegeerd; zoals het verzoek om de verkeersberekening (van belang voor de onderbouwing van de extra bruggen) nog een keer door een gezamenlijk te betrekken onafhankelijke derde te laten narekenen. Feitelijk gaat het dan om een evaluatie of onderzoek, (mede) in opdracht van lokale belanghebbenden zelf. De eerder genoemde 'buurtrechten' (LSA) komen deels in dit voorstel c.q. 'recht' terug, namelijk het recht op buurtplanning en het recht op zelfgekozen ondersteuning.

(4) Aan te geven waar in het project de Utrechters wél een beslissende stem hebben.
Bij Merwede hadden bewonersgroepen zoals Houd Rivierenwijk Leefbaar en gebruikers zoals de watersporters op het Merwedekanaal geen enkele beslissende stem. Dat had heel goed wél gekund, bijv. over vervangend of extra groen in de wijk, waar wel of niet stedelijke routes door de wijk mogen komen en/of welke compenserende maatregelen daar voor nodig zijn én aan welke voorwaarden een brug moet voldoen wil deze de watersport niet frustreren. Ook hierin is Merwede niet uniek. Zo goed als bij alle (ruimtelijke) projecten is er een effect op de leefomgeving van de lokale Utrechters, regelmatig zelfs een groot effect of soms zelfs ingrijpend. Als een project raakt aan de leefomgeving van lokale belanghebbende Utrechters is het van groot belang dat zij zelf daar iets over te zeggen hebben én op onderdelen, daar waar relevant, (mede) met een beslissende stem. Vanzelfsprekend is het zo dat als het gaat over bijv. het aantal woningen in Merwede of hoeveel bruggen extra nodig zijn de gemeenteraad het laatste woord heeft, maar tegelijkertijd is het ook niet vanzelfsprekend dat lokale belanghebbenden alleen maar mogen adviseren en nergens directe invloed op hebben. In de huidige gemeentelijke kaders is sprake van raadplegen, adviseren of co-creëren (het samen met de gemeente ontwikkelen van een plan), maar nergens wordt nog beschreven wanneer en hoe de Utrechters een beslissende stem hebben. Dat moet toegevoegd. Waar en hoe is iets om samen als Utrechters en gemeente verder uit te werken en in de gemeenteraad als kader vast te stellen.

Burgervoorstel ‘Geef Utrechters méér invloed’

Je praat mee, maar wordt niet gehoord. Je wil met buren een eigen idee/plan uitwerken, maar die ruimte geeft de gemeente niet. Zo verliezen Utrechters het vertrouwen in overheid én politiek. Dat moet anders. Bij gemeentelijke projecten verdienen bewoners, gebruikers en buurtondernemers méér invloed.

Gericht aan **gemeente Utrecht**

Wij,

kiesgerechtigde Utrechters, waarvan velen zonder effect een petitie bij de gemeente hebben ingediend

constateren

- ✓ dat de gemeente te vaak en onterecht wensen, initiatieven en voorstellen van Utrechters ***negeert*** bij de aanpak van gemeentelijke projecten;
- ✓ dat Utrechters nu jaarlijks meer dan ca. 20-30 petities en burgervoorstellen indienen en er ***écht te weinig*** door de gemeente mee wordt gedaan;
- ✓ dat de gemeente bij een project nu over alles beslist en Utrechters soms adviseren en dit ***geen*** recht doet aan het eigenaarschap en de deskundigheid in de buurt.

En verzoeken

de gemeenteraad van Utrecht

- ✓ bij gemeentelijke projecten altijd ***eerst*** met belanghebbende Utrechters als gelijkwaardige gesprekspartners om de tafel te gaan, daarna pas met marktpartijen;
- ✓ met hen alle informatie ***transparant*** te delen, net als met marktpartijen;
- ✓ hen het recht te geven ***voorstellen*** in te dienen die in het project gelijkwaardig worden onderzocht én
- ✓ aan te geven waar in het project de Utrechters wél een ***beslissende stem*** hebben.

INVLOED VAN BURGERS?

De nieuwe wijk Merwede heeft (zeer) grote gevolgen voor de huidige bewoners, ondernemers en sporters in en nabij Merwede. Hebben zij daar als belanghebbenden (enige) invloed op én, daar waar het hen zelf raakt, ook een (beslissende) stem in?

De wijk Merwede en de overlast voor de buren



Op een informatieavond voor omwonenden in 2018, georganiseerd door de gemeente over de nieuwe wijk Merwede, ontdekken twee bewoners uit de naastgelegen Rivierenwijk dat hun woonboot niet was ingetekend; dit vanwege de komst van een nieuwe brug. [1] De gemeente was hen vergeten te informeren. De woonboot moest verdwijnen! Andere bewoners zagen tot hun schrik dat de komst van deze compleet nieuwe wijk zou gaan zorgen voor een forse toename van auto's en fietsen in de eigen wijk én voor verlies van groen. Het nu nog rustige en auto- en fietsluwe Rivierenwijk, een kleinschalig 'stadsdorp' met een hechte gemeenschap waar bewoners nog een boodschap doen voor de buren, werd bedreigd in haar bestaan. Waarom wisten de bewoners er niet eerder van en waarom waren ze uitgenodigd voor een 'informatieavond', hadden ze nog wel enige invloed op wat zou gaan komen?



Vanaf dat moment is een grote groep bewoners in de Rivierenwijk zich actief gaan organiseren om invloed uit te oefenen op de nieuwbouw in Merwede, met het doel de leefbaarheid van de eigen wijk te behouden. Dat doen ook bewoners uit de naast gelegen Dichterswijk. De drie roeiverenigingen in Utrecht maken zich ook zorgen; het voortbestaan van de roeisport ter plekke staat op het spel. Allemaal willen ze invloed op in ieder geval 'de gevolgen van deze nieuwe wijk Merwede op de eigen leef-, werk- of sportomgeving'.

Een nieuw stedelijk stadscentrum Merwede met een enorme impact op de omgeving

Wat wil de gemeente? De gemeente Utrecht heeft zeer ambitieuze bouwplannen voor een nieuwe stadswijk Merwede. De nieuwe wijk Merwede moet een stedelijk zeer verdichte wijk worden met 10.000 nieuwe woningen op een paar vierkante meters: omgerekend ca. 154 woningen per hectare. [2] Voor 'deelgebied vijf' komt die woningdichtheid zelfs uit op 250 woningen per hectare. [3]

---

[1] In een wijkbericht worden bewoners uit Transwijk en Rivierenwijk/Dichtersbuurt uitgenodigd voor een informatieavond over de nieuwe wijk Merwede op respectievelijk 3 en 12 september 2018 met in de aankondiging de vraag: 'wat gaat u er van merken?'

[2] Deelgebied 4 gaat 'De Nieuwe Defensie' heten, deelgebied 5 wordt officieel 'Merwede' en deelgebied 6 de 'Wilhelminahaven'.

[3] De Merwedekanaalzone (deelgebieden 4, 5 en 6) beslaan een oppervlak van ca. 65 hectare. Met 10.000 woningen/adressen betekent dat een woningdichtheid van ca. 154 woningen per hectare. Deelgebied 5 is 24 hectare en bevat in de plannen 6.000 woningen, wat zelfs uitkomt op een extreem hoge woningdichtheid van ca. 250 woningen per hectare.

Dat is een extreem hoge woningdichtheid, ongekend voor Utrecht en sterker nog, een woningdichtheid die op dit moment nog nergens in Nederland voorkomt. [4] De nieuwe wijk Merwede wordt daarmee in Utrecht met afstand de wijk of buurt met de grootste dichtheid van woningen. Bijna vier keer dichter bebouwd dan de huidige 'dichtste' wijk, namelijk Utrecht Noordwest met ca. 57 woningen per hectare. [5] Ook op buurtniveau gaat de 'buurt' Merwede een ongekende woningdichtheid krijgen: 2,5 keer dichter bebouwd dan de buurt met de grootste woningdichtheid in Utrecht op dit moment, namelijk de Vogelenbuurt met ca. 107 woningen per hectare. [6]



De nieuwe wijk Merwede (binnen de rode lijn officieel: De Nieuwe Defensie, Merwede en Wilhelminahaven) ligt ingeklemd tussen aan de ene kant Dichtersbuurt, de Rivierenwijk en Hoograven en aan de andere kant Transwijk en Kanaleneiland. Die nieuwe wijk 'Merwede' moet volgens de gemeente worden ontsloten met minimaal 4 tot 5 nieuwe loop- en fietsbruggen over het Merwedekanaal (de groene pijlen); waarvan minimaal 2 op de vrije kilometer (roei)water tussen de huidige bruggen Balijebrug en Socratesbrug.

Wel of geen serieuze participatie?

In 2017 organiseert de gemeente een tweetal zogeheten stadsgesprekken met een kleine groep (ca. 100) bewoners, ontwikkelaars, raadsleden en belanghebbenden. Tijdens deze gesprekken wordt al wel aan één van de vele thematafels aandacht gevraagd voor de impact die de nieuwe wijk Merwede zal hebben op de omgeving. De aanleg van nieuwe bruggen wordt dan als niet nodig gezien, hooguit één extra brug voor voetgangers. [7] Binnen een jaar (2018) wordt het plan vervolgens door de gemeente (samen met beleggers, ontwikkelaars en vastgoed/grondeigenaren) volledig uitgedacht en als zodanig ter informatie gepresenteerd aan de omwonenden en belanghebbenden: 'wat gaat u er van merken?' O.a. de bewonersgroep **'**Houd Rivierenwijk Leefbaar' heeft geprobeerd het gesprek met ambtenaren, wethouder en raadsleden te organiseren over bijvoorbeeld:
(i) de wenselijkheid van zoveel woningen op een kluitje (kunnen het er ook 6.000 i.p.v. 10.000 zijn?);
(ii) wat een variant zonder bruggen betekent (met hoeveel woningen in Merwede kan dat prima?);
(iii) of zij zelf mede opdrachtgever kunnen zijn van de participatie en/of een bepalende stem kunnen krijgen in wat er nodig is om Rivierenwijk, Dichterswijk en Transwijk desondanks leefbaar te houden; zo mogelijk door dat (alsnog) te laten uitzoeken in een onderzoek door een onafhankelijke 'derde'?

[4] Vanaf 25 woningen (adressen) per hectare noemen we een wijk al zeer sterk stedelijk (CBS). De hoogste gemeten dichtheid in Nederland is die van het Olympisch Kwartier in Amsterdam met 148 woningen per hectare (Onderzoek naar leefruimte in steden; Bouwfonds NAW dossier #39). Het ambitieuze stedenbouwkundige plan voor de Sluisbuurt (Amsterdam) komt uit op ca. 200 woningen per hectare (2017).
[5] Na de wijk Noordwest staat de wijk Binnenstad op twee met 52 woningen per hectare. De wijk Vleuten – De Meern heeft de laagste woningdichtheid in Utrecht met iets meer dan 5 woningen per hectare; een klein beetje 'landelijk' wonen.
[6] Buurten met de grootste woningdichtheid (huishoudens per hectare) zijn: Vogelenbuurt met 117, Breedstraat/Plompetorengracht e.o. met 114 en Lombok Oost met 110 woningen per hectare; flink meer dan bijvoorbeeld Rijnsweerd met 11 woningen per hectare. Ook de huidige Rivierenwijk met 68 en de Dichterswijk met 70 woningen per hectare komen niet in de buurt van de nieuwe 'buurt' Merwede.
[7] Verslag stadsgesprek 29 november 2017: "Het aanleggen van één voetgangersbrug die aansluit op de Amstelstraat, in het midden van het gebied zou voldoende zijn. De functionele noodzaak voor het aanleggen van twee bruggen wordt niet gezien. Belangrijk aandachtspunt is het voorkomen van parkeeroverlast van de bewoners van Transwijk, Dichtersbuurt en Rivierenwijk." NB: fouten uit verslag zijn gecorrigeerd.



Zo organiseerden zij o.a. met StadspodiumUtrecht een Podiumgesprek met raadsleden (april 2018) en verzamelden zij meer dan 1.700 handtekeningen met een petitie tegen de komst van nieuwe bruggen over het Merwedekanaal (oktober 2019). Recent nog werd door hen een politiek podium georganiseerd met wethouder en raadsleden (maart 2021) én opnieuw zonder enig resultaat. [8] Een meerderheid van de raad heeft weliswaar ingestemd met 'maximaal 10.000 woningen' maar wil tegelijkertijd wél dat de buren in de naast liggende wijken er minimaal last van hebben, bijv. door in te zetten op zo weinig mogelijk nieuwe bruggen en het plan uit te werken in nauw overleg met alle betrokkenen uit de omliggende buurten. [9] Dat is spijtig genoeg zo niet gegaan. Houd Rivierenwijk Leefbaar schrijft in een 'noodbrief' aan de gemeenteraad dat zij '(voor) dom worden gehouden'. Zo is belangrijke gevraagde basisinformatie niet ontvangen omdat het 'geheim' zou zijn (bij twee WOB-verzoeken was 80% zwart gelakt) en werd de vraag om een onafhankelijk onderzoek niet gehonoreerd door de gemeente. [10]

Wat had er beter gekund en zou alsnog kunnen plaatsvinden?

Het bouwen van een nieuwe woonwijk vraagt vanzelfsprekend om een besluit van de gemeenteraad; het gaat hier om een publieke zaak van belang voor de gehele stad. Tegelijkertijd heeft deze beslissing (zeer) grote gevolgen voor de leefbaarheid in naastgelegen wijken én op het 'wel en wee' van omwonenden, gebruikers en buurtondernemers. Voor de nieuwe wijk Merwede is dat evident; het gaat om extreem veel nieuwe woningen op een relatief kleine locatie met zodoende een enorme impact op de omgeving. Dan is het volgende (alsnog) nodig; ook relevant bij andere 'gemeentelijke projecten': [11]

(i) ***Geef eerst ruimte aan alle belanghebbende Utrechters in de buurt; daarna pas aan marktpartijen.***
Bij de start in 2017 had de gemeente eerst om de tafel moeten gaan zitten met omwonenden, gebruikers (zoals de roeiverenigingen) en buurtondernemers; op de vraag: 'als we als stad een nieuwe wijk Merwede willen, wat zijn voor jullie dan belangrijke eisen en voorwaarden?

(ii) ***Wees maximaal transparant naar alle burgers toe; net als met de marktpartijen***.
Alle relevante informatie dient maximaal transparant met alle betrokkenen direct te worden gedeeld; zonder onderscheid (exclusief vertrouwelijke gegevens die bijv. de prijs kunnen opdrijven).

(iii) ***Geef bewoners, gebruikers en buurtondernemers het recht een eigen voorstel in te dienen***.
Dergelijke burgervoorstellen dienen door de gemeente gelijkwaardig meegenomen te worden in de afweging van alle alternatieven. Bij Merwede kan dat door bewoners/omwonenden, gebruikers en buurtondernemers nu alsnog ('achteraf') de ruimte (en de middelen) te geven om een eigen kritische evaluatie te (laten) organiseren op het huidige plan en voorstel van de gemeente.

(iv) ***Geef de Utrechters een beslissende stem, daar waar het de eigen buurt (of omgeving) raakt***.
In dit geval worden o.a. de naastgelegen wijken geraakt in de leefbaarheid van de eigen buurt. Wat is nodig om de leefbaarheid op hetzelfde niveau te houden? Laat de buurt dat zelf bepalen; bijv. als het gaat over vervangend groen, waar wel of niet stedelijke routes door de wijk mogen komen en/of welke compenserende maatregelen daar voor nodig zijn.

[8] De roeiverenigingen hebben na drie jaar vragen nog steeds geen zekerheid over hun voortbestaan (nodig zijn bruggen zonder pijlers, een coachpad langs het kanaal en voldoende vrij uitzicht vanaf de oevers). Het bedrijf Mobach Keramiek is vanaf 1895 al gevestigd op de locatie Merwede (dus al 125 jaar!), maar nog steeds heeft de ondernemer geen zekerheid over een duurzaam verblijf.
[9] Motie 2018/9 betrek de buurt en moties 2018/18 en 2018/19 over o.a. het uitwerken variant met max. één nieuwe brug in deelgebied 5.
[10] Brief Houd Rivierenwijk Leefbaar aan de gemeenteraad d.d. 1 oktober 2020: 'Waarom worden wij dom gehouden?'
[11] Met 'gemeentelijke projecten' worden hier alle ruimtelijke – soms ook sociale of economische – vernieuwingsprojecten bedoeld met een actieve betrokkenheid van de gemeente en waar de gemeente als publieke partij de kaders van vast kan stellen en/of als (mede)eigenaar deelnemer is en/of initiatiefnemer is.

OPINIE

Utrechter kan vaak niet gelijkwaardig 'meepraten'

Utrechters mogen meestal 'meepraten' bij een plan van de gemeente, maar vaak eindigt dat in frustraties. Maatschappelijk ondernemer, en medeoprichter van het Utrechtse politieke podium EenUtrecht, **Gert Dijkstra**, komt met voorstellen om dat te verbeteren.

Je zit bij de gemeente niet gelijkwaardig aan tafel, je krijgt niet alle informatie, je kan niet goed een eigen alternatief indienen en over geen enkel onderdeel mag je meebeslissen. Niet vreemd dat steeds vaker Utrechters een petitie starten om alsnog invloed uit te oefenen, echter te vaak zonder effect.

Dat is niet goed voor het vertrouwen in de politiek en de overheid. Dat moet beter en daar is nu óók een petitie voor gestart.

Misschien wel het meest schrijnende voorbeeld is dat van de Utrechters, actief bij Houd Rivierenwijk Leefbaar, die in een petitie, met ruim 1700 handtekeningen, de gemeente vroegen om geen extra bruggen aan te leggen voor het ontsluiten van de nieuwe geplande stadswijk Merwedekanaalzone. En om in ieder geval te voorkomen dat de watersport zou moeten verdwijnen en de eigen rustige autoluwe buurt zou worden weggedrukt door het verkeer van de nieuwe buren. Het project was al niet goed begonnen, want al direct op de eerste informatieavond moesten bewoners zelf ontdekken dat hun woonboot zou gaan verdwijnen.

Na drie jaar zonder succes zich te hebben ingezet voor een leefbare buurt spreken de actieve bewoners in een brief aan de complete gemeenteraad hun ongenoegen uit: 'Waarom worden wij (voor) dom gehouden?'

Hoe organiseren we in Utrecht bij gemeentelijke projecten dan wel een 'passende invloed' voor bewoners, gebruikers en buurtondernemers? In een petitie 'Geef Utrechters méér invloed' doet een groep actieve Utrechters daar vier voorstellen voor

> Waarom worden wij (voor) dom gehouden?

met het verzoek aan de gemeenteraad om dat goed vast te leggen in een extra kader voor burgerparticipatie in onze stad.

Om te beginnen is het belangrijk om bij gemeentelijke projecten altijd eerst met belanghebbende Utrechters om de tafel te gaan zitten, als gelijkwaardige gesprekspartners, daarna pas met marktpartijen. Zo weet je als gemeente direct wat er lokaal speelt en betrek je maximaal alle lokale deskundigheid. Ook is het zaak alle relevante informatie met lokale belanghebbende Utrechters te delen, net als met marktpartijen. Dat is wel zo eerlijk en zorgt ook voor een beter resultaat, omdat iedereen kan meedenken op basis van alle beschikbare kennis en inzichten.

Net zo belangrijk is het om Utrechters het recht te geven eigen voorstellen in te dienen die in het project gelijkwaardig worden onderzocht. Daarmee bied je ruimte voor elke denkbare oplossing en het voorkomt dat de beste oplossing ongezien blijft.

Ten slotte is het goed om als gemeenteraad bij elk (type) project aan te geven waar in het project de Utrechters wél een beslissende stem hebben; steeds binnen de kaders van het project zoals vastgesteld door onze gekozen gemeenteraad. Dat geeft duidelijkheid en zekerheid. Met deze voorstellen voorkomen we frustraties en onnodige procedures.

Meer informatie op petities.nl/petitions/geef-utrechters-meer-invloed?locale=nl

Juridisch advies aan de voorzitter van de gemeenteraad - Toetsing Burgerinitiatief aan de Verordening op de burgeragendering en het burgerinitiatief gemeenteraad Utrecht

1. **Toets ontvankelijkheid burgerinitiatief op grond van verordening op de burgeragendering en burgerinitiatief gemeenteraad Utrecht**

In de verordening op de burgeragendering en het burgerinitiatief gemeenteraad Utrecht (hierna de verordening) zijn verschillende eisen vastgelegd waaraan een burgerinitiatief dient te voldoen. In artikel 4 van deze verordening bevat een negatieve lijst van aangelegenheden waarvoor geen burgerinitiatief kan worden ingediend. Daarnaast stelt artikel 6 van deze verordening een aantal inhoudelijke eisen waaraan een burgerinitiatief moet voldoen, zoals een nauwkeurige omschrijving van het burgerinitiatief. Als een burgerinitiatief aan al deze eisen voldoet dan neemt de voorzitter van de gemeenteraad (artikel 7 lid 1 van deze verordening) een besluit over de ontvankelijkheid. Dit is een juridische beoordeling. Of de aangeleverde handtekeningenlijst voldoet is een toets die door Publiekszaken moet worden uitgevoerd.
De raad dient op grond van artikel 7 lid 2 van deze verordening in de eerstvolgende vergadering te beslissen over de behandeling van burgerinitiatief

2. Korte samenvatting burgerinitiatief

Het burgerinitiatief gaat over de uitbreiding van invloed die burgers willen geven bij gemeentelijke projecten. Initiatiefnemer is van mening dat de huidige inbreng en invloed van burgers bij de projecten die de eigen leefomgeving raken onvoldoende is. Burgers willen dat er bij gemeentelijke projecten altijd eerst met belanghebbende (bewoners, gebruikers en buurtondernemers) aan tafel wordt gezeten als gelijkwaardige gesprekspartners, daarna pas met marktpartijen. Ze willen dat informatie transparant gedeeld wordt en ze het recht krijgen om voorstellen in te dienen die in het project gelijkwaardig worden onderzocht. Ook willen ze weten waar burgers wel een ‘beslissende stem’ hebben. Het burgerinitiatief heeft ten doel de bevordering van persoonlijke belangen van burgers, kwaliteit van projecten en het vertrouwen in de overheid en politiek.

In juridische zin is het doel om de wijze van participatie van burgers aan de voorkant van het proces, zoals die is opgenomen in de Participatie- en Inspraakverordening van de raad, dwingend anders voor te schrijven. Het dwingende karakter vereist een wijziging van deze verordening. Daarover gaat de raad als verordenend orgaan. De raad kan voorschrijven hoe het college bij projecten burgers dient te betrekken.

3. Toets artikel 4 (negatieve lijst)

Met betrekking tot de inhoudelijke eisen van artikel van deze verordening stel ik vast dat daaraan is voldaan.

4. Toets artikel 6 (inhoudelijke eisen)

Met betrekking tot de inhoudelijke eisen van artikel van deze verordening stel ik vast dat daaraan is voldaan.

5. Advies

Ik adviseer op grond van het bovenstaande om te besluiten om het burgerinitiatief ontvankelijk te verklaren.

Edwin Rooke
FIJ-Juridische Zaken

Gemeenteraad

Dossiernummer	2395
Vertrouwelijk	Nee
Vergaderdatum	23 december 2021
Agendapunt	8
Titel	Aanbieding burgeragendering Urgente maatregelen klimaatcrisis
ID	2565
Behandelend ambtenaar	
Telefoon	
E-mail	
Datum collegebesluit	
Geocodering	
Thema	Volksgezondheid en milieu
Portefeuillehouder	Wethouder Van Hooijdonk
Beleidsveld	Energie
Referendabel	
Reden niet referendabel	
Raadsadviseur (lijst)	Manon Leenders/Cie Energie(transitie), Duurzaamheid en Wonen/030-2863710
Behandelvoorstel	
Resultaat commissiebehandeling	
Resultaat raadsbehandeling	

Geagendeerd	Vergaderdatum
Gemeenteraad	23 december 2021

Voorgesteld besluit

Gemeente Utrecht

Voorstel aan de gemeenteraad

Burgeragendering
Urgente maatregelen klimaatcrisis en ecologische crisis

[in te vullen door griffie]

Beleidsveld	Energie(transitie)
Organisatieonderdeel	
Opsteller	Bart Jordi c.s., namens Extinction Rebellion Utrecht
Kenmerk	9580559
Vergaderdatum Raad	
Geheim	Nee

Burgeragendering Urgente maatregelen klimaatcrisis en ecologische crisis

De initiatiefnemer wil het volgende onderwerp met de gemeenteraad bespreken:

De gemeenteraad van Utrecht heeft uitgesproken een actieve rol te willen spelen in de aanpak van de klimaatcrisis en de ecologische crisis. Onder andere door het uitroepen van de klimaatnoodtoestand.

Het beleid van de gemeente Utrecht, zoals onder andere geformuleerd in de RES 1.0 van de U16, draagt echter te weinig bij tot het behalen van de doelstellingen van het Klimaatakkoord van Parijs én het Nederlandse Klimaatakkoord.
Utrecht blijft nog te veel afhankelijk van fossiele brandstoffen en beperkt haar CO2 uitstoot en de energievraag en -kosten van haar inwoners en bedrijven te weinig. Uit de laatste cijfers van de Klimaatmonitor blijkt dat slechts 4% van de door Utrecht verbruikte elektriciteit duurzaam is opgewekt. Dit percentage kan met grote stappen omhoog.

Neem meer maatregelen op het gebied van energiebesparing en opwekking van duurzame energie. Zo levert Utrecht een evenredige bijdrage aan de doelstellingen van het klimaatakkoord van Parijs en het Nederlandse Klimaatakkoord (o.a. beperking opwarming tot 1,5 °C). Mogelijke maatregelen zijn het op korte termijn isoleren van sociale huurwoningen, het instellen van een burgerberaad over klimaatmaatregelen en het opstellen van een ambitieus beleid m.b.t. woningbouw: de op hand zijnde woonopgave moet duurzaam, natuurinclusief en circulair worden voltrokken. Het gevoerde grondbeleid moet bijdragen aan een duurzame leefomgeving. De acties van de gemeente Utrecht op het gebied van klimaatverandering moeten beter, concreter en vooral sneller.

De klimaatcrisis en de ecologische crisis zijn twee kanten van dezelfde medaille. Een diverse natuur verzacht de effecten van extreem weer. Daarom roepen we de gemeenteraad op om meer ecologische maatregelen te nemen. De planeet dreigt bijna een miljoen soorten planten en dieren te verliezen. Tegelijkertijd zijn veel planten- en diersoorten afhankelijk van de stad, vooral nu het agrarisch buitengebied minder te bieden heeft. De huidige plannen voor stedelijk natuurbeleid, zoals vastgesteld in de Actualisatie Groenstructuurplan 2017-2030 kunnen beter. Plannen om de natuur divers, en dus stabiel sterk, te houden in een snel veranderend klimaat zijn vrijblijvend en onvoldoende onderbouwd.

Wij roepen op een effectief gemeentelijk beleid te voeren om de klimaat- en ecologische crisis aan te pakken. Dit is een noodzaak voor het behoud van een leefbare aarde en een leefbaar Utrecht. De crisis is nu!

De initiatiefnemers,

Bart Jordi
Cock van der Kaaij
Damien Fleur
Guus Dix
Kim de Roder
Nienke Willems
Veerle van Dieren
Wouter Moraal
Yaran Kaarsemaker

namens Extinction Rebellion Utrecht

Samenvatting

In het Nederlandse Klimaatakkoord uit 2019 heeft de overheid samen met maatschappelijke organisaties en bedrijven afgesproken om de CO2 uitstoot te verlagen naar 49% in 2030 en ruim 95% in 2050. In datzelfde jaar riep Utrecht de klimaatnoodtoestand uit. Hiermee gaf de gemeente aan er nog een extra stap bovenop te willen doen en maximale inspanning te leveren om de opwarming van de aarde tegen te gaan. Maar het tot op heden gevoerde beleid draagt te weinig bij tot het behalen van de doelstellingen van het Klimaatakkoord van Parijs én het Nederlandse Klimaatakkoord.

Wij roepen de gemeenteraad op om veel meer maatregelen te nemen om energie te besparen, duurzame energie op te wekken, en om tegelijkertijd veel meer maatregelen te nemen ter behoud en bevordering van de biodiversiteit en groen in de stad. De klimaatcrisis en de ecologische crisis zijn twee kanten van dezelfde medaille en kunnen daarom niet los van elkaar gezien worden.

Effectief gemeentelijk beleid om de klimaat- en ecologische crisis aan te pakken is een noodzaak voor het behoud van een leefbare aarde en een leefbaar Utrecht.

Gemeente Utrecht

Context

Aanleiding om deze burgeragendering in te dienen:

De gemeente Utrecht werkt samen in de Regionale Energiestratgeie (RES) van de U16. En heeft daarin beloofd uiterlijk in 2030 0,523 TWh duurzame energie te realiseren door het plaatsen van 10 windturbines en 282 ha zon. Ook is bekend dat het totale elektriciteitsverbruik 5000 TJ is. Ongeveer 4%, 200 TJ, wordt nu duurzaam opgewekt.

Voor het gemak zetten we de cijfers even om in GWh. Die 0,523 TWh aan duurzame elektriciteit wordt dan 523 GWh. En het verbruik van 5000 TJ komt overeen met ongeveer 1400 GWh. Dus met dit beleid dekt Utrecht **37%** van de elektriciteitsvraag van dit moment.
Behalve elektriciteit gebruiken we ook veel fossiele brandstoffen voor warmte. 9000 TJ om precies te zijn. Dat is 2500 GWh. Warmte plus elektriciteit is samen 3900 GWh. Dan is de duurzame opwek van 523 GWh tot 2030 nog maar **13%**. Als we ook nog het verbruik in Utrecht voor verkeer en vervoer meenemen, dat is 12000 TJ oftewel 3300 GWh, dan komen we uit op een totaal verbruik van 7200 GWh. 523 GWh zon is dan nog iets meer dan **7%**. Als Utrecht dat geheel wil dekken met duurzame elektriciteit, dan vraagt dat om een 14-voudige realisatie van het huidige RES2030-doel.

De ontoereikendheid van het klimaatbeleid van Nederland, en daarmee in het verlengde het klimaatbeleid van Utrecht, werd al eerder aangekaart door de Raad van State. Die sprak dit jaar uit dat de klimaatdoelen die gesteld zijn in de Klimaatwet uit het zicht zijn geraakt, laat staan de ambitieuzere Europese klimaatdoelen. Op de Gemeentelijke Duurzaamheidsindex scoort Utrecht op het gebied van milieu en energie nog maar net een voldoende en nauwelijks hoger dan het landelijke gemiddelde van een 5,5. Als het aankomt op hernieuwbare energie scoort de gemeente zelfs ‘zeer slecht’. Tweeënhalf jaar na het uitroepen van de klimaatnoodtoestand voelt het nog niet alsof de gemeente de klimaatcrisis als een noodtoestand behandelt.

In 2015 werd het Klimaatakkoord van Parijs geratificeerd, waarin het streven is vastgelegd om de opwarming van de aarde beperkt te houden tot 1,5 °C. Tot 1,5 °C opwarming is er een zeer grote kans dat we nog geen onomkeerbare effecten, zoals totale smelting van ijskappen, gaan krijgen. De CO2 klok van de Verenigde Naties laat zien dat we, bij ongewijzigd beleid, nog 7 jaar en 8 maanden de tijd hebben om met de huidige uitstoot onder de 1,5 graad te blijven. Het is dus van belang dat rijke landen het voortouw nemen om duurzame energie te realiseren. Utrecht zou daarbij een voorloper moeten zijn. Wacht dus niet tot 2030 en haal ook de RES-doelstelling van 2040 naar voren.

De klimaatcrisis en de ecologische crisis zijn zoals gezegd twee kanten van dezelfde medaille. In Nederland is de “Wet Natuurbescherming” op 1 juli 2021 in werking getreden. Nederland streeft hiermee naar het behoud van de biologische diversiteit (biodiversiteit) en naar bescherming van dier- en plantensoorten en hun natuurlijke leefomgeving. Veel soorten worden bedreigd door de manier waarop de mens met hun omgeving om is gegaan en dat nog steeds doet. Deze bedreiging wordt verergerd door de negatieve effecten van klimaatverandering, waardoor de natuur in de toekomst onder nog verdere druk komt te staan. Zoals eerder genoemd, is deze ecologische crisis direct verbonden met de klimaatcrisis: door te weinig groen krijgt onze stad steeds vaker te maken met hittestress (het is warmer in de stad dan daarbuiten) en is de kans op

overstromingen groter door onnodige verharding. Bovendien is alleen de aanwezigheid van "groen" niet genoeg: de stadsnatuur moet sterk zijn, wat in grote mate samenhangt van de biodiversiteit van deze natuur. Een diverse natuur vormt een robuust netwerk en is daarmee in staat om verstoringen zoals ziektes te overleven. De vele cruciale ecosysteemdiensten van de natuur kunnen in die situatie dus op de lange termijn behouden blijven. Op deze manier kan een diverse natuur ook helpen in het verzachten van de effecten van extreem weer, door bijvoorbeeld verkoeling te bieden en water vast te houden tijdens hittegolven. Anderzijds zal een niet diverse, en dus zwakke, natuur juist negatief bijdragen aan het klimaatprobleem.

De stad Utrecht heeft een belangrijke rol om planten- en diersoorten een plek te bieden, zoals ook in 2017 vastgelegd in de actualisatie van het Groenstructuurplan 2017-2030. Dit plan is echter ontoereikend voor de veranderende omstandigheden waar de natuur mee te maken krijgt in het komende decennium en daarna. Hoewel ook in het huidige Groenstructuurplan dit effect wordt onderstreept, zijn de bijbehorende maatregelen weinig concreet en vooral gebaseerd op voorbeelden en potentiële opties. Het is echter meer dan waarschijnlijk dat, bij ongewijzigd beleid, ook in Utrecht planten en dieren zullen verdwijnen als die het veranderende klimaat niet bij kunnen benen. Dit veroorzaakt een negatieve spiraal: hoe meer soorten verdwijnen, hoe minder divers en dus hoe~~r~~ kwetsbaarder de natuur.

Het kan anders. Zo zou natuurinclusief én diervriendelijk bouwen een kern eis moeten zijn. Niet iets waar projectontwikkelaars een "bonus" voor kunnen verdienen bij hun inschrijving zoals nu. Daarnaast kan geclaimd land op grotere schaal teruggegeven worden aan natuur, in plaats van plek te zoeken tussen de huidige bebouwing. Ook kunnen er hardere maatregelen ingevoerd worden om verharding terug te draaien en kan er een biodiversiteit-gericht klimaatadaptatie plan komen voor de stadsnatuur.

Doel dat de initiatiefnemer met deze burgeragendering heeft

Door in 2019 de klimaatnoodtoestand uit te roepen geeft de gemeente Utrecht aan dat ze klimaatcrisis serieus willen nemen. Verder heeft de overgrote meerderheid van de gemeenteraad uitgesproken dat Utrecht de volgende gaststad voor een klimaattop zou moeten zijn. Wij vragen de gemeente om woord bij daad te voegen.

Uit stadsgesprekken van het afgelopen jaar blijkt dat het overgrote deel van Utrechters ambitieuzer klimaatbeleid willen van de gemeente. Meer dan 80% van de deelnemers wil concrete doelen om de overstap te maken naar duurzame energie. Ook werd aangegeven dat de datum van 2050 voor veel Utrechters te lang duurt.

Door met urgentie aanvullende maatregelen te nemen, kan de gemeenteraad van Utrecht een voorloper worden in de huidige klimaatcrisis en ecologische crisis. Dit leidt tot een Utrecht dat een voorbeeld is voor andere gemeenten, groene energie levert en verbruikt, groene banen biedt, een natuur-rijke stad is, kortom een toonaangevende plek waar burgers graag willen wonen en werken. Door aanvullende maatregelen te nemen draagt Utrecht evenredig bij tot het behalen van de doelstellingen geformuleerd in het Klimaatakkoord van Parijs, waarin het streven is vastgelegd om de opwarming van de aarde beperkt te

houden tot 1,5 °C, het Nederlandse klimaatakkoord en levert haar aandeel in het behoud van de soortenrijkdom in de natuur.

Wij vragen aan de leden van de gemeenteraad:

- WEES EERLIJK over de klimaatcrisis en de ecologische ramp die ons voortbestaan bedreigen. Maak Utrechters meer bewust van de noodzaak voor grootschalige verandering.
- DOE WAT NODIG IS om biodiversiteitsverlies te stoppen en verminder de uitstoot van broeikasgassen. Doe dit op een rechtvaardige manier.
- LAAT BURGERS BESLISSEN over een rechtvaardige transitie door het oprichten van een Utrechts Burgerberaad dat een leidende rol speelt in de besluitvorming.

Juridisch advies aan de voorzitter van de gemeenteraad - Toetsing Burgeragendering aan de Verordening op de burgeragendering en het burgerinitiatief gemeenteraad Utrecht

1. **Toets ontvankelijkheid burgeragendering op grond van verordening op de burgeragendering en burgerinitiatief gemeenteraad Utrecht**

In de verordening op de burgeragendering en het burgerinitiatief gemeenteraad Utrecht (hierna de verordening) zijn verschillende eisen vastgelegd waaraan een burgeragendering dient te voldoen. In artikel 4 van deze verordening bevat een negatieve lijst van aangelegenheden waarvoor geen burgeragendering kan worden ingediend. Daarnaast stelt artikel 5 van deze verordening een aantal inhoudelijke eisen waaraan een burgeragendering moet voldoen, zoals een nauwkeurige omschrijving van de burgeragendering. Als een burgeragendering aan al deze eisen voldoet dan neemt de voorzitter van de gemeenteraad (artikel 7 lid 1 van deze verordening) een besluit over de ontvankelijkheid. Dit is een juridische beoordeling. Of de aangeleverde handtekeningenlijst voldoet is een toets die door Publiekszaken moet worden uitgevoerd.
De raad dient op grond van artikel 7 lid 2 van deze verordening in de eerstvolgende vergadering te beslissen over de behandeling van burgeragendering

2. **Korte samenvatting burgeragendering**

De burgeragendering gaat over de klimaatnoodtoestand die is uitgeroepen door de Gemeente Utrecht in 2019. Agendeerders zijn van mening dat de gemeente geen daad bij haar woorden voegt. Zij roepen op om meer maatregelen te nemen om energie te besparen, duurzame energie op te wekken, en om tegelijkertijd veel meer maatregelen te nemen ter behoud en bevordering van de biodiversiteit en groen in de stad. Ook vinden agendeerders dat de klimaatcrisis niet los van de ecologische crisis gezien kan worden. Ze willen een effectief gemeentelijk beleid om de klimaat- en ecologische crisis aan te pakken.

3. **Toets artikel 4 (negatieve lijst)**

Met betrekking tot de inhoudelijke eisen van artikel van deze verordening stel ik vast dat daaraan is voldaan.

4. **Toets artikel 5 (inhoudelijke eisen)**

Met betrekking tot de inhoudelijke eisen van artikel van deze verordening stel ik vast dat daaraan voldaan is, als de uitleg hieronder kan worden bevestigd door de agendeerder. In de tekst van het agendapunt wordt letterlijk gesproken over “leiden” en “beslissen”. Al hoewel in artikel 4 lid 1 onder b van de verordening wordt uitgesloten een agendering die tot doel heeft gemeentelijke procedures te wijzigingen, ben ik van oordeel dat in dit geval een strikte uitleg te kort door de bocht is. In overweging nemende dat in de gemeentelijke procedures is verankerd dat een wijkraad (waarin burgers deelnemen) inhoudelijk een vergelijkbare rol vervult en de intentie is om een thematische burgeraard in het leven te roepen, dan zou het woord burgerraad uitgelegd moeten worden zoals de bedenker en trekker daarvan, Eva Rovers, hierover schrijft en communiceert.
Een burgerraad is een vorm van advisering aan bestuursorganen. Op de site van Eva Rovers, landelijk trekker van dit gedachtegoed en als zodanig expert en in die hoedanigheid ook betrokken in het Utrechtse, geeft een burgerraad aanbevelingen en beslist uiteindelijk nog steeds het bestuursorgaan. Eva Rovers ziet hierin een toegevoegde waarde, een versterking van het democratisch stelsel en een kracht om kennis en kunde uit diverse hoeken in te zetten en te betrekken bij bestuurlijke besluitvorming. Een en ander op basis van buitenlandse voorbeelden. Als zodanig sluit dit idee naadloos aan op landelijke discussies, zoals het vertrouwen in de politiek en wijze waarop burgers daarbij betrokken worden en het algemene maatschappelijke gevoel dat het beter kan.
De burgerraad raadt aan om dit of dat te doen met betrekking tot de klimaatcrisis en ecologische crises. Als zodanig kan een burgerraad de gemeenteraad in haar kaderstellende beleidstaak op grond van de Gemeente aanbevelingen doen. Een eerste aanzet daartoe zit in het ingekomen stuk. Een m.i. juiste uitleg van de burgeragendering zou dan zijn:
LAAT BURGERS MEEBESLISSEN over een rechtvaardige transitie door het

oprichten van een Utrechts Burgerberaad dat een aanbevelende rol speelt in de besluitvorming. Inmiddels heeft de agendeerder bevestigd dat deze uitleg juist is.

5. Advies

Ik adviseer op grond van het bovenstaande om te besluiten om deze burgeragendering ontvankelijk te verklaren.

Edwin Rooke
FIJ-Juridische Zaken

De op 08-12-2021 aangeleverde lijst door petitie.nl met 142 ondersteuners van de burgeragendering “Urgente maatregelen klimaatcrisis en ecologische crisis” is gecontroleerd op het initiatiefgerechtigd zijn van de ondersteuners voor deze agendering.
Op petities.nl is de agendering omschreven als “Utrecht moet doen wat het belooft: neem meer maatregelen tegen de klimaatcrisis”.
Als datum van de indiening van het verzoek is 07-12-2021 gehanteerd.

Vastgesteld is bij 117 personen dat zij op de dag van indiening van het verzoek stonden ingeschreven in de Basisregistratie Personen (BRP) van Utrecht, ouder waren dan 12 jaar en overigens voldeden aan de vereisten voor het kiesrecht van de leden van de gemeenteraad (Kieswet artikel B3) en/of dat men een ingeschreven statushouder in de gemeentelijke basisregistratie personen was.
Zie ook het bijgevoegde Excelbestand.
Hiermee wordt voldaan aan het gestelde bij artikel 3 lid 1 en 2 van de Verordening op de burgeragendering en het burgerinitiatief gemeenteraad Utrecht (2021).
En wordt ook voldaan aan het gestelde onder artikel 5 lid 2 van verordening voor wat betreft de minimale ondersteuning door initiatiefgerechtigden van deze burgeragendering.

De burgeragendering “Urgente maatregelen klimaatcrisis en ecologische crisis” is daarmee voor wat betreft dit onderdeel ontvankelijk om ter bespreking op de agenda van de raadscommissie geplaatst te worden.

Met vriendelijke groet,

Ronald Drinkwaard
Specialist Burgerzaken

030 - 28 62067
r.drinkwaard@utrecht.nl
www.utrecht.nl
Gemeente Utrecht
Publiekszaken
Burgerzaken
Bezoekadres: Stadsplateau 1, 3521 AZ Utrecht
maandag t/m vrijdag (behalve woensdagmiddag)

Postbus 5000
3502 JA Utrecht

Gemeenteraad

Dossiernummer	2397
Vertrouwelijk	Nee
Vergaderdatum	23 december 2021
Agendapunt	9
Titel	Aanbieding Initiatiefvoorstel Ongelijk investeren voor Gelijke kansen
ID	2567
Behandelend ambtenaar	
Telefoon	
E-mail	
Datum collegebesluit	
Geocodering	
Thema	
Portefeuillehouder	
Beleidsveld	
Referendabel	
Reden niet referendabel	
Raadsadviseur (lijst)	
Behandelvoorstel	
Resultaat commissiebehandeling	
Resultaat raadsbehandeling	

Geagendeerd	Vergaderdatum
Gemeenteraad	23 december 2021

Voorgesteld besluit

Gemeente Utrecht

Voorstel aan de gemeenteraad

Initiatiefvoorstel Ongelijk investeren voor gelijke kansen

Beleidsveld	Onderwijs, Jeugd, gezondheid en W&I
Opsteller	Hester Assen (PvdA)
Kenmerk	
Vergaderdatum Raad	Volgt
Geheim	Nee

Raadslid Hester Assen stelt de raad voor te besluiten:

1. De uitgangspuntennotitie Ongelijk investeren voor gelijke kansen vast te stellen;
2. Deze uitgangspuntennotitie binnen de gemeente Utrecht in brede zin leidend te laten zijn binnen alle beleidsterreinen (ook omdat beleidsterreinen communicerende vaten zijn), met speciale aandacht voor (maar niet beperkt tot) onderwijs, jeugd, volksgezondheid, werk en inkomen;
3. Bij elk beleidsdocument waaronder raadsbrieven en -voorstellen in een aparte paragraaf te verduidelijken en verantwoorden hoe het leidend principe ‘Ongelijk investeren voor gelijke kansen’ gerealiseerd wordt;
4. Het college op te dragen de uitgangspuntennotitie te vertalen en uit te werken in een uitvoeringsplan op inhoud en proces in een raadsvoorstel en de raad dit uiterlijk Q3 2022 toe te zenden.

Samenvatting

Inwoners met een opleiding van vmbo, mbo1 of de eerste drie jaar van havo of vwo (zonder vervolgopleiding) en migratieachtergrond scoren op bijna alle aspecten van de (brede) welvaart ondergemiddeld[1]. Deze achterstanden nemen toe, en worden door de impact van corona en de coronamaatregelen verder aangejaagd. Gezien de negatieve gevolgen van ongelijkheid voor inwoners en de samenleving, moet juist de lokale politiek en het bestuur er alles aan gelegen zijn om hier stevig op in te zetten. Gemeenten kunnen op lokaal niveau risico’s wegnemen en kansen en beschermende factoren bieden. Dit kan door ongelijk te durven investeren, om te komen tot meer gelijke uitkomsten en eerlijke kansen. Met dit initiatiefvoorstel maken we de inzet op kansengelijkheid via het principe ‘Ongelijk investeren in gelijke kansen’ meer leidend bij al het lopende en nieuwe beleid. Deze inzet en inspanningen moeten leiden tot het wegnemen van drempels en tot het bieden van perspectief voor onze jeugdigen en inwoners om bestaanszekerheid te hebben, in goede gezondheid te leven, zich te ontwikkelen, ontplooien en mee te kunnen doen in de samenleving. In de uitgangspuntennotitie beschrijven we de kaders en richtlijnen hiervoor. Het scherper formuleren hoe we dit leidend principe tot uitvoering brengen, helpt bij de toepassing ervan, maakt het beter mogelijk om te monitoren hoe dit principe wordt toegepast en welke opbrengsten we hiermee realiseren.

Context

We streven naar een samenleving waarin het voor iedereen mogelijk moet zijn om een goed leven te leiden. Vooral in een stad als Utrecht, die op diverse ranglijsten hoog scoort. Zo hebben we de hoogst opgeleide bevolking van het hele land en staan we als economische regio in de top van Europa. Helaas profiteert niet iedere Utrechter daarvan.
Interdisciplinair wetenschappelijk onderzoek toont consequent aan dat inwoners met een lage Sociaal Economische Status (SES) op verschillende gebieden (gezondheid, onderwijs, werk en inkomen en

[1] https://longreads.cbs.nl/monitor-brede-welvaart-en-sdgs-2021/verdeling-van-brede-welvaart/

wonen) minder goed af zijn dan inwoners met een hoge SES. De monitor Brede Welvaart laat zien dat welvaart in brede zin het meest samenhangt met opleidingsniveau en migratieachtergrond. Inwoners met een opleiding van vmbo, mbo1 of de eerste drie jaar van havo en vwo (zonder vervolgopleiding) en migratieachtergrond scoren op bijna alle aspecten van de (brede) welvaart ondergemiddeld[2]. Ze hebben een achterstandspositie in welzijn, materiële welvaart, gezondheid, arbeid en vrije tijd, wonen, de samenleving, veiligheid en milieu/leefomgeving. Deze achterstanden nemen toe, en worden door impact van corona en de coronamaatregelen verder aangejaagd.

Alhoewel veel wordt gestuurd met nationaal beleid, kan en moet juist ook de gemeente Utrecht zich inzetten om de onacceptabele verschillen in de stad te verkleinen. Gezien de negatieve gevolgen van ongelijkheid voor inwoners en de samenleving, moet juist de lokale politiek en het bestuur er alles aan gelegen zijn om hier stevig op in te zetten. Gemeenten kunnen op lokaal niveau risico's wegnemen en kansen en beschermende factoren bieden. En zo de huidige onlogische verschillen tussen risico's en kansen weer meer in evenwicht brengen. Dit kan door ongelijk te durven investeren, om te komen tot meer gelijke uitkomsten en eerlijke kansen. Utrecht toont op veel manieren werk te (willen) maken van kansengelijkheid. Echter, de hardnekkigheid van dit vraagstuk vraagt om een nog stevigere inzet.

Recenter is in raadsdebatten en –bijeenkomsten het leidend principe 'Ongelijk investeren voor gelijke kansen' benoemd als middel om bij te dragen aan kansengelijkheid. Dit uitgangspunt wordt breed omarmd om op basis hiervan als gemeente steviger te investeren in gelijke kansen en uitkomsten. Tegelijkertijd is momenteel onduidelijk of en wanneer dit principe, binnen de verschillende beleidsterreinen toegepast wordt. Om de controlerende taak van de raad uit te kunnen voeren is behoefte aan meer kaderstelling zodat er meer zicht is hoe dit leidend principe uitgevoerd wordt en de raad vanuit haar taken kan toezien op de uitvoering van dit leidend principe.

Beoogd effect

Het doel van deze uitgangspuntennotitie is het komen tot stevigere keuzes en inzet in Utrecht op het gebied van gelijke kansen. Deze inzet en inspanningen moeten leiden tot het wegnemen van drempels en bieden van perspectief voor onze jeugdigen en inwoners om bestaanszekerheid te hebben, in goede gezondheid te leven, je te ontwikkelen, ontplooien en mee te kunnen doen in de samenleving. In deze notitie beschrijven we de kaders en richtlijnen hiervoor. Dit doen we door het leidend principe 'Ongelijk investeren voor gelijke kansen' centraal te stellen en hier scherpe uitgangspunten voor te benoemen. Het scherper formuleren hoe we dit leidend principe tot uitvoering brengen, helpt bij de toepassing ervan, maakt het beter mogelijk om te monitoren hoe dit principe wordt toegepast en welke opbrengsten we hiermee realiseren.

Eerdere besluitvorming en informatievoorziening aan de raad

- Raadsbrief 6 juli 2021 over het NPO, waarin wethouder Klein aangeeft ten aanzien van het lerarentekort ongelijk te investeren.
- Raadsbrief 9 juni 2021, coronabrief, waarin college ten aan zien van logopedie *aangeeft ´Voorop staat dat we vooral de meest kwetsbare kinderen en gezinnen willen bereiken en hiervoor ook ongelijk investeren waar dat kan.*
- Antwoorden op SV 2021-96, onder andere antwoord op vraag 5.
- Raadsbrief 30 april 2021, 2e voortgangsrapportage Gezondheid voor iedereen waarin wethouder Eerenberg aangeeft *"U kunt van ons verwachten dat we voortaan op deze manier in relevante beleidsstukken laten zien hoe we oog hebben voor verschillen tussen doelgroepen en /of wijken en hoe we ongelijk investeren om gezondheidsverschillen te verkleinen dan wel kansengelijkheid te vergroten".*

Beslispunten, Argumenten en Kanttekeningen/Risico's

Beslispunt	
1	De uitgangspuntennotitie Ongelijk investeren voor gelijke kansen vast te stellen.
Argumenten	

[2] https://longreads.cbs.nl/monitor-brede-welvaart-en-sdgs-2021/verdeling-van-brede-welvaart/

1.1	De verschillen in de stad worden groter en daarom moeten we steviger investeren in groepen in een kwetsbare positie.
	De hardnekkigheid en complexiteit van dit vraagstuk vraagt om een nog stevigere inzet. Als we dit nu niet doen, zullen we een stad zijn en blijven met grote verschillen tussen arm en rijk, met een blijvende groep kwetsbare inwoners die in slechte omstandigheden leeft en niet mee kan en groeiende polarisatie met alle gevolgen van dien voor de leefbaarheid en veiligheid van de stad
1.2	Het ontbreekt momenteel aan kaders en richtlijnen voor toepassing van het leidend principe ‘Ongelijk investeren voor gelijke kansen’.
	Dit leidend principe wordt breed omarmd, maar de toepassing blijkt nog complex te zijn in de praktijk. Richtinggevende uitgangspunten helpen om tot uitvoering te komen.
Kanttekeningen/Risico’s	
1.1	Deze kaders en richtlijnen in deze uitgangspuntennotitie geven onvoldoende inhoudelijk richting voor het vervolg.
	Het doel van deze uitgangspuntennotitie is de inzet op kansengelijkheid op verschillende gebieden vergroten en versterken en niet inhoudelijk bepalen wat er moet gebeuren. De inhoudelijke uitwerking vraagt om een vervolgaanpak waarbij op basis van een uitgebreidere analyse samen met onze partners, inwoners en andere betrokkenen wordt onderzocht wat ons (inhoudelijk) te doen staat.
1.2	Ongelijk investeren voor bepaalde groepen kan leiden tot verdeeldheid.
	Bij de keuze om extra te investeren voor bepaalde groepen wordt ook de keuze gemaakt om dit voor andere groepen niet te doen. Het is van belang dat in de afweging van de keuzes die gemaakt worden zorgvuldig gekeken wordt naar dit effect en hoe hier mee om te gaan.
1.3	Onvoldoende inzicht in de mate waarin we kansengelijkheid daadwerkelijk kunnen bevorderen.
	Gezien de kwetsbare positie van bepaalde groepen in de stad en de kansenongelijkheid die speelt op verschillende gebieden, blijft gerichte inzet van belang. Deze notitie is er juist op gericht om beter in beeld te brengen wat we doen, wat we in de uitvoering tegenkomen, welke opbrengsten we zien en hoe we onze inzet kunnen verbeteren.
Beslispunt	
2	Deze uitgangspuntennotitie binnen de gemeente Utrecht in brede zin leidend te laten zijn binnen alle beleidsterreinen (ook omdat beleidsterreinen communicerende vaten zijn), met speciale aandacht voor (maar niet beperkt tot) onderwijs, jeugd, volksgezondheid, werk en inkomen.
Argumenten	
2.1	Bredere benadering van kansengelijkheid wenselijk gezien kansenongelijkheid op verschillende gebieden speelt.
	Deze brede benadering maakt het ook mogelijk om in het totaal van wat we doen in beeld te brengen of we voldoende inzetten op gelijke kansen in de stad.
Beslispunt	
3	Bij elk beleidsdocument waaronder raadsbrieven en -voorstellen in een aparte paragraaf te verduidelijken en verantwoorden hoe het leidend principe ‘Ongelijk investeren voor gelijke kansen’ gerealiseerd wordt.
Argumenten	
3.1	De raad heeft nu onvoldoende inzicht in hoe ingezet wordt in kansengelijkheid, wat we in de praktijk tegenkomen en wat dit voor onze inwoners betekent.
	Door actief de raad te informeren, kan de raad haar controlerende taak beter uitvoeren.

Kanttekeningen	
3.1	Hiermee kan dit leidend principe in raadsstukken een ‘verplicht onderdeel’ worden in plaats van een inhoudelijke aanleiding om de raad te informeren over de uitvoering.
	Het is van belang om ook hier uit te gaan van een lerende aanpak. Als blijkt dat deze werkwijze niet werkt in de praktijk, dan kunnen we op dit punt een wijziging doorvoeren.

Financiën
Op basis van deze uitgangspuntennotitie kunnen er nog geen uitspraken gedaan worden over de financiële gevolgen. De financiële vertaling dient terug te komen in de nadere uitwerking.

Vervolg
Met deze notitie geeft de gemeenteraad richting hoe het college van B&W het principe ‘Ongelijk investeren in gelijke kansen’ meer gericht tot uitvoering zou moeten brengen en de wijze waarop de raad hier een richtinggevende rol in wil vervullen. Uitvoering van deze notitie vraagt gezien de complexiteit van dit vraagstuk, de dilemma’s en vragen die spelen om een nadere uitwerking van het college. Het gaat dan om het verder aanscherpen en analyseren van waar kansenongelijkheid in Utrecht het meest speelt, welke beleidskeuzes dit vraagt om drempels weg te nemen en perspectief te bieden, welke mitigerende maatregelen nodig zijn gezien de gevolgen van bepaalde keuzes en hoe we sturing en monitoring vormgeven. Passend bij het Utrechts sturingsmodel geven we dit proces samen met onze partners in de stad vorm middels een lerende aanpak. De vervolgstap op deze uitgangspuntennotitie is dan ook een nadere uitwerking door het college van deze lerende aanpak.

Participatie
De raadsgriffie en adviseurs van de afdeling Maatschappelijke ontwikkeling hebben meegedacht in de totstandkoming van dit initiatiefvoorstel (ambtelijke bijstand).

Bijlagen
Ter vaststelling:
Bijlage 1: Uitgangspuntennotitie Ongelijk investeren voor gelijke kansen

Uitgangspuntennotitie
Ongelijk investeren voor gelijke kansen

Hester Assen

Raadslid PVDA

15 december 2021

1. Aanleiding

We streven naar een samenleving waarin het voor iedereen mogelijk moet zijn om een goed leven te leiden. Vooral in een stad als Utrecht, die op diverse ranglijsten hoog scoort. Zo hebben we de hoogst opgeleide bevolking van het hele land en staan we als economische regio in de top van Europa. Helaas profiteert niet iedere Utrechter daarvan.
Interdisciplinair wetenschappelijk onderzoek toont consequent aan dat inwoners met een lage Sociaal Economische Status (SES) op verschillende gebieden (gezondheid, onderwijs, werk en inkomen en wonen) minder goed af zijn dan inwoners met een hoge SES (bijlage 1). De monitor Brede Welvaart laat zien dat welvaart in brede zin het meest samenhangt met opleidingsniveau en migratieachtergrond. Inwoners met een opleiding van vmbo, mbo1 of de eerste drie jaar van havo of vwo (zonder vervolgopleiding) en migratieachtergrond scoren op bijna alle aspecten van de (brede) welvaart ondergemiddeld[1]. Ze hebben een achterstandspositie in welzijn, materiële welvaart, gezondheid, arbeid en vrije tijd, wonen, de samenleving, veiligheid en milieu/leefomgeving. Deze achterstanden nemen toe, en worden door impact van corona en de coronamaatregelen verder aangejaagd.

Deze verschillen ontstaan omdat bovengenoemde groepen in hun hele leven (al vanaf de geboorte, en eigenlijk 9 maanden daarvoor) meer risico's lopen op achterstanden op alle gebieden, en er (te) weinig kansen/beschermende factoren tegenover deze risico's staan. Je ziet in de praktijk eigenlijk dat de groepen met de meeste risico's de minste kansen hebben, en vice versa. Resultaat hiervan is de tweedeling in de stad, waarbij er aan het eind van het leven een verschil in levensverwachting van 7 jaar ontstaat, en een verschil van 15 jaar in goede gezondheid.

De verschillen tussen bijvoorbeeld Tuindorp en Overvecht, slechts gescheiden door een spoorbrug, laten dit ook in Utrecht duidelijk zien. In Overvecht ligt het aantal mensen met een HBO en/of universitaire opleiding 40% lager. Het gemiddeld inkomen ligt in Overvecht 15.000 euro lager, er zijn 3600 meer mensen met een uitkering en de woningen zijn er 3,5 ton minder waard. Mensen leven er gemiddeld 5 jaar minder lang en 12 jaar minder lang in goede gezondheid. De percentages eenzame mensen en mensen met overgewicht liggen 15 en 16% hoger. Een vergelijking zoals deze en de ongelijkheid in kansen die erachter schuil gaat, is niet exclusief voor Tuindorp en Overvecht, maar is voor meer van onze Utrechtse buurten en wijken te maken. Dit laat helaas zien dat de plek waar je wieg staat ook in Utrecht nog steeds mede bepaalt welke kansen je krijgt in het leven (Gezondheidsmonitor en Kerncijfers CBS).

Alhoewel veel wordt gestuurd met nationaal beleid, kan en moet juist ook de gemeente Utrecht zich inzetten om de onacceptabele verschillen in de stad te verkleinen. Gezien de negatieve gevolgen van ongelijkheid voor inwoners en de samenleving, moet juist de lokale politiek en het bestuur er alles aan gelegen zijn om hier stevig op in te zetten. Gemeenten kunnen op lokaal niveau risico's wegnemen en kansen en beschermende factoren bieden. En zo de huidige onlogische verschillen tussen risico's en kansen weer meer in evenwicht brengen. Dit kan door ongelijk te durven investeren, om te komen tot meer gelijke uitkomsten en eerlijke kansen.

Utrecht toont op veel manieren werk te (willen) maken van kansengelijkheid. Inzetten op groepen in een kwetsbare positie wordt op diverse beleidsterreinen toegepast. De stad is partner van de Gelijke Kansen Alliantie, in de Utrechtse Onderwijs Agenda is Gelijke kansen een pijler en het programma Kansrijke start is er op gericht kinderen de eerste 1000 dagen van hun leven een gelijke kans te bieden op een goede start. Ook bij de uitvoering van de Participatiewet, de armoede-en schuldenaanpak en op het gebied van het tegengaan van discriminatie op de woningmarkt, wordt extra inzet gepleegd. Echter, de hardnekkigheid van dit vraagstuk vraagt om een nog stevigere inzet. Als we dit namelijk nu niet doen, zullen we een stad zijn en blijven met grote verschillen tussen arm en rijk, met een blijvende groep kwetsbare inwoners die in slechte omstandigheden leeft en niet mee kan en groeiende polarisatie met alle gevolgen van dien voor de leefbaarheid en veiligheid van de stad.

[1] https://longreads.cbs.nl/monitor-brede-welvaart-en-sdgs-2021/verdeling-van-brede-welvaart/

Recenter is in raadsdebatten en –bijeenkomsten het leidend principe ‘Ongelijk investeren voor gelijke kansen’ benoemd als middel om bij te dragen aan kansengelijkheid. Dit uitgangspunt wordt breed omarmd om als gemeente steviger te investeren in gelijke kansen en uitkomsten. Tegelijkertijd is momenteel onduidelijk of en wanneer dit principe, binnen de verschillende beleidsterreinen toegepast wordt. Wanneer dit principe wordt toegepast moet duidelijk zijn waarom dit wordt toegepast, op welke manier en hoe inzichtelijk gemaakt kan worden dat dit principe wordt toegepast.

2. Doel uitgangspuntennotitie

Het doel van deze uitgangspuntennotitie is het komen tot stevigere keuzes en inzet in Utrecht op het gebied van gelijke kansen. In deze notitie beschrijven we de kaders en richtlijnen hiervoor. Dit doen we door het leidend principe ‘ongelijk investeren voor gelijke kansen’ centraal te stellen en hier scherpe uitgangspunten voor te benoemen. We zien namelijk dat dit leidend principe wordt omarmd, maar in de praktijk blijkt het een complexe opgave te zijn om hier keuzes op te maken. Deze uitgangspunten zijn een leidraad voor de gemeente Utrecht om het gebruik van dit leidend principe bij bestaand beleid en nieuw beleid toe te passen. Het scherper formuleren hoe we dit leidend principe tot uitvoering brengen, helpt bij de toepassing ervan, maakt het beter mogelijk om te monitoren hoe dit principe wordt toegepast en welke opbrengsten we hiermee realiseren.

3. Analyse investeren in kansengelijkheid

3.1 Definiëring gelijke kansen

Een éénduidige definitie voor gelijke kansen bestaat niet. Vaak wordt het begrip gelijke kansen in relatie gebracht met gelijke kansen in het onderwijs. In het G4 rapport tegen kansenongelijkheid wordt een bredere definitie gehanteerd voor kansenongelijkheid: ‘(Kansen)ongelijkheid is het door systeem, omgeving of instituties gevormde ongewenste verschil in het verwerven en benutten van capaciteiten of gebruiken van voorzieningen. Dit kan objectief worden vastgesteld. Daarnaast erkennen we dat dit ook subjectief kan worden ervaren’.

Opleidingsniveau en migratieachtergrond blijken sterk bepalend te zijn voor de kansen in het leven, maar om te onderzoeken of er sprake is van kansenongelijkheid dienen ook (beschermende) factoren meegenomen te worden zoals sociaal kapitaal en levensstijl. Het SCP beschrijft vier kapitaalvormen die mensen als hulpbron kunnen hebben: persoonskapitaal (fysiek, mentaal, esthetisch), economisch kapitaal (opleiding, vaardigheden, arbeidssituatie, beroepsniveau, inkomen, vermogen), cultureel kapitaal (taal, communicatie, ICT, cultuur, reputatie) en sociaal kapitaal (sociale steun, instrumentele steun via kapitaalkrachtig en invloedrijk netwerk)[2]. De verschillen en scheidslijnen in de stad worden veelal gevormd door de ongelijke beschikking over met name economisch kapitaal. Inkomen, vermogen en opleidingsniveau bepalen aan welke kant iemand zich bevindt. De scheidslijnen versterken zich door de steeds groter wordende rol van sociaal kapitaal en het ontbreken van inclusieve structuren in onze systemen en organisaties. Denk hierbij aan een jongere met een migratieachtergrond die ondanks een hoge opleiding het moeilijk heeft op de arbeidsmarkt.

Als we vanuit de leefwereld van inwoners naar dit vraagstuk kijken dan komen we tot een aantal basisvoorwaarden die nodig zijn in het leven om mee te kunnen doen, je eigen keuzes te maken, regie te nemen over je leven en jezelf te ontwikkelen tot de persoon wie je zelf wilt zijn:

- Aanwezigheid van bestaanszekerheid;
- Aanwezigheid van een gezonde en veilige leefomgeving;
- Aanwezigheid van kansen, prikkels en goede educatie om je volop te ontwikkelen;
- Aanwezigheid van sociale steun en een ondersteunend netwerk;
- Een goed vangnet en goede aansluiting van hulp, zorg en ondersteuning zo nodig om mee te kunnen doen;

Deze analyse sluit aan bij het factorenmodel van de G4 (bijlage 2).

[2] SCP (2014) Verschil in Nederland.

3.2 Complexiteit in de aanpak gelijke kansen

Kansenongelijkheid is een complex maatschappelijk vraagstuk dat zich veelal voordoet op verschillende levensdomeinen tegelijkertijd en wordt voor een groot deel intergenerationeel overgedragen. Investeren in gelijke kansen staat dan ook hoog op de landelijke en lokale agenda. Vanuit deze ambitie wordt er ingezet op tal van interventies. Zo heeft de Gelijke kansen alliantie (GKA) een bundel gemaakt van 151 interventies voor gelijke kansen. Tegelijktijdig zien we dat er rondom de begrippen kansengelijkheid, kansenongelijkheid en gelijke kansen een steeds grotere behoefte ontstaat aan het maatschappelijk debat hierover. Het gaat dan onder andere om de volgende vragen en dilemma's:

- Voor wie willen we gelijke kansen? Op welke groepen in de stad moeten we ons richten?
- Wat zijn gelijke kansen en wanneer zijn kansen gelijk? Leiden gelijke kansen ook tot gelijke uitkomsten?
- Welke gevolgen heeft extra investeren op een specifieke doelgroep voor de andere groepen in de stad?
- Is er een bepaalde gewenste drempelwaarde op de leefgebieden?
- Vanuit welke invalshoek benaderen we gelijke kansen?
- Welke oorzaken liggen ten grondslag aan kansenongelijkheid en in hoeverre zijn die beïnvloedbaar?
- Welke kansen zien we om de ambitie voor kansengelijkheid te realiseren en in hoeverre is het effect hiervan meetbaar?
- Wat is de keerzijde van de focus op gelijke kansen? In hoeverre leidt dit tot prestatiedruk en streven naar een hoge opleiding/hoog inkomen als ideaalbeeld? En wordt door investering in gelijke kansen niet de indruk gewekt dat wanneer je niet het hoogst haalbare bereikt, dit iemands eigen verdienste is?

In een complex maatschappelijk vraagstuk als kansenongelijkheid zullen deze vragen en dilemma's blijven bestaan. Een taalkundige discussie voeren over wat we onder gelijke kansen verstaan of hoe we het anders zouden moeten formuleren, kan waardevol zijn maar brengt ons nu niet verder. Wat ons wel verder brengt is vanuit een goede analyse focussen op de achterliggende bedoeling en ambitie rondom gelijke kansen en hier als gemeente verdere stappen in zetten. Onze insteek is niet dat we 'investeren in gelijke kansen' zien als de oplossing waarmee we het ingewikkelde maatschappelijke vraagstuk als groeiende ongelijkheid en verschillen in de stad op kunnen lossen. Echter, we geloven er wel in dat onze inzet en inspanningen kunnen leiden tot het wegnemen van drempels en bieden van perspectief voor onze jeugdigen en inwoners om bestaanszekerheid te hebben, zich te ontwikkelen, ontplooien en mee te kunnen doen in de samenleving. Het met elkaar in de raad en de stad in gesprek blijven over wat we doen op gelijke kansen, wat we daarin tegenkomen, waar we tegen aan lopen en beter kunnen doen, is een belangrijk onderdeel van de uitvoering van deze notitie.

4. Uitgangspunten ongelijk investeren voor gelijke kansen

We willen ernaar toe dat we in Utrecht de volgende uitgangspunten hanteren bij de uitvoering van het leidend principe ‘Ongelijk investeren voor gelijke kansen’:

1. We investeren ongelijk voor onze inwoners, gezinnen en kinderen die te maken hebben met kansenongelijkheid met als doel het wegnemen van drempels en het bieden van perspectief voor o.a. bestaanszekerheid, ontwikkeling, ontplooiing, gezondheid en meedoen.

2. We passen dit principe toe in brede zin binnen verschillende domeinen zoals o.a. werk/inkomen, gezondheid, onderwijs en wonen en domeinoverstijgend over deze domeinen.

3. Toepassing van dit leidend principe betekent dat bij investeringen en inzet die we plegen we in verhouding meer en gerichter inzet plegen ten behoeve van inwoners die te maken hebben met kansenongelijkheid.

4. Ongelijk investeren is leidend bij nieuwe investeringen die we doen vanuit bijvoorbeeld extra middelen die we ontvangen en nieuwe kansen die ontstaan in de stad.

5. Er is geen blauwdruk hoe ongelijk investeren vorm krijgt en welke keuzes er gemaakt worden. Echter we borgen het door het principe integraal onderdeel te laten zijn van de uitvoering en besluitvorming op alle relevante domeinen en beleidsterreinen.

6. We sluiten aan bij de behoeften van de kinderen, gezinnen en inwoners waar het over gaat en vullen niet vooraf in welke interventies nodig zijn. We betrekken ouders en kinderen bij het ontwerp van nieuwe oplossingen of doorontwikkeling van het bestaande.

7. Bij al onze uitvoerende taken (inkomen, schulden, armoede) nemen we dit leidend principe in acht. Daar waar we vanuit een opdrachtgeversrol en partnerrol samenwerken met onze partners in de stad geven we dit leidend principe samen verder vorm met hen.

8. We doorbreken het stigma in de manier van kijken naar inwoners in een kwetsbare positie, met een bepaalde achtergrond of die in bepaalde wijken wonen. De leefomstandigheden maken dat mensen extra ondersteuning nodig hebben en/of een meer gerichtere aanpak. We zien de kracht en het vermogen van mensen en zetten in op versterking hiervan.

9. In elk beleidsstuk maken we inzichtelijk hoe we het leidend principe ‘ongelijk investeren voor gelijke kansen’ hebben toegepast en waarom we dat op die manier hebben gedaan.

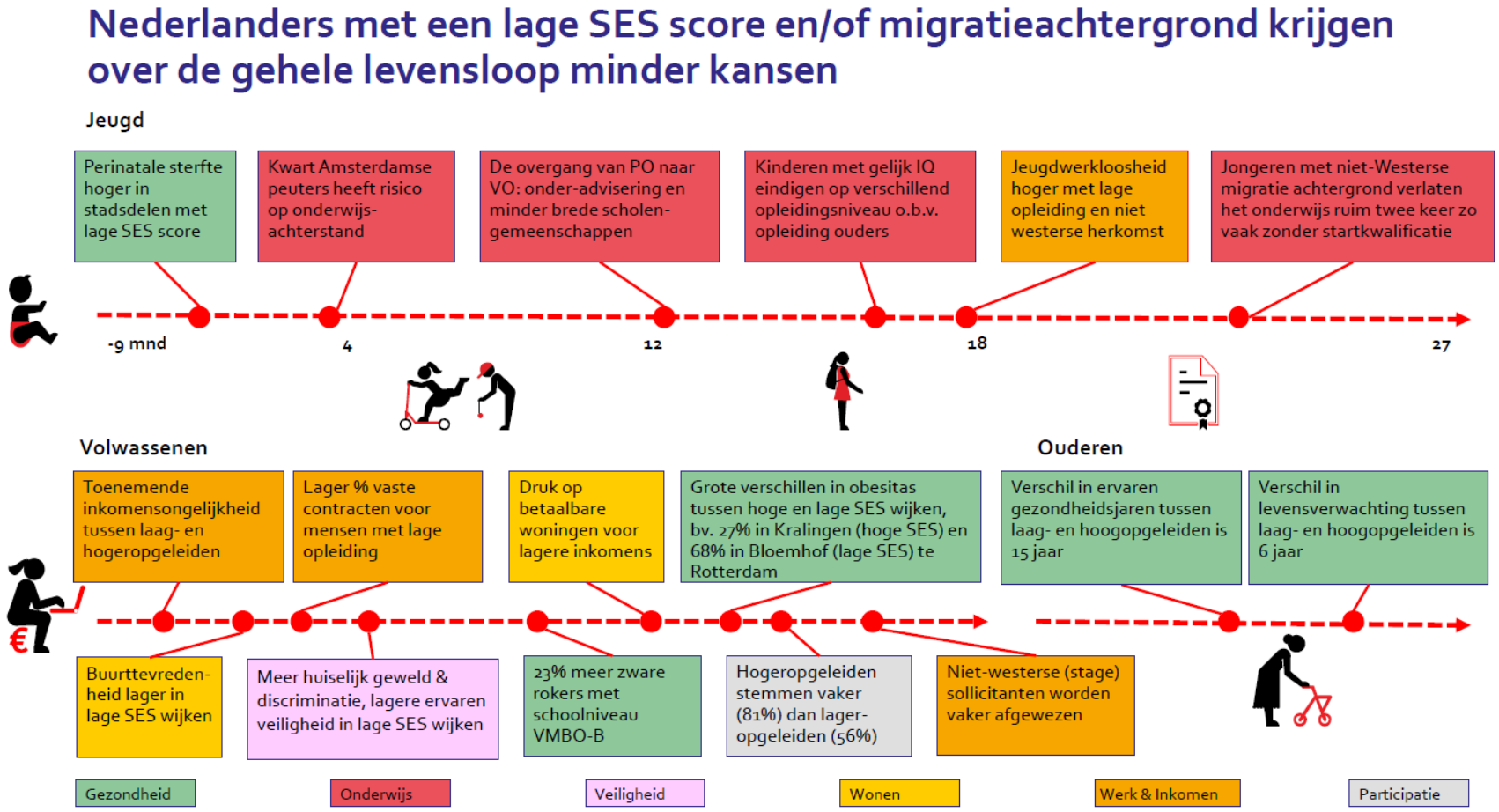
10. We werken met een lerende aanpak waarbij we kortcyclisch evalueren wat het effect van de inspanningen zijn voor onze inwoners en passen onze aanpak waar nodig aan.

5. Uitvoering en monitoring

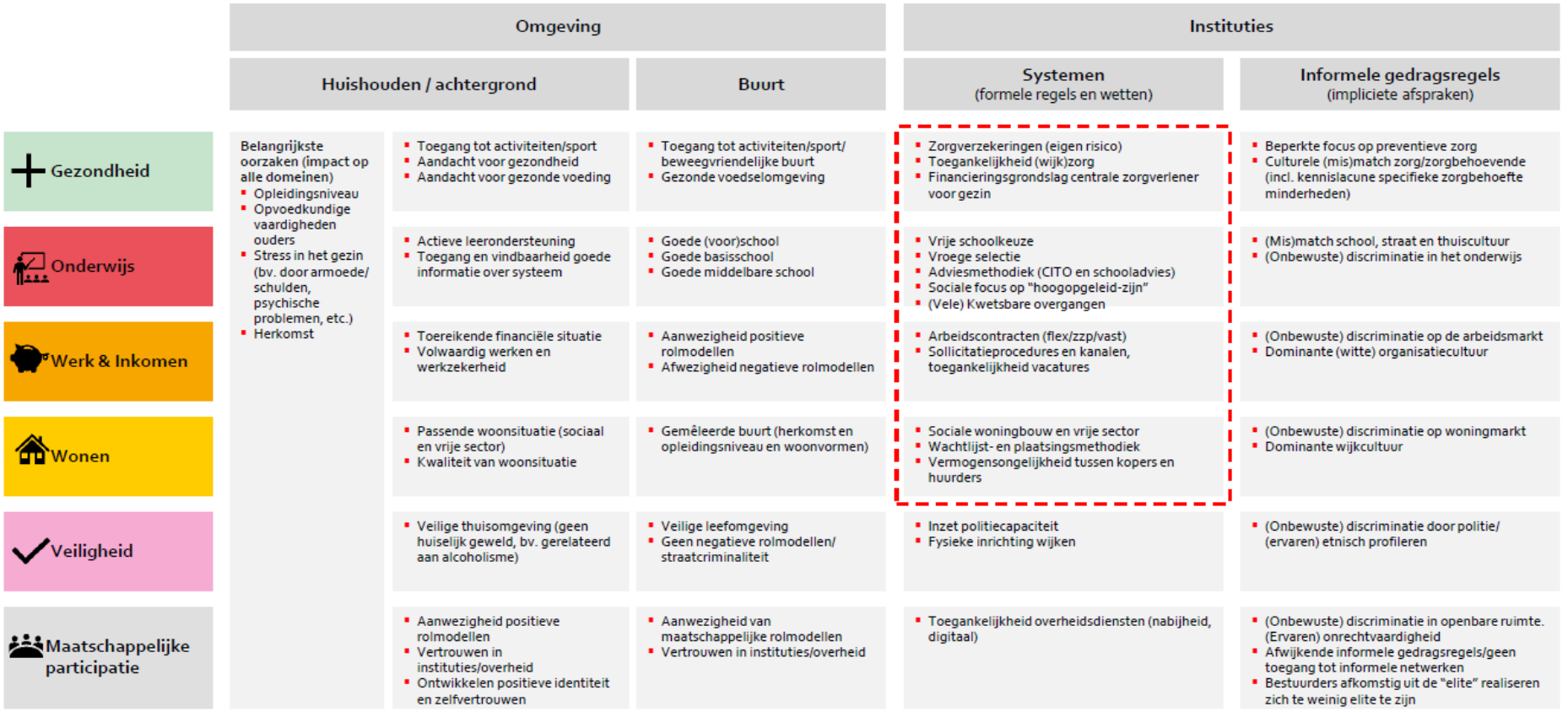
Om tot gerichte inzet te komen op het gebied van gelijke kansen is een brede uitvoering van het leidend principe ‘Ongelijk investeren voor gelijke kansen’ nodig met waar nodig een domeinoverstijgende aanpak. Dit omdat kansenongelijkheid vaak op meerdere domeinen speelt en er ook een relatie is tussen de factoren die tot kansenongelijkheid leiden. Dit is ook de reden dat dit initiatiefvoorstel zich niet alleen richt op bijvoorbeeld gelijke onderwijskansen. De focus ligt op het wegnemen van drempels en het creëren van meer perspectief op de verschillende levensgebieden door als gemeente meer gericht te investeren. Dit kan een vertaling krijgen door keuzes te maken bij bestaand beleid en nieuw beleid, bijvoorbeeld via een gerichte buurtaanpak, gerichte interventies in bepaalde domeinen, doorontwikkeling van bestaande activiteiten en interventies etc. In het vorige hoofdstuk beschreven we tien uitgangspunten die hier richtinggevend en ondersteunend aan zijn.

Met deze notitie geeft de gemeenteraad richting hoe het college van B&W het principe ‘Ongelijk investeren in gelijke kansen’ meer gericht tot uitvoering zou moeten brengen en de wijze waarop de raad hier een richtinggevende rol in wil vervullen. Uitvoering van deze notitie vraagt gezien de complexiteit van dit vraagstuk, de dilemma’s en vragen die spelen, om een nadere uitwerking van het college. Het gaat dan om het verder aanscherpen en analyseren van waar kansenongelijkheid in Utrecht het meest speelt, welke beleidskeuzes dit vraagt om drempels weg te nemen en perspectief te bieden, welke mitigerende maatregelen nodig zijn gezien de gevolgen van bepaalde keuzes en hoe we sturing en monitoring vormgeven. Passend bij het Utrechts sturingsmodel geven we dit proces samen met onze partners in de stad vorm middels een lerende aanpak. De vervolgstap op deze uitgangspuntennotitie is dan ook een nadere uitwerking door het college van deze lerende aanpak.

Bijlage 1. Kansenongelijkheid G4 analyse



Bijlage 2. G4 analyse naar oorzaken kansenongelijkheid



	Omgeving		Instituties	
	Huishouden / achtergrond	Buurt	Systemen (formele regels en wetten)	Informele gedragsregels (impliciete afspraken)
Gezondheid	Belangrijkste oorzaken (impact op alle domeinen) ▪ Opleidingsniveau ▪ Opvoedkundige vaardigheden ouders ▪ Stress in het gezin (bv. door armoede/ schulden, psychische problemen, etc.) ▪ Herkomst	▪ Toegang tot activiteiten/sport ▪ Aandacht voor gezondheid ▪ Aandacht voor gezonde voeding	▪ Toegang tot activiteiten/sport/ beweegvriendelijke buurt ▪ Gezonde voedselomgeving	▪ Zorgverzekeringen (eigen risico) ▪ Toegankelijkheid (wijk)zorg ▪ Financieringsgrondslag centrale zorgverlener voor gezin	▪ Beperkte focus op preventieve zorg ▪ Culturele (mis)match zorg/zorgbehoevende (incl. kennislacune specifieke zorgbehoefte minderheden)
Onderwijs		▪ Actieve leerondersteuning ▪ Toegang en vindbaarheid goede informatie over systeem	▪ Goede (voor)school ▪ Goede basisschool ▪ Goede middelbare school	▪ Vrije schoolkeuze ▪ Vroege selectie ▪ Adviesmethodiek (CITO en schooladvies) ▪ Sociale focus op "hoogopgeleid-zijn" ▪ (Vele) Kwetsbare overgangen	▪ (Mis)match school, straat en thuiscultuur ▪ (Onbewuste) discriminatie in het onderwijs
Werk & Inkomen		▪ Toereikende financiële situatie ▪ Volwaardig werken en werkzekerheid	▪ Aanwezigheid positieve rolmodellen ▪ Afwezigheid negatieve rolmodellen	▪ Arbeidscontracten (flex/zzp/vast) ▪ Sollicitatieprocedures en kanalen, toegankelijkheid vacatures	▪ (Onbewuste) discriminatie op de arbeidsmarkt ▪ Dominante (witte) organisatiecultuur
Wonen		▪ Passende woonsituatie (sociaal en vrije sector) ▪ Kwaliteit van woonsituatie	▪ Gemêleerde buurt (herkomst en opleidingsniveau en woonvormen)	▪ Sociale woningbouw en vrije sector ▪ Wachtlijst- en plaatsingsmethodiek ▪ Vermogensongelijkheid tussen kopers en huurders	▪ (Onbewuste) discriminatie op woningmarkt ▪ Dominante wijkcultuur
Veiligheid		▪ Veilige thuisomgeving (geen huiselijk geweld, bv. gerelateerd aan alcoholisme)	▪ Veilige leefomgeving ▪ Geen negatieve rolmodellen/ straatcriminaliteit	▪ Inzet politiecapaciteit ▪ Fysieke inrichting wijken	▪ (Onbewuste) discriminatie door politie/ (ervaren) etnisch profileren
Maatschappelijke participatie		▪ Aanwezigheid positieve rolmodellen ▪ Vertrouwen in instituties/overheid ▪ Ontwikkelen positieve identiteit en zelfvertrouwen	▪ Aanwezigheid van maatschappelijke rolmodellen ▪ Vertrouwen in instituties/overheid	▪ Toegankelijkheid overheidsdiensten (nabijheid, digitaal)	▪ (Onbewuste) discriminatie in openbare ruimte. (Ervaren) onrechtvaardigheid ▪ Afwijkende informele gedragsregels/geen toegang tot informele netwerken ▪ Bestuurders afkomstig uit de "elite" realiseren zich te weinig elite te zijn

Gemeenteraad

Dossiernummer	1913
Vertrouwelijk	Nee
Vergaderdatum	23 december 2021
Agendapunt	10
Titel	Raadsvoorstel Gebiedsontwikkeling Overvecht Centrum: uitwerken basisprincipes en onderzoeksvragen ruimtelijke en financiële verkenning in een Masterplan
ID	1968
Behandelend ambtenaar	Wijtmans, Heleen
Telefoon	69640
E-mail	h.wijtmans@utrecht.nl
Datum collegebesluit	
Geocodering	Overvecht
Thema	Ruimtelijke ordening
Portefeuillehouder	Wethouder Verschuure
Beleidsveld	Ruimtelijke Ontwikkeling
Referendabel	
Reden niet referendabel	
Raadsadviseur (lijst)	

Geagendeerd	Vergaderdatum
Commissie Stad en Ruimte	30 september 2021
Gemeenteraad	25 november 2021
Gemeenteraad	**23 december 2021**

Voorgesteld besluit

Gemeente Utrecht

Voorstel aan de gemeenteraad

Gebiedsontwikkeling Overvecht Centrum: uitwerken basisprincipes en onderzoeksvragen ruimtelijke en financiële verkenning in een Masterplan

Beleidsveld	Ruimtelijke Ontwikkeling
Organisatieonderdeel	Ontwikkelorganisatie Ruimte
Opsteller	Heleen Wijtmans
Kenmerk	8889332
Vergaderdatum Raad	Volgt
Geheim	Ja, Bijlage 2 Toelichting bij Financiële Verkenning Overvecht Centrum

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

1. De Basisprincipes en onderzoeksvragen ‘Ruimtelijke en Financiële Verkenning Overvecht Centrum’ zoals opgenomen in bijlage 1 vast te stellen.

2. De gezamenlijke planvorming bij het opstellen een masterplan voort te zetten met een trekkers- en regierol van de gemeente.

3. Een voorbereidingskrediet van EUR 1,7 miljoen beschikbaar te stellen voor de volgende fase met het masterplan als eindproduct en te dekken uit de Reserve Grondexploitatie.

Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris,de burgemeester,

Geheimhouding

Het college heeft tijdelijke geheimhouding opgelegd op Bijlage 2: (Geheime) Toelichting bij Financiële Verkenning Overvecht tot het project is voltooid of zoveel eerder als het college de raad (gedeeltelijk) in openbaarheid kan informeren op grond van artikel 55 lid 1, artikel 86 lid 2 en artikel 25 lid 2 Gemeentewet, om de redenen genoemd in artikel 10 lid 2 onder b en g Wet openbaarheid van bestuur (Wob). De raad wordt separaat gevraagd deze geheimhouding op grond van artikel 25 lid 3 Gemeentewet in de eerstvolgende raadvergadering te bekrachtigen.
Openbaarmaking kan de onderhandelingspositie van de gemeente schaden, dan wel leiden tot onevenredige bevoordeling van derden bij andere of toekomstige onderhandelingen in het kader van deze ontwikkeling.

Samenvatting

De gemeenteraad wordt gevraagd om geld beschikbaar te stellen uit de Reserve Grondexploitatie voor het maken van een Masterplan voor Overvecht Centrum. Hierbij is sprake van gezamenlijke planvorming met de pand- en grondeigenaren in het gebied, Overvecht en andere belangstellenden. De gemeente heeft hierbij een trekkers- en regierol.
De verkenningsfase, die heeft plaatsgevonden met alle pand- en grondeigenaren, gaf inzicht over de mogelijkheden om tot een ruimtelijk en financieel verantwoorde gebiedsontwikkeling te komen. En liet zien dat een gezamenlijke aanpak kans van slagen heeft. Ondanks alle kanttekeningen en onzekerheden, is er op dit moment bij de pand- en grondeigenaren voldoende vertrouwen om de herontwikkeling van Overvecht Centrum een stap verder te brengen. Dit is een eerste stap, maar wel een belangrijke eerste stap voor Overvecht Centrum, de wijk en stad.
De gezamenlijk opgestelde Basisprincipes en Onderzoeksvragen Ruimtelijke en Financiële Verkenning Overvecht geven richting aan de gebiedsontwikkeling en is nog geen concreet plan. In het Masterplan worden deze basisprincipes en onderzoeksvragen verder uitgewerkt.

Context

Aanleiding

Overvecht Centrum kent verschillende problemen, zoals bijvoorbeeld veiligheid en teruglopende winkelkwaliteit. Het is een stenig en achterstallig onderhouden gebied met veel parkeerplaatsen. Overvecht Centrum kent een lange geschiedenis en de noodzaak voor een kwaliteitsverbetering is ook meerdere malen in de raad benoemd. In 2012 is een plan voor grootschalige vernieuwing van het winkelcentrum afgeblazen. Het plan bleek niet meer haalbaar door de economische crisis en de vraag naar extra winkelruimte nam af. Er is daarna gekozen voor een ontwikkelstrategie waarbij een meer organische aanpak werd gebruikt. Het volgde drie sporen: de Coöperatieve Vereniging van Eigenaren Shoppingcenter Overvecht (CVvE SC Overvecht) kijkt in overleg met de gemeente naar een vernieuwingsstrategie, de openbare ruimte wordt samen met de wijkraad, bewoners en winkelcentrum verbeterd en de overige plekken in het gebied worden in deelplannen op initiatief van de eigenaar opgepakt. Een resultaat van de organische aanpak is dat de gemeente heeft geïnvesteerd door de herontwikkeling van de NPD-strook en de herinrichting van openbare ruimte rond de parkeerplaats aan de Roelantdreef. Shoppingcenter Overvecht is onderdeel van het Omgevingsprogramma Aanpak meest kwetsbare winkelgebieden Utrecht 2021-2022.

Gezamenlijk planproces vanaf eind 2019

Er wordt dus al lange tijd gesproken over het vernieuwen van het centrumgebied van Overvecht, maar dit heeft nog niet op alle plekken voor het gewenste resultaat gezorgd. Eind 2019 is daarom voor een andere aanpak gekozen; juist op deze plek is een gezamenlijk, open en integraal proces nodig om van Overvecht Centrum een succes te maken en dit willen we samen met de eigenaren en gebruikers van het gebied voor elkaar krijgen. Dit is nog niet vanzelfsprekend. Het eigendom in het gebied is verdeeld. Het winkelcentrum zelf heeft circa 50 verschillende pandeigenaren die verenigd zijn in de CVvE Shoppingcenter Overvecht. Daaromheen liggen panden van verschillende eigenaren, waaronder Bo-Ex, Mitros, Portaal, AM/Syntrus│Achmea, Van Wijnen/ IC Netherlands en particuliere eigenaren. Een groot deel van de grond (met name het corporatiebezit en het Shoppingcenter) is uitgegeven in erfpacht. De openbare ruimte is in eigendom van de gemeente.
Samen stad maken is het uitgangspunt. Het jaar 2020 stond in het teken van het voeren van gesprekken. Begin 2020 zijn de kansen en zorgen voor het gebied bij de verschillende pand- en grondeigenaren, de VVE Seinedreef, het wijkplatform en de gemeente Utrecht opgehaald (zie bijlage 5). Vervolgens zijn de uitkomsten hiervan in juli 2020 besproken met de betrokkenen en is gevraagd of partijen open staan voor een gezamenlijke aanpak.

Verkenning met pand- en grondeigenaren

Het antwoord op deze vraag was positief. Aansluitend hebben de betrokken partijen tussen september 2020 tot en met maart 2021 in een compact pressurecookerproces (in gezamenlijke en één op één gesprekken) de mogelijkheden verkend om met elkaar het gebied te verbeteren. Met de pressurecookersessies wilden we in een relatief korte tijd verkennen of er überhaupt zicht is op een gebiedsontwikkeling vóórdat alle partijen veel kosten gaan steken in het maken van plannen. De gemeentelijke kosten van dit proces werden gedekt uit de Regio Deal. De pressurecookersessies stonden onder begeleiding van een extern stedenbouwkundig, planeconomisch en mobiliteitsbureau. De pand- en grondeigenaren tekenden nog geen concreet plan. Wel formuleerden we gezamenlijk ambities.

Resultaat verkenning

Er zijn mogelijkheden om door samenwerking te zorgen voor meerwaarde voor het centrumgebied, Overvecht en de stad. Er is samen een eerste stip op de horizon gezet als het gaat om een ruimtelijke

en financiële visie voor het gebied. Deze verkenning naar de kansen om Overvecht Centrum te verbeteren, verdichten en vergroenen, heeft mogelijkheden en dilemma's duidelijk in beeld gebracht. De eerste globale doorrekeningen laten zien dat het mogelijk is om onder bepaalde voorwaarden op papier tot een financieel haalbare businesscase te komen. Een verdere verdiepingsslag is nodig om de exacte bijdrage aan de gebiedsontwikkeling te kunnen bepalen waardoor het voor alle partijen in het gebied een haalbaar plan wordt. Ondanks alle kanttekeningen en onzekerheden, is er op dit moment bij de pand- en grondeigenaren voldoende vertrouwen om de herontwikkeling van Overvecht Centrum een stap verder te brengen. Dit is een eerste stap, maar wel een belangrijke eerste stap voor Overvecht Centrum, de wijk en stad.

Basisprincipes verkenning

De Basisprincipes en onderzoeksvragen 'Ruimtelijke en financiële verkenning Overvecht Centrum' (zie bijlage 1) zijn een samenvatting van bovengenoemde pressurecookersessies. Het is nog geen concreet plan, maar geeft richting aan de gebiedsontwikkeling.
Wanneer we het gebied willen (her)ontwikkelen met als basis gezond stedelijk leven en de barcode uit de RSU 2040 (zie bijlage 3, p. 19-25, 67-69) en de gebiedskernwaarden 'divers, verbonden en zichtbaar en aantrekkelijk' (bijlage 3, p. 27-28) is er geen plotsgewijze vastgoedontwikkeling mogelijk (bijlage 3, p. 31-34). Het is een gebiedsontwikkeling met de volgende principes:

- Om de ambities te realiseren is het onvermijdelijk dat parkeren in de openbare ruimte op straat (gefaseerd) wordt weggehaald en omgezet in gebouwde openbare parkeergarages. Parkeerruimte voor bewoners komt in principe op het eigen plot. Zo ontstaat ruimte voor kwaliteit en groen in de openbare ruimte en extra parkeerplaatsen en zo wordt extra programma mogelijk gemaakt (bijlage 3, p. 62)
- Het toe te voegen volume van het gebied is op basis van de ruimtelijke verkenning vastgesteld op maximaal 160.000 - 260.000 m2 BVO. Dit zijn circa 1.500-2.500 woningen en 10% andere (maatschappelijke) functies. Maximaal 100.000 m2 BVO kan boven het winkelcentrum worden gerealiseerd (bijlage 3, p. 51).
- Om een gebied met een stedelijke uitstraling én een menselijke maat en schaal te maken, sluiten we aan bij de stedelijke bouwblokken en de basishoogte van de NPD-strook. Naast deze basishoogte zijn er binnen de structuur van het gebied kansen voor herkenbare hoogte accenten (bijlage 3, p. 47, 50, 52, 53).
- De nieuwe bouwblokken worden zo ingepast dat verschillende pand- en grondeigenaren kunnen samenwerken, maar dit niet vereist is (bijlage 3, p. 110). De grond van de gemeente wordt strategisch ingezet om tot logische kavelgrenzen te komen en als schuif- en ontwikkelruimte om als katalysator te dienen voor de gebiedsontwikkeling.
- Iedereen betaalt naar draagkracht mee en de gemeente werkt alleen mee als er voldoende zicht is op een haalbare businesscase en bijdrage aan ambities.

Onderzoeksvragen verkenning

Er is nog vervolgonderzoek en verdieping nodig om uiteindelijk te komen tot een verdere uitwerking van het gebied. Er moet bijvoorbeeld antwoord komen op de vragen over:

- Stedenbouw: Hoe zorgen we bijvoorbeeld voor goede woonkwaliteit? En kunnen we het winkelcentrum in fases ontwikkelen en toekomstbestendig maken? Waar komen rustige woonstraten en waar komen andere functies?
- Duurzaamheid: Welke kansen liggen er op het gebied van bijvoorbeeld energie, biodiversiteit en gezondheid?
- Parkeren: Hoe krijgen we het voor elkaar dat zowel de bouw als exploitatie van parkeergebouwen gefinancierd wordt? En hoe zorgen we ervoor dat dit geen belemmering wordt om het winkelcentrum te bezoeken?
- Programma wonen: Voor wie gaan we bouwen? En wat betekent dat voor bijvoorbeeld de doorstroming in de wijk en de kwaliteit van het gebied? Zijn er kansen voor bijzondere woonvormen? Hoe kunnen we ook mensen van buiten Overvecht aantrekken? Hoe komt er een gemengd divers woonprogramma?
- Programma niet-wonen: Welke voorzieningen zijn er nodig? En waar kunnen die komen? Wat is de ruimte voor een school voor voortgezet onderwijs?
- Subsidies en bijdragen: Welke financiële bijdragen kunnen de gemeente of andere partijen doen?
- Financiële haalbaarheid: Wie betaalt wat? Wie draagt welk financieel risico? En hoe verdelen we de overstijgende kosten? De eisen en wensen moeten immers haalbaar blijven.

Aanvullende onderzoeksvragen naast bijlage 1:

- Centrum stedelijk milieu: Hoe zorgen we ervoor dat Shoppingcenter Overvecht door ontwikkelt naar 2e of 3e stadscentrum van Utrecht met nieuwe functies en (stedelijke) voorzieningen voor

Overvecht én voor de stad.

- Mobiliteitssysteem: Wat is de samenhang van Overvecht Centrum met onder andere de Noordelijke Randweg Utrecht (NRU) en het OV systeem van de toekomst? Wat is de wisselwerking tussen het te realiseren programma en het mobiliteitssysteem? Hoe wordt het centrum gekoppeld aan bijvoorbeeld Station Utrecht Overvecht?
- Sociaal maatschappelijk: Hoe wordt bij Overvecht Centrum aangekeken tegen de sociaal maatschappelijke kant. Wat is de sociale impact analyse?
- Verbinding met andere opgaven: Hoe brengen we de opgave bij Overvecht Centrum in verbinding met andere opgaven in Overvecht.

Juridische context

Met de Basisprincipes en onderzoeksvragen 'Ruimtelijke en Financiële verkenning Overvecht Centrum gaan we nog geen bindende verplichtingen aan. Deze basisprincipes en onderzoeksvragen worden als startpunt gebruikt voor het opstellen van een Masterplan, het participatieproces, intentieovereenkomsten en een milieu effect rapportage (m.e.r). We vragen akkoord op de beoogde trekkers- en regierol van de gemeente in de Masterplanfase en bijbehorend voorbereidingskrediet. Het starten met opstellen van een Masterplan brengt verder nog geen financiële verplichtingen met zich mee, maar verankeren we ambities voor het gebied.
Na vaststelling van dit besluit maken we een verdiepingsslag van de Basisprincipes en onderzoeksvragen 'Ruimtelijke en Financiële Verkenning Overvecht Centrum' in een Masterplan. Voor de delen waar partijen tempo kunnen en willen maken, wordt dit Masterplan gedetailleerder (in een SPvE/SP) uitgewerkt. Naar verwachting komt het Masterplan (met bijbehorende investeringsbeslissing) in het najaar van 2022 terug in de gemeenteraad. Met de partijen die tempo kunnen en willen maken worden parallel aan dit traject intentieovereenkomsten afgesloten welke aan het College van B&W voorgelegd worden.

Beoogd effect

Een transformatie van Overvecht Centrum van onveilig achterstallig onderhouden winkelgebied naar het kloppende hart van Overvecht en nieuw knooppunt voor de stad. Dat is de ambitie. Met dit raadsvoorstel zetten we een eerste stap om deze ambitie in te vullen.
Overvecht Centrum wordt een aantrekkelijke plek waar bewoners van Overvecht (en van daarbuiten) willen winkelen, wonen, werken, elkaar ontmoeten en graag hun vrije tijd willen besteden. Van een stenig en achterstallig onderhouden gebied met veel parkeerplaatsen naar een aantrekkelijk, groen en veilig gebied. Het gebied straalt eenheid uit en heeft een frisse eigentijdse uitstraling. Inwoners van Overvecht moeten trots kunnen zijn op hun centrum en zich daar thuis voelen.
Zowel voor de wijk Overvecht als voor de stad Utrecht is het belangrijk om het centrumgebied van Overvecht aan te pakken, te verdichten en goed te positioneren in de stad. Het is een doelstelling van de RSU 2040 om dit gebied aan te pakken. Het draagt bij aan de groei van de stad en is één van de stedelijke knooppunten. Samen met Leidsche Rijn Centrum is dit het 2e en 3e centrumgebied van de stad. Ook is de ontwikkeling van Overvecht Centrum één van de 10 "Kansen" van Samen voor Overvecht.

Eerdere besluitvorming en informatievoorziening aan de raad

- Op 26 mei 2021 is de is de raad geïnformeerd over de voortang op de ambities en kansen van Samen voor Overvecht.
- Op 21 januari 2021 Debat Overvecht over de samenhang tussen verschillende ontwikkelingen rondom Overvecht. (Omgevingsprogramma)
- Op 25 november 2020 is de raad geinformeerd over het Uitvoeringsprogramma Regio Deal vitale wijken
- Op 13 november 2020 is de raad geïnformeerd over het wijkakkoord Overvecht en over het Omgevingsprogramma Overvecht.
- Op 17 juli 2020 is de raad geïnformeerd over de samenhang tussen de verschillende trajecten in Overvecht; Samen voor Overvecht, Regio Deal, Omgevingsprogramma en Werkplaats Overvecht.
- Op 24 juni 2020 is de raad geïnformeerd over de besteding van de middelen uit de Regio Deal vitale wijken en de extra activiteiten die worden uitgevoerd.
- Op 28 april 2020 is de raad geïnformeerd over de voortang op de ambities en kansen van Samen voor Overvecht.
- Op 13 juli 2018 is de raad geïnformeerd over de uitvoering van het diervriendelijk bouwen binnen het bestemmingsplan NPD-strook Overvecht (toezegging 18/T62).
- Op 7 juni 2018 heeft de raad het bestemmingsplan NPD-strook vastgesteld.
- Op 24 april 2018 heeft het college een besluit genomen over het Bestemmingsplan NPD-strook.

- Op 20 maart 2018 heeft het college het Integraal Programma van Eisen en Functioneel Ontwerp voor de inrichting openbare ruimte Roelantdreef/Seinedreef/Zamenhofdreef vastgesteld.
- Op 14 maart 2018 is de raad geïnformeerd over de voortgang van de herontwikkeling van de NPD-strook.
- Op 9 maart 2017 heeft de raad een besluit genomen over het Stedenbouwkundig Programma van Eisen Centrumgebied Overvecht (NPD-strook/Zamenhofdreef).
- Op 24 februari 2017 is de raad geïnformeerd over de beantwoording van vragen over de grondexploitatie, de Inschrijfleidraad NPD-strook Centrumgebied Overvecht en het kappen/verplaatsen van bomen.
- Op 20 december 2016 heeft het college een besluit genomen over het Stedenbouwkundig Programma van Eisen voor de NPD-strook.
- Op 28 augustus 2014 is de Commissie Stad & Ruimte geïnformeerd over de plannen en mogelijke financieringsbronnen voor verbeteringen in de openbare ruimte rond het winkelcentrum Overvecht (NPD-strook/Zamenhofdreef).

Beslispunten, Argumenten en Kanttekeningen/Risico's

Beslispunt	
1	De Basisprincipes en onderzoeksvragen 'Ruimtelijke en Financiële Verkenning Overvecht Centrum' zoals opgenomen in bijlage 1 vast te stellen.
Argumenten	
1.1	Deze basisprincipes en onderzoeksvragen zijn een belangrijke stap voor Overvecht en de gewenste koers richting een compacte stad met stedelijke knooppunten van de RSU 2040
	Gezond stedelijk leven voor iedereen. Dat willen we bereiken met de Ruimtelijke Strategie Utrecht 2040. De in de RSU opgenomen verdichting en menging in de bestaande stad zorgt ervoor dat een kwaliteitsslag van bestaande gebieden mogelijk is. Voor Overvecht Centrum is in de RSU opgenomen dat dit een van de stedelijke knooppunten wordt en het centrum een eigen profiel krijgt dat ruimte biedt voor stedelijke voorzieningen. Van een monofunctioneel winkelgebied naar een combinatie van wonen, werken en (culturele enmaatschappelijke) voorzieningen. Van de toevoeging van de 5.000 extra woningen in Overvecht, staan er circa 2.000 voor het centrumgebied opgenomen. Daarvoor is ook een kwaliteitsslag in openbare ruimte nodig. De basisprincipes en onderzoeksvragen biedt ruimte aan bovenstaande kwaliteiten en maakt een gefaseerde transformatie vanhet bestaande, versleten gebied mogelijk.
1.2	Deze basisprincipes en onderzoeksvragen geven een goede basis voor een herontwikkeling voor Overvecht Centrum
	De basisprincipes en onderzoeksvragen geven een richting, maar op veel aspecten is nog vervolgonderzoek en verdieping nodig om uiteindelijk te komen tot een verdere uitwerking van het gebied. In eenMasterplan wordt antwoord gegeven op onder andere de geformuleerde onderzoeksvragen over financiële haalbaarheid, stedenbouw, parkeren, programma wonen en niet-wonen en duurzaamheidsambities. Waar we in het afgelopen half jaar met de pand- en grondeigenaren gefocust hebben op een haalbare herontwikkeling, de balans tussen enerzijds toevoegen programma (maximaal laadvermogen/stedenbouw), het benodigd parkeren en financiële haalbaarheid, gaat het in de vervolgfase nog meer om de integraliteit van de gebiedsontwikkeling. Hoe kunnen alle sectorale doelen verwerkt worden (integrale barcode van de RSU) in het gebied?
1.3	Deze basisprincipes en onderzoeksvragen zijn een belangrijk onderdeel in de uitwerking van de wijkaanpak Samen voor Overvecht

	In Samen voor Overvecht is het centrumgebied ook benoemd als kans om de ambities voor Overvecht waar te maken. De kern van de aanpakSamen voor Overvecht is het verbinden van kansen en partijen vanuit een concrete plek in Overvecht volgens het principe: ‘plek, kans, coalitie’. De in Samen voor Overvecht opgenomen ambities voor het centrumgebied zijn: plezierig wonen in een meer gemengde wijk, veilige buurten, perspectief voor de jeugd versterken, zorg en ondersteuning dichtbij en op maat en meedoen en ondernemen. De gebuikte aanpak bij Overvecht Centrum met de gezamenlijke pressurecookers sluit aan bij het programma Samen voor Overvecht: we willen de krachten en inzet van de stad, markt, gemeente bundelen,zodat het resultaat voor Overvecht Centrum meer is dan de som der delen.
1.4	<u>De pand- en grondeigenaren in het gebied stemmen in met de Basisprincipes en onderzoeksvragen ‘Ruimtelijke en financiëleverkenning Overvecht Centrum</u>
	Na jaren van onduidelijkheid en achteruitgang, hebben de pressurecookersessies geleid tot (een voorzichtig) vertrouwen en geloof dat er nu echt iets gaat gebeuren. De partijen hebben tijdens depressurecookersessies gezien wat de mogelijkheden zijn voor dit gebied (gebiedsgewijs i.p.v. plotgewijs) en iedereen wil ondanks alle kanttekeningen en onzekerheden verder.
Kanttekeningen/ Risico’s	
1.1	<u>De gebiedsontwikkeling van Overvecht Centrum is financieel uitdagend.</u>
	De eerste haalbaarheidsberekeningen laten zien dat de totale ontwikkeling financieel uitdagend is. Alle nieuwe vastgoedontwikkelingen moeten een bijdrage doen aan het verwijderenvan het parkeren op maaiveld, de nieuwe ‘groenere’ inrichting en de proceskosten. Daarnaast moeten ze hun eigen vastgoed vernietigen. Dit maakt het financieel uitdagend. Gezien de complexiteit van de ontwikkeling en de fase waarin deze zich bevindt is de gevoeligheid en bandbreedte onderzocht waarbinnenhet toekomstig resultaat zich kan bewegen. Uit deze analyse komt een bandbreedte van circa € 20,0 miljoen negatief tot € 10,0 miljoen positief. Uit de gevoeligheidsanalyse blijkt dat op basis van de huidige uitgangspunten de kans op een negatief resultaat groter is dan de kansop een positief resultaat. Aangezien dit een complexe gebiedsontwikkeling in de verkenningsfase betreft, is dit geen schokkend resultaat. De haalbaarheid is afhankelijk van de onderzoeksvragen en keuzes inde volgende fase, waaronder een eventuele bijdrage uit de Woningbouwimpuls gelden. In bijlage 2 is een verdere toelichting gegeven op de financiële verkenning.
1.2	<u>Pand- en grondeigenaren zetten kanttekeningen bij de Basisprincipes en onderzoeksvragen ‘Ruimtelijke en financiële verkenning’.</u>

	De verkenningsfase was te kort om de kanttekeningen naar ieders tevredenheid op te lossen. Vandaar dat deze punten zijn opgenomen inde onderzoeksvragen, welke in het Masterplan beantwoord worden. Met name de financiële haalbaarheid van de businesscase voor de gebiedsontwikkeling en de haalbaarheid voor de vastgoedontwikkelingop de individuele plots vraagt aandacht. Dit betreft ook de hoogte van eventuele bijdragen die partijen moeten doen aan de gebiedsontwikkeling (kostenverhaal), erfpachtverrekening, inbrengwaarde etc. Net zoals de gemeente zien zij dat de herontwikkeling financieel uitdagend is. Voor de corporaties geldt dat hun huidige bezit in het centrumgebied nog goed is. Mensen wonen er prettig. Er moet eerst financiële ruimte gezocht worden om de herontwikkeling van het huidige sociale bezit mogelijk te maken. Daarnaast moet in de volgende fase samen met hen gekeken worden wat een passend percentage reguliere sociale huurwoningen in dit gebied kan zijn. Startpunt in de huidige verkenningis dat het percentage sociaal minimaal 35% van het centrumgebied inclusief bestaande woningen en NPD-strook is. De corporaties willen zich niet aansluiten bij dit startpunt in de verkenning en zien de voorgestelde ontwikkeling wat betreft programma los van de reeds ontwikkelde NPD-strook en bestaande woningen. Zij vinden dat -in lijn met de stadsbrede doelstellingen uit de woonvisie- alleen voor de nieuwe ontwikkeling de programmaverdeling dient te worden gehanteerd. Andere pand- en grondeigenaren zien juist graag minder gereguleerd programma om het plan financieel haalbaar te maken, een betere woningdifferentiatie in Overvecht te realiseren en om meer draagkrachtige bewoners bij de winkels te hebben. Een ander punt van aandacht is het parkeerbeleid. De CVvE SC Overvecht geeft aan dat gratis en voldoende parkeren een belangrijke voorwaarde voor een aantrekkelijk winkelcentrum is. Andere pand- en grondeigenaren zien juist graag een gereguleerd parkeerregime in het centrumgebied. Met de komst van meer woningen in het gebied lijkt een vorm van regulering onontkoombaar om te voorkomen dat nieuwebewoners op de parkeerplaatsen voor winkelend publiek gaan staan. De nieuwe parkeervisie kan wellicht helpen om het lokale parkeerregime in perspectief te zetten. Om de zorgen bij de CVvE wegte nemen moet ook naar het totale eindplaatje voor deze locatie worden gekeken. In de volgende fase wordt voor deze (en andere) onderzoeksvragen gezocht naar een oplossing die voor iedereen werkt.
Beslispunt	
2	De gezamenlijke planvorming bij het opstellen een masterplan voort te zetten met een trekkers- en regierol van de gemeente
Argumenten	
2.1	<u>De trekkers- en regierol is nodig om de gemeentelijk ambities terealiseren en om een afgewogen kader aan de raad te kunnen aanbieden in de vorm van een Masterplan.</u>
	De gebiedsontwikkeling is van groot belang voor Overvecht en de stad. De locatie is van cruciale betekenis in de gewenste transitie van de RSU 2040. Indien er sprake is van een hoog belang en een hoge urgentie, dan ligt een trekkende en regisserende rol van de gemeente voor de hand. Een regierol vanuit de gemeente zorgt voor een grotere kans op succes doordat de gemeente stuurt, trekt, meedenkt en de gemeentelijke mogelijkheden durft in te zetten door bijvoorbeeld voorinvesteringen. Zo wordt het een gebiedsontwikkeling in plaats van losse plotontwikkelingen. Een totale gebiedsontwikkeling in lijn met RSU ontstaat niet vanzelf. De markt gaat dit niet voor ons oplossen. Tegelijkertijd hebben we zelf ook niet volledig het stuur in handen. Gezamenlijke planvorming onder regie van de gemeente is daarom nodig. De ambities sluiten op dit moment nog niet goed op elkaar aan (zie onderzoeksvragen en kanttekeningen). Dit moet onderzocht worden in een Masterplan om zo herontwikkeling van het totale gebied mogelijk te maken. Waar nodig moeten er keuzes gemaakt en prioriteiten gesteld worden. De belangen van alle partijen moeten met elkaar in evenwicht zijn om tot een totale gebiedsontwikkeling te komen. Meerdere partijen in het gebied hebben aangegeven dat een regisserende en trekkende rol van de gemeente (waarmee in de pressurecookersessies is gestart) noodzakelijk is om tot een geslaagde ontwikkeling te komen.
2.2	<u>Met de regierol kan het ‘samen stad maken’ verder vormgegeven en uitgebreid worden</u>

	Juist op deze ingewikkelde plek, met zoveel verschillende eigenaren, moet er vóórdat de masterplanfase start een gezamenlijk en open planproces plaatsvinden. Zo kom je tot het beste eindresultaat en voorkom je afbreukrisico. Een proces waarbij het 'waarom' en het doel voorop staan. Publieke waarden zijn een sterk middel om verschillendepartijen, met verschillende belangen en ambities vanuit een gedeelde focus te laten werken. Door te werken op basis van publieke waarden zijn samenwerkende partijen in staat om keuzes over concrete maatregelen en handelingen betekenis te geven en wordt een integrale afweging van keuzes mogelijk. Het 'samen stad maken' is reeds begin 2020 (in klein verband) gestart met het ophalen van de kansen en zorgen bij alle pand- en grondeigenaren, VVE Seinedreef, het Wijkplatform en de gemeente enis doorgezet in de pressurecookersessies en wordt doorgezet bij het Masterplan. Het centrumgebied is tevens onderdeel geweest van de participatie bij het Omgevingsprogramma Overvecht. Na het collegebesluit is de stad en raad reeds geïnformeerd over de huidige stand van zaken en na raadsbesluit gaan we ook met Overvecht en andere belanghebbenden verder in gesprek over onderandere de betekenis en identiteit van Overvecht Centrum. Zie ook Bijlage 4 Infographic 'Samen werken aan Overvecht Centrum'.
2.3	<u>Verschuiving van het 'wat' naar het 'waarom' is nodig om tot een goed resultaat te komen.</u>
	Ruimte geven en het stimuleren van creativiteit en kwaliteit zijn de belangrijkste voorwaarden voor een succesvolle gebiedsontwikkeling. Zeker bij een gebied als Overvecht Centrum. Het voorschrijven van concrete oplossingen (het wat) maakt de planontwikkeling minder haalbaar. Wanneer een partij op pad wordt gestuurd met een duidelijkevisie, kaders en opdracht met te behalen doelen (het waarom van ambities, de essentie) kunnen zij dit binnen het eigen ruimtelijk conceptvertalen naar concrete maatregelen. Zo ontstaat er een optimum: een haalbaarder plan met meer kwaliteit. Deze manier van omgaan met gebiedsontwikkeling vraagt van alle betrokkenen een andere definitie van hun rol en verantwoordelijkheid. De stad, marktpartijen, pand- en grondeigenaren, de ambtenaren en depolitiek redeneren bij het opstellen van de kaders vanuit het doel van de opgave en schrijven niet de specifieke oplossingen voor of leggen deze vast. Daarna kunnen marktpartijen, pand- en grondeigenaren deze doelen omzetten in concrete plannen.
Kanttekeningen/Risico's	
2.1	<u>Het voeren van de regie vraagt een voorinvestering zonder de zekerheid van opbrengsten</u>
	Het voeren van de regie vraagt meer inzet van de gemeente en daardoor een voorinvestering. In het verleden werd dit goed gemaakt door de verkoop van gemeentelijke grond. Voor binnenstedelijke transformaties, zeker daar waar de gemeente geen of minder strategisch vol eigendom heeft, is de haalbaarheid uitdagender en ben je meer afhankelijk van de bijdragen en de wil van alle betrokken partijen. De kans bestaat dat de voorinvestering niet terugverdiend wordt of niet geheel verhaald kan worden op de betrokken partijen. Aande andere kant is de vraag in hoeverre het gebied tot ontwikkeling komtals de basisprincipes worden vastgesteld zonder daarna als gemeente een goed vervolg te geven.
Beslispunt	
3	Een voorbereidingskrediet van EUR 1,7 miljoen beschikbaar te stellen voor de volgende fase met het masterplan als eindproduct en te dekken uit de Reserve Grondexploitatie.
Argumenten	
3.1	<u>De hoogte van het krediet is gebaseerd op een uitvoerige plankostenraming.</u>
	De volgende fase staat in het teken om tot een haalbaar en kwalitatiefplan te komen. Dit doen we door een masterplan op te stellen waarin de ontwikkelingsmogelijkheden, de financiële consequenties en de ontwikkelstrategie verder is uitgewerkt. De fase bestaat verder onder andere uit: een m.e.r. procedure, sluiten van intentieovereenkomsten, overleg en afstemming met alle grondeigenaren en Overvecht en andere belanghebbenden.

3.2	Nu is het moment om door te pakken
	De partijen hebben tijdens de pressurecookersessies gezien wat de mogelijkheden zijn voor dit gebied en iedereen wil verder. Als er nu nietwordt doorgepakt, verliezen partijen het vertrouwen in de gemeente en in een integrale gebiedsontwikkeling. Hierdoor bestaat de kans dat er geruime tijd niks gebeurt in het gebied en dat het zelfs uiteindelijk duurder is om het vertrouwen te herstellen. Daarnaast is nu de kans om Overvecht Centrum in te vullen als stedelijk knooppunt zoals beoogd in de RSU 2040 en de kans op een bijdrage van de Woningbouwimpuls en daarmee een belangrijke impulsom de gebiedsontwikkeling van de grond te krijgen en partijen aangehaakt te houden.
3.3	Er is, na vaststelling van de Voorjaarsnota 2021, geld gereserveerd in de Reserve Grondexploitatie
	In de Voorjaarsnota 2021 is het voorstel opgenomen om in de jaren 2021 en 2022 in totaal EUR 3 miljoen te Voorjaarsnota 2021 heeft de Reserve Grondexploitatie voldoendemiddelen voor het dekken van deze voorbereidingskosten.bestemmen voor “investeringsruimte pre-grondexploitaties”. Bij vaststelling van de Voorjaarsnota 2021 heeft de Reserve Grondexploitatie voldoende middelen voor het dekken van deze voorbereidingskosten.
3.4	De te verrichten werkzaamheden voor het Masterplan, m.e.r., intentieovereenkomsten en ‘samen stad maken’ zijn altijd bruikbaar
	Nadat het Masterplan is afgerond, wordt dit ter vaststelling voorgelegd aan de gemeenteraad. Op dat moment zal er een nieuwe go of no-go op de gebiedsontwikkeling gegeven worden. Ook al komt de gebiedsontwikkeling op dat moment alsnog niet van de grond, dan ligt er met het Masterplan wel een kader en een onderbouwing. Het geeft inzicht wat er wel en niet kan in het gebied en binnen welke kaders hetgebied in een later stadium wel (gefaseerd) ontwikkeld kan worden.
3.5	Het financiële risico van de gemeente is beperkt tot de hoogte van het krediet
	Met het vaststellen van het Masterplan in 2022 is er een nieuwe go of no-go voor de gebiedsontwikkeling. Op dát moment volgt verdere beslisinformatie over eventueel benodigde investeringen. Er worden opdit moment verder nog geen investeringen gedaan in de mogelijke gebiedsontwikkeling. Separaat wordt onderzocht wat voor maatregelen en bijbehorende financiële middelen er nodig zijn in de huidige, tussentijdse en tijdelijke situatie.
Kanttekeningen/Risico’s	
3.1	Het voorbereidingskrediet is vooruitlopend op de financiële bijdragen van de pand- en grondeigenaren of verkoop van gemeentelijke grond.
	Bij een haalbare businesscase kunnen deze plankosten verhaald worden op de initiatiefnemers via een anterieure overeenkomst, via verkoop van gemeentelijke grond of door nieuwe erfpachtcontracten.De gemeente verkent of er subsidie beschikbaar is op provinciaal of landelijk niveau, waaronder de woningbouwimpuls en het volkshuisvestingsfonds.

Financiën

Zie Bijlage GEHEIM - Toelichting financiën bij Verkenning Overvecht

Vervolg

Na het raadsbesluit gaat de gemeente, voordat we starten met het Masterplan, in gesprek met bewoners en andere belanghebbenden.
De masterplanfase neemt circa één jaar in beslag. Hierna leggen we het Masterplan in het najaar van 2022 ter vaststelling voor aan de gemeenteraad. Indien er eerder op onderdelen een besluit van de raad nodig is, bijvoorbeeld over prioritering of andere investeringen, dan leggen we dat voor.

Participatie en communicatie

Het ‘samen stad maken’ is reeds begin 2020 (in klein verband) gestart met het ophalen van de kansen en zorgen bij alle pand- en grondeigenaren, VVE Seinedreef, het Wijkplatform en de gemeente. Dit is

de basis geweest voor het opstarten van de pressurecookersessies. Zo kon, voordat een Masterplanfase start, getoetst worden of er überhaupt zicht is op een gebiedsontwikkeling.
Bij de bijeenkomsten voor het Omgevingsprogramma Overvecht is de kwalitatieve en kwantitatieve analyse en opgave van de buurt Zamenhofdreef (waar het centrumgebied onderdeel van is) besproken. Deze informatie sluit aan bij de verzamelde kansen en zorgen begin 2020.
Nu de pand- en grondeigenaren hebben ingestemd met de basisprincipes en de onderzoeksvragen (na vaststelling van dit besluit door de gemeenteraad) is het tijd om ‘samen stad maken’ breder toe te passen. Voor de zomer is reeds een informatiebijeenkomst voor Overvecht, andere belangstellenden en de gemeenteraad georganiseerd.
Voordat de volgende stap (het maken van een masterplan) begint, gaat de gemeente in gesprek met bewoners en andere belanghebbenden van het gebied over wanneer Overvecht Centrum voor hun geslaagd is. Hier gaan we in gesprek over de identiteit en betekenis (publieke waarden) van Overvecht Centrum. Ook onderzoeken we wat de kansen en zorgen gericht op de uitwerking in een Masterplan zijn. Alle informatie die we verzamelen, vormt samen met de basisprincipes en onderzoeksvragen en de kenmerken van het gebied het startpunt voor de herontwikkeling van het gebied. Een nog te vormen stadsteam werkt mee tijdens de masterplanfase en bewaakt de input vanuit de stad (zie bijlage 4 infographic ‘Samen werken aan Overvecht’). Gedurende de Masterplanfase zullen er ook bijeenkomsten in breder verband georganiseerd worden. Ondertussen denken de grondeigenaren en betrokkenen ook verder na over hun eigen positie. Zo spraken de pandeigenaren van het winkelcentrum afgelopen mei met hun klanten over de toekomst van het winkelcentrum.
De gesprekken in najaar 2021 zullen digitaal en indien de maatregelen i.v.m. COVID19 het toelaten ook ‘live’ plaatsvinden. Daarnaast wordt gebruik gemaakt van Denk mee over Utrecht.
Communicatie vindt plaats via alle gebruikelijke social media kanalen, via wijkbureau, via wijkplatform, via team veiligheid, email naar alle instellingen/organisaties in de wijk etc.

Bijlagen

Bijlagen besluitvorming

- Basisprincipes en onderzoeksvragen ‘Ruimtelijke en Financiële Verkenning Overvecht Centrum’ d.d. 19 april/ 26 mei 2021

Bijlagen informatief

- GEHEIM - Toelichting bij Financiële Verkenning Overvecht
- Overvecht Centrum Ruimtelijke en financiële Verkenning, mei 2021
- Infographic Samen werken aan Overvecht Centrum
- Kansen en zorgen juli 2020

DEFINITIEF, 19 april/ 26 mei 2021.

Basisprincipes en onderzoeksvragen 'Ruimtelijke en Financiële Verkenning Overvecht Centrum'

Overvecht Centrum: het kloppende hart van Overvecht. Dat is het doel van het proces dat de afgelopen maanden is doorlopen met alle grondeigenaren in het gebied. Niet alleen voor Overvecht is het belangrijk om dit gebied aan te pakken. Het is van belang voor de hele stad. Het past binnen de ambities van verstedelijking in de RSU 2040. Samen met Leidsche Rijn Centrum is dit het 2e en 3e centrumgebied van de stad. Ook is de ontwikkeling van Overvecht Centrum één van de 10 "Kansen" van Samen voor Overvecht.

De 'Ruimtelijke en financiële verkenning Overvecht Centrum' is een samenvatting van het proces dat gemeente, Shoppingcenter Overvecht, corporaties, grondeigenaren en ontwikkelaars in het plangebied met elkaar hebben doorlopen tussen september 2020 en maart 2021. Deze verkenning naar de kansen om Overvecht Centrum te verbeteren, heeft mogelijkheden en dilemma's duidelijk in beeld gebracht. De gesprekken in het afgelopen half jaar zijn bedoeld om te ontdekken of er mogelijkheden zijn om door samenwerking te zorgen voor meerwaarde voor het centrumgebied, Overvecht en de stad en of er samen een eerste stip op de horizon gezet kan worden als het gaat om een ruimtelijke visie voor het gebied.

Niets doen is geen optie in Overvecht Centrum. Verandering is noodzakelijk om de wijk Overvecht het centrum te geven dat de wijk en haar inwoners verdienen en past bij de ambities van gezond stedelijk leven voor iedereen. En ook om ontwikkelruimte te creëren in de stad Utrecht, waar zoveel mensen op zoek zijn naar een fijne woonomgeving.

De verkenning geeft voldoende vertrouwen en zekerheid aan de partijen in het gebied om een stap verder te gaan en om (op termijn) te kunnen en willen investeren in het gebied. Tegelijkertijd biedt de verkenning nog voldoende ruimte voor inbreng van bewoners, ondernemers en bezoekers van Overvecht zodat het centrum een plek wordt voor en door Overvecht. Deze ruimte is ook nodig om alle uitdagingen van het gebied op te kunnen lossen.
Deze studie is een tussenstap op weg naar een Masterplan (of ander op gebiedsniveau uitgewerkt plan) voor het centrumgebied van Overvecht. De verkenning geeft richting en inzicht in wat ruimtelijk en programmatisch mogelijk is. Tegelijkertijd biedt het document ook een eerste indruk van wat veranderingen kunnen betekenen voor de identiteit en vooral de kwaliteit van het gebied. De studie geeft belangrijke input om grip te krijgen op de financiële haalbaarheid van het plan. De eerste globale doorrekeningen laten zien dat het mogelijk is om op papier tot een financieel haalbare businesscase te komen onder bepaalde voorwaarden. Een verdere verdiepingsslag is nodig om de exacte bijdrage aan de gebiedsontwikkeling te kunnen bepalen waardoor het voor alle partijen in het gebied een haalbaar plan wordt.

De verkenning vormt nadrukkelijk geen afgerond plan. Er is op veel aspecten nog vervolgonderzoek en verdieping nodig om uiteindelijk te komen tot een verdere uitwerking van het gebied, in een stedenbouwkundig Masterplan. Een Masterplan kan vervolgens worden uitgewerkt in Stedenbouwkundige Programma's van Eisen voor deelgebieden/afzonderlijke plots om een gefaseerde ontwikkeling mogelijk te maken. De eerste gezamenlijke stap naar een nieuw Overvecht Centrum is met deze verkenning gezet.

Basisprincipes Ruimtelijke en financiële Verkenning Overvecht Centrum
Aan alle partijen die betrokken zijn bij het opstellen van de Ruimtelijke en financiële verkenning voor Overvecht Centrum wordt gevraagd in te stemmen met onderstaande basisprincipes van de verkenning en onderzoeksvragen:

- **De ambitie is om Overvecht Centrum te (her)ontwikkelen als kloppend hart** van de wijk waar mensen verblijven, elkaar ontmoeten, wonen en werken. Een plek met een hoge verblijfskwaliteit waar substantieel woningen bij komen en daarnaast ook andere functies op strategische plekken.
- **De kernwaarden 'divers, verbonden en zichtbaar en aantrekkelijk' zijn daarbij het startpunt voor de verdere planvorming.** Deze kernwaarden vormen de basis voor de identiteit voor het gebied en worden gezamenlijk verder uitgewerkt in het vervolgproces.
- De (her)ontwikkeling van Overvecht Centrum is een totale **gebiedsontwikkeling.** Dat betekent dat elke vastgoedontwikkeling een 'financiële' bijdrage levert om gezamenlijk tot de beoogde ambitie te komen.
- De ruimtelijke verkenning geeft **inhoudelijk richting** aan de verdere uitwerking maar is nog **flexibel** in de uitwerking.
- Het **maximale toe te voegen volume** van het gebied is op basis van de ruimtelijke verkenning vastgesteld op maximaal **160.000 - 260.000 m2 BVO.** Dit zijn circa 1.500-2.500 woningen en 10% andere (maatschappelijke) functies. Maximaal 100.000 m2 BVO kan boven het winkelcentrum worden gerealiseerd.
- Het toevoegen van dit programma hangt samen met **een aanzienlijke verbetering van de openbare ruimte** van het gebied. **Verblijven** en **ontmoeten** staan centraal. Het gebied krijgt een **aantrekkelijke openbare ruimte**, straten en plekken met hoge kwaliteit, die **groen tenzij**, bruikbaar, comfortabel (let op wind en zon) en **klimaatbestendig** zijn.
- Om de ambities te realiseren wordt (gefaseerd) parkeren in de openbare ruimte op straat weggehaald en omgezet in **gebouwde openbare parkeergarages**
- De ruimtelijke verkenning biedt een **flexibel raamwerk in bouwblokken** met de **globale hoofdstructuur** van het gebied en een **functionele zonering (winkels/wonen/actieve plinten) is** als zoekrichting beschreven voor de verdere uitwerking
- We maken een gebied met een **stedelijke uitstraling én een menselijke maat en schaal**. Door aan te sluiten bij de bouwhoogte van de NPD strook met **6 bouwlagen als basishoogte voor het gebied** is dit mogelijk. Naast deze basishoogte zijn er binnen de structuur van het gebied kansen voor herkenbare hoogte accenten. Waar die precies komen en hoe hoog die worden moeten we verder uitwerken. De hoogte van de accenten staat daarbij in verhouding tot de omgeving en de maatvoering en kwaliteit van de openbare ruimte.
- Parkeerruimte voor bewoners komt in principe op het eigen plot. Dit vormt een beperking voor de hoeveelheid volume op een plot.
- De gronden van de gemeente zetten we strategisch in om enerzijds tot logische kavelgrenzen te komen en anderzijds als schuif- en ontwikkelruimte om als katalysator te dienen voor de gebiedsontwikkeling.

Wat ligt er nog niet vast?
Bovenstaande punten zijn een begin. Veel moeten we nog uitvinden met belanghebbenden en met elkaar maar we kunnen hiermee een volgende stap in de ontwikkelrichting zetten. Wat ligt er op dit moment bijvoorbeeld nog niet vast:

- Exacte hoogtes en precieze rooilijnen, exacte m2 ontwikkelruimte per plot, exacte positie en omvang van hoogteaccenten
- De precieze gebouw typologie of (programmatische) invulling van de plinten

- De parkeeroplossingen per plot in samenhang met het totaal
- De mogelijke fasering
- De hoogte van de financiële bijdrage van ontwikkelaars, grondeigenaren en gemeente. Uitgangspunten hierbij zijn: de te verhalen bijdragen mag niet hoger zijn dan de te maken kosten. De te verhalen bijdragen moet gedragen kunnen worden. Iedereen betaald een vergelijkbaar bedrag. Nu of in de toekomst. De gemeente werkt alleen mee indien er voldoende zicht is op een sluitende businesscase.

Onderzoeksvragen
Daarnaast zijn er onderwerpen benoemd die verder onderzocht moeten worden in de volgende fasen. Denk hierbij aan:

- *Stedenbouwkundig*: Bijvoorbeeld hoe verhoudt hoogbouw zich in relatie tot zon, schaduw en wind. Hoe zorgen we voor een goede woonkwaliteit? Hoe kan het winkelcentrum gefaseerd worden herontwikkeld en krimpen in winkelvlak om toekomstbestendig te worden? Waar en hoe maken we rustige woonstraten en waar levendige en geactiveerde plinten? Met welke type woningen is het prettig wonen op maaiveld?
- *Duurzaamheidsambities*: In de volgende fase moeten de gebouwgebonden concepten en maatregelen in openbare ruimte op het vlak van energie, circulariteit, biodiversiteit, klimaatadaptatie en gezondheid uitgewerkt worden. Welke kansen liggen er als partijen dit gezamenlijk aanpakken?
- *Parkeren*: De verkenning gaat uit van de (nog vast te stellen) parkeernormen 2021. Tegelijk streven we ook de verandering van vervoerswijze (modal shift) na.
  Parkeren is een belangrijke draaiknop met financiële gevolgen. Een parkeergebouw (een van de ruimtelijke dragers van de verkenning) vraagt een grote investering. Als parkeren in Overvecht gratis blijft, staan er weinig opbrengsten tegenover. Gratis parkeren is op dit moment echter een belangrijk pluspunt voor het winkelcentrum. Hoe krijgen we het voor elkaar dat zowel de bouw als exploitatie van parkeergebouwen gefinancierd kan worden en dit tegelijkertijd geen belemmering wordt om het winkelcentrum te bezoeken?
- *Programma wonen*: Uitgangspunt bij de verkenning is dat voor het programma wonen naar het totale centrumgebied wordt gekeken, dus inclusief de woningen die er al zijn en de woningen in aanbouw in de NPD-strook. De verkenning gaat op dit moment uit van een minimale basisverdeling in woningcategorieën van 35% sociaal (waaronder zelfstandige studentenwoningen), minimaal 25% en maximaal 40% middensegment (volgens Actieplan en betaalbare koop tot grens NHG) en minimaal 25% vrije sector. Hiermee is een verschuiving tussen middensegment en vrije sector mogelijk. Indien de (financiële) situatie het toe laat en er behoefte aan is, is er een kans om het percentage sociaal (niet zijnde studentenwoningen) in de toekomst te vergroten. In de volgende fase wordt dit nader onderzocht. Kwalitatieve aspecten die daarbij aan de orde komen zijn bijvoorbeeld: doelgroepen, woonmilieus en diversiteit. Alsook woningtypologie, woon(zorg)concepten, de effecten op doorstroming en de woningvoorraad in Overvecht en de relatie tot voorzieningen in het gebied.
- *Programma niet-wonen*: Wat is de ruimte voor een VO-school? Welke (maatschappelijke) voorzieningen zijn er nodig? Op welke plekken kunnen deze het beste worden ingepast? Aan welke (bouwkundige) randvoorwaarden moeten deze voorzieningen voldoen? Hoe zorgen we ervoor dat deze voorzieningen (ook na oplevering) betaalbaar zijn en blijven?
- *Subsidies en bijdragen:* Welke kansen liggen er op het gebied van subsidies. Op dit moment worden de subsidies voor de Woningbouwimpuls, het Volkshuisvestingsfonds en Versnelling woningbouw verder onderzocht. Welke bijdragen kunnen de gemeente of andere partijen doen?
- *Financiële Haalbaarheid:* In de huidige berekeningen is nog geen rekening gehouden met optimalisaties zoals lagere kosten of meer opbrengsten. Er is ook nog geen rekening

gehouden met de faseerbaarheid. Kunnen we kosten en opbrengsten per fase aan elkaar koppelen of wordt er een voorschot op de toekomst genomen? Wie draagt dit risico? Ook de vraag wat een goede systematiek is voor de verdeling van de overstijgende kosten willen we de komende tijd verder onderzoeken. Hierbij moeten we in de volgende fase waken voor het stapelen van eisen en ambities in relatie tot de haalbaarheid.

Ten slotte

Samen stelden we een ruimtelijke verkenning op met kansen en mogelijkheden voor de ontwikkeling van Overvecht Centrum. Het is nog geen plan, maar een flexibel raamwerk waarmee we in de komende jaren Overvecht Centrum stapsgewijs willen veranderen. We willen een kloppend hart voor Overvecht. De verkenning geeft een indruk van de kansen die er zijn om in Overvecht Centrum meer woonruimte en andere functies te maken. Noodzakelijk voor deze verdichting is dat de parkeerruimte op straat wordt omgezet in (groene) verblijfsplekken. De studie is de basis om te bepalen wat financieel en ruimtelijk haalbaar is. Als de grondeigenaren en de gemeenteraad de ambities onderschrijven kunnen we dit flexibele raamwerk uitwerken in een Masterplan. De vervolgstappen kunnen we niet zetten zonder inbreng van huidige en toekomstige bewoners, ondernemers en gebruikers van Overvecht Centrum.

Onderstaande partijen geven aan dat zij met kanttekeningen en voorwaarden (die met name betrekking hebben op de financiële haalbaarheid, woningbouwprogramma en parkeerregime) instemmen met bovenstaande inhoudelijke verkenning. Ondanks deze kanttekeningen en voorwaarden hebben zij op dit moment voldoende vertrouwen om de herontwikkeling van Overvecht Centrum een volgende fase in te brengen, waarbij deze Basisprincipes en onderzoeksvragen (samen met de kanttekeningen en voorwaarden die zijn ingebracht) als basis gebruikt worden voor de vervolgstappen in het planproces.

CVvE SC Overvecht, Bo-Ex, Mitros, Portaal, De Hoop, Hessing, Dammers, De Waal, AM, Van Wijnen, Gemeente Utrecht

Overvecht Centrum

Ruimtelijke en financiële verkenning

Utrecht

Juni 2021



Colofon

Publicatiedatum
Juni 2021

Adres
SVP architectuur en stedenbouw
't Zand 17, 3811 GB Amersfoort

E-mail
[info@svp-svp.nl]

Versie
10

In opdracht van
Gemeente Utrecht

In samenwerking met een afvaardiging van CVvE Shoppingcenter Overvecht, Mitros, Portaal, BO-EX, De Waal, De Hoop, Dammers, VVE Seinedreef, AM en Van Wijnen namens de NPD Strook.

Voor het geheel of gedeeltelijk overnemen of bewerken van artikelen dient men toestemming van SVP te vragen. In de meeste gevallen zal die graag worden gegeven.

Voorbehoud
Aan deze publicatie kunnen geen rechten worden ontleend.

Overvecht Centrum

Ruimtelijke en financiële verkenning
Utrecht



Inhoudsopgave

Basisprincipes en onderzoeksvragen 'Ruimtelijke en Financiële Verkenning Overvecht Centrum'	7
1. Inleiding en opgave	15
2. Ambities en kernwaarden voor stad en plek	21
3. Van plotsgewijs naar gebiedsgewijs	33
4. Basisprincipe gebiedsontwikkeling	39
5. Ruimtelijke verkenning	45
6. Onderzochte thema's	59
7. Ontwikkelstrategie	87
8. Onderzoeksvragen	99
Bijlage	105



De tekst op de volgende pagina's is een vertaling van het gezamenlijk doorlopen proces. De achterliggende hoofdstukken zijn het voorbereidende werk wat heeft geleid tot de basisprincipes en onderzoeksvragen.

Basisprincipes en onderzoeksvragen ‘Ruimtelijke en Financiële Verkenning Overvecht Centrum’

Overvecht Centrum: het kloppende hart van Overvecht. Dat is het doel van het proces dat de afgelopen maanden is doorlopen met alle grondeigenaren in het gebied. Niet alleen voor Overvecht is het belangrijk om dit gebied aan te pakken. Het is van belang voor de hele stad. Het past binnen de ambities van verstedelijking in de RSU 2040. Samen met Leidsche Rijn Centrum is dit het 2e en 3e centrumgebied van de stad. Ook is de ontwikkeling van Overvecht Centrum één van de 10 “Kansen” van Samen voor Overvecht.

De ‘Ruimtelijke en financiële verkenning Overvecht Centrum’ is een samenvatting van het proces dat gemeente, Shoppingcenter Overvecht, corporaties, grondeigenaren en ontwikkelaars in het plangebied met elkaar hebben doorlopen tussen september 2020 en maart 2021. Deze verkenning naar de kansen om Overvecht Centrum te verbeteren, heeft mogelijkheden en dilemma’s duidelijk in beeld gebracht. De gesprekken in het afgelopen half jaar zijn bedoeld om te ontdekken of er mogelijkheden zijn om door samenwerking te zorgen voor meerwaarde voor het centrumgebied, Overvecht en de stad en of er samen een eerste stip op de horizon gezet kan worden als het gaat om een ruimtelijke visie voor het gebied.

Niets doen is geen optie in Overvecht Centrum. Verandering is noodzakelijk om de wijk Overvecht het centrum te geven dat de wijk en haar inwoners verdienen en past bij de ambities van gezond stedelijk leven voor iedereen. En ook om ontwikkelruimte te creëren in de stad Utrecht, waar zoveel mensen op zoek zijn naar een fijne woonomgeving.
De verkenning geeft voldoende vertrouwen en zekerheid aan de partijen in het gebied om een stap verder te gaan en om (op termijn) te kunnen en willen investeren in het gebied. Tegelijkertijd biedt de verkenning nog voldoende ruimte voor inbreng van bewoners, ondernemers en bezoekers van Overvecht zodat het centrum een plek wordt voor en door Overvecht. Deze ruimte is ook nodig om alle uitdagingen van het gebied op te kunnen lossen.
Deze studie is een tussenstap op weg naar een Masterplan (of ander op gebiedsniveau uitgewerkt plan) voor het centrumgebied van Overvecht. De verkenning geeft richting en inzicht in wat ruimtelijk en programmatisch mogelijk is. Tegelijkertijd biedt het document ook een eerste indruk van wat veranderingen kunnen betekenen voor de identiteit en vooral de kwaliteit van het gebied. De studie geeft belangrijke input om grip te krijgen op de financiële haalbaarheid van het plan. De eerste globale doorrekeningen laten zien dat het mogelijk is om op papier tot een financieel haalbare businesscase te komen onder bepaalde voorwaarden. Een verdere verdiepingsslag is nodig om de exacte bijdrage aan de gebiedsontwikkeling te kunnen bepalen waardoor het voor alle partijen in het gebied een haalbaar plan wordt.

De verkenning vormt nadrukkelijk geen afgerond plan. Er is op veel aspecten nog vervolgonderzoek en verdieping nodig om uiteindelijk te komen tot een verdere uitwerking van het gebied, in een stedenbouwkundig Masterplan. Een Masterplan kan vervolgens worden uitgewerkt in Stedenbouwkundige Programma's van Eisen voor deelgebieden/afzonderlijke plots om een gefaseerde ontwikkeling mogelijk te maken. De eerste gezamenlijke stap naar een nieuw Overvecht Centrum is met deze verkenning gezet.

Basisprincipes Ruimtelijke en financiële Verkenning Overvecht Centrum

Aan alle partijen die betrokken zijn bij het opstellen van de Ruimtelijke en financiële verkenning voor Overvecht Centrum wordt gevraagd in te stemmen met onderstaande basisprincipes van de verkenning en onderzoeksvragen:

- **De ambitie is om Overvecht Centrum te (her)ontwikkelen als kloppend hart** van de wijk waar mensen verblijven, elkaar ontmoeten, wonen en werken. Een plek met een hoge verblijfskwaliteit waar substantieel woningen bij komen en daarnaast ook andere functies op strategische plekken.
- **De kernwaarden 'divers, verbonden en zichtbaar en aantrekkelijk' zijn daarbij het startpunt voor de verdere planvorming.** Deze kernwaarden vormen de basis voor de identiteit voor het gebied en worden gezamenlijk verder uitgewerkt in het vervolgproces.
- De (her)ontwikkeling van Overvecht Centrum is een totale **gebiedsontwikkeling.** Dat betekent dat elke vastgoedontwikkeling een 'financiële' bijdrage levert om gezamenlijk tot de beoogde ambitie te komen.
- De ruimtelijke verkenning geeft **inhoudelijk richting** aan de verdere uitwerking maar is nog **flexibel** in de uitwerking.
- Het **maximale toe te voegen volume** van het gebied is op basis van de ruimtelijke verkenning vastgesteld op maximaal **160.000 - 260.000 m2 BVO.** Dit zijn circa 1.500-2.500 woningen en 10% andere (maatschappelijke) functies. Maximaal 100.000 m2 BVO kan boven het winkelcentrum worden gerealiseerd.
- Het toevoegen van dit programma hangt samen met een **aanzienlijke verbetering van de openbare ruimte** van het gebied. **Verblijven en ontmoeten** staan centraal. Het gebied krijgt een **aantrekkelijke openbare ruimte**, straten en plekken met hoge kwaliteit, die groen tenzij, bruikbaar, comfortabel (let op wind en zon) en **klimaatbestendig** zijn.
- Om de ambities te realiseren wordt (gefaseerd) parkeren in de openbare ruimte op straat weggehaald en omgezet in **gebouwde openbare parkeergarages.**
- De ruimtelijke verkenning biedt een **flexibel raamwerk in bouwblokken** met de **globale hoofdstructuur** van het gebied en een **functionele zonering (winkels/wonen/actieve plinten)** is als zoekrichting beschreven voor de verdere uitwerking
- We maken een gebied met een **stedelijke uitstraling én een menselijke maat en schaal.** Door aan te sluiten bij de bouwhoogte van de NPD strook met **6 bouwlagen als basishoogte voor het gebied** is dit mogelijk. Naast deze basishoogte zijn er binnen de structuur van het gebied kansen voor herkenbare hoogte accenten. Waar die precies komen en hoe hoog die worden moeten we verder uitwerken. De hoogte van de accenten staat daarbij in verhouding tot de omgeving en de maatvoering en kwaliteit van de openbare ruimte.
- Parkeerruimte voor bewoners komt in principe op het eigen plot. Dit vormt een beperking voor de hoeveelheid volume op een plot.
- De gronden van de gemeente zetten we strategisch in om enerzijds tot logische kavelgrenzen te komen en anderzijds als schuif- en ontwikkelruimte om als katalysator te dienen voor de gebiedsontwikkeling.

Wat ligt er nog niet vast?

Bovenstaande punten zijn een begin. Veel moeten we nog uitvinden met belanghebbenden en met elkaar maar we kunnen hiermee een volgende stap in de ontwikkelrichting zetten. Wat ligt er op dit moment bijvoorbeeld nog niet vast:

- Exacte hoogtes en precieze rooilijnen, exacte m2 ontwikkelruimte per plot, exacte positie en omvang van hoogteaccenten
- De precieze gebouw typologie of (programmatische) invulling van de plinte
- De parkeeroplossingen per plot in samenhang met het totaal
- De mogelijke fasering
- De hoogte van de financiële bijdrage van ontwikkelaars, grondeigenaren en gemeente. Uitgangspunten hierbij zijn: de te verhalen bijdragen mag niet hoger zijn dan de te maken kosten. De te verhalen bijdragen moet gedragen kunnen worden. Iedereen betaald een vergelijkbaar bedrag. Nu of in de toekomst. De gemeente werkt alleen mee indien er voldoende zicht is op een sluitende businesscase.

Onderzoeksvragen

Daarnaast zijn er onderwerpen benoemd die verder onderzocht moeten worden in de volgende fasen. Denk hierbij aan:

- Stedenbouwkundig: Bijvoorbeeld hoe verhoudt hoogbouw zich in relatie tot zon, schaduw en wind. Hoe zorgen we voor een goede woonkwaliteit? Hoe kan het winkelcentrum gefaseerd worden herontwikkeld en krimpen in winkelvlak om toekomstbestendig te worden? Waar en hoe maken we rustige woonstraten en waar levendige en geactiveerde plinten? Met welke type woningen is het prettig wonen op maaiveld?
- Duurzaamheidsambities: In de volgende fase moeten de gebouwgebonden concepten en maatregelen in openbare ruimte op het vlak van energie, circulariteit, biodiversiteit, klimaatadaptatie en gezondheid uitgewerkt worden. Welke kansen liggen er als partijen dit gezamenlijk aanpakken?
- Parkeren: De verkenning gaat uit van de (nog vast te stellen) parkeernormen 2021. Tegelijk streven we ook de verandering van vervoerswijze (modal shift) na.
- Parkeren is een belangrijke draaiknop met financiële gevolgen. Een parkeergebouw (een van de ruimtelijke dragers van de verkenning) vraagt een grote investering. Als parkeren in Overvecht gratis blijft, staan er weinig opbrengsten tegenover. Gratis parkeren is op dit moment echter een belangrijk pluspunt voor het winkelcentrum. Hoe krijgen we het voor elkaar dat zowel de bouw als exploitatie van parkeergebouwen gefinancierd kan worden en dit tegelijkertijd geen belemmering wordt om het winkelcentrum te bezoeken?
- Programma wonen: Uitgangspunt bij de verkenning is dat voor het programma wonen naar het totale centrumgebied wordt gekeken, dus inclusief de woningen die er al zijn en de woningen in aanbouw in de NPD-strook. De verkenning gaat op dit moment uit van een minimale basisverdeling in woningcategorieën van 35% sociaal (waaronder zelfstandige studentenwoningen), minimaal 25% en maximaal 40% middensegment (volgens Actieplan

en betaalbare koop tot grens NHG) en minimaal 25% vrije sector. Hiermee is een verschuiving tussen middensegment en vrije sector mogelijk. Indien de (financiële) situatie het toe laat en er behoefte aan is, is er een kans om het percentage sociaal (niet zijnde studentenwoningen) in de toekomst te vergroten. In de volgende fase wordt dit nader onderzocht. Kwalitatieve aspecten die daarbij aan de orde komen zijn bijvoorbeeld: doelgroepen, woonmilieus en diversiteit. Alsook woningtypologie, woon(zorg)concepten, de effecten op doorstroming en de woningvoorraad in Overvecht en de relatie tot voorzieningen in het gebied.

- Programma niet-wonen: Wat is de ruimte voor een VO-school? Welke (maatschappelijke) voorzieningen zijn er nodig? Op welke plekken kunnen deze het beste worden ingepast? Aan welke (bouwkundige) randvoorwaarden moeten deze voorzieningen voldoen? Hoe zorgen we ervoor dat deze voorzieningen (ook na oplevering) betaalbaar zijn en blijven?
- Subsidies en bijdragen: Welke kansen liggen er op het gebied van subsidies. Op dit moment worden de subsidies voor de Woningbouwimpuls, het Volkshuisvestingsfonds en Versnelling woningbouw verder onderzocht. Welke bijdragen kunnen de gemeente of andere partijen doen?
- Financiële Haalbaarheid: In de huidige berekeningen is nog geen rekening gehouden met optimalisaties zoals lagere kosten of meer opbrengsten. Er is ook nog geen rekening gehouden met de faseerbaarheid. Kunnen we kosten en opbrengsten per fase aan elkaar koppelen of wordt er een voorschot op de toekomst genomen? Wie draagt dit risico? Ook de vraag wat een goede systematiek is voor de verdeling van de overstijgende kosten willen we de komende tijd verder onderzoeken. Hierbij moeten we in de volgende fase waken voor het stapelen van eisen en ambities in relatie tot de haalbaarheid.

Ten slotte

Samen stelden we een ruimtelijke verkenning op met kansen en mogelijkheden voor de ontwikkeling van Overvecht Centrum. Het is nog geen plan, maar een flexibel raamwerk waarmee we in de komende jaren Overvecht Centrum stapsgewijs willen veranderen. We willen een kloppend hart voor Overvecht. De verkenning geeft een indruk van de kansen die er zijn om in Overvecht Centrum meer woonruimte en andere functies te maken. Noodzakelijk voor deze verdichting is dat de parkeerruimte op straat wordt omgezet in (groene) verblijfsplekken. De studie is de basis om te bepalen wat financieel en ruimtelijk haalbaar is. Als de grondeigenaren en de gemeenteraad de ambities onderschrijven kunnen we dit flexibele raamwerk uitwerken in een Masterplan. De vervolgstappen kunnen we niet zetten zonder inbreng van huidige en toekomstige bewoners, ondernemers en gebruikers van Overvecht Centrum.

Onderstaande partijen geven aan dat zij met kanttekeningen en voorwaarden (die met name betrekking hebben op de financiële haalbaarheid, woningbouwprogramma en parkeerregime) instemmen met bovenstaande inhoudelijke verkenning. Ondanks deze kanttekeningen en voorwaarden hebben zij op dit moment voldoende vertrouwen om de herontwikkeling van Overvecht Centrum een volgende fase in te brengen, waarbij deze Basisprincipes en onderzoeksvragen (samen met de kanttekeningen en voorwaarden die zijn ingebracht) als basis gebruikt worden voor de vervolgstappen in het planproces.

CVvE SC Overvecht, Bo-Ex, Mitros, Portaal, De Hoop, Hessing, Dammers, De Waal, AM, Van Wijnen, Gemeente Utrecht

1. Inleiding en opgave



Inleiding en opgave

Het doel van deze ruimtelijke verkenning is om Overvecht Centrum te revitaliseren, zodat het opnieuw het kloppende hart van de hele wijk wordt. Een bruisende plek waar bewoners van Overvecht (en uiteraard ook van daarbuiten) willen winkelen, wonen en werken, elkaar willen ontmoeten en hun vrije tijd willen besteden. Van een stenig en achterstallig onderhouden gebied met veel parkeerplaatsen naar een groen, aantrekkelijk en veilig gebied met een sterke samenhangende en moderne uitstraling. Dit willen we samen met de eigenaren en gebruikers van het gebied voor elkaar krijgen. Deze ruimtelijke verkenning is daarom tot stand gekomen in een intensief participatieproces waar de belangrijkste stakeholders en eigenaren in het gebied bij zijn betrokken.

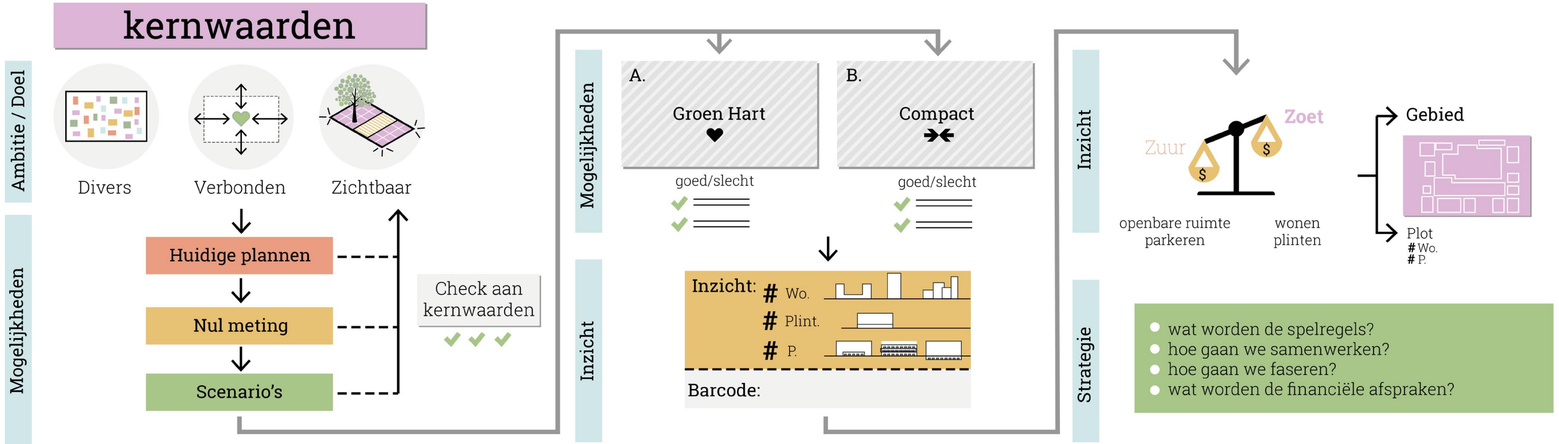
Achtergrond

Overvecht is één van de karakteristieke naoorlogse wijken van Utrecht. Een wijk die ooit is ontworpen vanuit optimisme en nieuwe technieken. Bedacht vanuit de principes van licht, lucht en ruimte. Inmiddels is de wijk volwassen en liggen er tal van opgaven. De wijk Overvecht is weliswaar ruim van opzet en groen, maar de woningvoorraad is eenzijdig. Relatief veel huishoudens hebben een laag opleidingsniveau en een laag inkomen. Ook zijn de bewoners minder gezond dan in andere wijken en komt eenzaamheid veel voor. Het centrumgebied kent verschillende problemen, zoals bijvoorbeeld veiligheid en teruglopende winkelkwaliteit. Het is een stenig en achterstallig onderhouden gebied met veel parkeerplaatsen. Het centrum van Overvecht is nu zeker niet het bruisende en het kloppende hart van de wijk. Het is een complex gebied waarvan iedereen vindt dat het beter kan. Een gebied waar al jarenlang plannen voor ontwikkeld worden, van grootschalige vernieuwing tot een meer organische perceelsgewijze ontwikkelstrategie. De afgelopen jaren is een deel van de openbare ruimte aangepakt en de NPD strook is grotendeels ontwikkeld. Deze ontwikkelingen geven een eerste glimp van de potentie.

Zowel voor de wijk Overvecht als voor de stad Utrecht is het belangrijk om het centrumgebied van Overvecht te verbeteren en goed te positioneren in de stad. Het is een doelstelling van de RSU 2040 om dit gebied aan te pakken. Het draagt bij aan de groei van de stad en is één van de stedelijke knooppunten. Samen met Leidsche Rijn Centrum is dit het 2e en 3e centrumgebied van de stad. Overvecht Centrum is als het kloppende hart van de wijk bij uitstek de plek om ambities op het gebied van gezonde verstedelijking te verwezenlijken. Gezond stedelijk leven voor iedereen betekent vanuit de RSU voor Overvecht Centrum “verdichten en vergroenen in balans”.

Samenwerking met alle stakeholders

Het eigendom in het gebied is verdeeld. Het winkelcentrum zelf heeft circa 50 verschillende eigenaren die verenigd zijn in de Coöperatieve Vereniging van Eigenaren. Daarom heen liggen plots van Bo-Ex, Mitros, Portaal, AM, Van Wijnen/ IC Netherlands en particuliere eigenaren. De openbare ruimte is in eigendom van de gemeente. De afgelopen jaren hebben er veel gesprekken tussen gemeente en individuele eigenaren plaatsgevonden, maar een integrale blik op de toekomst van het centrum ontbrak. Een blik met een duidelijke ruimtelijke koers (met kaders en uitgangspunten) die aansluit op gemeenschappelijke ambities. De koers moet enerzijds houvast bieden om de gezamenlijke doelen te bereiken en moet anderzijds ruimte en flexibiliteit bieden om de tand des tijds te doorstaan, met als doel de eigenaren uit te dagen om met innovatieve, slimme, haalbare en creatieve plannen te komen.







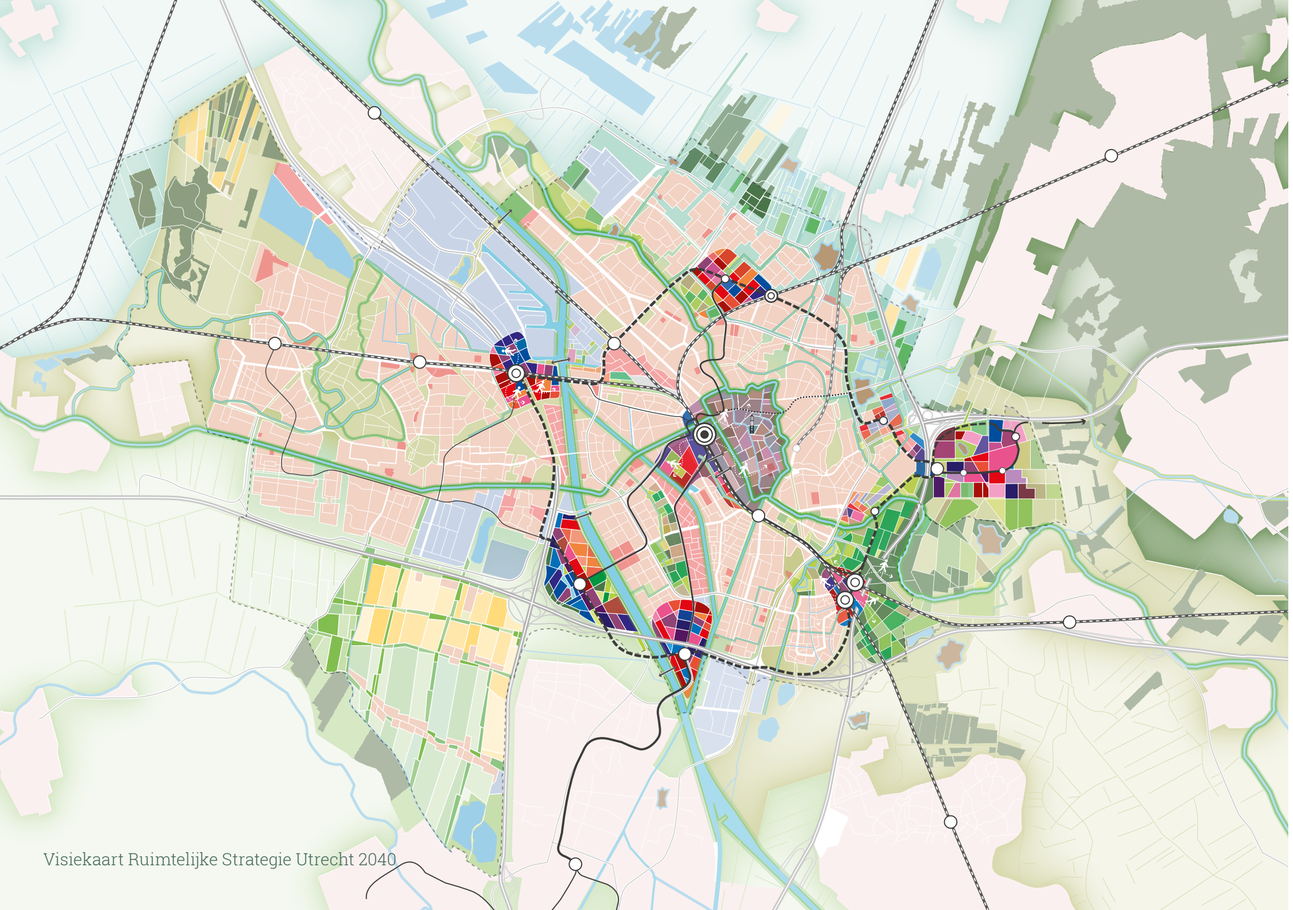


Aanpak

In een open proces is het afgelopen half jaar gezamenlijk gewerkt aan een ruimtelijke verkenning en inhoudelijke en programmatische koers. Deze koers dient als kapstok voor ruimtelijke en functionele kaders en afspraken over financiële haalbaarheid en samenwerking. Het is ook een start voor een gesprek met bewoners en bezoekers van Overvecht Centrum over de toekomst.
Tijdens het proces is in eerste instantie gezocht naar het formuleren van een gezamenlijke ambitie door een aantal kernwaarden te formuleren. Vervolgens is een scenariostudie verricht waar kansen en mogelijkheden zijn onderzocht. In deze scenariostudie zijn ook bestaande plannen en een 0-variant (wat kan er als iedereen op zijn eigen kavel blijft) meegenomen. De scenario's hebben inzicht gegeven in kansen en mogelijkheden, maar ook in de cijfers (aantallen woningen, m2 niet-woon programma, bijbehorende parkeerbehoefte) als input voor de haalbaarheid op plot- én gebiedsniveau. De scenario's zijn getoetst aan de kernwaarden maar ook aan de belangen van de individuele stakeholders. Gezamenlijke bijeenkomsten en één-op-één gesprekken hebben inzicht gegeven in wat wel en niet haalbaar is. Tijdens dit proces zijn we steeds op zoekt geweest naar een goede balans tussen kosten en opbrengsten in het gebied, maar altijd denkend vanuit de ambitie om Overvecht Centrum weer een kloppend hart in de wijk te laten zijn. Uiteindelijk heeft de scenariostudie geleid tot een ruimtelijke verkenning waarin het raamwerk voor een gefaseerde vernieuwing van Overvecht Centrum is vastgelegd en voor de afzonderlijke plots principes ten aanzien van laadvermogen zijn geformuleerd die flexibiliteit maar ook zekerheid geven. De bijbehorende ontwikkelstrategie geeft inzicht in de samenwerkingsafspraken en financiële bijdrage vanuit afzonderlijke ontwikkelingen aan de ontwikkeling van het totale gebied.

De ruimtelijke verkenning biedt hiermee een door eigenaren gedragen basis voor een gefaseerde ontwikkeling van Overvecht Centrum in de komende 5-10 jaar. Met de ontwikkeling van dit gebied krijgt Utrecht er een aantrekkelijk, toekomstbestendig stadshart bij en wordt ook een belangrijk bijdrage geleverd aan de woningbouwopgave in de stad. Zo krijgt Overvecht het centrum dat de wijk verdient!

2. Ambities en kernwaarden voor stad en plek



Visiekaart Ruimtelijke Strategie Utrecht 2040

Ambities en kernwaarden voor stad en plek

Utrecht is de snelst groeiende stad van Nederland. De stad groeit de komende twintig jaar van ruim 350.000 naar ongeveer 455.000 inwoners. De gemeente ziet die groei niet als een bedreiging maar als een kans om gezond stedelijk leven voor iedereen te versterken. De Ruimtelijke Strategie Utrecht 2040 (RSU) zorgt de gemeente ervoor dat de groei van het aantal inwoners en woningen in balans blijft met een toename van groen in de stad, een groei van banen en voorzieningen, met een passende infrastructuur voor verkeer en vervoer en met de ambities op basis van de energietransitie.

Stad met meerdere centra

Utrecht kiest voor een stad waarin alle belangrijke functies voor dagelijks gebruik dicht bij de woon- en werkomgeving te vinden zijn: Utrecht dichtbij, de tien-minuten stad! De gemeente wil dat woningen, werklocaties, maatschappelijke voorzieningen, sportvoorzieningen en groen dichtbij elkaar liggen, zodat inwoners en gemakkelijk en snel gebruik van kunnen maken. Groen, landschap en water vormen de start bij het denken over verstedelijking.
De gemeente maakt bewust keuzes om de groei van de stad te concentreren op een aantal plekken, waar hoge bouwvolumes worden gerealiseerd en waar stedelijke knooppunten met hoge dichtheden worden gerealiseerd. Daarmee verandert Utrecht van een stad met één centrum, naar een stad met meerdere centra. Op deze nieuwe knooppunten komen vele stedelijke functies samen: een mix van wonen, werken, voorzieningen en groen.

Opgave Overvecht Centrum in de stad

Overvecht is één van deze nieuwe stedelijke centrumgebieden. Voor Overvecht wordt in de RSU aangegeven dat het wenselijk is dat het monofunctionele winkelcentrum verandert in een gebied met een combinatie van wonen, werken en voorzieningen.

Het gebied transformeert middels een aanzienlijke verdichting naar een gemengd stedelijk gebied. In de RSU gaat men uit van een toevoeging van 2000 woningen in Overvecht Centrum (van de benodigde 5000 woningen in de gehele wijk Overvecht). Bij deze opgave gaat de RSU uit van het realiseren van een gezonde woon- en werkomgeving voor iedereen inclusief de daarbij benodigde hoogwaardige groene openbare ruimte.

Stadsprofielen Ruimtelijke Strategie Utrecht 2040



De groene stad

Verdichten en vergroenen in balans

Door de groei van de stad komt het landschap en met name het binnenstedelijke groen, zoals parken, onder druk te staan. Meer mensen zullen en willen hier gebruik van maken op hetzelfde moment. Daarom kiest Utrecht voor verdichten en vergroenen in balans. Dat betekent dat het publieke en private domein anders wordt ingericht. Er komt meer groen in de openbare ruimte, zowel in nieuwe ontwikkelgebieden als in de bestaande stad (groen tenzij). Er zijn meer recreatieve mogelijkheden om de hoek, zoals een park om in te sporten of speelpleinen in de buurt. De gemeente vraagt ook aan de partijen in de stad (bewoners, corporaties, marktpartijen, beleggers, bedrijven) om hun eigendom te vergroenen en zo bij te dragen aan de groene ambities.



De verbonden stad

Van ruimte om te verplaatsen naar ruimte om te verblijven

In een stad waar alles dichtbij is, zijn verbindingen cruciaal, zowel sociaal, mentaal als fysiek. En op alle schalen van de stad. De dagelijkse voorzieningen dichtbij organiseren voorkomt lange reisafstanden. Utrechters zullen in 2040 veel vaker te voet gaan, de fiets of openbaar vervoer gebruiken om op hun bestemming te komen. In de openbare ruimte vindt een accentverschuiving plaats; van ruimte om voornamelijk te verplaatsen naar een ruimte om ook te verblijven. Daarvoor is het noodzakelijk om te investeren in een netwerk voor voetgangers, fietsers en openbaar vervoer dat veilig, gezond, toegankelijk en ruimte-efficiënt is.



De compacte stad

Verdichting en menging maken kwaliteitsslag bestaande gebieden mogelijk

De nabijheid van dagelijkse functies en het omliggende landschap op fietsafstand heeft een directe relatie met een compacte stad. De gemeente kiest ervoor de groei van de stad allereerst zoveel mogelijk in de bestaande stad op te vangen. Verouderde terreinen en ongebruikte gebouwen worden getransformeerd en braakliggende kavels bebouwd. Utrecht borduurt voort op de bestaande stad en genereert daarmee middelen om een kwalitatieve impuls te geven aan de openbare ruimte, voorzieningen en infrastructuur in de bestaande wijken. De gemeente kiest ervoor om niet langer monofunctionele wijken te ontwikkelen, maar maakt waar mogelijk gemengde gebieden waar wonen, werken, voorzieningen en groen in elkaars nabijheid liggen.



De Inclusieve stad

Gebouwde voorzieningen als de openbare ruimte nodigen uit tot ontmoeting en verbinding

Het is belangrijk dat mensen zich thuis voelen in de stad en een goed sociaal netwerk hebben of kunnen opbouwen. Een stad waar ontmoeting vanzelfsprekend is. Ontmoetingen versterken sociale verbanden en stimuleren onderlinge verdraagzaamheid en respect voor elkaar. In een tijd waarin er veel eenzaamheid is, wil Utrecht een stad zijn die mensen uitnodigt om elkaar te ontmoeten en zich met elkaar te verbinden. Hiervoor is het belangrijk dat zowel de gebouwde voorzieningen als de openbare ruimte uitnodigen tot ontmoeting en verbinding. Naast deze sociale voorzieningen zijn ook voldoende toegankelijke voorzieningen op het gebied van onderwijs, cultuur, zorg en sport van cruciaal belang in een inclusieve stad.



De toekomstbestendige stad

Een robuuste ruimtelijke structuur die altijd overeind blijft helpt om schommelingen op te vangen en biedt ruimte voor flexibiliteit

De toekomst is onvoorspelbaar, maar wel voorstelbaar. En dat maakt het mogelijk om erop te anticiperen. Klimaatverandering, epidemieën, economische schommelingen, technologische vernieuwing, geopolitieke ontwikkelingen en de invloed van data beïnvloeden ons leven. De gemeente wil ervoor zorgen dat Utrecht zoveel mogelijk klaar is voor de toekomst. Keuzes van nu moeten in de toekomst van waarde zijn. Een robuuste ruimtelijke structuur helpt daarbij. Ongeacht de ontwikkelingen blijft deze structuur altijd overeind en draagt het altijd bij aan gezond stedelijk leven voor iedereen. De belangrijkste dragers van deze structuur zijn het landschappelijk raamwerk van groen, water en cultuurhistorie en het netwerk van onder- en bovengrondse infrastructuur.

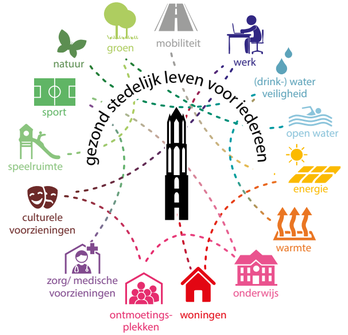


De vertraagde stad

Naast reuring ook ruimte voor rust

Een gezonde stad maakt naast dynamische plekken met reuring ook ruimte voor plekken om tot rust te komen. Utrecht heeft dus niet alleen levendige centra en buurtkernen, maar ook voldoende plekken waar mensen even in de luwte kunnen zijn. Groene openbare plekken voor stilte, verkoeling, ontmoeting en ontspanning. Utrecht beschouwt lopen en fietsen niet alleen als een praktische vorm van (woon-werk) verkeer, maar ook als een manier van verblijven en dwalen door de stad. Dit is niet alleen gezond, maar daarmee krijgen lopen en fietsen ook een sociale component, zodat iedereen mee kan doen.





Ambitie gezond leefomgeving

Centraal staat voor de gemeente Utrecht een gezonde leefomgeving. Dat is een leefomgeving waar de druk op de gezondheid zo laag mogelijk is, die uitnodigt tot gezond gedrag en die als prettig wordt ervaren. De druk op gezondheid wordt verlaagd door een goede luchtkwaliteit, niet te veel geluidsbelasting of geluidsoverlast, passende maatregelen om de gevolgen van klimaatverandering zoals hittestress en stortbuien te beperken en een gezond binnenmilieu.

Gezond leven wordt gemakkelijk door de openbare ruimte zo in te richten dat inwoners er kunnen spelen, bewegen, sporten, verblijven en ontmoeten en er voldoende ruimte is voor voetgangers en fietsers om gezonde mobiliteit te faciliteren. Denk ook aan voldoende maatschappelijke voorzieningen, toegankelijkheid en aantrekkelijk en bereikbaar OV zodat het gebruik van OV gemakkelijker is dan autogebruik. Bewoners ervaren hun leefomgeving als prettig wanneer deze goed aansluit op hun eigen beleving, wensen, vragen en ideeën over hun leefomgeving, als ze zich er veilig voelen, er plek is voor (meer) groen, mogelijkheden om dichtbij een ommetje te maken en meer biodiversiteit.

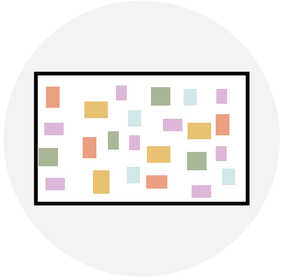
Verder werkt Utrecht aan een klimaat neutrale stad. De ontwikkeling van Centrum Overvecht kan daar aan bijdragen door een gezamenlijke energievisie voor het gehele gebied op te stellen waarbij het gebruik van aardgas en het hoge temperatuur warmtenet wordt afgebouwd, gebouwen worden ontworpen met een minimaal verbruik en maximale opwek van hernieuwbare energie en maximaal gebruik gemaakt wordt van het potentieel voor hernieuwbare energie binnen of rondom het gebied. Ten slotte werkt Utrecht en de regio aan een circulaire (bouw)-economie.

Gedeelde ambitie voor Overvecht Centrum

Een integrale visie kan alleen opgesteld worden als alle partijen in het gebied een gedeelde ambitie hebben. Een ambitie die verbindend is en de individuele belangen in het gebied overstijgt. Een ambitie waarin iedereen zich herkent, die een wenkend toekomstperspectief schetst en waar iedereen met zijn/haar ontwikkeling een steentje aan kan bijdragen. Zo wordt het centrum méér dan de som der delen en wordt met elke deelontwikkeling meerwaarde gecreëerd waar het hele gebied van profiteert. In het proces is gestart met deze gedeelde ambities voor de plek. De ambitie voor Overvecht Centrum is samengevat in drie kernwaarden die gezamenlijk van Overvecht Centrum weer het kloppende en bruisende hart van de wijk gaan maken.

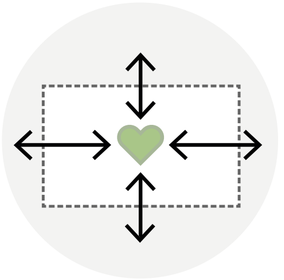
Divers (Gemixt)

Diversiteit staat voor de gewenste veelkleurigheid in alle opzichten van het toekomstige centrum.
Overvecht is de meest diverse wijk van Utrecht. In de wijk wonen meer dan 160 verschillende nationaliteiten. Deze culturele diversiteit in de wijk zou gevierd moeten worden en mag veel zichtbaarder worden, ook - en misschien wel juist - in het centrum. Divers staat ook voor het gemengde karakter qua programma, maar ook voor de groene openbare ruimte die wordt divers in beleving en gebruik. Het centrum heeft voor iedere inwoner van Overvecht wat te bieden. Winkelen, sport, cultuur, maatschappelijke voorzieningen, werken, ontmoeten, verblijven – gemixt in een gevarieerd, maar samenhangend gebied. Tot slot is ook het woningaanbod in het centrum divers, met een mix van woningtypologieën in verschillende prijsklassen voor verschillende doelgroepen. Zo biedt Overvecht Centrum een gemengd centrumstedelijk woonmilieu en een rijk palet aan ontmoetings- en verblijfsplekken.



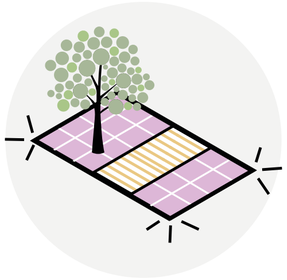
Verbonden

We willen van Centrum Overvecht een groen hart in de wijk maken, waar ontmoeting centraal staat. Een plek waar iedereen graag komt en zich welkom voelt.
Goede bereikbaarheid, in de eerste plaats voor voetgangers en fietsers, is daarbij essentieel. Een centrum functioneert alleen als het optimaal verbonden is met de omliggende buurten, alleen dan kan het kloppende en bruisende hart van de wijk zijn. Maar natuurlijk is ook een goede aansluiting op openbaar vervoersverbindingen essentieel. En tot slot geldt ook dat de autobereikbaarheid van het winkelcentrum belangrijk is. Verbinden gaat over fysieke verbindingen, routes, de oversteekbaarheid van de dreven, maar ook over de mate waarin het centrum 'verbindend' kan zijn voor alle inwoners van Overvecht. Ook door bijvoorbeeld woonstarters een mogelijkheid te geven of juist mensen die een volgende stap in hun wooncarrière willen maken.



Zichtbaar en aantrekkelijk

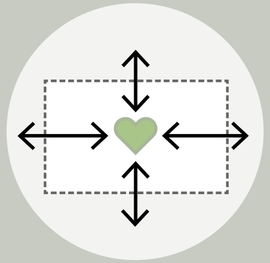
Het gebied wordt een zichtbaar en aantrekkelijk hart voor Overvecht.
Zichtbaarheid is voor een centrum een essentiële kernwaarde. Overvecht is een grote wijk met veel verschillende buurten in een raamwerk van groen en dreven, waarin het centrum zich duidelijk mag onderscheiden, ook met een onderscheidend woonmilieu. Zichtbaarheid naar buiten toe, een uitnodigende uitstraling en een zekere herkenbaarheid en eigen identiteit zijn daarbij belangrijk. Zichtbaarheid gaat ook over de uitstraling van de openbare ruimte. De ambitie is een uitnodigende, klimaatbestendige openbare ruimte te maken met een hoge verblijfskwaliteit waar de gebruiker centraal staat. De openbare ruimte is schoon, veilig, overzichtelijk, aantrekkelijk en groen. Want de groenste wijk van Utrecht moet natuurlijk ook een groen centrum hebben!





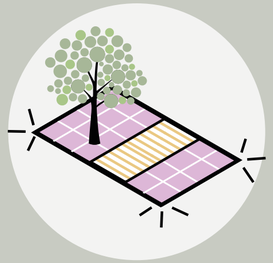
Divers (gemixt)

- in functies
- mix aan plekken
- veelkleurig door/voor doelgroepen van Overvecht



Verbonden

- fysiek verbonden met de wijk aandacht voor fietser/voetganger en groen)
- sociaal verbonden met de wijk: plek voor ontmoeting



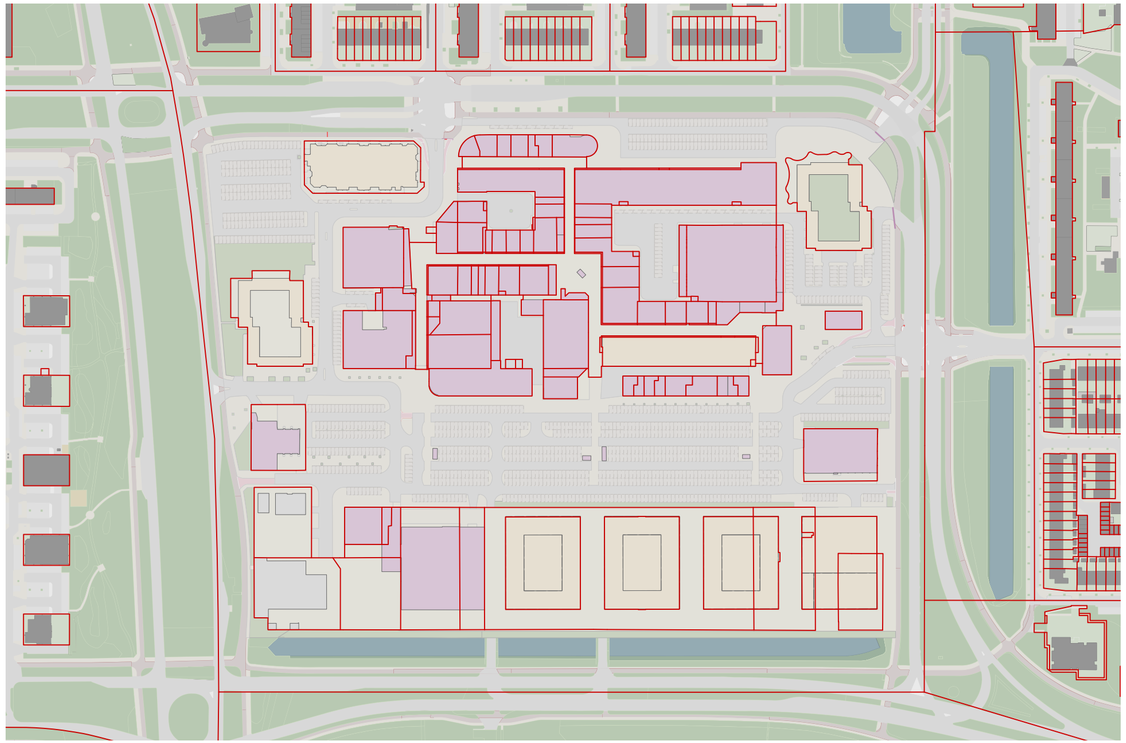
Zichtbaar en aantrekkelijk

- als hart aan de randen (uitgesproken hoeken)
- aantrekkelijk als hoogwaardig gebied (schoon, heel en veilig)
- trekt mensen aan (door functionele en ruimtelijke kwaliteit)

"De kernwaarden leggen de gedeelde ambities vast voor de ontwikkeling van Overvecht Centrum."



3. Van plotsgewijs naar gebiedsgewijs



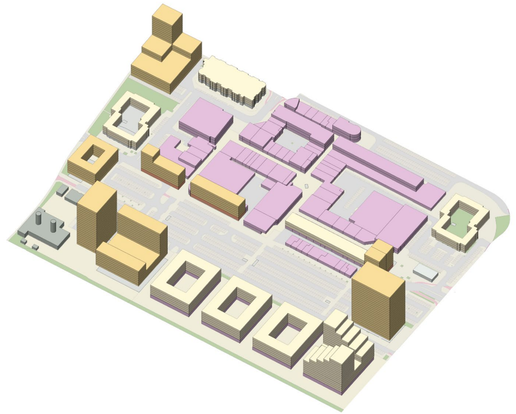
Kadastrale verdeling Overvecht Centrum

Van plotsgewijs naar gebiedsgewijze ontwikkeling

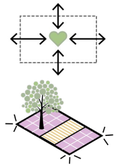
Van september 2020 tot en met maart 2021 hebben de betrokken partijen onder begeleiding van externe bureaus verkend wat samenwerking kan betekenen voor Overvecht Centrum. Binnenstedelijke transformaties kenmerken zich door versnipperd eigendom. De wil om te investeren van stakeholders is vaak op plotniveau en er is verschil in fase en tempo per plot. Zo ook bij Overvecht Centrum. In het proces, de gesprekken en door de scenariostudies zijn de kansen die ontstaan bij samenwerking inzichtelijk gemaakt. Extra uitdaging in dit gebied is het parkeren. Verdichten en vergroenen kan alleen als het openbaar maaiveldparkeren wordt omgezet naar gebouwd parkeren. Dit is een investering die ruimtelijk en financieel niet kan worden opgepakt door individuele initiatiefnemers, maar kansen ontstaan wanneer dit gezamenlijk wordt opgepakt.

Beperkingen van plotsgewijs ontwikkelen

In het proces van de pressurecookersessies werd duidelijk dat partijen in het gebied met name op het vlak van stedenbouw, parkeren en financiële haalbaarheid met elkaar verbonden zijn. Individuele partijen zien kansen om het gebied aantrekkelijker te maken en om programma toe te kunnen voegen. Maar men heeft ook zorgen: zorgen om de eigen plot, onderlinge afhankelijkheid (met meer dan 60 eigenaren in het gebied) en daarmee samenhangende mogelijke vertraging. Parkeren bleek een beperkende factor voor herontwikkeling. Er is geen ruimte voor meer parkeerplaatsen in de openbare ruimte om extra woningen toe te kunnen voegen. Gratis parkeren is een belangrijke kracht van het winkelcentrum en zij willen dit behouden. In het proces is een scenariostudie verricht waar kansen en mogelijkheden zijn onderzocht. In deze scenariostudie zijn ook bestaande plannen en een 0-variant (wat kan er als iedereen op zijn eigen kavel blijft) meegenomen. De scenario's hebben inzicht gegeven in kansen en mogelijkheden. Zo ontstond meer inzicht in de cijfers (aantallen woningen, m2 niet-woon programma, bijbehorende parkeerbehoefte) als input voor de haalbaarheid op plot- én gebiedsniveau. De mogelijkheden van verdichting per plot zijn beperkt binnen bestaande beleidskaders om substantieel programma toe te voegen en bij te kunnen dragen aan de gemeenschappelijke ambities voor de plek bleek samenwerking over de eigen plotgrens de enige route. Gezamenlijke discussies en één-op-één gesprekken hebben inzicht gegeven in wat wel en niet haalbaar is. We zijn steeds op zoekt geweest naar een goede balans tussen kosten en opbrengsten in het gebied, maar altijd denkend vanuit de ambitie om Overvecht Centrum weer een kloppend hart in de wijk te laten zijn.



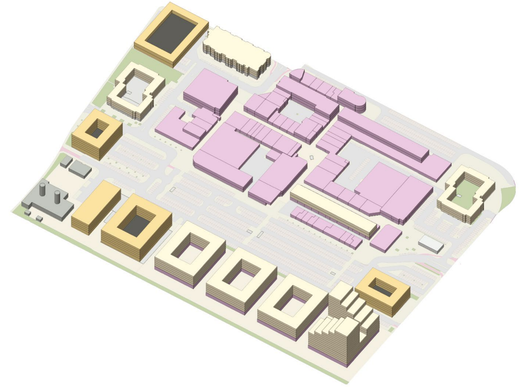


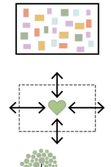




Onderzoek plotsgewijs
Eigen plannen stakeholders

De plannen van de eigenaren omvatten totaal ca. 108.629 m2. In de studie is uitgegaan van 1357 woningen (gemiddeld 90m2 bvo). Daarvoor is met een gemiddelde norm 1357 parkeerplaatsen nodig. In de plannen zijn 385 parkeerplaatsen gerealiseerd. Dit betekend een tekort van 1133 pp en 0 m2 groen gerealiseerd. Hiermee wordt nauwelijks een bijdrage gedaan aan de gedeelde ambitie en kernwaarden







Onderzoek plotsgewijs
Maximaal volume binnen huidig beleid

Per plot is de maximale parkeercapaciteit berekend (1 laag ondergronds en binnen de plint op maaiveld). Dat bepaald het maximale volume. In deze studie is uitgegaan van gemiddelde woninggrootte van 90m2 bvo en 1 parkeerplek per woning. Daarmee ontstaat hier een maximaal volume van 34.306 m2 en 429 woningen. Ook in dit model wordt er weinig bijgedragen aan de gedeelde ambitie en kernwaarden

Kansen van gebiedsgewijs verdichten

De pressurecookersessies gaven inzicht in bovenstaande kansen en zorgen. Doordat de gezonde verstedelijking van de RSU en de wijkaanpak Samen voor Overvecht gemeentelijke kaders zijn, is de richting nu duidelijker bepaald. Wanneer we verdichten in Overvecht Centrum, zal het parkeerplaatsen in de openbare ruimte grotendeels omgezet moeten worden in gebouwde openbare parkeergarages. Om zo ruimte te maken voor extra parkeren en een hoogwaardige groene openbare ruimte. Zo wordt extra programma mogelijk gemaakt in het gebied.

In de scenariostudies worden de nieuwe bouwblokken worden zo ingepast dat verschillende pand- en grondeigenaren kunnen samenwerken, maar dit niet vereist is. De grond van de gemeente wordt strategisch ingezet om tot logische kavelgrenzen te komen en als schuif- en ontwikkelruimte om als katalysator te dienen voor de gebiedsontwikkeling. Financieel zijn er kansen en onzekerheden.

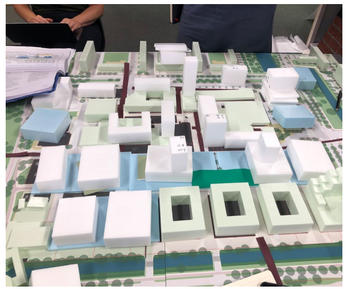
Samenvattend kunnen we stellen dat met samenwerking in het gebied de volgende aspecten mogelijk worden:

1. Verdichten van het centrumgebied
Er is een maximaal laadvermogen wanneer het gehele gebied transformeert in compacte stedelijke bouwblokken met hoogte accenten op wijkniveau (1500-2500 woningen).

2. Verdichten en vergroenen in balans is:
We voegen enerzijds kwaliteit toe in openbare ruimte. We voegen anderzijds naast woningen ook voorzieningen, ontmoeten, spelen, groen, water en cultuur toe te voegen. Dat wil zeggen: we realiseren gezond stedelijk leven voor iedereen en ‘maken stad’ volgens de Barcode Utrecht.

3. De eerste twee aspecten maken dat het onvermijdelijk om de huidige parkeerplaatsen op maaiveld om te zetten in gebouwd parkeren. Anders geen balans in gebied mogelijk.





4. Basisprincipes gebiedsontwikkeling



Basisprincipes gebiedsontwikkeling

Er zijn mogelijkheden om door samenwerking te zorgen voor meerwaarde voor het centrumgebied, Overvecht en de stad. Er is samen een eerste stip op de horizon gezet als het gaat om een ruimtelijke visie voor het gebied. Deze verkenning naar de kansen om Overvecht Centrum te verbeteren, verdichten en vergroenen, heeft mogelijkheden en dilemma's duidelijk in beeld gebracht. De eerste globale doorrekeningen laten zien dat het mogelijk is om onder bepaalde voorwaarden op papier tot een financieel haalbare businesscase te komen. Een verdere verdiepingsslag is nodig om de exacte bijdrage aan de gebiedsontwikkeling te kunnen bepalen waardoor het voor alle partijen in het gebied een haalbaar plan wordt. Ondanks alle kanttekeningen en onzekerheden, is er op dit moment bij de pand- en grondeigenaren voldoende vertrouwen om de herontwikkeling van Overvecht Centrum een stap verder te brengen. Dit is een eerste stap, maar wel een belangrijke eerste stap voor Overvecht Centrum, de wijk en stad.

Basisprincipes Ruimtelijke en financiële Verkenning Overvecht Centrum

Aan alle partijen die betrokken zijn bij het opstellen van de Ruimtelijke en financiële verkenning voor Overvecht Centrum wordt gevraagd in te stemmen met onderstaande basisprincipes van de verkenning en onderzoeksvragen:

- **De ambitie is om Overvecht Centrum te (her) ontwikkelen als kloppend hart** van de wijk waar mensen verblijven, elkaar ontmoeten, wonen en werken. Een plek met een hoge verblijfskwaliteit waar substantieel woningen bij komen en daarnaast ook andere functies op strategische plekken.
- **De kernwaarden 'divers, verbonden en zichtbaar en aantrekkelijk' zijn daarbij het startpunt voor de verdere planvorming.** Deze kernwaarden vormen de basis voor de identiteit voor het gebied en worden gezamenlijk verder uitgewerkt in het vervolgproces.
- De (her)ontwikkeling van Overvecht Centrum is een totale **gebiedsontwikkeling.** Dat betekent dat elke vastgoedontwikkeling een 'financiële' bijdrage levert om gezamenlijk tot de beoogde ambitie te komen.
- De ruimtelijke verkenning geeft **inhoudelijk richting** aan de verdere uitwerking maar is nog **flexibel** in de uitwerking.
- Het **maximale toe te voegen volume** van het gebied is op basis van de ruimtelijke verkenning vastgesteld op maximaal **160.000 - 260.000 m2 BVO.** Dit zijn circa 1.500-2.500 woningen en 10% andere (maatschappelijke) functies. Maximaal 100.000 m2 BVO kan boven het winkelcentrum worden gerealiseerd.
- Het toevoegen van dit programma hangt

samen met een **aanzienlijke verbetering van de openbare ruimte** van het gebied. **Verblijven en ontmoeten** staan centraal. Het gebied krijgt een **aantrekkelijke openbare ruimte**, straten en plekken met hoge kwaliteit, die groen tenzij, bruikbaar, comfortabel (let op wind en zon) en **klimaatbestendig** zijn.

- Om de ambities te realiseren wordt (gefaseerd) parkeren in de openbare ruimte op straat weggehaald en omgezet in **gebouwde openbare parkeergarages.**
- De ruimtelijke verkenning biedt een **flexibel raamwerk in bouwblokken** met de **globale hoofdstructuur** van het gebied en een **functionele zonering (winkels/wonen/actieve plinten)** is als zoekrichting beschreven voor de verdere uitwerking
- We maken een gebied met een **stedelijke uitstraling én een menselijke maat en schaal.** Door aan te sluiten bij de bouwhoogte van de NPD strook met **6 bouwlagen als basishoogte voor het gebied** is dit mogelijk. Naast deze basishoogte zijn er binnen de structuur van het gebied kansen voor herkenbare hoogte accenten. Waar die precies komen en hoe hoog die worden moeten we verder uitwerken. De hoogte van de accenten staat daarbij in verhouding tot de omgeving en de maatvoering en kwaliteit van de openbare ruimte.
- Parkeerruimte voor bewoners komt in principe op het eigen plot. Dit vormt een beperking voor de hoeveelheid volume op een plot.
- De gronden van de gemeente zetten we strategisch in om enerzijds tot logische kavelgrenzen te komen en anderzijds als schuif- en ontwikkelruimte om als katalysator te dienen voor de gebiedsontwikkeling.

Wat ligt er nog niet vast?

Bovenstaande punten zijn een begin. Veel moeten we nog uitvinden met belanghebbenden en met elkaar maar we kunnen hiermee een volgende stap in de ontwikkelrichting zetten. Wat ligt er op dit moment bijvoorbeeld nog niet vast:

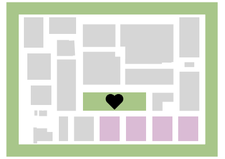
- Exacte hoogtes en precieze rooilijnen, exacte m2 ontwikkelruimte per plot, exacte positie en omvang van hoogteaccenten
- De precieze gebouw typologie of (programmatische) invulling van de plinte
- De parkeeroplossingen per plot in samenhang met het totaal
- De mogelijke fasering
- De hoogte van de financiële bijdrage van ontwikkelaars, grondeigenaren en gemeente. Uitgangspunten hierbij zijn: de te verhalen bijdragen mag niet hoger zijn dan de te maken kosten. De te verhalen bijdragen moet gedragen kunnen worden. Iedereen betaald een vergelijkbaar bedrag. Nu of in de toekomst. De gemeente werkt alleen mee indien er voldoende zicht is op een sluitende businesscase.

5. Ruimtelijke verkenning



Ruimtelijke verkenning

voorbeelduitwerking ambities en basisprincipes



Overvecht Centrum wordt een levendig gebied met een groen hart. Een gebied waar ruimte is voor circa 1500-2500 nieuwe woningen, nieuwe functies, een compacter en meer toekomstbestendig winkelcentrum, verschillende pleintjes en ontmoetingsplekken. Een centraal park is het hart van het centrum: een grote groene ruimte in het midden van de buurt. Met deze ingrediënten heeft het centrum straks wat aantrekkelijks te bieden voor alle inwoners, van Overvecht en van andere wijken in Utrecht en daarbuiten.

Nieuwe stedelijkheid

Met de ontwikkeling van de NPD strook aan de zuidzijde van het centrum, parallel aan de Brailledreef, is de toon gezet. De NPD strook laat een nieuwe stedelijkheid zien, met een andere maat en schaal en met een moderne en samenhangende uitstraling. Nu is de rest van het gebied aan de beurt.

Eén samenhangend gebied

Essentie van de ruimtelijke verkenning is de koers naar één samenhangend gemengd centrumgebied met kwaliteitsslag in de openbare ruimte. Een robuust raamwerk biedt enerzijds flexibiliteit, maar ook houvast. Een raamwerk, dat de openbare ruimte vormt met stedelijke bouwblokken, bepaalt straks de daadwerkelijke kwaliteit van de woon- en werkomgeving, maar is nu de sleutel om te komen tot transformatie. Het model uit de verkenning geeft hier invulling aan met een sterk groen hart.

De inhoudelijke koers is stevig verankerd met de verkenning. Echter er is nog nader onderzoek nodig om alle aspecten (zoals bijvoorbeeld duurzaamheid) van integrale gebiedsontwikkeling goed te verankeren. Na borging van de inhoudelijke koers zal er gewerkt gaan worden aan een integraal plan voor het gebied (in de vorm van een Masterplan). De basisprincipes (hoofdstuk 4) zijn hiervoor het uitgangspunt.

Openbare ruimte is de sleutel

Wat is daar voor nodig? Het vraagt om een ingrijpende, stapsgewijze metamorfose. De sleutel voor deze metamorfose is de openbare ruimte, en wel om twee redenen. Ten eerste kan alleen substantieel worden ingegrepen als er ruimte ontstaat door het parkeren stapsgewijs van het maaiveld te halen en onder te brengen in gebouwde parkeervoorzieningen. Ten tweede is verdichting alleen te verdedigen als er tegelijkertijd een enorme kwaliteitsslag in de openbare ruimte plaatsvindt. Een aantrekkelijke, groene en autovrije openbare ruimte als tegenhanger van de bebouwing stimuleert bewoners om buiten te zijn, te ontmoeten en te bewegen. Dit geeft ook invulling aan de ambitie als stad om klimaatbestendige openbare ruimtes te ontwerpen.

Het huidige grote parkeerterrein wordt omgevormd tot een autovrije park - letterlijk en figuurlijk het groene hart van de ontwikkeling. Ideaal gelegen op

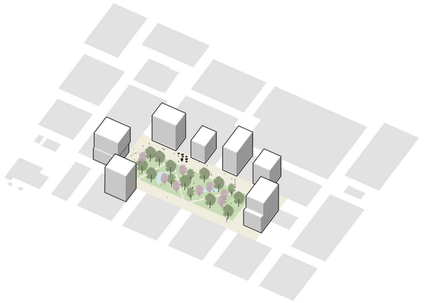
de zon en grenzend aan de vernieuwde NPD-strook, met zijn ‘Superplint’ in het middelste blok. Rondom dit nieuwe park is nog volop ruimte voor ontwikkelingen, waarmee het park straks dé place-to-be in Overvecht wordt. Hier spreek je af met je vrienden om te chillen, pak je op een zonnige dag een terrasje, ga je even naar de bieb om huiswerk te maken, of maak je een wandelingetje samen met je buurvrouw om even de benen te strekken.

Gemengd centrum stedelijk gebied

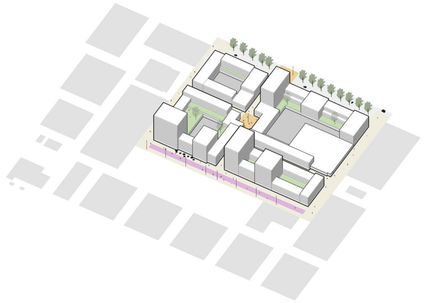
Een perfecte verblijfsplek, maar ook een geweldige plek om aan te wonen in kwalitatief goede, nieuwe woongebouwen. En dat is precies de reden dat hogere torens rondom het park geconcentreerd zijn. Verschillend in karakter en uitstraling, als symbool voor de diversiteit van de wijk en haar bewoners. Naast het park en de torens is ook in de rest van het gebied volop ruimte voor ontwikkeling. Het winkelcentrum kan gefaseerd herontwikkeld worden waarbij de hoeveelheid winkeloppervlak geleidelijk aan wordt teruggebracht. Winkels kunnen verplaatst worden binnen het gebied waardoor aan de parkzijde het accent meer komt te liggen op leisure/horeca achtige functies. De supermarkten als trekkers liggen op strategische plekken dicht bij de parkeergarages en zorgen voor een goede ‘loop’ in het winkelcentrum langs de overige straatjes.

Rondom het winkelcentrum is ruimte voor woningen, maar ook voor werkfuncties, onderwijs en sociaalmaatschappelijke en culturele functies in de plinten. Het geheel wordt een centrum-stedelijk woongebied, levendig en gemengd, waarbij in sommige delen de focus ligt op wonen, in andere delen op winkelen, en bijzondere functies en maatschappelijke voorzieningen strategisch geplaatst zijn aan belangrijkste openbare ruimtes en looproutes in het gebied. Want naast inrichting zorgt ook programmering van plinten voor meer levendigheid en reuring, ogen op straat en veiligheid in het gebied.

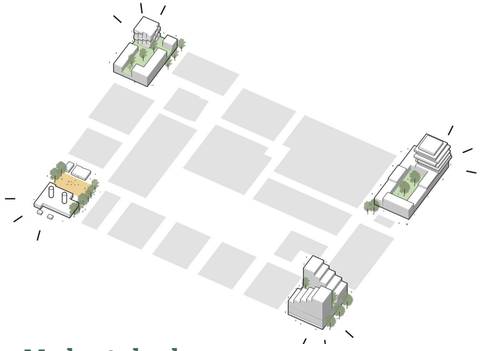
De hoeken krijgen markante gebouwen met een onderscheidend uiterlijk om zo de herkenbaarheid van het centrum in haar omgeving te vergroten. Het worden de eye catchers die als oriëntatiepunten het centrum markeren in de wijk. Ook hier zoeken we naar diversiteit. Juist dit zorgt ervoor dat binnen het groene raamwerk van Overvecht de herkenbaarheid en oriëntatie verbeterd wordt.



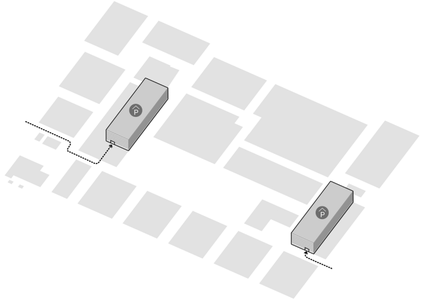
Park met woontorens



Compact en diverser winkelcentrum



Markante hoeken



Twee parkeergebouwen

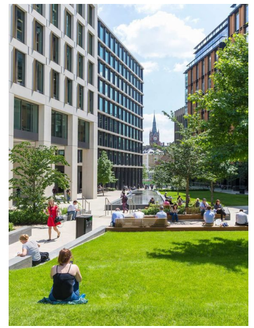
"De openbare ruimte is de sleutel naar een divers, gemixt en aantrekkelijk gebied"



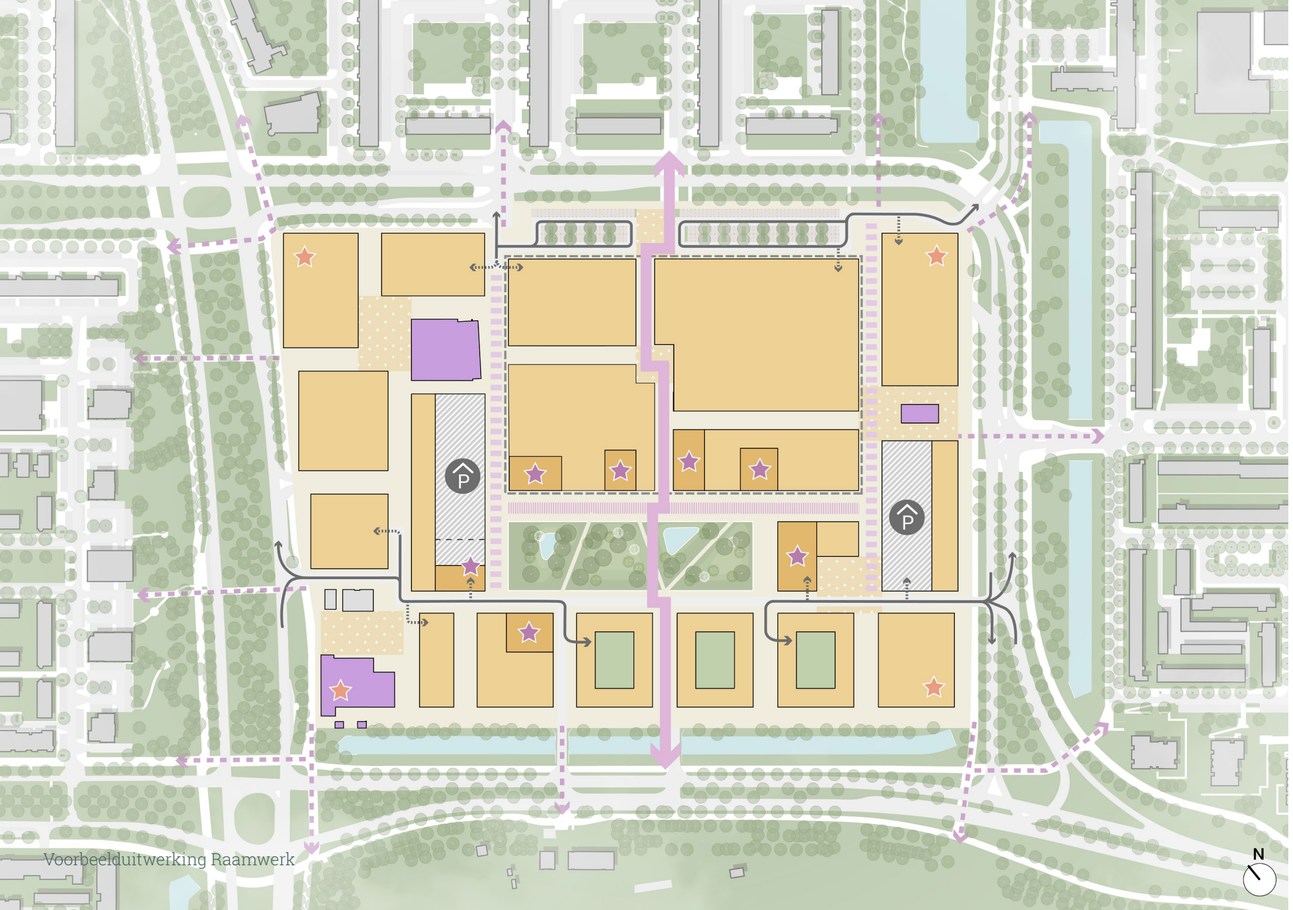








Voorbeelduitwerking Raamwerk

Raamwerk

Om deze ontwikkeling mogelijk te maken is een flexibel ruimtelijk raamwerk ontworpen. Het raamwerk geeft invulling aan de kernwaarden voor het gebied: divers, verbonden, zichtbaar en aantrekkelijk. Het raamwerk doet een eerste aanzet om het ruimtelijk concept te vertalen in een toekomstige hoofdstructuur voor het gebied. Binnen het raamwerk worden diverse ontwikkelvelden onderscheiden, die gefaseerd ontwikkeld kunnen worden. In totaal kan er tussen de 160.000-260.000 m2 programma (oppervlakte voor verschillende functies) worden toegevoegd.

De totale hoeveelheid m2 die gerealiseerd kan worden is vooral afhankelijk van de mogelijkheden in het deelgebied waar het huidige winkelcentrum zich bevindt. Op het winkelcentrum kan maximaal circa 100.000 m2 programma toegevoegd worden. Hiervoor is het nodig dat de eigenaren in dit gebied zich verenigen zodat er in fases gesloopt en nieuwbouw gepleegd kan worden. Voor de blokken van de corporaties in het gebied geldt dat deze ingepast kunnen worden of ook op termijn vervangen kunnen worden door nieuwbouw waarmee op op deze plots verdicht kan worden.

De bouwblokstructuur die is ingezet met de ontwikkeling van de NPD-strook, met stedelijke bouwblokken met een gemiddelde bouwhoogte van 6 bouwlagen, vormt de ruimtelijke basis voor het gebied. Het zorgt voor een heldere structuur en voor een aantrekkelijke en gevarieerde openbare ruimte. De structuur is op hoofdlijnen vastgelegd. De exacte vorm, inhoud en de plek van de functies en gebouwen binnen het raamwerk is nog flexibel en kan indien nodig in de volgende fase bij het opstellen van het Masterplan nog bijgesteld worden.

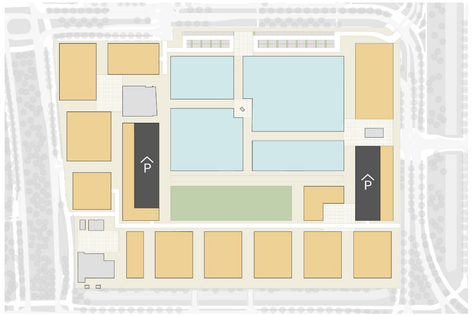
Het raamwerk houdt rekening met de eigendommen in het gebied. De gronden van de gemeente zijn flexibel ingezet om tot logische kavelgrenzen te komen. En om naast stedelijke bouwblokken ook een aantrekkelijke en gevarieerde openbare ruimte te maken.

BVO
ca. 160.000-260.000 m2

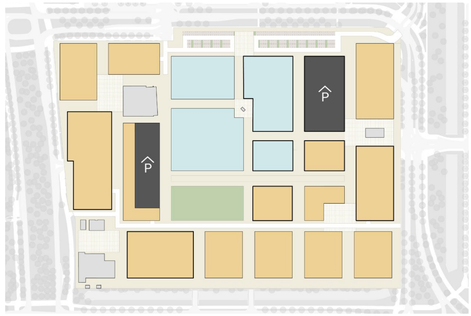
1.500-2.500 woningen

groen en andere voorzieningen

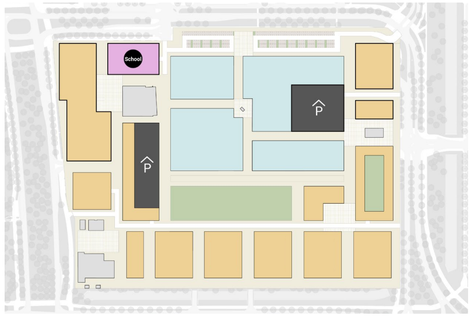
Flexibiliteit Raamwerk



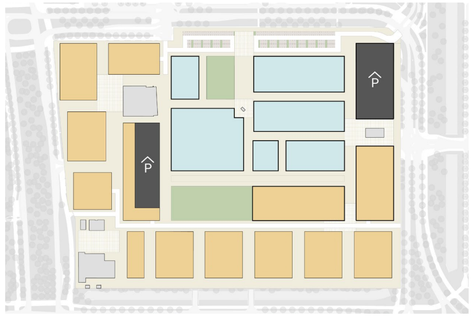
Raamwerk uit verkenning



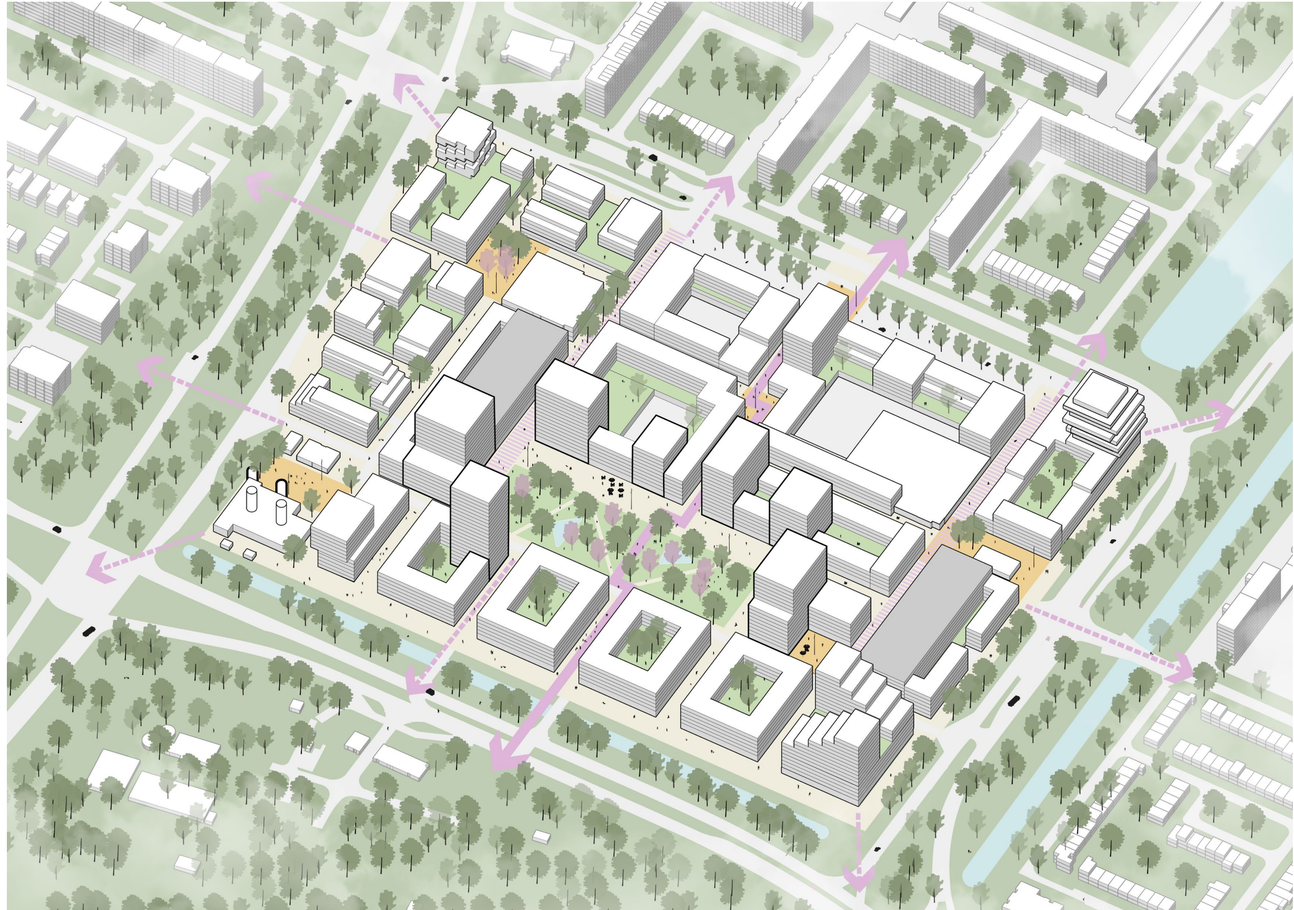
Optie compacter winkelcentrum met grotere blokken



Optie parkeerhub boven de supermarkt met school

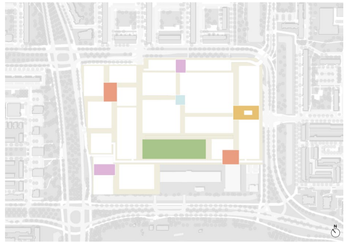


Optie fijnmazig winkelcentrum



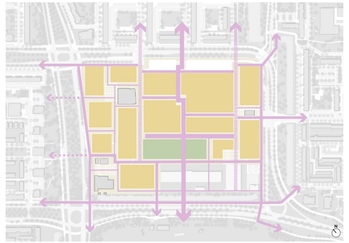


"Een aantrekkelijke entree vanaf de wijkbouelvard nodigt uit het centrumgebied te bezoeken."



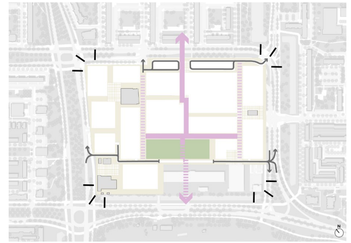
Divers: aantrekkelijke verblijfsplekken

Naast het centrale park is binnen het raamwerk ruimte gecreëerd voor meerdere kleinere verblijfs- en ontmoetingsplekken. Divers in gebruik, divers in beeld en divers in sfeer. Pleintjes, kleine parkjes, waterberging, stadslandbouw, een skatepark, een markt – het is allemaal mogelijk al naar gelang het aangrenzende programma. De plekken liggen soms meer verborgen in het raamwerk of soms juist bij de entree of een oversteek aan de rand van het gebied.



Verbonden: uitstekende bereikbaarheid voor langzaam verkeer

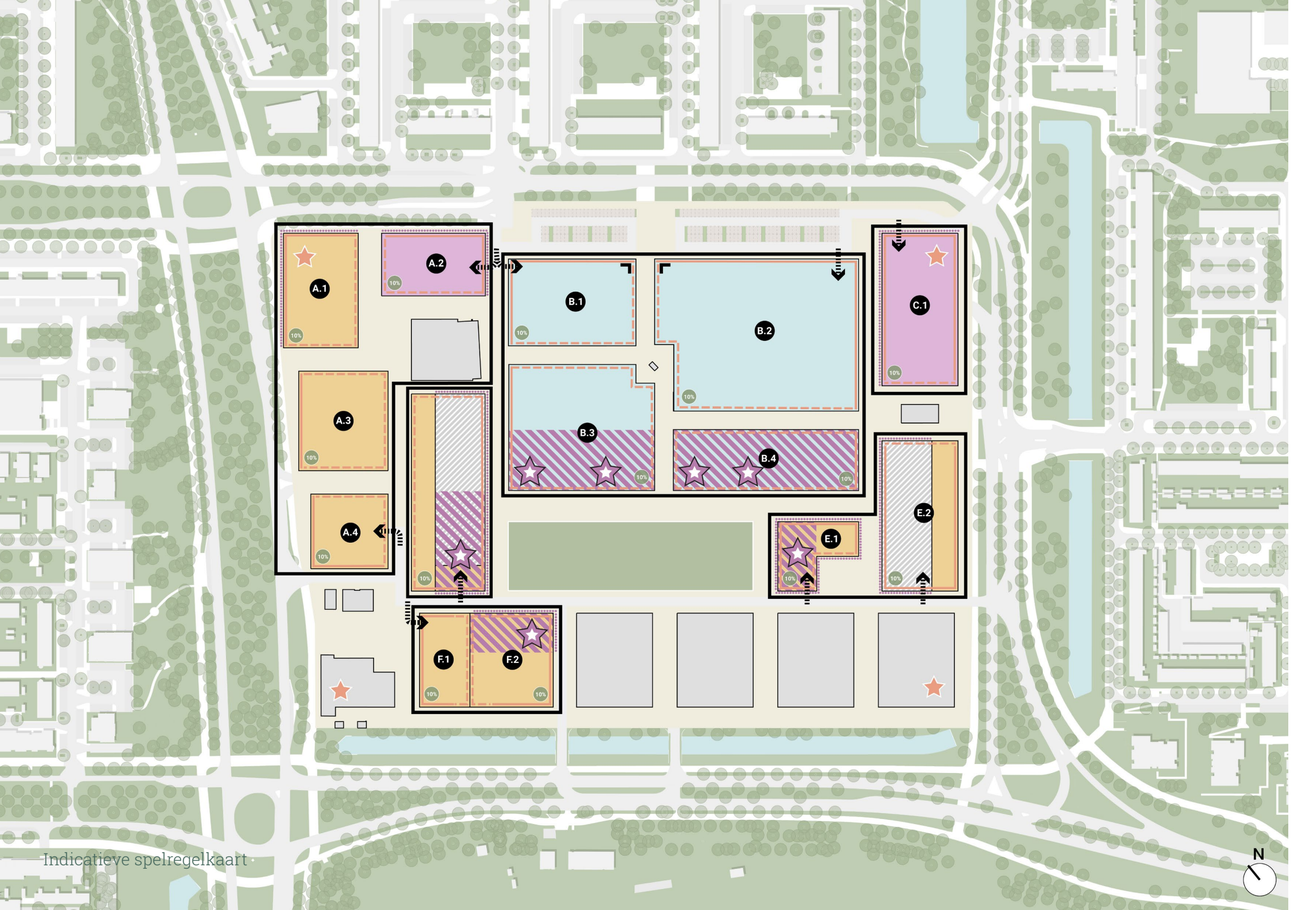
We streven naar maximale verbinding met de omgeving, bezien vanuit de voetganger en de fietser. Dat betekent dat op logische plekken goede oversteekplekken zijn voor langzaam verkeer aan alle vier de zijden van het centrum. Met name aan de zijde van de Einsteindreef ontbreken nu goede oversteek mogelijkheden maar ook aan de andere zijden kan dit verbeterd worden. Het gaat niet alleen om het oversteken maar vervolgens ook om de entree gebieden. Deze moeten uitnodigend en aantrekkelijk zijn, je moet je fiets kwijt kunnen, er moet een plekje zijn waar je kunt zitten of afspreken, enz.



Zichtbaar en aantrekkelijk: ruim baan voor de voetganger

De auto krijgt een minder prominente rol in het gebied, zodat het raamwerk een aantrekkelijk en grotendeels autovrij karakter krijgt. Het centrum is goed bereikbaar en van veraf zichtbaar dankzij de markante hoekpunten. Maar auto's domineren niet langer het beeld. Aan de noord-oostzijde van het winkelcentrum blijft beperkt maaiveld parkeren beschikbaar vanaf de Zamenhofdreef. Vanaf de Einsteindreef aan de noord-westzijde en vanaf de Zamenhofdreef aan de zuid-oostzijde leiden wegen het gebied in die direct aansluiten op de entrees van parkeergarages. Uiteraard is ook het laden- en lossen ten behoeve van de winkels en voorzieningen goed geregeld via twee 'shared space' straten (zie pagina 50). Deze geven toegang tot logistieke hoven in het winkelcentrum. Maar in het overgrote deel van het centrum krijgt juist de voetganger ruim baan.

6. Onderzochte thema's



Indicatieve spelregelkaart

Onderzochte thema's

De inhoudelijke koers is stevig verankerd met de ruimtelijke verkenning en het vastleggen van de basisprincipes. Echter er is nog nader onderzoek en verdieping nodig om alle aspecten van integrale gebiedsontwikkeling goed te verankeren. Tijdens het maken van de ruimtelijke verkenning is er ook voorbereidend gestudeerd op meerdere thema's, zoals bijvoorbeeld mobiliteit, openbare garages, functiemix, levendige plinten, inpassing van monumenten en wonen. In dit hoofdstuk nemen we een voorschot op het vervolg, op welke wijze sectorale aspecten betekenis kunnen krijgen in de gebiedsontwikkeling. Want na borging van de inhoudelijke koers zal er gewerkt gaan worden aan een integraal plan voor het gebied in de vorm van een Masterplan. De ruimtelijke verkenning is hiervoor het startpunt en deze onderzochte thema's een eerste voorzet voor de vertaling van de ambities en kernwaarden.

Legenda

- Bestaande bebouwing
- Groen
- Verharding
- Water
- Wonen
- Parkeergebouw
- Wonen of school
- Winkelcentrum (wonen op verdieping)
- Vaste rooilijn
- Flexibele rooilijn
- Hoogbouw mogelijk
- Architectonisch accent
- Hoek accent
- Plint geschikt voor andere functies
- Indicatieve toegang parkeergarage
- Deelgebied
- X.1 Plots
- Hoogteaccent
- 10% Percentage "niet woonprogramma"

Uitwerking raamwerk

De ruimtelijke verkenning is zeer zorgvuldig opgesteld maar betreft wel nog een verkenning. Dat houdt in dat nader onderzoek nodig is op punten en dat er ook nog een aantal onzekerheden zijn die het raamwerk en de ontwikkelplots kunnen beïnvloeden. De opbouw in bouwblokken van 6 lagen met hoogteaccenten is een vast gegeven, maar indien noodzakelijk kan de precieze maat van de bouwblokken, de positie en omvang van de openbare parkeergarages, de exacte omvang van het park en de positionering van de hoogteaccenten in de toekomst anders worden. Belangrijk is te vermelden dat de opzet van hoogteaccenten en daarbij de rankheid/ omvang van torens en precieze hoogte een relatie heeft met de pleinruimte en met de andere torens. Het is nadrukkelijk een samenspel. Er kan niet zomaar iets worden weggestreept of toegevoegd. Als er wijzigingen moeten worden aangebracht dan dient dat zeer zorgvuldig te gebeuren, waarbij het gehele gebied bekeken moet worden.

Op basis van de ruimtelijke verkenning kunnen voor de plots ‘spelregels’ worden opgesteld die helderheid geven over de ontwikkelmogelijkheden binnen het raamwerk. Ze zijn niet in beton gegoten maar geven wel een goede eerste indicatie van de ruimtelijke en functionele moge-

lijkheden binnen de Basisprincipes en laten een methodiek zien waarmee een en ander vastgelegd kan worden in het Masterplan. Sommige plots zijn samengevoegd tot een deelgebied. Binnen dit deelgebied kan door samenwerking bijvoorbeeld efficiënter worden omgegaan met parkeren. Samenwerken is dus geen verplichting maar wordt hier aangedragen als kans.

Indicatieve spelregelkaart

De indicatieve spelregelkaart bestaat uit de volgende onderdelen:

Basisprogramma: de positie van de ontwikkelplek in het raamwerk bepaald de hoofdfunctie van de plot (alleen wonen of ook gemengd met andere functies)
Rooilijn: zijn indicatief, echter hebben nadrukkelijke directe relatie met laadvermogen enerzijds en ruimtelijke kwaliteit van stedelijke ruimten, waardoor ze een stevige basis vormen voor de vervolgfase.

Plint: Een deel van de plinten is geschikt voor andere functies dan wonen
Basishoogte: 6 bouwlagen voor alle bouwblokken, mogelijkheden om af te wijken bij het park, de hoeken en bijzondere plekken worden aangegeven
MXI: de Mixed Use Index geeft inzicht in de gewenste mate van functiemenging op de plot (met name in de plint). De MXI is op alle plots 0,9 (10% van het totale woonvolume) en is gerelateerd aan de wens om functies in het gebied te verspreiden. Dit betekent dat kleine woonblokken minder bijzondere functies moeten maken dan grote stedelijk blokken.
Bijzonderheden: overige relevante zaken/bijzonderheden
Parkeren: aangegeven wordt of het alleen om bewonersparkeren gaat of dat er sprake is van een openbare voorziening op de plot

intermezzo - maatschappelijke veranderingen

Monofunctionele centra met maaiveld parkeren zijn passé. Dat laten tal van ontwikkelingen in Nederland en daarbuiten zien. Winkelcentra hebben het moeilijk. De hoeveelheid winkeloppervlak staat onder druk als gevolg van veranderend koopgedrag van consumenten. Om te overleven is een nieuwe visie nodig, niet alleen op de programmering van het winkelcentrum maar ook op de kwaliteit en inrichting van de openbare ruimte. Meer ruimte voor andere functies zoals sociaal-maatschappelijke voorzieningen. Maar ook meer ruimte voor verblijfs- en ontmoetingsplekken is essentieel. De betekenis van (wijk)winkelcentra gaat verder dan alleen een plek waar gewinkeld wordt. Het zijn levendige, gemengde hot spots in de stad waar ontmoeten en verblijven centraal staat.

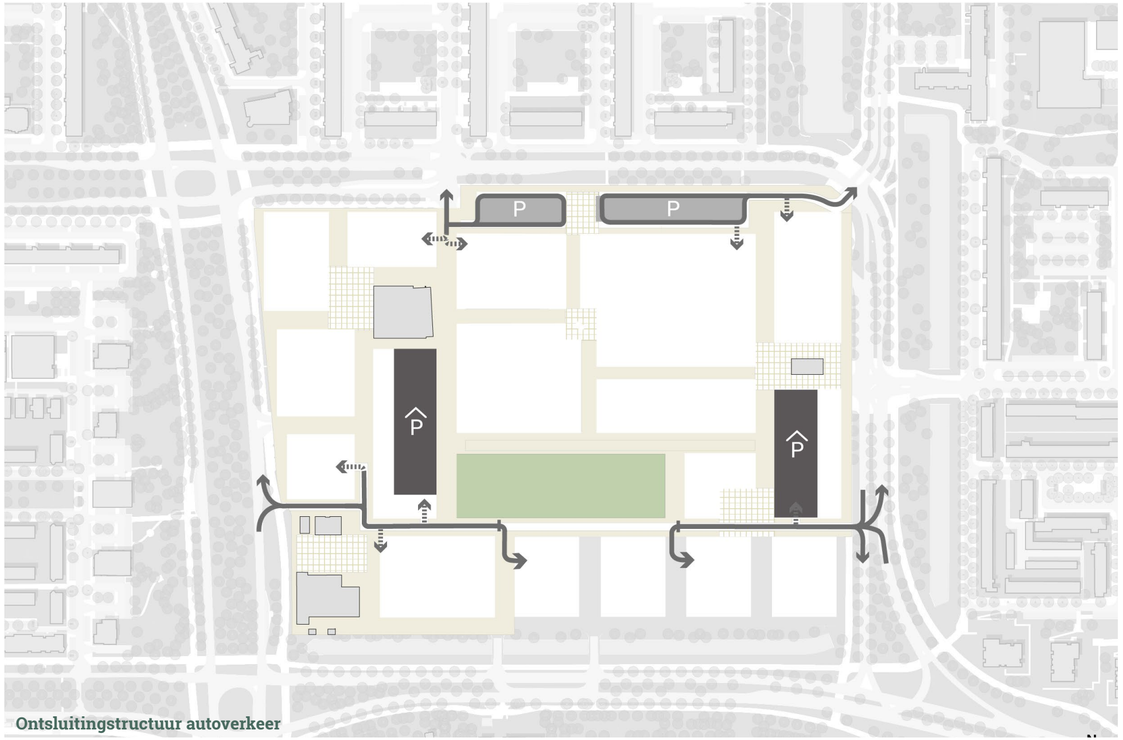
Essentieel bij al deze ontwikkelen is het toevoegen van substantiële aantallen woningen in het gebied. Meer bewoners zorgen voor meer levendigheid, ogen op straat en reuring. Maar ook voor meer draagvlak voor voorzieningen en meer klandizie voor de winkels. Stedelijk wonen op loopafstand van voorzieningen voor veel doelgroepen erg aantrekkelijk. De druk op steden om binnenstedelijk woningen te ontwikkelen is groot en centra als deze zijn de ideale plek daarvoor.

Met verdichting neemt tegelijkertijd de druk op de openbare ruimte toe. De behoefte aan groene en aantrekkelijke plekken wordt groter, waardoor hoge eisen aan de inrichting ervan noodzakelijk zijn. Het gaat om plekken met de juiste maat en schaal, met een hoogwaardige en klimaatadaptieve inrichting en met een grote diversiteit om verschillende activiteiten en doelgroepen te bedienen.

Onder de noemer ‘rust, reuring en ruis’ worden wonen, werken, winkelen en verblijven gemengd door het gebied. Er ontstaan rustige plekken waar vooral gewoond wordt, en levendige plekken waar voorzieningen zijn geconcentreerd die veel mensen aantrekken, op verschillende momenten in de dag. De ‘ruis’-plekken hebben elementen van beiden in zich, maar het zijn ook plekken waar het verkeer wordt afgewikkeld.







Ontsluitingstructuur autoverkeer

Parkeren en mobilteit

De gemeente staat voor de complexe taak om enerzijds nieuwe ontwikkelingen in de stad mogelijk te maken en anderzijds de huidige bewoners te beschermen. Daarnaast heeft de gemeente als doel het autogebruik in de stad te stabiliseren, ondanks de groei van bewoners en bezoekers. Dit kan door in te zetten op verschillende vormen van mobiliteit, zoals lopen, fietsen en openbaar vervoer, maar ook deelmobiliteit. De parkeercapaciteit voor zowel fietsen als auto's is een sturingsinstrument dat wordt gebruikt om fietsgebruik te stimuleren en het aantal (rijdende) auto's in de stad gelijk te houden. Om dit doel te halen zijn goede afspraken over parkeernormen bij nieuwe ontwikkelingen nodig, evenals een helder parkeerbeleid. In deze ruimtelijke verkenning zijn we uitgegaan van het nieuwe parkeerbeleid dat in voorbereiding is en waar naar verwachting voor de zomer van 2021 een besluit over genomen wordt door de Raad.

Goede parkeergelegenheid is essentieel voor het functioneren van het centrum, ook in een stad waar het beleid vooral is gericht op het stimuleren van lopen, fietsen en openbaar vervoer. Momenteel is de goede autobereikbaarheid één van de Unique Selling Points van het winkelcentrum. Voor het blijvend goed functioneren van het centrum is het belangrijk dat de huidige maaiveld parkeerplekken omgezet worden in gebouwde parkeervoorzieningen. Deze voorzieningen moeten logisch liggen ten opzichte van de winkels in het winkelcentrum (en met name de supermarkten) en aangenaam zijn in het gebruik.

Binnen het raamwerk zijn twee plekken aangewezen waar deze parkeergebouwen optimaal bereikbaar zijn vanaf de twee hoofdentrees van het gebied. Deze plekken liggen ook strategische ten opzichte van de grote supermarkten in het winkelcentrum. Beide parkeergebouwen zijn bedoeld voor verschillende doelgroepen: bezoekers van het winkelcentrum, bezoekers van woningen en werknemers en bezoekers van de nieuwe plintfuncties. Zo blijft alleen beperkt maaiveld parkeren aan de noordoostrand van het gebied beschikbaar voor een snelle boodschap.

Het aandeel parkeren voor de woningen wordt zoveel mogelijk op de plots zelf opgelost. Wanneer bewoners op sommige momenten gebruik kunnen maken van de parkeergebouwen (bijvoorbeeld 's nachts), heeft dat invloed op de capaciteit/maximale programmatische invulling op de plot. Wanneer deze overloop niet mogelijk is, kan er minder nieuw gebouwd worden. Naast parkeren voor auto's is het erg belangrijk dat er goede voorzieningen komen voor fietsparkeren, toegankelijk, gebruiksvriendelijk en ruim van opzet.

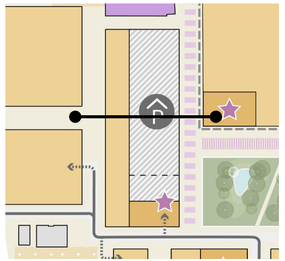
Aannames parkeren

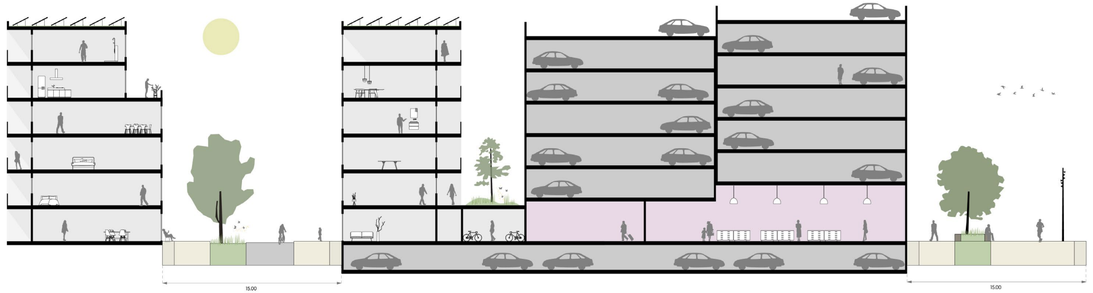
- Concept Parkeervisie Fiets- en autoparkeren in een groeiend Utrecht, 2021; Parkeernomen fiets en auto, 2021 is het uitgangspunt.
- Er is een aanname gedaan ten aanzien van de functiemix in de plinten
- Een aantal functies die verdwijnen geeft ruimte in de parkeerbalans
- Het huidige parkeerareaal is nodig voor de functies die nu in het gebied aanwezig zijn, er is geen sprake van restcapaciteit
- Er is voorlopig nog geen sprake van gereguleerd parkeren in de directe omgeving
- De inzet van andere mobiliteitsdiensten

Openbare garages

Voor de twee parkeergebouwen is 40.000 m2 volume binnen het raamwerk vastgelegd. Dat is voldoende ter vervanging van huidige maaiveldparkeren voor het bezoekersparkeren van 260.000 m2 nieuw programma. De twee openbare garages zijn met de huidige uitgangspunten essentieel voor het goed functioneren van het gebied. Deze dienen zeer gebruiksvriendelijk en toegankelijk te zijn. Dat betekent ruime parkeervakken, overzichtelijk, veilig en met een heldere routing. Ook kunnen de garages voorzien worden van een tapis roulant (roltrap) naar de eerste verdieping voor boodschappenwagentjes zodat bezoekers van de supermarkten makkelijk hun boodschappen naar de auto kunnen brengen.

De inpassing van de parkeergarages - die behoorlijk fors van omvang zijn – is stedenbouwkundig gezien een complexe opgave. Dit dient met veel zorg te gebeuren. Recente voorbeelden laten zien dat met volwaardige gevels de parkeergebouwen een goede uitstraling kunnen krijgen. Maar op bepaalde plekken in het plan worden de parkeergarages (deels) 'ingepakt' met woningen. Dit zorgt voor sociale veiligheid s 'avonds en ogen op straat. Daarnaast vragen de plinten van de garages extra aandacht. Winkels en voorzieningen in de plinten voorkomen dat de parkeergarage een storend element in het straatbeeld wordt.





Doorsnede mogelijke uitwerking parkeergarage ingepakt met woningen





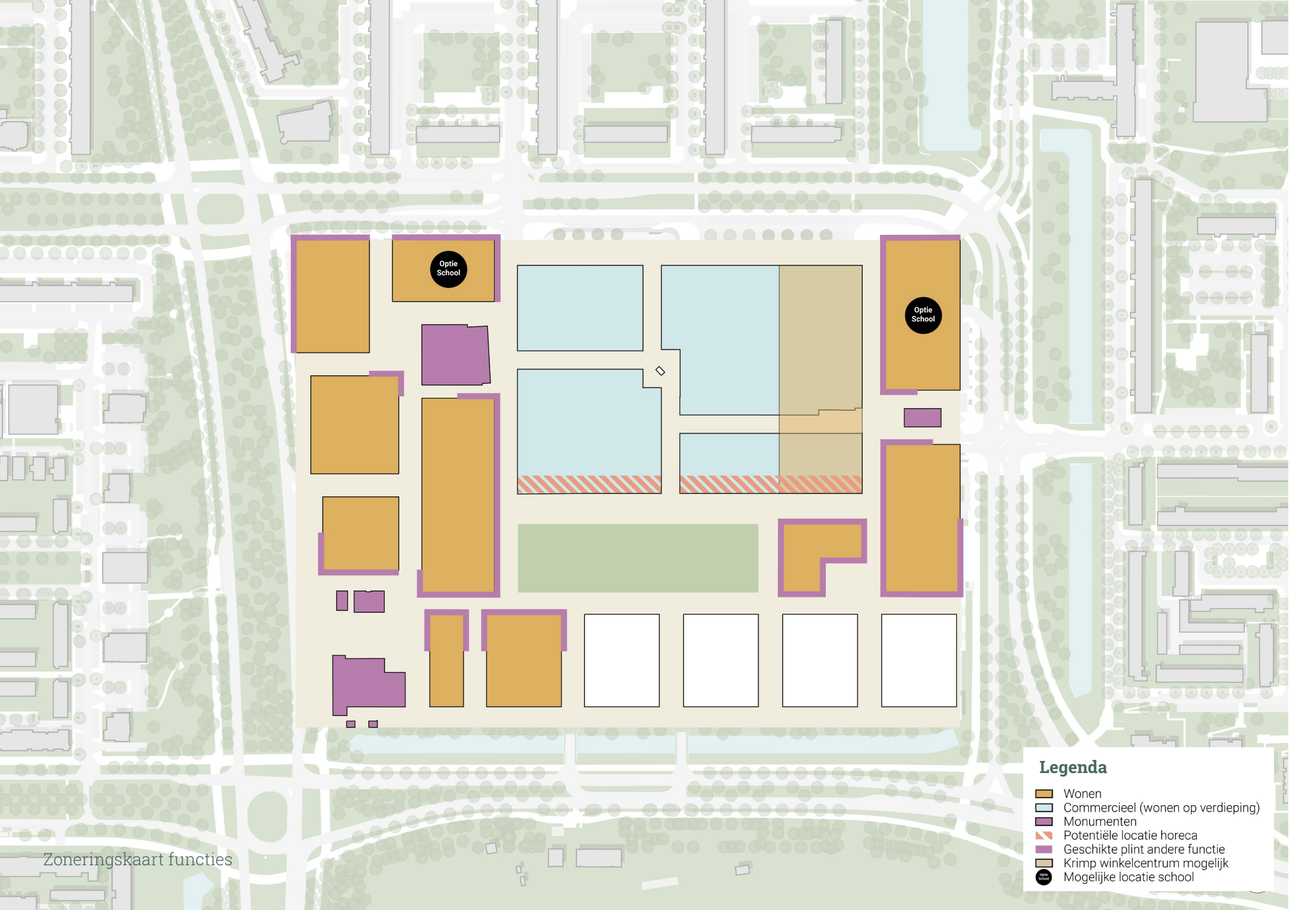








"Bovengrondse parkeergebouwen maken volwaardig onderdeel uit van de stedelijke structuur van bouwblokken."



Zoneringskaart functies

Programma - een stedelijke mix

Overvecht Centrum transformeert naar een compleet centrum stedelijk gebied inclusief hoogstedelijk wonen. Belangrijke opgave is om meer balans te realiseren tussen winkelen en wonen, tussen verharding en groen, tussen rust en reuring. Het toevoegen van volume kan daarbij helpen. Er is gekeken hoeveel volume toegevoegd kan worden in het gebied om tot een stedelijk, aantrekkelijk milieu te komen dat past in de wijk Overvecht. De toon is daarbij gezet in de NPD strook met stoere, stedelijke blokken van 6 bouwlagen. De ruimtelijke verkenning heeft aangetoond dat in totaal tussen 160.000 en 260.000 m2 volume kan worden toegevoegd aan Overvecht Centrum voor wonen en andere functies.

Barcode Utrecht

In Utrecht wordt gewerkt met het principe van de 'Barcode Utrecht'. Deze barcode zorgt er voor dat bij grotere gebiedsontwikkelingen er niet alleen wonen wordt toegevoegd maar dat er echt 'stad' gemaakt



Barcode Utrecht

wordt. Voor Overvecht Centrum, waar we substantieel ruimte hebben om programma toe te voegen, zal ook een goede mix gevonden moeten worden gemaakt tussen wonen, werken, groen en andere functies.

Het verhogen van de kwaliteit in de openbare ruimte uit de verkenning sluit aan bij de intelligente barcode uit de RSU. Enerzijds verdichten en vergroenen in balans, als ook het meegroeien van groen en alle andere functies bij het toevoegen van woningen. De totale opgave in de openbare ruimte is fors, maar met het 'harmonicaniseren' van de barcode is het mogelijk om meer functies te combineren in minder ruimte en zo een interessante stedelijke gebruiksmix te laten ontstaan.

Binnen het raamwerk is een zonering aangegeven tussen winkels en wonen. Er wordt uitgegaan van krimp van het aantal winkelmeters. Dit kan gefaseerd plaatsvinden. Het winkelcentrum beperkt zich dan tot een kwadrant met twee duidelijke gezichten, één naar de Zamenhofdreef en één naar het nieuwe park. Indien nodig kan het winkelcentrum aan de oostzijde nog verder krimpen, zie aangegeven zone. Voor het wonen in het gebied vormt de Nota Wonen het uitgangspunt. Vanuit de barcode en de groei van het aantal woningen in het gebied is het voorstelbaar dat er naast winkelruimte te circa 10% (dus tussen de 16.000-26.000 m2) behoefte is aan sociaal-maatschappelijke voorzieningen, cultuur en werkfuncties. Functies waar aan gedacht wordt zijn commerciële sportvoorzieningen, voorzieningen voor ouderen, een gezondheidscentrum, plek voor culturele activiteiten, een bibliotheek en onderwijs, maar ook ruimte voor ondernemerschap.

De hoeveelheid volume die per pot gerealiseerd kan worden is vastgelegd met een FSI (Floor Space Index). Voor de overige functies werken we met een MXI (Mixed Use Index). Dit getal zegt iets over de mate van functiemening die in de plint gewenst is. Een aantal plots leent zich ook voor bijzondere functies zoals voortgezet onderwijs. Deze mogelijkheid is aangegeven als zoeklocatie.



Wonen

Overvecht Centrum voegt een nieuw woonmilieu toe aan Overvecht, een centrum-stedelijk woonmilieu:

- Hoge dichtheid
- Diversiteit aan woningtypologieën
- Verscheidenheid van functies en bedrijvigheid
- Aantrekkelijke openbare ruimte

Speerpunten van de woonvisie van de gemeente zijn het op peil brengen van de sociale huur, een inhaalslag maken met de middenhuur en het maken van gemengde wijken. Maar ook het bevorderen van doorstroming en het verbeteren van de basiskwaliteit van wonen in de stad (duurzaamheid en toegankelijkheid) zijn speerpunten van de gemeente Utrecht.

Het toevoegen van substantiële aantallen woningen in Overvecht Centrum zorgt voor doorstroming, vernieuwing van de woningvoorraad en meer differentiatie (type en prijs). Zo kan een betere balans ontstaan in en tussen de buurten.

Doelgroepen waar in het bijzonder aan gedacht wordt zijn ouderen en starters op de woningmarkt, maar ook bijzondere doelgroepen en woonvormen. Aan de volgende doelgroepen wordt in het bijzonder gedacht:

- Eén- en tweepersoonshuishoudens
- doorstromers: vanuit eengezinswoningen en grote appartementen (koop, (sociale)huur)
- vanuit Overvecht en de rest van de stad
- 55+ van groot naar beter: lege-nesters, vitaal, lichte zorgvraag
- jongeren van klein naar groter en duurder.
- Starters op de woningmarkt
- Koopstarters
- Bijzondere doelgroepen: gemengd wonen (dragers- en vragers), woongroepen (ouderen of gemengd, sociaal cultureel), woon-zorgvormen (ouderen met indicatie, sociaal-cultureel).







Inpassing monumenten

In het plangebied bevindt zich een aantal gemeentelijk monumenten. Deze nemen een bijzondere positie in binnen het raamwerk. Ze krijgen in het raamwerk ook de ruimte om speciaal/afwijkend te zijn. Ze geven daarmee invulling aan de kernwaarde divers en de specifieke plekken in het raamwerk “kleur” en eigenheid.

Eneco

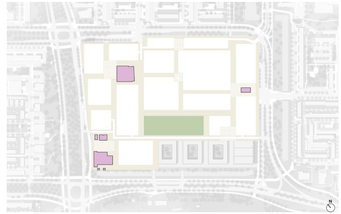
Het gebouw is van algemeen belang vanwege de cultuurhistorische waarde als karakteristiek voorbeeld van een naoorlogse warmtecentrale, het is van stedenbouwkundig belang vanwege de beeldbepalende schoorstenen en als onderdeel van de stedenbouwkundige opzet van de wijk Overvecht. Alleen het casco van de periode 1968-1970 wordt beschermd. De installaties zijn van bescherming uitgesloten, evenals de garage en het transformatorhuisje op het terrein.

Apotheek

De monumentale waarden betreffen de hoofdopzet met het trapeziumvormige dak en lichtkap en het materiaalgebruik, voor zover origineel. Het pand is van belang vanwege de architectuurhistorische waarde.

C&A

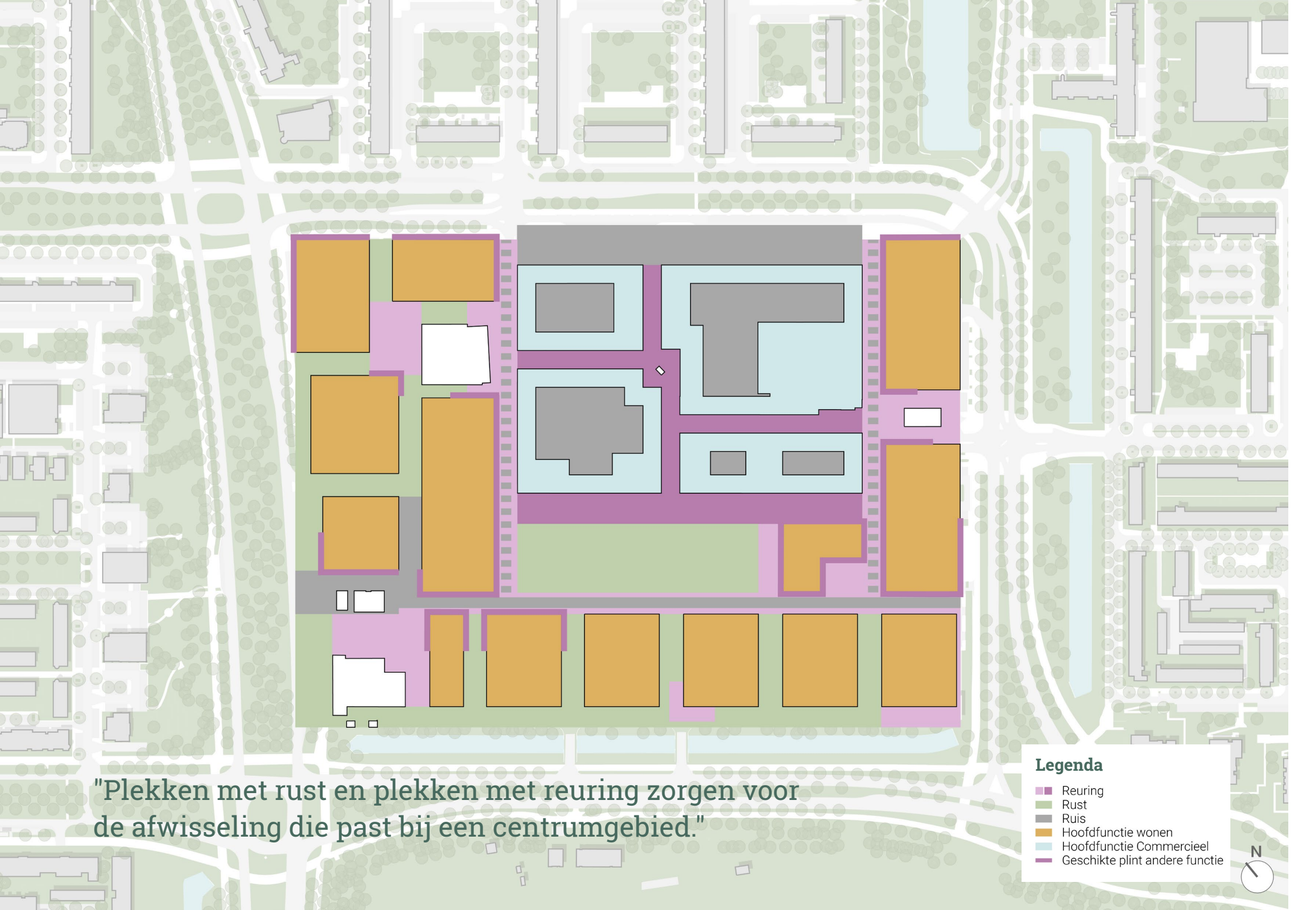
De monumentale waarden zijn met name gelegen in de hoofdvorm met de karakteristieke ronde en recht vormen, de gesloten en wit gestucte gevels met daarin horizontale en verticale openingen en het materiaalgebruik. Het pand is van belang vanwege de architectuurhistorische











"Plekken met rust en plekken met reuring zorgen voor de afwisseling die past bij een centrumgebied."

Plintstrategie

Voor een succesvol centrum is een goede strategie voor de plinten essentieel. Uiteindelijk gaat het in centrumgebieden, misschien nog wel meer dan in andere gebieden, om de ervaring op maaiveld. Hoe beleef je de stad op ooghoogte? Juist in een centrum moet je nadenken over goede overgangen tussen rust en reuring, straatjes en plekken waar wat te beleven valt en straatjes waar rustig gewoond wordt. En over de overgangen tussen die plekken. Ook voor de randen van het centrum dienen heldere keuzes te worden gemaakt.

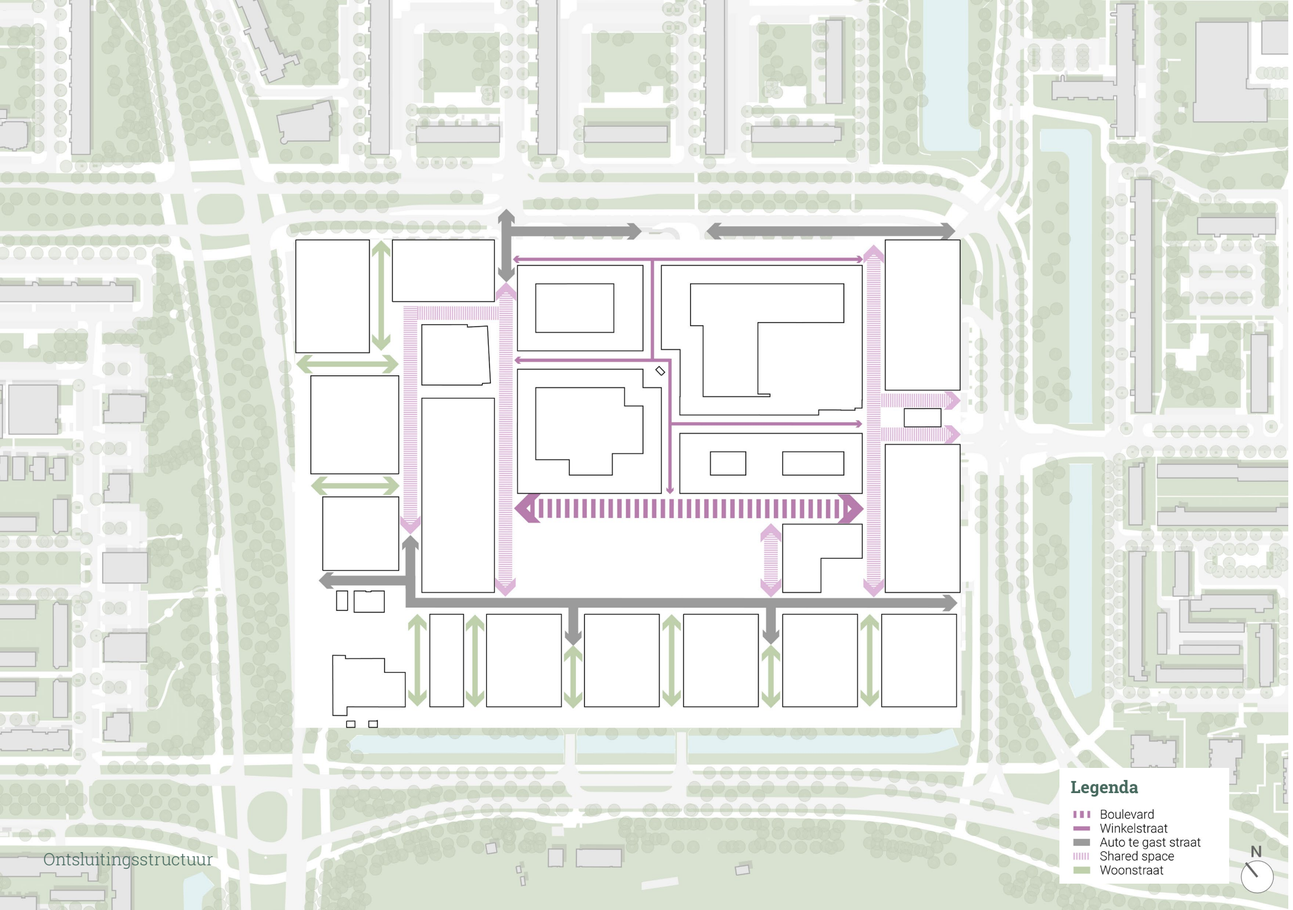
In de plinten zijn verschillende functies mogelijk. Ze biedt ruimte voor commerciële (winkel) functies en horeca, voor sociaal-maatschappelijke voorzieningen en werken. Maar wonen is uiteraard ook mogelijk in de plint, mits er een goede overgang tussen privé en openbaar wordt gerealiseerd. Op strategische plekken in het gebied zitten in de plint de 'specials', zoals de bibliotheek, een bijzondere culturele voorziening of een andere functie met een grote aantrekkingskracht. Ook de 'Superplint' in de NPD-strook, een hoge en flexibel indeelbare hal over de volledige diepte van het blok waar tal van grootschalige activiteiten kunnen plaatsvinden, is zo'n special. De Superplint grenst straks direct aan het centrale park.

Waar zien wij reuring? In en rond het winkelcentrum, aan de randen van het park, zeker langs de goed georiënteerde zuidgevel van het winkelcentrum. En hier en daar bij een plek in het stedelijk weefsel waar een voorziening in de plint zit. Maar er is ook sprake van rust, op plekken waar hoofdzakelijk gewoond wordt in de plinten en je op steenworp afstand van voorzieningen fijn kunt wonen in Overvecht Centrum. Het gaat uiteindelijk om de kwaliteit van de openbare ruimte enerzijds en van de plinten anderzijds. Interactie daartussen bepaalt de levendigheid van een gebied. In de volgende fase is het zaak om met een plintenstrategie dit verder uit te werken en spelregels te bepalen.

9 punten voor een levendige plint:

1. **Functiemix, aantal en omvang**
   De mate van functiemenging in de plint, het aantal functies en de omvang ervan.
2. **Entrees**
   Positionering en aantal entrees aan de straat.
3. **Plinthoogte en markering**
   Begane grond met een royale vrije hoogte.
4. **Verticale geleding**
   De verticale indeling van de plint.
5. **Materiaal en detail**
   Het type gevelmateriaal, de manier waarop ze zijn toegepast en de detaillering daarvan.
6. **Openheid**
   De zichtbaarheid van plintfuncties vanaf de straat en de verhouding tussen open en gesloten geveldelen.
7. **Intermediaire zone**
   De (overgangs)zone tussen plint en stoep/openbare ruimte.
8. **Etalages**
   De programmering van etalages en de zichtbaarheid ervan vanaf de straat.
9. **Utilitaire zaken**
   Inpassing van technische en logistieke voorzieningen.

(Bron: 'Stationsgebied op ooghoogte'gemeente Utrecht)

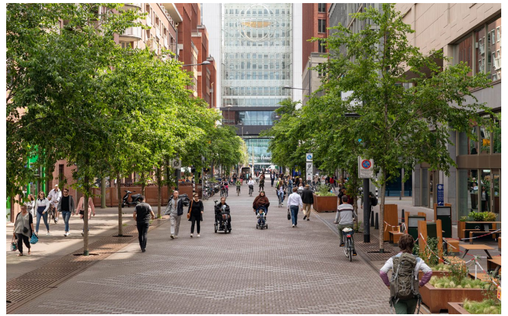


Ontsluitingsstructuur

Belangrijkste profielen

Boulevard

Langs de zuidwestzijde van het winkelcentrum, grenzend aan het centrale park, komt een nieuwe, volledig autovrije boulevard. Een plek om te flaneren, op een terrasje te zitten, te kijken en bekeken worden. Het is er lekker druk, want er gebeurt van alles in het park en de plinten eromheen. De brede stoep biedt ruimte voor de voetganger, voor aangename bankjes in de zon, maar voor een café met terras.



Winkelstraat

Door het vernieuwde winkelcentrum lopen winkelstraatjes waar kleine en grotere winkels elkaar afwisselen. De straten zijn bij voorkeur in de open lucht maar kunnen ook deels overdekt zijn. Ook dit is volledig autovrij voetgangersgebied.



Auto ontsluiting

Slechts op een beperkt aantal plekken kun je nog met de auto het gebied in. Deze straten zijn functioneel vormgegeven en hebben verhoogde stoepen en eventueel een vrijliggend fietspad. Deze wegen worden ook als toegang gebruikt voor het laden- en lossen van vrachtwagen voor de winkels in het gebied.



Shared space straat

De parallelle straten in het gebied kunnen ingericht worden als 'shared space'. Deze straten bieden toegang tot de logistieke hoven die de achterzijde van winkels in het winkelcentrum ontsluiten. Met name voor de supermarkten is dit essentieel. Zo kan inpandig en uit het zicht bevoorraad worden. Deze straten behoren tot het winkelgebied en zijn daarom alleen tijdens venstertijden toegankelijk voor laden- en lossen. De voetganger heeft dus het primaat.

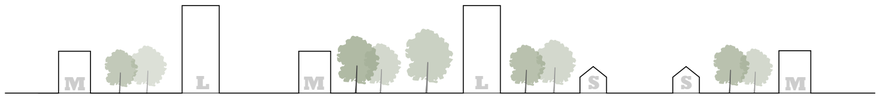


Woonstraat

In het gebied komen meerdere woonstraten te liggen. Deze straten zijn in principe ook autovrij en alleen toegankelijk voor hulpdiensten, verhuizen etc. De straten kunnen een verschillende inrichting krijgen. Door te spelen met verharding, bomen en beplantingsvakken kan een meer stedelijke of juist landschappelijke sfeer gecreëerd worden.







Opbouw Overvecht

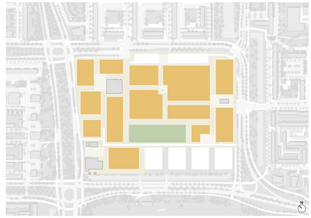


Opbouw Centrum Overvecht

"Een reeks van verschillende torens rondom het park, verschillend qua footprint, hoogte en uitstraling, staat symbool voor de diversiteit van de wijk"

Legenda

S 2-3 lagen
M 4-6 lagen
L 9-10 lagen
XL 15-17 lagen



Basisblokken



Torens



Hoeken

Bebouwing

Overvecht is een gevarieerde wijk met laagbouw, midden hoogbouw en hoogbouw, S,M en L. De wijk kent een losse opzet met veel ruimte voor groen. De alom tegenwoordige stempelstructuur zorgt voor repetitie. In het centrum kiezen we juist voor een compacte, stedelijke structuur van straten en pleintjes die zorgen voor intimiteit. Behalve in het hart. Daar is door het grote park met hoogbouw erom heen opeens weer de verrassende kwaliteit van Overvecht zichtbaar: groen en ruimte.

Op basis van voorliggende ruimtelijke verkenning is het laadvermogen van het gebied onderzocht. Er is gekeken hoeveel programma/volume toegevoegd kan worden om een aantrekkelijk, stedelijk woonmilieu te creëren dat passend is voor deze plek. Het toevoegen van volume hangt nauw samen met het creëren van een aantrekkelijke verblijfsruimte, verdichten kan alleen als de openbare ruimte ook een kwaliteitsimpuls krijgt!

De eerste massastudie laat zien dat circa 260.000 m2 volume toevoegen kan worden. Daarbij is uitgegaan van een bepaalde basishoogte, maar is ook rekening gehouden met accenten en bijzondere plekken. Voorliggende verkenning geeft een indicatie van de mogelijkheden maar zal tijdens het opstellen van het Masterplan verder gepreciseerd worden.

Basishoogte

Als basishoogte kiezen we voor de medium scale, de hoogte van de reeds gerealiseerde NPD blokken, 6 bouwlagen. Een mooie bouwhoogte voor een compacte stad met stedelijke straten en profielen. Dat geeft rust en eenheid in het plan.

Torens rondom het park

We voegen in het centrum een nieuwe schaal aan toe aan Overvecht: Extra Large. Overvecht staat bekent als hoogbouwwijk, maar er zijn vooral hoogbouw schijven. Wij maken nu ranke torens, met fantastisch uitzicht over de stad en het nieuwe park in het hart van het centrum. De belangrijkste spelregel is dat iedere toren aan het park afwijkt van de toren ernaast, qua hoogte, footprint en uitstraling, om zo de diversiteit van Overvecht uit te stralen. In de hoogbouwvisie van Utrecht staat dat hier tot een hoogte van 70 meter gebouwd kan worden. In het raamwerk realiseren we een hoge dichtheid in compacte stedelijke bouwblokken met hoogteaccenten. Deze torens zijn gemiddeld 50 meter hoog om goed leefkwaliteit op straat te behouden. Op een betekenisvolle plek kan wellicht 70 meter ingepast worden. Er zal goed gekeken moeten worden naar bezonning, windhinder etc. om tot een zo aangenaam mogeijk verblijfsklimaat te komen.

Bijzondere hoeken

Het centrum heeft al twee kenmerkende hoekpunten, het monument van Eneco met haar schoorstenen en het nieuwe studentencomplex The Cube. Beide beëindigen de NPD strook. Aan de noordoost zijde worden met de herontwikkeling twee nieuwe markante hoeken gemaakt. Opvallende gebouwen met een eigen karakter die afwijken van de andere bouwblokken door een andere vormentaal. Dat geeft oriëntatie in het gebied.

Uitstraling en beeldkwaliteit

Overvecht Centrum moet een gebied worden waar de hele wijk trots op is. Een groene, gezonde, levendige stadswijk die de diversiteit van de inwoners weerspiegelt. Licht, lucht en ruimte zijn de kenmerken van de naoorlogse stad. In het centrum vertalen we dat in vriendelijke architectuur met een open en warme uitstraling, uitnodigend en gastvrij. Daar past een gevarieerd materiaal- en kleurenpalet bij waarbij de inrichting van de openbare ruimte zorgt voor rust en samenhang.

Op een aantal thema's leggen we accenten, die hebben allemaal te maken met de beleving op maaiveld:

Entrees: zorgvuldig vormgegeven entrees van woongebouwen zorgen ervoor dat in deze nieuwe stadswijk iedereen een duidelijk adres heeft.

Overgang openbaar-privé: extra aandacht voor de overgangszone zorgt ervoor dat er ook op maaiveld prettig gewoond kan worden en dat er voldoende privacy is. Door mensen een privé zone te geven voor de woning ontstaat een gevoel van eigenaarschap en meer levendigheid op straat.

















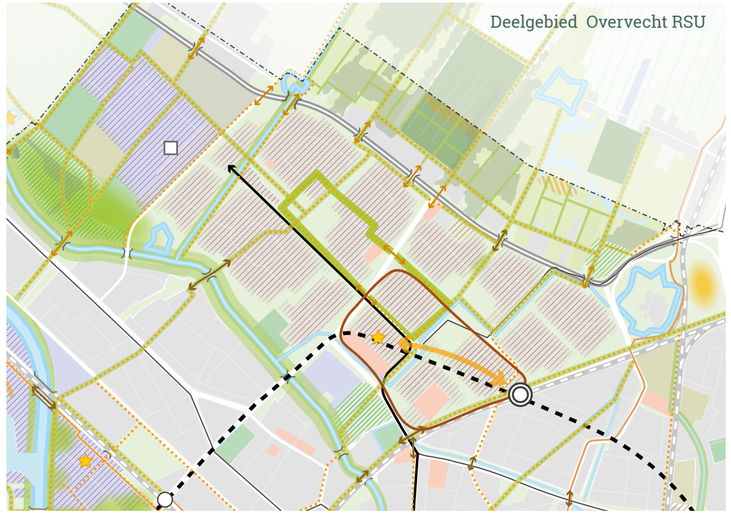


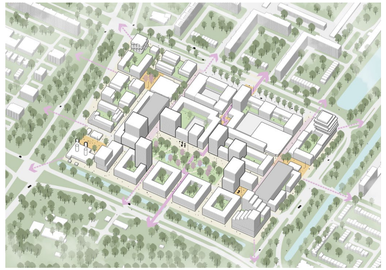
Toekomstige ontwikkelingen

Het centrum staat niet op zich. In 'de Werkplaats' is een bredere visie ontwikkeld op de toekomst van Overvecht en ook binnen de gemeente staat de toekomst van de wijk hoog op de agenda. In het Omgevingsprogramma Overvecht worden de ambities voor de wijk vertaald naar concrete, fysieke wijkverbeteringen per buurt. En in de RSU wordt via de lijn van de vijf stadsprofielen richting gegeven aan de wijken.

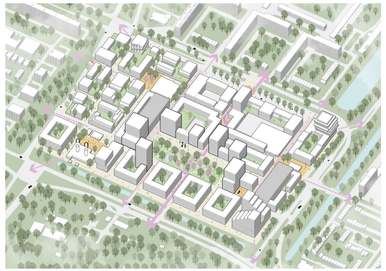
Om meer invulling te geven aan 'Utrecht dichtbij' heeft de gemeente Utrecht vijf stadsprofielen ontworpen binnen de RSU die van toepassing zijn voor het Utrecht van 2040. Utrecht koestert haar veelkleurigheid en diversiteit. Die variatie behoudt en versterkt Utrecht, ook in de ontwikkeling naar 2040. De Utrechtse gebieden, wijken en buurten spiegelen zich aan deze verschillende stadsprofielen.
Wanneer we de 5 profielen spiegelen aan Overvecht dan zien we het volgende koers naar 2040:

- De 'groene stad' gaat uit van het landschap als onderlegger voor de verstedelijking en dat ontwikkelingen worden ingezet om de landschappelijke kwaliteiten te versterken. Het centrum van Overvecht ligt aan/ nabij de Vechtzoom, een belangrijke groene inprikker in de stad. De ontwikkeling kan ervoor zorgen dat de wijk beter verbonden wordt met deze groene scheg.
- De 'verbonden stad' gaat over de netwerken van voetgangers, fietsers en OV. Het 'wiel met spaken" is het concept van een nieuwe OV ring dat de knooppunten rondom Utrecht CS verbindt. Deze ring zal langs Overvecht centrum lopen en de OV bereikbaarheid verbeteren.
- De 'compacte stad' gaat uit van verdichting rondom hoogstedelijke knooppunten. De menselijke maat, gemengde gebieden en multifunctioneel ruimtegebruik zijn hierbij belangrijke begrippen, die ook in het nieuwe centrum van Overvecht van toepassing zijn.
- In de 'inclusieve stad' is voldoende ruimte voor maatschappelijke en culturele voorzieningen en voelt iedereen zich welkom. Er zijn voldoende betaalbare woningen, passend werk voor iedereen en de openbare ruimte nodigt uit tot ontmoeting en verbinding.
- De 'toekomstige stad' anticipeert op toekomstige ontwikkelingen zoals klimaatverandering, epidemieen, economische schommelingen en technologische vernieuwing. Een robuuste ruimtelijke structuur die altijd overeind blijft helpt om schommelingen op te vangen en beidt ruimte voor flexibiliteit. Al deze elementen gaan in de toekomst zijn beslag krijgen in de wijk, als ook in de transformatie van Overvecht Centrum.





Mogelijke uitwerking van het raamwerk



Mogelijke uitbreiding aan de Einsteindreef

Randen van Overvecht Centrum

De tendens in Utrecht is om meer ruimte te creëren voor voetgangers en fietsers in de stad en minder ruimte aan de auto. Dat betekent dat de dreven in Overvecht op termijn ook een ander karakter kunnen krijgen.

De randen van Overvecht centrum zijn in dat opzicht verschillend. Aan de zuidwestzijde van het plangebied ligt het terrein van de RWZI. Dit terrein zal een groen karakter blijven houden. Maar misschien is het mogelijk tijdelijke functies op het vrijkomende deel van het terrein te realiseren en daarmee nieuwe verbindingen tussen Overvecht Centrum en de binnenstad te maken. Aan de noord-oost zijde ligt de Zamenhofdreef. Deze straat wordt in diverse visies gezien als een nieuwe stadsboulevard in Overvecht die allerlei wijkfuncties met elkaar verbindt. Aan de noord-westzijde van het centrum zou misschien in de toekomst het profiel van de Einsteindreef versmald kunnen worden waardoor ook aan deze zijde ontwikkelruimte ontstaat. Deze zou dan ingezet kunnen worden om letterlijk en figuurlijk verbinding te maken met de naastgelegen buurten en de barrièrewerking van de dreef op te heffen.

7. Ontwikkelstrategie



Financiële kaders en samenwerking

De ontwikkeling van Overvecht Centrum vraagt om een slimme ontwikkelstrategie. De ruimtelijke verkenning laat zien dat er meer ontwikkelruimte is in het gebied dan de huidige ruimtelijke mogelijkheden, die het vigerende bestemmingsplan biedt. In totaal is het mogelijk om maximaal 260.000 m2 bvo programma toe te voegen, mits ook geïnvesteerd wordt in de kwaliteit van de openbare ruimte. Alleen dan kan een aantrekkelijk stedelijk leefmilieu met wonen, winkelen, werken en recreëren ontstaan waarin waardecreatie in Overvecht Centrum mogelijk is.

Het is duidelijk dat als we dit gebied willen transformeren, grondeigenaren elkaar nodig hebben. Gemeente, corporaties, particuliere eigenaren én ontwikkelaars. Als we samenwerken kunnen we meer programma toevoegen, efficiënter omgaan met parkeren, een grotere maatschappelijke bijdrage leveren en de kostenverdeling wordt hierdoor gunstiger.

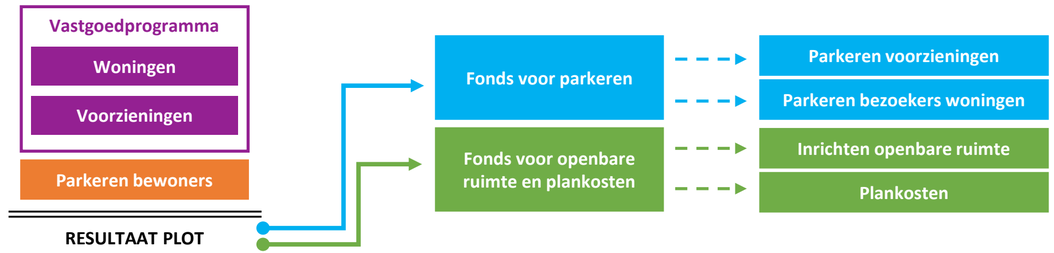
Samen hebben we de kennis en knowhow om een dergelijke complexe ontwikkeling (gefaseerd) uit te voeren. Wel is het nodig om met elkaar afspraken te maken over het minimale programma, de fasering, de hoogte van de kosten, de verdeling van de kosten en ieder zijn of haar rol.
Onderstaand is op hoofdlijnen inzicht gegeven in de haalbaarheid van de businesscase, worden kansen benoemd om de haalbaarheid te vergroten en is een voorzet gedaan voor spelregels.

Haalbaarheid businesscase

Een binnenstedelijke transformatie is financieel uitdagend. De inbrengwaarden zijn meestal veel hoger dan bij een uitleglocatie. Er moet vastgoedwaarde vernietigd worden. Aan de andere kant moet er tijdig geïnvesteerd worden om waardedaling en eventuele verloedering tegen te gaan, of om maatschappelijke doelstellingen te halen. Het optimum om op het juiste moment te investeren is lastig, maar liever te vroeg dan te laat. Om een inschatting te maken van de haalbaarheid is een grondexploitatieberekening op hoofdlijnen gemaakt waarin de grondopbrengsten zijn afgezet tegen alle investeringen. Dit gedaan vanuit de fictie dat één partij alles verwerft en weer uitgeeft. Denk bij kosten aan inbrengwaarde, sloop, inrichting openbaar gebied, parkeren en de ‘gemeentelijke’ plankosten.

De volledige toevoeging van de 260.000 m² bvo biedt mogelijkheden om tot een haalbare business case te komen. Belangrijke gevoeligheden in de berekening zijn de inbrengwaarden en de kosten voor de gebouwde parkeervoorziening. In de volgende fase is het belangrijk om met elkaar te bepalen wat de juiste uitgangspunten zijn. Op de volgende pagina zijn daarvoor een aantal overwegingen benoemd:

- **Ander programma:** In de grondexploitatie berekening is uitgegaan van een standaard verdeling van 90% wonen en 10% niet wonen. Het woonprogramma sluit op dit moment aan op de verdeling zoals geadviseerd vanuit de afdeling wonen van de gemeente (35% sociaal, maximaal 40% middenhuur en minimaal 25% vrije sector). Hierbij wordt naar het hele centrumkwadrant gekeken, inclusief de woningen in de NPD strook. Door bijvoorbeeld minder middenhuur en meer vrije sector in het programma op te nemen kunnen meer opbrengsten gerealiseerd worden. Uiteindelijk zal dit ook een politieke afweging zijn.
- **Hogere of lagere grondgrondopbrengsten:** De grondopbrengsten zijn bepaald aan de hand van een residuele waardebepaling, op basis van een aantal vaste uitgangspunten zoals VON-Prijs, huur, BAR en investeringskosten. Andere uitgangspunten kunnen een hogere of lagere grondopbrengst geven.
- **Mogelijke 'externe' bijdragen:** Er is vooralsnog geen rekening gehouden met gemeentelijke bijdragen of andere bijdragen door bijvoorbeeld subsidies.
- **Fasering en tijd:** Een mogelijkheid is om het gebied op te knippen en per deelgebied de haalbaarheid te bepalen. Hierbij speelt de factor tijd een belangrijke rol; op een later moment kan de vastgoedwaarde zijn toegenomen en de eventuele inbrengwaarde zijn afgenomen.
- **Lagere kosten gebouwde parkeervoorziening:** In de huidige berekening is rekening gehouden met stichtingskosten van € 30.000,- bovengronds en € 40.000,- exclusief btw ondergronds per parkeerplaats. Het is wellicht mogelijk om dit tegen een lagere prijs te realiseren of op een andere wijze op te lossen (half verdiept, bovengronds inpandig, etc.).
- **Hogere marktwaarde parkeerplaatsen door invoeren van betaald parkeren:** Voor de bezoekers van Overvecht Centrum is in eerste instantie uitgegaan dat zij gratis kunnen parkeren. Zodra hier wel een heffing voor wordt gevraagd heeft dit een positief effect op het resultaat.
- **Lagere parkeernorm:** Een andere kans is om gebruik te maken van de mogelijkheden in het gemeentelijke beleid om voor nieuwbouw in te zetten op deelmobiliteit waardoor minder parkeren nodig is. Dit kan alleen in samenhang met het invoeren van gereguleerd parkeren in de omgeving van Overvecht Centrum.
- **Vergroten inkomsten parkeerexploitatie:** Dit kan door de prijs van bewonersabonnementen te verhogen of door invoeren van gereguleerd parkeren (voor zowel bewoners als bezoekers).



Figuur 1; Uitleg bijdrage overstijgende kosten



Strategie en werkwijze

Het doel van deze ruimtelijke verkenning en de verdere ontwikkeling van Overvecht Centrum is, om dit zoekproces naar een financieel haalbaar plan gezamenlijk met alle betrokken partijen vorm te geven. Dit betekent ook dat de gemeente geen actieve grondpolitiek nastreeft en daarbij niet actief grond/vastgoed koopt. De systematiek is om de gewenste ambitie te beprijzen en dit over alle ontwikkelingen naar draagkracht te verdelen. De eigenaar van de ontwikkeling dient dan een bijdrage te doen.

Hierbij gelden een aantal voorwaarden:

- De te verhalen bijdragen mag niet hoger zijn dan de te maken kosten.
- De te verhalen bijdragen moet gedragen kunnen worden.
- Iedereen betaald een vergelijkbaar bedrag. Nu of in de toekomst.
- De gemeente werkt alleen mee indien voldoende zicht is op een sluitende businesscase.

Kostenverhaal en voorzet spelregels

Het uitgangspunt voor de gemeente is om alle kosten te verhalen. Bovenstaande figuur laat zien dat vanuit het resultaat van de plot een bijdrage moet komen aan de overstijgende parkeervoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimten. Hieronder volgt een toelichting op het bepalen van deze kosten.

Inrichting openbare gebied en plankosten
Op basis van kengetallen is een inschatting gemaakt van de kosten voor de inrichting van het openbare gebied. In een volgende fase dient een verdere uitwerking plaats te vinden en moet bijvoorbeeld ook gekeken worden naar de kabels en leidingen en andere mogelijke belemmeringen. Voor de 'gemeentelijke' plankosten is voor dit moment een vast percentage gehanteerd.

Bijdrage parkeergarage bewoners
In eerste instantie wordt ervan uitgegaan dat het aandeel parkeren voor bewoners op eigen plot opgelost wordt en dat hiervoor geen bijdrage hoeft plaats te vinden. In de vervolgfase moet onderzocht worden in hoeverre dit mogelijk is en of het wenselijk is om deze parkeerplaatsen in te zetten als overloop van de bezoekersparkeergarage of vice versa; dat bewoners kunnen parkeren in de bezoekersgarage.

Bijdrage parkeergarage bezoekers
Op basis van de bezoekersnormering vindt een bijdrage plaats aan de gebouwde parkeervoorziening. Voor de stichtingskosten per parkeerplaats is vooralsnog € 30.000,- exclusief btw aangehouden.

Bijdrage gebouwd parkeren huidige parkeerplaatsen
De huidige openbare parkeerplaatsen worden omgezet naar gebouwd parkeren. Ook hiervoor is nu € 30.000,- exclusief btw per parkeerplaats aangehouden.

Bijdragen
De bijdrage voor bezoekers parkeren kan bepaald worden aan de hand van de parkeernorm per functie, woningtype of op basis van opbrengstpotentie. De bepaling en verrekening van de inbrengwaarde en de bijdrage aan de openbare ruimte worden verdeeld naar draagkracht. Het voorstel is om op basis van vastgestelde grondquotes de grondprijs te bepalen, behalve daar waar vaste grondprijzen gelden (zoals voor sociale woningbouw en maatschappelijk bestemd vastgoed).
De grondquotes zijn bepaald aan de hand van een residuele grondwaarde berekening. Periodiek worden de marktwaarden (VON) geactualiseerd. Dit gebeurt voor beleggingsobjecten in eerste instantie aan de hand van de marktconforme huur, maar bij grote wijzigingen dienen de uitgangspunten opnieuw bepaald te worden (huur, BAR en stichtingskosten).
Voor koopwoningen geldt een periodieke actualisatie direct op de marktwaarde, eventueel door een onafhankelijk deskundige. Ook hiervoor geldt dat bij grote wijzigingen de uitgangspunten opnieuw bepaald worden. De periodieke herijking en de grondquote systematiek zorgt, uitgaande van een positieve marktwaarde ontwikkeling, dat er nu en in de toekomst een vergelijkbare bijdrage wordt gedaan.

Verevening
Niet op elke plot kan precies dezelfde programmatische verdeling gemaakt worden. Hierdoor komt er op de ene plot bijvoorbeeld meer sociaal en op een andere plot meer vrije sector. Verdere afspraken over onderlinge verevening dienen nog gemaakt te worden. Een voorstel zou kunnen zijn dat de programmatische verdeling voor heel Overvecht Centrum ook geldt per deelgebied en dat partijen met elkaar hierover afspraken maken.

Borging
Vanuit de Wet ruimtelijke ordening heeft de gemeente instrumenten ter beschikking om te borgen dat deze totale gewenste gebiedsontwikkeling tot stand komt. Hierbij zijn de volgende mogelijkheden:

Alleen medewerking conform uitgangspunten van dit boekje.
De gemeente stelt de ‘Basisprincipes en onderzoeksvragen Ruimtelijke en Financiële Verkenning Overvecht Centrum’ vast. Over plannen die aantoonbaar bijdragen aan de ambities uit de ruimtelijke verkenning en passen binnen het raamwerk gaat de gemeente graag in gesprek.

De gemeente zorgt voor maximaal kostenverhaal.
Zo kunnen contracten worden gesloten tussen gemeente en partijen en/of partijen onderling. Ook kan mogelijk gewerkt worden met fondsvorming of andere methoden om kosten en baten op een eerlijke wijze te verevenen.

Onteigening
Onteigening is een zwaar middel wat een gemeente niet graag in zet. Indien nodig is het wel een middel om de gebiedsontwikkeling op gang te helpen of een impasse te doorbreken.

Nieuwe omgevingswet
Ook is momenteel de nieuwe Omgevingswet in voorbereiding, waarin de spelregels voor kostenverhaal iets veranderen. Daarnaast kunnen stimulerende maatregelen worden opgenomen om duurzaam te ontwikkelen.



Aandachtspunten en vervolg

Aandachtspunten

Wie draagt het risico?

De kosten gaan voor de baat uit. Ook bij deze ontwikkeling zal waarschijnlijk eerst geïnvesteerd moeten worden in onrendabele parkeervoorzieningen en openbare ruimte voordat er opbrengsten gegeneerd worden. Het ligt voor de hand dat de gemeente hier een belangrijke rol in neemt. Maar de vraag is of de gemeente dit ook ziet en onder welke voorwaarden?

Hoe zit het met erfpacht?

Een groot gedeelte van het gebied is uitgegeven in erfpacht. De regels voor erfpacht geven aan dat bij functiewijziging de getaxeerde meerwaarde afgedragen wordt aan de gemeente. De gemeente kan niet een meerwaarde vragen voor de functiewijziging via erfpacht en een bijdrage vragen voor kostenverhaal. In de volgende fase wordt nader bepaald hoe het kostenverhaal ten opzichte van de meerwaarde afdracht voor erfpacht het beste vormgegeven kan worden, voor een optimale stimulans tot herontwikkeling en een redelijke bijdrage.

Hoe stimuleren we voorzieningen?

Voor een goed werkend centrum is het belangrijk dat er een goede balans is tussen de woningen en de (plint)voorzieningen. Doordat deze functies vaak minder opleveren en een hoger risico kennen worden deze minder snel gemaakt. In de spelregels is deze stimulans nog niet opgenomen, maar vraagt wel aandacht. Gedacht kan worden aan bijvoorbeeld een bonusregeling waarbij men een lagere bijdrage voor parkeren betaalt als je een plintfunctie maakt op een plek waar dat gewenst is in het raamwerk. Een belangrijk aandachtspunt voor het vervolg is ook dat de sociaal-maatschappelijke en culturele functies die gewenst zijn in Overvecht Centrum meer concreet gemaakt worden, zowel qua omvang, gewenste plek als de eventuele financiële consequentie.

Vervolg

De globale financiële verkenning en de indicatieve spelregels zijn een eerste voorzet om een indruk te krijgen van de haalbaarheid, de wijze waarop samengewerkt kan worden, aan welke knoppen gedraaid kan worden en welke kansen er nog zijn om tot een ‘meer’ haalbare ontwikkeling te komen. Ter verduidelijking geldt deze ruimtelijke verkenning als basis voor de volgende fase en wordt er zo van grof naar fijn gewerkt.

8. Onderzoeksvragen



Onderzoeksvragen

Samen stelden we een ruimtelijke verkenning op met kansen en mogelijkheden voor de ontwikkeling van Overvecht Centrum. Het is nog geen plan, maar een flexibel raamwerk waarmee we in de komende jaren Overvecht Centrum stapsgewijs willen veranderen. De ambities en doelen sluiten op dit moment nog niet volledig op elkaar aan. Dit moet onderzocht worden in een Masterplan om zo herontwikkeling van het totale gebied mogelijk te maken. Hiervoor zijn naast de Basisprincipes ook Onderzoeksvragen opgenomen. Waar nodig moeten er keuzes gemaakt en prioriteiten gesteld worden. De belangen van alle partijen moeten met elkaar in evenwicht zijn om tot een totale gebiedsontwikkeling te komen. Als de grondeigenaren en de gemeenteraad de ambities onderschrijven kunnen we dit flexibele raamwerk uitwerken in een Masterplan. De vervolgstappen kunnen we niet zetten zonder inbreng van huidige en toekomstige bewoners, ondernemers en gebruikers van Overvecht Centrum.

Er is op veel aspecten nog vervolgonderzoek en verdieping nodig om uiteindelijk te komen tot een verdere uitwerking van het gebied. In een Masterplan wordt antwoord gegeven op de geformuleerde onderzoeksvragen over financiële haalbaarheid, stedenbouw, parkeren, programma wonen en niet-wonen en duurzaamheidsambities. Waar we in het afgelopen half jaar met de pand- en grondeigenaren gefocust hebben op een haalbare herontwikkeling, de balans tussen enerzijds toevoegen programma (maximaal laadvermogen/stedenbouw), het benodigd parkeren en financiële haalbaarheid, gaat het in de vervolgfase nog meer om de integraliteit van de gebiedsontwikkeling. Hoe krijgen de sectorale aspecten (de barcode van de RSU) een plek in Overvecht Centrum?

Onderzoeksvragen

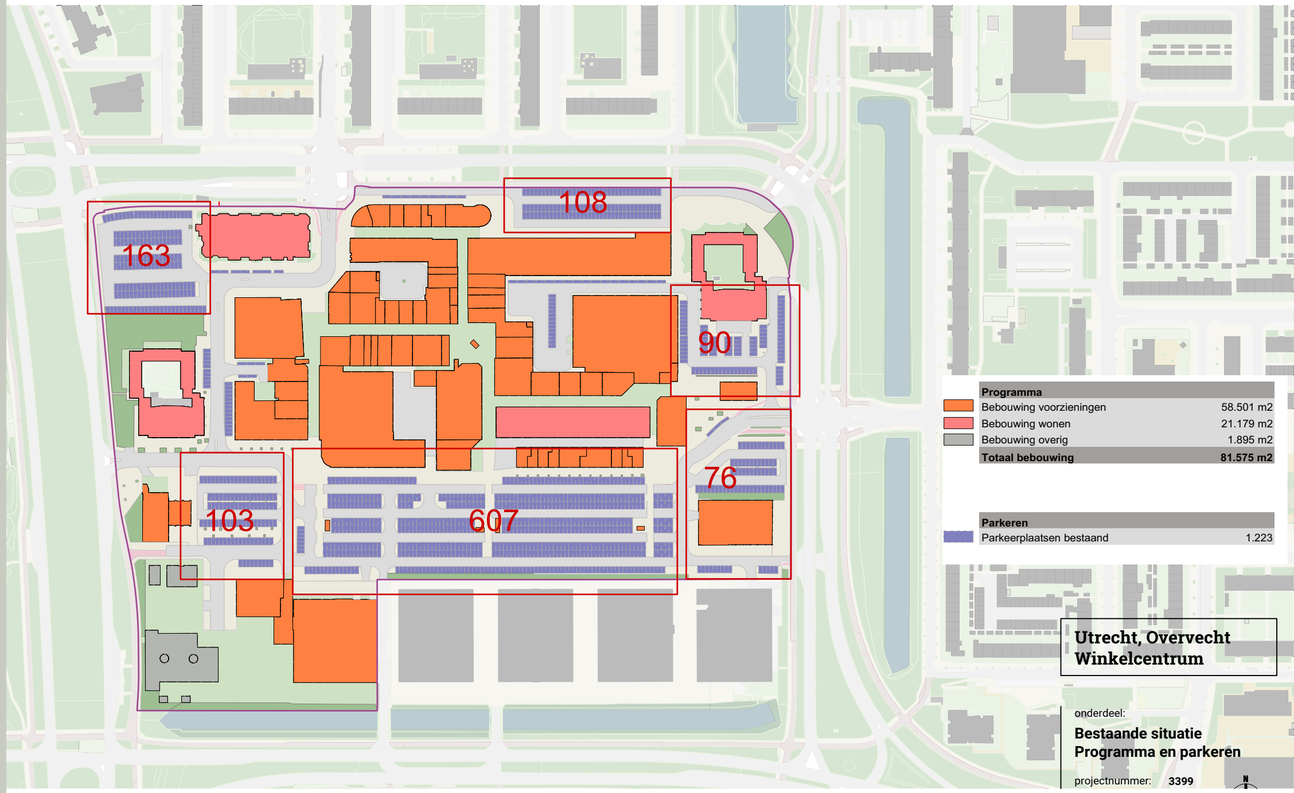
Daarnaast zijn er onderwerpen benoemd die verder onderzocht moeten worden in de volgende fasen. Denk hierbij aan:

- Stedenbouwkundig: Bijvoorbeeld hoe verhoudt hoogbouw zich in relatie tot zon, schaduw en wind. Hoe zorgen we voor een goede woonkwaliteit? Hoe kan het winkelcentrum gefaseerd worden herontwikkeld en krimpen in winkelvlak om toekomstbestendig te worden? Waar en hoe maken we rustige woonstraten en waar levendige en geactiveerde plinten? Met welke type woningen is het prettig wonen op maaiveld?
- Duurzaamheidsambities: In de volgende fase moeten de gebouwgebonden concepten en maatregelen in openbare ruimte op het vlak van energie, circulariteit, biodiversiteit, klimaatadaptatie en gezondheid uitgewerkt worden. Welke kansen liggen er als partijen dit gezamenlijk aanpakken?
- Parkeren: De verkenning gaat uit van de (nog vast te stellen) parkeernormen 2021. Tegelijk streven we ook de verandering van vervoerswijze (modal shift) na.
- Parkeren is een belangrijke draaiknop met financiële gevolgen. Een parkeergebouw (een van de ruimtelijke dragers van de verkenning) vraagt een grote investering. Als parkeren in Overvecht gratis blijft, staan er weinig opbrengsten tegenover. Gratis parkeren is op dit moment echter een belangrijk pluspunt voor het winkelcentrum. Hoe krijgen we het voor elkaar dat zowel de bouw als exploitatie van parkeergebouwen gefinancierd kan worden en dit tegelijkertijd geen belemmering wordt om het winkelcentrum te bezoeken?
- Programma wonen: Uitgangspunt bij de verkenning is dat voor het programma wonen naar het totale centrumgebied wordt gekeken, dus inclusief de woningen die er al zijn en de woningen in aanbouw in de NPD-strook. De verkenning gaat op dit moment uit van een minimale basisverdeling in woningcategorieën van 35% sociaal (waaronder zelfstandige studentenwoningen), minimaal 25% en maximaal 40% middensegment (volgens Actieplan en betaalbare koop tot grens NHG) en minimaal 25% vrije sector. Hiermee is een verschuiving tussen middensegment en vrije sector mogelijk. Indien de (financiële) situatie het toe laat en er behoefte aan is, is er een kans om het percentage sociaal (niet zijnde studentenwoningen) in de toekomst te vergroten. In de volgende fase wordt dit nader onderzocht. Kwalitatieve aspecten die daarbij aan de orde komen zijn bijvoorbeeld: doelgroepen, woonmilieus en diversiteit. Alsook woningtypologie, woon(zorg)concepten, de effecten op doorstroming en de woningvoorraad in Overvecht en de relatie tot voorzieningen in het gebied.
- Programma niet-wonen: Wat is de ruimte voor een VO-school? Welke (maatschappelijke) voorzieningen zijn er nodig? Op welke plekken kunnen deze het beste worden ingepast? Aan welke (bouwkundige) randvoorwaarden moeten deze voorzieningen voldoen? Hoe zorgen we ervoor dat deze voorzieningen (ook na oplevering) betaalbaar zijn en blijven?
- Subsidies en bijdragen: Welke kansen liggen er op het gebied van subsidies. Op dit moment worden de subsidies voor de Woningbouwimpuls, het Volkshuisvestingsfonds en Versnelling woningbouw verder onderzocht. Welke bijdragen kunnen de gemeente of andere partijen doen?
- Financiële Haalbaarheid: In de huidige berekeningen is nog geen rekening gehouden met optimalisaties zoals lagere kosten of meer opbrengsten. Er is ook nog geen rekening gehouden met de faseerbaarheid. Kunnen we kosten en opbrengsten per fase aan elkaar koppelen of wordt er een voorschot op de toekomst genomen? Wie draagt dit risico? Ook de vraag wat een goede systematiek is voor de verdeling van de overstijgende kosten willen we de komende tijd verder onderzoeken. Hierbij moeten we in de volgende fase waken voor het stapelen van eisen en ambities in relatie tot de haalbaarheid.

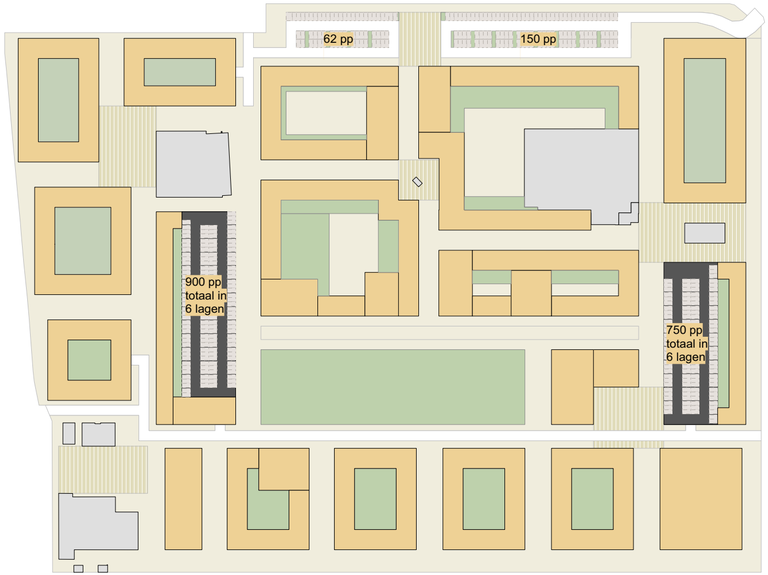
Ten slotte

Samen stelden we een ruimtelijke verkenning op met kansen en mogelijkheden voor de ontwikkeling van Overvecht Centrum. Het is nog geen plan, maar een flexibel raamwerk waarmee we in de komende jaren Overvecht Centrum stapsgewijs willen veranderen. We willen een kloppend hart voor Overvecht. De verkenning geeft een indruk van de kansen die er zijn om in Overvecht Centrum meer woonruimte en andere functies te maken. Noodzakelijk voor deze verdichting is dat de parkeerruimte op straat wordt omgezet in (groene) verblijfsplekken. De studie is de basis om te bepalen wat financieel en ruimtelijk haalbaar is. Als de grondeigenaren en de gemeenteraad de ambities onderschrijven kunnen we dit flexibele raamwerk uitwerken in een Masterplan. De vervolgstappen kunnen we niet zetten zonder inbreng van huidige en toekomstige bewoners, ondernemers en gebruikers van Overvecht Centrum.

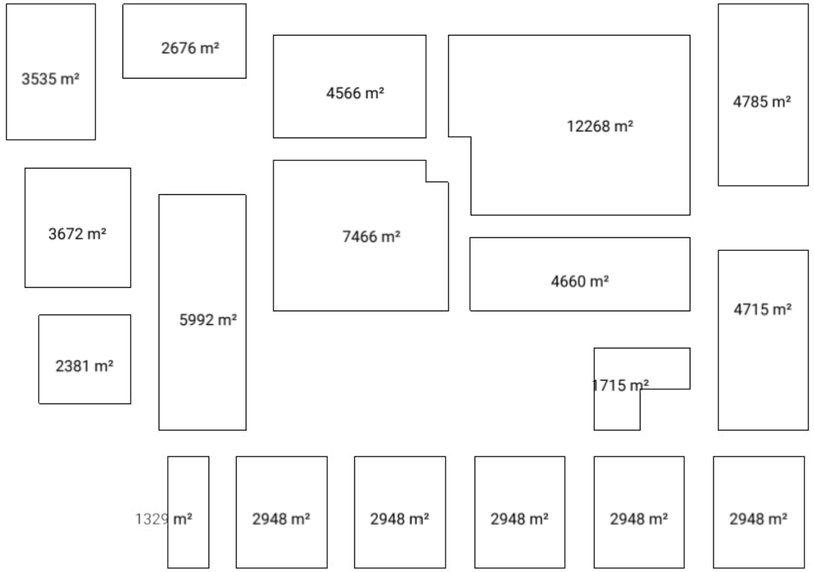
Bijlage


163
108
90
76
103
607
Programma
Bebouwing voorzieningen 58.501 m2
Bebouwing wonen 21.179 m2
Bebouwing overig 1.895 m2
Totaal bebouwing 81.575 m2
Parkeren
Parkeerplaatsen bestaand 1.223
Utrecht, Overvecht
Winkelcentrum
onderdeel:
Bestaande situatie
Programma en parkeren
projectnummer: 3399

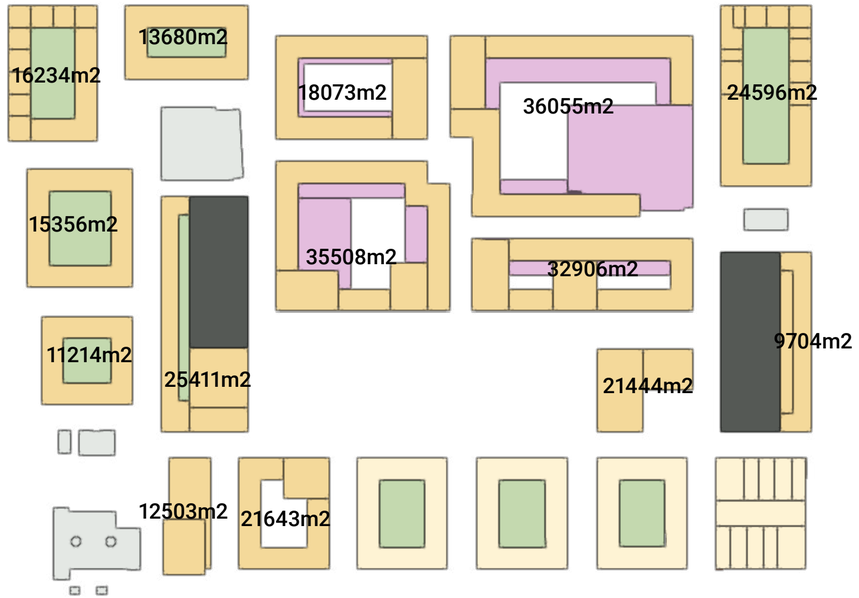
Raamwerk
Basiskaart



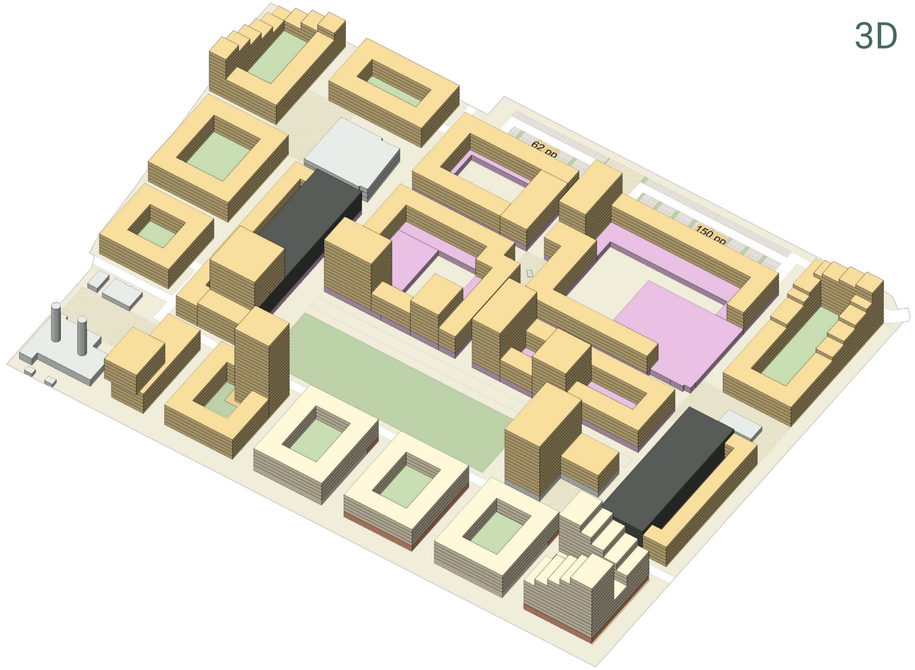
Plots

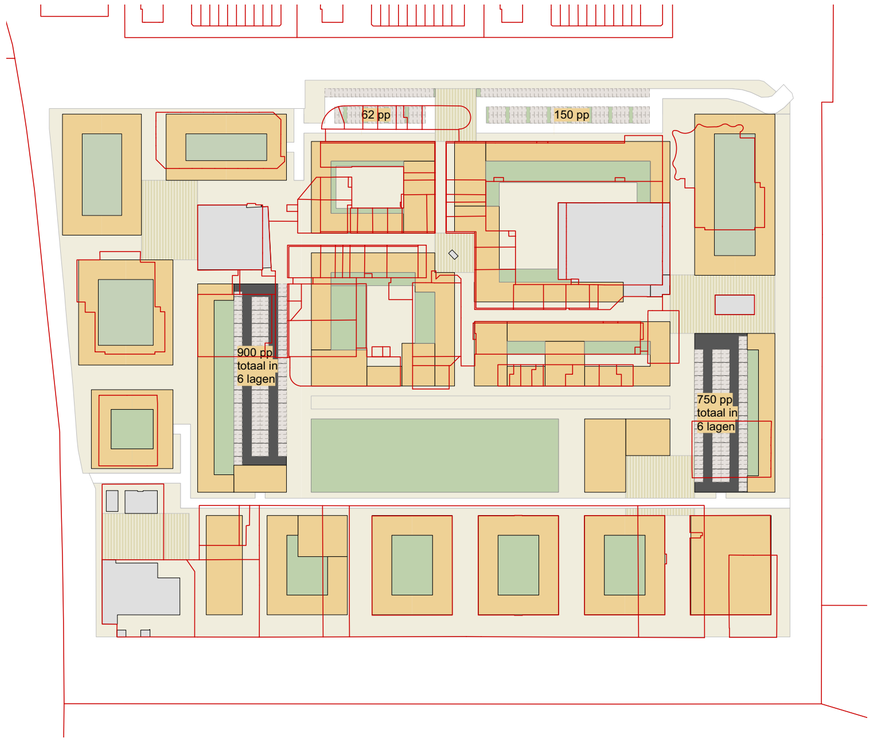


Maximaal volume

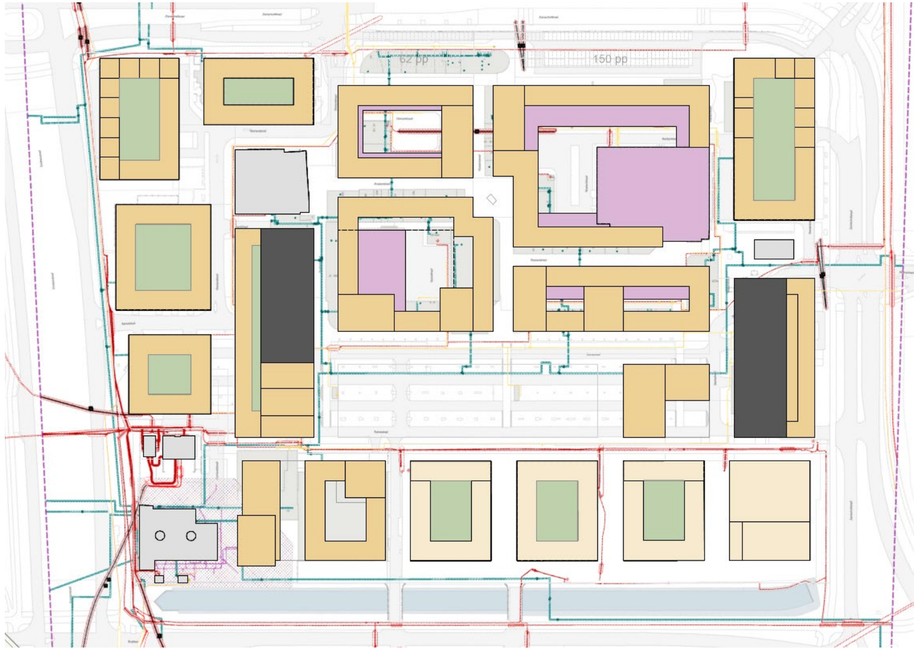


3D

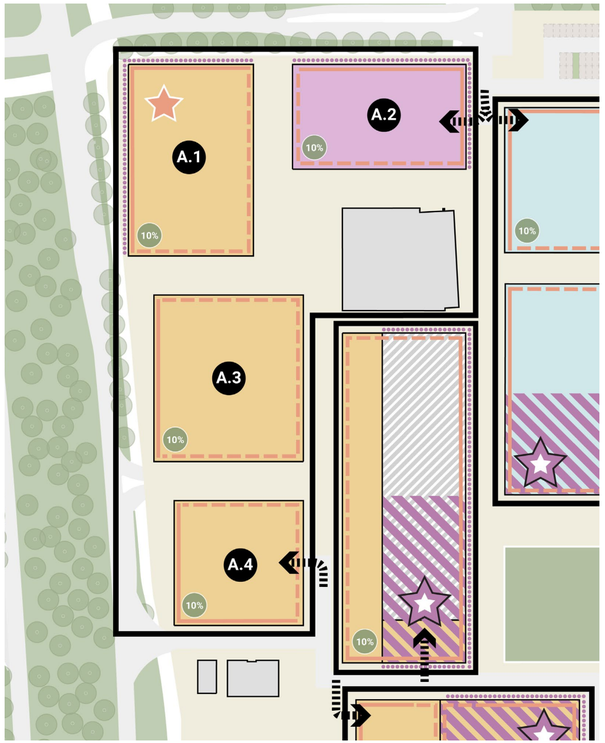




Kadastrale lijnen



Kabels en leidingen

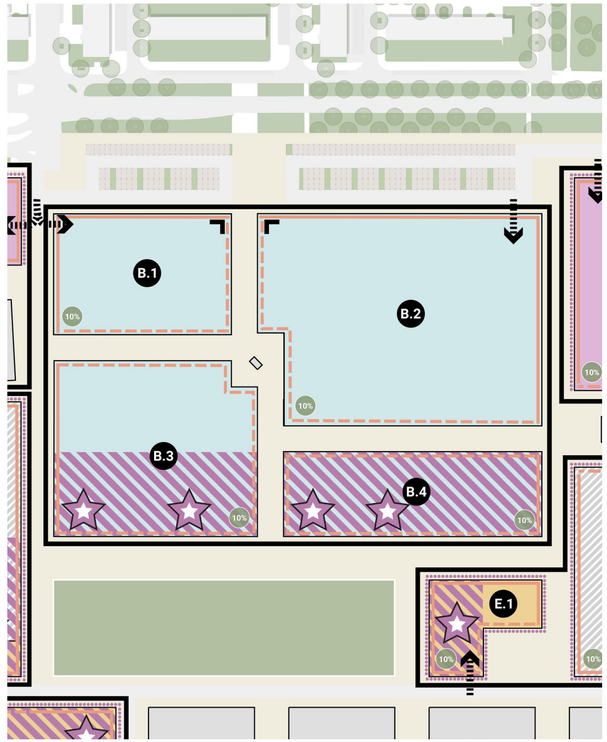


Deelgebied A

Basisprogramma: wonen
Rooilijn: alleen buitenrooilijn ligt vast als begrenzing van centrumgebied langs de dreef, binnenzijde is flexibel
Plint: beperkt ruimte voor andere functies, hoofdzakelijk wonen
Basishoogte: 6 bouwlagen
MXI: 0,9 (10% van het totale woonvolume)
Bijzonderheden: hoekplot vraagt om 'special'- markant en iconisch hoekgebouw. Eventueel geschikt als zoeklocatie voor middelbare school
Parkeren: ondergronds onder de plot in één grote of meerdere kleine garages en/of bovengronds ingepast met andere functies

Legenda

- Bestaande bebouwing
- Groen
- Verharding
- Water
- Wonen
- Parkeergebouw
- Wonen of school
- Winkelcentrum (wonen op verdieping)
- Vaste rooilijn
- Flexibele rooilijn
- Hoogbouw mogelijk
- Architectonisch accent
- Hoek accent
- Plint geschikt voor andere functies
- Indicatieve toegang parkeergarage
- Deelgebied
- Plots
- Hoogteaccent
- Percentage "niet woonprogramma"

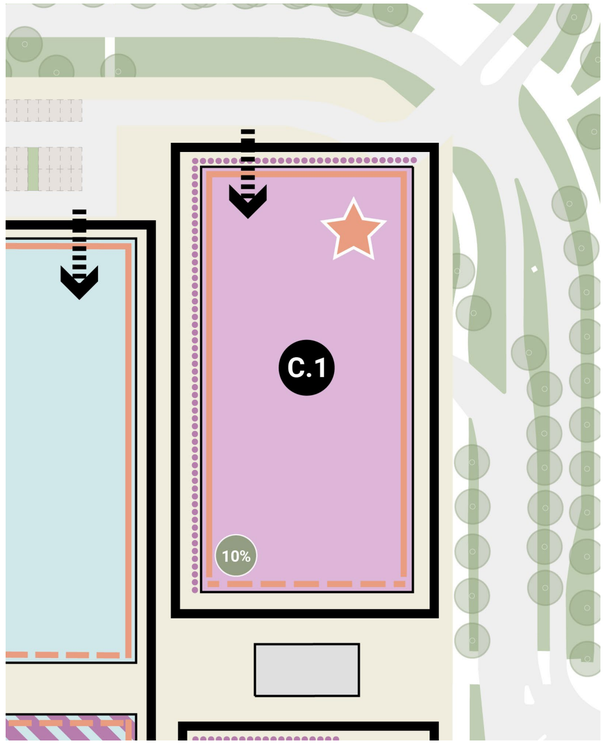


Deelgebied B

Basisprogramma: winkels met wonen erboven
Rooilijnen: buitenzijde carré ligt vast, binnenzijde fleixbel, op te delen in 4 of meerdere bouwblokken met binnenstraten
Plint: alle plinten actief, bijzondere aandacht voor uitstraling naar Zamenhofdreef (uitnodigend) en zijde park waarbij het accent daar vooral ligt op horeca en leisure
Basishoogte: 6 bouwlagen, accenten aan de parkzijde en bij hoofdentree aan noordzijde winkelcentrum mogelijk
MXI: 0,9 (10% van het totale woonvolume)
Bijzonderheden: een zekere samenhang in de uitstraling van het winkelcentrum is gewenst als het gaat om de uitstraling van de plinten, entrees en toegangen tot de winkelstraten
Parkeren: ondergronds onder de plot in één grote of meerdere kleine garages en/of bovengronds, laden en lossen/logistiek van winkels in de blokken

Legenda

- Bestaande bebouwing
- Groen
- Verharding
- Water
- Wonen
- Parkeergebouw
- Wonen of school
- Winkelcentrum (wonen op verdieping)
- Vaste rooilijn
- Flexibele rooilijn
- Hoogbouw mogelijk
- Architectonisch accent
- Hoek accent
- Plint geschikt voor andere functies
- Indicatieve toegang parkeergarage
- Deelgebied
- Plots
- Hoogteaccent
- Percentage "niet woonprogramma"

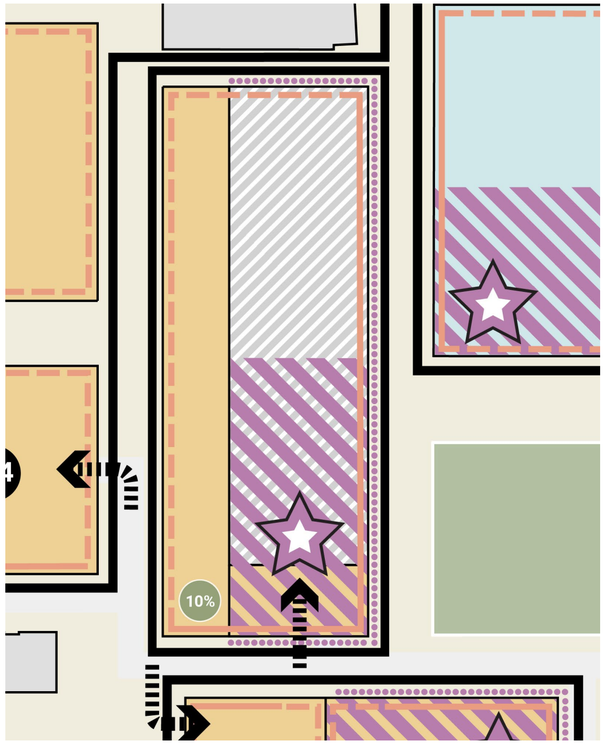


Deelgebied C

Basisprogramma: wonen
Rooilijn: alleen buitenrooilijn ligt vast als begrenzing van centrumgebied langs de dreef, binnenzijde flexibel
Plint: beperkt ruimte voor andere functies, hoofdzakelijk wonen
Basishoogte: 6 bouwlagen
MXI: 0,9 (10% van het totale woonvolume)
Bijzonderheden: hoekplot vraagt om 'special'- markant en iconisch hoekgebouw. Eventueel geschikt als zoeklocatie voor middelbare school
Parkeren: ondergronds onder de plot en/of bovengronds ingepast met andere functies

Legenda

- Bestaande bebouwing
- Groen
- Verharding
- Water
- Wonen
- Parkeergebouw
- Wonen of school
- Winkelcentrum (wonen op verdieping)
- Vaste rooilijn
- Flexibele rooilijn
- Hoogbouw mogelijk
- Architectonisch accent
- Hoek accent
- Plint geschikt voor andere functies
- Indicatieve toegang parkeergarage
- Deelgebied
- Plots
- Hoogteaccent
- Percentage "niet woonprogramma"

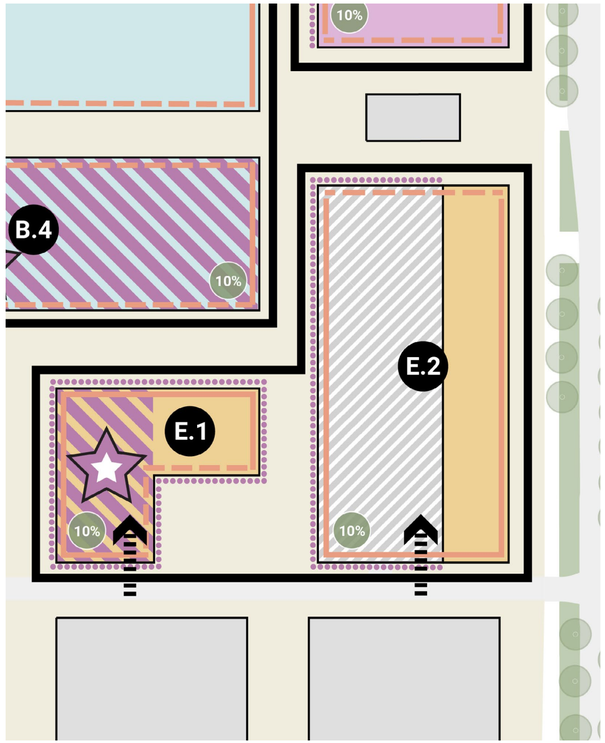


Deelgebied D

Basisprogramma: openbaar parkeergebouw met voorzieningenplint, ingepakt met wonen
Rooilijn: ligt vast aan drie zijden, alleen aan zijde woonstraat vrij
Plint: goede entree naar parkeergarage aan zijde winkelcentrum, tapi roulant t.b.v. parkeren supermarkt, grote functie (supermarkt) op begane grond
Basishoogte: 6 bouwlagen, accent op de kop van het park
MXI: 0,9 (10% van het totale woonvolume)
Bijzonderheden: parkeergebouw dient een volwaardige gevel te krijgen. Met name de gevel op de kop van het centrale park dient een woonuitstraling te krijgen.
Parkeren: meerlaags bovengronds, ondergronds onder de plot ook mogelijk

Legenda

- Bestaande bebouwing
- Groen
- Verharding
- Water
- Wonen
- Parkeergebouw
- Wonen of school
- Winkelcentrum (wonen op verdieping)
- Vaste rooilijn
- Flexibele rooilijn
- Hoogbouw mogelijk
- Architectonisch accent
- Hoek accent
- Plint geschikt voor andere functies
- Indicatieve toegang parkeergarage
- Deelgebied
- Plots
- Hoogteaccent
- Percentage "niet woonprogramma"

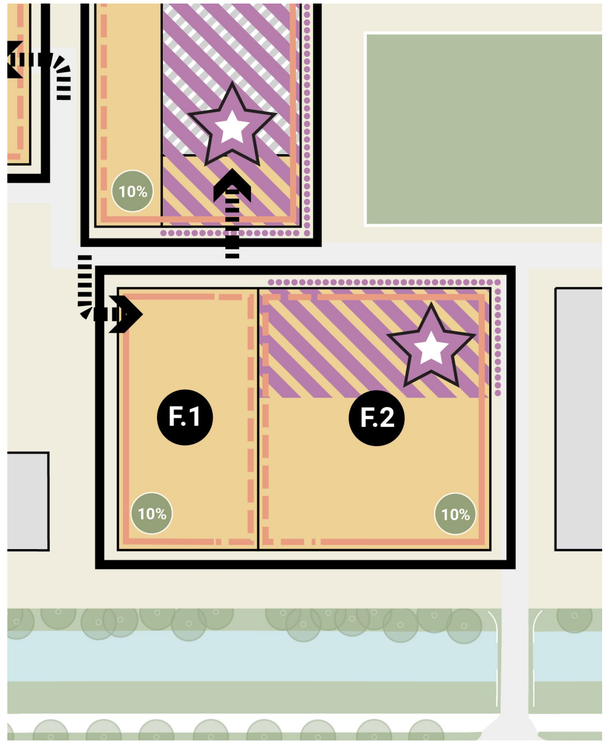


Deelgebied E

Basisprogramma: openbaar parkeergebouw met voorzieningenplint, ingepakt met wonen, woongebouw op de kop van het park
Rooilijn: ligt vast aan drie zijden, alleen langs tussenstraat vrij
Plint: goede entree naar parkeergarage aan zijde winkelcentrum, tapi roulant tbv parkeren supermarkt, plintfunctie langs de route
Basishoogte: 6 bouwlagen, accent op de kop van het park
MXI: 0,9 (10% van het totale woonvolume)
Bijzonderheden: parkeergebouw dient een volwaardige gevel te krijgen. Belangrijk dat uitstraling naar buitenzijde centrum wonen is
Parkeren: meerlaags bovengronds, ondergronds onder de plot ook mogelijk

Legenda

- Bestaande bebouwing
- Groen
- Verharding
- Water
- Wonen
- Parkeergebouw
- Wonen of school
- Winkelcentrum (wonen op verdieping)
- Vaste rooilijn
- Flexibele rooilijn
- Hoogbouw mogelijk
- Architectonisch accent
- Hoek accent
- Plint geschikt voor andere functies
- Indicatieve toegang parkeergarage
- Deelgebied
- Plots
- Hoogteaccent
- Percentage "niet woonprogramma"

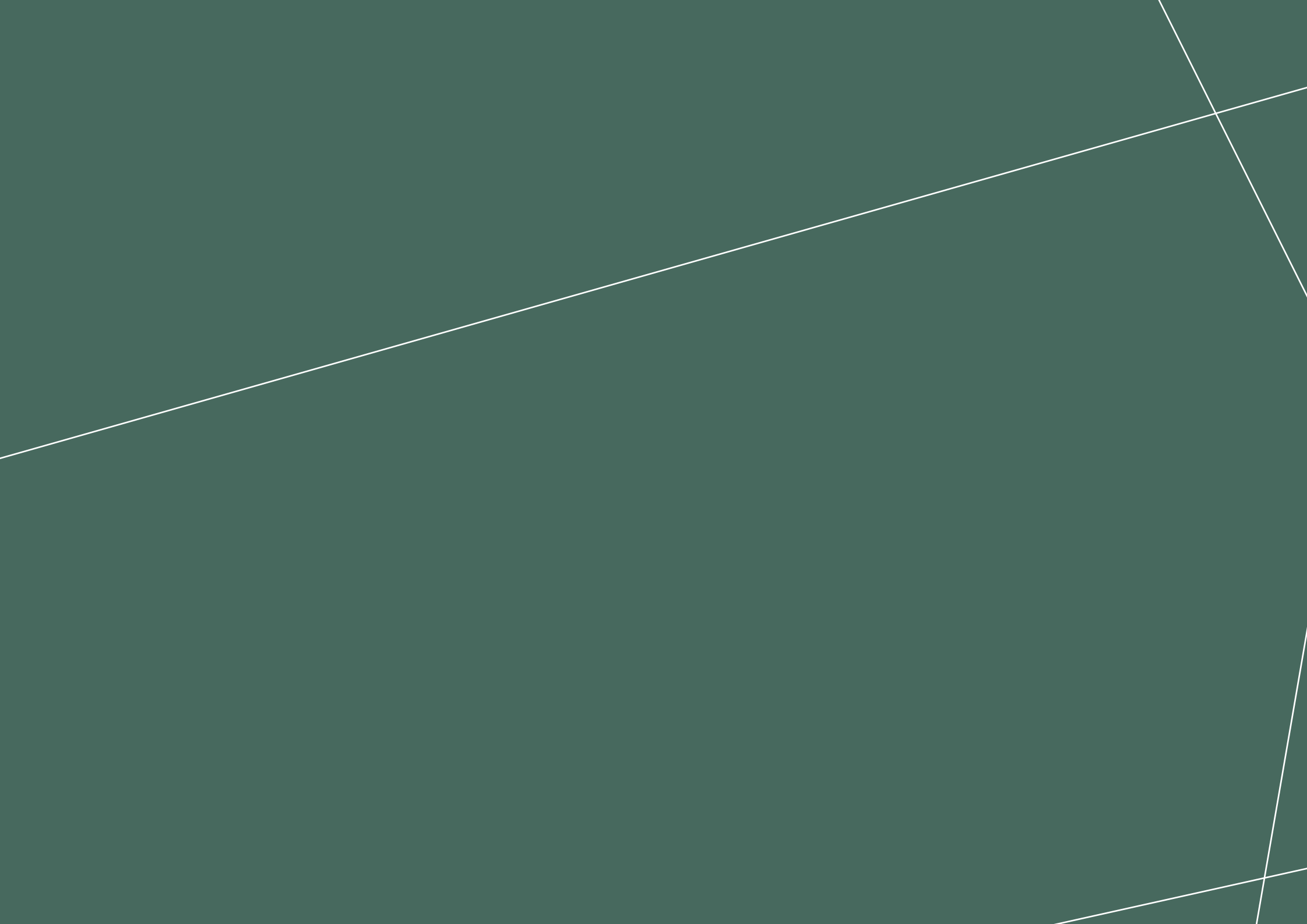


Deelgebied F

Basisprogramma: wonen
Rooilijn: ligt vast aan vier zijden, afronden stedenbouwkundige structuur met bouwblokken NPD strook
Plint: wonen, eventueel werken
Basishoogte: 6 bouwlagen, hoogteaccent mogelijk bij gedeelte plot dat grenst aan het park. Kleiner accent mogelijk aan de hoek van het gebied.
MXI: 0,9 (10% van het totale woonvolume)
Bijzonderheden: Afronding NPD strook. Plot kan zoals in de voorbeelduitwerking gesplits worden met een tussenstraat.
Parkeren: Ondergronds onder de plot of bovengronds ingepakt met wonen

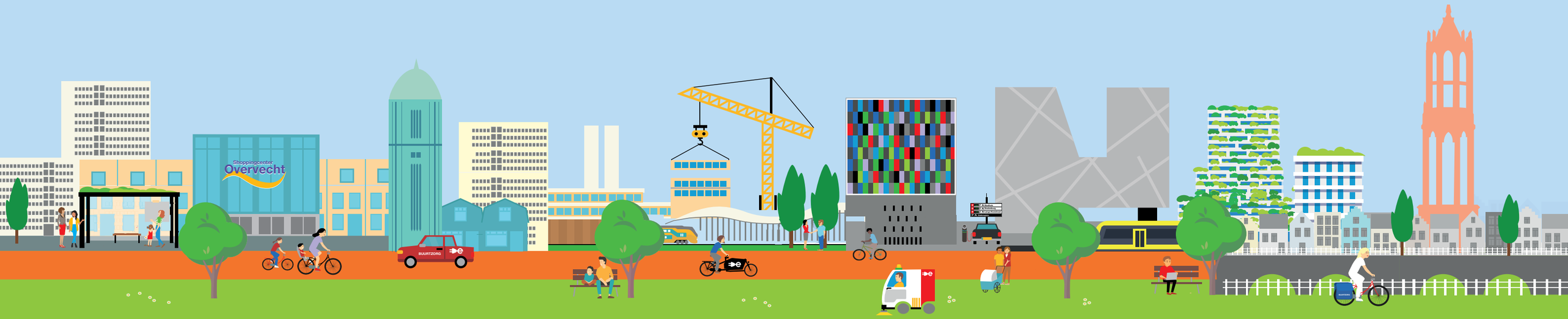
Legenda

- Bestaande bebouwing
- Groen
- Verharding
- Water
- Wonen
- Parkeergebouw
- Wonen of school
- Winkelcentrum (wonen op verdieping)
- Vaste rooilijn
- Flexibele rooilijn
- Hoogbouw mogelijk
- Architectonisch accent
- Hoek accent
- Plint geschikt voor andere functies
- Indicatieve toegang parkeergarage
- Deelgebied
- Plots
- Hoogteaccent
- Percentage "niet woonprogramma"



Samen werken aan Overvecht Centrum

Overvecht Centrum als aangename plek en kloppend hart van Overvecht. Dat is de ambitie. Overvecht Centrum wordt een aantrekkelijke plek waar bewoners van Overvecht (en van daarbuiten) willen winkelen, wonen, werken, elkaar ontmoeten en hun vrije tijd willen besteden. Dat is waar we de komende jaren aan gaan werken. Hieronder zie je welke stappen we hiervoor nemen.



Juli 2020

Tijdens een bijeenkomst met een afvaardiging van de pand- en grondeigenaren, de VVE van de Seinedreef, het Wijkplatform en de gemeente Utrecht hebben we het over een mogelijke samenwerking.

2

1



Januari 2020

We beginnen klein. De gemeente voert gesprekken met pand- en grondeigenaren in Overvecht Centrum, de VVE van de Seinedreef en het Wijkplatform. De gemeente haalt de kansen en de zorgen voor het gebied op.

3

September 2020 - maart 2021

Samen met pand- en grondeigenaren doet de gemeente een ruimtelijke en financiële verkenning voor Overvecht Centrum. De mogelijkheden en onmogelijkheden worden in kaart gebracht. De partijen tekenen nog geen concreet plan, maar formuleren ‘basisprincipes en onderzoeksvragen’. Deze basisprincipes en onderzoeksvragen zijn op de achterkant van deze infographic te vinden.

Maart 2021

Tijdens bijeenkomsten over het Omgevingsprogramma Overvecht voert de gemeente ook gesprekken over Overvecht Centrum.

4



5

Mei 2021

Shoppingcenter Overvecht bevraagt hun klanten over het Shoppingcenter.

Najaar 2021

De gemeenteraad neemt een besluit over de basisprincipes en onderzoeksvragen die de betrokken partijen samen hebben opgesteld en om deze verder uit te werken in een gezamenlijk op te stellen masterplan.

6

7

Juli 2021

Overvecht, andere belangstellenden en de gemeenteraad worden bijgepraat over het proces tot nu toe, het voorstel dat aan de gemeenteraad is gestuurd en over het participatietraject dat we na het raadsbesluit gaan volgen.

Najaar 2021

We gaan nu breder in gesprek met Overvechters en andere belanghebbenden. Dit gesprek gaat over de identiteit en over de betekenis van Overvecht Centrum. Ook worden aandachtspunten voor de gebiedsontwikkeling verzameld. De gemeente stelt een Stadsteam samen. De gemeente gaat alle informatie nu uitwerken in een masterplan, samen met de pand- en grondeigenaren en het Stadsteam.

8



2022

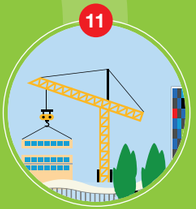
De gemeente, pand- en grondeigenaren en het Stadsteam werken verder aan het masterplan voor het hele gebied. De pand- en grondeigenaren werken ook verder aan hun eigen plannen. We blijven hierover communiceren en informeren, zodat bewoners en belanghebbenden op de hoogte blijven en hun aandachtspunten kunnen meegeven. Eind 2022 wordt het masterplan voorgelegd aan de gemeenteraad.

10

2023 en verder

Na vaststelling van het masterplan door de gemeenteraad kunnen de ruimtelijke procedures worden opgestart. Op zijn vroegst wordt er in 2024 gestart met de bouw.

11



Gemeente Utrecht

Utrecht.nl

In 2020 en 2021 hebben we samengewerkt om tot de volgende basisprincipes te komen:

Overvecht Centrum (her)ontwikkelen als kloppend hart van de wijk.

Kernwaarden zijn divers, verbonden én zichtbaar en aantrekkelijk.

Overvecht Centrum is een totale gebiedsontwikkeling: iedere stap in de ontwikkeling draagt bij aan de ambitie voor het geheel.

We hebben een flexibel raamwerk in bouwblokken. Dit geeft een zoekrichting voor een structuur met zones voor wonen, winkelen en andere functies.

Er wordt maximaal 160.000 - 260.000 m2 BVO toegevoegd. Dit zijn ongeveer 1.500-2.500 woningen en 10% andere (maatschappelijke) functies.

Het openbaar gebied wordt aanzienlijk verbeterd. Dit gebied wordt groener, bruikbaar, comfortabel en klimaatbestendig.

Het gebied krijgt een stedelijke uitstraling én menselijke maat en schaal. We sluiten aan op de hoogte van NPD-strook met een basishoogte van de blokken met daarnaast kansen voor herkenbare hoogteaccenten.

Parkeerplaatsen verdwijnen van de straat en komen in gebouwde openbare parkeergarages. Parkeren voor bewoners wordt in principe opgelost binnen de eigen bouwkavel.

Ondanks alle kanttekeningen en onzekerheden is er op dit moment bij de pand- en grondeigenaren voldoende vertrouwen om de herontwikkeling van Overvecht Centrum een stap verder te brengen. Samen met de grond- en pandeigenaren, Overvecht en andere belanghebbenden wil de gemeente nu invulling gaan geven aan de vele mogelijkheden die binnen de basisprincipes liggen. Deze worden in het Masterplan uitgewerkt.

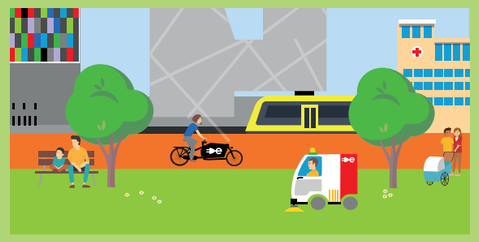
De komende periode zoeken we een antwoord op vragen over:

Stedenbouw



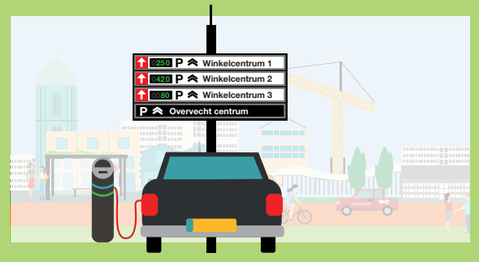
Hoe zorgen we bijvoorbeeld voor goede woonkwaliteit? En kunnen we het winkelcentrum in fases ontwikkelen en toekomstbestendig maken? Waar komen rustige woonstraten en waar komen andere functies?

Duurzaamheid



Welke kansen liggen er op het gebied van bijvoorbeeld energie, biodiversiteit en gezondheid?

Parkeren



Hoe krijgen we het voor elkaar dat zowel de bouw als exploitatie van parkeergebouwen gefinancierd wordt? En hoe zorgen we ervoor dat dit geen belemmering wordt om het winkelcentrum te bezoeken?

Programma wonen



Voor wie gaan we bouwen? En wat betekent dat voor bijvoorbeeld de doorstroming in de wijk en de kwaliteit van het gebied? Zijn er kansen voor bijzondere woonvormen?

Programma niet-wonen



Welke voorzieningen zijn er nodig en gewenst? Wat is een goede plek voor deze andere functies? Hoe worden plinten levendig en aantrekkelijk?

Subsidies en bijdragen



Welke financiële bijdragen kunnen de gemeente of andere partijen doen?

Financiële haalbaarheid



Wie draagt welk financieel risico? En hoe verdelen we de overstijgende kosten? De eisen en wensen moeten immers haalbaar blijven.

Overige onderzoeksvragen



Welke onderzoeksvragen zijn er nog meer te bedenken?

Kansen en Zorgen Overvecht Centrum Stakeholders en Gemeente Utrecht, juli 2020

Input van: CVvE SC Overvecht, AM, Van Wijnen/ IC-Netherlands, Mitros, Dammers, Bo-Ex, Benuapotheek, De Hoop/Hessing, VVE Seinedreef, Hooijdonk Real Estate, De waal, Portaal, Wijkplatform Overvecht, gemeentelijke afdelingen: stedenbouw, wonen, mobiliteit, investeren & exploiteren, Samen voor Overvecht, gezondheid, duurzaamheid, veiligheid, cultuur, economische zaken, wijkbureau, beheer, VTH, stedelijk groen.

Samenvatting
Belangrijkste punten uit deze verzamelde kansen en zorgen zijn: Partijen zien kansen om het gebied aantrekkelijker, beter bereikbaar - ook voor fietser en voetganger, (verkeers)veiliger, socialer, gezonder en duurzamer te maken en om woningen en ander programma toe te kunnen voegen. Daarnaast zijn er ook zorgen. Niet iedereen ziet het zitten om het gebied gezamenlijk aan te pakken. Er zijn zorgen om de eigen plot, onderlinge afhankelijkheid (met meer dan 60 eigenaren in het gebied) en daarmee samenhangende mogelijke vertraging. Eigenaren gaven aan liever niet te willen samenwerken. Ook gaven de partijen aan dat er meer programma nodig is voor haalbare plannen op de individuele plots. Dit paste niet binnen de begin 2020 geldende stedenbouwkundige ideeën voor het gebied. Parkeren bleek een beperkende factor voor herontwikkeling. Er is geen ruimte voor parkeerplaatsen in de openbare ruimte om extra woningen toe te kunnen voegen. Gratis parkeren is een belangrijke kracht van het winkelcentrum en zij willen dit behouden. Ten slotte waren de kaders voor het totale centrumgebied vanuit de gemeente onduidelijk. Onduidelijk was of de ontwikkeling van de ene plot een andere ontwikkeling tegen hield. Partijen in het gebied zijn dus met name op het vlak van stedenbouw, parkeren en financiële haalbaarheid met elkaar verbonden.

Identiteit
Kansen
Overvecht Centrum krijgt een positief imago wat zorgt voor positieve invloed op Overvecht en omgeving en wat bedrijvigheid en bewoners aantrekt. En dat zij zich er prettig en veilig voelen en trots zijn om er te wonen, werken, verblijven.

Stedenbouw en openbare ruimte
Kansen
Dat het uiteindelijk een schoon, heel en veilig gebied wordt waar het beheer structureel goed geregeld is. Dat het niet een los stukje Overvecht wordt, maar echt onderdeel van de wijk en Utrecht. Kijk naar verbindingen in de wijk. Er zijn zoveel leuke plekken in de wijk
Dat de ontwikkeling als één geheel oogt en geen afzonderlijke stukjes, lapjes of partijen zichtbaar zijn in het gebied. Dat Overvecht Centrum een aantrekkelijk gebied wordt met meer ruimte voor groen in plaats van parkeerplekken in de openbare ruimte. Waar mensen zich veilig voelen, wat op een heldere manier toegankelijk is. Dat het geheel een aantrekkelijke hoogwaardige uitstraling van zowel bebouwing als buitenruimte krijgt waardoor het een aantrekkelijk en veilig gebied is. Als het een open gebied wordt zonder achterkanten en naar binnen gekeerde woningen. Waar de ruimte zo is ingedeeld dat dit ontmoeting stimuleert.

Zorgen
Dat het onveilig voelt en dat het gebied geen prettige uitstraling heeft met donkere gebieden. Dat er verschil in uitstraling blijft tussen de huidige bebouwing en de nieuwbouw van de NPD strook.
Kan winkelcentrum trekker zijn om de wijk omhoog te trekken of is het juist andersom?
Zorg en vraagtekens bij de plinten in de nieuwbouw. Deze zijn in Overvecht nog niet zo succesvol, als dan dicht gaat → hangjongeren

Mobiliteit/parkeren

Kansen

Overvecht Centrum wordt beter bereikbaar, verkeersveiliger en beter verbonden voor zowel auto, fietser als voetganger. Het parkeren is op een goede manier opgelost, ook als er extra bebouwing bij komt. En er ruimte komt voor deelmobiliteit, dubbelgebruik van pareerplaatsen. Wat betreft parkeren zijn er kansen voor een gezamenlijke aanpak, waar bij het parkeren goed wordt opgelost, het winkelcentrum hiervan geen afname van bezoekers door ziet en de openbare ruimte verbeterd.
Ook is het een kans als de Einsteindreef geen barrière meer vormt tussen het noordwestelijke deel van Overvecht en het centrumgebied.

Zorgen

Dat parkeren niet goed geregeld is (door parkeernorm, door discussie over al dan niet een vorm van betaald parkeren, door parkeergedrag).
Dat de herontwikkeling niet door kan gaan in verband met het parkeren. Of dat het programma wordt aangepast aan de parkeernorm in plaats van te kijken wat is goed voor dit gebied en hoe gaan we dan het parkeren aanpakken.

Financiën

Kansen

Economisch en financieel haalbaar plan voor het totale gebied.

Zorgen

Zijn alle wensen (zowel voor vastgoed als openbare ruimte) wel financieel haalbaar? Stilliggen van project door crisis. Eigenaren die alleen voor eigen gewin gaan. Politiek heeft teveel ambities die financiële gevolgen hebben waardoor de herontwikkeling niet mogelijk is. Er is een zorg dat de gemeente geld gaat vragen aan de private eigenaren.

Programma

Kansen

Integrale ontwikkeling met toevoeging van verschillende functies, naast een goed aanbod van de winkels en horeca ook ruimte voor meer wonen (nieuwe doelgroepen) en maatschappelijk programma. Het combineren van functies. Creëren van een samenhangend centrum voor iedereen in Overvecht en daar buiten. Dat er een levendig gebied ontstaat waarbij niet alleen het winkelen is, maar ook activiteiten voor vrije tijdsbesteding, werken en wonen wordt toegevoegd. Iets te doen is voor mensen zodat ze echt naar het centrum komen en daar dan ook blijven. Een kans is om cultuur mee te nemen in de ontwikkeling.
Wat betreft het winkelcentrum: Wat maakt dit winkelcentrum uniek? Wie komt er en waarvoor? Voor wie is het winkelcentrum?

Zorgen

Dat het winkelcentrum moet krimpen in de retailmeters en er dan elders in het gebied retail wordt toegevoegd.
Er zit veel sociale huur in Overvecht, en dan ook nog relatief veel sociale huur met een ‘rugzakje’.
Wat wil het winkelcentrum zijn? Welke kant gaat het op? Profiel is zoek. Doorstroomsnelheid van de winkels is hoog.

Gezondheid

Kansen

Dat Overvecht Centrum voor iedereen is en iedereen er zich welkom voelt. Gezond stedelijk leven voor iedereen, met bewegen en ontmoeten. En dat gezond stedelijk leven ook terug komt in het programma (ook bij het huidige winkelcentrum)

Duurzaamheid

Kansen

Dat Overvecht op het gebied van duurzaamheid toekomstbestendig is. Dat daken benut worden en er aandacht is voor duurzaamheid. Zowel bij de potentiele nieuwbouw als bij de huidige bebouwing.

Zorgen

Dat er geen geld beschikbaar wordt gesteld voor duurzaamheidsmaatregelen bij de partijen in het gebied. Dat er niet voldoende groen wordt gecompenseerd, kwantitatief (in aantallen) als kwalitatief (bijvoorbeeld grote bomen, geen sprietjes).

Sociaal domein, inclusief sociale veiligheid

Kansen

Minder overlast, een veilige plek voor iedereen en meer werkgelegenheid. Werk met werk maken, bijvoorbeeld Bouw=wouw. Hoe maak je Overvecht socialer, het ‘stapelen van stenen’ is hier een middel. Sociaal domein zou meer aanspreekpunt moeten zijn.

Zorgen

Dat nieuwe bewoners zich niet meteen prettig voelen in het gebied. Het missen van een koppeling tussen de ruimtelijke ontwikkeling met het sociale domein/ maatschappelijke ontwikkeling. En dat onveiligheid een negatief effect heeft op de herontwikkeling. Gedragsverandering vergt lange adem criminaliteit, overlast blijft bestaan waardoor doelstellingen maar deels worden behaald.

Proces

Kansen

Dat er samenwerking tussen alle in het gebied aanwezige partijen (privaat én gemeente) ontstaat en er een gezamenlijk plan gemaakt wordt i.p.v. ieder afzonderlijk. En dat het lukt om de verschillende ontwikkelingen met elkaar te verbinden zodat er één geheel ontstaat en ze elkaar versterken. Bijvoorbeeld een beter of intensiever programma of gezamenlijke parkeeroplossing. En waar alle stakeholders zich gezamenlijk inzetten om dit te bereiken én te behouden in de toekomst. Ook worden bewoners (ook zij die niet makkelijk bereikbaar zijn) betrokken in de planontwikkeling.
Hou rekening met De werkplaats + samen voor Overvecht (menging). Openheid en eerlijkheid is belangrijk. Blijf met elkaar in gesprek. Hou iedereen op de hoogte.

Zorgen

Door de grote hoeveelheid aan eigenaren is het een uitdaging iedereen op één lijn te krijgen. Waarom zou dat nu wel lukken als er al zo lang over gepraat wordt? Eén gezamenlijk doel i.p.v. dat iedereen voor zichzelf gaat ontwikkelen, kan dat wel? Hoe krijg je een samenhangend geheel? Zorgt dit niet voor vertraging? Dat het uiteindelijk toch vast loopt door tegengestelde belangen. En er zijn zorgen over dat de gemeente teveel zelf gaat bedenken met een stapeling van ambities en dat de gemeente steeds met aanvullende eisen komt. Hoe krijg je 70 verschillende eigenaren van het winkelcentrum op 1 lijn? Is daar wel voldoende geld?
Wie heeft de regie hier?

Gemeente Utrecht

Raadsbesluit

Gebiedsontwikkeling Overvecht Centrum: uitwerken basisprincipes en onderzoeksvragen ruimtelijke en financiële verkenning in een Masterplan

Beleidsveld	Ruimtelijke ontwikkeling
Organisatieonderdeel	Ontwikkelorganisatie Ruimte
Opsteller	Heleen Wijtmans
Zaaknummer	8889332
Jaargang en nummer	2021, nr. 121
Vergaderdatum Raad	23 december 2021
Geheim	Ja, Bijlage 2 Toelichting bij Financiële Verkenning Overvecht Centrum

De raad besluit:

1. De Basisprincipes en onderzoeksvragen ‘Ruimtelijke en Financiële Verkenning Overvecht Centrum’ zoals opgenomen in bijlage 1, aangevuld met onderzoeksvragen die zijn opgenomen in de raadsbrief van 2 november 2021 vast te stellen, met dien verstande dat:
    a. De volgende tekst wordt toegevoegd na de zin *“Hiermee is een verschuiving tussen middensegment en vrije sector mogelijk”* aan het onderdeel ‘Programma wonen’ in bijlage 1: *“Daarbij te onderzoeken wat ervoor nodig is om een minimaal aandeel sociale huur van 35% te ontwikkelen in het gebied exclusief de NPD-strook, en hier in samenwerking met de partners ook naar te streven.”*
    b. Aan het document ‘Basisprincipes en onderzoeksvragen ‘Ruimtelijke en Financiële Verkenning overvecht Centrum’, op pagina 2, onder het kopje ‘Basisprincipes Ruimtelijke en financiële Verkenning Overvecht Centrum’ wordt een extra punt toegevoegd dat luidt: “*Bij het (her)ontwikkelen van Overvecht Centrum wordt rekening gehouden met de fietser. Doel is om Overvecht Centrum optimaal en veilig bereikbaar te maken voor de fietser, door meer toegang voor de fietser, onder meer door middel van vrij liggende fietspaden. Ook kan de fietser de fiets op meer plekken rondom Overvecht Centrum op een veilige manier stallen*.”
    c. Aan het document ‘Basisprincipes en onderzoeksvragen ‘Ruimtelijke en Financiële Verkenning Overvecht Centrum’, op pagina 3, wordt onder het kopje ‘Onderzoeksvragen: programma wonen’ een extra zin toegevoegd na “*Alsook woningtypologie, woon(zorg)concepten, de effecten op doorstroming en de woningvoorraad in Overvecht en de relatie tot voorzieningen in het gebied”*, die luidt: “*Daarbij in ieder geval ook expliciet in te gaan op het toevoegen van friendswoningen aan de ontwikkeling in Overvecht Centrum*.”
    d. In het document “Basisprincipes en onderzoeksvragen” op pagina 3 bij het thema “Programma Wonen” de zinsnede “*Minimaal 25% en maximaal 40% middensegment (volgens Actieplan en betaalbare koop tot grens NHG) en minimaal 25% vrije sector*” aan te vullen met “*Daarnaast ook de haalbaarheid te onderzoeken van het scenario minimaal 40% en strevend naar 50% middensegment (volgens Actieplan en betaalbare koop tot grens NHG)*”, wat resulteert in een verdeling 35-40-25 tot 35-50-15 (sociaal-midden-vrije huur). En tevens de zin “*Hiermee is een verschuiving tussen middensegment en vrije sector mogelijk*” te schrappen.

2. De gezamenlijke planvorming bij het opstellen een masterplan voort te zetten met een trekkers- en regierol van de gemeente.

3. Een voorbereidingskrediet van EUR 1,7 miljoen beschikbaar te stellen voor de volgende fase met het masterplan als eindproduct en te dekken uit de Reserve Grondexploitatie.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van de raad, gehouden op 23 december 2021.

De griffier,	De voorzitter,
Merel van Hall	Sharon A.M. Dijksma

Gemeenteraad

Dossiernummer	2316
Vertrouwelijk	Nee
Vergaderdatum	23 december 2021
Agendapunt	10.1
Titel	Raadsbrief Overvecht Centrum n.a.v. raadscommissie Stad en Ruimte 30 september 2021
ID	2486
Behandelend ambtenaar	H.J. Wijtmans
Telefoon	030 - 28 69640
E-mail	h.wijtmans@utrecht.nl
Datum collegebesluit	2 november 2021
Geocodering	
Thema	
Portefeuillehouder	Wethouder Verschuure
Beleidsveld	Ruimtelijke Ontwikkeling
Referendabel	
Reden niet referendabel	
Raadsadviseur (lijst)	Frank de Kok/Cie Ruimtelijke ontwikkeling, Grondzaken en Vastgoed/06-20011476
Behandelvoorstel	
Resultaat commissiebehandeling	
Resultaat raadsbehandeling	

Geagendeerd	Vergaderdatum
Gemeenteraad	25 november 2021
Gemeenteraad	**23 december 2021**

Voorgesteld besluit

Klaas Verschuure
Wethouder voor Ruimtelijke Ontwikkeling,
Leidsche Rijn, Economische Zaken, Circulaire Economie,
Middelbaar Beroepsonderwijs, Wijk Noordwest
Postadres Postbus 16200, 3500 CE Utrecht
Telefoon 14 030
www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Aan de gemeenteraad

Behandeld door	H.J. Wijtmans	**Datum**	2 november 2021
Doorkiesnummer	030 - 28 69640	**Kenmerk**	9373852
E-mail	h.wijtmans@utrecht.nl	**Onderwerp**	Overvecht Centrum n.a.v. raadscommissie Stad en Ruimte 30 september 2021
Bijlage(n)	-	**Beleidsveld**	Ruimtelijke ontwikkeling

Geachte leden van de raad,

Op 30 september jl. heeft u in de raadscommissie Stad & Ruimte gesproken over het raadsvoorstel Gebiedsontwikkeling Overvecht Centrum. In de commissie is toegezegd om u een raadsbrief te sturen met een toelichting en een aantal extra onderzoeksvragen waar u om heeft verzocht.

Open gezamenlijk planproces
Overvecht Centrum is een gebied met veel verschillend eigendom en daarmee veel verschillende inzichten. In de afgelopen jaren is gebleken dat herontwikkeling van afzonderlijke kavels niet gelukt is. Daarom stellen wij voor om als gemeente de regie te nemen bij het opstellen van een gebiedsgericht plan om de gewenste kwaliteitsverbetering van het totale gebied te realiseren. Hierbij zijn de stadsbrede principes zoals vastgelegd in de RSU2040 en het gemeentelijk beleid op het gebied van wonen, mobiliteit, duurzaamheid, vergroening et cetera onze basis bij de uitwerking. Al het gemeentelijk beleid is te vinden in de Utrechtse Omgevingsvisie.

Alle partijen in het gebied willen het gebied veiliger, leefbaarder en toekomstbestendig maken. Door functiemenging ontstaat in de toekomst een centrumgebied met meer ruimte voor wonen en werken (verdichten) naast winkelen, gecombineerd met de opgaves voor ontmoeten, ontspannen, vergroenen en verduurzamen. Dit moet in balans gebeuren én realistisch en haalbaar zijn. Deze opgave wordt (met kanttekeningen en randvoorwaarden) gedragen door de pand- en grondeigenaren in het gebied, zoals vastgelegd in Bijlage 1 van het raadsvoorstel Gebiedsontwikkeling Overvecht Centrum. Uit de achterliggende verkenning van het rekenen en tekenen is gebleken dat het realiseren van deze ambities in dit gebied een uitdaging is.
Deze zoektocht gaan we samen aan in een open planproces waarin alle betrokkenen (bewoners, ondernemers, eigenaren, gemeente et cetera) een rol hebben. Dit doen we samen vanaf de beginfase, zodat alle belangen direct aan tafel zitten. Op deze manier willen we bereiken dat het beste plan voor deze plek gemaakt wordt. Deze werkwijze is relatief nieuw binnen Utrecht. Wel hebben we hiermee al ervaring in het Stationsgebied bij het Noordgebouw, Het Platform (Zuidgebouw) en Smakkelaarsveld. In Overvecht Centrum wordt al het geleerde ingezet en dat is ook

nodig: Overvecht Centrum is met zoveel stakeholders en de integrale opgave nog groter en complexer.

Op naar een Masterplan
In de verkenning hebben we de afgelopen tijd gekeken hoe reëel en haalbaar een gezamenlijke gebiedsontwikkeling is. We zochten balans tussen toevoegen van woningen en andere functies met voldoende parkeergelegenheid, de menselijke maat en financiële haalbaarheid.
In de masterplanfase gaan we echt starten met een integrale ontwikkeling. We willen een goed stuk Utrecht maken met gezond stedelijk leven voor iedereen en kijken hoe we invulling aan de barcode van de RSU kunnen geven. De tekeningen zoals opgenomen in Bijlage 3 van het raadsvoorstel geven inzicht wat het kan betekenen om in dit gebied te verdichten én vergroenen. De tekeningen geven geen exact beeld van de toekomst. Het is slechts een vingeroefening tijdens het rekenen en tekenen. Hoe het er straks uit komt te zien hangt af van de Masterplanfase en de bereidwilligheid en plannen van alle betrokkenen. Een open planproces is een zoektocht waarbij we vooraf niet weten waar we uitkomen. Dat is spannend, maar kan wel het meest optimale plan opleveren.

In het debat in de raadscommissie benoemde u thema's en onderwerpen die ook in de gesprekken met betrokken pand- en grondeigenaren en bewoners aan de orde kwamen. De inzichten over deze thema's verschillen en de voorgestelde oplossingen zijn niet eenduidig. Om een open gesprek mogelijk te maken willen wij nu nog geen harde eisen te stellen of standpunten in te nemen. Dat zou het gesprek tijdens de masterplanfase kunnen blokkeren. Het gesprek met alle betrokkenen over de ambities, de opgaven, ruimtevragers, financiën en de haalbaarheid van het plan vraagt de bereidheid van iedereen om met elkaar te zoeken naar een optimum. Daarvoor hebben we zoveel als mogelijk de ruimte nodig in het onderzoek- en ontwerpproces. Op die manier kunnen de verschillende opgaves, domeinen en ambities elkaar gaan versterken. Als er ruimte blijft voor creativiteit en flexibiliteit zijn er kansen om oplossingen te verkennen die meerdere doelen dienen.
In de inventarisatie- en schetsfase van het masterplan kijken we hoe ver we komen met het realiseren van alle ambities uit het vastgestelde beleid. Het ligt voor de hand dat we tussentijds terugkomen bij de gemeenteraad voor een update en/ of keuzes op weg naar een optimaal plan.

Aanvullende onderzoeksvragen
In de raadscommissie zijn verschillende onderwerpen aan bod gekomen. Wij nemen deze onderzoeksvragen mee bij het opstellen van het Masterplan. Naast de "basisprincipes en onderzoeksvragen" uit Bijlage 1, is het vastgesteld gemeentelijk beleid op het gebied van wonen, mobiliteit, duurzaamheid, vergroening et cetera onze basis bij de uitwerking.
Per onderwerp formuleren wij hieronder een korte samenvatting en de daaruit geformuleerde onderzoeksvragen. Een deel van deze onderzoeksvragen komt overeen met de reeds gestelde onderzoeksvragen (Raadsvoorstel bijlage 1, pagina 3 en 4) en de aanvullende vragen genoemd in de context van het raadsvoorstel (pagina 2 en 3). Omwille van de herkenbaarheid, zijn in deze brief alle punten waar u naar heeft gevraagd opgenomen.

Wonen
Besproken werd o.a. het organiseren van doorstroming vanuit de wijk, bouwen voor de wijk, de kwaliteit van woningen en diversiteit van wonen, betaalbare woningen, het formaat van de woningen, het percentage sociaal en middenhuur/koop, nieuwe woonvormen, doelgroepen. Hieruit werden de volgende onderzoeksvragen geformuleerd:

- Hoe voorkomen we dat Overvecht Centrum een eiland in de wijk wordt met alleen maar dure woningen? Kunnen we vormgeven aan ‘gezonde gentrificatie’?
- Hoe zorgen we met het woonmilieu voor binding met de wijk en de buurt (buurtbinding)?
- Kunnen we ervoor zorgen dat mensen uit de wijk voorrang krijgen bij woningtoewijzing?
- Welke doelgroepen en (nieuwe) woonconcepten passen goed in Overvecht Centrum en zijn een aanvulling op de bestaande wijk? En welk aandeel voor starters en voor ouderen is hier passend?
- Welk oppervlak krijgen de woningen[1]?
- Hoe zorgen we voor voldoende betaalbare woningen? Wat is een betaalbare woning en voor welke doelgroep? In bijlage 1 van het raadsvoorstel wordt bij de onderzoeksvragen aangegeven dat bij de verkenning wordt uitgegaan van een verdeling van 35% sociaal, minimaal 25% en maximaal 40% middenhuur/koop en minimaal 25% en maximaal 40% vrije sector conform woonbeleid, inclusief NPD. Daarmee sluiten we aan bij de stadsbrede kaders uit het Woonbeleid.
- Wat zijn de kansen voor grotere woningen voor een lagere huur, bijvoorbeeld 70/80 m2 voor EUR 800/900?

Overige voorzieningen
Benoemd werd o.a. dat Overvecht Centrum voor de wijk Overvecht én voor de stad is. Ook werd het percentage (maatschappelijke) voorzieningen van 10% over het toe te voegen oppervlakte (dus 16.000 - 26.000 m2 bruto vloer oppervlak -bvo-) besproken. En ruimte voor de (week)markt. Hieruit komen de volgende onderzoeksvragen:

- Hoe waarborgen we dat het centrumgebied voor alle Overvechters wordt? Draagt een buurthuis daar aan bij?
- Hoe kunnen lokale ondernemers een plek krijgen?
- Hoe zorgen we voor betaalbare huren?
- Hoe kunnen Overvechters betrokken worden bij de branchering?
- Is er ruimte voor een grote stadsbrede voorziening/ trekker zoals bijvoorbeeld een bioscoop, sport, VO-school, culturele voorziening et cetera en is de 10% dan voldoende? Of komt een dergelijke functie boven op dat percentage?
- Hoe kan er ruimte blijven voor de weekmarkt?

Mobiliteit en parkeren
U vraagt om meer aandacht voor de fiets, voetganger, deelmobiliteit en OV. Ook het doorbreken van de barrièrewerking van de omliggende wegen, het meenemen van deze wegen in het plangebied, verkeersveiligheid, effect van parkeergarages op de openbare ruimte, (ondergronds) betaald of niet betaald parkeren, andere vormen van parkeerregulering en het effect daarvan op het winkelcentrum kwamen aan bod. Hieruit werden de volgende onderzoeksvragen geformuleerd:

- Hoe kunnen we zorgen dat entrees van de parkeergarages zo veel mogelijk aan de buitenzijde van het gebied liggen, waardoor het gebied zelf autovrij/ autoluw wordt?

[1] NB de in de verkenning genoemde aantallen van 1.500 – 2.500 woningen zijn bepaald op basis van 160.000 m2 – 260.000 m2 bvo toe te voegen programma (wonen en voorzieningen-) met een gemiddelde woninggrootte van circa 95 m2 bvo. Een rekenvoorbeeld: van de 160.000 m2 bvo is 10% gereserveerd voor voorzieningen. Er blijft dan 144.000 m2 bvo over voor woningen. Uitgaande van een gemiddelde woninggrootte van 95 m2 bvo zijn dit 1.515 woningen.

- Hoe zorgen we voor balans tussen de verschillende verkeersmodaliteiten (fiets, voetganger, auto en OV) ten gunste van het verbeteren van de leefomgeving. Hoe kan de fiets gescheiden worden van de auto?
- Hoe zorgen we voor voldoende fietsparkeren?
- Hoe voorkomen we blinde muren bij parkeergarages in het gebied?
- Hoe wordt het nieuwe Overvecht Centrum verbonden met de rest van Overvecht en geen eiland in de wijk. Neem hierbij de omliggende wegen mee.
- Hoe kunnen de ideeën voor het Einsteinkwartier en Overvecht Centrum aan elkaar geknoopt worden?
- Betrek de omliggende infra en ook de verbinding met Station Overvecht.
- Wat zijn de kansen voor betaald parkeren/ parkeerregulering in relatie tot de wens voor gratis parkeren van het shoppingcenter? En hoe zorgen we dat personeel van winkels hier goed terecht kan?

Leefbaarheid in relatie tot verdichten
Hier werd o.a. de leefbaarheid in relatie tot het toevoegen van woningen besproken. Is het toevoegen van 160.000 – 260.000 m2 bvo niet te veel, of juist te weinig? Uit de verkenning bleek dat dit in samenhang met menselijke maat (ruimte, licht, lucht en groen), hoeveelheid parkeren en haalbaarheid het maximale laadvermogen is. Ook werd de (sociale) veiligheid als belangrijke opgave benoemd. Onderzoeksvragen zijn:

- Wat bepaalt de leefbaarheid in dit gebied?
- Hoe wordt de leefbaarheid van Overvecht Centrum gegarandeerd?
- Hoe wordt de balans tussen vergroenen en verdichten vormgegeven?
- Hoe wordt het centrumgebied een ontmoetingsplek voor de wijk?
- Wat levert de verdichting op voor de huidige bewoners?
- Hoe kan het ontwerp bijdragen aan het verbeteren van het gevoel van veiligheid?

Vergroenen en verduurzamen
Verticaal groen, daktuinen, speelplekken werden benoemd, evenals klimaatneutraliteit, klimaatpositiviteit, biodiversiteit et cetera. Hoge duurzaamheidsambities zijn gewenst. Onderzoeksvragen zijn:

- Wat zijn de mogelijkheden wat betreft vergroenen boven op het bestaande vastgestelde beleid?
- Wat zijn de mogelijkheden wat betreft verduurzamen boven op het bestaande vastgestelde beleid?

Hoe nu verder?
Na het raadsbesluit start de masterplanfase. In de eerste fase gaan we de wijk in om zo de opgave verder in te vullen en aan te vullen. Samen met de wijk willen we het doel formuleren (Samen stad maken). Vanuit daar gaan we stapsgewijs met de pand- en grondeigenaren en het nog te vormen stadsteam aan de slag met het Masterplan.
Het masterplan is straks het kader voor ontwikkeling van het gebied. Het zal uitgaan van gefaseerde realisatie van het gebied. Het vormt een vertaling van gemeentelijke ambities, zorgt voor kwaliteitsslag voor bestaande omgeving en bestaat uit uitnodiging voor pand- en grondeigenaren om tot ontwikkeling van hun kavel te komen. Het omvat in ieder geval spelregels voor de uiteindelijke kwaliteit van openbare ruimte en gebouwen, als ook gebiedsgerichte afspraken ten aanzien van

Klaas Verschuure
Wethouder voor Ruimtelijke Ontwikkeling,
Leidsche Rijn, Economische Zaken, Circulaire Economie,
Middelbaar Beroepsonderwijs, Wijk Noordwest

Datum 2 november 2021
Ons kenmerk 9373852

programma, duurzaamheid en parkeren. Het open planproces gaat uit van toewerken naar een gedragen plan door alle betrokkenen. Het is onwaarschijnlijk dat alle betrokken uiteindelijk 100% tevreden zullen zijn. Het Masterplan kan ondanks dat dan nog steeds als kader dienen voor de komende jaren, ook als partijen pas later tot ontwikkeling overgaan.

Het kan dat we tijdens de masterplanfase tegen te veel tegenvallers en risico's aanlopen. Denk hierbij aan een combinatie van vastgeklikte eisen voor sociale huur, middensegment en vrije sector, het niet verkrijgen van subsidies (zoals Woningbouwimpuls), marktpartijen die vasthouden aan opbrengsten/ spelregels/ bijdragen of we vinden bijvoorbeeld geen oplossing voor het parkeerdilemma. Indien tijdens het proces te veel signalen op rood staan om de benodigde kwaliteitsslag te maken met een financieel gezonde gebiedsontwikkeling, dan stoppen we met het maken van een Masterplan. Hiervoor komen we dan uiteraard terug bij de gemeenteraad.

Het is een lastige puzzel, maar mits er speelruimte is in het vervolgproces om tot kwaliteit én haalbaarheid te komen, hebben wij er vertrouwen in dat we deze uitdaging met elkaar aan kunnen. Om zo van Overvecht Centrum het kloppend hart van de wijk te maken. Een bruisende ontmoetingsplek waar bewoners van Overvecht en daarbuiten willen winkelen, wonen, werken en hun vrije tijd willen besteden. Van een stenig en achterstallig onderhouden gebied met veel parkeerplaatsen naar een aantrekkelijk, groen en veilig gebied. Inwoners van Overvecht moeten trots kunnen zijn op hun centrum en zich daar thuis voelen.

Wij gaan er van uit dat we hiermee de in de raadscommissie gestelde vragen hebben weergegeven en zien uit naar de bespreking in de raad.

Met vriendelijke groet,

Klaas Verschuure

Gemeenteraad

Dossiernummer	2170
Vertrouwelijk	Nee
Vergaderdatum	23 december 2021
Agendapunt	11
Titel	Initiatiefvoorstel Weer fossiele reclame uit de openbare ruimte
ID	2334
Behandelend ambtenaar	
Telefoon	
E-mail	
Datum collegebesluit	
Geocodering	
Thema	
Portefeuillehouder	
Beleidsveld	
Referendabel	
Reden niet referendabel	
Raadsadviseur (lijst)	Daniëlle Rijnders/Cie Mobiliteit, Groen en Openbare Ruimte/06-39276711
Behandelvoorstel	Agenderen voor de commissie Mobiliteit, Groen en Openbare Ruimte op 18 november 2021 2. Tijd: 60 minuten Afzender: Maarten van Heuven Advies griffie: Het initiatiefvoorstel is op 7 oktober aan de raad aangeboden. De initiatiefnemer wil - gezien de urgentie van de klimaatcrisis - landelijke regels niet afwachten en ziet wel mogelijkheden om in onze gemeente uitingen van fossiele reclame te weren. Het gaat hier specifiek om buitenreclame, dat in de reclameverordening is gedefinieerd als: “Reclame in de openbare ruimte, voor zover deze vanaf een openbare land-, water- of spoorweg of vanaf een andere voor het publiek toegankelijke plaats zichtbaar is”. De gemeente stelt zelf de regels op waar reclame-uitingen in de

openbare ruimte aan moeten voldoen. Het wijzigen van deze Reclameverordening is een raadsbevoegdheid. Daarnaast draagt de gemeente verantwoordelijkheid voor het afsluiten van contracten met reclame-exploitanten.

Beschrijving initiatiefvoorstel:
Fossiele reclame heeft als doel dat consumenten en bedrijven meer producten afnemen die gebaseerd zijn op fossiele brandstoffen (kolen, olie, gas). Deze fossiele brandstoffen zijn grote veroorzakers van klimaatverandering en luchtvervuiling. Aangezien Utrecht een klimaatneutrale stad wil zijn en grote duurzaamheidsambities heeft, is het niet passend dat in het straatbeeld fossiele producten en diensten aangeprezen worden. Dit voorstel beoogt uitingen van fossiele reclame uit het Utrechtse straatbeeld te weren met als uiteindelijk doel dat Utrechters minder fossiele producten afnemen.

Resultaat commissiebehandeling

Resultaat raadsbehandeling

Geagendeerd	**Vergaderdatum**
Gemeenteraad	7 oktober 2021
Gemeenteraad	**23 december 2021**

Voorgesteld besluit

Gemeente Utrecht

Voorstel aan de gemeenteraad

Initiatiefvoorstel Weer fossiele reclame uit de openbare ruimte

Beleidsveld	Openbare ruimte
Opsteller	Maarten van Heuven, Partij voor de Dieren
Kenmerk	9323517
Vergaderdatum Raad	23 december 2021
Geheim	Nee

Raadslid Maarten van Heuven stelt de raad voor te besluiten:

1. Fossiele reclame uit de Utrechtse openbare ruimte te weren door:
    a. Het college opdracht te geven in gesprek te gaan met de huidige exploitanten van reclamedragers alsook met de aanvragers van vergunningsplichtige buitenreclame (reclame aan gebouwen) in Utrecht teneinde fossiele reclames in haltevoorzieningen bij het openbaar vervoer, vrijstaande reclamevitrines, billboards, lichtmasten, de reclamemast langs de A2, op rotondes en op steigerdoeken te weren, daartoe afspraken te maken en de raad binnen een jaar over de resultaten te informeren;
    b. Het college opdracht te geven om een verbod op fossiele reclame onderdeel te laten uitmaken van de aanbestedingsdocumenten bij toekomstige aanbestedingen en contracten met toekomstige exploitanten van reclame in de openbare ruimte.

Het lid van de gemeenteraad van Utrecht,

Maarten van Heuven

Samenvatting

Fossiele reclame heeft als doel dat consumenten en bedrijven meer producten afnemen die gebaseerd zijn op fossiele brandstoffen (kolen, olie, gas). Deze fossiele brandstoffen zijn grote veroorzakers van klimaatverandering en luchtvervuiling. Aangezien Utrecht een klimaatneutrale stad wil zijn en grote duurzaamheidsambities heeft, is het niet passend dat in het straatbeeld fossiele producten en diensten aangeprezen worden. Dit voorstel beoogt uitingen van fossiele reclame uit het Utrechtse straatbeeld te weren met als uiteindelijk doel dat Utrechters minder fossiele producten afnemen.

Context

Aanleiding

Utrecht wil zo snel mogelijk een klimaatneutrale gemeente zijn. De gemeenteraad heeft in juli 2019 de klimaatcrisis uitgeroepen. Een van de grootste veroorzakers van klimaatverandering is de fossiele industrie. Het gebruiken en verbranden van fossiele brandstoffen als kolen, olie en gas zorgt voor veel uitstoot van CO2. Utrecht kan dit soort uitstoot voorkomen door fossiele reclame die als doel heeft meer fossiele producten te doen afnemen, te weren uit het straatbeeld.

Juridische context

Middels Schriftelijke Vragen 289/2020 vroeg de Partij voor de Dieren of het college bereid was een verbod op fossiele reclame in te voeren. Het antwoord was dat “Het terugdringen van de uitstoot van vervuilende stoffen en het verbeteren van de luchtkwaliteit een van onze belangrijkste opgaven is”, maar dat het college “momenteel geen juridische ruimte ziet om beperkingen op te leggen aan fossiele reclames”. Het college kijkt naar het Rijk om verbodsregels in te stellen en is in overleg met de G4.

De initiatiefnemer wil - gezien de urgentie van de klimaatcrisis - landelijke regels niet afwachten en ziet wel mogelijkheden om in onze gemeente uitingen van fossiele reclame te weren. Het gaat hier specifiek om buitenreclame, dat in de reclameverordening is gedefinieerd als: “Reclame in de openbare ruimte, voor zover deze vanaf een openbare land-, water- of spoorweg of vanaf een andere voor het publiek toegankelijke plaats zichtbaar is”. Een deel van deze buitenreclame is vergunningsplichtig. Dit betreft reclame aan gebouwen waaronder steigerdoeken. Er is in Utrecht één partij die aanvragen doet hiervoor. Het college kan met deze organisatie in gesprek gaan om geen uitingen van fossiele reclame meer te tonen.

Het merendeel van de reclame in de openbare ruimte is niet vergunningsplichtig. Het gaat hier om langlopende contracten met exploitanten over reclame in haltevoorzieningen bij het openbaar vervoer, vrijstaande reclamevitrines, billboards, lichtmasten, de reclamemast langs de A2 en op rotondes. De initiatiefnemer stelt voor om het college op te dragen in gesprek te gaan met deze contractspartijen met als doel fossiele reclame te weren en hierover afspraken te maken. Voor nieuwe aanbestedingen stelt de initiatiefnemer voor om het verbod op fossiele reclame mee te nemen in de aanbestedingsstukken. Deze bevoegdheid ligt bij het college.

Het Europees Hof voor de Rechten van de Mens ziet toe op de vrijheid van meningsuiting, waar reclame onder valt. Het Hof is van mening dat de vrijheid van meningsuiting, waaronder dus ook reclame, beperkt kan worden als daarmee een groter doel van algemeen belang wordt gediend. Doelen zijn onder meer veiligheid en gezondheid. Fossiele reclame heeft als doel consumenten en bedrijven te verleiden tot het kopen van producten op fossiele brandstoffen en dat draagt bij aan klimaatverandering. En klimaatverandering heeft een negatieve impact op de volksgezondheid, zo betoogt onder meer het RIVM. Recent stelden meer dan 200 vooraanstaande medische tijdschriften eveneens dat klimaatverandering leidt tot onder meer sterfte door hitte, huidkanker, tropische infecties en allergieën. Door fossiele reclame uit de openbare ruimte te weren, beschermen we de volksgezondheid.

Als stad van Gezond Stedelijk Leven wil Utrecht een stad zijn waarin gezondheid en leefbaarheid voorop staan. Utrecht investeert daarom in schone lucht, en in de nota Utrecht kiest voor gezonde lucht worden meerdere maatregelen voorgesteld om de lucht in Utrecht schoner en daarmee gezonder te maken, zoals een strengere en grotere milieuzone. Het weren van fossiele reclame uit het straatbeeld past dan ook in de Utrechtse ambitie tot Gezond Stedelijk Leven en sluit eveneens aan bij

het voorzorgsprincipe dat stelt dat de overheid maatregelen kan nemen om inwoners te beschermen tegen ernstige of onomkeerbare schade aan de samenleving of het milieu.

Het initiatiefvoorstel is mede gebaseerd op extern advies van Eiffel. Waar normaal gesproken ambtelijke bijstand ingeroepen wordt bij het schrijven van een initiatiefvoorstel was de afdeling VTH, waar de juridische kennis aanwezig is, niet beschikbaar voor ondersteuning en is daarom externe advisering ingeschakeld. Dit advies is eveneens toegevoegd aan het voorstel als Bijlage 1.

Beoogd effect
Dit voorstel beoogt uitingen van fossiele reclame in het Utrechtse straatbeeld te weren met als doel dat Utrechters hierdoor ook minder fossiele producten afnemen. Zo wordt een bijdrage geleverd aan het voorkomen van klimaatverandering en daarmee het beschermen van de gezondheid.

Eerdere besluitvorming en informatievoorziening aan de raad
- Schriftelijke vragen ‘Fossiele reclame is aanstootgevend’ (SV 289/2020)
- Motie ‘Klimaatcrisis’ (Motie 168/2019)
- Nota Utrecht kiest voor gezonde lucht

Beslispunten, Argumenten en Kanttekeningen/Risico’s

Beslispunt	
1	Fossiele reclame uit de Utrechtse openbare ruimte te weren door: a. Het college opdracht te geven in gesprek te gaan met de huidige exploitanten van reclamedragers alsook met de aanvragers van vergunningsplichtige buitenreclame (reclame aan gebouwen) in Utrecht teneinde fossiele reclames in haltevoorzieningen bij het openbaar vervoer, vrijstaande reclamevitrines, billboards, lichtmasten, de reclamemast langs de A2, op rotondes en op steigerdoeken te weren, daartoe afspraken te maken en de raad binnen een jaar over de resultaten te informeren; b. Het college opdracht te geven om een verbod op fossiele reclame onderdeel te laten uitmaken van de aanbestedingsdocumenten bij toekomstige aanbestedingen en contracten met toekomstige exploitanten van reclame in de openbare ruimte.
Argumenten	
1.1	Fossiele reclame draagt bij aan meer CO2-uitstoot en luchtvervuiling en schaadt daarmee de gezondheid van Utrechters
	Fossiele reclame heeft als doel dat consumenten meer producten afnemen die gebaseerd zijn op fossiele brandstoffen (kolen, olie, gas). Fossiele producten zoals voertuigen op verbrandingsmotoren en grijze energie veroorzaken uitstoot van stoffen als CO2 en fijnstof. Dit heeft een directe en negatieve invloed op klimaatverandering en luchtkwaliteit, en daarmee op de gezondheid van Utrechters. De raad is bevoegd om besluiten te nemen die het belang van de gemeente (waaronder volksgezondheid) en de huishouding van de gemeente betreffen.
1.2	Fossiele reclame staat haaks op Global Goals en gemeentelijke beleidsambities
	Wereldwijd zijn de fossiele brandstoffen een van de grootste veroorzakers van klimaatverandering. Het weren van fossiele reclame en daarmee het beperken van CO2-uitstoot en het voorkómen van klimaatverandering sluit goed aan op de SDG’s, ook wel Global Goals genoemd, en in het bijzonder aan doelstelling 13 ‘Klimaatactie’. Als je bedenkt dat de productie van fossiele brandstoffen ook gepaard gaat met een negatieve impact op werkomstandigheden, natuur, (leef)milieu en mensenrechten wereldwijd, worden ook andere Global Goals geraakt. Door reclame-uitingen van de fossiele industrie te weren, draagt Utrecht ook bij aan de

	eigen klimaatdoelstellingen. Dit is in lijn met de Utrechtse ambitie om zo snel mogelijk klimaatneutraal te zijn. Het sluit ook aan bij gemeentelijke beleidsdocumenten als Utrecht Kiest voor Gezonde Lucht en het Mobiliteitsplan 2040 die beogen om de lucht in Utrecht te verschonen, door vervuilende vervoersmiddelen te weren en schoon vervoer te bevorderen, met als doel de volksgezondheid te verbeteren.
1.3	De gemeente stelt de kaders voor reclame in de openbare ruimte
	De gemeente beheert niet zelf de reclame-uitingen in de buitenruimte, maar bepaalt onder andere middels de aanbestedingscontracten aan welke regels buitenreclame moet voldoen. Zo zijn er gemeenten die reclames die aanzetten tot vreemdgaan niet toestaan in de openbare ruimte. De gemeente Utrecht heeft zelf, door overleg en samenwerking met exploitanten van buitenreclame, in april 2021 reclame-uitingen van een anti-abortuscampagne uit het straatbeeld geweerd. De gemeente heeft invloed middels de contracten die ze afsluit met de exploitanten van reclamedragers.
1.4	Er is al goed voorwerk verricht wat betreft de definitie van fossiele reclame
	De Alliantie Amsterdamse Reclame Fossielvrij heeft namens 51 organisaties een advies opgesteld voor het Amsterdamse college van B&W over hoe om te gaan met het weren van fossiele reclame. Deze alliantie stelde de volgende definitie van fossiele reclame op: Product Fossiele brandstof • Fossiele brandstof voor vervoer (bijvoorbeeld benzine, diesel, gas) • Fossiel opgewekte elektriciteit en warmte Dienst Vliegen & zeevaart • Alle vlieg- en bootreizen op fossiele brandstof, ongeacht de afzender van de advertentie (kan Djoser, Corendon, TUI, SunWeb zijn, maar ook Albert Heijn of Kruidvat of een ambassade) • Pakketreizen naar bestemmingen buiten Europa waar de vliegreis of bootreis niet bij inbegrepen is Dienst Auto’s • Nieuwe vervoermiddelen en lease-vervoermiddelen met een fossiele verbrandingsmotor en hybride auto’s (zoals de SUV, benzineauto) Fossiele reclame laat zich hiermee beschrijven als reclame voor fossiele brandstoffen, vliegvakanties en vliegtickets, grijze stroom- en gascontracten, en voer- of vaartuigen met een fossiele of hybride brandstofmotor en reizen met voer- en vaartuigen met een fossiele of hybride brandstofmotor. Initiatiefnemer stelt voor deze definitie te gebruiken bij het weren van fossiele reclame middels gesprekken en in toekomstige aanbestedingen en contracten. Het verbod op fossiele reclame in de openbare ruimte heeft dus betrekking op het adverteren van producten en diensten waarbij sprake is van verbranding en daarmee van CO2-uitstoot. Zo worden bedrijven verleid te adverteren met emissievrije producten en diensten. Het verbod is niet van toepassing op plastic en vergelijkbare producten. Ook de producten en diensten zelf worden niet verboden.
Kanttekeningen/Risico’s	
1.1	Keuzevrijheid is een goed recht
	Bedrijven mogen zelf bepalen waar ze reclame voor maken en consumenten maken natuurlijk hun eigen keuzes. Het Europees Hof voor de Rechten van de Mens ziet op toe op de vrijheid van meningsuiting waar reclame ook toe wordt gerekend. Reclame kan beperkt worden als een groter doel zoals de gezondheid in het geding komt. Klimaatverandering, alsook uitstoot middels fossiele brandstoffen hebben een negatieve invloed op de gezondheid van inwoners. Het Europees Hof stelt eveneens dat bij het beperken van een vorm van reclame er

	voldoende alternatieven moeten overblijven. Dit initiatiefvoorstel heeft niet tot doel fossiele reclame geheel te verbieden, enkel te weren uit de buitenruimte. Het staat producenten vrij om fossiele reclame te maken via print, radio, tv of digitaal en er zijn voldoende andere kanalen, ook lokale, om inwoners van Utrecht te bereiken. Daarmee schaadt het voorstel de economische belangen van producenten of dienstverleners van fossiele producten of diensten niet. Tegelijkertijd wordt wel de groeiende groep inwoners beschermd die zich zorgen maken over klimaatverandering en aanstoot nemen aan fossiele reclame in het straatbeeld.
1.2	Er zijn al contracten afgesloten voor buitenreclame
	De gemeente heeft met verschillende partijen overeenkomsten gesloten over het exploiteren van reclamedragers. Het gaat dan om reclames in haltevoorzieningen bij het openbaar vervoer, vrijstaande reclamevitrines, billboards, lichtmasten, de reclamemast langs de A2 en reclame op rotondes. Dit zijn langlopende overeenkomsten, die wellicht lastig zijn te herzien. Het college kan een beroep doen op exploitanten met wie een contract is afgesloten om fossiele reclame te weren. In onderling overleg kunnen nadere afspraken worden gemaakt, bijvoorbeeld in een apart convenant of in een aangepaste overeenkomst.
1.3	Landelijk beleid om fossiele reclame te weren ontbreekt
	Er is nog geen inhoudelijk landelijk kader is om fossiele reclame te verbieden. Het burgerinitiatief Verbied Fossiele Reclame / Reclame Fossielvrij beoogt het onderwerp op de agenda van de Tweede Kamer te krijgen. Het Rijk heeft wel al tabaksreclames verboden en beperkende regels opgesteld voor het aanprijzen van alcohol, beide vanwege de negatieve impact van dat soort producten op de volksgezondheid en de maatschappelijke kosten die eraan verbonden zijn. Fossiele reclame is hiermee vergelijkbaar, want zorgt voor schade aan klimaat en natuur, en daarmee aan de gehele samenleving. Zolang een landelijk kader ontbreekt, is het aan lokale overheden om die negatieve impact te voorkomen. De gemeente Amsterdam onderzoekt op verzoek van de raad een verbod op fossiele reclame en als eerste stap heeft het GVB een convenant afgesloten op basis waarvan er geen fossiele reclame meer wordt getoond in de metrostations. In de gemeentes Den Haag, Haarlem, Enschede en Leiden is inmiddels besloten tot het weren van fossiele reclame.
1.4	Precedentwerking
	Het initiatiefvoorstel heeft betrekking op fossiele reclame. Maar er zijn meer producten, diensten en sectoren te bedenken die geweerd zouden kunnen worden uit de Utrechtse buitenreclame, naar gelang ieders (persoonlijke of politieke) voorkeuren. Dit voorstel heeft dus zeker de mogelijkheid van precedentwerking. Het is de raad die eventuele nieuwe beperkingen al dan niet vaststelt, en daarmee is het democratische proces geborgd.

Financiën

Het voorstel heeft geen directe financiële consequenties. Het initiatiefvoorstel grijpt niet in op door exploitanten reeds afgesloten campagnes voor fossiele producten. Natuurlijk kan het voorgestelde gesprek tussen gemeente en huidige exploitanten ertoe leiden dat laatstgenoemden zelf besluiten om in de toekomst niet langer fossiele reclame in de buitenruimte te tonen. Deze reclameruimte kan echter worden ingezet voor andere reclame-uitingen. Voor toekomstige aanbestedingen en contracten is een verbod wel aan de orde. De huidige contracten zijn echter langlopend, dus ook hier is de financiële impact gering.

Vervolg

- Als de raad het college opdracht geeft om in gesprek te gaan met contractpartijen en de marktpartij die in Utrecht aanvragen doet voor vergunningsplichtige reclame aan gebouwen (lees: steigerdoeken), zal het college na afloop van de gesprekken met een terugkoppeling naar de raad komen
- Na afloop van huidige concessies zal het verbod op fossiele reclame onderdeel uitmaken van de aanbestedingsdocumenten bij toekomstige aanbestedingen en contracten.

Participatie
Het Europees Hof voor de Rechten van de Mens, dat toeziet op de vrijheid van meningsuiting, stelt dat een zorgvuldige procedure essentieel is bij het beperken van uitingen en meent dat een democratisch proces middels besluitvorming door een gemeenteraad zo'n zorgvuldige procedure is. Voor dit initiatiefvoorstel heeft geen participatie plaatsgevonden met inwoners of belanghebbenden.

Communicatie
De gemeente zal contact op moeten nemen met exploitanten van buitenreclame. Eventueel zoekt de gemeentelijke organisatie actief contact met de bedrijven die het meest adverteren met fossiele reclame in onze buitenruimte om met ze in gesprek te gaan over het weren ervan.

Bijlagen

Bijlagen informatief
- Bijlage 1 Het weren van fossiele reclame uit de openbare ruimte in Utrecht – Advies Eiffel

Gemeente Utrecht

Voorstel aan de gemeenteraad

Initiatiefvoorstel Weer fossiele reclame uit de openbare ruimte

Beleidsveld	Openbare ruimte
Opsteller	Maarten van Heuven, Partij voor de Dieren
Kenmerk	~~Nummer uit zaaksysteem~~9323517
Vergaderdatum Raad	~~volgt~~23 december 2021
Geheim	Nee

Raadslid Maarten van Heuven stelt de raad voor te besluiten:

1. Fossiele reclame uit de Utrechtse openbare ruimte te weren door:
   ~~a. De Wijzigingsverordening Reclameverordening gemeente Utrecht 2017 vast te stellen;~~
   a. Het college opdracht te geven in gesprek te gaan met de huidige exploitanten van reclamedragers alsook met de aanvragers van vergunningsplichtige buitenreclame (reclame aan gebouwen) in Utrecht teneinde fossiele reclames in haltevoorzieningen bij het openbaar vervoer, vrijstaande reclamevitrines, billboards, lichtmasten, de reclamemast langs de A2~~-~~, op rotondes en op ~~rotondes~~steigerdoeken te weren, daartoe afspraken te maken en de raad binnen een jaar over de resultaten te informeren;
   b. Het college opdracht te geven om een verbod op fossiele reclame onderdeel te laten uitmaken van de aanbestedingsdocumenten bij toekomstige aanbestedingen en contracten met toekomstige exploitanten van reclame in de openbare ruimte.

Het lid van de gemeenteraad van Utrecht,

Maarten van Heuven

Samenvatting

Fossiele reclame heeft als doel dat consumenten en bedrijven meer producten afnemen die gebaseerd zijn op fossiele brandstoffen (kolen, olie, gas). Deze fossiele brandstoffen zijn grote veroorzakers van klimaatverandering en luchtvervuiling. Aangezien Utrecht een klimaatneutrale stad wil zijn en grote duurzaamheidsambities heeft, is het niet passend dat in het straatbeeld fossiele producten en diensten aangeprezen worden. Dit voorstel beoogt uitingen van fossiele reclame uit het Utrechtse straatbeeld te weren met als uiteindelijk doel dat Utrechters minder fossiele producten afnemen.

Context

Aanleiding

Utrecht wil zo snel mogelijk een klimaatneutrale gemeente zijn. De gemeenteraad heeft in juli 2019 de klimaatcrisis uitgeroepen. Een van de grootste veroorzakers van klimaatverandering is de fossiele industrie. Het gebruiken en verbranden van fossiele brandstoffen als kolen, olie en gas zorgt voor veel uitstoot van CO2. Utrecht kan dit soort uitstoot voorkomen door fossiele reclame die als doel heeft meer fossiele producten te doen afnemen, te weren uit het straatbeeld.

Juridische context

Middels Schriftelijke Vragen 289/2020 vroeg de Partij voor de Dieren of het college bereid was een verbod op fossiele reclame in te voeren. Het antwoord was dat “Het terugdringen van de uitstoot van vervuilende stoffen en het verbeteren van de luchtkwaliteit een van onze belangrijkste opgaven is”, maar dat het college “momenteel geen juridische ruimte ziet om beperkingen op te leggen aan fossiele reclames”. Het college kijkt naar het Rijk om verbodsregels in te stellen en is in overleg met de G4.

De initiatiefnemer wil - gezien de urgentie van de klimaatcrisis - landelijke regels niet afwachten en ziet wel mogelijkheden om in onze gemeente uitingen van fossiele reclame te weren. Het gaat hier specifiek om buitenreclame, dat in de reclameverordening is gedefinieerd als: “Reclame in de openbare ruimte, voor zover deze vanaf een openbare land-, water- of spoorweg of vanaf een andere voor het publiek toegankelijke plaats zichtbaar is”. ~~De gemeente stelt zelf de regels op waar reclame-uitingen in de openbare ruimte aan moeten voldoen. Het wijzigen van deze Reclameverordening is een raadsbevoegdheid~~Een deel van deze buitenreclame is vergunningsplichtig. Dit betreft reclame aan gebouwen waaronder steigerdoeken. Er is in Utrecht één partij die aanvragen doet hiervoor. Het college kan met deze organisatie in gesprek gaan om geen uitingen van fossiele reclame meer te tonen.

~~Daarnaast draagt de gemeente verantwoordelijkheid voor het afsluiten van contracten met reclame-exploitanten.~~Het merendeel van de reclame in de openbare ruimte is niet vergunningsplichtig. Het gaat hier om langlopende contracten met exploitanten over reclame in haltevoorzieningen bij het openbaar vervoer, vrijstaande reclamevitrines, billboards, lichtmasten, de reclamemast langs de A2 en op rotondes. ~~Deze regels en contracten kunnen bepalingen krijgen die het weren van~~De initiatiefnemer stelt voor om het college op te dragen in gesprek te gaan met deze contractspartijen met als doel fossiele reclame ~~toestaat.~~te weren en hierover afspraken te maken. Voor nieuwe aanbestedingen stelt de initiatiefnemer voor om het verbod op fossiele reclame mee te nemen in de aanbestedingsstukken. Deze bevoegdheid ligt bij het college.

Het Europees Hof voor de Rechten van de Mens ziet toe op de vrijheid van meningsuiting, waar reclame onder valt. Het Hof is van mening dat de vrijheid van meningsuiting, waaronder dus ook reclame, beperkt kan worden als daarmee een groter doel van algemeen belang wordt gediend. Doelen zijn onder meer veiligheid en gezondheid. Fossiele reclame heeft als doel consumenten en bedrijven te verleiden tot het kopen van producten op fossiele brandstoffen en dat draagt bij aan klimaatverandering. En klimaatverandering heeft een negatieve impact op de volksgezondheid, zo betoogt onder meer het RIVM. Recent stelden meer dan 200 vooraanstaande medische tijdschriften eveneens dat klimaatverandering leidt tot onder meer sterfte door hitte, huidkanker, tropische infecties en allergieën. Door fossiele reclame uit de openbare ruimte te weren, beschermen we de volksgezondheid.

Als stad van Gezond Stedelijk Leven wil Utrecht een stad zijn waarin gezondheid en leefbaarheid voorop staan. Utrecht investeert daarom in schone lucht, en in de nota Utrecht kiest voor gezonde

lucht worden meerdere maatregelen voorgesteld om de lucht in Utrecht schoner en daarmee gezonder te maken, zoals een strengere en grotere milieuzone. Het weren van fossiele reclame uit het straatbeeld past dan ook in de Utrechtse ambitie tot Gezond Stedelijk Leven en sluit eveneens aan bij het voorzorgsprincipe dat stelt dat de overheid maatregelen kan nemen om inwoners te beschermen tegen ernstige of onomkeerbare schade aan de samenleving of het milieu.

Het initiatiefvoorstel ~~gaat gepaard met een Wijzigingsbesluit Reclameverordening gemeente Utrecht (als Bijlage 1) en~~ is mede gebaseerd op extern advies van Eiffel. Waar normaal gesproken ambtelijke bijstand ingeroepen wordt bij het schrijven van een initiatiefvoorstel was de afdeling VTH, waar de juridische kennis aanwezig is, niet beschikbaar voor ondersteuning en is daarom externe advisering ingeschakeld. Dit advies is eveneens toegevoegd aan het ~~voorgestel~~voorstel als Bijlage ~~2~~21.

Beoogd effect
Dit voorstel beoogt uitingen van fossiele reclame in het Utrechtse straatbeeld te weren met als doel dat Utrechters hierdoor ook minder fossiele producten afnemen. Zo wordt een bijdrage geleverd aan het voorkomen van klimaatverandering en daarmee het beschermen van de gezondheid.

Eerdere besluitvorming en informatievoorziening aan de raad

- Schriftelijke vragen 'Fossiele reclame is aanstootgevend' (SV 289/2020)
- Motie 'Klimaatcrisis' (Motie 168/2019)
- Nota Utrecht kiest voor gezonde lucht

Beslispunten, Argumenten en Kanttekeningen/Risico's

Beslispunt	
1	Fossiele reclame uit de Utrechtse openbare ruimte te weren door: ~~a. De Wijzigingsverordening Reclameverordening gemeente Utrecht 2017 vast te stellen;~~ a. Het college opdracht te geven in gesprek te gaan met de ~~zes~~huidige exploitanten van reclamedragers alsook met de aanvragers van vergunningsplichtige buitenreclame (reclame aan gebouwen) in Utrecht teneinde fossiele reclames in haltevoorzieningen bij het openbaar vervoer, vrijstaande reclamevitrines, billboards, lichtmasten, de reclamemast langs de A2~~-~~, op rotondes en op ~~rotondes~~steigerdoeken te weren, daartoe afspraken te maken en de raad binnen een jaar over de resultaten te informeren; b. Het college opdracht te geven om een verbod op fossiele reclame onderdeel te laten uitmaken van de aanbestedingsdocumenten bij toekomstige aanbestedingen en contracten met toekomstige exploitanten van reclame in de openbare ruimte.
Argumenten	
1.1	Fossiele reclame draagt bij aan meer CO2-uitstoot en luchtvervuiling en schaadt daarmee de gezondheid van Utrechters
	Fossiele reclame heeft als doel dat consumenten meer producten afnemen die gebaseerd zijn op fossiele brandstoffen (kolen, olie, gas). Fossiele producten zoals voertuigen op verbrandingsmotoren en grijze energie veroorzaken uitstoot van stoffen als CO2 en fijnstof. Dit heeft een directe en negatieve invloed ~~heeft~~ op klimaatverandering en luchtkwaliteit, en daarmee op de gezondheid van Utrechters. De raad is bevoegd om besluiten te nemen die het belang van de gemeente (waaronder volksgezondheid) en de huishouding van de gemeente betreffen.
1.2	Fossiele reclame staat haaks op Global Goals en gemeentelijke beleidsambities
	Wereldwijd zijn de fossiele brandstoffen een van de grootste veroorzakers van klimaatverandering. Het weren van fossiele reclame en daarmee het beperken van CO2-uitstoot en het voorkómen van klimaatverandering sluit goed aan op de SDG's, ook wel

	Global Goals genoemd, en in het bijzonder aan doelstelling 13 ‘Klimaatactie’. Als je bedenkt dat de productie van fossiele brandstoffen ook gepaard gaat met een negatieve impact op werkomstandigheden, natuur, (leef)milieu en mensenrechten wereldwijd, worden ook andere Global Goals geraakt. Door reclame-uitingen van de fossiele industrie te weren, draagt Utrecht ook bij aan de eigen klimaatdoelstellingen. Dit is in lijn met de Utrechtse ambitie om zo snel mogelijk klimaatneutraal te zijn. Het sluit ook aan bij gemeentelijke beleidsdocumenten als Utrecht Kiest voor Gezonde Lucht en het Mobiliteitsplan 2040 die beogen om de lucht in Utrecht te verschonen, door vervuilende vervoersmiddelen te weren en schoon vervoer te bevorderen, met als doel de volksgezondheid te verbeteren.
1.3	De gemeente stelt de kaders voor reclame in de openbare ruimte
	De gemeente beheert niet zelf de reclame-uitingen in de buitenruimte, maar bepaalt ~~middels de Reclameverordening en~~onder andere middels de aanbestedingscontracten aan welke regels buitenreclame moet voldoen. Zo zijn er gemeenten die reclames die aanzetten tot vreemdgaan niet toestaan in de openbare ruimte. De gemeente Utrecht heeft zelf, door overleg en samenwerking met exploitanten van buitenreclame, in april 2021 reclame-uitingen van een anti-abortuscampagne uit het straatbeeld geweerd. De gemeente heeft ~~ook~~ invloed middels de contracten die ze afsluit met de exploitanten van reclamedragers.
1.4	Er is al goed voorwerk verricht wat betreft de definitie van fossiele reclame
	De Alliantie Amsterdamse Reclame Fossielvrij heeft namens 51 organisaties een advies opgesteld voor het Amsterdamse college van B&W over hoe om te gaan met het weren van fossiele reclame. Deze alliantie stelde de volgende definitie van fossiele reclame op: Product Fossiele brandstof • Fossiele brandstof voor vervoer (bijvoorbeeld benzine, diesel, gas) • Fossiel opgewekte elektriciteit en warmte Dienst Vliegen & zeevaart • Alle vlieg- en bootreizen op fossiele brandstof, ongeacht de afzender van de advertentie (kan Djoser, Corendon, TUI, SunWeb zijn, maar ook Albert Heijn of Kruidvat of een ambassade) • Pakketreizen naar bestemmingen buiten Europa waar de vliegreis of bootreis niet bij inbegrepen is Dienst Auto’s • Nieuwe vervoermiddelen en lease-vervoermiddelen met een fossiele verbrandingsmotor en hybride auto’s (zoals de SUV, benzineauto) Fossiele reclame laat zich hiermee beschrijven als reclame ~~door bedrijven uit de kolensector, de olie- en gassector en de luchtvaartsector met de producten en diensten~~ voor fossiele brandstoffen, vliegvakanties~~/~~ en vliegtickets, grijze stroom- en gascontracten, ~~cruisereizen~~ en ~~auto’s~~voer- of vaartuigen met een fossiele of hybride brandstofmotor~~.~~ en reizen met voer- en vaartuigen met een fossiele of hybride brandstofmotor. Initiatiefnemer stelt voor ~~middels de wijzigingsverordening~~ deze definitie ~~toe~~ te ~~voegen aan de Reclameverordening~~gebruiken bij het weren van fossiele reclame middels gesprekken en in toekomstige aanbestedingen en contracten. Het verbod op fossiele reclame in de openbare ruimte heeft dus betrekking op het adverteren van producten en diensten waarbij sprake is van verbranding en daarmee van CO2-uitstoot. Zo worden bedrijven verleid te adverteren met emissievrije producten en diensten. Het verbod is niet van toepassing op plastic en vergelijkbare producten. Ook de producten en diensten zelf worden niet verboden.
Kanttekeningen/Risico’s	

1.1	Keuzevrijheid is een goed recht
	Bedrijven mogen zelf bepalen waar ze reclame voor maken en consumenten maken natuurlijk hun eigen keuzes. Het Europees Hof voor de Rechten van de Mens ziet op toe op de vrijheid van meningsuiting waar reclame ook toe wordt gerekend. Reclame kan beperkt worden als een groter doel zoals de gezondheid in het geding komt. Klimaatverandering, alsook uitstoot middels fossiele brandstoffen hebben een negatieve invloed op de gezondheid van inwoners. Het Europees Hof stelt eveneens dat bij het beperken van een vorm van reclame er voldoende alternatieven moeten overblijven. Dit initiatiefvoorstel heeft niet tot doel fossiele reclame geheel te verbieden, enkel te weren uit de buitenruimte. Het staat producenten vrij om fossiele reclame te maken via print, radio, tv of digitaal en er zijn voldoende andere kanalen, ook lokale, om inwoners van Utrecht te bereiken. ~~Ook voorziet de wijzigingsverordening in een clausule waardoor bedrijfsnamen, logo's en reclames aan of in de directe nabijheid van winkelpanden bijvoorbeeld nog steeds mogelijk zijn.~~ Daarmee schaadt het voorstel de economische belangen van producenten of dienstverleners van fossiele producten of diensten niet. Tegelijkertijd wordt wel de groeiende groep inwoners beschermd die zich zorgen maken over klimaatverandering en aanstoot nemen aan fossiele reclame in het straatbeeld.
1.2	Er zijn al contracten afgesloten voor buitenreclame
	De gemeente heeft met verschillende partijen overeenkomsten gesloten over het exploiteren van reclamedragers. Het gaat dan om reclames in haltevoorzieningen bij het openbaar vervoer, vrijstaande reclamevitrines, billboards, lichtmasten, de reclamemast langs de A2 en reclame op rotondes. Dit zijn langlopende overeenkomsten, die wellicht lastig zijn te herzien. Het college kan een beroep doen op exploitanten met wie een contract is afgesloten om fossiele reclame te weren. In onderling overleg kunnen nadere afspraken worden gemaakt, bijvoorbeeld in een apart convenant of in een aangepaste overeenkomst.
1.3	Landelijk beleid om fossiele reclame te weren ontbreekt
	Er is nog geen inhoudelijk landelijk kader is om fossiele reclame te verbieden. Het burgerinitiatief Verbied Fossiele Reclame / Reclame Fossielvrij beoogt het onderwerp op de agenda van de Tweede Kamer te krijgen. Het Rijk heeft wel al tabaksreclames verboden en beperkende regels opgesteld voor het aanprijzen van alcohol, beide vanwege de negatieve impact van dat soort producten op de volksgezondheid en de maatschappelijke kosten die eraan verbonden zijn. Fossiele reclame is hiermee vergelijkbaar, want zorgt voor schade aan klimaat en natuur, en daarmee aan de gehele samenleving. Zolang een landelijk kader ontbreekt, is ~~een lokaal verbod noodzakelijk~~het aan lokale overheden om die negatieve impact te voorkomen. De gemeente Amsterdam onderzoekt op verzoek van de raad een verbod op fossiele reclame en als eerste stap heeft het GVB een convenant afgesloten op basis waarvan er geen fossiele reclame meer wordt getoond in de metrostations. ~~Ook in~~In de gemeentes ~~als~~ Den Haag, ~~Rotterdam, Nijmegen~~Haarlem, Enschede en Leiden ~~wordt~~is inmiddels besloten tot het weren van fossiele reclame ~~overwogen~~.
1.4	Precedentwerking
	Het initiatiefvoorstel heeft betrekking op fossiele reclame. Maar er zijn meer producten, diensten en sectoren te bedenken die geweerd zouden kunnen worden uit de Utrechtse buitenreclame, naar gelang ieders (persoonlijke of politieke) voorkeuren. Dit voorstel heeft dus zeker de mogelijkheid van precedentwerking. Het is de raad die eventuele nieuwe beperkingen al dan niet vaststelt, en daarmee is het democratische proces geborgd.

Financiën

~~Het weren van fossiele reclame uit de openbare ruimte kan voor inkomstenderving zorgen bij zowel de gemeente als exploitanten. Het is dan ook zaak deze vorm van reclame te vervangen door andere reclame-uitingen, waardoor de inkomsten op peil blijven. Hiermee hoeft het initiatiefvoorstel geen~~

~~financiële consequenties te hebben. Het voorstel heeft ook geen financiële gevolgen in die zin dat er niet getornd wordt aan het aantal plekken waar reclame gemaakt kan worden.~~

Het voorstel heeft geen directe financiële consequenties. Het initiatiefvoorstel grijpt niet in op door exploitanten reeds afgesloten campagnes voor fossiele producten. Natuurlijk kan het voorgestelde gesprek tussen gemeente en huidige exploitanten ertoe leiden dat laatstgenoemden zelf besluiten om in de toekomst niet langer fossiele reclame in de buitenruimte te tonen. Deze reclameruimte kan echter worden ingezet voor andere reclame-uitingen. Voor toekomstige aanbestedingen en contracten is een verbod wel aan de orde. De huidige contracten zijn echter langlopend, dus ook hier is de financiële impact gering.

Vervolg

- ~~Als de Wijzigingsverordening Reclameverordening gemeente Utrecht 2017 wordt vastgesteld dan treedt deze vijf weken na bekendmaking in werking en kunnen nieuwe vergunningaanvragen worden getoetst aan het verbod. Het verbod op fossiele reclame kan vervolgens bij nieuwe aanbestedingen en contracten worden toegepast.~~
- Als de raad het college opdracht geeft om in gesprek te gaan met contractpartijen en de marktpartij die in Utrecht aanvragen doet voor vergunningsplichtige reclame aan gebouwen (lees: steigerdoeken), zal het college na afloop van de gesprekken met een terugkoppeling naar de raad komen~~.~~
- Na afloop van huidige concessies zal het verbod op fossiele reclame onderdeel uitmaken van de aanbestedingsdocumenten bij toekomstige aanbestedingen en contracten.

Participatie

Het Europees Hof voor de Rechten van de Mens, dat toeziet op de vrijheid van meningsuiting, stelt dat een zorgvuldige procedure essentieel is bij het beperken van uitingen en meent dat een democratisch proces middels besluitvorming door een gemeenteraad zo'n zorgvuldige procedure is. Voor dit initiatiefvoorstel heeft geen participatie plaatsgevonden met inwoners of belanghebbenden.

Communicatie

De gemeente zal contact op moeten nemen met exploitanten van buitenreclame. Eventueel zoekt de gemeentelijke organisatie actief contact met de bedrijven die het meest adverteren met fossiele reclame in onze buitenruimte om met ze ~~tijdig~~in gesprek te ~~wijzen op~~gaan over het weren ervan.

Bijlagen

~~Bijlagen besluitvorming~~

~~Bijlage 1 Wijzigingsbesluit Reclameverordening gemeente Utrecht 2017~~

Bijlagen informatief

- Bijlage ~~2~~1 Het weren van fossiele reclame uit de openbare ruimte in Utrecht – Advies Eiffel

Het weren van fossiele reclame uit de openbare ruimte in Utrecht

Inleiding

De Partij voor de Dieren heeft ambtelijke bijstand gevraagd bij het schrijven van een initiatiefvoorstel over fossiele reclame. Vanwege capaciteitsproblemen binnen de ambtelijke organisatie is Eiffel gevraagd om de bijstand te verlenen. De onderzoeksvraag was of er een juridische mogelijkheid is om fossiele reclame uit de openbare ruimte te weren.

Daartoe hebben wij gekeken naar de regelgeving en de mogelijkheden om de regelgeving aan te passen.

Regelgeving

Reclameverordening

Het maken van reclame in de openbare ruimte wordt in Utrecht geregeld in de Reclameverordening gemeente Utrecht 2017. De Reclameverordening bepaalt wanneer er een vergunning nodig is en wanneer niet. De vergunningen zijn omgevingsvergunningen en zien op de reclamedrager. Er worden in de Reclameverordening geen eisen gesteld aan de inhoud van de reclame.

De Reclameverordening verwijst naar verschillende regelingen die van toepassing zijn op de beoordeling van een aanvraag:

- De welstandsnota/ Welstandscriteria en richtlijnen
- De richtlijnen digitale en/of bewegende reclamevormen gemeente Utrecht
- De beleidsregels Steigerdoekreclame

En verder mag reclame geen (licht-) hinder of gevaar opleveren. Het gaat dan meestal om hinder voor omwonenden of gevaar voor het verkeer.

De huidige regels in de Reclameverordening geven geen ruimte om reclame op inhoud te toetsen.

Europees verdrag voor de rechten van de mens

Het maken van reclame valt onder de vrijheid van meningsuiting. De vrijheid van meningsuiting wordt beschermd door de Grondwet, maar de Grondwet maakt een uitzondering voor handelsreclame. Reclame valt echter wel

onder de bescherming van artikel 10 van het Europees verdrag voor de rechten van de mens (EVRM). Het artikel luidt als volgt:

Artikel 10. Vrijheid van meningsuiting

1. Een ieder heeft recht op vrijheid van meningsuiting. Dit recht omvat de vrijheid een mening te koesteren en de vrijheid om inlichtingen of denkbeelden te ontvangen of te verstrekken, zonder inmenging van enig openbaar gezag en ongeacht grenzen. Dit artikel belet Staten niet radio- omroep-, bioscoop- of televisieondernemingen te onderwerpen aan een systeem van vergunningen.

2. Daar de uitoefening van deze vrijheden plichten en verantwoordelijkheden met zich brengt, kan zij worden onderworpen aan bepaalde formaliteiten, voorwaarden, beperkingen of sancties, die bij de wet zijn voorzien en die in een democratische samenleving noodzakelijk zijn in het belang van de nationale veiligheid, territoriale integriteit of openbare veiligheid, het voorkomen van wanordelijkheden en strafbare feiten, de bescherming van de gezondheid of de goede zeden, de bescherming van de goede naam of de rechten van anderen, om de verspreiding van vertrouwelijke mededelingen te voorkomen of om het gezag en de onpartijdigheid van de rechterlijke macht te waarborgen.

Reclame uitingen in Utrecht

In Utrecht zijn de volgende commerciële reclame uitingen mogelijk in de openbare ruimte:

- Reclame op vaste plekken. Dit zijn onder meer reclamezuilen, Abri's, lichtmastreclame, displays aan lantaarnpalen, een reclamemast langs de A2 en reclame op rotondes. Voor de reclamedragers zijn, voor zover nodig, omgevingsvergunningen verleend. De reclamedragers worden geëxploiteerd door partijen waarmee de gemeente, na een aanbestedingsprocedure, een concessieovereenkomst of een ander type overeenkomst heeft gesloten. Utrecht heeft voor deze reclame uitingen met zes verschillende partijen contracten afgesloten.
- Reclame aan een gebouw. Dit zijn reclame uitingen voor activiteiten die in het gebouw plaatsvinden of voor bedrijven die in het gebouw gevestigd zijn, zoals winkels. Per reclame is een aparte vergunning nodig. De welstandsnota geeft richtlijnen over de uitingsvorm.
- Een uitstalling bij een winkel. Een winkel kan, binnen de regels voor uitstallingen, verkoopwaar of een reclamebord voor de deur op straat zetten.

Daarnaast zijn er nog mogelijkheden voor niet-commerciële reclame uitingen zoals banieren voor culturele evenementen en spandoeken met een culturele boodschap of informatie van een onderwijsinstelling. Ook de displays aan lantaarnpalen kunnen worden gebruikt voor niet- commerciële reclames.

Het aanpassen van de regels

T.a.v. de reclameverordening

Het vaststellen van verordeningen is een raadsbevoegdheid ingevolge artikel 149 van de Gemeentewet: de raad maakt de verordeningen die hij in het belang van de gemeente nodig oordeelt. De omvang van deze bevoegdheid strekt zich uit tot het belang van de gemeente (art 149 Gemeentewet) en de huishouding van de gemeente (art. 108 Gemeentewet). Daaronder vallen in elk geval de openbare orde, veiligheid en de bescherming van de gezondheid van personen.

Aan de verordenende bevoegdheid van de raad is een bovengrens en een ondergrens. De bovengrens wordt gevormd door hogere wetgeving; in een gemeentelijke verordening mogen geen regels worden gesteld over zaken die al zijn geregeld in provinciale verordeningen, landelijke wetgeving of internationale verdragen. De ondergrens wordt gevormd door het feit dat het moet gaan om een door de gemeente te behartigen -openbaar- belang en de verordening dus niet in de persoonlijke levenssfeer van de inwoners van de gemeente mag treden. Een verordening mag geen regels stellen over zaken die tot de privésfeer behoren. Verder moet de verordening evenredig zijn in relatie tot het doel waarvoor de verordening wordt vastgesteld. Het moet duidelijk zijn dat het doel niet door een minder beperkende maatregel kan worden bereikt.

Een eerste vraag is of het belang van de gemeente en de huishouding van de gemeente gemoeid zijn met een verbod op fossiele reclame. Een verbod op fossiele reclame ziet in eerste instantie op een hoger doel, namelijk het verder voorkomen en beperken van klimaatschade. Echter, er is ook een lokaal belang namelijk het belang van een gezonde leefomgeving. In het initiatiefvoorstel dient dit nader te worden onderbouwd.
In tegenstelling tot regels over reclame voor tabak (Tabakswet) of alcohol (Mediawet) is er geen hogere regelgeving die ziet op fossiele reclame. Het beperken van fossiele reclame in de Reclameverordening gemeente Utrecht 2017 ziet slechts op reclame in de openbare ruimte en grijpt daardoor niet in in de persoonlijke levenssfeer van de bewoners van Utrecht.

Er is nog niet eerder een verbod op fossiele reclame opgenomen in een gemeentelijke verordening. Het is dus ook een kwestie van pionieren. Tegen de reclameverordening zelf kan geen bezwaar of beroep worden ingesteld. Er kan wel een referendum worden ingesteld. Aan de hand van een procedure tegen een besluit op grond van de reclameverordening (bijvoorbeeld het afwijzen van een vergunning) kan de rechter toetsen of het

verbod rechtmatig is.

Het beperken van het recht op een vrije meningsuiting als bedoeld in het EVRM

Het recht op een vrije meningsuiting mag van overheidswege worden beperkt. De beperking moet echter voldoen aan de criteria die in artikel 10 lid 2 EVRM worden genoemd: de beperking moet voorzien zijn bij wet, moet een in het tweede lid genoemd legitiem doel dienen en moet noodzakelijk zijn in een democratische samenleving. Dat wil zeggen dat er een dringende maatschappelijke behoefte is voor de beperking, dat de beperking proportioneel is ten opzichte van het doel en dat de redenen "relevant and sufficient" zijn. Proportionaliteit en noodzakelijkheid worden door het Europees Hof voor de Rechten van de Mens (het Hof) eerder aangenomen wanneer de beperkende maatregel zorgvuldig is voorbereid. Verder wordt de beperking van vrije meningsuiting sneller geaccepteerd als er nog voldoende andere mogelijkheden zijn om de meningsuiting te verspreiden.

Het belang van een vrije meningsuiting is bij commerciële reclame minder zwaarwegend dan bijvoorbeeld bij politieke boodschappen. Ook dat wordt meegewogen bij het stellen van beperkingen aan die meningsuiting.

In artikel 10 lid 2 van het EVRM wordt een aantal eisen gesteld aan het beperken van het recht op een vrije meningsuiting. Deze eisen worden hieronder toegelicht.

- De beperking van het recht op vrije meningsuiting moet bij wet zijn voorzien. Uit jurisprudentie blijkt dat de gemeentelijke Reclameverordening wordt gezien als wet in de zin van art 10 lid 2 EVRM (Reclameverordening Emmen, NL:RVS:2005:AT4255). In een gemeentelijke reclameverordening kan dus een beperking worden gesteld, in dit geval een verbod op fossiele reclame.
- De beperking van het recht op vrije meningsuiting moet een legitiem doel dienen. Het legitieme doel dat wordt gediend met een verbod op fossiele reclame is de bescherming van de gezondheid.
- De dringende maatschappelijke behoefte (noodzakelijkheid) en de proportionaliteit ten aanzien van het doel dient de indiener in het initiatiefvoorstel nader uit te werken.
- Het gemeentelijke verbod op fossiele reclame betreft reclame in de openbare ruimte, een en ander conform de reclameverordening. Er blijven echter nog voldoende mogelijkheden over om fossiele reclame te maken. Zo gaat het gemeentelijke verbod niet over reclame op radio en tv, in de bioscoop, alle mogelijke vormen van reclame op internet, in kranten en tijdschriften en bij sportwedstrijden. Veel partijen die producten op fossiele brandstoffen aanbieden hebben ook een

niet- fossiele variant, zoals elektrische auto's of windenergie. Op die producten ziet het reclameverbod niet.
- Tot slot wordt voor het verbod op fossiele reclame in Utrecht een democratische procedure gevolgd, namelijk het reguliere besluitvormingsproces van de raad.

Samenvattend

De gemeenteraad is bevoegd om de Reclameverordening gemeente Utrecht 2017 aan te passen. De aanpassing mag geen zaken betreffen die al in hogere regelgeving wordt geregeld. En de aanpassing moet een door de gemeente te behartigen openbaar belang betreffen en mag niet treden in de persoonlijke levenssfeer van de bewoners.
Het tonen van reclame valt onder de vrijheid van meningsuiting uit het EVRM. Deze vrijheid kan in een gemeentelijke reclameverordening worden beperkt, maar alleen maar ten behoeve van belangen die in het EVRM worden genoemd. Een van de belangen die worden genoemd, en hier relevant, is de bescherming van de gezondheid. De beperking van de vrijheid van meningsuiting moet noodzakelijk zijn en proportioneel. Er moeten nog voldoende alternatieve mogelijkheden zijn om de betreffende mening te uiten en voor de beperking moet een zorgvuldige procedure worden gevoerd. Tot slot wordt het beperken van commerciële reclame door het Europese Hoof lichter getoetst dan het beperken van bijvoorbeeld een politieke mening.

Afspraken met concessiehouders

De meeste reclame uitingen in de openbare ruimte komen voor op haltevoorzieningen bij het openbaar vervoer, vrijstaande reclamevitrines, billboards, lichtmasten, een grote reclamemast langs de A2 en op een aantal rotondes. Hier worden niet conform de Reclameverordening aparte vergunningen afgegeven, maar deze reclameuitingen worden geëxploiteerd door contractspartijen. Door middel van aanbestedingsprocedures zijn er in Utrecht zes partijen die de haltevoorzieningen, reclamevitrines, billboards, lichtmasten, de reclamemast langs de A2 en een aantal rotondes voorzien van reclame. In elk geval voor de haltevoorzieningen, reclamevitrines, billboards en de reclamemast langs de A2 zijn concessie overeenkomsten met de gemeente gesloten. Voor zover nodig zijn er omgevingsvergunningen afgegeven voor het plaatsen van de voorzieningen.

De concessieovereenkomst voor haltevoorzieningen, vrijstaande reclamevitrines en billboards is in 2018 afgesloten en geldt tot 2033. Het betreft bijna 700 objecten. De overeenkomst voor het exploiteren van de reclamemast langs de A2 is een huurovereenkomst, is in 2018 afgesloten en

geldt ook tot 2033. Over de A0 displays rond lantaarnpalen, de lichtmastreclame en de reclame op rotondes is geen informatie gevonden. In de aanbestedingsdocumenten zijn algemene criteria opgenomen over het feit dat reclame niet aanstootgevend, onwelvoeglijk of in strijd met de openbare orde mag zijn.

Het aangaan van de concessieovereenkomsten is een bevoegdheid van het college. Het is mogelijk om in overleg een bestaande concessie overeenkomst aan te passen mits dat niet zo ingrijpend is dat er eigenlijk een nieuwe aanbesteding moet worden gevoerd. Uit jurisprudentie van het Europese Hof blijkt dat er opnieuw moet worden aanbesteed indien er sprake is van een wezenlijke wijzigingen in essentiële onderdelen van de opdracht, waardoor in feite een nieuwe opdracht ontstaat. Afspraken over het weren van een bepaald type reclame is niet zo ingrijpend dat er sprake is van een andere opdracht. Er kunnen dus binnen de huidige concessie afspraken worden gemaakt over het weren van fossiele reclame.

Gemeente Utrecht

Raadsbesluit

Initiatiefvoorstel Weer fossiele reclame uit de openbare ruimte

Beleidsveld	Openbare Ruimte
Opsteller	Maarten van Heuven (Partij voor de Dieren)
Zaaknummer	9323517
Jaargang en nummer	2021, nr. 137
Vergaderdatum Raad	23 december 2021
Geheim	Nee

De raad besluit:

1. Fossiele reclame uit de Utrechtse openbare ruimte te weren door:
   a. Het college opdracht te geven in gesprek te gaan met de huidige exploitanten van reclamedragers alsook met de aanvragers van vergunningsplichtige buitenreclame (reclame aan gebouwen) in Utrecht teneinde fossiele reclames in haltevoorzieningen bij het openbaar vervoer, vrijstaande reclamevitrines, billboards, lichtmasten, de reclamemast langs de A2, op rotondes en op steigerdoeken te weren, daartoe afspraken te maken en de raad binnen een jaar over de resultaten te informeren;
   b. Het college opdracht te geven om een verbod op fossiele reclame onderdeel te laten uitmaken van de aanbestedingsdocumenten bij toekomstige aanbestedingen en contracten met toekomstige exploitanten van reclame in de openbare ruimte.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van de raad, gehouden op 23 december 2021.

De griffier, De voorzitter,

Merel van Hall Sharon A.M. Dijksma

Gemeenteraad

Dossiernummer	2276
Vertrouwelijk	Nee
Vergaderdatum	23 december 2021
Agendapunt	11.1
Titel	Raadsbrief Reactie op initiatiefvoorstel 'Weer fossiele reclame'
ID	2446
Behandelend ambtenaar	L.S.A. van den Houten
Telefoon	030 2860344
E-mail	l.van.den.houten@utrecht.nl
Datum collegebesluit	
Geocodering	
Thema	
Portefeuillehouder	Wethouder Diepeveen
Beleidsveld	Ruimtelijke Ontwikkeling
Referendabel	
Reden niet referendabel	
Raadsadviseur (lijst)	Daniëlle Rijnders/Cie Mobiliteit, Groen en Openbare Ruimte/06-39276711
Behandelvoorstel	
Resultaat commissiebehandeling	
Resultaat raadsbehandeling	

Geagendeerd	Vergaderdatum
Gemeenteraad	23 december 2021

Voorgesteld besluit

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

Gemeente Utrecht

Aan de gemeenteraad

Behandeld door	L.S.A. van den Houten	**Datum**	12 november 2021
Doorkiesnummer	030 - 28 60344	**Kenmerk**	9440601
E-mail	l.van.den.houten@utrecht.nl	**Onderwerp**	Reactie op Initiatiefvoorstel Weer fossiele reclame uit de openbare ruimte
Bijlage(n)	-	**Beleidsveld**	Openbare ruimte

Geachte leden van de raad,

Op 7 oktober heeft raadslid Van Heuven (Partij voor de Dieren) het Initiatiefvoorstel ‘Weer fossiele reclame uit de openbare ruimte’ ingediend. Het voorstel beoogt uitingen van fossiele reclame uit het Utrechtse straatbeeld te weren met als uiteindelijk doel dat Utrechters minder fossiele producten afnemen.

Het initiatiefvoorstel gaat over een belangrijk onderwerp, wij delen uw zorgen over het klimaat en zien het terugdringen van de uitstoot van vervuilende stoffen en het verbeteren van de luchtkwaliteit als een van onze belangrijkste opgaven. Wij hebben met belangstelling kennisgenomen van het initiatiefvoorstel. Wij danken dan ook de initiatiefnemer voor de geleverde inspanningen.

Het initiatiefvoorstel bestaat uit 1 beslispunt, dat een tweetal deelpunten omvat.

1. **Fossiele reclame uit de Utrechtse openbare ruimte te weren door:**
    a. **De Wijzigingsverordening Reclameverordening gemeente Utrecht 2017 vast te stellen;**
    b. **Het college opdracht te geven in gesprek te gaan met de exploitanten van reclamedragers in Utrecht teneinde fossiele reclames in haltevoorzieningen bij het openbaar vervoer, vrijstaande reclamevitrines, billboards, lichtmasten, de reclamemast langs de A2 en op rotondes te weren, daartoe afspraken te maken en de raad binnen een jaar over de resultaten te informeren.**

Het voorstel raakt onderliggend aan het fundamentele vraagstuk in hoeverre het gewenst is reclame-uitingen in de openbare ruimte te willen beheersen op grond van ideële, politieke of maatschappelijke overtuigingen. Wij zien dat ook in de samenleving discussie ontstaat over welke producten, goederen of diensten wel of niet verantwoord zijn. Dit vraagstuk raakt aan de vrijheid van meningsuiting. Wij gaan hierover graag in gesprek met uw raad, voorafgaand aan behandeling van de geformuleerde deelpunten.

Ook met onze huidige reclame-exploitanten willen wij, wanneer uw raad dit deel van het voorstel overneemt, eerst het gesprek voeren. Ook andere steden volgen deze lijn. Het weren van fossiele reclame heeft immers juridische en financiële consequenties. Een verbod op fossiele reclame leidt tot aanpassing van de bestaande concessieovereenkomst en tot minder inkomsten voor de exploitanten. Die inkomsten zullen niet eenvoudig te vervangen zijn door inkomsten uit andere reclame-uitingen. Een aanpassing van de Reclameverordening met een verbod op fossiele reclame dient dan ook, met het oog op het risico van schadeclaims en (gehele/gedeeltelijke) ontbinding van bestaande overeenkomsten, noodzakelijk voorafgegaan te worden door overleg en afspraken met reclame-exploitanten. In het gesprek met de exploitant kunnen we de mogelijkheden verkennen van (gefaseerde) stappen op het punt van het weren van fossiele reclame en wat de contractuele en financiële consequenties daarvan zijn. Ook aan de zijde van de gemeente zullen er financiële consequenties zijn. Een verbod op fossiele reclame zal leiden tot een neerwaartse bijstelling van de afdrachten aan de gemeente en derhalve tot minder inkomsten. Gelet op de looptijd van de concessie voor bushokjes en vrijstaande reclamevitrines en die van de reclamemasten (beide tot 2033) worden die inkomsten voor langere tijd verwacht en ingeboekt.

Indien u instemt met dit onderdeel van het voorstel zullen wij uw raad binnen een jaar (of zoveel eerder als mogelijk) over de resultaten van deze gesprekken informeren

Een aanpassing van de Reclameverordening met een verbod op fossiele reclame lijkt juridisch mogelijk. Tegelijkertijd geldt dat er nog niet eerder een dergelijk verbod is opgenomen in een gemeentelijke verordening. Het opnemen van een expliciet verbod op fossiele reclame in de Reclameverordening is dus een kwestie van juridisch pionieren. Met de wens en de noodzaak van eerst het gesprek voeren met exploitanten vinden wij een aanpassing van de Reclameverordening met een verbod op fossiele reclame voor nu te vroeg. Zoals aangegeven in de beantwoording van Schriftelijke Vragen 289/2020 geldt in Nederland als uitgangspunt voor wat wel en niet acceptabel is aan reclame-uitingen of deze voldoen aan de Nederlandse Reclame Code opgesteld door de Reclame Code Commissie. Deze code wordt landelijk door alle (markt)partijen gehanteerd. Beperkingen aan de inhoud van reclame worden tot op heden geregeld via landelijke wetgeving. Een goed voorbeeld hiervan zijn de beperkingen aan tabaksreclames. Deze komen voort uit landelijke wetgeving waarin dit expliciet is gereguleerd. Op dit moment is er geen wetgeving, noch landelijk noch gemeentelijk, op basis waarvan een gemeente een formeel verbod kan uitvaardigen op fossiele reclames.

In verschillende steden (o.a. G4, Nijmegen) staat het onderwerp op de politieke agenda, het idee van een verbod op fossiele reclame is opgenomen in verschillende verkiezingsprogramma's en er loopt een burgerinitiatief voor een wettelijk verbod op fossiele reclame, zowel landelijk als Europees. Het weren van fossiele (en andere vormen van) reclame is een actueel thema en meerdere betrokkenen in de maatschappij vormen zich hier een mening over. In deze context van actuele ontwikkelingen en mening-vorming gaan wij graag met u in gesprek over het initiatiefvoorstel en onze reactie.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris, de burgemeester,

Burgemeester en wethouders

Datum	12 november 2021
Ons kenmerk	9440601

Gemeenteraad

Dossiernummer	2180
Vertrouwelijk	Nee
Vergaderdatum	23 december 2021
Agendapunt	14
Titel	Raadsvoorstel Vaststelling bestemmingsplan Omloop, Laan van Chartroise
ID	2347
Behandelend ambtenaar	Jantien van den Heuvel
Telefoon	
E-mail	
Datum collegebesluit	
Geocodering	Noordwest
Thema	Ruimtelijke ordening
Portefeuillehouder	Wethouder Verschuure
Beleidsveld	Ruimtelijke Ontwikkeling
Referendabel	Nee
Reden niet referendabel	Sub f: Raadsvoorstel inzake vaststelling of wijziging van een bestemmingsplan.
Raadsadviseur (lijst)	Frank de Kok/Cie Ruimtelijke ontwikkeling, Grondzaken en Vastgoed/06-20011476
Behandelvoorstel	
Resultaat commissiebehandeling	Toezeggingen: Geen Terug in de Raad als A/B punt en geschatte bespreektijd: Voorafgaande aan de raadsbehandeling komt het college nog met een raadsbrief over de bezwaren tegen het verschuiven van een bouwblok en welke consequenties er zijn wanneer de raad dit wel wil. Ook wordt daarin aangegeven welke tijdslijn nu is gevolgd in besluitvorming nu de raad is gevraagd om in december een besluit te nemen. Tot slot wordt in de brief meegenomen een antwoord op een vraag aan Mitros of de geplande binnentuin ook een openbaar karakter kan krijgen.

Er wordt een bespreektijd van 45 minuten voorgesteld. In ieder geval overweegt een aantal fracties een amendement over het bouwblok.

Resultaat raadsbehandeling

Geagendeerd	Vergaderdatum
Gemeenteraad	23 december 2021

Voorgesteld besluit

Gemeente Utrecht

Voorstel aan de gemeenteraad

Vaststelling bestemmingsplan Omloop, Laan van Chartroise

Beleidsveld	Ruimtelijke ontwikkeling
Organisatieonderdeel	Ontwikkelorganisatie Ruimte
Opsteller	Jantien van den Heuvel
Kenmerk	9338039
Vergaderdatum Raad	Volgt
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 zienswijzen en het voorstel om wijzigingen in het bestemmingsplan ‘Omloop, Laan van Chartroise’ te verwerken.

2. Het bestemmingsplan ‘Omloop, Laan van Chartroise’ dat is vastgelegd in het digitale bestand NL.IMRO.0344.BPOMLOOPLAANVCHART-VA01.gml met ondergrond NL.IMRO.0344.BPOMLOOPLAANVCHART-VA01.dgn vast te stellen, op basis waarvan in het plangebied verdichting plaats kan vinden en er sociale huur en middenhuur woningen aan het gebied kunnen worden toegevoegd.

3. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris, de burgemeester,

Samenvatting

Wanneer uw raad besluit tot het vaststellen van bestemmingsplan ‘Omloop, Laan van Chartroise’ dan vindt er binnen het plangebied verdichting plaats en worden er sociale huur en middenhuur woningen aan het gebied toegevoegd. Het bestaande aantal woningen op deze locatie is 168 en er worden met dit bestemmingsplan maximaal 285 woningen mogelijk gemaakt. Van de te bouwen woningen gaat 77,5% behoren tot de sociale voorraad en 22,5% tot de middenhuur (hiervan is 12,3% sociale middenhuur).

Context

Aanleiding

De woningen aan de Omloop, Laan van Chartroise, Vijgeboomstraat en een paar woningen aan de Anton Geesinkstraat zijn gedateerd en uit onderzoek blijkt dat renovatie niet de gewenste woonkwaliteit oplevert. Daarom wil Woningcorporatie Mitros een deel van haar woningen op deze locaties slopen en vervangen door nieuwbouw. Mitros wil op deze locatie verder verdichten en extra woningen toevoegen.

Bouwenvelop

Op 24 november 2020 heeft het college de bouwenvelop vastgesteld. De uitgangspunten en ambities hieruit zijn uitgewerkt in het bestemmingsplan, zoals:

- Met dit initiatief draagt Mitros bij aan de verdichtingsopgave van de stad en voegt het een woningtype toe in de buurt waar grote vraag naar is.
- Auto’s en fietsen worden op eigen terrein geparkeerd. Een gedeelte van de binnenterreinen wordt voorzien van autoparkeerplaatsen. Op de verbeelding wordt aangegeven waar parkeervoorzieningen mogen komen. Dit om te waarborgen dat met uitzondering van de privétuintjes de binnenterreinen als collectieve tuinen ingericht kunnen worden.

Hogere waarde besluit

Uit het geluidsonderzoek volgt dat de geluidsbelasting vanwege de Ahornstraat-Omloop-Laan van Chartroise en de Anton Geesinkstraat de voorkeursgrenswaarde overschrijdt. Het Besluit geluidhinder biedt in stedelijk gebied de mogelijkheid om geluidsgevoelige gebouwen toe te staan met een hogere geluidsbelasting dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB tot maximaal 63 dB voor verkeerslawaai. Er wordt overal voldaan aan de maximale ontheffingswaarde. Er wordt een hogere waarde vastgesteld. Dit besluit is ambtelijk gemandateerd.
Uitgangspunt is om op termijn de maximum snelheid aan de Omloop en Laan van Chartroise van 50 km/uur te verlagen naar 30 km/uur. Door deze snelheidsverlaging zal de geluidsbelasting voor de deelgebieden afnemen. Het moment van daadwerkelijke aanpassing is o.a. afhankelijk van afstemming met externe partners (nood- en hulpdiensten, OV). Indien mogelijk wordt de snelheidsverlaging gelijktijdig met de oplevering van de woningen gerealiseerd.

Coördinatie

Aanvrager, Mitros, heeft verzocht om de Coördinatieverordening toe te passen voor het bouwplan van deelgebied 1. Hiermee volgt de omgevingsvergunning voor deelgebied 1 de procedure van het bestemmingsplan. De ontwerp omgevingsvergunning is tegelijkertijd met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd. Na vaststelling van het bestemmingsplan en nadat er een besluit op de omgevingsvergunning is genomen staat er voor beide één beroepsgang open bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Noodzakelijke beslistermijn vanwege financiële consequenties

Mitros heeft voor dit plan een korting op de verhuurdersheffing aangevraagd. De voorwaarde hiervoor is dat de woningen vóór januari 2025 verhuurd moeten zijn. Deze korting betreft bouwblok 1, 2 en 4. Dit vraagt vaststelling van het bestemmingsplan in 2021, latere vaststelling van het bestemmingsplan en daarmee vertraging van de start bouw vergroot het risico op mislopen van deze korting, in totaal € 600.000,-. Zeker voor bouwblok 4 is de planning heel krap (oplevering Q4 2024). Daarnaast heeft Mitros al een overeenkomst gesloten met een partij voor de sloop van de oude woningen en realisatie van de 285 nieuwe betaalbare woningen. Iedere maand vertraging betekent extra kosten voor Mitros, ingeschat op tenminste € 120.000,- per maand. Voor beide kostenposten heeft Mitros aangegeven, dit geld niet meer uit te kunnen geven aan het verduurzamen van betaalbare woningen elders in de stad of het nieuw bouwen van betaalbare huurwoningen.

Juridische context
Op grond van artikel 3.1 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) stelt de gemeenteraad een bestemmingsplan vast. Nadat het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan bekend is gemaakt, staat hiertegen zes weken lang beroep open bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (artikel 8.2 lid 2 sub a van de Wro).

Beoogd effect
Een toename van sociale huur en middenhuur woningen op de locatie, waarmee Utrecht ook voor deze bewonersgroepen bereikbaar blijft. De appartementen worden voorzien van liften, waardoor de verwachting is dat senioren uit eengezinswoningen doorstromen naar nieuwbouwappartementen, waardoor eengezinswoningen beschikbaar komen voor jonge gezinnen.

Eerdere besluitvorming en informatievoorziening aan de raad
- Per brief van 2 juni 2021 is de raad geïnformeerd over de aanplant, verplant en kap van bomen in het sloop-nieuwbouwproject Omloop-Laan van Chartroise. Dit is toegezegd door het college van B&W bij de beantwoording van SV 2020-280.

Beslispunten, Argumenten en Kanttekeningen/Risico's

Beslispunt	
1	Akkoord te gaan met het vaststellingsrapport met daarin de beantwoording van de zienswijzen en het voorstel om wijzigingen in het bestemmingsplan Omloop, Laan van Chartroise te verwerken.
Argumenten	
1.1	De zienswijzen hebben geleid tot aanpassingen van het bestemmingsplan.
	Er zijn negen zienswijzen ingediend. Een aantal zienswijzen is door meerdere bewoners ingediend. In het vaststellingsrapport zijn de zienswijzen samengevat en voorzien van een reactie. De zienswijzen hebben tot de volgende aanpassingen geleid: – De regel dat galerijen maximaal 3 meter buiten het bouwvlak mogen uitkragen wordt voor de deelgebieden 1, 3 en 4 gewijzigd in maximaal 1,5 meter. – Voor deelgebied 3 is de bezonningsstudie aangevuld voor 22 december. De aanvulling is als bijlage van de toelichting aan het bestemmingsplan gevoegd. Dit heeft niet geleid tot andere inzichten. – Er is een aanvullende geluidsberekening gemaakt voor het effect van de opening in het bouwblok vanwege de parkeer in- en uitrit en deze is als bijlage van de toelichting aan het bestemmingsplan gevoegd.
1.2	De ambtshalve wijzigingen in het bestemmingsplan zijn noodzakelijke verbeteringen.
	- Paragraaf 2.3.2.1 is geactualiseerd m.b.t. de RSU 2040 en delen van hoofdstuk 5 zijn geactualiseerd. - Er is een volledigere bezonningsstudie van deelgebied 3 als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan gevoegd. - Het natuuronderzoek van 2021 is als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan gevoegd. - Doordat per 1 november 2021 betaald parkeren wordt ingevoerd bij de deelgebieden 1, 4 en in de bocht Omloop-Laan van Chartroise van deelgebied 2A wordt de toelichting hierop aangepast. Deze wijziging (van B2 zone naar B1 zone) resulteert in een lagere minimale parkeernorm (de maximale parkeernorm is voor beide zones gelijk). Het uiteindelijk te realiseren aantal parkeerplaatsen (binnen de bandbreedte van de minimale en maximale parkeernorm) op de binnenterreinen zal per deelgebied bepaald worden bij de aanvraag om omgevingsvergunning. Dit zal een integrale afweging zijn

	tussen: de kwaliteit van de openbare ruimte, de kwaliteit van de nieuwbouw (met name de binnentuin) en de parkeersituatie op straat (parkeerdruk).
Beslispunt	
2	Het bestemmingsplan Omloop, Laan van Chartroise dat is vastgelegd in het digitale bestand NL.IMRO.0344.BPOMLOOPLAANVCHART-VA01.gml met ondergrond NL.IMRO.0344.BPOMLOOPLAANVCHART-VA01.dgn vast te stellen, op basis waarvan in het plangebied verdichting plaats kan vinden en er sociale huur en middenhuur woningen aan het gebied kunnen worden toegevoegd.
Argumenten	
2.1	Dit bestemmingsplan levert een bijdrage aan de ambities uit de Woonvisie en het coalitieakkoord door het laten toenemen van de sociale woningvoorraad en de middenhuurcategorie.
	Van de te bouwen woningen gaat 77,5% behoren tot de sociale voorraad en 22,5% tot de middenhuur (hiervan is 12,3% sociale middenhuur). Dit levert een bijdrage aan het streven, zoals verwoord in de Woonvisie: Utrecht beter in balans en in het coalitieakkoord, om in 2040 in Utrecht 35% van de woningvoorraad tot de sociale voorraad en 25% tot de middencategorie te laten behoren. Hiermee blijft Utrecht ook voor deze groepen bewoners bereikbaar.
2.2	Dit bestemmingsplan levert een bijdrage aan de verdichtingsopgave die Utrecht heeft.
	Het bestaande aantal woningen op deze locatie is 168 en er kunnen maximaal 285 woningen op de locatie worden gebouwd.
2.3	Er komen kleinere privétuinen en grotere collectieve binnentuinen, zodat het groen in de collectieve tuinen geborgd kan worden door Mitros.
	Elk deelgebied krijgt een collectieve ecologische-, voedsel- of klimaattuin. Door de grotere eenheden collectieve binnentuinen zijn er straks zowel bomen en kleine bosschages als ruigte en bloemrijk kort gras in het gebied aanwezig. Hiermee worden ook de nu aangetroffen soorten van de Utrechtse soortenlijst gefaciliteerd.
Kanttekeningen/Risico’s	
2.1	De verdichtingsopgave brengt veranderingen in uitzicht en bezonning mee voor omwonenden.
	De gebouwen van de deelgebieden 2A, 3 en 4 komen dichter op de omliggende woningen te staan (circa 3 meter) en de gebouwen van alle deelgebieden worden hoger (circa 1,6 meter en de afdekking verandert van een kap in een plat dak en in de bocht Omloop-Laan van Chartroise wordt daar bovenop nog een terugliggende bouwlaag toegestaan). Dit heeft effect op het uitzicht en de bezonning. Dit effect achten wij, gezien de verdichtingsopgave, aanvaardbaar. Bij de uitwerking van de plannen is geprobeerd om rekening te houden met de belangen van omwonenden (o.a. door balkons aan de voorzijde te plaatsen, zoveel mogelijk slaapkamers aan de achterzijde en het afschermen van parkeerplaatsen met groenblijvende hagen).
Beslispunt	
3	Geen exploitatieplan vast te stellen
Argumenten	
3.1	Het verhaal van kosten is op een andere manier verzekerd.

	De gemeentelijke planontwikkelingskosten verhaalt de gemeente via een anterieure overeenkomst met de ontwikkelaar. De ontwikkelaar vrijwaart de gemeente van planschadeclaims. Deze vrijwaring is opgenomen in de anterieure overeenkomst. De initiatiefnemer betaalt daarnaast leges voor het maken van het bestemmingsplan.

Financiën
De gemeentelijke planontwikkelingskosten, inclusief het opstellen van het bestemmingsplan en eventuele kosten van planschade, worden gedekt door Mitros.

Vervolg
Na vaststelling wordt het vaststellingsbesluit gepubliceerd in het digitale gemeenteblad via officielebekendmakingen.nl en op het internet op de websites utrecht.nl/bestemmingsplan en ruimtelijkeplannen.nl. Het bestemmingsplan wordt samen met het vaststellingsrapport, het besluit hogere waarde en de omgevingsvergunning voor deelgebied 1 zes weken ter inzage gelegd. Belanghebbenden kunnen tegen het vaststellingsbesluit, het besluit hogere waarde en de omgevingsvergunning voor deelgebied 1 beroep instellen bij de Raad van State.

De indieners van zienswijzen worden via een brief op de hoogte gesteld van het vaststellingsbesluit. In de brief en in de publicatie staat aangegeven hoe belanghebbenden tegen het vaststellingsbesluit beroep in kunnen stellen bij de Raad van State.

Participatie
Na vaststelling van het startdocument in juni 2019 is er een informatieavond voor de buurt georganiseerd. Tijdens deze avond zijn de plannen via informatieborden toegelicht. Hierbij is informatie opgehaald van wat er leeft onder de bewoners en wat men van de nieuwbouwplannen vindt. Ook zijn omwonenden uitgenodigd om deel te nemen aan een klankbordgroep om input te leveren voor het uit te werken ontwerp. In het najaar van 2019 zijn er drie klankbordgroepavonden georganiseerd over de volgende onderwerpen: stedenbouwkundige opbouw, beeldkwaliteit en opbouw van de gebouwen, parkeren en de inrichting van de binnengebieden en de aansluiting op achterliggende tuinen/brandgangen. Daarnaast is er een mailadres door Mitros beschikbaar gesteld waar iedereen met vragen en opmerkingen terecht kan.
De buurt is via onder andere een flyer geïnformeerd dat de bouwenvelop ter inzage lag. Op deze flyer stond daarnaast globale informatie over de nieuwbouw, welke input uit de klankbordgroep is verwerkt in het ontwerp en over de planning. Via een bijgevoegde antwoordkaart kon men vragen stellen. Met mensen die hiervan gebruik hebben gemaakt is telefonisch contact opgenomen.
Er zijn 1.200 nieuwsbrieven door Mitros verspreid dat het bestemmingsplan ter inzage ging, met daarbij een uitnodiging voor een digitale informatieavond. Tijdens de digitale informatieavond is een toelichting gegeven op de ontwerpen. Per deelgebied wordt nog een bijeenkomst georganiseerd met de directe achterburen om af te stemmen over de binnentuinen. Voor deelgebied 1 heeft dit al plaatsgevonden in het najaar van 2020. Voor de deelgebieden 2 t/m 4 zullen deze bijeenkomsten in het najaar van 2021 georganiseerd worden.

Communicatie
Zie hierboven onder het kopje ‘Vervolg’ op welke wijze er wordt gecommuniceerd over het besluit.

Niet-Referendabel
De Verordening raadgevend referendum is niet van toepassing:
Het betreft een raadsvoorstel inzake de vaststelling of wijziging van een bestemmingsplan (artikel 3 lid 2 onder f Verordening raadgevend referendum gemeente Utrecht).

Bijlagen
Bijlagen besluitvorming
- Vaststellingsrapport
- Digitaal bestemmingsplan via link naar RO publiceer

Bijlagen informatief
- Bestemmingsplan in pdf (bestaande uit toelichting, regels en verbeelding)

Ontwikkelorganisatie Ruimte
Omgevingsrecht

Gemeente Utrecht

Vaststellingsrapport

Bestemmingsplan Omloop, Laan van Chartroise

september 2021

Inhoud vaststellingsrapport

1 INLEIDING 3

1.1 BESTEMMINGSPLAN OMLOOP, LAAN VAN CHARTROISE 3
1.2 DE OPBOUW VAN HET VASTSTELLINGSRAPPORT 3
1.3 DE VASTSTELLINGSPROCEDURE 3
1.3.1 Termijn voor het indienen van zienswijzen 3
1.3.2 Zienswijzen over het bestemmingsplan 3
1.3.3 Wijze van beoordeling van zienswijzen 3
1.3.4 Procedure voor de vaststelling 4
1.3.5 Belangrijkste wettelijke bepalingen 4

2 SAMENVATTING 5

2.1 PROCEDUREEL 5
2.2 INHOUD VAN DE ZIENSWIJZEN 5
2.3 WIJZIGINGEN TEN OPZICHTE VAN HET ONTWERP 5
2.3.1 Wijziging van de juridische regeling naar aanleiding van zienswijzen 5
2.3.2 Wijzigingen van de onderbouwing naar aanleiding van zienswijzen 5
2.3.3 Ambtshalve wijzigingen van de onderbouwing 6

3 BEOORDELING VAN DE ZIENSWIJZEN 12

ZIENSWIJZE 1 12
ZIENSWIJZE 2 17
ZIENSWIJZE 3 19
ZIENSWIJZE 4 21
ZIENSWIJZE 5 23
ZIENSWIJZE 6 29
ZIENSWIJZE 7 31
ZIENSWIJZE 8 31
ZIENSWIJZE 9 36

1 Inleiding

1.1 Bestemmingsplan Omloop, Laan van Chartroise

De hoofddoelstelling van het bestemmingsplan is de nieuwe ontwikkeling van maximaal 285 woningen planologisch-juridisch mogelijk maken.
Het plangebied is gelegen in de wijk Ondiep. Het project ligt aan de Omloop, de Laan van Chartroise, de Vijgeboomstraat en de Anton Geesinkstraat. Het plangebied is omsloten door de woonbuurten 'Fruitbuurt' (noord), Nijenoord (oost), Ahornstraat (zuid) en de Bomenbuurt (west).

1.2 De opbouw van het vaststellingsrapport

In hoofdstuk 2 wordt een samenvatting gegeven van de inhoud van dit rapport. Wijzigingen die naar aanleiding van zienswijzen of ambtshalve gemaakt zijn in paragraaf 2.3 opgesomd. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen de juridische regeling, die is vastgelegd in de regels met de bijbehorende verbeelding, en de onderbouwing van de juridische regeling, die in de toelichting bij het bestemmingsplan en de bijlagen daarbij wordt gegeven. Dat onderscheid is nodig, omdat belanghebbenden die geen zienswijze hebben ingediend beroep mogen instellen tegen wijzigingen van de juridische regeling. Tegen een wijziging van de onderbouwing kan in beginsel geen beroep ingesteld worden.
Het verbeteren van kennelijke fouten, van de redactie of van interpunctie wordt niet vermeld.
In hoofdstuk 3 worden de zienswijzen behandeld. De zienswijzen zijn samengevat en van een reactie voorzien. De behandeling van elke zienswijze eindigt met een conclusie waarin wordt aangegeven of naar aanleiding van de zienswijze het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd wordt of niet. In het geval van een wijziging verwijst de conclusie naar de paragraaf in hoofdstuk 2 waarin de wijziging is weergegeven.

1.3 De vaststellingsprocedure

1.3.1 Termijn voor het indienen van zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van vrijdag 18 juni 2021 tot en met donderdag 29 juli 2021 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn konden zienswijzen over het ontwerp aangeboden worden aan de gemeenteraad.

1.3.2 Zienswijzen over het bestemmingsplan

Er zijn negen zienswijzen ingediend. Een aantal zienswijzen is namens meerdere bewoners ingediend. In totaal hebben bewoners van 26 verschillende adressen een zienswijze ingediend.

1.3.3 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 bezien of het ontwerpbestemmingsplan aangepast moet worden. Als een zienswijze vragen bevat, worden die in dit vaststellingsrapport zo mogelijk beantwoord.
In dit rapport worden alleen de samenvattingen van zienswijzen opgenomen. In verband met de privacy van indieners worden de zienswijzen niet openbaar gemaakt. 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.
Als een zienswijze niet aan de wettelijke eisen voldoet, wordt de indiener, als haar of zijn adres bekend is, in de gelegenheid gesteld om daar alsnog voor te zorgen. Bij een te laat ingediende zienswijze wordt alleen aan de wettelijke eis voldaan, als de indiener kan aantonen dat het op tijd

indienen redelijkerwijs niet mogelijk was. Zienswijzen die uiteindelijk nog steeds niet aan de wettelijke eisen voldoen worden buiten behandeling gelaten.

1.3.4 Procedure voor de vaststelling

Het college van burgemeester en wethouders bereidt de vaststelling van het bestemmingsplan voor. De voorbereiding bestaat uit de beoordeling of het ontwerpbestemmingsplan nog aangepast moet worden, bijvoorbeeld naar aanleiding van de zienswijzen. Vervolgens stelt het college de gemeenteraad voor het bestemmingsplan, zo nodig met wijzigingen ten opzichte van het ontwerp, vast te stellen.
De gemeenteraad kan de indieners van zienswijzen in de gelegenheid stellen 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 het bestemmingsplan betrokken zijn.
Voordat de voltallige gemeenteraad het bestemmingsplan vaststelt, wordt het voorstel van het college besproken in de raadscommissie Stad en Ruimte. In de commissie vindt een politieke discussie plaats. De verantwoordelijke wethouder is daarbij aanwezig en wordt in de gelegenheid gesteld te reageren op de mening van de leden van de raadscommissie. De raadscommissie bepaalt of een nadere bespreking in de gemeenteraad nog nodig is of dat het bestemmingsplan als hamerstuk geagendeerd kan worden.
De gemeenteraad stelt het bestemmingsplan vervolgens, al dan niet als hamerstuk, vast.

1.3.5 Belangrijkste wettelijke bepalingen

De vaststellingsprocedure is beschreven in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Dat artikel verwijst weer naar Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht, de zogenaamde uniforme, openbare voorbereidingsprocedure.
Op grond van artikel 3:16 van de Algemene wet bestuursrecht moeten zienswijzen binnen de daarvoor gestelde termijn van zes weken worden ingediend. Op grond van artikel 6:9, tweede lid, van de Algemene wet bestuursrecht, is bij verzending per post een zienswijze op tijd ingediend, als hij voor het einde van de termijn ter post is bezorgd en de zienswijze niet later dan een week na afloop van de termijn is ontvangen.

2 Samenvatting

2.1 Procedureel

In dit document is een samenvatting van alle ingediende zienswijzen over het ontwerpbestemmingsplan Omloop, Laan van Chartroise opgenomen. Op grond van de Wet openbaarheid van bestuur kennen wij aan het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer (artikel 10 lid 2 sub e Wob) een groter belang toe dan het belang van openbaarmaking van deze (herleidbare) persoonsgegevens. Daarom is zoveel mogelijk een zakelijke en niet tot personen te herleiden samenvatting van alle ingediende zienswijzen, met de beantwoording daarvan, opgenomen in: het vaststellingsrapport september 2021, bij het raadsvoorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan Omloop, Laan van Chartroise.

2.2 Inhoud van de zienswijzen

In grote lijnen hebben de zienswijzen betrekking op het volgende:

- Verlies aan privacy door meer inkijk, mede vanwege de galerijen;
- Verlies aan uitzicht;
- Verlies aan bezonning;
- Verlies aan woongenot;
- Toename hinder (geluid, licht, parkeren binnenterreinen);
- Verlies aan bomen en groen;
- Sloop- en bouwoverlast;
- Toename parkeerdruk;
- Waardevermindering woningen;
- Onduidelijke belangenafweging;
- Bedrijfsbelang.

2.3 Wijzigingen ten opzichte van het ontwerp

Hieronder worden eerst wijzigingen van de juridische regeling, dat wil zeggen wijzigingen in de regels, opgesomd.
Vervolgens worden de wijzigingen in de toelichting en de bijlagen daarbij, weergegeven.

2.3.1 Wijziging van de juridische regeling naar aanleiding van zienswijzen

2.3.1.1 Aanpassing artikel 5 lid 5.2.1 sub 3 van de bestemmingsplanregels
In artikel 5 lid 5.2.1 sub 3 wordt de tekst van het ontwerp: *"Galerijen, die niet aan de straatzijde mogen grenzen, en balkons mogen buiten het bouwvlak uitkragen. De balkons mogen maximaal 2 meter uitkragen en de galerijen maximaal 3 meter uitkragen."* vervangen door de volgende tekst: *"Galerijen, die niet aan de straatzijde mogen grenzen, en balkons mogen buiten het bouwvlak uitkragen. De balkons mogen maximaal 2 meter uitkragen en de galerijen maximaal 1,5 meter uitkragen. Bij deelgebied 2A (huidige adressen: Omloop 68 t/m 88 (even) en Laan van Chartroise 2 t/m 60 (even)) mogen de galerijen maximaal 3 meter uitkragen."*

2.3.2 Wijzigingen van de onderbouwing naar aanleiding van zienswijzen

2.3.2.1 Aanvulling bezonningsstudie deelgebied 3
De bezonningsstudie is aangevuld met het moment 22 december. Dit moment is als bijlage 21 aan het bestemmingsplan gevoegd.

2.3.2.2 Aanvullende geluidrapportage
Er is een aanvullende geluidsrapportage uitgevoerd voor het effect van de opening in het bouwblok vanwege de parkeer in- en uitrit en deze is als bijlage aan het bestemmingsplan gevoegd.

2.3.3 Ambtshalve wijzigingen van de onderbouwing

2.3.3.1 Aanpassing paragraaf 2.3.2.1 van de toelichting
In paragraaf 2.3.2.1 is de tekst over de Ruimtelijke Strategie Utrecht vervangen voor de tekst behorende bij de Ruimtelijke Strategie 2040.

Oude versie:
"Het ruimtelijke beleid voor de langere termijn is vastgesteld in de Ruimtelijke Strategie Utrecht (hierna: RSU). De RSU is in 2016 vastgesteld. In de RSU zijn de contouren voor de ontwikkelopgaven van de economische ontwikkelingsgebieden, verdichtingsgebieden en aandachtsgebieden in beeld gebracht. Utrecht groeit en we willen die groei vooral faciliteren door inbreiding. Belangrijke nieuwe woningbouwlocaties in de stad die daar - naast Leidsche Rijn - aan moeten bijdragen zijn het Beurskwartier en de Merwedekanaalzone. De Binnenstad, het Stationsgebied, het Utrecht Science Park en Leidsche Rijn (Centrum) worden beschouwd als economische hotspots waar we kansen willen creëren en benutten. Tevens willen we de openbare ruimte beter benutten en grotere betekenis geven als de plek waar de stad zich presenteert. Gezonde verstedelijking is in alle gevallen het uitgangspunt. Dat betekent focussen op bewegen, welbevinden, perspectief op wonen, werk en opleiding, duurzaamheid.

De RSU bevat tevens een Investeringsstrategie, waarmee een verbinding wordt gelegd tussen de ruimtelijke ambities van de stad met betrekking tot gezonde verstedelijking en de investeringsopgave die daarmee samenhangt."

Nieuwe versie:
"Het ruimtelijke beleid voor de langere termijn is vastgesteld in de Ruimtelijke Strategie 2040, 'Utrecht dichtbij: de tien-minutenstad' (hierna: RSU 2040). De Ruimtelijke Strategie Utrecht 2040 (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 2022 in werking treedt (en die op grond van het overgangsrecht nu al geldt als Omgevingsvisie). Dat betekent dat de ambities uit de RSU 2040 doorwerken in de regels die vanaf 1 juli 2022 in het Omgevingsplan Utrecht zullen worden vastgelegd.

De RSU 2040 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 de 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 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."

2.3.3.2 Aanpassing paragraaf 4.2.3 van de toelichting
Aan het kopje 'Parkeren, Kader' worden de volgende zinnen toegevoegd: *"Voor deze ontwikkeling wordt getoetst aan de Nota Stallen en Parkeren uit 2013, inclusief de beleidsregels Parkeernormen Fiets en Auto 2019 (Bijlage I Nota Stallen en Parkeren). Dit betekent dat de Parkeervisie 2021 inclusief de bijbehorende Parkeernormen fiets en auto niet van toepassing zijn op dit project, omdat dit een bestaand bouwinitiatief is met een vastgestelde bouwenvelop waarin de parkeernormen uit 2019 leidend zijn".* Deze zinnen zijn ook aan de juridische plantoelichting in hoofdstuk 7 van de toelichting van 'artikel 8 Algemene Bouwregels, voorwaardelijke verplichting over parkeren' toegevoegd.

Vanwege de invoering van betaald parkeren in deelgebieden 1, 2A (alleen bij de bocht Omloop-Laan van Chartroise) en 4 is paragraaf 4.2.2 'Parkeren, Kader' als volgt aangevuld:

"Vanaf 1 november 2021 wordt ter plaatse van deelgebied 1, in de bocht van deelgebied 2A en in deelgebied 4 betaald parkeren ingevoerd. Deze deelgebieden vallen daarmee in parkeerzone B1, stedelijk met betaald parkeren."

De volgende zin onder het kopje 'Plangebied' van paragraaf 4.2.2 wordt veranderd:

"Volgens de parkeerbalans moeten er minimaal 26 plaatsen en maximaal 65 parkeerplaatsen worden toegevoegd." in *"Volgens de parkeerbalans moeten er minimaal 9 parkeerplaatsen en maximaal 70 parkeerplaatsen worden toegevoegd."*

Onderstaande tabellen uit het ontwerpbestemmingsplan zijn verwijderd:

Woningen bvo-categorie Nieuwbouw

Aantal van Deelgebied Rijlabels	Deelgebied I	Deelgebied IIa	Deelgebied IIb	Deelgebied III	Deelgebied IV	Eindtotaal
55-80	28	6			22	56
80-130	33	76		52	56	217
>130			12			12
Eindtotaal	61	82	12	52	78	285

Parkeernormen

	minimale norm	maximale norm
< 55 m2	0,5	0,8
55-80 m2	1,1	1,2
80-130 m2	1,2	1,4
> 130 m2	1,3	1,5

Parkeerbehoefte nieuwbouw

	Deelgebied 1		Deelgebied 2		Deelgebied 3		Deelgebied 4		Totaal	
	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max
< 55 m2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
55-80 m2	30,8	33,6	6,6	7,2	0	0	24,2	26,4	61,6	67,2
80-130 m2	39,6	46,2	91,2	106,4	62,4	72,8	67,2	78,4	260,4	303,8
> 130 m2	0	0	15,6	18	0	0	0	0	15,6	18
	70,4	79,8	113,4	131,6	62,4	72,8	91,4	104,8	337,6	389
Aftrek 25% ivm Sociale woningbouw	17,6	19,95	28,35	32,9	15,6	18,2	22,85	26,2	84,4	97,25
Aftrek bestaan van rechtens verkregen niveau	46,2	46,2	75,6	75,6	46,2	46,2	67,2	67,2	235,2	235,2
Te compenseren ivm inritten	-2	-2	-2	-2	-2	-2	-2	-2	-8	-8
Te compenseren ivm aanpassing wegprofiel							-5	-5		
Toe te voegen parkeerplaatsen	8,6	15,65	11,45	25,1	2,6	10,4	8,35	18,4	26	64,55

En vervangen voor de volgende tabellen:

Woningen bvo-categorie Nieuwbouw

Aantal van Deelgebied	Deelgebied I	Deelgebied IIa	Deelgebied IIa	Deelgebied IIb	Deelgebied III	Deelgebied IV	Eindtotaal
Rijlabels	B1	B1	B2	B2	B2	B1	
55-80	28	4	2			22	56
80-130	33	24	52		52	56	217
>130				12			12
Eindtotaal	61	28	54	12	52	78	285

Parkeernormen

	minimale norm B	minimale norm B2	maximale norm
< 55 m2	0,43	0,5	0,8
55-80 m2	0,94	1,1	1,2
80-130 m2	1,02	1,2	1,4
> 130 m2	1,11	1,3	1,5

Parkeerbehoefte nieuwbouw

	Deelgebied 1		Deelgebied 2		Deelgebied 3		Deelgebied 4		Totaal	
	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max
< 55 m2										
55-80 m2	26,32	33,6	5,96	7,2	0	0	20,68	26,4	52,96	67,2
80-130 m2	33,66	46,2	86,88	106,4	62,4	72,8	57,12	78,4	240,06	303,8
> 130 m2	0	0	15,6	18	0	0	0	0	15,6	18
	59,98	79,8	108,44	131,6	62,4	72,8	77,8	104,8	308,62	389
Aftrek 25% ivm Sociale/middnenhuur woningbouw	14,995	19,95	27,11	32,9	15,6	18,2	19,45	26,2	77,155	97,25
Aftrek bestaan van rechtens verkregen niveau	46,2	46,2	75,6	75,6	46,2	46,2	67,2	67,2	235,2	235,2
Te vervallen bestaande pp ivm inritten	-2	-2	-2	-2	-2	-2	-2	-2	-8	-8
Te vervallen bestaande ivm bomen wegprofiel	-1	-1	-1	-1	0	0	-3	-3	-5	-5
Toe te voegen parkeerplaatsen	1,785	16,65	8,73	26,1	2,6	10,4	-3,85	16,4	9,265	69,55

2.3.3.3 Aanpassing paragraaf 5.9 van de toelichting

- In paragraaf 5.9 'Natuurbescherming' is in de eerste alinea onder het kopje 'Kader' de Provinciale Ruimtelijke Verordening Provincie Utrecht en de Provinciale Verordening Natuur en Landschap provincie Utrecht 2017 vervangen voor de Interim Omgevingsverordening Provincie Utrecht.

- In paragraaf 5.9 'Natuurbescherming zijn onder het kopje 'Kader, Nationaal Natuur Netwerk (v.m. EHS) en Groene Contour' de volgende zinnen geschrapt: *"In de Provinciale Ruimtelijke Verordening (artikelen 4.11 en verder) zijn regels vastgelegd waar (afwijkingen) van bestemmingsplannen aan moeten voldoen. Daarnaast moet er worden voldaan aan de Verordening Natuur en Landschap Provincie Utrecht 2017 (m.n. landschapselementen, artikel 5.1.4 VNL)."*

  En vervangen voor de zin: *"In de Interim Omgevingsverordening Provincie Utrecht (artikel 6.1 en verder) zijn regels vastgelegd waar (afwijkingen van) bestemmingsplannen aan moeten voldoen."*

- In paragraaf 5.9 is onder het kopje 'Plangebied, Beschermde dier- en plansoorten' het volgende gewijzigd:

  Oude versie:
  Plangebied
  Beschermde dier- en plantsoorten
  Er is een nader onderzoek (dd. 6 november 2017) uitgevoerd voor het plangebied (deelgebieden 1 t/m 4) (zie hiervoor bijlage 10). Hierin komt het volgende met betrekking tot beschermde planten en dieren naar voren:

  Nieuwe versie:
  Plangebied
  Beschermde dier- en plantsoorten
  Er is een nader onderzoek (dd. 6 november 2017) uitgevoerd voor het plangebied

(deelgebieden 1 t/m 4) (zie hiervoor bijlage 10). Voor de aangetroffen beschermde verblijfplaatsen is een ontheffing Wet natuurbescherming verleend voor de deelgebieden 1, 2 en 3 voor het uitvoeren van de werkzaamheden. De looptijd van de ontheffing is echter niet toereikend voor het gehele proces. Voor een (nieuwe) ontheffing is het onderzoek uit 2017 te oud. Daarom is er een nader onderzoek uitgevoerd (dd. 21 september 2021, zie bijlage 23) voor de deelgebieden 2, 3 en 4. Uit de onderzoeken komt het volgende met betrekking tot beschermde planten en dieren naar voren:

- In paragraaf 5.9 zijn aan het kopje 'Plangebied, beschermde dier- en plantsoorten' de volgende arceringen toegevoegd:

  Planten
  Er zijn geen groeiplaatsen van wettelijk beschermde planten in het plangebied aangetroffen. Wel is het mogelijk dat de beschermde gele helmbloem wordt aangetroffen in het gebied.

  Vogels
  In 2017 zijn er 13 territoria (nesten) van de huismus in deelgebied 2 en 4 aangetroffen. De nesten van de huismus zijn jaarrond beschermd. In 2021 zijn er 35 territoria (nesten) van de huismus in de projectwoningen in de deelgebieden 2, 3 en 4 vastgesteld. Deze toename kan veroorzaakt zijn door de transitie van de gebouwen aan de Nijenoord (meer ruigte en open zand). Ook de verandering van reguliere huur naar tijdelijke bewoning in combinatie met een lager onderhoudsniveau van de gebouwen kan hier een rol in spelen. Doordat vegetatie zich kan uitbreiden en tuinen 'verwilderen' krijgen huismussen meer leefgebied.

  In het plangebied van de Omloop, Laan van Chartroise zelf zijn geen nesten van de gierzwaluw aangetroffen. Nesten van de gierzwaluwen zijn ook jaarrond beschermd. Hoog boven het onderzoeksgebied foerageerden wel tot 50 gierzwaluwen. Laagvliegende gierzwaluwen waren zeldzaam in het plangebied. De waarnemingen uit 2021 komen overeen met het onderzoek uit 2021.

  Daarnaast is van belang dat er afhankelijk van het tijdstip waarop de werkzaamheden worden uitgevoerd rekening gehouden wordt met broedende vogels (met name de merel, spreeuw, mezen en kauw). Tijdens het onderzoek in 2021 zijn onder andere kauwen, eksters en houtduiven aangetroffen. Er mogen geen verstorende werkzaamheden uitgevoerd worden tijdens het broedseizoen (indicatief van half maart tot half augustus). Nestplaatsen moeten vóór het broedseizoen ongeschikt gemaakt zijn.

  Vleermuizen
  Tijdens het onderzoek in 2017 zijn in de ruime omgeving van het onderzoeksgebied de volgende vleermuissoorten vastgesteld: gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis, laatvlieger, rosse vleermuis, gewone grootoorvleermuis en watervleermuis. In 2021 zijn tijdens het onderzoek in de ruime omgeving van het studiegebied de volgende vleermuissoorten vastgesteld: gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis, rosse vleermuis en laatvlieger.

  In het plangebied zijn in 2017 twee zomerverblijfplaatsen (één in deelgebied 2 en één in deelgebied 1) en één mogelijke zomerverblijfplaatsen (in deelgebied 2) van de gewone dwergvleermuis vastgesteld. In 2021 is één mogelijke zomerverblijfplaats in deelgebied 2 en zijn vijf paarterritoria van de gewone dwergvleermuis aangetroffen in de deelgebieden 2, 3 en 4. Vergeleken met de waarnemingen die in 2017 zijn gedaan, zijn de paarterritoria grotendeels op dezelfde plekken aangetroffen. Alleen aan de noordzijde van de Laan van Chartroise zijn nu twee paarterritoria aangetroffen, waar in 2017 geen activiteit was. Omdat sinds het onderzoek in 2017 er al werkzaamheden hebben plaatsgevonden aan de woningen van deelgebied 1 en er verspreid over de omgeving tijdelijke mitigatie (muurschalen) zijn aangebracht, is het niet verwonderlijk dat er verblijfplaatsen verschoven zijn.

Voor de overige vleermuizen die in het onderzoeksgebied zijn waargenomen geldt dat verblijfplaatsen binnen het plangebied/de woningen zijn uitgesloten of niet zijn vastgesteld.

Grondgebonden zoogdieren
Er zijn tijdens het onderzoek in 2017 en 2021 geen beschermde grondgebonden zoogdieren in het plangebied aangetroffen.

Voor algemene grondgebonden zoogdieren geldt dat er tijdens de uitvoering van de werkzaamheden maatregelen genomen moeten worden om het doden van de dieren zo veel mogelijk te voorkomen (zorgplicht). Een voorbeeld hiervan is het hanteren van één vaste werkrichting bij het verwijderen van de vegetatie, waardoor de dieren de kans krijgen voor de werkzaamheden uit te vluchten.

Soortenontheffing
Op 25 januari 2019 hebben Gedeputeerde Staten van de Provincie Utrecht een ontheffing op grond van de Wet natuurbescherming afgegeven (zie bijlage 11). De verleende ontheffing heeft betrekking op de gierzwaluw, huismus en de gewone dwergvleermuis. De ontheffing heeft een looptijd t/m 31 december 2021 en heeft betrekking op de deelgebieden 1, 2 en 3. Voor deelgebied 3 is waarschijnlijk een nieuwe ontheffing nodig van de Wet natuurbescherming voor de huismus en gewone dwergvleermuis, omdat de ontheffing die loopt tot en met 31 december 2021 waarschijnlijk niet toereikend is. Voor deelgebied 4 is een ontheffing van de Wet natuurbescherming nodig voor de huismus en gewone dwergvleermuis. Het is aannemelijk dat deze ontheffing van de Wet natuurbescherming verleend kan worden door Gedeputeerde Staten van de Provincie Utrecht.

Utrechtse soortenlijst
Daarnaast is er een quickscan (dd. 1 maart 2021) uitgevoerd waarin de Utrechtse soorten in het plangebied beschreven zijn (zie bijlage 12). De volgende soorten van de Utrechtse soortenlijst zijn in of nabij het studiegebied bekend: merel, egel, kleine water salamander en gele helmbloem. Tijdens het onderzoek uit 2021 is op een stenen muurtje op de erfafscheiding van de Vijgeboomstraat 3 de tongvaren aangetroffen. De werkzaamheden kunnen niet op een andere manier worden uitgevoerd om nadelige gevolgen te voorkomen of te minimaliseren. Daarom wordt het leefgebied gecompenseerd door in de nieuw te ontwikkelen groene ruimte rond het gebied een geschikte muur op een schaduwrijke, vochtige plek te maken. Er wordt gedacht aan een muur van minimaal 3 meter breed en minimaal 50 cm hoog. De muur wordt gevoegd met kalkrijke (zachte) mortel. De huidige groeiplaats wordt veilig gesteld door stukken muur uit te nemen en die bij de adviserende ecologen onder te brengen, zodat de tongvaren in de nieuw situatie herplaatst kan worden.

- In paragraaf 5.9 is aan het kopje ‘Plangebied, Natura 2000’ het volgende toegevoegd:
  “Per 1 juli 2021 is de Wet Stikstofreductie en Natuurverbetering in werking getreden. Onderdeel van deze wet is de vrijstelling voor bouw-sloop en eenmalige aanlegactiviteiten. Hierdoor speelt in het vergunningstraject voor het aspect stikstof alleen nog de depositie in de gebruiksfase een rol. Hierbij is wel van belang dat zo schoon mogelijk materieel wordt toegepast.”

- In paragraaf 5.9 is onder het kopje ‘Conclusie’ het volgende veranderd:

  Oude versie:
  Conclusie
  Natuurbescherming vormt in principe geen belemmering om dit bestemmingsplan vast te stellen. Dit zal in het nader onderzoek dat nu wordt uitgevoerd moeten worden bevestigd.

  Nieuwe versie:
  Conclusie
  Natuurbescherming vormt geen belemmering om dit bestemmingsplan vast te stellen.

2.3.3.4 Aanpassing paragraaf 5.10 van de toelichting
De laatste zin onder het kopje 'Plangebied, deelgebied 3' is veranderd van *"De 12 Hollandse Lindes worden binnen het plangebied verplant."* in
"De 12 Hollandse Lindes worden -indien mogelijk- binnen het plangebied verplant. Of dit mogelijk is hangt onder andere af van of de wortels niet volledig begroeid zijn met kabels en leidingen."

2.3.3.5 Bezonningsstudie deelgebied 3 vervangen
Bij het ontwerpbestemmingsplan was een beperkte bezonningsstudie gevoegd, die geen betrekking had op de momenten 21 september en 21 oktober. De juiste bezonningsstudie is als bijlage aan het bestemmingsplan gevoegd.

2.3.3.6 Actualiseringsonderzoek natuur
Aan het bestemmingsplan is als bijlage het actualiseringsonderzoek uit 2021 gevoegd.

3 Beoordeling van de zienswijzen

Zienswijze 1

Deze zienswijze, die mede namens negen inwoners met andere adressen is ingediend, heeft betrekking op de sloop en bouw van de woningen aan de Omloop van deelgebied 4. De ingediende zienswijze heeft betrekking op zowel het ontwerpbestemmingsplan als de ontwerpomgevingsvergunning. Omdat de zienswijze over deelgebied 4 gaat, merken wij op dat de ontwerpomgevingsvergunning (met kenmerk HZ_WABO-20-41664) alleen gaat over deelgebied 1. Voor deelgebied 4 wordt op een later moment een aanvraag om omgevingsvergunning ingediend.

<u>Weinig gedaan met ideeën en bezwaren tijdens bijeenkomsten</u>

1. Indiener geeft aan dat vrijwel alle ideeën en bezwaren uit de bijeenkomsten niet zijn meegenomen in de nieuwbouwplannen:
    a. Indieners willen geen hogere, diepere/bredere bebouwing achter hun huizen. Hierdoor komen de woningen te dicht op de woningen van indieners te staan. Dit betekent een verlies aan privacy door directe inkijk in de tuinen en woningen. Ook zal er geen zon meer in de tuin komen en de lucht niet meer te zien zijn vanuit de woningen. Meer woningen leiden tot meer bewoners en meer geluidsoverlast. Dit is een enorme achteruitgang in hun woongenot. Zeker omdat een hoog percentage van de bewoners niet werkend is en in verhouding vaak thuis.
    b. Indieners willen geen galerij aan de achterzijde om de woningen te bereiken, maar een inpandig trappenhuis. De galerijen zorgen voor nog minder privacy doordat bewoners dicht langs de tuinen en huizen lopen en hier gaan zitten. Ook ontstaat er geluidsoverlast van lopen, praten en het openen en sluiten van deuren (slaapkamers grenzen hieraan). De verlichting van de galerijen zorgt voor lichtvervuiling voor mensen en dieren. Het omdraaien van balkons en de galerijen is geen optie vanwege overlast.
    c. Indieners willen geen kleinere gezamenlijke tuin en geen kap van de bomen in de binnentuin. De binnentuin is een oase van rust in de stad en het groen trekt dieren aan. Daarnaast zorgen de bomen voor privacy, rust, een positief effect op de gezondheid en dragen bij aan de leefbaarheid van de buurt.
    d. Indieners willen geen parkeerplaatsen op het terrein van de binnenplaats, maar een ondergrondse parkeervoorziening. Mitros kiest in dit plan voor asfalt en beton door een enorm groot deel van de binnentuin te vervangen door parkeerplaatsen en vanwege de huizen die breder/dieper worden. Een parkeerplaats voor 20 auto's zorgt voor overlast en is niet goed voor de gezondheid (o.a. benzeen, geluid en licht) en het milieu.

Reactie
Voor deelgebied 4 zijn naar aanleiding van de inbreng uit de bijeenkomsten de volgende aanpassingen aan het plan doorgevoerd:

- *In de bouwenvelop was het uitgangspunt dat er in de bocht Omloop-Anton Geesinkstraat een terugliggende vijfde bouwlaag werd gerealiseerd en deze mogelijkheid is in het bestemmingsplan geschrapt.*
- *Het was te stenig en daarom is vergroening van de galerij opgenomen. Rondom het parkeren zullen daarnaast groenblijvende hagen komen.*
- *Er bestaat behoefte aan een moestuin. Met als thema 'voedseltuin' van de collectieve tuin wordt aan deze wens invulling gegeven.*
- *In de bouwenvelop wordt aangegeven dat er 20 parkeerplaatsen komen. Dit wordt bij de aanvraag om omgevingsvergunning verder teruggebracht.*

Verdichtingsopgave
Utrecht groeit naar circa 410.000 inwoners in 2030 (op dit moment telt Utrecht circa 359.355 inwoners). Het gemeentebestuur wil de ruimte in de stad optimaal benutten voor deze groei en kiest voor inbreiding (het binnenstedelijk toevoegen van woningen). Daarmee worden de waardevolle landschappen rondom de stad gespaard. Hierdoor heeft Utrecht een belangrijke verdichtingsopgave. Daarnaast is er binnen Utrecht veel vraag naar sociale huurwoningen en middenhuurwoningen. In de gemeentelijke Woonvisie uit 2015 is het tekort aan sociale huurwoningen berekend op bijna 4.000. De gemiddelde wachttijd voor een sociale huurwoning bedraagt momenteel 11 jaar. Daarnaast streven we ernaar om in 2040 een woningvoorraad te hebben die voor 35% bestaat uit sociale huurwoningen en 25% woningen uit de middencategorie (middenhuur en goedkope en betaalbare koop). Dit staat in de Woonvisie 2019, Utrecht beter in balans. We vinden het namelijk belangrijk dat Utrecht een plek blijft waar iedereen kan (blijven) wonen.

Bezonning en indeling nieuwe woningen
De woningen aan de Omloop, Laan van Chartroise, Vijgeboomstraat en een paar woningen aan de Anton Geesinkstraat zijn gedateerd. Uit onderzoek blijkt dat renovatie niet de gewenste woonkwaliteit oplevert. Daarom is er voor gekozen om de woningen op deze locatie te slopen en te vervangen voor nieuwbouw. Hiermee ontstaat een kans om op deze locaties te verdichten en meer woningen terug te bouwen. De Laan van Chartroise en de Omloop worden gekenmerkt door een ruim opgezet stedelijk profiel, waardoor deze as zich leent voor verdichting.
Deze verdichting brengt voor de bestaande omliggende bewoners veranderingen met zich mee. Doordat het bouwblok verandert van drie bouwlagen met een kap naar vier bouwlagen met een platte afdekking (van een nok van 11,4 meter naar een maximale bouwhoogte van 13 meter) en doordat de achtergevel circa 3 meter naar achteren gaat (richting de woningen aan de Everard Zoudenbalchstraat), zal het uitzicht veranderen.
Voor deelgebied 4 is een bezonningsstudie uitgevoerd voor representatieve data (21 maart, 20 juni, 20 juli, 23 september en 22 december) en tijden gedurende het jaar (10.00 uur, 12.00 uur, 14.00 uur, 16.00 uur en 18.00 uur). Op 21 maart om 16.00 uur komt er in de tuinen wat meer schaduw, echter in de bestaande situatie is er ook al veel schaduw in de tuinen. Op 20 juni is er om 16.00 uur ook meer schaduw, maar in elke tuin blijft een plek zonder schaduw bestaan. Op 20 juli is er na de nieuwbouw ook alleen rond 16.00 uur meer schaduwwerking in de tuinen, maar ook dan blijft er in elke tuin een plek over zonder schaduw. Op 23 september is er alleen om 14.00 uur een verschil in de tuinen ten opzichte van de bestaande situatie, maar ook dan blijft er in elke tuin een stuk zonder schaduw bestaan. Uit de bezonningsstudie concluderen wij dat geen onevenredige verslechtering van de bezonning in de tuinen van de woningen gelegen aan de Everard Zoudenbalchstraat ontstaan na de nieuwbouw, gezien de momenten en tijden dat meer schaduwwerking plaatsvindt. En omdat als er een verslechtering optreedt er in de tuinen nog ruimte overblijft zonder schaduw.

Vanwege de privacy en eventuele geluidsoverlast komen de balkons aan de voorzijde (kant Omloop) en worden op de verdiepingen de slaapkamers aan de achterzijde gerealiseerd. Op de begane grond komen appartementen met een doorzon woonkamer en een hoofdslaapkamer aan de achterzijde. Deze appartementen krijgen een tuin, die wordt voorzien van een haag.

Galerijen
Vanwege de lange, rechte blokken en de verdichting (het toevoegen van extra woningen) is gekozen voor galerijen aan de achterkant. Inpandige trappenhuizen gaan ten koste van woonruimte. Hierbij is van belang dat bestemmingsplan 'Ondiep' al bebouwingsmogelijkheden biedt, waardoor de bouwvlakken met 2,5 meter overschreden mogen worden voor onder andere galerijen, trappenhuizen, entreeportalen en balkons. Dit betekent dat in de bestaande situatie galerijen aan de achterzijde al zonder meer toegestaan waren (hiervoor hoeft niet van het bestemmingsplan afgeweken te worden). Daarnaast bevinden zich in de huidige situatie ter hoogte van de eerste verdieping al balkons, die kunnen zorgen voor geluid en inkijk. In de nieuwe situatie komen er geen balkons aan de achterzijde, omdat die aan de voorzijde worden gebouwd. Tussen de kolommen van de galerijen worden groenvoorzieningen aangebracht, die de inkijk op die plekken enigszins kunnen verminderen. De galerijen worden verlicht met subtiele (LED) verlichting met warm licht. De verlichting zal naar boven en naar onder gericht worden en niet naar achteren, zodat de achterburen en dieren minder last zullen hebben van de verlichte galerijen. De verlichting op de galerijen voldoet aan het Politie Keurmerk Veilig Wonen en dit betekent dat de verlichting constant brandt als het donker is, vanwege de veiligheid.

Tuinen en binnentuin
In de nieuwe situatie komen er kleinere privétuinen en een grotere collectieve tuin, ingericht in het thema 'voedseltuin'. Hierdoor kan het groen in de collectieve tuin geborgd worden door Mitros. Landschapsbureau Flux heeft hiervoor een ontwerp gemaakt. De collectieve tuin bij deelgebied 4 wordt ontworpen als een eetbare tuin met eetbare beplanting en plantenbakken voor moestuinen. Een deel van het binnengebied wordt voor parkeren ingericht. In de collectieve tuin komen daarnaast bomen, planten, grassen en struiken die een habitat vormen voor dieren, insecten en vogels. Een gemeentelijke ecoloog kijkt mee met de inrichting van de collectieve tuinen en zorgt dat ook voor een aantal Utrechtse soorten (diverse kwetsbare dieren- en plantensoorten die voor Utrecht belangrijk zijn), zoals de egel en kleine watersalamander, gunstige leefomstandigheden worden gecreëerd. Daarnaast worden borders met nectarplanten aangebracht voor diverse insecten, die ook weer voedsel vormen voor onder andere vogels en soorten van de Utrechtse soortenlijst en insecten. In de nieuwbouw worden voorzieningen getroffen voor vleermuizen, huismussen en gierzwaluwen. Delen van de galerijen worden voorzien van klimplanten. Vanwege de grotere footprint van het gebouw en vanwege de herinrichting van de tuin kunnen negen bomen op het binnenterrein van deelgebied 4 niet op de huidige locatie blijven staan. Van deze negen bomen is geen boom verplantbaar. In de nieuwe situatie komen 12 bomen met een stammaat van circa 10-15 cm diameter terug in het binnenterrein. In de komende jaren zullen deze bomen uitgroeien tot grotere bomen. Op termijn vindt een herprofilering van de Omloop plaatst. Hierbij worden bij deelgebied 4 voortuinen aan de Omloop toegevoegd en een bomenrij van circa 13 bomen, waardoor de stedelijke groenstructuur van de Omloop gecontinueerd en verbeterd wordt.
Wij verwachten dat met de collectieve voedseltuin een mooie invulling aan het binnengebied wordt gegeven wat van toegevoegde waarde zal zijn voor de nieuwe bewoners, de bestaande omliggende bewoners (onder andere qua uitzicht op de binnentuin) en diverse planten- en dierensoorten.

Parkeren
Een ondergrondse binnenstedelijke parkeervoorziening is te duur en daarmee niet haalbaar. Om ook de collectieve tuin te kunnen waarborgen, is op de verbeelding die hoort bij het bestemmingsplan met de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - parkeervoorzieningen' aangegeven waar de parkeerplaatsen op het binnenterrein inclusief de in- en uitrit mogen komen. De parkeerplaatsen worden afgeschermd met een groenblijvende haag, waardoor overlast van lampen van motorvoertuigen wordt voorkomen. Voor deelgebied 4 moeten minimaal 0 en maximaal 16 parkeerplaatsen (dit is aangepast ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan omdat er betaald parkeren wordt ingevoerd vanaf 1 november 2021 en door verschuivingen in de openbare parkeerplaatsen m.b.t. de deelgebieden die komen te vervallen vanwege de herprofilering van de Omloop) op het binnenterrein gerealiseerd worden. Dit aantal wordt bij de aanvraag om omgevingsvergunning voor deelgebied 4 bepaald. Parkeren op binnenterreinen wordt in de gemeente Utrecht veel toegepast en is niet ongebruikelijk in een stedelijke omgeving.

Hoewel de situatie voor de bewoners aan de Everard Zoudenbalchstraat ten opzichte van de bestaande situatie vanwege de verdichtingsopgave zeker zal veranderen, is bij de uitwerking geprobeerd om rekening te houden met de belangen van bewoners van de Everard Zoudenbalchstraat.

Leefbaarheid onder druk en sloop- en bouwoverlast

2. Een andere zorg van indiener is dat er te veel woningen in een te klein gebied komen. In de afgelopen jaren is de Hogeschool Utrecht aan de Nijenoord 1 al omgebouwd tot een complex met ruim 200 woningen, met bijbehorende sloop- en bouwoverlast. De verdichting in de wijk wordt te hoog en de leefbaarheid slecht in de toch al kwetsbare voormalige Vogelaarswijk. Indiener wil weten hoe Mitros het slopen en bouwen met zo min mogelijk overlast gaat aanpakken. Bijvoorbeeld door een geluidswerende muur te plaatsen? Ook maakt indiener zich zorgen om asbest in de woningen aan de Omloop. Hoe wordt dit aangepakt bij de sloop en hoe wordt omgegaan met de gezondheidsrisico's van de omwonenden?

Reactie
De verdichtingsopgave die de gemeente Utrecht heeft brengt met zich mee dat er meer woningen binnenstedelijk worden toegevoegd. De gemeente probeert de verdichting zoveel mogelijk te combineren met vergroenen, maar dit is en blijft een complexe opgave.

Op grond van artikel 8.7 van het Bouwbesluit moet er bij een aanvraag om omgevingsvergunning een bouwveiligheidsplan worden ingediend. In artikel 8.7 van het Bouwbesluit staat waar een bouwveiligheidsplan ten minste aan moet voldoen. Zo moet op een tekening worden aangegeven waar de toegang tot de bouwplaats inclusief begrenzing zich bevindt en hoe de afscheiding en afsluiting van de bouwplaats plaatsvindt. Aanvullend hebben wij voor het Utrechts Bouwveiligheidsplan (BLVC: bereikbaarheid, leefbaarheid, veiligheid en communicatie) een checklist ontwikkeld over de punten waar aandacht aan moet worden besteed. De gemeente Utrecht heeft in dit kader tevens de 'Toolbox bouwhinder' ontwikkeld waarin maatregelen zijn opgenomen om bouwhinder te beperken, de bereikbaarheid van de stad en buurt te behouden, de veiligheid bij de bouwplaats te garanderen en de communicatie met belanghebbenden over het bouwproject te borgen. Uiterlijk drie weken voor de aanvang van de bouwwerkzaamheden dient de aanvrager het definitieve BLVC plan aan de gemeente voor te leggen ter goedkeuring.

Definitieve constructiegegevens moeten uiterlijk drie weken voor de aanvang van het betreffende onderdeel worden ingediend. Een constructeur van de gemeente Utrecht zal deze gegevens dan beoordelen. Indien de gegevens niet akkoord zijn bevonden, kan er niet met de bouw van het betreffende onderdeel worden gestart. Bij bepaalde uitvoeringstechnieken moet er een trillings- en of lawaaiprognose worden overlegd, waarbij rekening wordt gehouden met de grenzen aan trillingen en geluid die voor Utrecht gelden of er moet een trillingsarm uitvoeringssysteem worden toegepast.

Daarnaast moeten bouw- en sloopwerkzaamheden voldoen aan de geluidsnormen en bijbehorende maximale blootstellingsduur en de trillingssterkte welke het Bouwbesluit 2012 voorschrijft. Bedrijfsmatige bouw- of sloopwerkzaamheden mogen daarnaast alleen op werkdagen en op zaterdag tussen 7.00 en 19.00 uur worden uitgevoerd. Indien hier niet aan wordt voldaan, kunnen wij hiertegen handhavend optreden.
Wanneer bij het slopen asbest wordt verwijderd moet een sloopmelding bij de gemeente worden ingediend. Bij de sloopmelding moeten onder andere een veiligheidsplan en een asbestinventarisatierapport ingediend worden, die door de gemeente worden beoordeeld. Na akkoord worden de werkzaamheden gemeld en de materialen veilig en vakkundig verwijderd door een gecertificeerd bedrijf. De werklocatie wordt vervolgens gecontroleerd door een extern erkend laboratorium. Nadat het gebied is gecontroleerd en vrijgegeven kan veilig worden gestart met de sloop.

Ondanks de regels die ter voorkoming van overlast in acht moeten worden genomen, is bouwoverlast nooit helemaal te voorkomen. Deze overlast is echter tijdelijk van aard. Het is in de eerste plaats de verantwoordelijkheid van de bouwer om overlast voor omwonenden zoveel mogelijk te voorkomen.
Mitros heeft aangegeven dat de aannemer de werkzaamheden tussen 7.00-17.00 uur uitvoert. Mitros zal twee weken voorafgaande aan de sloopwerkzaamheden van een bouwblok de direct aangrenzende bewoners hierover informeren. De sloop zal dan nader worden toegelicht, er wordt aangegeven welke maatregelen genomen worden om de overlast zoveel mogelijk te beperken en er wordt een contactpersoon kenbaar gemaakt waar bewoners terecht kunnen voor vragen en meldingen. Bij het fysiek slopen van de woningen komt er stof vrij, waarvan omwonenden hinder kunnen ondervinden. Om dit zoveel mogelijk te voorkomen zet de sloopaannemer waterkanonnen in. Deze worden gericht op de te slopen gebouwen en zorgen dat er minder stof de lucht ingaat.

Niet goed op de hoogte

3. Indiener geeft aan dat veel buurtbewoners niet goed op de hoogte waren van de plannen, omdat de eerste bijeenkomst tijdens de renovatie plaatsvond. Daarna zijn alleen de bewoners die hun e-mail achterlieten op de hoogte gebracht.

Reactie
Mitros geeft aan dat zij voor het project de Omloop, Laan van Chartroise de buurt via diverse kanalen heeft geïnformeerd. Door de huis-aan-huis verspreiding van de nieuwsbrieven zouden de omwonenden van de plannen op de hoogte moeten kunnen zijn.

Algemeen:
- *De actuele informatie van het project wordt bijgehouden op www.mitros.nl/omloop.*
- *Hier zijn ook de presentaties en sfeerverslagen van de afgelopen jaren terug te vinden.*
- *In 2019 konden mensen zich opgeven voor de klankbordgroepen.*
- *Vragen kunnen gesteld worden via het emailadres omloop@mitros.nl. De meest gestelde vragen worden op de website gepubliceerd. Mensen die de afgelopen jaren hun emailadres hebben doorgegeven via de website, tijdens informatieavonden of via de mail ontvangen circa één keer per kwartaal een digitale nieuwsbrief met de meest recente informatie.*

Juni 2019:
- *Startdocument is vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders.*
- *Huis-aan-huis verspreiding van 1.200 nieuwsbrieven in de buurt met informatie over de sloop-nieuwbouwplannen en uitnodiging voor een fysieke informatiebijeenkomst. In deze nieuwsbrief zijn ook de website www.mitros.nl/omloop en het emailadres omloop@mitros.nl gecommuniceerd.*
- *Tijdens de bijeenkomst kon men zijn emailadres achterlaten om een uitnodiging voor de klankbordgroepen te ontvangen. Men kon zich ook via het emailadres omloop@mitros.nl opgeven voor de klankbordgroep.*
- *In deze periode heeft er ook een bericht in de DUIC gestaan over de sloop-nieuwbouwplannen en het vaststellen van het startdocument.*

Najaar 2019:
- *Twee fysieke bijeenkomsten voor de klankbordgroepen georganiseerd om dieper op het plan in te gaan en input uit de buurt op te halen.*
- *Op verzoek van de klankbordgroep is er nog een derde bijeenkomst in december 2019 georganiseerd. Hier zijn we per deelgebied dieper op het ontwerp ingegaan.*
- *Iedereen die zijn email had achtergelaten voor de klankbordgroep (circa 30) heeft voor deze drie bijeenkomsten een uitnodiging ontvangen. De presentaties en verslagen van de bijeenkomsten zijn op de website van Mitros terug te vinden.*

Voorjaar 2020:
- *De bouwenvelop gaat ter inzage.*

- *Huis-aan-huis verspreiding van 1.200 flyers in de buurt om men op de hoogte te brengen dat de bouwenvelop ter inzage ligt met verwijzing naar de gemeentelijke website. Daarnaast stond op deze flyer globale informatie over de nieuwbouw, welke input uit de klankbordgroep verwerkt is in het ontwerp en de planning.*
- *Bij de flyer zat een antwoordkaart met vragen voor Mitros. De antwoordkaart kon men kosteloos terugsturen. Zes mensen hebben in juni/juli 2020 een antwoordkaart retour gestuurd naar Mitros. Hier is telefonisch contact mee geweest om de vragen te beantwoorden. Twee antwoordkaarten zijn nog in 2021 retour gestuurd. Hierop heeft Mitros ook telefonisch antwoord op de vragen gegeven.*
- *Vanwege corona is er besloten om geen fysieke bijeenkomst te organiseren in het voorjaar van 2020, maar de buurt op de hoogte te stellen door middel van de flyer en via de website.*

Juni 2021:
- *Bestemmingsplan ter inzage.*
- *Huis- aan-huis verspreiding van 1.200 nieuwsbrieven in de buurt dat het bestemmingsplan ter inzage gaat, met een uitnodiging voor een digitale informatieavond.*
- *Digitale informatieavond met toelichting op het ontwerp. Circa 45 mensen hadden zich opgegeven voor de digitale bijeenkomst. Op de avond zelf waren er ongeveer 15 mensen digitaal aanwezig.*

Naast bovengenoemde bijeenkomsten en informatievoorzieningen wordt er per deelgebied een bijeenkomst georganiseerd met de directe achterburen om af te stemmen over de binnentuinen. Voor deelgebied 1 heeft dit plaatsgevonden in het najaar 2020. Om alle achterburen te bereiken, heeft Mitros de uitnodigingen bij alle bewoners achter deelgebied 1 persoonlijk overhandigd. Voor de deelgebieden 2 t/m 4 zullen deze bijeenkomsten in het najaar van 2021 georganiseerd worden.

Conclusie
Op grond van deze zienswijze worden er geen wijzigingen aangebracht aan het ontwerpbestemmingsplan.

Zienswijze 2
Deze zienswijze komt grotendeels overeen met zienswijze 1 en heeft ook betrekking op deelgebied 4. Daarom worden de punten uit zienswijze 1 hier niet opnieuw samengevat weergegeven, maar wordt voor deze onderdelen en beantwoording naar zienswijze 1 verwezen. Op een aantal onderdelen bevat zienswijze 2 een aanvulling op zienswijze 1. De aanvullingen zijn hieronder weergegeven. Zienwijze 2 heeft betrekking op het ontwerpbestemmingsplan en de ontwerpomgevingsvergunning. Omdat de zienswijze over deelgebied 4 gaat, merken wij op dat de ontwerpomgevingsvergunning (met kenmerk HZ_WABO-20-41664) alleen gaat over deelgebied 1. Voor deelgebied 4 wordt op een later moment een aanvraag om omgevingsvergunning ingediend.

<u>Verbeteringen nieuwe woningen staan in schril contrast met gevolgen voor bestaande bewoners</u>

1. Indiener geeft aan dat zij begrijpt dat er nieuwbouw plaatsvindt en dat de gemeente zich richt op de woningnood. Indiener stelt dat de verbeteringen die de nieuwe woningen voor de nieuwe bewoners zullen hebben in een heel schril contrast staan met de gevolgen voor de mensen die aan deelgebied 4 wonen. En dit nadat al de woningen zijn gerenoveerd en veel bewoners veel geld hebben moeten investeren om hun huis weer bewoonbaar te maken. Zogenaamde groene gevels en geluiddempende gevels compenseren niet de waardevolle ecosystemen die worden verwijderd en de overlast van licht, geluid en het verlies van uitzicht (van open lucht naar daken).

Reactie
Voor de beantwoording van de zienswijze verwijzen wij naar punt 1 van zienswijze 1, waarin wij aangeven dat er voor de bewoners aan de Everard Zoudenbalchstraat vanwege de nieuwbouw veranderingen zullen optreden, maar dat bij de uitwerking ook geprobeerd is om rekening te houden met de belangen van deze bewoners.

Ontheffing Wet natuurbescherming

2. Indiener stelt dat de ontheffing van de Wet natuurbescherming een belangrijk bezwaar is. Momenteel staan er vele prachtige oude bomen tussen de flats en de huizen, waardoor er sprake is van veel dierenleven, geluidsdemping, groen en privacy doordat het uitzicht op de achterburen tegenhoudt. Er gaat veel groen verloren in plaats dat dit wordt beschermd.

Reactie
De gemeente is geen bevoegd gezag om de ontheffing op grond van de Wet natuurbescherming te verlenen. Gedeputeerde Staten van de Provincie Utrecht zijn voor het verlenen van de ontheffing bevoegd gezag en zij hebben de ontheffing op 25 januari 2019 afgegeven voor de gierzwaluw, huismus en gewone dwergvleermuis (voor de deelgebieden 1, 2 en 3). Uit het ecologisch onderzoek uit 2021 blijkt dat er voor deelgebied 4 ook een ontheffing nodig is voor de huismus en gewone dwergvleermuis. Voor deelgebied 3 is de termijn uit de verleende ontheffing (die loopt tot en met 31 december 2021) waarschijnlijk niet toereikend. Dit betekent dat er een nieuwe ontheffing afgegeven moet worden. Voor de vaststelling van een bestemmingsplan hoeven de ontheffingen op grond van de Wet natuurbescherming nog niet verleend te zijn. Wel moet aannemelijk zijn dat de benodigde ontheffingen verleend kunnen worden. Dit is voor deelgebied 4 het geval.
In de nieuwbouw worden voorzieningen (zoals nestkasten en neststenen) getroffen voor vleermuizen, huismussen en gierzwaluwen. In de collectieve tuin die als voedseltuin wordt ingericht komen bomen, planten, grassen en struiken die een habitat vormen voor dieren, insecten en vogels. Hierdoor ontstaat er in de nieuwe situatie een aantrekkelijke leefomgeving voor diverse dieren. Op termijn zullen de bomen die in het binnengebied worden geplant deels een afschermende werking hebben tussen de woningen aan de Everard Zoudenbalchstraat en de nieuwbouw aan de Omloop.

Lichtoverlast

3. Volgens indiener zorgt de gevel met lampen voor veel lichtoverlast in de woning.

Reactie
De galerijen worden met subtiele (LED) verlichting met warm licht verlicht. De verlichting zal naar boven en naar onder gericht worden en niet naar achteren, zodat de achterburen minder last zullen hebben van de verlichte galerijen. De verlichting op de galerijen voldoet aan het Politie Keurmerk Veilig Wonen en dit betekent dat de verlichting constant brandt als het donker is, vanwege de veiligheid.

Betaald parkeren

4. Indiener geeft aan dat doordat in dit gebied nog gratis geparkeerd kan worden, veel mensen die niet in de wijk wonen hier hun auto's neerzetten. Hierdoor is er een tekort aan parkeerplekken voor de bewoners van de wijk. Parkeerplekken in de binnentuin zijn niet nodig als er betaald parkeren wordt ingevoerd.

Reactie
Bewoners hebben aangegeven dat er in de Everard Zoudenbalchstraat en omgeving parkeeroverlast is. Ook uit een onderzoek naar de parkeerdruk blijkt dat vaak veel auto's in de buurt parkeren. Een oplossing kan zijn om betaald parkeren in de Everard Zoudenbalchstraat en omgeving (waaronder de Omloop en Anton Geesinkstraat oneven zijde) in te voeren. Dit kan alleen als de meerderheid in de buurt dat wil. Van 14 juni tot en met 4 juli 2021 kon er gestemd worden over het invoeren van betaald parkeren in de straat. Dit heeft er toe geleid dat in de Everard Zoudenbalchstraat en omgeving vanaf 1 november 2021 betaald parkeren wordt ingevoerd. Hierdoor gelden voor deelgebied 1, deelgebied 4 en een deel van deelgebied 2A (de bocht Omloop-Laan van Chartroise) vanaf 1 november 2021 een parkeernorm gebaseerd op B1 zone in plaats van op B2 zone. Voor woningen is de maximale parkeernorm van zone B1 gelijk aan zone B2. De minimale parkeernorm is bij B1 zone wel lager, dan bij B2 zone. Dit betekent dat het minimale aantal parkeerplaatsen dat op

de binnenterreinen van deelgebied 1, 4 en een deel van deelgebied 2A gerealiseerd moet worden naar beneden gesteld wordt. Hoewel dit betekent dat er voor de deelgebieden waarvoor betaald parkeren wordt ingevoerd minder parkeerplaatsen mogen worden aangelegd, is dit niet verplicht (een verplichting is wel dat het aantal aan te leggen parkeerplaatsen binnen de bandbreedte van de minimale en maximale parkeernorm blijft). Het ontwerpbestemmingsplan is voor parkeren aangepast voor de deelgebieden, waarvoor vanaf 1 november 2021 de B1 zone gaat gelden en door verschuivingen in de openbare parkeerplaatsen m.b.t. de deelgebieden die komen te vervallen vanwege de herprofilering van de Omloop.

Geen live inspraakavond

5. Indiener geeft aan dat er een inspraakavond zou komen die door Corona niet live heeft plaatsgevonden (er mochten toen 100 mensen bijeenkomen).

Reactie
Hoewel ten tijde van de inspraakavond een fysieke bijeenkomst van 100 mensen wellicht georganiseerd mocht worden, hebben wij er begrip voor dat er andere keuzes zijn gemaakt om onnodige risico's van eventuele Corona besmettingen uit te sluiten. Hoewel er geen fysieke bijeenkomst heeft plaatsgevonden is er wel een digitale bijeenkomst georganiseerd. Tijdens deze bijeenkomst zijn de plannen toegelicht en konden er vragen worden gesteld. De presentatie en een verslag hiervan zijn terug te vinden via www.mitros.nl/omloop.

Conclusie
Op grond van deze zienswijze worden er geen wijzigingen aangebracht aan het ontwerpbestemmingsplan.

Zienswijze 3

Indiener snapt de wens van de gemeente om de (randen van) het centrum te verdichten. Indiener ziet in de huidige plannen echter een aantal problemen die de leefbaarheid van een (toch al fragiel) gebied aantasten. Indiener is van mening dat de woningen na 70 jaar minimaal onderhoud en modernisering toe zijn aan een opknapbeurt/revisie. Slopen, nieuwbouw en verdichting heeft echter een aantal negatieve gevolgen.
De zienswijze heeft alleen betrekking op het ontwerpbestemmingsplan.

Verhuurder

1. De renovatie van de rijtjeswoningen (en het proces dat ze daarbij hebben ingesteld) in deze buurt maakt indiener niet gerust op een verhuurder die voor duurzaamheid van de woningen gaat of dat bewonerswensen enige prioriteit krijgen.

Reactie
De gedateerde woningen zullen vervangen worden voor kwalitatieve en duurzame woningen die voor de toekomst worden gebouwd.
Wij hebben deze zienswijze daarnaast aan Mitros voorgelegd en die vindt het jammer om te horen dat een eerdere renovatie van Mitros (waarbij woningen zijn gerenoveerd naar label A) niet volgens verwachting is verlopen.

Aantasting woongenot en privacy

2. Indiener geeft aan dat het woongenot en de privacy van de aangrenzende woningen wordt aangetast doordat er meer woningen komen en de bebouwing hoger en dieper. Doordat de woningen hoger worden zal de zoninval in de tuinen minder zijn. De geluidsoverlast neemt toe doordat het een binnenterrein is, er een parkeerplaats gepland staat op het binnenterrein en er een doorgang in het blok zit (waardoor wegverkeer doordringt). Hoge bomen moeten opnieuw aangeplant worden en het duurt waarschijnlijk jaren voordat deze de woningen afscheiden. De

bomen zullen hoger moeten zijn om privacy te kunnen creëren met alle overlast van bladeren tot gevolg.

Reactie
Wij verwijzen voor de beantwoording naar de reactie onder punt 1 van zienswijze 1.
Voor de doorgang in het blok voor de in- en uitrit naar het parkeergedeelte is een aanvullend onderzoek uitgevoerd voor deelgebied 3 (zie hiervoor onze reactie onder punt 9 bij zienswijze 5). De verkeerintensiteiten zijn op de Omloop en Laan van Chartroise vergelijkbaar. De afstanden van de woningen in de Everard Zoudenbalchstraat en Meloenstraat tot respectievelijk de Omloop en Laan van Chartroise zijn ook vergelijkbaar (circa 40 meter). Doordat de opening in het bouwblok bij deelgebied 4 wat smaller mag zijn dan bij deelgebied 3 zal de geluidstoename wat lager zijn dan bij deelgebied 3. De toename van de geluidbelasting wordt ook bij deelgebied 4 ruimtelijk aanvaardbaar geacht.

Verkeersveiligheid

3. Indiener geeft aan dat in dit gebied (in een kleine straal) al een flink aantal woningen zijn uitgebreid en omgebouwd: Laan van Chartroise, Anton Geesinkstraat (omkatten van winkels, sporthal ontwikkeling bezig) en de Nijenoord. Hierdoor is de parkeer- en verkeersdruk al toegenomen en is de vraag naar voorzieningen hoog. Dit verlaagt nog meer de verkeersveiligheid (met name voor fietsers) met name aan de Omloop/Anton Geesinkstraat. Nog meer auto- en fietsingangen maken dit alleen maar erger, zeker omdat beide een hoek van 90 graden t.o.v. het fietspad maken.

Reactie
Uit een parkeerdrukmeting is gebleken dat de parkeerdruk 91% is. Daarom moet het parkeren op eigen terrein worden gerealiseerd en kan er geen gebruik gemaakt worden van restparkeerruimte in het openbaar gebied. De extra woningen die in het gebied komen brengen een toename van de verkeersgeneratie met zich mee. De bestaande wegen kunnen de extra verkeersbewegingen zonder problemen afwikkelen. Op termijn is gewenst dat de maximale snelheid van de Omloop en Laan van Chartroise wordt teruggebracht naar 30 km/uur. Hierdoor zal de verkeersveiligheid verbeteren.
Voor de te maken in- en uitritten zijn omgevingsvergunningen voor de activiteit 'in- en uitrit' benodigd. Bij de beoordeling hiervan wordt onder andere gekeken naar de bruikbaarheid van de weg en het doelmatig en veilig gebruik van de weg. Daarnaast zijn er plannen om de kruising Omloop/Anton Geesinkstraat veiliger te maken voor fietsers en voetgangers.

Lichtoverlast

4. Indiener stelt dat door de verlichting van de galerijen en de aanrijdende auto's de nachtelijke rust (ook voor fauna) wordt verstoord. Op dit moment zitten er onder andere vleermuizen, egels en mussen die donkere omstandigheden nodig hebben. Voorzieningen die in eerste ontwerpen (mussenkasten, verticaal groen) te zien waren lijken al in de ontwerpfase verdwenen, waardoor de kans dat deze fauna verdwijnt alleen maar groter wordt.

Reactie
De galerijen worden voorzien van een subtiele (LED) verlichting met warm licht. De verlichting schijnt naar boven en naar beneden, waardoor de achterburen en dieren er minder last van hebben en de collectieve tuin er ook niet door wordt verlicht. Vanwege de veiligheid moeten de galerijen ook in de avond- en nachtperiode verlicht worden.
In de nieuwe bomen komen voorzieningen (zoals nestkasten en neststenen) voor vleermuizen, huismussen en gierzwaluwen. Ook wordt tussen de kolommen van de galerijen verticaal groen aangebracht, waarin vogels en insecten zich kunnen nestelen. Er komen relatief kleine privétuinen van huurders en een collectieve binnentuin, waardoor deze goed ontworpen kan worden en waarvan Mitros kan garanderen dat dit groen blijft.

Conclusie
Op grond van deze zienswijze worden er geen wijzigingen aangebracht aan het ontwerpbestemmingsplan.

Zienswijze 4

Zienswijze 4 heeft betrekking op het ontwerpbestemmingsplan, de ontwerpomgevingsvergunning en het ontwerp hogere waarde besluit.

Uitkragen

1. Indiener vindt onduidelijk wat met de term 'uitkragen' wordt bedoeld, nu deze niet in de lijst met begripsomschrijvingen is opgenomen. Daarnaast is niet duidelijk hoe deze planregel zich verhoudt tot de algemene bouwregels in artikel 8, met name 8.1 en 8.2. Dit is in strijd met de rechtszekerheid.

Reactie
Met uitkragen wordt bedoeld dat galerijen en balkons niet binnen het bouwvlak hoeven te vallen, maar hier ook buiten mogen uitsteken. Artikel 5 lid 5.2.1 sub 3 gaat voor op de algemene bouwregels uit artikel 8 van de planregels. Voor balkons en veranda's geldt de 1,5 meter maat uit artikel 8 lid 8.1 van de planregels dus niet nog bovenop de diepte dat de balkons en galerijen mogen uitkragen. Hierbij merken wij op dat het ontwerpbestemmingsplan is aangepast, waardoor bij de deelgebieden 1, 3 en 4 de galerijen maximaal 1,5 meter diep mogen zijn (in het ontwerpbestemmingsplan staat een maat van maximaal 3 meter diep). Omdat er bij deelgebied 2A een leefgalerij wordt gerealiseerd, is hierbij wel een diepte van 3 meter noodzakelijk.

Schaduwhinder

2. Indiener vreest voor een onevenredige toename van schaduwhinder. Er is weliswaar een bezonningsstudie gedaan, maar het is volstrekt onduidelijk hoe deze uitpakt voor de verschillende woningen en meer specifiek voor de woning van indiener doordat straatnamen en andere herkennings- dan wel oriëntatiepunten ontbreken. Volgens indiener is het onderzoek daarmee onzorgvuldig tot stand gekomen. Dit wringt des te meer doordat de woningen 13 meter hoog worden (een bouwlaag hoger dan in de huidige situatie) en 3 meter naar achteren worden gesitueerd.

Reactie
Aan het ontwerpbestemmingsplan zijn vier bezonningsstudies als bijlage bijgevoegd (voor alle deelgebieden één bezonningsstudie). Hoewel er geen straatnamen en huisnummers aan de straten en panden zijn gekoppeld, is duidelijk te zien en te herkennen om welke straten en panden het gaat. Voor de beoordeling van de bezonning en schaduwwerking met betrekking tot deelgebied 4 voor de percelen gelegen aan de Everard Zoudenbalchstraat verwijzen wij naar de reactie onder punt 1 bij zienswijze 1.

Actualiseringsonderzoek natuur

3. Indiener geeft aan dat niet duidelijk is wat de uitkomsten zijn van het actualiseringsonderzoek op grond van de Wet natuurbescherming. Het bestemmingsplan kan niet eerder worden vastgesteld dan nadat duidelijk is dat de toestemming op basis van de Wet natuurbescherming kan worden verleend. In zoverre kan op dit moment ook geen omgevingsvergunning worden verleend.

Reactie
Wij zijn met indiener eens dat het bestemmingsplan niet eerder kan worden vastgesteld, dan dat het actualiseringsonderzoek is afgerond en wanneer aannemelijk is dat de benodigde ontheffing van de Wet natuurbescherming verleend kan worden. Omdat de verwachting was dat de uitkomst

van het actualiseringsonderzoek min of meer vergelijkbaar zal zijn met het nadere onderzoek uit 2017 is vooruitlopend op het actualiseringsonderzoek het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd. Het aanvullend onderzoek is uitgevoerd voor de deelgebieden 2, 3 en 4. Hieruit komt naar voren dat voor deze deelgebieden een ontheffing van de Wet natuurbescherming benodigd is voor de huismus en gewone dwergvleermuis.

Deelgebied 1 is reeds gesloopt en dit was mogelijk op basis van het onderzoek uit 2017 en de ontheffing van de Wet natuurbescherming van 25 januari 2019. Voor deelgebied 3 is waarschijnlijk opnieuw een ontheffing nodig, omdat het moment van ongeschikt maken voor de beschermde soorten naar verwachting niet voor 31 december 2021 kan plaatsvinden. Voor deelgebied 2 wordt de termijn van de al afgegeven ontheffing waarschijnlijk wel gehaald. Voor deelgebied 4 is een ontheffing nodig op grond van de Wet natuurbescherming, omdat de ontheffing van 25 januari 2019 niet gaat over deelgebied 4. Het is aannemelijk dat de ontheffing, net als de ontheffing die op 25 januari 2019 voor de deelgebieden 1, 2 en 3 voor de gierzwaluw, huismus en de gewone dwergvleermuis is afgegeven, wordt verleend.

<u>Stikstof</u>

4. Indiener stelt dat de toename van stikstofdepositie op het Natura 2000-gebied Oostelijke vechtplassen een onderschatting is van de werkelijke stikstofdepositie, omdat gerekend wordt met alleen stage klasse IV werktuigen. Het gebruik van deze werktuigen ligt echter niet vast in de planregels of in de omgevingsvergunning en daarom kan de maximale depositie ten gevolge van het plan in werkelijkheid een stuk hoger zijn. Dit betekent dat niet kan worden uitgesloten dat de uitvoering van het plan significante effecten heeft voor het nabijgelegen Natura-2000 gebied. Op grond van artikel 2.8 kan een plan of project dat mogelijk significante effecten heeft niet worden vastgesteld zonder een daaraan vooarafgaande passende beoordeling. Vaststaat volgens indiener dat geen passende beoordeling is opgesteld voor dit plan. Het plan is hierdoor in strijd met de wet opgesteld.

Reactie
Aan de omgevingsvergunning is alsnog het voorschrift verbonden dat gebruik gemaakt moet worden van minimaal STAGE klasse-IV-werktuigen. Significante gevolgen op de instandhoudingsdoelstellingen van stikstofgevoelige habitats van Natura 2000-gebied Oostelijke Vechtplassen zijn hiermee uitgesloten. Een passende beoordeling op grond van artikel 2.8 van de Wet natuurbescherming hoeft dan ook niet gemaakt te worden.
Daarnaast hebben Rijk en provincies in 2020 een beleidslijn afgesproken dat projecten met tijdelijke stikstofdeposities van transport en mobiele werktuigen in de aanlegfase kleiner of gelijk aan 0,05 mol/hectare/jaar gedurende maximaal 2 jaar niet vergunningplichting zijn voor de Wet natuurbescherming wanneer in de gebruiksfase de depositie < 0,00 mol/hectare/jaar is.
Per 1 juli 2021 is de Wet Stikstofreductie en Natuurverbetering in werking getreden. Onderdeel van deze wet is de vrijstelling voor bouw-sloop en eenmalige aanlegactiviteiten. Hierdoor speelt in het vergunningstraject voor het aspect stikstof alleen nog de depositie in de gebruiksfase een rol. Daarnaast is in de Wet Stikstofreductie en Natuurverbetering vastgelegd dat er adequate maatregelen moeten worden getroffen om stikstofemissies te reduceren. Dit betekent een inspanningsplicht om te werken met zo schoon mogelijk materieel. Door het verbinden van het voorschrift dat minimaal STAGE klasse-IV-werktuigen moeten worden gebruikt, wordt hier aan voldaan.

<u>Privacy en hinder</u>

5. Indiener verliest privacy vanwege geplande parkeervoorzieningen achter de woning en de galerij. Er is geen nadeelcompensatie regeling opgesteld voor dit plan, terwijl indiener door de uitvoering van het plan jarenlang in de geluidsoverlast en stofhinder zit. Gepleit wordt voor een groene afscherming tussen de gebouwen en de woning van indiener en deze als voorwaardelijke verplichting aan het plan te verbinden.

Reactie
Artikel 6.1 van de Wet Ruimtelijke Ordening gaat over eventuele schade ('planschade'), veroorzaakt door rechtmatig handelen. Als indiener van mening is dat zijn woning minder waard wordt vanwege de nieuwbouw dan kan er een verzoek om planschade ingediend worden bij de gemeente. Meer informatie hierover is te vinden via www.utrecht.nl/planschade.
Daarnaast verwijzen wij naar de gemeentelijke reacties van punt 1 en 2 behorende bij zienswijze 1.

Toenemende parkeerdruk

6. Vanwege het plan zal een verdichting van woningen plaatsvinden. Nu is er volgens indiener al een groot gebrek aan parkeerplaatsen. Een toename in het aantal woningen zorgt voor een stijging van de parkeerdruk.

Reactie
Wanneer een omgevingsvergunning voor de activiteit 'bouw' wordt verleend, moet vaststaan dat er voldoende parkeergelegenheid wordt gerealiseerd. Hierbij zijn de normen van de beleidsregels 'Parkeernormen Fiets en Auto 2019' (dit is een bijlage van de 'Nota Stallen en Parkeren') leidend. De parkeerplaatsen worden op eigen terrein en in overeenstemming met de beleidsregels aangelegd. Een parkeerdrukmeting, die is uitgevoerd door Goudappel Coffeng, laat zien dat de parkeerdruk op de drukste momenten 91% bedraagt. Als de parkeerdruk lager is dan 80% mag er gerekend worden met restcapaciteit in de buurt. Voor de Omloop / Laan van Chartroise geldt dat er geen sprake is van restcapaciteit in de buurt en het parkeren op eigen terrein moet worden opgelost.
De beleidsregels gaan uit van een minimale en maximale parkeernorm. Het aantal parkeerplaatsen dat per deelgebied op eigen terrein aangelegd moet worden, moet binnen de bandbreedte van de minimale en maximale parkeernorm vallen.

Conclusie
Op grond van deze zienswijze wordt een voorschrift aan de omgevingsvergunning over werktuigen verbonden. Er worden geen wijzigingen aangebracht aan het ontwerpbestemmingsplan.

Zienswijze 5

Deze zienswijze heeft betrekking op deelgebied 3 en is mede door bewoners van 11 andere adressen ingediend. Indiener geeft aan de verdichtingsopgave van deelgebied 3 te begrijpen, net als de noodzaak om de huidige verouderde en slecht onderhouden woningen te vervangen. Dit mag alleen niet ten koste gaan van het woongenot en de woningwaarde van de bestaande bewoners. Indiener geeft aan dat in deelgebied 3 een aanzienlijke vergroting van het bouwvolume voorgesteld wordt, zowel in de hoogte als in de diepte. Deze vergroting leidt tot de volgende bezwaren, die alleen betrekking hebben op het ontwerpbestemmingsplan.

Onduidelijke belangenafweging

1. Het is voor indiener onvoldoende duidelijk op welke manier rekening is gehouden met de privacy en schaduwwerking van omwonenden. Het bouwvolume wordt met één verdieping verhoogd en circa 3 meter dichter bij de achtergelegen percelen geplaatst. Met de maximale uitkraging van de galerijen komt de nieuwbouw nog eens 3 meter dichterbij. Dit maakt dat het bouwvolume 25% dichterbij tot de woningen aan de Meloenstraat komen te liggen (gemeten van huidige achtergevel tot achtergevel circa 20 meter). Dit leidt tot een onredelijke vermindering van de privacy. De toelichting geeft geen blijk van een belangenafweging op dit punt.

Reactie
Utrecht groeit naar circa 410.000 inwoners in 2030 (op dit moment telt Utrecht circa 359.355 inwoners). Het gemeentebestuur wil de ruimte in de stad optimaal benutten voor deze groei en kiest voor inbreiding (het binnenstedelijk toevoegen van woningen). Daarmee worden de waardevolle landschappen rondom de stad gespaard. Hierdoor heeft Utrecht een belangrijke

verdichtingsopgave. Daarnaast is er binnen Utrecht veel vraag naar sociale huurwoningen en middenhuurwoningen. In de gemeentelijke Woonvisie uit 2015 is het tekort aan sociale huurwoningen berekend op bijna 4.000. De gemiddelde wachttijd voor een sociale huurwoning bedraagt momenteel 11 jaar. Daarnaast streven we ernaar om in 2040 een woningvoorraad te hebben die voor 35% bestaat uit sociale huurwoningen en 25% woningen uit de middencategorie (middenhuur en goedkope en betaalbare koop). Dit staat in de Woonvisie 2019, Utrecht beter in balans. We vinden het namelijk belangrijk dat Utrecht een plek blijft waar iedereen kan (blijven) wonen.
De woningen aan de Omloop, Laan van Chartroise, Vijgeboomstraat en een paar woningen aan de Anton Geesinkstraat zijn gedateerd. Uit onderzoek blijkt dat renovatie niet de gewenste woonkwaliteit oplevert. Daarom is er voor gekozen om de woningen op deze locatie te slopen en te vervangen voor nieuwbouw. Hiermee ontstaat een kans om op deze locaties te verdichten en meer woningen terug te bouwen. De Laan van Chartroise en de Omloop worden gekenmerkt door een ruim opgezet stedelijk profiel, waardoor deze as zich leent voor verdichting.
Deze verdichting brengt voor de bestaande omliggende bewoners een verandering met zich mee. Doordat het bouwblok verandert van drie bouwlagen met een kap (met een nok van 11,4 meter hoog) naar vier bouwlagen met een platte afdekking (van maximaal 13 meter hoog) en de achtergevel circa 3 meter naar achteren gaat (richting de woningen aan de Meloenstraat), zal het uitzicht en de bezonning veranderen (met betrekking tot bezonning verwijzen wij naar de reactie onder punt 4 van deze zienswijze). Daarnaast komt er een aantal parkeerplaatsen op het binnenterrein, terwijl dit nu niet geval is.
Bij indeling van de nieuwbouw is rekening gehouden met de omliggende woningen. Zo komen er balkons aan de voorzijde (Laan van Chartroise), waardoor de woningen aan de achterzijde en zijkanten minder last hebben van eventueel geluid. Balkons aan de voorkant zorgen bovendien voor de benodigde levendigheid aan de straatzijde, wat de leefbaarheid ten goede komt wat stedenbouwkundig gewenst is. Daarnaast komt er een galerij aan de achterzijde en worden slaapkamers zoveel mogelijk aan de achterzijde gerealiseerd, omdat dit meer privacy voor de omliggende woningen met zich meebrengt. Op de begane grond komen appartementen met een doorzon woonkamer en een hoofdslaapkamer aan de achterzijde. Deze appartementen krijgen een tuin, die voorzien wordt van een haag. Bij de maisonettes bevinden zich op de verdieping een doorzon woonkamer en een slaapkamer. Tussen de kolommen van de galerijen worden groenvoorzieningen aangebracht, die de inkijk op die plekken enigszins kunnen verminderen. In de huidige situatie bevinden zich ter hoogte van de eerste verdieping balkons, die voor inkijk kunnen zorgen. Hierbij is van belang dat op grond van de bebouwingsmogelijkheden die bestemmingsplan 'Ondiep' biedt de bouwvlakken al met 2,5 meter overschreden mogen worden voor onder andere galerijen, trappenhuizen, entreeportalen en balkons. De verlichting op de galerij zal naar boven en naar beneden schijnen en niet rechtstreeks naar achteren, waardoor de achterburen hier minder overlast van hebben.
De parkeerplaatsen komen onder de bebouwing, waardoor omwonenden hier minder last van hebben. Daarnaast komen er groenblijvende hagen om overlast van autolampen te voorkomen. In de nieuwe situatie komen er kleinere privétuinen en een grotere collectieve binnentuin met als thema 'ecologische tuin'. Hierdoor kan het groen in de collectieve tuin geborgd worden door Mitros. Landschapsbureau Flux heeft hiervoor een ontwerp gemaakt. In de ecologische tuin komen veel grassen en bloemen die onder andere bijen, vlinders en andere insecten aantrekken. Een gemeentelijke ecoloog kijkt mee met de inrichting van de collectieve tuinen en zorgt dat ook voor een aantal Utrechtse soorten (diverse kwetsbare dieren- en plantensoorten die voor Utrecht belangrijk zijn), zoals de egel en kleine watersalamander, gunstige leefomstandigheden worden gecreëerd. In de nieuwbouw worden voorzieningen getroffen voor vleermuizen, huismussen en gierzwaluwen. Delen van de galerijen worden voorzien van klimplanten. Vanwege de grotere footprint van het gebouw en vanwege de herinrichting van de tuin kunnen acht bomen op het binnenterrein van deelgebied 3 niet op de huidige locatie blijven staan. Deze bomen zijn niet verplantbaar. In de nieuwe situatie komen zes bomen met een stammaat van circa 10-15 cm diameter terug in het binnenterrein. In de komende jaren zullen deze bomen uitgroeien tot grotere bomen. Wij verwachten dat met de collectieve ecologische tuin een mooie invulling aan het binnengebied wordt gegeven wat van toegevoegde waarde zal zijn voor de nieuwe bewoners, de

bestaande omliggende bewoners (onder andere qua uitzicht op de binnentuin) en diverse planten- en dierensoorten.
De situatie zal voor de omwonenden van deelgebied 3, waaronder de bewoners van de Meloenstraat, vanwege de verdichtingsopgave zeker veranderen. Bij de uitwerking is geprobeerd om rekening te houden met de belangen van deze bewoners.

Galerijen

2. Indiener vindt het onacceptabel dat de galerijen maximaal 3 meter mogen uitkragen. Hiermee wordt een groot deel van het vrije uitzicht vanuit de woningen aan de Meloenstraat geblokkeerd. Indiener verzoekt het bestemmingsplan dusdanig te wijzigen zodat wordt voorkomen dat de nieuwbouw onacceptabel dicht (<5 meter) bij de percelen van de Meloenstraat komt te staan.

Reactie
Het ontwerpbestemmingsplan wordt aangepast, waardoor bij de deelgebieden 1, 3 en 4 alleen nog galerijen maximaal 1,5 meter buiten het bouwvlak uit mogen kragen (in het ontwerpbestemmingsplan is dit maximaal 3 meter). Bij deelgebied 2A blijft de 3 meter voor galerijen gehandhaafd, omdat in dit deelgebied een leefgalerij wordt gerealiseerd.

Voorgevelrooilijn verplaatsen

3. Indiener stelt voor, om hinder te voorkomen, dat het bouwvolume wordt verplaatst richting de Laan van Chartroise. Het naar voren leggen van de (voorgevel)rooilijn is mogelijk omdat de bomen aan de Laan van Chartroise verwijderd moeten worden en de straat opnieuw ingericht wordt als gevolg van dit plan. Bovendien wordt de Laan van Chartroise niet gekenmerkt door een consequente rooilijn.

Reactie
Bij deelgebied 1 en een stukje van deelgebied 2A (de bebouwing in de bocht) wordt de voorgevelrooilijn naar voren gelegd. Hierdoor sluit de voorgevelrooilijn van deelgebied 1 en de bebouwing in de bocht Omloop-Laan van Chartroise aan bij de voorgevelrooilijn van deelgebied 2A. De voorgevelrooilijn van deelgebied 2A sluit vervolgens weer aan op de eerder gerealiseerde nieuwbouw aan de Laan van Chartroise. Stedenbouwkundig is van belang dat de voorgevelrooilijn van deelgebied 3 aansluit bij de naastgelegen bebouwing aan de Laan van Chartroise. Daarom wordt hierbij de voorgevelrooilijn niet richting de Laan van Chartroise opgeschoven. Hiermee volgen de nieuwe bouwblokken de contouren van de bestaande bouwblokken.
De Laan van Chartroise is een belangrijke ruimtelijke as die vanaf Ondiep doorloopt tot aan Oud Zuilen (Burgemeester Norbruislaan). Dit wordt ook wel de 'As van Berlage' genoemd, vernoemd naar de stedenbouwkundige die het plan hiervoor heeft gemaakt. Binnen de 'As van Berlage' bestaan verspringingen in de breedte van de weg (het openbare ruimte deel). Het deel bij het plangebied is momenteel al het smalste deel van de hele as. Voor het straatbeeld is het daarom belangrijk dat er tussen de bebouwing en de straat een voorruimte (tuin) behouden blijft of wordt aangelegd. Hierdoor ziet de straat er toch wat breder uit.
De stedenbouwkundige uitgangspunten die passen bij de stemvork, namelijk hogere bebouwing dan in de woonbuurten (een of twee verdiepingen met een kap) en de hoogteaccenten bij de kruisingen zijn ook al geformuleerd door Berlage. Bij het vaststellen van de bouwenvelop is vastgelegd dat er in de bocht Omloop-Anton Geesinkstraat een terugliggende vijfde bouwlaag is toegestaan. Vanwege de impact van deze vijfde terugliggende bouwlaag (waar vijf woningen zouden komen) voor omwonenden is ervoor gekozen deze vijfde bouwlaag in het bestemmingsplan toch niet mogelijk te maken. In de bocht Omloop-Laan van Chartroise wordt wel een terugliggende vijfde bouwlaag gemaakt.

Bezonning

4. Indiener is van mening dat de conclusie dat geen onevenredige nadelige verslechtering van de bezonning voor de bestaande woningen optreedt niet kan worden getrokken. In de bezonningsstudie wordt ten onrechte voorbijgegaan aan uitbouwen met primaire woonfuncties. De afname zal niet alleen in maart en september plaatsvinden, maar ook in andere maanden zij het eerder en later op de dag. Naast een afname op de begane grond zal een afname plaatsvinden op de verdiepingen, waar zich bijvoorbeeld thuiswerkkamers bevinden. In de maand maart zal een groot deel van de woningen in plaats van 6 uur zon (van circa 11.00-15.00 uur) géén zon in de tuin en uitbouw hebben. Dit is onacceptabel en in strijd met het burenrecht. Indiener wil dat de directe zoninval in de woningen, inclusief de keuken niet vermindert. Daarnaast komt de bezonningsstudie in de huidige situatie niet overeen met de ervaringen van de bewoners. Mogelijk lijkt hierdoor de verslechtering in de nieuwe situatie minder dan deze daadwerkelijk is. Bovendien is de bezonningsstudie volgens indiener onvolledig doordat er informatie ontbreekt over het bouwvolume van de nieuwbouw en doordat de galerijen ontbreken. Hierbij wordt benadrukt dat de achtertuinen van de woningen aan de even zijde op het zuidwesten zijn gericht en daarmee een waardevolle toevoeging aan de woning. Indiener geeft aan dat in de bezonningsstudie informatie ontbreekt over de maanden november t/m februari, terwijl dit de maanden zijn waar de schaduwwerking op de achtergevels het grootst is en de behoefte aan lichtinval het grootst.

Reactie
Voor deelgebied 3 is voor de volgende momenten en tijden een bezonningsstudie uitgevoerd: 21 maart, 21 april, 21 mei, 21 juni en 21 september voor de tijdstippen 9.00 uur, 11.00 uur, 13.00, 15.00 uur en 19.00 uur. Aanvullend is nog een bezonningsstudie uitgevoerd voor het moment 22 december (dit is het moment dat de zon het laagst staat). Hiermee is de bezonningsstudie voor meer momenten uitgevoerd, dan wat voor de vier seizoenen maatgevend is. De bezonningsstudie is uitgevoerd voor de situatie dat het bouwvlak wordt volgebouwd en inclusief galerijen die 1,5 meter buiten het bouwvlak uitkragen.

Uit de bezonningsstudie die voor deelgebied 3 is opgesteld blijkt dat er in de maanden maart, september en oktober een verslechtering van de bezonning optreedt bij de percelen gelegen aan de Meloenstraat. In deze maanden zal er minder zon in de tuinen van de woningen terechtkomen. De bezonning op de achtergevels (van de hoofdgebouwen) van de woningen blijft min of meer gelijk. In oktober neemt de bezonning op de achtergevels van de hoofdgebouwen wel af. Op 22 december blijft de bezonningssituatie voor de percelen en achtergevels gelijk aan de bestaande situatie. Uit de bezonningsstudie blijkt inderdaad dat in de bestaande situatie de zon tussen 11.00 en 14.00 uur nog in delen van de tuinen kan schijnen. Overigens moet een uitbouw, waarin zich een primaire woonfuncties bevindt (zoals een woonkamer of keuken), ook bij de beoordeling worden betrokken en dit is ook gebeurd. In de maanden april, mei, juni, juli en augustus – de maanden waarin bewoners over het algemeen het meest gebruik maken van hun tuin- vindt geen verslechtering plaats van de bezonning op de percelen (en in april amper een verslechtering). Omdat de bezonning in zowel de lente als de zomer nagenoeg gelijk blijft ten opzichte van de huidige situatie, is geoordeeld dat er geen onevenredige verslechtering van de bezonning ten opzichte van de percelen van de woningen gelegen aan de Meloenstraat plaatsvindt. Hierbij is van belang dat de stad Utrecht een belangrijke verdichtingsopgave heeft (er moeten de komende jaren extra woningen aan de stad worden toegevoegd). Vanwege de verdichtingsopgave en de wens om sociale huurwoningen en middenhuur toe te voegen, is het niet mogelijk dat de bezonning gelijk blijft aan de bestaande situatie.

Parkeeroplossing eerdere nieuwbouw

5. De parkeeroplossing van de eerder gerealiseerde nieuwbouw van Mitros is minder geslaagd. Het is voor indiener niet duidelijk hoe er meer aandacht wordt gegeven aan dit aspect. Indiener vreest dat het huidige bestemmingsplan te veel ruimte laat voor weer een volledig

verharde binnenplaats. Indiener verzoekt om in het bestemmingsplan vast te leggen dat ten minste een deel van de binnenplaats de enkelbestemming 'Groen' krijgt passend bij de ecologische tuin in plaats van 'Wonen'. Hiermee kan juridisch worden geborgd dat er niet een totaal verhard binnenterrein met geringe ruimtelijke kwaliteit wordt gerealiseerd.

Reactie
De bestemming 'Groen' wordt meestal gebruikt bij openbaar groen. De binnentuin is geen openbaar groen, maar dit is grond die door de gemeente Utrecht aan Mitros in erfpacht is uitgegeven. Om te voorkomen dat een groot deel van het binnenterrein als parkeerplaats/toegang van en naar de parkeerplaats gebruikt kan worden is op de verbeelding aangegeven met de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer – parkeervoorzieningen' waar de parkeervoorzieningen mogen komen. Buiten deze aanduiding mogen op het binnenterrein dus geen parkeervoorzieningen komen. De uitwerkingen van de parkeerplaatsen (in het kader van de aanvragen om omgevingsvergunningen) zullen hieraan worden getoetst. Wij willen namelijk dat de binnenterreinen meer worden vergroend en daarmee meer ruimtelijke kwaliteit krijgen, dan bij de eerder gerealiseerde nieuwbouw aan de Laan van Chartroise.

<u>Privacy</u>

6. Indiener geeft aan dat doordat de bomen op de binnenplaats worden verwijderd (en de schuur op de binnenplaats) er direct zicht ontstaat in de woningen aan de Meloenstraat. Dit maakt inbreuk op de privacy van indiener. Indiener verzoekt dat er wordt voorzien in hoog groen op het binnenterrein, waardoor de privacy beter geborgd wordt.

Reactie
De bomen met de boomnummers 53, 54, 112 t/m 115, 117 en 118 die op het binnenterrein van deelgebied 3 staan kunnen niet behouden blijven vanwege de herinrichting van het binnenterrein als collectieve ecologische tuin en de gewijzigde footprint van het nieuwe gebouw. Deze bomen zijn niet verplantbaar. Er komen in het binnenterrein in de nieuwe situatie zes bomen terug met een minimale stammaat van circa 10-15 cm diameter. Dit brengt met zich mee dat het een aantal jaar zal duren voordat deze bomen een groter en hoger zijn gegroeid. Het binnenterrein voorzien van hoog groen kan een effect hebben op de schaduwwerking op de percelen van de woningen aan de Meloenstraat.

<u>Maximale bouwhoogte</u>

7. Indiener geeft aan dat op de verbeelding een maximale bouwhoogte van 13 meter wordt aangegeven bij deelgebied 3, maar dat in de toelichting van het bestemmingsplan (paragraaf 2.3.2.2.3) wordt aangegeven dat het plangebied in het gebied 'de binnentuinen' valt met een basishoogte van 15 meter. Deze hoogtes komen niet met elkaar overeen. Indiener wil dat een maximale bouwhoogte van 13 meter of minder wordt vastgelegd.

Reactie
Binnen deelgebied 3 mag maximaal 13 meter hoog worden gebouwd. Dit blijkt uit de verbeelding in samenhang met de regels van het bestemmingsplan. In paragraaf 2.3.2.2.3 wordt in relatie tot de Hoogbouwvisie 'Waar wel en waar niet hoog bouwen in Utrecht' alleen aangegeven dat het plangebied van dit bestemmingsplan op basis van de Hoogbouwvisie ligt binnen de categorie 'De Binnentuinen'. De Binnentuinen 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. Dit betekent niet dat er altijd tot 15 meter hoog gebouwd moet worden, per geval wordt er bekeken wat de maximale bouwhoogte is voor die concrete plek. In dit geval is in de regels van het bestemmingsplan vastgelegd dat dat 13 meter is. De maximale bouwhoogtes binnen het plangebied voldoen aan de Hoogbouwvisie.

Buurweg

8. Achter de woningen aan de Meloenstraat loopt een buurweg van 75 cm breed. Deze en het gebruik hiervan is opgenomen in een akte van levering. Deze wordt niet genoemd in het bestemmingsplan en indiener verzoekt om deze mee te nemen, omdat de nieuwbouw hier aan gebonden is.

Reactie
De buurweg ('brandgang') ligt binnen de bestemming 'Wonen'. Binnen deze bestemming kan de buurweg (ook na de nieuwbouw) blijvend als achterom gebruikt worden (gebruikt worden als voetpad en voor aan de hand geleide rijwielen en kinderwagens om te komen van- en te gaan naar de openbare straat van de betrokken percelen, zoals wordt aangegeven in de akte van levering). Een dergelijke weg krijgt in een bestemmingsplan niet dezelfde benaming als in een privaatrechtelijke overeenkomst (zoals een akte van levering) en dit is ook niet nodig.

Akoestisch onderzoek

9. Indiener verzoekt om een akoestisch onderzoek uit te voeren naar geluidsoverlast voor omwonenden die zal ontstaan door de nieuwbouw (verkeer van Laan van Chartroise, doorgang voor parkeren in binnenterrein, parkerende auto's binnenterrein en door de verkleinde afstand tussen de achtergevels nieuwbouw en woningen Meloenstraat).

Reactie
Voor de ontwikkeling is een geluidsonderzoek uitgevoerd voor de Ahornstraat-Omloop-Laan van Chartroise en de Anton Geesinkstraat. Naar aanleiding van de ingediende zienswijze is nog een aanvullende rapportage gemaakt (deze is als bijlage aan de toelichting van het bestemmingsplan gevoegd). Door de opening in het bouwblok voor de in-en uitrit naar het parkeren ontstaat er in de voorziene woningwand een 'geluidlek' waardoor de geluidbelasting op de gevels van de achtergelegen woningen toeneemt vanwege de Laan van Chartroise. Uitgaande van een worst-case benadering (een open gat over de gehele hoogte van circa 5,5 meter breed) is er een significante toename, maximaal 8 dB, te verwachten op de woningen direct gelegen achter de opening. Verder naar de zijkanten neemt deze toename af. De verkleinde afstand tussen de achtergevels van de nieuwbouw en de woningen in de Meloenstraat heeft hier geen effect op. Bij een snelheidsverlaging naar 30 km/uur in de toekomst van de Laan van Chartroise/Omloop zal de geluidbelasting (en dus ook de toename door de worstcase ruimtelijke invulling) met ruim 3 dB verder afnemen. De conclusie van de rapportage is dat de maximale opening in de bebouwing voor de parkeervoorziening vanwege de wegverkeersbron Laan van Chartroise leidt tot een toename van de geluidbelasting. De absolute voorkeursgrenswaarde voldoet echter aan de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder en vinden wij ruimtelijk aanvaardbaar.
De afstand tussen de woonblokken is niet zodanig dat er veel meer weerkaatsing van geluid plaatsvindt. Bovendien is er in het binnenterrein weinig geluid. Hoewel er parkeerplaatsen aan het binnenterrein worden toegevoegd, is dit niet ongebruikelijk in Utrecht. Bovendien is de locatie waar de parkeerplaatsen mogen komen begrensd aangegeven op de verbeelding behorende bij het bestemmingsplan.

Geen correcte parkeerberekening

10. Volgens indiener noemt bijlage 1 van het bestemmingsplan voor deelgebied 3 een totaal van 58 woningen, waarvan 52 in de categorie 55-80 m^2 en 6 in de categorie 80-130 m^2. In paragraaf 4.2.3 wordt gesproken over 52 woningen in de categorie 80-130 m^2 bvo. Het aantal woningen en de oppervlaktes wijken af van de bouwenvelop. Uit een correcte verkeersstudie verwacht indiener dat de conclusie is dat er in deelgebied 3 in drie parkeerplaatsen (in plaats van vier) moeten worden voorzien. Wanneer er geen inrit wordt gemaakt naar de binnenplaats (voorziene compensatie van twee parkeerplaatsen) blijft er slechts één parkeerplaats over. Eén parkeerplaats is niet evenredig met de overlast die het parkeren zal veroorzaken voor de huidige bewoners.

Reactie
Op basis van de regels en verbeelding van bestemmingsplan 'Omloop, Laan van Chartroise' mogen in deelgebied 3 maximaal 52 woningen komen. Als bijlage 1 bij de toelichting is de 'Parkeerstudie De Omloop en Laan van Chartroise' van 10 oktober 2019, uitgevoerd door Goudappel Coffeng toegevoegd. In de toelichting (paragraaf 4.2.3) van het ontwerpbestemmingsplan wordt voor de uitgevoerde parkeerdrukmeting naar dit onderzoek verwezen. Voor de parkeerbalans zelf is de tabel zoals weergegeven in paragraaf 4.2.3 leidend en dus niet het onderzoek van 10 oktober 2019. Nadat het onderzoek is uitgevoerd zijn namelijk nog uitgangspunten veranderd, waaronder het maximaal aantal woningen in deelgebied 3 (van 58 naar 52). In de door het college vastgestelde bouwenvelop wordt voor deelgebied 3 al uitgegaan van 52 woningen. In de bouwenvelop staat dat de woninggroottes van de appartementen zullen variëren tussen de 50 en 85 m² en dat er 47 driekamerappartementen worden gerealiseerd en vijf maisonnettes. In de tabel met het aantal nieuwe woningen wordt vervolgens aangegeven dat er in deelgebied 3 twee woningen komen van 55-80 m² en 50 van 80-130 m². In paragraaf 4.2.3 van het ontwerpbestemmingsplan wordt gerekend met 52 woningen met een grootte van 80-130 m² brutovloeroppervlak (bvo). Dit is niet in strijd met wat in de bouwenvelop staat. Voor deelgebied 3 betekent dit op grond van de 'Nota Parkeernormen Fiets en Auto' (inclusief de te compenseren parkeerplaatsen die verdwijnen vanwege het maken van een in- en uitrit) een minimale parkeernorm van drie parkeerplaatsen en een maximale parkeernorm van tien parkeerplaatsen. Wanneer de aanvraag om omgevingsvergunning voor deelgebied 3 wordt ingediend, wordt bepaald hoeveel parkeerplaatsen berekend op basis van de aangevraagde woninggroottes er op het binnenterrein gerealiseerd worden. Het aantal parkeerplaatsen dat gerealiseerd mag worden moet passen binnen de bandbreedte van de minimale en maximale parkeernorm.

Schade

11. Indiener verwacht schade te lijden door het bestemmingsplan.

Reactie
Het staat indiener vrij om een planschadeverzoek in te dienen (nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden). Meer informatie over het indienen van een verzoek om planschade is te vinden op www.utrecht.nl/planschade.

Conclusie
De zienswijze heeft tot wijzigingen van het ontwerpbestemmingsplan geleid. Op grond van deze zienswijze is de bezonningsstudie voor deelgebied 3 uitgebreid met het moment 22 december (zie hiervoor ook paragraaf 2.3.2.1 van het vaststellingsrapport). Deze aanvulling is als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan gevoegd. Ook is een aanvullende geluidsrapportage als bijlage aan de toelichting toegevoegd (zie hiervoor ook paragraaf 2.3.2.2 van het vaststellingsrapport). Daarnaast wordt het ontwerpbestemmingsplan aangepast (regel) waardoor bij de deelgebieden 1, 3 en 4 galerijen maximaal 1,5 meter buiten het bouwvlak mogen uitkragen (zie hiervoor ook paragraaf 2.3.1.1 van het vaststellingsrapport).

Zienswijze 6

Deze zienswijze heeft betrekking op deelgebied 3 en is aanvullend op zienswijze 5. Deze zienswijze is door twee bewoners, wonende op twee verschillende adressen ingediend. De zienswijze heeft alleen betrekking op het ontwerpbestemmingsplan.

Schaduwwerking

1. Indieners merken in aanvulling op zienswijze 5 op dat de schaduwwerking voor deelgebied 3 niet alleen toeneemt doordat de bebouwing hoger en dieper wordt, maar ook doordat het gebouw wordt voorzien van een plat dak in plaats van een schuine kap.

Reactie
Wij verwijzen naar de gemeentelijke reactie onder punt 4 bij zienswijze 5. Dat de bebouwing wordt afgedekt met een plat dak heeft inderdaad effect op de bezonning van de achterliggende percelen.

Groenstructuren behouden

2. Indieners vragen of het mogelijk is om de huidige groenstructuren op het binnenterrein zoveel mogelijk te behouden. Dit in verband met de vele vogels, kleine dieren en insecten die hierin verblijven. Indieners zien dat in deelgebied 1 alles is gesloopt, terwijl de omgevingsvergunning (met daarin de voorschriften ecologie) nog ter inzage ligt.

Reactie
Het is niet mogelijk om de huidige groenstructuren en bomen op het binnenterrein van deelgebied 3 te behouden. Dit vanwege de herinrichting van het binnenterrein als collectieve ecologische tuin en de gewijzigde footprint van het nieuwe gebouw (dat meer naar achteren komt te liggen). In de collectieve tuin komen bomen, planten, bloemen, grassen en struiken die een habitat vormen voor dieren, insecten en vogels. Er komen in het binnenterrein in de nieuwe situatie zes bomen terug. Een gemeentelijke ecoloog kijkt mee met de inrichting van de collectieve tuinen en zorgt dat ook voor een aantal Utrechtse soorten (diverse kwetsbare dieren- en plantensoorten die voor Utrecht belangrijk zijn), zoals de egel en kleine watersalamander, gunstige leefomstandigheden worden gecreëerd. Daarnaast worden borders met nectarplanten aangebracht voor diverse insecten, die ook weer voedsel vormen voor onder andere vogels en soorten van de Utrechtse soortenlijst en insecten. In de nieuwbouw worden voorzieningen getroffen voor vleermuizen, huismussen en gierzwaluwen. Delen van de galerijen worden daarnaast voorzien van klimplanten. Hierdoor zal er in de nieuwe situatie een aantrekkelijke leefomgeving voor vogels, dieren en insecten ontstaan.

De sloop van deelgebied 1 was toegestaan voordat de omgevingsvergunning voor deelgebied 1 wordt verleend. Wel moesten hierbij de voorschriften van de ontheffing van de Wet Natuurbescherming van 25 januari 2019 afgegeven door Gedeputeerde Staten van de Provincie Utrecht, worden nagekomen. Ook de zorgplichtbepaling geldt direct op grond van de Wet natuurbescherming (ook zonder dat dit als voorschrift aan de (ontwerp)omgevingsvergunning wordt verbonden, moet de ontwikkelaar zich hier aan houden). Daarnaast is bij de sloop aandacht geschonken aan de Utrechtse soorten.
Bij deelgebied 1 zijn zeven omgevingsvergunningplichtige bomen gekapt, zonder dat hiervoor de benodigde omgevingsvergunning voor de activiteit 'kap' was verleend. Dit is aan te merken als een economisch delict. Van deze onrechtmatige kap is een proces-verbaal opgesteld dat naar het Openbare Ministerie verzonden. Bij vervolging door het OM kan aan Mitros een strafrechtelijke boete worden opgelegd. Mitros heeft erkent dat er een fout is gemaakt met de kap van de bomen.

Zienswijzetermijn in zomervakantie

3. Indieners geven aan dat doordat de deadline van de zienswijzetermijn midden in de zomervakantie ligt, zij niet de gelegenheid hebben gekregen om optimaal een oordeel te vormen van het ontwerpbestemmingsplan. Indieners zouden het netjes vinden als meer dan zes weken de tijd wordt gegeven om te reageren in een dergelijke periode. Ook omdat er eerder een aanzienlijk aantal reacties op de bouwenvelop zijn binnengekomen.

Reactie
Het ontwerpbestemmingplan en bijbehorende ontwerpbesluiten hebben van 18 juni t/m 29 juli 2021 ter inzage gelegen. In Utrecht startte op 17 juli 2021 de zomervakantie. Dit betekent dat de zienswijzetermijn 12 dagen in de zomervakantie was. De Wet ruimtelijke ordening (Wro) en de Algemene wet bestuursrecht (Awb) verbieden niet dat een zienswijzeperiode (deels) in een vakantie valt. Desondanks hanteert de gemeente Utrecht de regel dat maximaal drie weken van een zienswijzetermijn in de zomervakantie van Midden Nederland valt. Aan deze regel wordt voldaan.

Het is juridisch gezien, vanwege de rechtszekerheid, niet mogelijk om de wettelijk voorgeschreven zienswijzetermijn van zes weken te verlengen.

Conclusie
Op grond van deze zienswijze worden er geen wijzigingen aangebracht aan het ontwerpbestemmingsplan.

Zienswijze 7

Zienswijze 7 heeft alleen betrekking op het ontwerpbestemmingsplan.

Privacyschending, lichtvervuiling en burenellende

1. Indiener is van mening dat de parkeerplaatsen 'in' hun achtertuinen en galerijen hun privacy compleet wegnemen. Daarnaast zal er sprake zijn van lichtvervuiling in de nacht. Nu al heeft indiener aan de voorkant van zijn woning lantaarnpalen en voordeurverlichtingen die meer licht afgeven dan de lantaarnpalen. Als dit aan de achterzijde ook het geval wordt, is het helemaal gedaan met de 'rust'. Helemaal doordat de loopgalerijen inzicht gaan geven in de slaapkamers. Volgens indiener gaat dit funest voor de buurt zijn en is dit vragen om buren ellende.

Reactie
Op dit moment bevinden zich al balkons aan de achterzijde van de woningen gelegen aan de Omloop bij deelgebied 4. In de nieuwe situatie komen er aan de voorzijde balkons. De achterzijde wordt van galerijen voorzien. Galerijen zijn in beginsel niet bedoeld om langdurig te verblijven, maar hebben tot doel dat bewoners (en eventuele bezoekers) zich in en uit de woningen kunnen begeven. Van balkons wordt, met name met mooi weer, meer langdurig gebruik gemaakt.
De galerijen worden voorzien van subtiele LED verlichting met warm licht. De verlichting wordt naar boven en naar onder gericht en niet naar achteren, zodat de achterburen minder last zullen hebben van de verlichte galerijen. De verlichting op de galerijen voldoet aan het Politie Keurmerk Veilig Wonen en dit betekent dat de verlichting constant brandt als het donker is, vanwege de veiligheid.
Auto's mogen in het gebied alleen geparkeerd worden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer-parkeervoorzieningen'. In het binnenterrein, ter hoogte van de woning van indiener, mag dan ook niet geparkeerd worden. De parkeerplaatsen worden afgeschermd met groenblijvende hagen, waardoor lichtoverlast afkomstig van auto's op het binnenterrein zoveel mogelijk wordt voorkomen.
Daarnaast verwijzen wij naar de gemeentelijke reactie onder punt 1 bij zienswijze 5.

Conclusie
Op grond van deze zienswijze worden er geen wijzigingen aangebracht aan het ontwerpbestemmingsplan.

Zienswijze 8

Op zich hebben indieners geen bezwaren tegen de voorgenomen herbestemming voor zover die ziet in het mogelijk maken van de bouw van extra woningen. Indieners betwijfelen echter of de aangeleverde ruimtelijke onderbouwing (zoals verwoord in de toelichting) voldoende adequaat is en dan met name voor wat betreft de verkeers- en parkeeraspecten.
Deze zienswijze heeft betrekking op het ontwerpbestemmingsplan en de ontwerpomgevingsvergunning.

Woonsituatie en bedrijfsbelang

1. Indieners hebben een belang vanwege hun woonsituatie. De bovenwoning is een bedrijfswoning en kan alleen binnendoor worden bereikt. Het is dus niet mogelijk om op een andere plaats te gaan wonen en hier gelijktijdig de winkel aan te houden. Het beoogde

bouwvlak (dat volledig mag worden benut) is volledig gesitueerd tot op de erfgrens van indieners. Ten opzichte van de huidige mogelijkheden kan er fors hoger worden gebouwd en ook dieper. Vrijwel het gehele buitenterras wordt straks door de nieuwbouw dichtgezet. Ook de ramen van de bakkerij krijgen straks aanzienlijk minder bezonning en daglicht. Indieners willen dat er niet tot op de erfgrens wordt gebouwd, maar dat er een afstand van minimaal 1,75 meter-2,5 meter wordt aangehouden. De nieuwbouw zal ook behoorlijk (negatieve) gevolgen hebben voor de bezonning op het dakterras. Daarnaast willen zij dat er een dove gevel wordt geplaatst in de naar hen gekeerde zijgevel. De gevel mag ook niet worden voorzien van raamopeningen of deze moeten voorzien worden van ondoorzichtig glas. Daarnaast mag de nieuwbouw niet voorzien worden van een overkapte galerij met een diepte van 3 meter. Een eventuele vluchttrap moet op ruime afstand van het perceel van indieners worden gesitueerd. Indieners hebben daarnaast een bedrijfsbelang. Het belangrijkste aandachtspunt in de toekomstige veranderingen is voor indieners de continuïteit van de bakkerswinkel.

Reactie
Ook voor de bovenwoning en het bedrijf zal de situatie in de nieuwe situatie veranderen doordat de nieuwbouw hoger wordt en de achtergevel verder naar achteren komt te liggen. Hierdoor zal met name het uitzicht vanaf de verdiepingen en het dakterras veranderen. Ook zal er meer schaduw op het dakterras komen na realisatie van de nieuwbouw. De verslechtering vindt plaats in het voorjaar en in de zomer vanaf circa 15.00 uur. Vanaf circa 19.00 uur is er in april/augustus en vanaf circa 15.00 uur in mei, juni en juli nog wel voldoende zon op het dakterras over om in de zon te kunnen zitten. Ook zal er minder zonlicht op de gevel van de bakkerij vallen. Wij hechten in dit geval meer belang aan de verdichtingsopgave en de toename aan sociale huur- en middenhuurwoningen die deelgebied 3 met zich meebrengt (zie voor de verdichtingsopgave ook onze reactie onder punt 1 van zienswijze 5).
Net als nu het geval is ligt het bouwvlak op de erfgrens. Het is niet mogelijk om dit verder weg van de erfgrens op te schuiven, omdat de gewenste verdichting binnen dit deelgebied dan niet kan worden behaald (zie hiervoor ook de gemeentelijke reactie onder punt 1 van zienswijze 4).
Voor deelgebied 3 is nog geen omgevingsvergunning aangevraagd. Wel is het op dit moment de bedoeling dat er aan de oostelijke kopgevel ter hoogte van de tweede en derde verdieping (te openen) ramen komen. Van belang is dat wordt voldaan aan het privaatrechtelijke artikel 5:50 Burgerlijk Wetboek, waarin in lid 1 staat dat tenzij de eigenaar van het naburige erf daartoe toestemming heeft gegeven, het niet geoorloofd is om binnen twee meter van de grenslijn van dit erf vensters of muuropeningen, dan wel balkons of soortgelijke werken te hebben, voor zover deze op dit erf uitzicht geven.
Aan de achterzijde van de nieuwbouw zal een galerij komen die, zoals het er nu naar uitziet halverwege de hoekwoning stopt. De galerij zal 1,5 meter buiten het bouwvlak uitkragen. Er komt een vluchttrappenhuis bij deelgebied 3, waarvan de kern zich naar verwachting op 6,5 meter van de erfgrens met indiener bevindt.
Wij begrijpen dat indieners ook een bedrijfsbelang hebben en dat continuïteit van de bakkerswinkel belangrijk is. Wij denken dat de continuïteit van de bakkerswinkel niet in gevaar komt door deze ontwikkeling. Door de ontwikkeling neemt het aantal potentiële klanten toe.

<u>Bedrijven- en milieuzonering</u>

2. Een ruimere afstand tussen het perceel van indieners en de nieuwbouw is ook noodzakelijk vanwege de bedrijfssituatie. De producten uit de bakkerij, die in de winkel worden verkocht, worden ter plaatse geproduceerd. Uitgaande van de richtafstanden zoals deze zijn genoemd in de relevante VNG -brochure moet er een minimale afstand van 10 meter worden aangehouden. Ook om deze reden moet de afstand tussen de bakkerij en de woningen worden vergroot.

Reactie
Bij functiemengingsgebieden (zoals hier aan de orde) wordt de Staat van Bedrijfsactiviteiten - functiemenging gehanteerd. Detailhandel brood en banket met bakken voor eigen winkel (SBI-code

5224) valt op basis van 'Bedrijven en milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten in categorie A. Categorie A activiteiten zijn zodanig weinig milieubelastend voor hun omgeving, dat deze aanpandig aan woningen kunnen worden uitgevoerd. De eisen uit het Bouwbesluit voor scheiding tussen wonen en bedrijven zijn daarbij toereikend. Dit betekent dat de nieuwbouw, waarbij tussen de bakker/bakkerswinkel ook nog een steeg zit, voldoet en geen minimale afstand van 10 meter aangehouden hoeft te worden.

Parkeerdruk

3. Indieners geven aan dat er op dit moment mede door recente ontwikkelingen al sprake is van een overspannen parkeersituatie. Indieners geven aan dat er ten onrechte gebruik wordt gemaakt van de mogelijkheid het rechtens verkregen niveau in te zetten en ook nog 25% aftrek. Uitgangspunt bij het bepalen van het rechtens verkregen niveau is dat de te slopen woningen een BVO hebben van 80-130 m^2. Volgens de BAG zijn er woningen aanwezig van 65 en 67 m^2 (GBO). Het is niet aannemelijk dat deze woningen groter zijn dan 80 m^2 BVO. Woningen kleiner dan 80 m^2 BVO vallen in een lagere klasse. Het lijkt er dan ook op dat de parkeerbalans wel erg optimistisch is berekend. Veel woningen worden als driekamerappartementen uitgevoerd, waardoor er prima een gezin kan wonen waardoor een flink aantal autobezitters is te verwachten (zelfs twee auto's per woning is in een aantal gevallen zeker niet uit te sluiten). Ook merken indieners op dat het autogebruik hier hoger is dan gemiddeld, mede doordat bewoners werkzaam zijn bij technische bedrijven en bezorgdiensten. Van belang is dat ook deze werknemers in Utrecht kunnen (blijven) wonen. Indieners delen niet de conclusie dat slechts tussen de 26 en 65 extra parkeerplaatsen op eigen terrein noodzakelijk zijn. Daar komt nog bij dat nog onzeker is of er inderdaad 65 extra parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Om parkeerproblemen te voorkomen is het volgens indieners raadzaam om circa 300 nieuwe parkeerplaatsen te creëren en het liefst op eigen terrein zodat de 82 huidige parkeerplaatsen gebruikt kunnen worden voor woningen elders in de wijk (of voor het verlichten van de parkeerdruk). Het realiseren van de ongewijzigde plannen kan gezien worden als een verkapte manier om het betaald parkeren in te voeren. Voor de bakkerij en de bakkerswinkel zal dit nadelig uitpakken.

Reactie
Een parkeerdrukmeting, die is uitgevoerd door Goudappel Coffeng, laat zien dat de parkeerdruk op de drukste momenten 91% bedraagt. Als de parkeerdruk lager is dan 80% mag er gerekend worden met restcapaciteit in de buurt. Voor de Omloop / Laan van Chartroise geldt dat er geen sprake is van restcapaciteit in de buurt en dat het parkeren op eigen terrein moet worden opgelost.
Voor het berekenen van het aantal parkeerplaatsen dat voor een plan gerealiseerd moet worden zijn de beleidsregels 'Parkeernormen Fiets en Auto 2019' (dit is een bijlage van de 'Nota Stallen en Parkeren'), inclusief het addendum 'Nota Parkeernota Fiets en Auto' dat door de gemeenteraad op 28 maart 2019 is vastgesteld leidend. Hierin wordt aangegeven dat bij sloop/nieuwbouwprojecten het rechtens verkregen niveau van het te slopen gebouw als uitgangspunt wordt meegenomen. Dit wordt berekend door de parkeervraag van de bestaande (legale) situatie conform de maximale parkeernorm te bepalen. Deze parkeerbehoefte mag vervolgens worden afgetrokken van de nieuwe functie, zodat alleen het verschil aan parkeerplaatsen nog moet worden gerealiseerd (in dit geval op eigen terrein). In het addendum staat dat voor alle sociale en middenhuurwoningen vanaf 55 m^2 BVO per woning een aftrek mogelijk is op de totale parkeernorm tot maximaal 25%. Deze aftrek vindt alleen plaats bij het bepalen van de parkeernorm van de nieuwe situatie.
In de administratie van Mitros worden alleen de m^2 GBO bijgehouden. Om de BVO's te bepalen is een aanname gedaan op basis van ervaringscijfers in de vormfactor GBO/BVO van 75%. Daarmee vallen alle woningen in de categorie 80-130 m^2. Ook wanneer een strengere vormfactor van 80% of 85% wordt toegepast voldoet het bouwplan aan de parkeernormen.
Het daadwerkelijke aantal aan te leggen parkeerplaatsen zal inderdaad worden bepaald bij de aanvraag om omgevingsvergunning voor de verschillende deelgebieden. Het aantal aan te leggen parkeerplaatsen moet dan passen binnen de bandbreedte van de minimale en maximale

parkeernorm. Flink meer parkeerplaatsen aanleggen dan de berekende bandbreedte is in strijd met de parkeerregels en daardoor niet toegestaan.
Per 1 november 2021 wordt in een deel van het plangebied (ter hoogte van deelgebied 1, 4 en in de bocht Omloop-Laan van Chartroise van deelgebied 2A) betaald parkeren ingevoerd. Deze uitbreiding van betaald parkeergebied staat echter los van de ontwikkeling aan de Omloop, Laan van Chartroise. Bewoners van de Anton Geesinkstraat (oneven zijde), Everard Zoudenbalchstraat, deel van de Hogelanden W.Z., deel van de Lagenoord, Nijenoord (oneven zijde), Omloop, Paulus van Vianenstraat, Petemoederslaan, Vinkertlaan en Willem Hedastraat is om hun mening over het invoeren van betaald parkeren gevraagd. Het merendeel van de bewoners die meegedaan hebben aan het online onderzoek waren voor het invoeren van betaald parkeren in dit gebied.

<u>Parkeeronderzoek</u>

4. Indieners merken met betrekking tot de door Goudappel Coffeng uitgevoerde parkeerdrukmeting het volgende op:
    a. De woningen worden al een tijd tijdelijk bewoond door minder draagkrachtige huurders, waaronder studenten. Het huidige autobezit onder de huurders is erg laag, maar deze situatie is wel uitgangspunt in het uitgevoerde onderzoek. Het autobezit zal in de nieuwe situatie hoger liggen.
    b. Met name in de late avonduren en nachten is er weinig parkeerruimte in de directe omgeving. Dit merken de medewerkers die om 2.00 uur starten met hun werk. In de parkeerdrukmeting is geen tijdstip in de nacht meegenomen.
    c. De voormalige sportschool van Anton Geesink wordt getransformeerd naar 24 appartementen. Deze appartementen zullen een fors beslag gaan leggen op de huidige krappe parkeerruimte. Deze toekomstige parkeerdruk valt buiten de parkeerdrukmeting.
    d. In het onderzoek wordt gesproken over een acceptabele loopafstand van 100 meter voor bewoners en 250 meter van bezoekers. Indieners vragen zich of hoe deze afstanden zijn gemeten. Ten opzichte van de randen van het gebied? De bakkerij bevindt zich centraal in de nieuwe bouwplannen en zal mogelijk extra hinder ondervinden. Bovendien zijn loopafstanden om een bakkerswinkel te bezoeken al snel te groot (100 meter is voor velen al niet meer acceptabel).

Reactie
De parkeerdrukmeting (uit 2019) is uitgevoerd om na te gaan of er binnen het openbaar gebied ruimte is voor het parkeren van auto's. Als uit een parkeerdrukmeting blijkt dat de parkeerdruk lager is dan 80% dan mag er gerekend worden met restcapaciteit in de buurt. Uit de parkeerdrukmeting blijkt dat de parkeerdruk op de drukste momenten 91% bedraagt. Daarom is de conclusie getrokken dat er geen sprake is van restcapaciteit in de buurt en het parkeren op eigen terrein opgelost moet worden. Dit was dan ook een randvoorwaarde voor de ontwikkeling.
In het onderzoek van Goudappel Coffeng wordt rekening gehouden met een bezetting in de nacht van bewoners van 100%.
Ontwikkelingen moeten in hun eigen parkeerbehoefte voorzien in overeenstemming met het gemeentelijke parkeerbeleid. Hierbij wordt gekeken naar de huidige ('het rechtens verkregen niveau') en toekomstige parkeerbehoefte. Dit geldt ook voor de transformatie van de sportschool van Anton Geesink.
De maximale loopafstanden komen uit bijlage I behorende bij de gemeentelijke Nota Stallen en parkeren. De maximale loopafstanden zijn gekoppeld aan de zone (deelgebied 3 van het plangebied ligt in zone B2, stedelijk zonder betaald parkeren) en het motief van het bezoek (wonen of werken en bezoek). Deze afstanden gelden voor de kortste looproute over de openbare weg vanaf de ingang van het pand tot aan de parkeerplaats of de ingang van de parkeervoorziening. De afstand wordt bepaald met behulp van het programma Google Maps. De acceptatie van loopafstanden wordt mede bepaald door de aantrekkelijkheid van de looproute, de hoogte van de parkeertarieven, de parkeerduur en de concurrentiekracht van alternatieven zoals openbaar vervoer en fiets. Vandaar dat de maximaal acceptabele loopafstanden van de zones verschillend is.

Steeg en vuilcontainers

5. Indieners geven aan dat de steeg/brandgang/achterom een breedte heeft van 2,47 meter en behoort tot hetzelfde perceel als de bakkerij en de bakkerswinkel. De bewoners van de naastgelegen woningen hebben recht van overpad. In de steeg staan ook de vuilcontainers van de bakkerij opgesteld. Vanwege het gebruiksgemak, ruimtegebrek en hygiëne is het niet mogelijk om de containers inpandig te bergen. Door het vergroenen van de voortuinen en het vergroten en de toename van het aantal woningen zal er meer gebruik van de steeg worden gemaakt. De komende veranderingen zorgen voor een mooi moment om een duurzame oplossing te zoeken voor de opstelplaats van de containers.

Reactie
De steeg maakt geen onderdeel uit van het plangebied. Naar onze mening kan het plaatsen van de containers worden gecombineerd met het recht van overpad, net zoals dat in de bestaande situatie wordt gecombineerd. Hierbij merken wij op dat het plaatsen van bedrijfsmatige containers moet voldoen aan afvalstoffen- en milieuregels.

Mogelijke oplossing

6. Al sinds de jaren ’60 is er voor de inrit een brede uitrit aanwezig, zodat de klanten die de winkel kortstondig bezoeken, hun auto op de brede stoep voor de bakkerij kunnen parkeren. Er is hier ruimte voor drie tot vier auto’s. Qua omzet komt 30 tot 40% van de klandizie met de auto. De bakkerswinkel is solitair gevestigd en moet het hebben van klanten die speciaal naar deze winkel komen. Als er in het verleden wegwerkzaamheden in de buurt waren, was dat direct merkbaar in de omzet. Stel dat in de nabije toekomst betaald parkeren wordt ingevoerd of dat de kortparkeerplaatsen voor de bakkerij zullen verdwijnen, dan zal de levensvatbaarheid van de bakkerij en de bakkerswinkel ernstig worden bedreigd. Voor indieners is de aanwezigheid van de vier kortparkeerplaatsen dan ook het belangrijkste punt. Indieners stellen voor om het bouwblok op 1,75 meter uit de erfgrens te bouwen, waardoor er ruimte ontstaat om te parkeren, containers op te bergen en ook een acceptabele afstand ten opzichte van de bovenwoning wordt gecreëerd. Om te garanderen dat de vier parkeerplaatsen voor kort parkeren voor klanten ook in de toekomst in gebruik kunnen blijven is het nodig dat de gemeente de oppervlakte van deze parkeerplaatsen verkoopt, verhuurt of in erfpacht uitgeeft aan de bakkerij en bakkerswinkel. Feitelijk gezien is dit dan een voortzetting van de huidige parkeermogelijkheid die al meer dan een halve eeuw aanwezig is.

Reactie
Helaas is het niet mogelijk om het bouwblok op 1,75 meter uit de erfgrens te bouwen, omdat dan het gewenste woningbouwprogramma niet gerealiseerd kan worden.
De ruimte, die gebruikt wordt voor kort parkeren is gemeentegrond. Door de bouwplannen aan de Omloop en Laan van Chartroise wordt dit stuk grond niet veranderd.
In aansluiting op de nieuwbouw vindt een herprofilering plaats van de Omloop/Laan van Chartroise. In dat kader zal de gemeente contact opnemen met indiener over de parkeerplaatsen voor de bakkerij.

Omgevingsvergunning

7. Uit de ontwerp-beschikking hebben indieners afgeleid dat er slechts wordt verwezen naar de plantoelichting en dat alleen maar wordt gesteld dat aan de parkeernorm wordt voldaan. Dit wordt niet met concrete cijfers expliciet gemaakt. Het gevolg zal zijn dat het realiseren van dit bouwplan zal leiden tot een extra parkeerdruk voor de omgeving. Een probleem dat vervolgens bij het realiseren van de volgende fases (2, 3 en 4) alleen maar groter zal worden.

Reactie
Voor deelgebied 1, waar de ontwerpomgevingsvergunning betrekking op heeft, moeten op basis van de 'Nota Stallen en Parkeren' inclusief het addendum 'Nota parkeernota fiets en auto' minimaal twee parkeerplaatsen (dit is aangepast ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan omdat er betaald parkeren wordt ingevoerd vanaf 1 november 2021 en door verschuivingen in de openbare parkeerplaatsen m.b.t. de deelgebieden die komen te vervallen vanwege de herprofilering van de Omloop) en maximaal 17 parkeerplaatsen gerealiseerd worden (dit is inclusief de compensatie van twee parkeerplaatsen die vervallen vanwege de te maken in- en uitrit en de compensatie van één parkeerplaats die vervalt vanwege de herprofilering van de Omloop). Uit de situatietekening (tekeningnummer OV001), die onderdeel uitmaakt van de (ontwerp)omgevingsvergunning, blijkt dat er op het binnenterrein van deelgebied 1 12 parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Dit aantal is in overeenstemming met de bandbreedte die het gemeentelijke parkeerbeleid voorschrijft.

Conclusie
Op grond van deze zienswijze worden er geen wijzigingen aangebracht aan het ontwerpbestemmingsplan.

Zienswijze 9

Zienswijze 9 heeft alleen betrekking op het ontwerpbestemmingsplan.

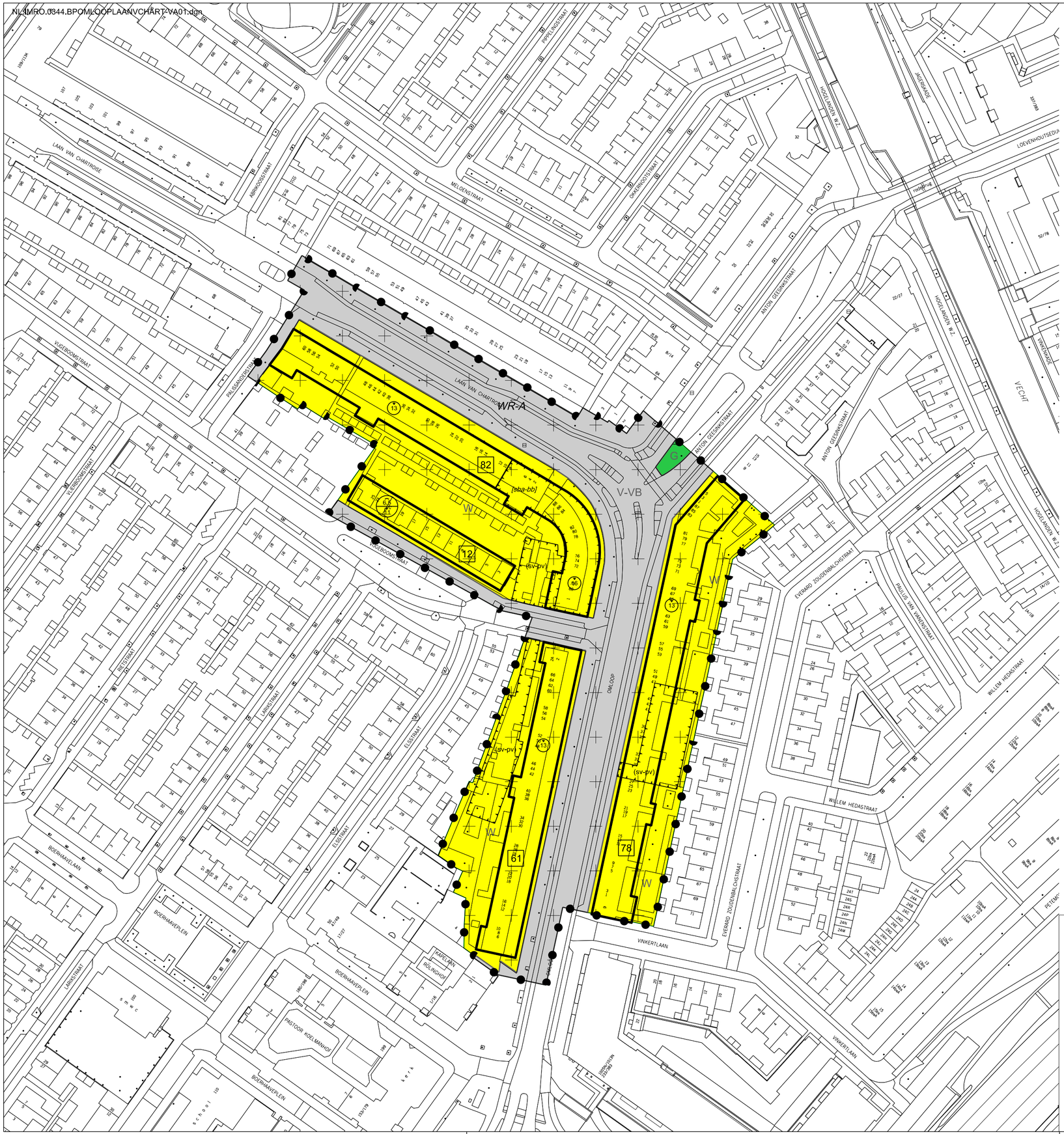
<u>Lindebomen voorzijde deelgebied 3</u>

1. Indiener vindt het erg jammer dat de 50 jaar oude lindebomen aan de voorzijde van deelgebied 3 verwijderd moeten worden om veilig te kunnen bouwen, omdat hiermee het prachtige laan-profiel van deze straat verdwijnt. Indiener wil graag weten wat voor een soort bomen er terug komen en in welke omvang. Indiener hoopt dat het mogelijk is om wat grotere/oudere bomen terug te plaatsen, zodat er een evenwichtig straatbeeld ontstaat en het laankarakter van deze straat zoveel mogelijk behouden blijft. Volgens het bomenplan kunnen de bestaande bomen eenmaal verplaatst worden. Indiener merkt op dat het wellicht mogelijk is om een uitruil te doen met een andere locatie met bomen van gelijke omvang die ook eenmaal verplaatst kunnen worden.

Reactie
De gemeente vindt het ook erg jammer dat de Lindebomen aan de voorzijde van deelgebied 3 niet behouden kunnen blijven. Uitgangspunt is dat deze 12 Hollandse Lindes zoveel mogelijk worden verplant naar een andere locatie binnen het plangebied, waardoor deze een plek in de nabijheid krijgen. Maar dit is mede afhankelijk van of de wortels bijvoorbeeld niet volledig begroeid zijn met kabels en leidingen. Op dit moment is nog niet duidelijk of er wellicht grotere bomen van een andere plek teruggeplant kunnen worden. Deze optie wordt nog nader door Mitros en de gemeente bekeken.

Conclusie
Op grond van deze zienswijze worden er geen wijzigingen aangebracht aan het ontwerpbestemmingsplan.

NL.IMRO.0344.BPOMLOOPLAANVCHART-VA01.dgn



Plangebied

Plangebiedgrens

Bestemmingen

G — Groen

V-VB — Verkeer - Verblijfsgebied

W — Wonen

Dubbelbestemmingen

WR-A — Waarde - Archeologie

Functieaanduidingen

(sv-pv) — specifieke vorm van verkeer - parkeervoorzieningen

Bouwvlak

bouwvlak

Bouwaanduidingen

[sba-bb] — specifieke bouwaanduiding - bijzondere bouwlaag

Maatvoeringaanduidingen

maatvoeringsvlak

8 — maximum bouwhoogte (m)

8 / 11 — maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)

12 — maximum aantal wooneenheden

Bestemmingsplan

Omloop, Laan van Chartroise

Verbeelding — BLAD 1

Hierbij horen de regels van Omloop, Laan van Chartroise

Plannaam	Planfase	Datum	Plannaam	Planfase	Datum
Ontwerp	fase 1	18-06-2021	beroep	fase 3	
Vaststelling	fase 2	xx-xx-2021	onherroepelijk	fase 4	

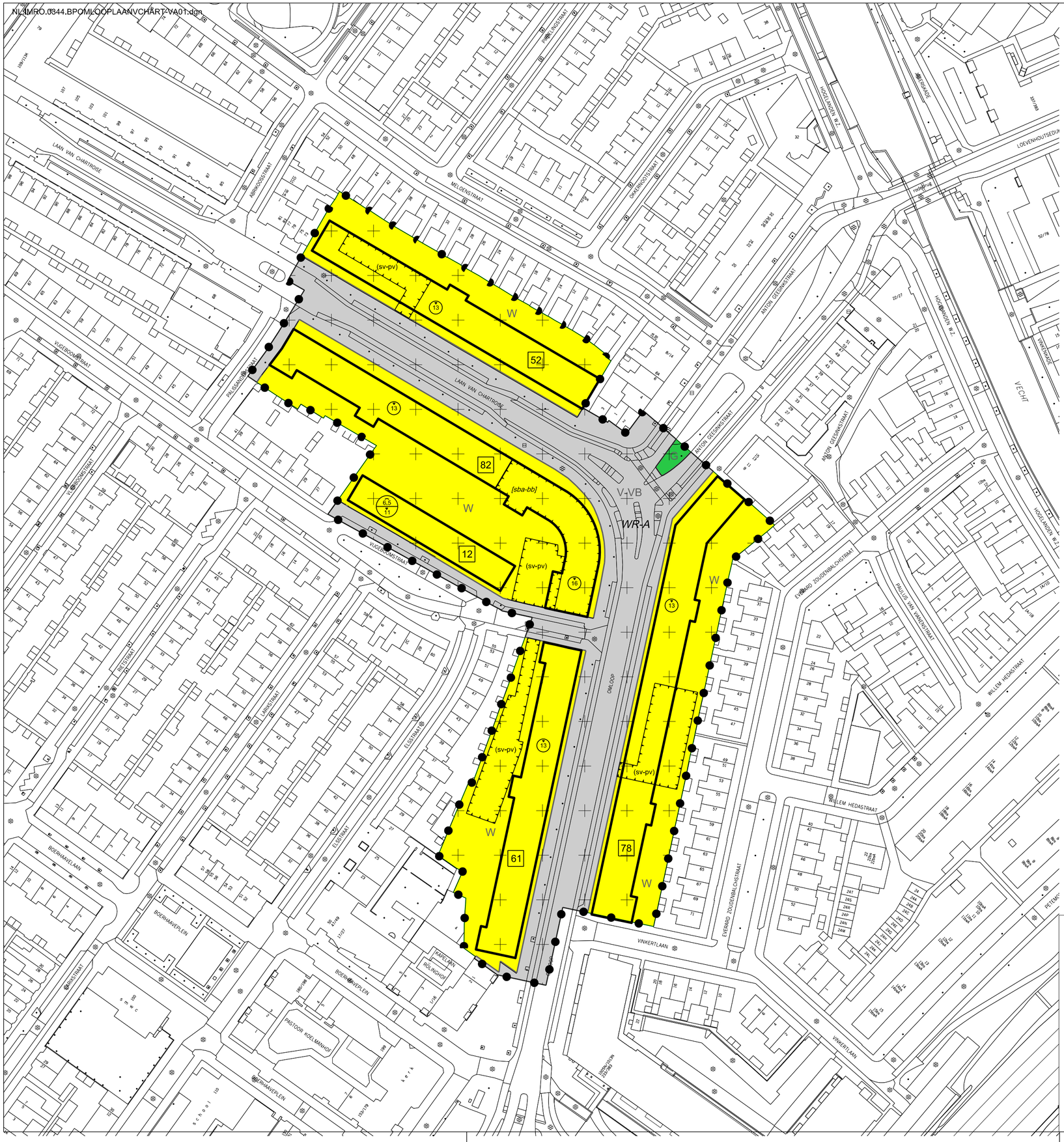
De digitale versie van de verbeeling is authentiek en rechtsgeldig boven alle andere versies.
Zie voor de digitale versie de websites http://www.ruimtelijkeplannen.nl en/of http://0344.ropubliceer.nl

Identificatie (ID) van het plan (Bestandsnaam)	
NL.IMRO.0344.BPOMLOOPLAANVCHART-VA01.dgn	
ordernummer	
wijk	02_Noordwest
projektnaam(dir)	Omloop, Laan van Char.
subdirectory	NL.imro.0344..
schaal	1: 1000
pentabel	
datum	05-10-2021
datum	

Gemeente Utrecht

Gemeente Utrecht / Ontwikkelorganisatie Ruimte / Stadsplateau 1 / 3521 AZ / Postbus 8406 / 3503 RK / Utrecht / Tel. 030-2860000

NL.IMRO.0344.BPOMLOOPLAANVCHART-VA01.dgn



Plangebied

Plangebiedgrens

Bestemmingen

- G — Groen
- V-VB — Verkeer - Verblijfsgebied
- W — Wonen

Dubbelbestemmingen

- WR-A — Waarde - Archeologie

Functieaanduidingen

- (sv-pv) — specifieke vorm van verkeer - parkeervoorzieningen

Bouwvlak

- bouwvlak

Bouwaanduidingen

- [sba-bb] — specifieke bouwaanduiding - bijzondere bouwlaag

Maatvoeringaanduidingen

- maatvoeringsvlak
- 8 — maximum bouwhoogte (m)
- 8 / 11 — maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)
- 12 — maximum aantal wooneenheden

Bestemmingsplan

Omloop, Laan van Chartroise

Verbeelding BLAD 1

Hierbij horen de regels van Omloop, Laan van Chartroise

Plannaam	Planfase	Datum	Plannaam	Planfase	Datum
Ontwerp	fase 1	18-06-2021	beroep	fase 3	
Vaststelling	fase 2	xx-xx-2021	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.ropubliceer.nl

Identificatie (ID) van het plan (Bestandsnaam)	
NL.IMRO.0344.BPOMLOOPLAANVCHART-VA01.dgn	
ordernummer	
wijk	02_Noordwest
projektnaam(dir)	Omloop, Laan van Char.
subdirectory	NL.imro.0344.,
schaal	1: 1000
pentabel	
datum	05-10-2021
datum	

Gemeente Utrecht

Gemeente Utrecht / Ontwikkelorganisatie Ruimte / Stadsplateau 1 / 3521 AZ / Postbus 8406 / 3503 RK / Utrecht / Tel. 030-2860000

Gemeente Utrecht

Bestemmingsplan



Omloop, Laan van Chartroise

Vastgesteld, datum volgt na vaststelling



Omloop, Laan van Chartroise

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Inleiding 7

1.1 Aanleiding 7
1.2 Doelstelling 7
1.3 Ligging en begrenzing plangebied 7
1.4 Geldende plannen 8
1.5 Leeswijzer 9

Hoofdstuk 2 Relevante beleidskaders 11

2.1 Rijksbeleid 11
2.2 Provinciaal en regionaal beleid 13
2.3 Gemeentelijk beleid 15
2.4 Conclusie 27

Hoofdstuk 3 Bestaande situatie 29

3.1 Inleiding 29
3.2 Beschrijving van het plangebied 29
3.3 Beschrijving van de bestaande functies in het plangebied 32
3.4 Verkeer en parkeren 33
3.5 Openbare ruimte 34
3.6 Conclusie 34

Hoofdstuk 4 Planbeschrijving 35

4.1 Projectbeschrijving 35
4.2 Verkeer en openbare ruimte 38

Hoofdstuk 5 Onderzoek en randvoorwaarden 41

5.1 Inleiding 41
5.2 Milieueffectrapportage 41
5.3 Bedrijven en milieuzonering 41
5.4 Geluidhinder 42
5.5 Externe veiligheid 43
5.6 Explosieven 44
5.7 Luchtkwaliteit 44
5.8 Bodem 44
5.9 Natuurbescherming 46
5.10 Bomen 49
5.11 Water 53
5.12 Archeologie 55
5.13 Kabels en leidingen 57
5.14 Kwaliteit van de leefomgeving 57
5.15 Gezondheid 57
5.16 Toegankelijkheid 58
5.17 Duurzaamheid 59
5.18 Conclusie 60

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid 61

6.1 Economische uitvoerbaarheid 61
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 61

Hoofdstuk 7 Juridische plantoelichting 63

7.1 Inleiding 63
7.2 Opbouw regels 63
7.3 Regeling bijbehorende bouwwerken 63
7.4 Systematiek van de bestemming Wonen 63
7.5 Artikelsgewijze toelichting 63
7.6 Lijst van Bedrijven functiemenging 66
7.7 Handhaving 68

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De woningen aan de Omloop, Laan van Chartroise, Vijgeboomstraat en een paar woningen aan de Anton Geesinkstraat zijn gedateerd en uit onderzoek blijkt dat renovatie niet de gewenste woonkwaliteit oplevert. Daarom wil Woningcorporatie Mitros een deel van haar woningen op deze locaties slopen en vervangen door nieuwbouw. Mitros wil op deze locatie verder verdichten en woningen aan de eigen portefeuille toevoegen. Het bestaande aantal woningen op deze locatie is 168 en met dit bestemmingsplan worden op de locatie maximaal 285 woningen mogelijk gemaakt.



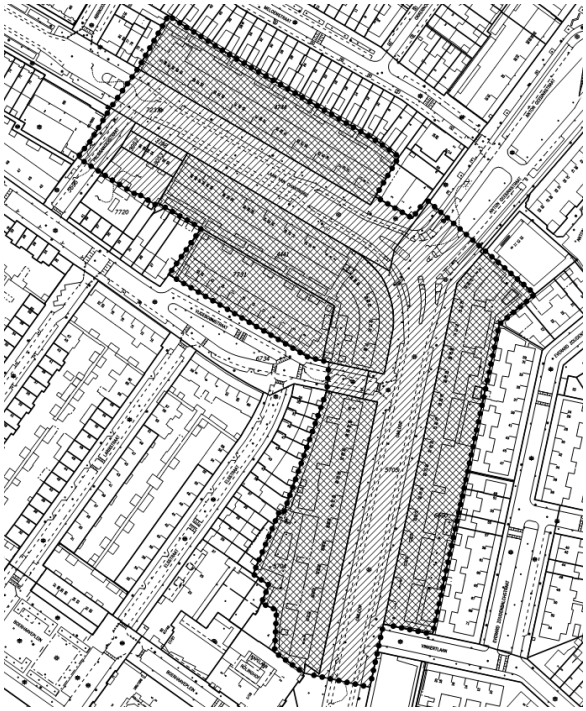
De bouwblokken waar sloop-nieuwbouw gaat plaatsvinden

1.2 Doelstelling

De hoofddoelstelling van het bestemmingsplan is de nieuwe ontwikkeling van maximaal 285 woningen planologisch-juridisch mogelijk maken.

1.3 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen in de wijk Ondiep. Het project ligt aan de Omloop, de Laan van Chartroise, de Vijgeboomstraat en de Anton Geesinkstraat. Het plangebied is omsloten door de woonbuurten 'Fruitbuurt' (noord), Nijenoord (oost), Ahornstraat (zuid) en de Bomenbuurt (west).



Begrenzing plangebied

1.4 Geldende plannen

Dit bestemmingsplan vervangt voor de locatie van het plangebied het volgende bestemmingsplan.

Bestemmingsplan	**Vastgesteld door Raad**	**Onherroepelijk**
Ondiep	4 oktober 2007	25 maart 2009

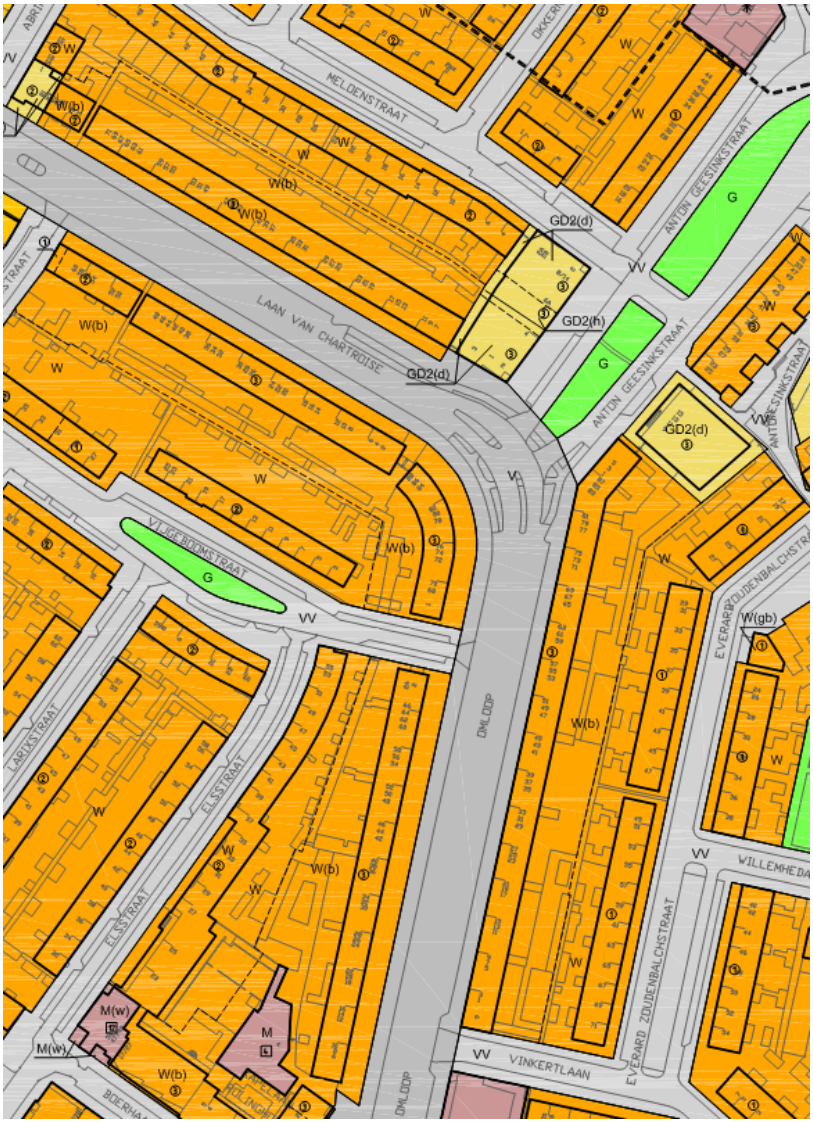
Met uitzondering van de woningen gelegen aan de Vijgeboomstraat hebben de percelen de bestemming 'Woondoeleinden (b)' (artikel 3 van de bestemmingsplanregels), waar drie bouwlagen zijn toegestaan. De aanduiding (b) betekent dat er bedrijven uit categorie 1 van de Lijst van Bedrijfsactiviteiten, maatschappelijke voorzieningen en zakelijke en maatschappelijke dienstverlening zijn toegestaan op de begane grond. Hierbij geldt als voorwaarde dat het bedrijfsvloeroppervlak per bedrijf of voorziening ten hoogste 150 m^2 mag bedragen en de totale oppervlakte van de dienstverlening binnen de bestemmingen 'Woondoeleinden' en 'Woondoeleinden 1' samen ten hoogste 1.500 m^2 mag bedragen.

In de bouwregels is onder andere bepaald dat hoofdgebouwen uitsluitend binnen de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken gebouwd mogen worden, dat het aantal bouwlagen niet meer mag bedragen dan op de verbeelding is aangegeven en dat de bestaande kapvorm of afdekking, zoals deze bestaat op het moment van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan, gehandhaafd moet worden.

De percelen gelegen aan de Vijgeboomstraat hebben de bestemming 'Woondoeleinden' (artikel 3 van de bestemmingsplanregels) en hier zijn twee bouwlagen toegestaan. Voor deze percelen is in de bouwregels ook onder meer vastgelegd dat hoofdgebouwen uitsluitend binnen de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken gebouwd mogen worden, dat het aantal bouwlagen niet meer mag bedragen dan op de verbeelding is aangegeven en dat de bestaande kapvorm of afdekking, zoals deze bestaat op het moment van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan, gehandhaafd moet worden.

Voor het plangebied geldt daarnaast de dubbelbestemming 'Archeologisch waardevol gebied' (artikel 21 van de bestemmingsplanregels).

Omdat de nieuwbouw niet geheel binnen de huidige bouwvlakken past en het aantal bouwlagen toeneemt, is voor de ontwikkeling een nieuw bestemmingsplan nodig.



Uitsnede van de verbeelding van het plangebied van bestemmingsplan 'Ondiep'

1.5 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, 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 bestemmingsplan. In hoofdstuk 7 komt de juridische toelichting op de planregels aan bod. Daarnaast is het bestemmingsplan voorzien van bijlagen.

Hoofdstuk 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 NOVI benoemt de volgende nationale belangen:

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 versterken van grensoverschrijdende en internationale relaties.
4. Waarborgen en bevorderen van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving.
5. Zorg dragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften.
6. Waarborgen en realiseren van een veilig, robuust en duurzaam mobiliteitssysteem.
7. In stand houden en ontwikkelen van de hoofdinfrastructuur voor mobiliteit.
8. Waarborgen van een goede toegankelijkheid van de leefomgeving.
9. Zorg dragen voor nationale veiligheid en ruimte bieden voor militaire activiteiten.
10. Beperken van klimaatverandering.
11. Realiseren van een betrouwbare, betaalbare en veilige energievoorziening, die in 2050 CO2-arm is, en de daarbij benodigde hoofdinfrastructuur.
12. Waarborgen van de hoofdinfrastructuur voor transport van stoffen via (buis)leidingen.
13. Realiseren van een toekomstbestendige, circulaire economie.
14. Waarborgen van de waterveiligheid en de klimaatbestendigheid (inclusief vitale infrastructuur voor water en mobiliteit).
15. Waarborgen van een goede waterkwaliteit, duurzame drinkwatervoorziening en voldoende beschikbaarheid van zoetwater.
16. Waarborgen en versterken van een aantrekkelijk ruimtelijk-economisch vestigingsklimaat.
17. Realiseren en behouden van een kwalitatief hoogwaardige digitale connectiviteit.
18. Ontwikkelen van een duurzame voedsel- en agroproductie.
19. Behouden en versterken van cultureel erfgoed en landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van (inter)nationaal belang.
20. Verbeteren en beschermen van natuur en biodiversiteit.
21. Ontwikkelen van een duurzame visserij.

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 afwegingen tussen belangen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving in zijn volledige omvang (boven- en ondergrond). Hierbij wordt aangesloten bij de integrale opvatting uit de Omgevingswet van het begrip fysieke leefomgeving en wordt de noodzakelijke integraliteit van afwegingen benadrukt. Het belangrijkste spanningsveld in die afwegingen is dat tussen beschermen en ontwikkelen.

Het doel van de toekomstige Omgevingswet (deze wet treedt in werking per 1 juli 2022) is namelijk het bereiken van een balans tussen: '(a) bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit en (b) doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de fysieke leefomgeving ter vervulling van maatschappelijke behoeften'. Deze dubbele doelstelling uit de Omgevingswet is vertaald in de omgevingsinclusieve benadering van de leefomgeving. Hiermee moet dus rekening worden gehouden bij het maken van beleidskeuzes. 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 sluiten elkaar niet per definitie uit en kunnen elkaar zelfs versterken. Echter, gaan beschermen en ontwikkelen niet altijd en overal zonder meer samen en zijn soms onverenigbaar. Een optimale balans tussen deze twee vergt steeds een zorgvuldige afweging en prioritering van ongelijksoortige belangen.

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;
2. kenmerken & identiteit van een gebied staan centraal;
3. afwentelen wordt voorkomen.

Plangebied
Een opgave in de NOVI is om aansluitend op de woonbehoefte (met name in en bij de stedelijke regio's) woningen toe te voegen aan de woningvoorraad. Dit bestemmingsplan maakt het mogelijk om ter plaatse meer woningen te realiseren.

2.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) (2012)

Het kabinet heeft vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen zou moeten worden ingezet. Door de nationale belangen vooraf in bestemmingsplannen te borgen, wordt met het Barro bijgedragen aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke drukte.

Plangebied
Het Barro vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.

2.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking (Bro 3.1.6 tweede en derde lid) (2017)

De 'Ladder voor duurzame verstedelijking' is in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geïntroduceerd (en wordt voortgezet met de NOVI) en 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 overprogrammering 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 het bestemmingsplan.

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. Sommige provincies hebben in een verordening de afbakening van het bestaand stedelijk gebied in woord of kaartbeeld vastgelegd, waaronder de provincie Utrecht.

Plangebied
Het plan voldoet aan de ladder voor duurzame verstedelijking (artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening). Utrecht groeit binnen enkele decennia naar 410.000 inwoners in 2030. Het gemeentebestuur wil de ruimte in de stad optimaal benutten voor deze groei en kiest voor inbreiding. Daarmee worden de waardevolle landschappen rondom de stad gespaard. De nieuwbouw leidt tot een optimale benutting van de huidige onbebouwde ruimte in bestaand stedelijk gebied.

Met dit bestemmingsplan worden op de locatie 285 huurwoningen mogelijk gemaakt, waarvan 77,5% sociale huur en 22,5% middenhuur (hiervan is 12,3% sociale middenhuur). In de bestaande situatie bevinden zich 168 woningen in het plangebied. Er is veel vraag naar sociale huurwoningen en middenhuurwoningen. De behoefte aan 117 extra huurwoningen is dan ook groot. In de gemeentelijke woonvisie uit 2015 is het tekort aan sociale huurwoningen berekend op bijna 4.000 woningen. Daarnaast streven we er naar om in 2040 een woningvoorraad te hebben die voor 35% bestaat uit sociale huurwoningen en 25% woningen uit de middencategorie (middenhuur en goedkope en betaalbare koop) (Woonvisie 2019, Utrecht beter in balans). Het plangebied van dit bestemmingsplan is gelegen in de subwijk Ondiep in Utrecht Noordwest. In Noordwest is het aandeel van sociale huur (39%) iets hoger dan voor Utrecht in zijn geheel (35%). Het aandeel middenhuur is met 13% iets hoger dan in Utrecht gemiddeld (12%). In Ondiep is er 40% aan sociale huur, 16% aan middenhuur, 4% aan goedkope koop (WOZ <€225.270) en 20% aan betaalbare koop (WOZ €225.270-€315.392) (Monitor Wonen, 2021).

De appartementen aan de Omloop en Laan van Chartroise worden voorzien van liften. Woningen met liften komen in de buurt weinig voor. Hierdoor is de verwachting dat de senioren uit de eengezinswoningen doorstromen naar de nieuwbouwappartementen, waardoor eengezinswoningen beschikbaar komen voor jonge gezinnen.

Er is sprake van een grote behoefte aan woonruimte voor de beoogde doelgroepen. Daarnaast worden de woningen kwalitatief goed en duurzaam gebouwd.

De gemeente Utrecht heeft de Woondeal regio Utrecht op 24 juni 2019 ondertekend samen met minister Ollogren (BZK), de provincie Utrecht en 15 andere gemeenten. Hierin wordt ook belang gehecht aan het vergroten van het aanbod van sociale en middeldure huur in de regio.

2.2 Provinciaal en regionaal beleid

2.2.1 Provinciale Omgevingsvisie en Interim Omgevingsverordening (2021)

Op 10 maart 2021 stelden Provinciale Staten de Omgevingsvisie en de Interim Omgevingsverordening vast. Beiden zijn in werking getreden op 1 april 2021. De Interim Omgevingsverordening is nodig omdat de Omgevingsverordening alleen onder de Omgevingswet in werking kan treden. Met de Interim Omgevingsverordening kunnen plannen en ambities eerder vorm gegeven worden. De Omgevingsverordening zal rond de zomer van 2021 ter inzage liggen en eind 2021 vastgesteld worden.

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 mee brengen. 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:

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.

Plangebied
Dit bestemmingsplan maakt een toename van het aantal woningen binnenstedelijk mogelijk. Dit sluit aan bij een belangrijke beleidsopgave. De locatie is daarnaast goed bereikbaar met de bus en de fiets. Station Zuilen en Centraal Station bevinden zich op fietsafstand van het plangebied.

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 om 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'.

Plangebied
Dit bestemmingsplan voorziet in het mogelijk maken van extra woningen, waarmee het bijdraagt aan het wegwerken van het woningtekort in de sociale (midden)huursector. Daarnaast voorziet dit plan in het realiseren van een prettig en nieuw woonmilieu, waarbij een juiste balans ontstaat tussen verdichting, voldoende verblijfskwaliteit en groenvoorzieningen. De woningen worden duurzaam gebouwd waarmee een toekomstbestendige binnenstedelijke kwaliteit wordt gecreëerd.

2.3 Gemeentelijk beleid

2.3.1 Coalitieakkoord 'Utrecht ruimte voor iedereen'

Op 1 juni 2018 is het coalitieakkoord 2018-2022 'Utrecht: ruimte voor iedereen' verschenen. Het coalitieakkoord bestaat uit drie onderdelen:

- Plaats voor iedereen

Het eerste deel van het akkoord bevat verschillende maatregelen op het gebied van onderwijs, economie, werk, sport, welzijn, zorg en veiligheid. Samen met inwoners, bedrijven, maatschappelijke organisaties en vrijwilligers maken we van Utrecht een plaats voor iedereen.

- Gezonde groei voor iedereen

Het tweede deel van het akkoord bevat maatregelen over wonen, mobiliteit, nieuwe energie en een gezonde omgeving om in te leven. We vinden dat er voor iedereen ruimte moet zijn om in Utrecht te wonen en dat Utrecht aantrekkelijk en bereikbaar moet blijven. Ook willen we graag koploper zijn in de verandering naar een duurzame energievoorziening en economie.

- De kracht van iedereen

Het derde deel van het akkoord gaat over hoe we de genoemde doelen willen bereiken, samen met Utrechters en andere betrokkenen.

Om te komen tot gezonde groei voor iedereen worden onder andere de volgende maatregelen

genomen:

- samen met marktpartijen maken we vanaf het begin van deze collegeperiode afspraken over het verhogen van het tempo in gebiedsontwikkelingen in alle woningcategorieën;
- we streven er naar dat in 2040 in Utrecht 35% van de woningvoorraad behoort tot de sociale voorraad en 25% tot de middencategorie;
- bij nieuwe ontwikkelingen zijn groen, een hoogwaardige en toegankelijke openbare ruimte en circulaire bouw belangrijk. We bevorderen klimaatadaptatie bijvoorbeeld via verticale bossen (hoogbouw), groene gevels en het voorkomen van verstening;
- één van de manieren om ruimte te maken voor een goede openbare ruimte is meer focussen op hoogbouw;
- dierenwelzijn heeft onze zorg. Bij bouwen houden we rekening met stadsvogels en vleermuizen. Daarnaast hebben we oog voor het beschermen van inheemse soorten.

Utrecht wil zo snel mogelijk klimaatneutraal zijn. Hierbij is het belangrijk om de groei van de stad en de daarmee gepaard gaande ruimtelijke ontwikkelingen te koppelen aan de energietransitie en daarvoor worden onder meer de volgende stappen genomen:

- in 2025 ligt op 20% van de Utrechtse daken zonnepanelen;
- alle nieuwbouwwoningen zijn aardgasvrij en minimaal energieneutraal. We nemen duidelijke duurzaamheidseisen op in tenders voor gebiedsontwikkelingen en stimuleren circulaire bouw;
- (kleinschalige) initiatieven op het gebied van warmte-koudeopslag worden aangemoedigd.

Plangebied
Dit bestemmingsplan levert een bijdrage aan een toename van de sociale woningvoorraad en de middencategorie. Van de te bouwen woningen gaat 77,5% behoren tot de sociale voorraad en 22,5% tot de middenhuur (hiervan is 12,3% sociale middenhuur).

De herontwikkeling van de Omloop/Laan van Chartroise maakt onderdeel uit van een pilot, waarmee de markt wordt uitgedaagd om met innovatieve, betaalbare en circulaire oplossingen te komen. De pilot is er op gericht om zowel de sloop als bouw zo circulair mogelijk te doen en om te onderzoeken hoe deze twee processen aan elkaar gekoppeld kunnen worden. BAM heeft de aanbesteding gewonnen en de circulaire visie van BAM wordt in de plannen uitgewerkt. Er worden bijvoorbeeld oude bakstenen en dakpannen hergebruikt in schanskorven voor erfafscheidingen, er wordt een demontabele galerij geplaatst en de achtergevel wordt bekleed met het natuurlijke materiaal Resysta. Daarnaast komen er zonnepanelen op de daken van de woningen.

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 410.000 inwoners in 2030. 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.

De omgevingsvisie is digitaal te raadplegen via:

www.utrecht.nl/bestuur-en-organisatie/beleid/omgevingsvisie/.

Niet alle gemeentelijke beleidskaders hebben betrekking op het plangebied. 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 Ruimtelijke Strategie Utrecht 2040 (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 2022 in werking treedt (en die op grond van het overgangsrecht nu al geldt als Omgevingsvisie). Dat betekent dat de ambities uit de RSU 2040 doorwerken in de regels die vanaf 1 juli 2022 in het Omgevingsplan Utrecht zullen worden vastgelegd.

De RSU 2040 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 de 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 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.

Plangebied
De aantrekkingskracht van Utrecht is groot en dit leidt tot een grote druk op de woningmarkt en stijgende prijzen. Dit heeft als ongewenst effect dat groepen die niet zo'n sterke positie op de woningmarkt hebben geen toegang hebben tot een aantal wijken in de stad. In de RSU wordt dan ook aangegeven dat verschillen tussen wijken en differentiatie van woonmilieus er niet toe mogen leiden dat mensen die zijn aangewezen op de sociale woningvoorraad, alleen terecht kunnen in een beperkt aantal wijken. Het plangebied van dit bestemmingsplan is gelegen in de subwijk Ondiep in Utrecht Noordwest. In Noordwest is het aandeel van sociale huur (39%) iets hoger dan voor Utrecht in zijn geheel (35%). In de wijk Ondiep ligt het aandeel aan sociale huur met 40% nog iets hoger. Het aandeel middenhuur is in Noordwest met 13% iets hoger dan voor Utrecht gemiddeld (12%). Het aandeel middenhuur ligt in Ondiep met 16% hoger (Monitor Wonen, 2021). Met deze ontwikkeling wordt een bijdrage geleverd aan de verdichtingsopgave en aan een toename van woningen in de segmenten sociale huur en middenhuur. Bovendien worden er appartementen met lift toegevoegd. In Ondiep bestaat het Mitros bezit voor 73% uit eengezinswoningen en voor 10% uit appartementen zonder lift. Slechts 3% bedraagt nu appartementen met lift. Er wordt hier bewust gebouwd voor doorstroming. Met de nieuwbouw wordt geprobeerd om de ouderen uit de eengezinswoningen te laten verhuizen. Ieder deelgebied in het project heeft zijn eigen binnentuin met een thema: een klimaattuin, een ecologische tuin of een voedseltuin. Het plan zet in op (grotere) collectieve binnentuinen en kleinere privétuinen, zodat het groen in de collectieve tuinen geborgd kan worden door Mitros.

2.3.2.2 Thematisch beleid

2.3.2.2.1 Wonen

Woonvisie Utrecht beter in balans

De woonvisie Utrecht beter in balans is op 18 juli 2019 vastgesteld door de gemeenteraad. In de woonvisie zijn de punten van het collegeakkoord verwerkt. Daarin streven we naar goede betaalbare duurzame woningen in gemengde wijken. De horizon voor de visie op de Utrechtse woningmarkt is 2040. Onze ambities vragen meerjarige inzet en meervoudig sturen. Vanuit die visie en aanpak zijn voor de korte termijn vijf speerpunten en bijbehorende activiteiten benoemd en uitgewerkt die we volgen en zo nodig tussentijds bijstellen. Voor de komende jaren zijn dat:

- Versnellen en (langdurig) verhogen bouwproductie;
  We benutten de groei van onze stad om onze 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;
  We streven naar een passend woningaanbod binnen een redelijke termijn voor alles (toekomstige) inwoners van Utrecht, ook voor de mensen die daar (tijdelijk) zelf niet in kunnen voorzien.
- Duurzaamheid en toekomstbestendigheid;
  We bouwen aan een duurzamere woningvoorraad en richten ons op thema's als energieneutraliteit en terugdringing gasaansluitingen.

Plangebied

Met deze ontwikkeling worden alleen woningen toegevoegd binnen de woningcategorieën sociale huur (77,5%) en middenhuur (22,5%, hiervan is 12,3% sociale middenhuur), waarmee Utrecht ook voor deze bewonersgroepen bereikbaar blijft. De appartementen worden voorzien van liften, waardoor de verwachting is dat senioren uit eengezinswoningen doorstromen naar nieuwbouwappartementen, waardoor eengezinswoningen beschikbaar komen voor jonge gezinnen. Er worden daarnaast duurzame en toekomstbestendige woningen in het plangebied gebouwd.

Huisvestingsbeleid, woningvormingen omzetting

Het beleid voor het omzetten, onttrekken, samenvoegen, woningvormen en kadastraal splitsen van woningen is per 1 juli 2019 gewijzigd met de inwerkingtreding van de nieuwe Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2019, gemeente Utrecht en de uitwerking hiervan in de beleidsregels Wijziging samenstelling van de woningvoorraad (woningsplitsen en omzetten). Omdat er in Utrecht schaarste is in alle segmenten van de woningvoorraad en daarnaast de leefbaarheid in alle wijken onder druk staat, heeft de gemeenteraad met de nieuwe 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, wordt daarnaast in lijn van het bestemmingsplan 'Chw Algemene regels voor bouwen en gebruik' in alle bestemmingsplannen een regeling opgenomen voor omzetting 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 Huisvestingsverordening 2019 die gericht is op het beheer van een goede woningvoorraad.

De beleidsregels 'Wijziging samenstelling van de woningvoorraad (woningsplitsen en omzetten)' zien onder meer op het beoordelen van de gevolgen voor het woon- en leefklimaat, enerzijds door de eisen met betrekking tot de minimale omvang van woningen en anderzijds door het in beeld brengen van de gevolgen van extra woningen binnen de context van de bestaande situatie. De bestemmingsregeling kan daarom nauw aansluiten bij de wijze waarop het beleid over omzetting en woningvorming is neergelegd in die beleidsregels.

Plangebied

In het bestemmingsplan is een regeling opgenomen over woningvorming en omzetting. Dit is alleen onder voorwaarden en via een binnenplanse afwijking mogelijk.

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. 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. Deze staan in de beleidsregels Particuliere Vakantieverhuur.

Plangebied
Het bestemmingsplan maakt short stay niet direct juridisch-planologisch mogelijk.

2.3.2.2.2 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
De Laan van Chartorise en Omloop zijn (net als de rest van de stemvork) aangewezen als '(wenselijke) verbindingen 2007' in de visie op de stedelijke groenstructuur Utrecht 2030, dit is vanwege de bomenrij. De (brede) middenberm gelegen aan de Anton Geesinkstraat (deze maakt deels onderdeel uit van het plangebied) wordt gezien als 'uitbreiding op de groenstructuur van 2007'. Dit betekent dat de kwaliteit van dit groen behouden, dan wel verder ontwikkeld moet worden. Dit wordt in paragraaf 5.9 nader besproken.

Bomenbeleid Utrecht (2009)
De nota Bomenbeleid Utrecht is in 2009 vastgesteld. 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. Daarnaast bij ingrepen in de huidige structuur op basis van een goed programma van eisen de structuur weer aanvullen;
- 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 118 bomen. Doordat de binnenterreinen opnieuw worden ingericht als collectieve tuinen, de grotere footprint van de nieuwe gebouwen en de werkzaamheden kunnen niet alle bomen behouden blijven. Van belang is dat de bomen aan de Laan van Chartroise en Omloop onderdeel uitmaken van de stedelijke groenstructuur (dit zijn belangrijke stadslanen). Hieronder wordt het profiel 'Stadslaan' nader omschreven. In paragraaf 5.10 wordt nader op het aspect bomen ingegaan.



Profiel Stadslaan uit Bomenbeleid Utrecht september 2018

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
Bij het ecologisch onderzoek is de Utrechtse soortenlijst betrokken. Hier wordt in paragraaf 5.9 nader op ingegaan.

2.3.2.2.3 Bouwen

Hoogbouwvisie 'Waar wel en waar niet hoog bouwen in Utrecht' (2005)
De doelstelling van de hoogbouwvisie is het leveren van een toetsingskader voor hoogbouwplannen, door ten eerste na te gaan wat de mogelijke bijdrage is die hoogbouw kan leveren aan de ontwikkeling van Utrecht, en ten tweede door het geven van een visie op de meest (on)wenselijke locaties voor hoogbouw.

Voor de hoogbouwvisie is gewerkt met de volgende vaststaande uitgangspunten:

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

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

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

Plangebied
Het plangebied valt in het gebied 'de binnentuinen'. Alleen de bebouwing in de hoek van de Omloop-Laan van Chartroise met een maximale bouwhoogte van 16 meter overschrijdt de basis hoogte van 15 meter. Een incidenteel accent is in principe mogelijk tot het dubbele van de omliggende bebouwingshoogte en hier wordt aan voldaan.

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 vanzelfsprekend de welstandstoetsing 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' en de delen gelegen aan de Omloop en Laan van Chartroise met 'stimulans'.



Het plangebied met de bijbehorende niveaus uit de welstandsnota

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.

Stimulans
De Berlagiaanse as als basisstructuur van de wijk, moet wat architectuur en uniciteit betreft gerespecteerd worden dan wel extra aandacht te krijgen.

2.3.2.2.4 Erfgoed en cultuurhistorie

Archeologie

De gemeente Utrecht heeft ter bescherming van de archeologische waarden en verwachtingen een verordening opgesteld 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 is verwezen naar de verordening en is een regel opgenomen (dubbelbestemming Waarde - Archeologie). In deze dubbelbestemming is opgenomen dat de voor Waarde - Archeologie aangewezen gronden ook zijn bestemd voor de bescherming en veiligstelling van de archeologische waarden en verwachtingen. Met deze specifieke gebruiksregel is 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.

Plangebied

In het bestemmingsplan is ter bescherming van de archeologische waarden en verwachtingen de dubbelbestemming Waarde-Archeologie opgenomen. In paragraaf 5.12 van dit plan wordt verder ingegaan op de archeologie in het plangebied.

2.3.2.2.5 Verkeer en mobiliteit

Nota Stallen en Parkeren (2013) en Addendum Nota parkeernormen fiets en auto

De gemeenteraad heeft op 28 maart 2013 de Nota Stallen en Parkeren vastgesteld. Met de uitwerkingsnota 'Parkeernormen Fiets en Auto' bepaalt de gemeente de benodigde capaciteit van het (fiets)parkeren. Voor de veiligheid, leefbaarheid en aantrekkelijkheid van Utrecht geeft de gemeente meer ruimte aan voetgangers en fietsers. Dit betekent dat er op sommige plekken op straat minder ruimte komt voor geparkeerde auto's. De gemeente stimuleert auto's om langs de rand van de stad te parkeren: in één van de drie herkenbare grote P+R terreinen, bij NS-stations en andere OV-knooppunten. Als stimulans voor binnenstedelijke ontwikkelingen, en daarmee voor een aantrekkelijke en bereikbare stad zijn de autoparkeernormen in betaald parkeergebied verlaagd. Ook schept de gemeente flexibiliteit door de vrijstellingsmogelijkheden van de parkeernormen te verruimen. Nieuw in de gemeentelijke aanpak is de verplichting om bij nieuwbouw, uitbreiding van bestaande gebouwen of in geval van een functiewijziging ook fietsenstallingen te realiseren. De parkeernormen hebben een bandbreedte, om optimale flexibiliteit en maatwerk te bieden bij de realisatie van bouwplannen.

Op 28 maart 2019 heeft de gemeenteraad het addendum Nota parkeernormen fiets en auto vastgesteld. Het addendum bevat een aantal algemene wijzigingen en wijzigingen voor bepaalde gebieden, de maatwerklocaties. De algemene wijzigingen hebben betrekking op de parkeernorm voor sociale- en middenhuurwoningen en juridische en technische wijzigingen.

Het addendum geeft alle locaties aan waar maatwerk voor geldt en geeft een nadere invulling aan mogelijke maatwerkoplossingen. Bij verschillende ontwikkelingen is het noodzakelijk om uit te gaan van een kleiner aantal parkeerplaatsen in het gebied dan op grond van de bijlage Nota Parkeernormen fiets en auto van de Nota Stallen en Parkeren mogelijk is. Op de lange termijn zal de Nota Parkeernormen hierop aangepast worden. Voor de korte termijn is het addendum op de Nota parkeernormen fiets en auto vastgesteld. De locaties voor maatwerk zijn het centrumgebied (binnenstad en stationsgebied) en de grote werkgebieden buiten de binnenstad, te weten Papendorp, Oudenrijn, Rijnsweerd, Leidsche Rijn Centrum en de Uithof. Daarnaast zijn er acht binnenstedelijke ontwikkelgebieden aangewezen als maatwerklocatie: belastingkantoor, Kruisvaartkwartier, Merwedekanaalzone, Rotsoord, Tweede Daalsedijk, Veemarkt, Cartesiusdriehoek en Werkspoorkwartier.

Plangebied

Het plangebied ligt niet in een maatwerkgebied. In de algemene bouwregels van dit bestemmingsplan is een voorwaardelijke verplichting opgenomen over parkeren. In paragraaf 4.2.3 wordt verder ingegaan op het parkeren in het plangebied.

Slimme routes, slim regelen, slim bestemmen (2016)

De gemeenteraad heeft op 26 mei 2016 dit mobiliteitsplan vastgesteld. Dit plan bestaat uit 3 delen:

1. Slimme Routes gaan over het handiger inrichten van de verbindingen voor voetganger, fiets, bus, tram, trein en auto. Bijvoorbeeld met doorfietsroutes, het kwaliteitsnet goederenvervoer en knooppunten;
2. Slim Regelen gaat over het slimmer organiseren van de stromen voetgangers, fietsers, openbaar vervoer en auto's. Bijvoorbeeld door verkeerslichten met elkaar te laten 'praten', persoonlijke

reisinformatie en informatie over vrije parkeerplaatsen voor auto's en fiets;
3. Slim Bestemmen zorgt dat nieuwe woningen, kantoren en bezoekersfuncties op de juiste plekken komen en dat deze goed worden ontworpen. Dit draagt bij aan slimmer vervoer en bijvoorbeeld goede bevoorradingsmogelijkheden.

De belangrijkste uitgangspunten van het beleid zijn:

Meer ruimte voor de voetganger en de fietser
Lopen en fietsen zijn de meest gezonde, milieuvriendelijke en ruimte-efficiënte vormen van vervoer. Om fietsers aan te moedigen, krijgt de stad nieuwe en snelle doorfietsroutes: extra brede en prettige fietspaden, los van de autodrukte.

Aantrekkelijk openbaar vervoer voor de langere afstanden
Naast de voetganger en de fietser is het openbaar vervoer belangrijk. De bus en tram leggen snelle verbindingen met de binnenstad, Utrecht Sciencepark, Leidsche Rijn Centrum, wijken, de regio en de rest van Nederland. Hierdoor wordt het openbaar vervoer een betere keuze.

Auto's langs de juiste routes
In de binnenstad, Leidsche Rijn Centrum, Utrecht Science Park is de auto te gast, met 30 km per uur als standaard maximumsnelheid. Stedelijke verbindingswegen verbinden de wijken met de RING. Waar het kan, krijgen wegen een stadsboulevard: veilig en goed oversteken en meer groen. Een aantrekkelijke plek voor bewoners, 50 km per uur geldt als snelheidslimiet. De gemeente wil automobilisten, die niet uit de stad komen of naar de stad gaan, zoveel mogelijk laten rijden via de RING. Hierdoor ontstaat er ruimte voor automobilisten die in stad moeten zijn. De beleidslijn uit de nota Stallen en Parkeren sluit aan bij de beleidslijn van dit Mobiliteitsplan. In dit Mobiliteitsplan is daarom geen nieuw beleid ten aanzien van het stallen van fietsen opgenomen.

Plangebied
In het mobiliteitsplan zijn de Omloop, Laan van Chartroise en Anton Geesinkstraat aangewezen als hoofdfietsroutes. Daarnaast is de Omloop en Laan van Chartroise aangewezen als verbindende OV-as vanuit Utrecht Centraal. De Omloop, Laan van Chartroise en Anton Geesinkstraat zijn aangewezen als wijkontsluitingsweg en maken geen onderdeel uit van de hoofdstructuur auto.

2.3.2.2.6 Gezond stedelijk leven

Nota Gezondheid voor iedereen – VolksgezondheidsbeleidUtrecht 2019-2022
Op 17 oktober 2019 heeft de gemeenteraad de Nota Gezondheid voor iedereen-Volksgezondheidsbeleid Utrecht 2019-2022 vastgesteld. 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. De speerpunten voor de beleidsperiode die extra gezondheidswinst helpen te realiseren zijn: gezonde leefomgeving, gezond en veilig opgroeien, gezond gedrag, gezond rondkomen, gezond werkgeverschap, psychische gezondheid en gezond ouder worden.

Binnenstedelijke verdichting brengt gezonde kwaliteiten met zich mee zoals het behoud van groen om de stad en autoluwe wijken die actieve mobiliteit en ontmoeting stimuleren en daarmee bijdragen aan gezondheid. Daarnaast biedt het mogelijkheden voor gemengd wonen en het vergroten van het aandeel sociale en midden huur in de stad. Er ontstaat, met name rond drukke wegen, echter ook een dilemma tussen gezonde lucht en minimale geluidsbelasting enerzijds en verdichting anderzijds.

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 voertuigen per etmaal), waarover nog geen bestuurlijke afspraken zijn gemaakt, 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 mvt/etm) 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, al dan niet met een bestemmingsplanwijziging, wordt in goed overleg met de vertegenwoordigers van de voorziening onderzocht of een alternatieve locatie ruimtelijk en binnen de financiële kaders mogelijk is. Ook wordt onderzocht of er reguliere maatregelen te treffen zijn om het binnenmilieu te verbeteren. Bij tijdelijke schoolgebouwen en noodlokalen wordt er ook naar gestreefd om aan het afstandscriterium te voldoen. Als dit niet mogelijk is, wordt naar een zo kort mogelijke

overbruggingsperiode gestreefd. In een verdichtende stad zijn stille plekken schaars, wij beschermen daarom deze plekken. Ook staan we geen horecavoorzieningen toe in stille hofjes en rustige woonstraten om zo geluidsoverlast te beperken.

Bij bouwplannen moeten alle soorten woningen (sociale huur, midden huur, koopwoningen etc.) in het plan een vergelijkbare lucht- en geluidskwaliteit hebben. Daarnaast worden er passende maatregelen genomen om de gevolgen van klimaatverandering zoals hittestress te beperken door bijvoorbeeld groene daken en gevels te realiseren en door bij de ruimtelijke inrichting voor meer plekken voor verkoeling te zorgen. Wij hanteren hierbij voor de openbare ruimte het principe 'groen tenzij'. Daarnaast is er ook ruimte voor biodiversiteit, dit versterkt de natuurbeleving en daarmee indirect de gezondheid.

Plangebied
Verouderde tochtige en vochtige woningen maken plaats voor nieuwe energiezuinige woningen en dit is positief voor de gezondheid van de bewoners. Mensen voelen zich prettig in een rustige en groene omgeving. Het toevoegen van bomen en groen aan de Omloop en in de binnentuinen is dan ook gewenst, net als het terugbrengen van de maximale snelheid aan de Omloop naar 30 km/uur. In paragraaf 5.15 wordt het aspect gezondheid in het plangebied meer uitgebreid beschreven.

2.3.2.2.7 Bodem, ondergrond en water

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 voorliggende 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 gebiedsspecifiek beleid of ander gemeentelijk beleid vallen.

Plangebied
Uit het verkennend bodemonderzoek blijkt dat de bodem op de locatie licht tot matig verontreinigd is. In paragraaf 5.8 wordt dieper ingegaan op de verontreinigingen. Het aspect bodem vormt vooralsnog geen belemmering voor de vaststelling van dit bestemmingsplan.

2.3.2.2.8 Energie

Utrecht: energiek middelpuntvan 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:

- 20% CO_2-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.

Plangebied
Er worden woningen gebouwd met een hoge mate van isolatie. De daken van de woningen worden voorzien van zonnepanelen.

Visie op de warmtevoorziening (2017)
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 in 2030 klimaatneutraal te zijn, is een omschakeling naar een duurzame warmte- en koudevoorziening nodig. Met het nieuwe coalitieakkoord is de doelstelling opgenomen om zo snel mogelijk klimaatneutraal te zijn en 40.000 bestaande woningen van het gas af te halen. 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 energieinfrastructuur en door nog meer gebruik te maken 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. Gemeenten moeten voor eind 2021 een Transitievisie Warmte (TVW) en een Regionale

Energiestrategie (RES) opstellen. In de Transitievisie Warmte staat hoe de gemeente een aardgasvrije stad gaat maken en welke planning daarvoor wordt gehanteerd. In de TVW staat wanneer we in welke buurt starten met het aardgasvrij maken van gebouwen en het aanpassen van de energie-infrastructuur. 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. In de RES staat hoeveel en waar duurzame elektriciteit (wind en zon) in 2030 wordt opgewekt. Ook staat er in de RES welke duurzame warmtebronnen te gebruiken zijn zodat buurten van het aardgas af kunnen. Beide documenten worden in de Omgevingsvisie verankerd. De landelijke wet- en regelgeving wordt hiervoor de komende tijd aangepast.

Plangebied
Doordat de verouderde woningen worden gesloopt en dit bestemmingsplan nieuwbouw mogelijk maakt, ontstaat er een natuurlijk moment om op de locatie te investeren in een duurzamere warmtevoorziening. De woningen worden goed geïsoleerd, verwarmd via elektrische radiatoren en een doorstroomapparaat. Voor warm water wordt een doorstroomboiler per appartement geplaatst. Ook komen er zonnepanelen op de daken.

2.3.2.3 Bouwenvelop Omloop, Laan van Chartroise

Op 24 november 2020 heeft het college van burgemeester en wethouders de bouwenvelop Omloop, Laan van Chartroise vastgesteld. De bouwenvelop beschrijft onder andere de uitgangspunten van de ontwikkeling, het beleidskader en de haalbaarheid van het plan en vormt de basis voor het bestemmingsplan.



Het plangebied en de omgeving van bovenaf

2.3.3 Overig gemeentelijk beleid

Geluidnota Utrecht 2014-2018 (2014)
De Geluidnota Utrecht 2014-2018 is op 11 februari 2014 vastgesteld (en blijft gelden tot het moment dat de Omgevingswet in werking treedt. 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.

Plangebied
Er is onderzoek gedaan naar de geluidsbelasting van wegverkeer. Vanwege een goede ruimtelijke ordening is onderzoek gedaan naar de geluidsbelasting van 30 km/uur wegen en het stemgeluid van een kinderdagverblijf. Geluid vormt geen belemmering om het bestemmingsplan vast te stellen. Wel is er een hogere waarde besluit benodigd. In paragraaf 5.4 wordt het thema geluid uitgebreid behandeld.

Nota externe veiligheid (2007)
De Nota externe veiligheid, welke 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.

Plangebied
Het spoortraject dat is opgenomen in het Basisnet Spoor is de enige risicobron in de omgeving voor een gedeelte van het plangebied. Een nadere beschrijving van het thema externe veiligheid is te vinden in paragraaf 5.5.

2.4 Conclusie

Het plan past binnen de uitgangspunten van het rijks- en provinciale beleid en de gemeentelijke omgevingsvisie. Het bestemmingsplan is ook in lijn met sectorale gemeentelijke nota's die van belang zijn voor dit gebied op het vlak van wonen, verkeer, parkeren, natuur, groen, water en duurzaamheid.

Hoofdstuk 3 Bestaande situatie

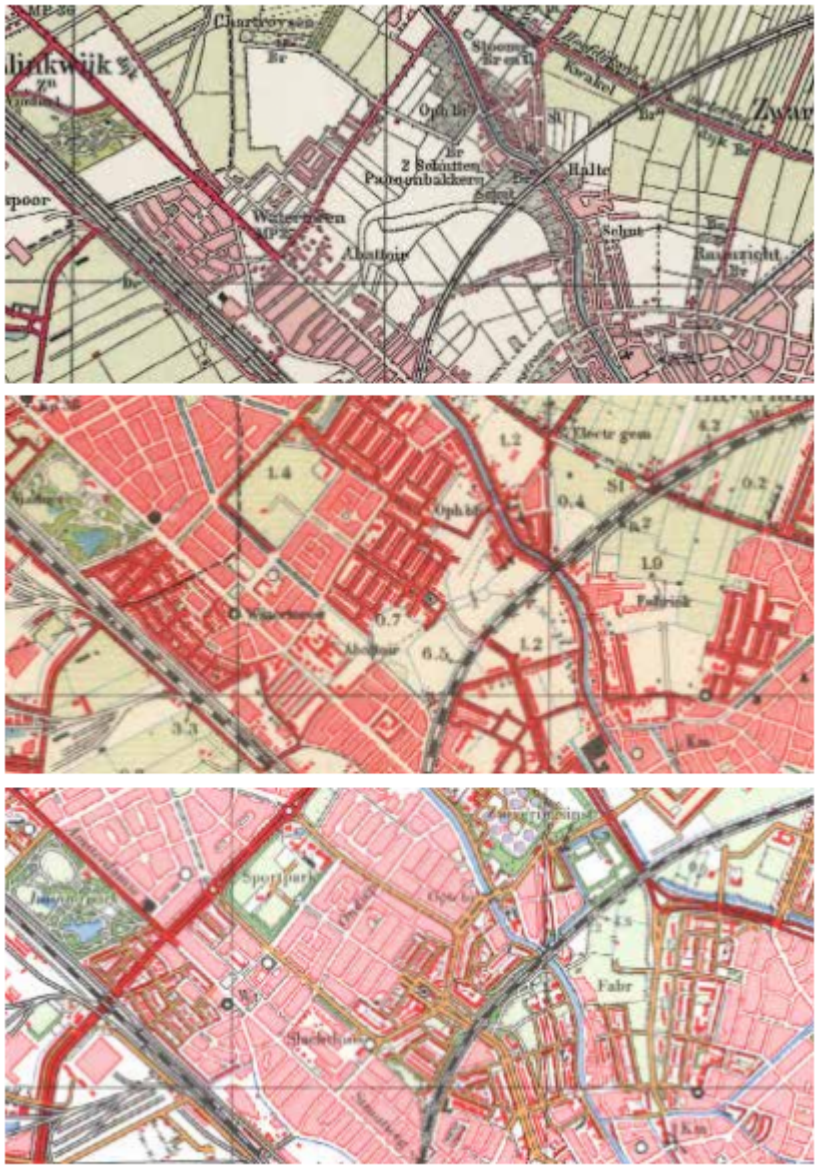
3.1 Inleiding

Dit hoofdstuk geeft inzicht in de huidige situatie in het plangebied en analyseert de wijk en het gebied in ruimtelijk en functioneel opzicht.

3.2 Beschrijving van het plangebied

3.2.1 Historische ontwikkeling

De wijk Ondiep maakt, samen met de wijken Zuilen en Pijlsweerd, deel uit van Utrecht Noordwest. In zijn algemeenheid geldt het karakter van de wijk Ondiep als "dorp in de stad". Ondiep laat zich echter ook onderscheiden als een wijk met meerdere identiteiten en sferen. Dit onderscheid wordt gevormd door de situering, de omgevingskenmerken, de bebouwingsstructuur en het gebruik. Zo heeft iedere buurt zijn eigen identiteit, sfeer en ontwikkelingskarakteristiek.



Serie historische kaarten waarin zichtbaar wordt hoe lintbebouwing is getransformeerd naar stedelijk gebied

Anno 1903 waren voornamelijk de straten Amsterdamsestraatweg en de Vecht reden voor stedelijke ontwikkeling. Hier is dan ook de oudere bebouwing van de wijk te vinden. De dominante lijn van de spoorweg is omstreeks 1873 ontstaan.

Door de groei van de industrie ("Demka" en "Werkspoor") aan het Amsterdam-Rijnkanaal (toen nog het Merwedekanaal) en langs het spoor Utrecht-Amsterdam werd de vraag naar woningen in de omgeving groter. De gemeente Utrecht heeft naar aanleiding van haar "1.000-woningen plan", van omstreeks 1915, in een tiental fases 1.251 woningen gebouwd rond het Ondiep. Het huidige Ondiep is daardoor nooit "gegroeid", maar planmatig ontwikkeld vanuit het centrum van Utrecht. Dat heeft tot grote ruimtelijke verschillen geleid tussen de verschillende buurtjes die Ondiep kent. De wijk is ontwikkeld naar een ontwerp van Berlage. Dit ontwerp omvatte twee al bestaande buurtjes: Het Witte Wijk en Het Kleine Wijk. Deze buurtjes nam Berlage op in het nieuwe ontwerp. Verder bevatte het plan de Stemvork, de sportvelden en bijzondere bebouwing zoals de Rietendakschool aan de Laan van Chartroise. Er is dan ook sprake van één samenhangende stedenbouwkundige opzet. Hierbij is bijvoorbeeld de bijzondere bebouwing aan de as (Stemvork) geplaatst en beïnvloeden de sportvelden (inclusief de waterloop en groensingels) de architectuur. Vanwege de groene omgeving aan de Laan van Chartroise is hier gekozen voor de landelijke variant van de Amsterdamse School-stijl.

In het voorjaar van 2004 zijn het College en de Raad akkoord gegaan met de 'Wijkvisie Ondiep; dorp in de stad'. De visie is opgesteld door de gemeente Utrecht en Mitros, waarbij ook de wijkbewoners nauw zijn betrokken. De visie bevat voorstellen om de wijk te vernieuwen zoals het slopen van circa 1.200 woningen en vervangende nieuwbouw, renovatie, verstedelijking rondom doorgaande wegen, verbetering van sportpark Thorbecke en ook sociale projecten gericht op werkgelegenheid en bestrijding van sociale achterstanden.

De eerder gerealiseerde nieuwbouw van Mitros aan de Laan van Chartroise, tussen de Omloop en de Abrikoosstraat c.q. Palissanderstraat, is geslaagd vanuit het oogpunt van de openbare ruimte, met een groener straatprofiel en een fraaie architectonische detaillering. Minder geslaagd is echter de parkeeroplossing op de binnenterreinen van deze bouwblokken met een diepte van slechts 20 tot 25 meter. De situering van dubbelzijdig haaksparkeren (16 meter breed) plus bergingen creëert hier bijna totaal verharde binnenterreinen met een geringe ruimtelijke kwaliteit. Dit aspect verdient meer aandacht en een betere oplossing in de nieuwe plangebieden.

De afgelopen jaren is veel geïnvesteerd in het gebied. De sloop/nieuwbouw van de woningen aan de Omloop en Laan van Chartroise is de afronding van deze wijkvisie.



Sloop/nieuwbouw en renovatieprojecten van Mitros

3.2.2 Monumenten, beeldbepalende elementen en cultuurhistorie

De ruimtelijke structuur van de gehele Omloop maakt deel uit van de stedenbouwkundige opzet zoals ontworpen door Berlage/ Holsboer in 1920-1924. Zij ontwierpen een uitvalsweg vanaf het Vredenburg via de Oudenoord naar Zuilen. De Stemvork die gevormd wordt door zowel de Omloop-Laan van Chartroise als de Ahornstraat–Royaards van den Hamkade maakt hier nadrukkelijk deel van uit en heeft dan ook als stedenbouwkundige structuur hoge cultuurhistorische waarde. Eén van de belangrijke kenmerken van de Stemvork zijn de afgeronde hoeken op de overgang Omloop-Laan van Chartroise en (aan de andere zijde) Ahornstraat-Royaards van den Hamkade.

Binnen het plangebied bevinden zich geen monumenten. Aan het einde van de Laan van Chartroise –op de hoek met de Marnixlaan- staan restanten van het voormalige Kartuizerklooster, wat aangewezen is als Rijksmonument. Het gaat om het poortgebouw en een deel van het kloosterterrein. Het monument bevindt zich voor een deel ook ondergronds in de vorm van archeologische restanten. Ook de structuur van de sportvelden gelegen aan de Thorbeckelaan 16 en de Rietendakschool gelegen aan de Laan van Chartroise 160 behoren tot de oorspronkelijke stedenbouwkundige structuur van dit deel van de stemvork.



Luchtfoto met daarop aangegeven het Rijksmonument (1), de Rietendakschool (2) en de sportvelden (3)

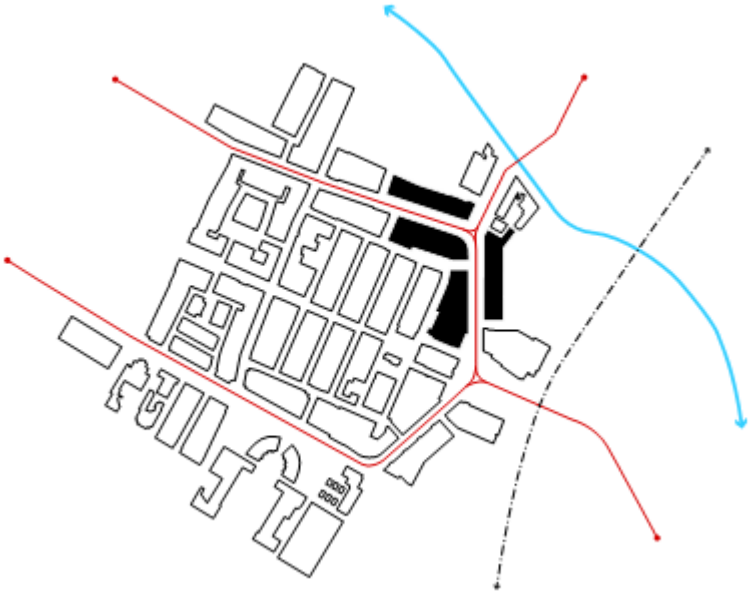
3.2.3 Structuurbepalende elementen

Een opvallend structuurbepalend element dat voor een duidelijke zonering in de wijk zorgt, is de zogenaamde "Stemvork" die een voortzetting is van de zogenaamde "As van Berlage". De Laan van Chartroise en de Omloop maken onderdeel uit van de Stemvork aan de ene zijde, de Royaards van Den Hamkade en de Ahornstraat aan de andere zijde. De centrale as begint in het centrum van Utrecht en ontsluit een groot deel van de wijk, de as van de Oudenoord.

De stedenbouwkundigen Berlage en Holsboer ontwikkelden deze verkeersstructuur als onderdeel van een grotere stedelijke verkeersstructuur in de uitbreidingsplannen voor Utrecht van 1924. Hierbij gingen zij nog uit van de stad als organisch geheel met een duidelijke hoofdverkeersstructuur. De Stemvork werd destijds aangelegd in grotendeels onbebouwd gebied. De Stemvork is een uitvalsweg en de verbinding van het centrum en de wijk Zuilen.

De Laan van Chartroise heeft een karakteristiek profiel met aan weerszijden volgroeide linden. Deze as is voor de stedelijke structuur ten Noordwesten van de binnenstad belangrijk voor de hoofdgroenstructuur van bomen. In de woonstraten achter de stemvork, in de buurtjes achter de Omloop en Laan van Chartroise zijn de straten veelal smal en wordt er aan weerszijden geparkeerd. Er is relatief veel particulier groen in de vorm van tuinen, maar weinig openbaar groen. De straten worden gedomineerd door geparkeerde auto's. De Anton Geesinkstraat en de Vijgeboomstraat hebben ter plaatse van het plangebied een groene middenberm.

De as van de Laan van Chartoise en de Omloop worden ook gebruikt als verbinding van het openbaar vervoer. De bus heeft hier een belangrijke functie; het verbinden van de bewoners zonder auto met de omgeving. Het parkeren zal in de trend van de autoluwe stad verder worden ontwikkeld; de parkeerplaatsen van de ontwikkelingen aan de stemvork moeten op de binnenterreinen ontworpen worden.



Structuurbepalende elementen binnen Ondiep en de Laan van Chartroise en Omloop als onderdelen van de stemvork (rood)

3.3 Beschrijving van de bestaande functies in het plangebied

Het bestaande aantal woningen binnen het plangebied is 168. Hiervan zijn 156 beneden-bovenwoningen en 12 eengezinswoningen. De eengezinswoningen bevinden zich aan de Vijgeboomstraat 2 t/m 25.

3.4 Verkeer en parkeren

Het plangebied is gelegen aan de Laan van Chartroise, Omloop, Anton Geesinkstraat en de Vijgeboomstraat. De Laan van Chartroise en de Omloop zijn onderdeel van de Stemvork en hier is de maximale toegestane snelheid 50 km/uur. De Stemvork is in het mobiliteitsbeleid "Slimme routes, slim regelen, slim bestemmen" aangewezen als wijkontsluitingsweg en maakt dus geen deel uit van de hoofdstructuur auto. Hoewel de Anton Geesinkstraat niet specifiek is benoemd in het mobiliteitsbeleid maakt wel een bus gebruik van deze route en is deze onlangs heringericht als 50 km/uur weg. De Vijgeboomstraat is erftoegangsweg en daarom 30 km/uur gebied.

Aan weerszijde van de wegen Laan van Chartroise en Omloop zijn parkeerstroken en fietssuggestiestroken aangelegd. Aan de Anton Geesinkstraat bevinden zich aan weerszijden tot aan de Rode Brug van de rijwegen afgescheiden fietspaden. Tussen de fietspaden en de Anton Geesinkstraat bevinden zich op een aantal locaties parkeerstroken. Voor de woningen gelegen aan de Vijgeboomstraat bevinden zich ook parkeerstroken.

De kruising aan de Omloop-Laan van Chartroise-Anton Geesinkstraat is verkeerskundig gezien niet optimaal ingericht. Verschillende gebruikers kruizen elkaar: voetgangers, fietsers, autoverkeer en busverkeer van verschillende buslijnen die gebruik maken van dezelfde rijbaan. Vanuit verkeerskundig perspectief zijn de opstelplekken van de fietsers krap of niet aanwezig waardoor, indien fietsers moeten wachten om over te steken, er geen ruimte is voor doorgaand verkeer. Dezelfde optimalisatie van de kruising is nodig voor het gemotoriseerde verkeer. Ook hier staat afslaand verkeer op de rijbaan, zodat hinder ontstaat voor de doorstroming. De Rode Brug verbindt de Anton Geesinkstraat met de Loevenhoutsedijk en op de brug is een "om-en-om regeling" van toepassing. Op drukke momenten ontstaat er oponthoud op de Anton Geesinkstraat.

Voor de fietser zijn aan beide kanten van de wegen Omloop en Laan van Chartroise fietsstroken aangegeven tussen de autorijbaan en het parkeren. Als een auto gaat parkeren moet hij over de fietsstrook, waardoor fietsers en auto's elkaar in de weg zitten. Op het doorgaande profiel van de Omloop fietsen de fietsers op de rijweg (fietssuggestiestrook). De maximum toegestane snelheid voor gemotoriseerd verkeer is hier 50 km/uur. Vanuit verkeersveiligheid is het snelheidsverschil tussen het gemotoriseerd verkeer en fietsverkeer dat op fietsstroken rijdt onwenselijk.

De bewoners parkeren op de parkeerstroken gelegen langs de Omloop, Laan van Chartroise, Anton Geesinkstraat en Vijgeboomstraat. Dit zijn in de huidige situatie 82 parkeerplaatsen.



Luchtfoto uit 2019 met daarop o.a. de kruising aan de Omloop-Laan van Chartroise-Anton Geesinkstraat

3.5 Openbare ruimte

De openbare ruimte in Ondiep aan de Omloop en Laan van Chartroise wordt gedomineerd door het wegverkeer. De Laan van Chartroise heeft een karakteristiek profiel met aan weerszijden voortuinen en volgroeide Lindes. Het profiel aan de Omloop is niet symmetrisch. Aan de westkant van het profiel zijn voortuinen, een brede stoep en bomen gesitueerd. Aan de oostkant ontbreken de voortuinen en de bomen en is het straatbeeld stenig en hard.

3.6 Conclusie

Het is wenselijk om de gedateerde woningen in het gebied te vervangen voor kwalitatieve en duurzame woningen en om hierbij bij te dragen aan de verdichtsopgave door het toevoegen van woningen. Hierbij blijft de bestaande stedelijke structuur behouden en wordt de vernieuwing van de wijk in lijn met de 'Wijkvisie Ondiep' afgerond. Binnen het plangebied is het wenselijk om een aantal verbeteringen door te voeren, namelijk het symmetrisch maken van het profiel van de Omloop (door het toevoegen van voortuinen en bomen). Op termijn is het gewenst dat de maximale snelheid van de Omloop-Laan van Chartroise wordt teruggebracht naar 30 km/uur. Een aandachtspunt is dat het parkeren op de binnenterreinen beter wordt ingepast dan bij de eerdere projecten die in de buurt al zijn uitgevoerd.

Hoofdstuk 4 Planbeschrijving

4.1 Projectbeschrijving

4.1.1 Programma

Met dit plan worden maximaal 285 woningen mogelijk gemaakt. Van de te bouwen woningen gaat 77,5% behoren tot de sociale voorraad en 22,5% tot de middenhuur (hiervan is 12,3% sociale middenhuur). De woninggroottes zullen variëren. Gedacht wordt aan < 55 m^2, 60 m^2, 70 m^2, 85 m^2 en 105 m^2 gebruiksoppervlak (GBO).

4.1.2 Stedenbouwkundig plan

De Laan van Chartroise en Omloop zijn onderdeel van één van de hoofdroutes door Ondiep. Een hogere stedelijke bebouwing met stadswoningen en appartementen ligt hier het meest voor de hand.

De stedenbouwkundige uitgangspunten die passen bij de stemvork, namelijk hogere bebouwing dan in de woonbuurten (een of twee verdiepingen met een kap) en de hoogteaccenten bij de kruisingen zijn al geformuleerd door Berlage. Deze zijn daarna opgepakt in de uitwerking door Roeleveld-Sikkes in het 'Beeldkwaliteitsplan Laan van Chartroise' uit 2009. De stedenbouwkundige uitgangspunten voor de verdere uitwerking van het initiatief zijn grotendeels gebaseerd op dit beeldkwaliteitsplan. De nieuwe bouwblokken volgen de contouren van de bestaande bouwblokken.

De bestaande blokken van drie bouwlagen met een kap, maken plaats voor vier bouwlagen met een plat dak voor gestapelde woningbouw. In de bocht Omloop-Laan van Chartroise is een terugliggende vijfde bouwlaag toegestaan. Voor de eengezinswoningen aan de Vijgeboomstraat geldt een maximale bouwhoogte van twee bouwlagen met kap (net zoals in de bestaande situatie het geval is).



Impressie van het project bekeken vanaf de Laan van Chartroise

De Laan van Chartroise en Omloop maken deel uit van de zogenaamde Stemvork uit het uitbreidingsplan van Berlage en zijn stedenbouwkundig gezien van een hogere orde dan de omliggende woonstraten. Hier is sprake van een rooilijn op vrijwel dezelfde plaats als in de huidige situatie. Het profiel van deze straten is gebaseerd op het Beeldkwaliteitsplan. Om de diepte van de woningen te vergroten en daardoor te verbeteren zal de (voorgevel)rooilijn van het blok aan de westzijde van de Omloop (deelgebied 1) wel naar voren worden gelegd. Door ook het profiel van de

Omloop aan te passen zal er weer een symmetrisch profiel met bomen ontstaan.

Het idee is om de lange blokken voor de niet grondgebonden woningen op te delen in kleinere eenheden met korte galerijen. Bij circa zeven à acht woningen per galerij ken je je buren en weet je wie er bij je op de galerij woont. In het beeldkwaliteitsplan is de lengte van de blokken vastgelegd vanuit stedenbouwkundig oogpunt. Mitros stelt voor om de lengte van de blokken qua ontsluiting op te knippen in kleinere eenheden, door het toevoegen van extra stijgpunten/liften. Dit om de gewenste sociale cohesie te stimuleren. Hiermee worden ook lange galerijen voorkomen.

De architectuurkeuze moet passen bij het stedenbouwkundig karakter en de sfeer van de buurt, met onder andere het gebruik van metselwerk en rode dakpannen in het geval van kappen (bij de eengezinswoningen). De kopgevels moeten bijzondere aandacht krijgen, zodanig dat de gevel aan de kopse kant niet blind is en uitstraalt welke functie er achter zit (dit vanwege prettig zicht en sociale controle/veiligheid). In het algemeen geldt dat de al eerder gerealiseerde nieuwbouw van Mitros aan de Laan van Chartroise hier gecontinueerd kan worden. De nieuwe bouwvolumes bestaan uit (begane grond) woningen met voordeuren aan de straatzijde. Voor de eengezinswoningen in de Vijgeboomstraat is dit een gangbaar principe. Voor gestapelde woningbouw aan de Laan van Chartroise en de Omloop is het uitgangspunt een ontsluiting vanaf de straat in de vorm van begane grond woningen en maisonnettes. De bovenste twee (soms drie) lagen worden ontsloten via korte galerijen aan de kant van het binnengebied. Om een levendig straatbeeld te kunnen waarborgen, moeten de ruimten op het begane grondniveau voldoende maat hebben voor een verblijfsfunctie (geen slaapkamers) en indien mogelijk ook op de eerste verdieping.



Impressie project

Het uitgangspunt is dat de extra te realiseren parkeerplaatsen voor auto’s en fietsen op eigen terrein komen. In principe moet de inpassing van dubbelzijdig haaksparkeren op de binnenterreinen vermeden worden. Mocht een dergelijke parkeerinpassing onontkoombaar zijn, dan moet deze ruimtelijk goed ingepast worden. Een goede en zeer makkelijk toegankelijke voorziening voor het fietsparkeren is noodzakelijk, zodat het fietsparkeren in de openbare ruimte zo min mogelijk nodig is. Er is veel aandacht nodig voor de uitwerking van de entrees en erfafscheidingen. Uitgangspunt is groen, tenzij groen niet mogelijk is bijvoorbeeld vanuit onderhoud, bezonning stedenbouwkundig of technische redenen. Terrassen/tuintjes die grenzen aan het collectieve groen moeten meeontworpen worden met de bebouwing. Denk daarbij aan de erfafscheiding tussen de woningen. De grondgebonden woningen hebben aan de achterzijde een privétuin of privéterras, grenzend aan collectief groen waar ook de bovenwoningen gebruik van kunnen maken. Het plan zet in op grotere collectieve binnentuinen en kleinere privétuinen, zodat het groen in de collectieve tuin geborgd kan worden door Mitros. Ieder deelgebied in het project heeft zijn eigen binnentuin met een thema: een klimaattuin, een ecologische tuin of een voedseltuin. Ook worden in de gemeenschappelijke binnentuinen wadi's aangelegd, waardoor het regenwater langzaam infiltreert in de bodem en uitdroging wordt voorkomen. Planten, gras, struiken en bomen zorgen voor een vermindering van hittestress en zijn een habitat voor insecten en vogels in de gemeenschappelijke tuinen.



Impressie van de galerijen en het binnengebied

Dit plan zorgt voor een uitbreiding van het aantal woningen met maximaal 117. Ondanks deze uitbreiding is er een balans gevonden met groen in de collectieve binnentuinen en voortuinen, parkeren op eigen terrein en de inpassing van de bouwvolumes in het stedenbouwkundig weefsel, hierbij rekening houdend met de privacy en schaduwwerking. Het plan omvat kwalitatieve en duurzame woningen die voor de toekomst worden gebouwd. De nieuwbouw zal gefaseerd worden uitgevoerd.



De deelgebieden 1 tot en met 4 weergegeven op een luchtfoto

4.2 Verkeer en openbare ruimte

4.2.1 Openbare ruimte en groen

Met de ontwikkeling worden de bomen en groenstructuur in de wijk verbeterd door het toevoegen van voortuinen aan de oostkant van de Omloop en bomen aan de Omloop. De bomen worden toegevoegd om de ecologische verbinding van de stedelijke groenstructuur te verbeteren en om een betere verblijfskwaliteit te creëren. Het profiel van de Laan van Chartroise (met voortuinen, brede stoepen en Lindebomen in het groen) wordt zo veel mogelijk op dezelfde manier doorgetrokken. Het doortrekken van het profiel van de Laan van Chartroise op de Omloop zorgt voor een kwaliteitsverbetering en voor meer privacy in de woningen op de begane grond. Er moet hierbij veel aandacht worden besteed aan de overgang openbaar–privé. Ook voor de kopse zijden van de blokken, die de overgang van het kleinschalige tuindorp naar de grotere schaal van de Stemvork markeren, is een kwalitatief hoogwaardige uitwerking van de overgang openbaar-privé belangrijk. Dit kan bij voorkeur worden opgelost met een combinatie van groen en een erfafscheiding. Uitgangspunt is om op termijn de maximale snelheid aan de Omloop en Laan van Chartroise terug te brengen naar 30 km/uur, wat een positief effect op de verkeersveiligheid heeft (en op het geluidniveau van de woningen aan de Omloop en Laan van Chartroise). Als er ook andere gemeentelijke disciplines investeren kan er ook een nieuw hemelwaterriool worden aangebracht, waardoor de gehele verharde openbare ruimte kan worden afgekoppeld van het huidige riool.

4.2.2 Verkeer

Kader
Het is van belang dat de bestaande wegen de extra verkeersgeneratie die de nieuwe ontwikkeling met zich meebrengt zonder problemen kunnen afwikkelen.

Plangebied
In het mobiliteitsplan 'Slimme Routes, Slim Regelen, Slim Bestemmen' zijn de Omloop en Laan van Chartroise niet als stedelijke verbindingswegen aangegeven. Dit houdt in dat de wegen niet de functie hebben voor het afwikkelen van verkeer, maar gericht zijn op de verbinding naar woningen of andere bestemmingen. De verkeersgeneratie per woning is 4 á 5 verkeersbewegingen per etmaal. De wegen in de omgeving van het plan kunnen de extra verkeersstromen, vanwege de toename van het aantal woningen, aan. Als de Omloop een 30 km/uur weg wordt, kan de toename van het verkeer dat het extra aantal woningen met zich meebrengt ook opgevangen worden. Binnen het plangebied bevinden zich bushaltes, waardoor de woningen goed bereikbaar zijn met de bus. In en om het plangebied bevinden zich fietsstroken en voetpaden, waardoor fietsers en voetgangers het plangebied ook goed kunnen bereiken. De Laan van Chartroise is in 2019 heringericht en het heeft de voorkeur om deze inrichting door te zetten aan de Omloop. De Laan van Chartroise en Omloop zijn beide geen onderdeel van doorvoerroutes voor vervoer van gevaarlijke stoffen.

Om de inritten van deelgebieden mogelijk te maken moeten de voet- en fietspaden en de parkeervakken worden aangepast. Dit moet in de volgende fase worden uitgewerkt in een definitief maaiveldontwerp.

Conclusie
Vanuit verkeersoogpunt bestaan er voor de ontwikkeling geen belemmeringen.

4.2.3 Parkeren

Kader
Elke bouwontwikkeling kent een bepaalde parkeerbehoefte die berekend moet worden. Daarbij is de Nota Stallen en Parkeren, vastgesteld op 22 maart 2013 door de gemeenteraad, inclusief het addendum Nota parkeernota fiets en auto dat door de gemeenteraad op 28 maart 2019 is vastgesteld leidend. Voor deze ontwikkeling wordt getoetst aan de Nota Stallen en Parkeren uit 2013, inclusief de beleidsregels Parkeernormen Fiets en Auto 2019 (Bijlage I Nota Stallen en Parkeren). Dit betekent dat de Parkeervisie 2021 inclusief de bijbehorende Parkeernormen fiets en auto niet van toepassing zijn op dit project, omdat dit een bestaand bouwinitiatief is met een vastgestelde bouwenvelop waarin de parkeernormen uit 2019 leidend zijn. De ontwikkellocatie valt in parkeerzone B2, stedelijk zonder betaald parkeren. Vanaf 1 november 2021 wordt ter plaatse van deelgebied 1, in de bocht van deelgebied 2A en in deelgebied 4 betaald parkeren ingevoerd. Deze deelgebieden vallen daarmee in parkeerzone B1, stedelijk met betaald parkeren.

Plangebied

Autoparkeren
In de nota staat over sloop/nieuwbouw aangegeven, dat maatwerkafspraken gemaakt kunnen worden, daar waar dat wenselijk is. In dat geval zal het rechtens verkregen niveau van het te slopen gebouw als uitgangspunt meegenomen worden. Dat betekent dat eerst de parkeervraag van de meest recente legale functies wordt bepaald volgens de maximale parkeernorm. Deze parkeervraag mag vervolgens worden afgetrokken van de parkeereis van de nieuwe situatie volgens de minimumnorm, zodat alleen het verschil aan parkeerplaatsen nog moet worden gerealiseerd. Onderstaande berekening laat zien wat het rechtens verkregen niveau is van het plangebied. De conclusie is dat van de nieuwe parkeereis, na afronding 235 parkeerplaatsen afgetrokken mogen worden.

		I	II	III	IV	Totaal
sloop	80-130	-33	-54	-33	-48	-168
rechtens verkregen niveau	1,4	-46,2	-75,6	-46,2	-67,2	-235,2

Berekening rechtens verkregen niveau autoparkeren

Aan de ontwikkelende partij is het verzoek gedaan om, in afstemming met de gemeente, een onderzoek naar de huidige parkeerdruk uit te voeren. Naar aanleiding daarvan is een parkeerbalans opgesteld door de ontwikkelaar en worden maatwerkafspraken gemaakt over het aantal te realiseren parkeerplekken. Een parkeerdrukmeting, die is uitgevoerd door Goudappel Coffeng (d.d.

10 oktober 2019, zie bijlage 1), laat zien dat de parkeerdruk op de drukste momenten 91% bedraagt. Als de parkeerdruk lager is dan 80% mag er gerekend worden met restcapaciteit in de buurt. Voor de Omloop / Laan van Chartroise geldt dat er geen sprake is van restcapaciteit in de buurt en het parkeren moet dus op eigen terrein, binnen het plangebied, worden opgelost. In onderstaande tabellen is de parkeerbalans weergegeven.

Woningen bvo-categorie Nieuwbouw

Aantal van Deelgebied	Deelgebied I	Deelgebied IIa	Deelgebied IIa	Deelgebied IIb	Deelgebied III	Deelgebied IV	Eindtotaal
Rijlabels	B1	B1	B2	B2	B2	B1	
55-80 m²	28	4	2			22	56
80-130 m²	33	24	52		52	56	217
>130 m²				12			12
Eindtotaal	61	28	54	12	52	78	285

Parkeernormen

	minimale norm B1	minimale norm B2	maximale norm B1/B2
< 55 m²	0,43	0,5	0,8
55-80 m²	0,94	1,1	1,2
80-130 m²	1,02	1,2	1,4
> 130 m²	1,11	1,3	1,5

Parkeerbehoefte nieuwbouw

	Deelgebied 1		Deelgebied 2		Deelgebied 3		Deelgebied 4		Totaal	
	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max
< 55 m²										
55-80 m²	26,32	33,6	5,96	7,2	0	0	20,68	26,4	52,96	67,2
80-130 m²	33,66	46,2	86,88	106,4	62,4	72,8	57,12	78,4	240,06	303,8
> 130 m²	0	0	15,6	18	0	0	0	0	15,6	18
	59,98	79,8	108,44	131,6	62,4	72,8	77,8	104,8	308,62	389
Aftrek 25% ivm sociale/middenhuur woningbouw	14,995	19,95	27,11	32,9	15,6	18,2	19,45	26,2	77,155	97,25
Aftrek bestaan van rechtens verkregen niveau	46,2	46,2	75,6	75,6	46,2	46,2	67,2	67,2	235,2	235,2
Te vervallen bestaande pp ivm inritten	-2	-2	-2	-2	-2	-2	-2	-2	-8	-8
Te vervallen bestaande pp ivm bomen wegprofiel	-1	-1	-1	-1	0	0	-3	-3	-5	-5
Toe te voegen parkeerplaatsen	1,785	16,65	8,73	26,1	2,6	10,4	-3,85	16,4	9,265	69,55

De parkeerbalans houdt zowel rekening met het aantal bestaande parkeerplaatsen op basis van het zogenaamde rechtens verkregen niveau als ook de 25% aftrek omdat het woningen betreft voor sociale huur en middenhuur (deze aftrek geldt bij woningen vanaf 55 m² BVO). Daarbij wordt ook de bandbreedte binnen de parkeernormen (minimale norm en maximale norm) inzichtelijk gemaakt. Volgens de parkeerbalans moeten er minimaal 9 parkeerplaatsen en maximaal 70 parkeerplaatsen worden toegevoegd. De extra parkeerplaatsen komen in de binnenterreinen, aan de achterkant van de woningen.

Het uiteindelijk te realiseren aantal parkeerplaatsen op eigen terrein zal een integrale afweging zijn tussen:

- de kwaliteit van de openbare ruimte,
- de kwaliteit van de nieuwbouw (met name de binnentuin),
- parkeersituatie op straat (parkeerdruk).

Dit wordt getoetst bij de vergunningaanvraag.

Fietsparkeren

Voor de woningen moeten afsluitbare bergruimten gerealiseerd worden. Hiervoor gelden de regels uit het Bouwbesluit. Het is belangrijk dat de bergruimten makkelijk te bereiken zijn, waardoor bewoners op eenvoudige wijze hun fiets kunnen pakken en opbergen.

Conclusie

De parkeerbehoefte van de ontwikkeling voor zowel auto's als fietsen kan binnen het plangebied worden opgelost.

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 (m.e.r.) is om vooraf de mogelijke milieueffecten van plannen en besluiten in beeld te 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 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 lijst 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 m.e.r. moet worden opgesteld.

Plangebied
De in het plan 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 plan blijft onder deze drempelwaarde en overschrijdt deze niet. Op grond van artikel 2, lid 5, sub b, van het Besluit m.e.r. moet echter ook in 'overige gevallen' bekeken worden of sprake is van belangrijke nadelige milieugevolgen (de vormvrije m.e.r.-beoordeling). Op basis van deze vormvrije m.e.r.-beoordeling neemt de gemeente een besluit om voor het project wel of geen mer-procedure te volgen voor het project voordat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage wordt gelegd.

Om te beoordelen of sprake is van belangrijke nadelige milieugevolgen is een vormvrije m.e.r.-beoordeling (aanmeldnotitie) opgesteld. In deze vormvrije m.e.r.-beoordeling is de conclusie dat geen sprake is van belangrijke nadelige milieugevolgen en er daarom geen aanleiding is om een m.e.r.-procedure te doorlopen. De gemeente heeft dan ook op 26 april 2021 besloten om voor dit plan geen m.e.r.-procedure toe te passen.

De aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling is opgenomen in bijlage 2. De vormvrije m.e.r.-beoordeling is opgenomen in bijlage 3.

Conclusie
De ontwikkeling veroorzaakt geen belangrijke nadelige milieugevolgen. Het opstellen van een milieueffectrapportage is dan ook niet noodzakelijk.

5.3 Bedrijven en milieuzonering

Kader
Vanwege een goede ruimtelijke ordening wordt gekeken naar de milieu-invloed van bedrijven en andere functies op het plangebied. Daarbij gaat het om geur, geluid, stofhinder en gevaar.

Plangebied
Voor de beoordeling van bedrijven en milieuzonering en geluidniveaus bij het project De Omloop zijn door Tauw de onderzoeksrapporten 'Milieuzonering Omloop Utrecht' van 23 maart 2021 en 'Akoestisch onderzoek De Omloop te Utrecht – Mitros' van 19 januari 2021 (zie bijlage 4 en 5) opgesteld. Daarin wordt ook ingegaan op het geluid van een nabijgelegen kinderdagverblijf. Op de galerijgevel van deelgebied 1 is sprake van een geluidsniveau door stemgeluid tijdens het buitenspelen bij dit kinderdagverblijf dat verschilt per woning van 46–57 dB(A), terwijl de

richtwaarde voor overdag 45 dB(A) is. Het kinderdagverblijf is alleen overdag open. Bij de woningen waar de richtwaarde wordt overschreden liggen aan die zijde alleen slaapkamers, die tijdens de gebruikstijd van het kinderdagverblijf dus niet relevant zijn voor de beoordeling van het woonklimaat. Alleen appartementen op de begane grond hebben een doorzonwoonkamer waarvan de woonkamer doorloopt tot aan de achterzijde. Bij deze woningen is het geluidniveau van het kinderdagverblijf echter laag genoeg. Vanuit het aspect woon- en leefklimaat is sprake van een voldoende goede ruimtelijke inpasbaarheid.

Conclusie
De milieucategorieën van de bedrijven en instellingen vormen geen belemmering voor de te realiseren woningen in het plangebied op basis van de VNG-handreiking 'Staat Bedrijfsactiviteiten Functiemenging' en de richtafstand milieuzonering voor de RWZI. Geconcludeerd wordt dat het plan uitvoerbaar is wat betreft milieuzonering.

5.4 Geluidhinder

Kader
Geluid beïnvloedt vaak de kwaliteit van de leef- en woonomgeving. De belangrijkste geluidsbronnen die van belang zijn in het kader van de ruimtelijke ordening zijn wegverkeer, railverkeer en bedrijven. 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:

1. bestemmen van gronden voor nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen;
2. bestemmen van gronden voor aanleg van nieuwe (gezoneerde) wegen (niet bij woonerven of wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km/uur geldt);
3. reconstructie van wegen;
4. 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 'dove gevels'. De grenswaarden zijn voor wegverkeer 48-63 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 te 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 hoogst 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;
- de woning bevat voldoende verblijfsruimten aan de geluidsluwe gevel, te weten 30% van het aantal verblijfsruimten of 30% van de oppervlakte van het verblijfsgebied;
- indien 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.

Plangebied
Voor de beoogde ontwikkelingen is een akoestisch onderzoek uitgevoerd om het plan te toetsen aan de wettelijke eisen van de Wet geluidhinder, het lokale geluidbeleid en om te beoordelen of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Dit akoestisch onderzoek is toegevoegd in bijlage 5. Hieronder volgt een samenvatting van de belangrijkste resultaten.

Het plangebied ligt binnen de wettelijke geluidzones van de Ahornstraat–Omloop-Laan van Chartroise, Anton Geesinkstraat, Nijenoord–Oudenoord en het spoortraject tussen Utrecht en Bilthoven. In het kader van de Wet geluidhinder wordt de geluidbelasting ten gevolge van deze geluidbronnen onderzocht. Verder liggen in de buurt van het plangebied de volgende 30 km/uur wegen: Pallisanderstraat, Vijgeboomstraat en Vinkertlaan. In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt de geluidbelasting door deze geluidbronnen onderzocht en getoetst aan het gemeentelijk beleid.

Hoewel beoordeling van stemgeluid van kinderen op een onverwarmd of onoverdekt terrein dat onderdeel is van een kinderdagverblijf tijdens de openingstijden in het Activiteitenbesluit milieubeheer wordt uitgezonderd van een beoordeling, is in het kader van de ruimtelijke onderbouwing wel een beoordeling hiervan uitgevoerd. Dit betreft het stemgeluid op het speelplein achter het kinderdagverblijf 'Sprookjesrijk' aan de Omloop 4 te Utrecht.

Onderzoeksresultaten
Uit het geluidsonderzoek volgt dat de geluidsbelasting vanwege de Ahornstraat-Omloop-Laan van Chartroise en de Anton Geesinkstraat de voorkeursgrenswaarde overschrijdt. Er wordt overal voldaan aan de maximale ontheffingswaarde.

De geluidbelasting door het stemgeluid is op een deel van het plan (westelijke gevel deelgebied 1) hoger dan de richtwaarde van 45 dB(A) die volgens het gemeentelijk beleid wordt aangehouden. Maatregelen aan de bron of in de overdracht van het stemgeluid zijn in de praktijk niet mogelijk of handhaafbaar. Uitsluitend maatregelen bij de ontvanger zijn mogelijk. Door middel van eventuele extra geluidwerende maatregelen (verhogen kierdichting, zwaarder glas) aan deze gevels zal het in de praktijk goed haalbaar zijn om te voldoen aan de binnenwaarde van 35 dB(A).

Voor dit plan moeten voor de volgende twee bronnen ontheffingen ('hogere waarden') worden verleend: Ahornstraat-Omloop-Laan van Chartroise en de Anton Geesinkstraat. Via een planregel wordt geborgd dat hier bij de uitwerking aan wordt voldaan en dat ook de aanvullende randvoorwaarden zoals luwe gevels en luwe buitenruimten in acht worden genomen. Gezien de voorziene locatie van de buitenruimte aan de straatzijde is hier bij de verdere uitwerking nog extra aandacht benodigd. Uitgangspunt is om de maximum snelheid aan de Omloop te verlagen naar 30 km/uur en dit kan hierbij uitkomst bieden.

Conclusie
Er zijn vanuit het aspect geluid bezien geen belemmeringen voor de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen binnen het plangebied. Voor dit plan wordt parallel aan de ruimtelijke procedure een hogere waarde procedure voor de hierboven genoemde geluidbronnen doorlopen.

5.5 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 bestemmingsplannen de relaties tussen deze activiteiten en hun omgeving conform wet- en regelgeving verantwoord en vastgelegd. Daartoe moeten in de eerste plaats risicobronnen geïnventariseerd worden. Vervolgens wordt een toets uitgevoerd aan de betreffende wet- en regelgeving.

De normen en richtlijnen zijn onder andere vastgelegd in het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt; voor transport over wegen, spoorwegen en vaarwegen). Het Bevt geeft antwoord op vragen hoe om te gaan met ruimtelijke ontwikkelingen in de omgeving van transportroutes. In het Bevt staan twee soorten risico's beschreven waarop normen en richtlijnen van toepassing zijn. Het betreft het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Naast risiconormeringen kent het Bevt tevens een extra afstandsbepaling, het zogenaamde plasbrandaandachtsgebied. Voor bebouwing binnen deze zone gelden extra bouwkundige eisen.

Het plaatsgebonden risico (PR) geeft aan hoe groot de overlijdenskans is wanneer een persoon zich permanent op een bepaalde plek bevindt. De wetgever beschouwt een overlijdenskans van eens in de miljoen jaar (aangeduid met 10^{-6}) voor nieuwe situaties als acceptabel. In de wetgeving is dit risico vertaald naar een afstandsnormering (PR=10-6 contour). Voor de afstand tussen de risicoveroorzakende activiteiten en kwetsbare objecten is die norm een harde grenswaarde. Voor de afstand tot beperkt kwetsbare objecten is die norm een richtwaarde waarvan mag worden afgeweken als daar een gegronde reden voor is.

Het groepsrisico (GR) geeft de kans aan op het overlijden van een groep mensen als gevolg van een calamiteit. Het Bevt verplicht ertoe dat bij bestemmingsplannen, waarbij nieuwe bestemmingen worden toegelaten, het groepsrisico wordt beschreven en gemotiveerd. Voor het toetsen van het groepsrisico wordt gebruik gemaakt van de zogenaamde oriëntatiewaarde. Dit is geen harde wettelijke norm maar een houvast om te toetsen of het groepsrisico acceptabel is al dan niet in combinatie met maatregelen voor de bestrijding van ongevallen.

Plangebied
Het plan beschrijft de realisatie van 285 woningen. Woningen zijn in de wetgeving gedefinieerd als kwetsbare objecten. Er is een onderzoek externe veiligheid uitgevoerd waarin de risicobronnen in de omgeving zijn geïnventariseerd (zie bijlage 6). Daarnaast zijn de risico's getoetst aan de norm- en

richtwaarden. Uit deze quickscan blijkt dat er in de directe omgeving van het plangebied geen risicobronnen zijn die vanuit het oogpunt van externe veiligheid relevant zijn voor het plangebied. Op grotere afstand (ruim 850 meter) is de spoorlijn richting Breukelen gelegen, waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Het invloedsgebied van dit transport wordt bepaald door giftige stoffen en kan tot 4 kilometer reiken. De afstand van het plangebied tot het spoor is groter dan 200 meter, waardoor aanvullend onderzoek of een uitgebreide verantwoording van het groepsrisico gezien de grote afstand tot het spoor niet nodig is.

Conclusie
Vanuit het oogpunt van externe veiligheid zijn er geen belemmeringen voor de realisatie van de beoogde ontwikkelingen.

5.6 Explosieven

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 Conventionele Explosieven (CE) worden uitgevoerd.

Plangebied
Voor het plangebied is een vooronderzoek uitgevoerd (zie bijlage 7). In de voor dit vooronderzoek geraadpleegde literatuur- en archiefgegevens, zijn geen feitelijke indicaties voor de aanwezigheid van conventionele explosieven binnen het plangebied aangetroffen. Op basis van de resultaten van dit vooronderziek en de conclusies is het onderzoeksgebied onverdacht verklaard op het kunnen aantreffen van conventionele explosieven. De voorgenomen werkzaamheden kunnen dan ook regulier worden uitgevoerd.

Conclusie
Conventionele explosieven vormen dan ook geen belemmering voor deze ontwikkeling.

5.7 Luchtkwaliteit

Kader
Luchtkwaliteit heeft betrekking op luchtverontreiniging door gasvormige stoffen en verontreiniging van de lucht met stof, door met name verkeer. De luchtkwaliteit beïnvloedt in belangrijke mate de kwaliteit van de woon- en leefomgeving. Wegverkeer is samen met de hoge achtergrondconcentratie in Utrecht, in belangrijke mate van invloed op de luchtkwaliteit. In november 2007 is de wijziging van de Wet milieubeheer met betrekking tot luchtkwaliteit in werking getreden. Deze wetswijziging staat bekend als de "Wet luchtkwaliteit". Deze wet vervangt het Besluit luchtkwaliteit 2005. Op basis van deze wet, opgenomen in artikel 5.16 lid 1 van de Wet milieubeheer, moet het bevoegd gezag bij het vaststellen van een bestemmingsplan dat gevolgen kan hebben voor de luchtkwaliteit, rekening houden met de effecten op de luchtkwaliteit.

Plangebied
Om te bepalen wat het effect is van de nieuwe woningen op de luchtkwaliteit is een 'niet in betekenende mate' toets in het kader van de Wet luchtkwaliteit uitgevoerd. Uit het onderzoek (zie bijlage 8) blijkt dat het effect van het project minder dan 1,2 µg/m^3 bijdraagt aan de jaargemiddelde concentratie NO_2 en PM10. Het effect van de voorgenomen ontwikkeling op de luchtkwaliteit wordt daarmee beschouwd als 'niet in betekende mate' en vanuit het oogpunt van luchtkwaliteit wettelijk inpasbaar op basis van artikel 5.16 lid 1onder c van de Wet milieubeheer. Op basis van de NSL-monitoringstool is daarnaast de conclusie dat aan de grenswaarden vanuit de Wet luchtkwaliteit wordt voldaan. Aan de WHO-advieswaarden wordt nog niet voldaan in 2020, zowel net voor PM_{10} als voor $PM_{2,5}$. In 2030 wordt wel voldaan aan de WHO-advieswaarde voor PM_{10} maar nog net niet aan de WHO-advieswaarde $PM_{2,5}$. De maatregelen in het “Uitvoeringsprogramma Utrecht kiest voor gezonde lucht” zijn er op gericht om ook voor $PM_{2,5}$ in 2030 aan de WHO-advieswaarde te voldoen.

Conclusie
Op basis van het uitgevoerde luchtkwaliteitonderzoek is de conclusie dat in de toekomstige bestemmingsplansituatie aan het gestelde in artikel 5.16 eerste lid 1, onder a en onder c, van de Wet milieubeheer wordt voldaan. Hiermee zijn er geen belemmeringen vanuit luchtkwaliteit om het bestemmingsplan vast te stellen.

5.8 Bodem

Kader
Bij het bestemmingsplan 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 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 ná 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 functiegericht en kosteneffectief.
- Nieuwbouw op of graafwerkzaamheden in een geval van ernstige bodemverontreiniging zijn, ongeacht de risico's, niet toegestaan zonder saneringsmaatregelen.
- Hergebruik van (schone of licht verontreinigde) grond kan bij onverdachte terreinen plaatsvinden op basis van de bodemkwaliteitskaart en het bodembeheerplan.

Bij een aanvraag van een omgevingsvergunning voor nieuwbouw moet een bodemonderzoek conform de NEN 5740 worden verricht. Na de eventuele sloop van bestaande opstallen moet ter plaatse van de gesloopte opstallen een aanvullend onderzoek worden uitgevoerd. Op basis van de uitgevoerde onderzoeken wordt beoordeeld of de locatie geschikt is voor de geplande functie of dat er nog een nader onderzoek en/of een bodemsanering noodzakelijk is. Als voor de bouwwerkzaamheden een grondwateronttrekking nodig is, moet rekening gehouden worden met nabijgelegen grondwaterverontreinigingen.

Plangebied
De locatie ligt in de wijk Ondiep. De wijk Ondiep is rond 1920 ontstaan in een voormalig weidegebied. Ter plaatse zijn gedempte watergangen en verschillende bedrijfjes aanwezig (geweest). Op de locatie is een verkennend bodemonderzoek conform de NEN5740 uitgevoerd. Bij het onderzoek is geen specifieke aandacht besteed aan de gedempte sloten. Uit het onderzoek (TAUW, 8 januari 2020, R004-1270787FTO-V01-agv-NL: AA034408855, zie bijlage 9) blijkt het volgende:

- De bodem bestaat uit zand en klei, plaatselijk is in de ondergrond veen aangetroffen.
- In de grond zijn bijmengingen met baksteen en plastic aanwezig. Asbestverdacht materiaal is niet waargenomen.
- De grond is voornamelijk licht verontreinigd met zware metalen, PAK, olie en PCB.
- Plaatselijk zijn matig tot sterk verhoogde gehalten gemeten aan zink en koper. Het betreft geen geval van ernstige bodemverontreiniging (minder dan 25 m^3 grond met gehaltes boven de interventiewaarde).
- Deze verontreinigingen hangen samen met de stedelijke ophooglaag die in dit gebied aanwezig is en waarin, ook in de omgeving, een heterogeen verdeelde verontreiniging is aangetoond.
- Nader onderzoek voor het vaststellen van ernst en omvang is niet noodzakelijk.
- Het grondwater is maximaal licht verontreinigd met zware metalen, benzeen en minerale olie.

Op basis van dit onderzoek is de conclusie dat de locatie hoogstwaarschijnlijk geschikt is voor het gebruik.

Na sloop van opstallen zal aanvullend onderzoek uitgevoerd moeten worden ter plaatse van de gesloopte opstallen. Hierbij moet ook aandacht besteed worden aan de gedempte watergangen. Mocht uit de bovenstaande aanvullende onderzoeken blijken dat wél sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging dan is het volgende van toepassing: Indien gegraven wordt in een sterk verontreinigde bodem is sprake van een “sanerende handeling”. Voor het verrichten van “sanerende handelingen” moet een melding in het kader van de Wet bodembescherming (Wbb) worden verricht (BUS-melding of saneringsplan).

Op basis van de Nota bodembeheer 2017-2027 moet bij grondverzet rekening gehouden worden met de toepassingseis woonkwaliteit. Het gebied is minder gevoelig voor zetting.

Het gebied ligt in de dynamische zone van het Gebiedsplan Gebiedsgericht Grondwaterbeheer. Dit betekent dat bij bouwbemalingen, grondwateronttrekkingen en voor de aanpak of verplaatsing van grondwaterverontreiniging de gebiedsgerichte aanpak van toepassing is en dat aansluiting gezocht kan worden bij het Gebiedsplan. Binnen de dynamische zone geldt een dieptebeperking voor het doorboren van de scheidende laag tussen het eerste en tweede watervoerend pakket op een diepte van circa 50 meter. Bodemenergiesystemen mogen alleen aangelegd worden in het eerste watervoerend pakket.

De ondergrond biedt kansen voor duurzame energie (bodemenergie), waterberging (klimaatadaptatie), ruimte voor groen en ondergrondse infrastructuur (kabels en leidingen, parkeerkelders). Bij plannen voor benutting van de ondergrond wordt geadviseerd het ondergronds

ruimtegebruik mee te nemen in het planontwerp, zodat meervoudig ondergronds gebruik geen belemmering of nadelige beïnvloeding op elkaar heeft.

Conclusie
Op basis van de beschikbare bodemonderzoeksgegevens blijkt dat de bodem op de locatie licht tot matig verontreinigd is. Na sloop van de opstallen moet een aanvullend onderzoek worden gedaan ter plaatse van de gesloopte opstallen en ter plaatse van de gedempte watergangen. Vooralsnog bestaat ten aanzien van de bodemkwaliteit geen belemmering voor de toekomstige bestemming.

5.9 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. Bij het vaststellen van (wijzigingen in) een bestemmingsplan moet van tevoren duidelijk zijn dat de Wet natuurbescherming niet in de weg staat aan de uitvoering van het plan. Daarnaast moet worden gekeken naar de regels in de Interim Omgevingsverordening Provincie Utrecht.

Beschermde dier- en plantensoorten
Voorafgaand aan de vaststelling van een bestemmingsplan moet er worden onderzocht:

1. of er beschermde soorten voorkomen in het plangebied;
2. of er verbodsbepalingen uit de Wet natuurbescherming worden overtreden;
3. of er vrijstellingen gelden of dat er een ontheffing nodig is.

Als er een ontheffing nodig is, moet aannemelijk zijn dat deze verleend zal worden. Daarnaast moet er duidelijkheid zijn over eventuele ontheffingsvoorwaarden en het treffen van mitigerende maatregelen.

Nota Utrechtse soortenlijst
In de voormalige Flora- en faunawet werden soorten beschermd die niet meer beschermd zijn onder de Wet natuurbescherming, die per 1 januari 2017 in werking is getreden. Hieronder vallen diverse kwetsbare soorten die voor Utrecht erg belangrijk zijn. Deze soorten zijn in de Utrechtse soortenlijst genoemd.

De gemeenteraad heeft besloten dat bij gemeentelijke ruimtelijke plannen de Utrechtse soortenlijst bij het onderzoek en ontwikkelingen wordt betrokken zodat de soorten zo goed mogelijk beschermd worden.

Bij ruimtelijke plannen van derden beveelt de gemeente nadrukkelijk aan om de Utrechtse soortenlijst mee te nemen in onderzoek en ontwikkelingen. Wanneer de Utrechtse soortenlijst niet wordt meegenomen in het plan of project, dan wordt dit gemotiveerd.

De Utrechtse Soortenlijst en overige informatie is te vinden op de gemeentelijke website onder Groenbeleid.
https://www.utrecht.nl/fileadmin/uploads/documenten/bestuur-en-organisatie/beleid/omgevingsvisie/groen/2018-Nota-Utrechtse-Soortenlijst.pdf

Beschermde gebieden

Natura 2000-gebieden
Bij het opstellen van een bestemmingsplan wordt door middel van een zogenaamde 'voortoets' bekeken of een passende beoordeling van dat plan moet worden gemaakt. Een passende beoordeling moet worden gemaakt als de waarschijnlijkheid of het risico bestaat dat het plan significante gevolgen heeft voor een of meerdere Natura 2000-gebieden (al dan niet in combinatie met andere plannen of projecten).

Het bestemmingsplan kan in beginsel alleen worden vastgesteld als er zekerheid bestaat dat de natuurlijke kenmerken van het betreffende gebied niet worden aangetast. Als er een passende beoordeling nodig is, geldt er ook een plan-merplicht (artikel 7.2a Wet milieubeheer (Wm)).

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 Interim Omgevingsverordening Provincie Utrecht (artikel 6.1 en verder) zijn regels vastgelegd

waar (afwijkingen van) bestemmingsplannen aan moeten voldoen.

Plangebied
Beschermde dier- en plantsoorten
Er is een nader onderzoek (dd. 6 november 2017) uitgevoerd voor het plangebied (deelgebieden 1 t/m 4) (zie hiervoor bijlage 10). Voor de aangetroffen beschermde verblijfplaatsen is een ontheffing Wet natuurbescherming verleend voor de deelgebieden 1, 2 en 3 voor het uitvoeren van de werkzaamheden. De looptijd van de ontheffing is echter niet toereikend voor het gehele proces. Voor een (nieuwe) ontheffing is het onderzoek uit 2017 te oud. Daarom is er een nader onderzoek uitgevoerd (dd. 21 september 2021, zie bijlage 23) voor de deelgebieden 2, 3 en 4. Uit de onderzoeken komt het volgende met betrekking tot beschermde planten en dieren naar voren:

Planten
Er zijn geen groeiplaatsen van wettelijk beschermde planten in het plangebied aangetroffen. Wel is het mogelijk dat de beschermde gele helmbloem wordt aangetroffen in het gebied.

Vogels
In 2017 zijn er 13 territoria (nesten) van de huismus in deelgebied 2 en 4 aangetroffen. De nesten van de huismus zijn jaarrond beschermd. In 2021 zijn er 35 territoria (nesten) van de huismus in de projectwoningen in de deelgebieden 2, 3 en 4 vastgesteld. Deze toename kan veroorzaakt zijn door de transitie van de gebouwen aan de Nijenoord (meer ruigte en open zand). Ook de verandering van reguliere huur naar tijdelijke bewoning in combinatie met een lager onderhoudsniveau van de gebouwen kan hier een rol in spelen. Doordat vegetatie zich kan uitbreiden en tuinen 'verwilderen' krijgen huismussen meer leefgebied.

In het plangebied van de Omloop, Laan van Chartroise zelf zijn geen nesten van de gierzwaluw aangetroffen. Nesten van de gierzwaluwen zijn ook jaarrond beschermd. Hoog boven het onderzoeksgebied foerageerden wel tot 50 gierzwaluwen. Laagvliegende gierzwaluwen waren zeldzaam in het plangebied. De waarnemingen uit 2021 komen overeen met het onderzoek uit 2021.

Daarnaast is van belang dat er afhankelijk van het tijdstip waarop de werkzaamheden worden uitgevoerd rekening gehouden wordt met broedende vogels (met name de merel, spreeuw, mezen en kauw). Tijdens het onderzoek in 2021 zijn onder andere kauwen, eksters en houtduiven aangetroffen. Er mogen geen verstorende werkzaamheden uitgevoerd worden tijdens het broedseizoen (indicatief van half maart tot half augustus). Nestplaatsen moeten vóór het broedseizoen ongeschikt gemaakt zijn.

Vleermuizen
Tijdens het onderzoek in 2017 zijn in de ruime omgeving van het onderzoeksgebied de volgende vleermuissoorten vastgesteld: gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis, laatvlieger, rosse vleermuis, gewone grootoorvleermuis en watervleermuis. In 2021 zijn tijdens het onderzoek in de ruime omgeving van het studiegebied de volgende vleermuissoorten vastgesteld: gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis, rosse vleermuis en laatvlieger.

In het plangebied zijn in 2017 twee zomerverblijfplaatsen (één in deelgebied 2 en één in deelgebied 1) en één mogelijke zomerverblijfplaatsen (in deelgebied 2) van de gewone dwergvleermuis vastgesteld. In 2021 is één mogelijke zomerverblijfplaats in deelgebied 2 en zijn vijf paarterritoria van de gewone dwergvleermuis aangetroffen in de deelgebieden 2, 3 en 4. Vergeleken met de waarnemingen die in 2017 zijn gedaan, zijn de paarterritoria grotendeels op dezelfde plekken aangetroffen. Alleen aan de noordzijde van de Laan van Chartroise zijn nu twee paarterritoria aangetroffen, waar in 2017 geen activiteit was. Omdat sinds het onderzoek in 2017 er al werkzaamheden hebben plaatsgevonden aan de woningen van deelgebied 1 en er verspreid over de omgeving tijdelijke mitigatie (muurschalen) zijn aangebracht, is het niet verwonderlijk dat er verblijfplaatsen verschoven zijn.

Voor de overige vleermuizen die in het onderzoeksgebied zijn waargenomen geldt dat verblijfplaatsen binnen het plangebied/de woningen zijn uitgesloten of niet zijn vastgesteld.

Grondgebonden zoogdieren
Er zijn tijdens het onderzoek in 2017 en 2021 geen beschermde grondgebonden zoogdieren in het plangebied aangetroffen.

Voor algemene grondgebonden zoogdieren geldt dat er tijdens de uitvoering van de werkzaamheden maatregelen genomen moeten worden om het doden van de dieren zo veel mogelijk te voorkomen (zorgplicht). Een voorbeeld hiervan is het hanteren van één vaste werkrichting bij het verwijderen van de vegetatie, waardoor de dieren de kans krijgen voor de werkzaamheden uit te vluchten.

Soortenontheffing
Op 25 januari 2019 hebben Gedeputeerde Staten van de Provincie Utrecht een ontheffing op grond van de Wet natuurbescherming afgegeven (zie bijlage 11). De verleende ontheffing heeft betrekking

op de gierzwaluw, huismus en de gewone dwergvleermuis. De ontheffing heeft een looptijd t/m 31 december 2021 en heeft betrekking op de deelgebieden 1, 2 en 3. Voor deelgebied 3 is waarschijnlijk een nieuwe ontheffing nodig van de Wet natuurbescherming voor de huismus en gewone dwergvleermuis, omdat de ontheffing die loopt tot en met 31 december 2021 waarschijnlijk niet toereikend is. Voor deelgebied 4 is een ontheffing van de Wet natuurbescherming nodig voor de huismus en gewone dwergvleermuis. Het is aannemelijk dat deze ontheffing van de Wet natuurbescherming verleend kan worden door Gedeputeerde Staten van de Provincie Utrecht.

Utrechtse soortenlijst
Daarnaast is er een quickscan (dd. 1 maart 2021) uitgevoerd waarin de Utrechtse soorten in het plangebied beschreven zijn (zie bijlage 12). De volgende soorten van de Utrechtse soortenlijst zijn in of nabij het studiegebied bekend: merel, egel, kleine water salamander en gele helmbloem. Tijdens het onderzoek uit 2021 is op een stenen muurtje op de erfafscheiding van de Vijgeboomstraat 3 de tongvaren aangetroffen. De werkzaamheden kunnen niet op een andere manier worden uitgevoerd om nadelige gevolgen te voorkomen of te minimaliseren. Daarom wordt het leefgebied gecompenseerd door in de nieuw te ontwikkelen groene ruimte rond het gebied een geschikte muur op een schaduwrijke, vochtige plek te maken. Er wordt gedacht aan een muur van minimaal 3 meter breed en minimaal 50 cm hoog. De muur wordt gevoegd met kalkrijke (zachte) mortel. De huidige groeiplaats wordt veilig gesteld door stukken muur uit te nemen en die bij de adviserende ecologen onder te brengen, zodat de tongvaren in de nieuw situatie herplaatst kan worden.

Voor de Utrechtse soorten wordt invulling gegeven aan de zorgplicht door:

- de verblijfplaatsen ongeschikt te maken in de minst kritische periode (half augustus tot half oktober);
- voorafgaande aan de sloop en het verwijderen van het huidige groen wordt een schouw uitgevoerd door een ecoloog, die de werkzaamheden begeleid waar nodig.

Daarnaast voorziet het nieuwbouwplan in een aantal specifieke maatregelen voor de Utrechtse soorten. In plaats van enkel kleine postzegeltuintjes worden grotere aaneengesloten tuinen gemaakt die aansluiten op privé tuintjes van de bewoners op de begane grond. Het gaat hierbij om thematuinen zoals een voedseltuin, ecologische tuin en een klimaattuin. Door de grotere eenheden collectieve binnentuinen zijn er straks zowel bomen en kleine bosschages als ruigte en bloemrijk kort gras in het gebied aanwezig. Hiermee worden de nu aangetroffen soorten van de Utrechtse soortenlijst gefaciliteerd. Elementen die hierbij gebruikt worden zijn:

- gemengde hagen (van onder andere 1,5 meter hoog) voor de egel, kleine watersalamander en vogels;
- een wadi met Utrechtse plantensoorten zoals grote kattenstaart;
- aanplant van enkele geschikte bomen voor vogels, zoals de lijsterbes en meidoorn;
- pergola's met verschillende klimplanten voor vogels;
- een robuuste, dekking biedende takkenril voor soorten zoals de kleine watersalamander en egel;
- aanbrengen borders met nectarplanten (zoals campanula's) voor diverse insecten, die weer voedsel vormen voor o.a. vogels en soorten van de Utrechtse soortenlijst;
- een deel van het geplande groen komt in plaats van verharding (bijvoorbeeld een wadi in deelgebied 1).

Diervriendelijk bouwen
Er komen grotere collectieve binnentuinen (elk deelgebied krijgt een ecologische-, voedsel- of klimaattuin) en kleinere privétuinen, zodat het groen in de collectieve tuinen geborgd kan worden door Mitros. In de collectieve tuinen worden bomen, planten, grassen en struiken geplant die een habitat vormen voor dieren, insecten en vogels. In de nieuwbouw worden voorzieningen getroffen voor vleermuizen, huismussen en gierzwaluwen. In de nieuwbouw komt daarnaast een galerij waarbij delen begroeid worden met klimplanten.

Beschermde gebieden
Er is getoetst in hoeverre de in het bestemmingsplan mogelijk gemaakte ontwikkelingen beschermde gebieden beïnvloedt of daar negatieve effecten op heeft.

Natura 2000
Het plangebied ligt niet binnen Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura-2000 gebied is Oostelijke Vechtplassen, dat op 4 kilometer afstand van het plangebied ligt. Uit een berekening met de AERIUS tool blijkt dat de stikstofbijdrage voor de gebruiksfase 0,0 mol/hectare/jaar is. Voor de aanlegfase volgt uit de AERIUS berekening een maximale depositie van 0,01 mol/hectare/jaar op het nabijgelegen Natura-gebied, voor het maatgevende jaar (2023) met gebruik van STAGE klasse-IV-werktuigen (zie bijlage 13). Mobiele werktuigen en ander materiaal die tijdelijk stikstofemissie veroorzaken worden verspreid over Nederland, telkens opnieuw ingezet voor

verschillende projecten. Het zijn bestaande bronnen die al sinds de aanwijzing van de Natura 2000-gebieden onderdeel uitmaken van de achtergrondpositie (de emissie veroorzaakt door dit materieel is bovendien gedurende de jaren steeds lager geworden als gevolg van het steeds schoner worden van motoren).

Het inzetten van dit materieel op een nieuwe locatie in Nederland kan op zichtzelf tot een minieme lokale tijdelijke depositieverhoging leiden. Een beperkte tijdelijke toename van 0,01 mol/hectare/jaar, kan echter nooit van invloed zijn op de omvang en ruimtelijke verdeling van depositiedeken als gevolg van de jaarlijkse inzet van al het zich in Nederland bevindende materieel. Het kan daarmee geen negatieve gevolgen hebben op de instandhoudingsdoelstellingen van stikstofgevoelige habitats van Natura 2000-gebied Oostelijke Vechtplassen. Bovendien hebben Rijk en provincies in 2020 een beleidslijn afgesproken dat projecten met tijdelijke stikstofdeposities van transport en mobiele werktuigen in de aanlegfase kleiner of gelijk aan 0,05 mol/hectare/jaar gedurende maximaal 2 jaar niet vergunningplichting zijn voor de Wet natuurbescherming wanneer in de gebruiksfase de depositie < 0,00 mol/hectare/jaar is.

Per 1 juli 2021 is de Wet Stikstofreductie en Natuurverbetering in werking getreden. Onderdeel van deze wet is de vrijstelling voor bouw-sloop en eenmalige aanlegactiviteiten. Hierdoor speelt in het vergunningstraject voor het aspect stikstof alleen nog de depositie in de gebruiksfase een rol. Hierbij is wel van belang dat zo schoon mogelijk materieel wordt toegepast.

Natuur Netwerk Nederland (NNN)
Het plangebied maakt geen onderdeel uit van het Natuur Netwerk Nederland (NNN). Directe effecten of het NNN zijn uit te sluiten en het toetsingskader van het NNN is niet van toepassing.

Stedelijke groenstructuur
De Laan van Chartroise en Omloop zijn (net als de rest van de stemvork) aangewezen als '(wenselijke) verbindingen 2007' in de visie op de stedelijke groenstructuur Utrecht 2030. Dit is vanwege de bomenrij die onderdeel uitmaakt van "de Stemvork" een herkenbare verbinding tussen de As van Berlage in Zuilen en de binnenstad. De bomen zijn hier een belangrijk onderdeel van het wegenpatroon en zorgen voor eenheid en continuïteit van de 2 km lange as naar het centrum toe. De bomen zorgen voor eenheid in de gehele as, terwijl de achterliggende bouwblokken divers zijn. Dit betekent dat bij ontwikkelingen of veranderingen extra aandacht voor het behoud van de continuïteit en verbetering van de staat van deze bomenrij nodig is. Hierbij wordt verwezen naar de bomenparagraaf in 5.8. De (brede) middenberm gelegen aan de Anton Geesinkstraat (deze maakt deels onderdeel uit van het plangebied) wordt gezien als 'uitbreiding op de groenstructuur van 2007'. Dit betekent dat de kwaliteit van dit groen behouden, dan wel verder ontwikkeld moet worden. Deze middenberm blijft onaangetast.



Het plangebied in de Groenstructuurvisie

Conclusie
Natuurbescherming vormt geen belemmering om dit bestemmingsplan vast te stellen.

5.10 Bomen

Kader
Volgens de nota 'Bomenbeleid Utrecht 2009' is bij ruimtelijke plannen een 'Bomenparagraaf' noodzakelijk. Hierin moet een uitspraak gedaan te worden over de wijze waarop rekening wordt gehouden met het belang van de bomen.

Plangebied

Er is een bomeninventarisatie (zie bijlage 14) uitgevoerd van de bomen die in het plangebied aanwezig zijn. Het doel van deze inventarisatie is het in beeld brengen of de aanwezige bomen kunnen worden ingepast in de herontwikkeling. Ook geeft de inventarisatie inzicht over de noodzaak van een eventuele omgevingsvergunning.

Langs de Laan van Chartroise en de Omloop staan bomen in boomspiegels langs de rijbaan. Deze bomenrijen maken onderdeel uit van de stedelijke groenstructuur. Ook in de tuinen achter de woningen staan bomen. Hier bevinden zich met name 'zaailingen', niet geplant groen dat uiteindelijk een grote boom is geworden. In totaal staan er 118 bomen in het plangebied. Naast de locatiegegevens zijn gegevens over de omvang van de stam en de conditie van de bomen verzameld. Bijna alle bomen waren tijdens het veldbezoek in goede conditie. De meeste bomen hadden over het algemeen een goed ontwikkelde kroon, een goede groei en geen ziektes of aantastingen. Er zijn vier bomen met scheuren in de stam geconstateerd. Verder zijn bij twee bomen zwammen in de stam vastgesteld. Bij deze bomen is de conditie als matig beoordeeld.



Alle bomen in het plangebied

Vervolgens is er een verplantbaarheidsonderzoek uitgevoerd (zie bijlage 15). Dit was een bovengronds onderzoek. Wanneer een boom niet verplantbaar is, dan komt dat door één van onderstaande oorzaken:

- soortspecifieke eigenschappen: dit betekent dat de boom naar zijn aard niet verplantbaar is;
- inspectieresultaten: dit houdt in dat uit het onderzoek naar voren is gekomen dat de boom niet verplantbaar is vanwege de conditie van de boom;
- standplaats: in dit geval is de boom niet verplantbaar vanwege de vergroeiingen van de wortels van de boom in putten, schuren etc. of dat de boom dusdanig onhandig boven kabels en leidingen staat, dat het deugdelijk weghalen van deze boom met overlevingskans niet mogelijk

is.
Het groen (behalve de bomen) dat niet behouden kan blijven wordt beschikbaar gesteld aan buurtbewoners.

Van de 118 bomen die zich in het plangebied bevinden zijn er 79 omgevingsvergunningplichtig. Van deze 79 bomen zijn er 37 in eigendom bij de gemeente en 42 zijn van Mitros. Omdat 39 bomen een dwarsdoorsnede van de stam van minder dan 15 cm hebben op 1,3 meter boven het maaiveld, zijn deze niet omgevingsvergunningplichtig. De omvang van de omgevingsvergunningplichtige bomen is als volgt:

- 26 bomen hebben een stamdikte op borsthoogte van tussen de 15-20 cm;
- 24 bomen hebben een stamdikte op borsthoogte van tussen de 21-30 cm;
- 23 bomen hebben een stamdikte op borsthoogte van tussen de 31-40 cm;
- 5 bomen hebben een stamdikte op borsthoogte van tussen de 41-50 cm;
- 1 boom heeft een stamdikte van 60 cm.



Omgevingsvergunningplichtige bomen (groene bolletjes) binnen de deelgebieden

Deelgebied 1
In deelgebied 1 staan op het binnenterrein (van Mitros: boomnummers 64 t/m 69 en 101, 103 en 104) en aan de voorzijde (van gemeente: boomnummers 21 en 28, die onderdeel uitmaken van de

stedelijke groenstructuur en van Mitros boomnummers 23 en 31) bomen die niet behouden kunnen blijven. De bomen die in het binnenterrein staan kunnen niet blijven staan vanwege de footprint van het nieuwe gebouw en vanwege de herinrichting van de binnentuin. De bomen aan de voorzijde van deelgebied 1 kunnen niet op de huidige locatie blijven staan vanwege de sloopwerkzaamheden en de footprint van het nieuwe gebouw. Van de 13 bomen die niet behouden kunnen blijven, zijn 4 bomen verplantbaar. Gezien de gefaseerde bouw kunnen de 4 verplantbare bomen uit deelgebied 1 waarschijnlijk niet binnen het plangebied geplant worden. In de nieuwe situatie komen er ten opzichte van omgevingsvergunningplichte bomen 2 extra bomen terug binnen deelgebied 1 (in het binnengebied). De twee bomen aan de voorzijde die onderdeel uitmaken van de stedelijke groenstructuur worden vervangen voor een boom op dezelfde locatie. De collectieve tuin wordt als klimaattuin ingericht.

Deelgebied 2
Op het binnenterrein kunnen bij deelgebied 2 de bomen met boomnummers 57, 59, 61, 76, 77, 78, 80, 84, 86 en 87 niet behouden blijven, vanwege de herinrichting hiervan als collectieve tuin. Doordat de footprint van het bouwblok groter wordt kunnen de bomen met boomnummers 56, 63, 89 en 97 niet op de huidige plek blijven staan. Van de 14 bomen die niet op de huidige plek kunnen blijven staan, kan 1 boom verplant worden. Op dit moment is nog niet duidelijk waar deze boom in het plangebied terecht komt (dit hangt af van waar er ruimte is van tijde van de verwijdering van deze boom). In de nieuwe situatie zullen er 8 bomen herplant worden in het binnenterrein. De collectieve tuin wordt als klimaattuin ingericht. Daarnaast worden er voor de eengezinswoningen 3 bomen geplant.
Doordat er vanuit de binnentuin gesloopt en gebouwd wordt, kunnen alle bomen aan de voorzijde behouden blijven.

Deelgebied 3
De bomen met de boomnummers 53, 54, 112 t/m 115, 117 en 118 die op het binnenterrein van deelgebied 3 staan kunnen niet behouden blijven vanwege de herinrichting van het binnenterrein als collectieve tuin en de gewijzigde footprint van het nieuwe gebouw. Deze bomen zijn niet verplantbaar. Er komen in het binnenterrein in de nieuwe situatie 6 bomen terug. De collectieve tuin wordt ingericht als een ecologische tuin. Aan de voorzijde staan bomen die in eigendom zijn van de gemeente Utrecht. Dit is een rij van 12 bomen, waarvan 11 bomen omgevingsvergunningplichtig zijn. Deze bomen kunnen niet blijven staan, omdat de bouwwerkzaamheden bij deelgebied 3 vanaf de voorzijde van het bouwblok plaats moeten vinden. Omdat het bouwblok zo strak in de wijk ligt is het niet mogelijk om de sloop- en bouwwerkzaamheden vanaf de achterzijde te laten plaatsvinden. Daarnaast bevinden zich in de nabijheid van dit bouwblok een slager en bakker, dat publiek aantrekt. De bomen aan de voorzijde kunnen tijdens de sloop- en bouwwerkzaamheden niet blijven staan vanwege de veiligheid van de bouwvakkers en het publiek (door de bomen kunnen zij in een dode hoek belanden) en de inrichting van het bouwterrein. Het verplanten van deze bomen lijkt een goede optie. Doordat de bomen slechts één keer verplant kunnen worden, is het niet mogelijk om de Hollandse Lindes nadat de werkzaamheden voltooid zijn weer terug te planten op dezelfde locatie. Daarom zullen er aan de voorzijde nieuwe bomen geplant worden, waardoor de bomenrij die onderdeel uitmaakt van de stedelijke groenstructuur weer terugkomt. De 12 Hollandse Lindes worden -indien mogelijk- binnen het plangebied verplant. Of dit mogelijk is hangt onder andere af van of de wortels niet volledig begroeid zijn met kabels en leidingen.

Deelgebied 4
Bij deelgebied 4 kunnen de bomen met boomnummers 13 t/m 19, 70 en 73 niet op de huidige locatie behouden blijven, vanwege de herinrichting van het binnenterrein dat ingericht wordt als collectieve voedseltuin en vanwege de nieuwe footprint van het gebouw. Van deze 9 bomen is er geen één verplantbaar. Er komen in de nieuwe situatie 12 bomen terug in het binnenterrein.

Herprofilering Omloop
In de bestaande situatie zijn bij de woningen aan de oostkant van de Omloop geen voortuinen aanwezig. Ook staat hier geen bomenrij in de stoep. Op termijn vindt er een herprofilering van de Omloop plaats. Er worden dan voortuinen aan de Omloop aan de oostzijde toegevoegd en een bomenrij van circa 13 bomen. Hierdoor wordt de stedelijke groenstructuur van de Omloop gecontinueerd en verbeterd.

Conclusie
In het plangebied staan 118 bomen. Hiervan zijn er 79 vergunningplichtig. Van de 79 vergunningplichtige bomen kunnen 55 bomen niet op de huidige locatie behouden blijven. Dit zijn 42 bomen die in eigendom zijn bij Mitros en 13 gemeentelijke bomen. Van deze 55 bomen zijn er waarschijnlijk 16 verplantbaar. Deze 16 bomen worden zoveel mogelijk binnen het plangebied verplant. In de nieuwe situatie worden er minimaal 55 bomen binnen het plangebied teruggeplant met een stammaat van circa 10-15 cm diameter. Na de herprofilering van de Omloop worden er aan de Omloop nog circa 13 bomen extra toegevoegd.

5.11 Water

Kader

Door ruimtelijke ontwikkelingen kan het functioneren van het watersysteem onder druk komen te staan. Het doel van de 'Watertoets' is het waarborgen van water gerelateerd beleid en water gerelateerde beheeraspecten door ruimtelijke ontwikkelingen vroegtijdig en evenwichtig te toetsen aan de relevante ruimtelijke plannen en besluiten van Rijk, provincies en gemeenten.

Ruimtelijke plannen moeten wettelijk voorzien zijn van een 'Waterparagraaf', een ruimtelijke onderbouwing van de huidige en toekomstige waterhuishoudkundige situatie. Met de watertoets worden de waterhuishoudkundige gevolgen van plannen vroegtijdig inzichtelijk gemaakt, de afwegingen expliciet en toetsbaar vastgelegd en in het wateradvies van de waterbeheerders opgenomen.

Door afstemming met de waterbeheerder 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.

Plangebied

Oppervlaktewater

Binnen het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig. Het dichtstbijzijnde water is de Vecht. Deze loopt ten noordoosten van het plangebied. Het plangebied ligt in het beheergebied van Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden, maar de Vecht maakt onderdeel uit van het beheergebied van Waterschap Amstel, Gooi en Vecht

Grondwater

Met behulp van gegevens uit het Dinoloket is gekeken naar de grondwaterstanden in het plangebied. Aan de Laan van Chartroise, ten oosten van het plangebied zijn peilbuisgegevens bekend van de periode 1963 – 2011. Het grondwater ligt -op basis van deze peilbuis- ongeveer 1,25 tot 2,25 m onder het maaiveld1. De bodem bestaat uit een kleiige toplaag van 2 tot 3 m dikte op een zandpakket2. De bovenste laag is veelal (grof) zand. De dikte van deze laag varieert tussen grofweg 0,5 en 1,5 m. Het gemiddelde maaiveld is volgens de AHN2 1,71 m t.o.v. NAP

De regionale geohydrologische gegevens zijn als volgt:

4. droge periode, gemiddelde lage grondwaterstand (GLG) = 2,13- m t.o.v. maaiveld;
5. gemiddeld periode, gemiddelde grondwaterstand (GGG) = 1,67- m t.o.v. maaiveld;
6. natte periode, gemiddelde hoge grondwaterstand (GHG) = 1,47- m t.o.v. maaiveld.

(De gegevens afkomstig van Nederlands Hydrologisch Instrumentarium over de periode 1998-2006)

Riolering

In de huidige situatie wordt het afvalwater en het hemelwater vanuit de gebouwen geloosd op het aanwezige gemengde riool. Dit wordt afgevoerd naar de aan de overkant van de Vecht gelegen rioolwaterzuivering van Utrecht.

In de toekomstige situatie blijft het afvalwater geloosd worden op het aanwezige gemengde riool. Het hemelwater wordt in de plansituatie grotendeels op eigen terrein verwerkt. Binnen het plan worden verschillende opties gezocht om het hemelwater vast te houden en te laten infiltreren.

In Deelgebied II is een groene gemeenschappelijke binnentuin aanwezig waarin een wadi wordt gerealiseerd. Deze wadi krijgt een oppervlak van minimaal 150 m^2 en een waterdiepte van 30 cm. De wadi zal een overloop hebben om overtollig hemelwater af te voeren. Wanneer er een hemelwaterriool aanwezig is, kan het water hiernaar toe afgevoerd worden. Zolang deze nog niet is aangelegd in De Omloop zal het afgevoerd moeten worden naar het bestaande gemengde stelsel.

Naast de wadi zijn er mogelijkheden voor het toepassen van infiltratiekratten onder de parkeerplaatsen. Voor de verschillende deelgebieden bekent dit, uitgaande van het volledig inzetten van het oppervlak van de parkeerplaatsen, het volgende:

- Deelgebied I 151 m^2 parkeren 68 m^3 berging
- Deelgebied II 131 m^2 parkeren 59 m^3 berging
- Deelgebied III 130 m^2 parkeren 59 m^3 berging

• Deelgebied IV 143 m^2 parkeren 64 m^3 berging

Voor het totale plangebied geldt dan dat er 24 mm waterberging wordt gerealiseerd voor de totale verharding in het plangebied.

Klimaatadaptatie
Naast buien van 80 mm in één uur zijn de toenemende droogte en hitte en mogelijke overstromingen vanuit de Lek potentiële gevolgen van klimaatverandering. Om te voorkomen dat er schade aan gebouwen ontstaat bij hevige neerslag wordt er gebruik gemaakt van de waterbergingsvoorzieningen die hiervoor zijn besproken. Daarnaast geldt hier dat er een goede inrichting gekozen moet worden waarbij in beeld gebracht moet worden wat er gebeurt bij een bui van 80 mm in een uur. Te denken valt aan het realiseren van voldoende drempelhoogte bij de woningen en het inrichten van de openbare ruimte met hoogteverschil zodat tijdelijk water geborgen kan worden op bijvoorbeeld de parkeerplaatsen. Tijdelijke berging voorkomt schade aan gebouwen. Dit wordt meegenomen bij de verdere uitwerking van de plannen.

Compensatiemaatregelen
In het ontwerp is geen sprake van een toename van het verhard oppervlak. Per oppervlak is bepaald of deze verhard is. Een overzicht van de afvoerende oppervlakken in de huidige en toekomstige situatie wordt weergegeven in onderstaande tabel.

	Deelgebied I	Deelgebied II	Deelgebied III	Deelgebied IV	Totale plangebied
Huidig					
Bebouwing	1.152	2.095	1.325	1.545	6.117
Openbare verharding	65	53	29	20	167
Verharding	475	457	233	759	1.924
Groen	74	36	0	413	523
Achtertuin[4] (60% verhard)	635	1.708	742	973	4.058
Voortuin[4] (60% verhard)	689	1.040	458	0	2.187
Totaal verhard	2.486	4.254	2.307	2.908	11.955
Toekomstig					
Bebouwing	1.426	2.796	1.435	2.042	7.699
Balkon	91	0	62	59	212
Openbare verharding	100	402	102	47	651
Verharding	276	125	158	123	682
Halfverharding[3]	218	423	12	121	774
Parkeren	151	131	130	143	555
Groen	519	899	510	722	2.650
Achtertuin[4] (60% verhard)	201	293	97	210	801
Voortuin[4] (60% verhard)	111	318	282	246	957
Totaal verhard	2.173	4.119	1.968	2.686	10.946

Oppervlak in bestaande en toekomstige situatie

Uit het overzicht blijkt dat er in het plangebied sprake is van een afname van het verharde oppervlak. Over het totale plangebied is er sprake van een afname van het verharde oppervlak met 1.009 m^2. Het oppervlak bebouwing en verharding in de openbare ruimte neemt toe. Het oppervlak tuinen (60% verhard) neemt sterk af en daarvoor in de plaats komt gemeenschappelijk groen. In het totale plaatje is hiermee een afname van de verharding in het plangebied.

Conclusie
De voorgenomen toekomstige ontwikkeling heeft geen negatief effect op de waterhuishouding. Binnen het plangebied is voldoende ruimte om de voorgenomen infiltratie voorzieningen te realiseren. Met deze voorzieningen zal het plan voldoen aan de nieuwe normstelling, minimaal 90% neerslag vasthouden binnen het eigen plangebied.

5.12 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. 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.

Op 1 juli 2016 is de Erfgoedwet ingegaan. Deze wet 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.

Verordening en bestemmingsplan

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.

Gemeentelijke archeologische waardenkaart

De Archeologische Waardenkaart van de gemeente Utrecht ligt ten grondslag aan de verordening op de archeologische Monumentenzorg. Deze waardenkaart is geënt op de Indicatieve Kaart Archeologische Waarde (IKAW) van de provincie 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 hoge archeologische waarde, gebieden van hoge archeologische verwachting en gebieden van 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.

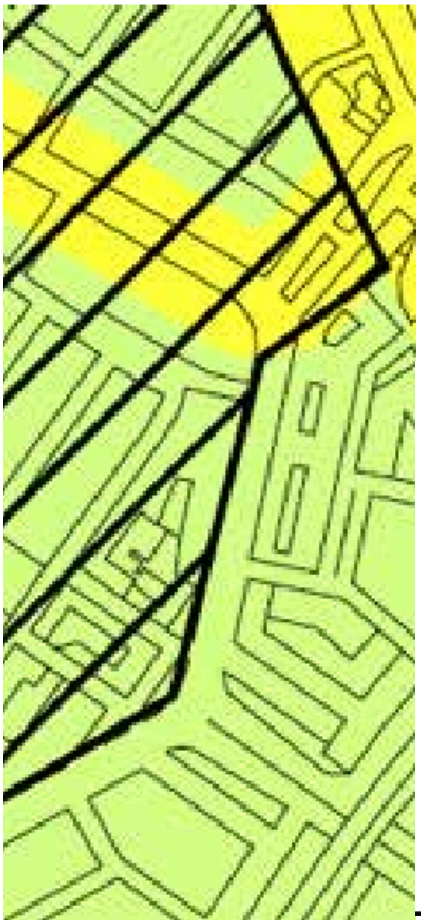
Beschermde archeologische rijksmonumenten worden op grond van de Erfgoedwet beschermd. Op grond van Hoofdstuk 9 Overgangsrecht blijven paragraaf 2 en 3 van hoofdstuk II van de Monumentenwet 1988 van toepassing tot inwerkingtreding van de Omgevingswet. Hierin staat dat aantasting van de beschermde archeologische 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.

Gebieden van hoge archeologische waarde (rood) zijn gebieden waarvan bekend is dat er archeologische waarden zijn, maar die niet beschermd zijn als archeologisch rijks- of gemeentelijk monument. Hier geldt een archeologievergunningsplicht bij bodemingrepen groter dan 50 m^2 en dieper dan 50 cm. Gebieden van hoge archeologische verwachting (geel) zijn zones waar op grond van eerder uitgevoerd archeologisch onderzoek dan wel op basis van historisch geografisch onderzoek archeologische waarden te verwachten zijn (er wordt een middelhoge tot hoge dichtheid aan archeologische vondsten of sporen verwacht). Hier geldt een archeologievergunningsplicht bij bodemingrepen groter dan 100 m^2 en dieper dan 50 cm. Bij gebieden met een archeologische verwachting (groen) zijn de verwachtingen lager (er wordt een middelhoge dichtheid aan archeologische vondsten of sporen verwacht). Hier geldt een archeologievergunningsplicht bij

bodemingrepen groter dan 1.000 m^2 en dieper dan 50 cm. Daarnaast zijn op de kaart witte gebieden aangewezen. Voor deze zones geldt geen verwachting en geen vergunningstelsel.

Plangebied
Het plangebied ligt op de archeologische waardenkaart deels in een gebied met een archeologische verwachting (groen) en deels in een gebied met een hoge archeologische verwachting (geel). Voor het gebied met de archeologische verwachting geldt, dat bodemingrepen groter dan 1000 m^2 en dieper dan 50 cm (en in het gearceerde deel 30 cm) archeologievergunningplichting zijn. Voor het gebied met hoge archeologische verwachting geldt dat bodemingrepen groter dan 100 m^2 en dieper dan 50 cm (en in het gearceerde deel 30 cm) archeologievergunningplichtig zijn.

In 2019 is een bureauonderzoek uitgevoerd. Op basis van het bureauonderzoek is vastgesteld dat het plangebied een archeologische verwachting heeft op de aanwezigheid van nederzettingsresten uit de periode Bronstijd-Late Middeleeuwen. Deze verwachting hangt samen met de aanwezigheid van oever- en beddingafzettingen van de Oud-Aa stroomrug, die als rivier sinds de Bronstijd tot in de Romeinse tijd actief is geweest. Ook is op basis van historisch kaartmateriaal mogelijk in het zuiden van het plangebied een oude restgeul van de rivier te verwachten. In de Late Middeleeuwen-Nieuwe tijd is op basis van historisch kaartmateriaal naar verwachting het plangebied niet bebouwd geweest. Er geldt zodoende een lage archeologische verwachting op de aanwezigheid van nederzettingsresten in het plangebied. Wel ligt de Laan van Chartroise ter plaatse van een oude weg of kade, die mogelijk al in de 14e eeuw is aangelegd. Deze leidde naar het Klooster Nieuwlicht ten westen van het plangebied. Tot slot bestaat op basis van het milieukundig onderzoek het vermoeden dat in de ondergrond van het uiterst noordelijk deel van het plangebied geen rivierbeddingzand, maar dekzand aanwezig is. Dit bevindt zich op een diepte van circa 3,0-3,2 m -Mv. De top van het dekzand vormt theoretisch gezien een archeologisch relevant niveau voor resten uit de periode Paleolithicum-Neolithicum.



Oppervlakte te verstoren	Hoge archeologische waarde	Hoge archeologische verwachting	Archeologische verwachting	Geen verwachting
50 - 100m2	Vergunning	Geen vergunning	Geen vergunning	Geen vergunning
100 - 1000 m2	Vergunning	Vergunning	Geen vergunning	Geen vergunning
> 1000 m2	Vergunning	Vergunning	Vergunning	Geen vergunning

Het plangebied op de archeologische waardenkaart

Conclusie
Het bureauonderzoek heeft de hoge archeologische verwachting en de archeologische verwachting bevestigd en de vergunningsplicht blijft hierdoor gehandhaafd.

5.13 Kabels en leidingen

Kader
De aanwezige kabels en leidingen in het plangebied zijn inzichtelijk gemaakt via een Klic-melding.

Plangebied
Wanneer het inrichtingsplan opgesteld gaat worden zullen deze gegevens in ogenschouw genomen moeten worden. Als blijkt dat er binnen het projectgebied kabels en leidingen in het geding zijn en deze verwijderd dan wel verplaatst moeten worden, dan moet dit gebeuren in overleg met de nutsbedrijven. De toestemming van een eventuele verlegging moet de initiatiefnemer zelf aanvragen en de daarmee samenhangende kosten zijn voor rekening van de aanvrager.

Conclusie
Er liggen geen hoofdkabels of leidingen in het gebied die moeten worden beschermd via een regeling in het bestemmingsplan.

5.14 Kwaliteit van de leefomgeving

Kader
In het kader van kwaliteit van de leefomgeving wordt door de gemeente in ruimtelijke plannen in belangrijke mate steeds meer aandacht gevraagd voor de aspecten zon en schaduw, sociale veiligheid en windhinder omdat dit aspecten zijn die de kwaliteit van de openbare ruimte beïnvloeden.

Plangebied
Bezonning
De bezonningsstudies (zie bijlagen 17,18, 19 en 20) laten zien dat er geen onevenredige nadelige verslechtering optreedt van de bezonning voor de bestaande woningen. Dit komt door de geringe toevoeging van de hoogte: van drie bouwlagen met een kap naar vier volledige bouwlagen. Op de hoek waar een terugliggende vijfde bouwlaag is toegestaan komt de schaduw hoofdzakelijk binnen het eigen binnenterrein of op het openbaar gebied terecht. Hierbij is ook van belang dat we als stad Utrecht een verdichtingsopgave hebben, die we zoveel mogelijk binnenstedelijk willen invullen.

Sociale veiligheid
Het beeldkwaliteitsplan wat van toepassing is op dit project gaat stedenbouwkundig uit van lange blokken. Om verbondenheid met de plek te stimuleren worden de lange blokken opgeknipt in kleinere eenheden. Dit wordt gedaan door slim om te gaan met de positionering van de liften waardoor er korte galerijen ontstaat (circa 7-8 woningen per galerij). Dit heeft als doel dat men zijn buren kent en weet wie er op de galerij woont. Dit komt de sociale veiligheid ten goede. Daarnaast is het uitgangspunt dat de begane grond woningen worden ontsloten vanaf de straat en de woningen op de verdieping met een galerij vanaf de achterkant. Hierdoor ontstaat zowel levendigheid en ogen op straat aan de voorkant, als ook op de binnentuin. Voor de binnengebieden aan de achterkanten van de gebouwen wordt daarnaast ingezet op 'grotere' algemene collectieve binnentuinen voor de huurders en kleinere privétuinen. De erfafscheidingen worden meeontworpen en Mitros zorgt voor de instandhouding hiervan. Hierdoor komt er openheid in het gebied wat de sociale veiligheid ten goede komt.

Windhinder
Het aspect windhinder speelt bij gebouwen die hoger zijn dan 30 meter en is daarom voor deze ontwikkeling niet aan de orde.

Conclusie
De aspecten bezonning, sociale veiligheid en windhinder staan een goede ruimtelijke ordening niet in de weg.

5.15 Gezondheid

Kader
In de nota Volksgezondheid; Gezondheid voor Iedereen (2019-2023) is gezonde leefomgeving één van de zeven speerpunten. De gezonde leefomgeving bestaat in het gezondheidsbeleid uit onderstaande onderdelen:

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 klimaat. Ook is (ruimtelijke) kansengelijkheid een belangrijk thema. Welke maatregelen kunnen er genomen worden zodat iedereen dezelfde kansen krijgt?

De Gemeente Utrecht heeft naast het stedelijke gezondheidsbeleid de ambitie voor gezond stedelijk leven voor iedereen. In onder andere de Ruimtelijke Strategie Utrecht RSU is dit de overkoepelende ambitie voor de stad.

Plangebied
Bij de ontwikkeling Omloop/ Laan van Chartroise wordt op verschillende wijzen gestreefd naar een gezonde leefomgeving. Samengevat gaat het om de volgende maatregelen:

Gezondheidsbeschermende maatregelen:
De Omloop/ Laan van Chartroise is een 50 km uur weg, waar ook de bus over heen gaat. Dit zorgt voor flink wat geluidsbelasting op de gevel. In de toekomstige situatie is sprake van een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Hierdoor zal er ontheffing moeten worden aangevraagd en zijn er maatregelen aan de gevels nodig, om het binnenniveau van 33 dB te halen om zo een goed woon- en leefklimaat te garanderen. Uitgangspunt is bovendien om op termijn de maximum snelheid van de Omloop naar 30 km/uur te verlagen. Volgens het gemeentelijke geluid en gezondheidsbeleid krijgen alle woningen een geluidluwe zijde. De luchtkwaliteit op deze plek is redelijk. De verkeersbewegingen blijven onder de 10.000 motorvoertuigen per etmaal. Ondanks dat komt er redelijk wat verkeer langs.

Gezondheidsbevorderende maatregelen:
Naast dat er een lift aanwezig is in de verschillende gebouwen (volgens VN-verdrag handicap en voor de senioren woningen) is de trap ook gemakkelijk te gebruiken om zo bewegen te stimuleren. Daarnaast komt er meer ruimte voor lopen en fietsen over de Omloop zelf, dit is niet alleen goed voor de nieuwe bewoners, maar ook voor de omwonenden. De fietsenbergingen zijn logisch gepositioneerd en goed toegankelijk.

De omgeving wordt als prettig ervaren:
De Omloop is in combinatie met de bebouwing aan de oostkant nogal versteend. Door deze ontwikkeling komt er meer ruimte voor groen wat bijdraagt aan een groenere uitstraling van de buurt. Er komen bomen bij in de straat en er komen voortuinen op de plekken waar nu nog geen voortuin is. Om de sociale cohesie te bevorderen is gekozen om niet teveel woningen per entree te maken, hierdoor kennen bewoners elkaar sneller. Dit draagt ook bij aan een verbeterd veiligheidsgevoel en zorgt voor ontmoeting tussen bewoners.

Conclusie
Verschillende onderdelen van een gezonde leefomgeving komen terug bij de ontwikkeling Omloop/ Laan van Chartroise. De ontwikkeling sluit aan bij het Utrechtse Volksgezondheidsbeleid.

5.16 Toegankelijkheid

Kader
Utrecht wil een stad zijn waar iedereen mee kan doen, waar we niemand buitensluiten. Een inclusieve toegankelijke stad. Alle Utrechters, met en zonder beperking, moeten 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. 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.

Plangebied
Woningen
Voor woningen is het Bouwbesluit van kracht. 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. 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. 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.

In de nieuwbouw aan de Omloop en Laan van Chartroise wordt op verschillende manieren rekening gehouden met de toegankelijkheid van minder validen:

- Alle bouwblokken worden voorzien van tenminste twee liften. Zo kan iedereen gemakkelijk op alle verdiepingen in het gebouw komen. Mocht één lift vanwege onderhoud buiten werking zijn, dan is er altijd nog een andere lift in het gebouw aanwezig.
- De drempels in het gebouw zijn niet hoger dan 2 cm, in lijn met de eisen uit het Bouwbesluit. Hierdoor zijn de verschillende ruimten (rolstoel)toegankelijk.
- In bouwblok 2 worden elektrische deurdrangers gerealiseerd. Dit bouwblok is bedoeld voor senioren. De elektrische deurdrangers zorgen voor een gebruiksvriendelijke toegang. Bij de bouwblokken 1, 3 en 4 worden voorzieningen opgenomen voor elektrische deurdrangers.
- In het ontwerp van de gebouwen zijn plekken opgenomen voor het stallen van scootmobielen, met name bij bouwblok 2 wat bedoeld is voor senioren.
- Alle binnentuinen worden toegankelijk voor minder validen.
- Iedere entree heeft een zitgelegenheid.

Openbare ruimte
Het ontwerp biedt mensen met een lichamelijke, verstandelijke of langdurig psychische beperking de mogelijkheid om veilig deel te nemen aan het verkeer. De openbare ruimte moet zo zijn ingericht dat iedereen, met of zonder beperking er uit de voeten kan. In de Kadernota 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.

Conclusie
In de nieuwbouw en bij de aanleg van de voor- en binnentuinen wordt op verschillende manieren rekening gehouden met de toegankelijkheid van minder validen.

5.17 Duurzaamheid

Kader
Energie
Het met de bewoners van Utrecht opgestelde Energieplan uit 2016 vormt de basis van het stedelijk energiebeleid. Voor nieuwbouw van woningen is de verwachting en wens uitgesproken dat deze energieneutraal zullen zijn. Dat wil zeggen dat voor gebouw gebonden energieverbruik geen fossiele energie wordt toegepast (dit is een hogere ambitie dan de voorwaarde binnen het Bouwbesluit, zijnde een BENG-2 waarde = 0 kWh/m^2.

In 2017 is De Visie op de warmtevoorziening vastgesteld. Hierin wordt het streven naar energie neutrale nieuwbouw herbevestigd en uitgewerkt. Utrecht stuurt op de overgang naar een warmtevoorziening die duurzaam, betaalbaar en betrouwbaar is. Utrecht betrekt bij de afweging rond de besluitvorming over een duurzame warmtevoorziening de totale maatschappelijke kosten en baten. De gemeente stuurt aan op de ontwikkeling van open, duurzame lage-temperatuur warmtenetten, waardoor de mogelijkheden voor participatie en het inpassen van nieuwe duurzame energiebronnen worden verbeterd.

Circulaire economie
Utrecht wil in 2050 volledig circulair zijn en heeft als eerste stap in die richting op 5 november 2020 het Actieprogramma Utrecht Circulair 2020-2023 in de raad vastgesteld. Circulair bouwen bij gebiedsontwikkelingen en projecten vormen daarbij één van de vijf prioriteiten en zijn daarmee ook van belang voor de plannen van de Omloop en Laan van Chartroise.

Plangebied
Energie
In de prestatieafspraken 2021-2025 tussen gemeente, Mitros en huurdersorganisaties van 1 december 2020, paragraaf 8.2 geeft Mitros aan zich te houden aan de wettelijke vereisten uit het Bouwbesluit.

Circulaire economie
In de prestatieafspraken 2021-2025 tussen gemeente, Mitros en huurdersorganisaties van 1 december 2020, paragrafen 8.10 geeft Mitros aan de voorziene sloop/nieuwbouw van de Omloop als pilot in te willen zetten om de haalbaarheid van circulaire maatregelen te verkennen. In deze prestatieafspraken geven Mitros en gemeente aan op welke wijze zij de hierbij opgedane kennis willen delen en opschalen naar de (Utrechtse) woningcorporaties.

Conclusie
De, voor onze stad nieuwe, warmtevoorziening voldoet aan de landelijk wettelijke eisen en de gemeentelijke prestatieafspraken, maar levert geen extra bijdrage aan de hoger liggende Utrechtse ambitie. Verder is de warmtevoorziening niet getoetst aan de "totale maatschappelijke kosten en baten", zoals verwoord in de Visie op de Warmtevoorziening.

Voor de Omloop en Laan van Chartroise als pilot project circulair bouwen is een extra inspanning geleverd zoals in de prestatieafspraken aangegeven. Dit zal binnen het Actieprogramma Utrecht Circulair en het evalueren van de prestatieafspraken verder worden opgepakt.

5.18 Conclusie
Uit dit hoofdstuk volgt dat er geen belemmeringen zijn voor de uitvoerbaarheid van de beoogde ontwikkeling.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Inleiding
Dit bestemmingsplan heeft betrekking op de integrale gebiedsontwikkeling van het plangebied Omloop, Laan van Chartroise. M.b.t. dit plangebied faciliteert dit bestemmingsplan de ontwikkeling van sociale huurwoningen, sociale middenhuurwoningen en middenhuur woningen. Vanwege de prognose dat Utrecht naar ruim 450.000 inwoners groeit in 2040 en de aantrekkende woningmarkt wordt de economische uitvoerbaarheid van het plan Omloop, Laan van Chartroise voldoende aannemelijk geacht.

Financiële uitvoerbaarheid
De ontwikkeling van dit bestemmingsplan betreft een initiatief van grondeigenaar Mitros. De gemeente heeft in deze een faciliterende rol en neemt niet deel aan de feitelijke ontwikkeling van het plangebied. De ontwikkeling geschiedt geheel voor rekening en risico van de initiatiefnemer. De kosten verband houdend met het opstellen van dit bestemmingsplan, als ook met de uitvoering ervan, komen dan ook voor rekening van de initiatiefnemer.

De door de gemeente te maken kosten worden door middel van een anterieure overeenkomst op de initiatiefnemer verhaald. Ditzelfde geldt voor eventuele planschade. De Wet ruimtelijke ordening verplicht tot het vaststellen van een exploitatieplan als sprake is van de realisatie van een bouwplan, zoals benoemd in het Besluit ruimtelijke ordening, tenzij het kostenverhaal anderszins verzekerd is en er geen wens bestaat tot nadere verankering van eisen ten aanzien van fasering en inrichting van de openbare ruimte. In dit geval wordt een exploitatieovereenkomst gesloten, waardoor de gemeentelijke kosten worden verhaald en het vaststellen van een exploitatieplan niet noodzakelijk is.

Leges
De gemeentelijk kosten voor de begeleiding en toetsing van aanvragen voor vergunningen, worden uit de daarvoor bestemde leges gedekt. Voor het verhaal van door de gemeente gemaakte kosten die niet worden gedekt uit de reguliere leges is een overeenkomst gesloten tussen gemeente en initiatiefnemer. Hierin worden alle door de gemeente voor dit initiatief gemaakte kosten verhaald.

Planschade
Mitros heeft een planschaderisico-inventarisatie laten opstellen voor de inschatting van de risico's op planschade.

Voor de aansprakelijkheid voor mogelijke planschade is in de genoemde overeenkomst vrijwaring voor de gemeente opgenomen. Eventuele planschadeclaims komen voor rekening van de initiatiefnemer.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.2.1 Overleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening

Het plan is aan de Provincie Utrecht en het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden (HDSR) toegezonden voor een reactie als bedoeld in art 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Zowel de Provincie Utrecht als het HDSR hebben aangegeven geen opmerkingen te hebben over het plan.

6.2.2 Wijkplatform Noordwest

Het plan is voor een reactie toegezonden aan het Wijkplatform Noordwest. Van het wijkplatform hebben wij geen reactie ontvangen.

Hoofdstuk 7 Juridische plantoelichting

7.1 Inleiding

Het bestemmingsplan is opgesteld volgens de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP 2012). De SVBP 2012 maakt het mogelijk om bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op eenzelfde manier worden verbeeld. Vergelijkbare bestemmingsplannen leiden tot een betere leesbaarheid, raadpleegbaarheid en helderheid voor de gebruiker en draagt zo bij aan een effectiever en efficiëntere dienstverlening.

7.2 Opbouw regels

De opzet van de bestemmingsregels is steeds gelijk:

- bestemmingsomschrijving (met ondergeschikte en nevengeschikte doeleinden);
- bouwregels;
- afwijkingsregels van de bouwregels;
- waar nodig: een bijzondere gebruiksregel, bijvoorbeeld bij wonen een aan-huis-verbonden bedrijf;
- afwijkingsregels van de gebruiksregels.

7.2.1 Het gebruik van het woord of

Wanneer in de regels van dit bestemmingsplan 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.

7.3 Regeling bijbehorende bouwwerken

In het Besluit omgevingsrecht Bijlage II artikel 2 staan de vergunningvrije bijbehorende bouwwerken opgesomd. Deze vergunningvrije bouwwerken zijn in 2014 aanzienlijk verruimd. De vergunningvrije bouwwerken komen overeen met de voorheen door de gemeente Utrecht gehanteerde standaard erfbebouwingsregeling bij woningen. Besloten is daarom om in het bestemmingsplan geen aparte regels meer op te nemen voor bijbehorende bouwwerken, maar om te verwijzen naar de vergunningvrije bijbehorende bouwwerkenregeling in het Besluit omgevingsrecht.

7.4 Systematiek van de bestemming Wonen

Aan-huis-verbonden bedrijf

Een belangrijk onderdeel van de bestemming Wonen is de regeling van de aan-huis-verbonden bedrijven als ondergeschikte functie bij het wonen. Zoals de naam al aangeeft, gaat het bij een aan-huis-verbonden bedrijf om een beroeps- of bedrijfsuitoefening in combinatie met wonen en dus door één van de bewoners van de woning. De maximale oppervlakte die daarvoor is toegestaan is 1/3 deel van het vloeroppervlak van de woning (inclusief aanbouwen) en vrijstaande bijgebouwen met een maximum van 60 m². Bij een aan-huis-verbonden bedrijf mag geen sprake zijn van detailhandel, horeca, afhaalzaken of belhuizen.

Er is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen voor het toestaan van milieucategorie B2 voor een aan-huis-verbonden bedrijf, echter onder de voorwaarde dat de bedrijfsactiviteit in kwestie naar aard en invloed op de omgeving gelijk kan worden gesteld met bedrijfsactiviteiten in milieucategorie A of B1 van de Lijst van Bedrijven functiemenging.

7.5 Artikelsgewijze toelichting

Op een aantal bestemmingen is in deze paragraaf een nadere toelichting opgenomen.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen

De verschillende soorten groenvoorzieningen (met uitzondering van het snippergroen) zijn

opgenomen in één bestemming. Het groen bij de Anton Geesinkstraat maakt deel uit van de stedelijke groenstructuur.

Binnen de bestemming Groen is ook waterbeheer, waterberging en sierwater toegestaan. De kleinere watergangen zijn dan ook niet apart bestemd. Daarnaast mogen er binnen deze bestemming ook voet- en fietspaden worden gerealiseerd.

Artikel 4 Verkeer - Verblijfsgebied
De meeste wegen in het plangebied zijn opgenomen in de bestemming 'Verkeer- Verblijfsgebied'. Dit zijn de wegen met hoofdzakelijk een functie voor het bestemmingsverkeer. Ook de pleinen, de bermen van wegen en het snippergroen maken hier deel van uit. Er zijn kleine gebouwtjes toegestaan bijvoorbeeld voor het realiseren van fietsenstallingen.

Artikel 5 Wonen
Deze bestemming is toegekend aan de te realiseren woningen al dan niet in combinatie met een aan-huis-verbonden bedrijf. Binnen deze bestemming zijn ook voorzieningen ten behoeve van het wonen toegestaan, zoals onder andere, tuinen, ontsluitingswegen en paden. Hierbij is van belang dat het op de verbeelding maximum aantal wooneenheden niet overschreden mag worden. Daarnaast zijn de (gebouwde) parkeervoorzieningen alleen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - parkeervoorzieningen' toegestaan. Dit om te voorkomen dat de binnenterreinen teveel parkeerterreinen worden.

Galerijen zijn niet toegestaan aan de straatzijde. Balkons mogen wel aan de straatzijde worden gebouwd. De galerijen en balkons mogen buiten het bouwvlak uitkragen (uitsteken). De woonblokken, met uitzondering van de eengezinswoningen aan de Vijgeboomstraat, moeten voorzien worden van een platte afdekking. Ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding-bijzondere bouwlaag' moet het hoofdgebouw met een bijzondere bouwlaag worden afgedekt. Ten opzichte van de voorgevel moet de bijzondere bouwlaag minimaal 1,75 meter terugliggen. De eengezinswoningen, de woningen waarvoor een maximum goothoogte geldt, moeten afgedekt worden met een kap.

Artikel 6 Waarde - Archeologie

De dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' is opgenomen ter veiligstelling en bescherming van de archeologische waarde en verwachtingen. Door de daarin opgenomen specifieke gebruiksbepaling waarin wordt verwezen naar de Verordening op de Archeologische Monumentenzorg is een handelen in strijd met het bestemmingsplan een strafbaar feit.

Hoofdstuk 3 Algemene regels
Artikel 7 Anti-dubbeltelregel
Deze regel is opgenomen om te voorkomen dat een stuk grond dat al eens was betrokken bij het verlenen van een omgevingsvergunning bij de beoordeling van latere bouwplannen nogmaals wordt betrokken.

Artikel 8 Algemene bouwregels
Dit artikel regelt de mogelijkheid voor (beperkte) overschrijdingen van bebouwingsgrenzen die op de kaart zijn aangegeven, een voorwaardelijke verplichting over parkeren en regels voor woningvorming en omzetting.

Voorwaardelijke verplichting over parkeren
Voor deze ontwikkeling wordt getoetst aan de Nota Stallen en Parkeren uit 2013, inclusief de beleidsregels Parkeernormen Fiets en Auto 2019 (Bijlage I Nota Stallen en Parkeren). Dit betekent dat de Parkeervisie 2021 inclusief de bijbehorende Parkeernormen fiets en auto niet van toepassing zijn op dit project, omdat dit een bestaand bouwinitiatief is met een vastgestelde bouwenvelop waarin de parkeernormen uit 2019 leidend zijn.
Deze planregel volgt uit de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State d.d. 9 september 2015 (201410585/1) over bestemmingsplan "KPN Campus Fockema Andreaelaan, Rubenslaan e.o.".
Artikel 3.1.2, tweede lid, van het Bro maakt het mogelijk dat een bestemmingsplan ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening regels kan bevatten waarvan de uitleg bij de uitoefening van een daarbij aangegeven bevoegdheid afhankelijk wordt gesteld van beleidsregels. Artikel 8.3 lid 1 van de planregels regelt dat bij een omgevingsvergunning voor het bouwen de parkeergelegenheid voor auto's en fietsen voldoet aan het gemeentelijk beleid (ten tijde van het opstellen van deze toelichting: de Nota Stallen en Parkeren 2013).

Bij het toetsen van een bouwaanvraag aan het bestemmingsplan, zal onderzocht worden of de aanvraag voldoet aan de voorwaarde om voldoende parkeergelegenheid te regelen.

Als gedurende de geldigheid van dit bestemmingsplan het parkeerbeleid wordt gewijzigd, geldt als uitgangspunt dat een aanvraag om omgevingsvergunning aan het op dat moment geldende

parkeerbeleid wordt getoetst. Daarom bevat artikel 8.3 lid 2 een regel die bij gewijzigd beleid een afweging over de bij de aanvraag horende parkeereis, zodat gemotiveerd wordt in hoeverre het nieuwe beleid wordt toegepast. Recent is de Nota Stallen en Parkeren gewijzigde via het op 28 maart 2019 vastgestelde addendum Nota parkeernormen fiets en auto.

Woningvorming en omzetting
De gemeenteraad heeft op 26 november 2015 de Beleidsnotitie Woningsplitsen en omzetten vastgesteld, waarin het gemeentelijke beleid voor het splitsen en omzetten van woningen is verwoord. Woningvorming door (bouwkundig) splitsen of omzetten van woningen is niet langer zonder meer toegestaan.

Woningvorming en omzetting van woningen ten behoeve van kamerverhuur voorziet weliswaar in de behoefte aan woonruimte voor starters en studenten, maar kan de leefbaarheid van de omgeving nadelig beïnvloeden. Klachten van omwonenden tonen aan dat een regeling nodig is, waarin het belang van het uitbreiden van het aantal woningen en kamers voor starters en studenten afgewogen wordt tegen het belang van het behouden van een goede leefkwaliteit van de buurt waarin die uitbreiding plaatsvindt.

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) biedt de mogelijkheid om de leefbaarheid in een bestemmingsplan te beschermen. Op grond daarvan kan woningvorming en omzetting gereguleerd worden. Lid 8.4 van dit bestemmingsplan regelt dat het vormen en het omzetten van woningen mag als dat op een aanvaardbare manier gebeurt. De regel onder 2 geeft burgemeester en wethouders de bevoegdheid om, in afwijking van de regel onder 1, woonvorming of woningsplitsing toe te staan. Burgemeester en wethouders toetsen hierbij aan de algemene leefbaarheidstoets en de fysieke leefbaarheidseisen van de Beleidsnotitie en beleidsregels Woningsplitsen en omzetten uit 2015. De voorwaarde voor het verlenen van de vergunning is, dat er goede woningen of onzelfstandige woonruimten ontstaan en er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het woon- en leefklimaat, het verkeer, de parkeersituatie en de gebruiksmogelijkheden van de buren.

Artikel 9 Algemene gebruiksregels
De Wabo bevat een algemeen verbod om de gronden en bebouwing in strijd met het bestemmingsplan te gebruiken. Een algemeen gebruiksverbod hoeft derhalve niet meer in de planregels te worden opgenomen. Het is wel mogelijk om in het bestemmingsplan aan te geven wat onder verboden gebruik in ieder geval wordt verstaan. In dit artikel is opgenomen dat onder verboden gebruik wordt verstaan: onbebouwde gronden te gebruiken als staanplaats voor onderkomens als opslagplaats voor onklare voer-, vlieg- en vaartuigen of onderdelen daarvan of als stortplaats voor puin en afvalstoffen.

Het gebruik of bouwen in strijd met het bestemmingsplan was vroeger onder de oude Wet op de Ruimtelijke Ordening via een algemene gebruiksbepaling en strafbepaling geregeld in het bestemmingsplan. Onder de Wet ruimtelijke ordening was een en ander geregeld in de wet zelf. Met de invoering van de Wabo is dat opnieuw gewijzigd. Nu is het als volgt geregeld.

Voor elke verandering van gebruik (in ruime zin) die in strijd komt met een bestemmingsplan is volgens artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wabo een omgevingsvergunning nodig. Indien voor een dergelijk planologisch strijdig gebruik geen omgevingsvergunning wordt gevraagd of een gevraagde vergunning niet wordt verleend, komt dit gebruik dus in strijd met artikel 2.1, eerste lid, aanhef en onder c, van de Wabo. Dat artikel kan vervolgens bestuursrechtelijk of strafrechtelijk via de Wet op de economische delicten worden gehandhaafd.

Strijdig gebruik met planologische regelingen waarvan afwijking niet is toegestaan valt niet onder artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wabo. Met het oog op dergelijk gebruik is in artikel 7.2 Wet ruimtelijke ordening een verbodsbepaling opgenomen bij de invoering van de Wabo.

Woningvorming en omzetting
Het bestemmingsplan bevat een algemene gebruiksregel voor het vormen en het omzetten van woningen met behoud van een goede leefkwaliteit. Deze regel is, in aanvulling op de algemene bouwregel over woningvorming en omzetting nodig, omdat woningvorming en omzetting soms ook zonder bouwkundige aanpassingen kan plaatsvinden.

Artikel 10 Algemene afwijkingsregels
Dit artikel regelt de bevoegdheid van het college van burgemeester en wethouders om af te wijken van de regels. Dit heeft primair tot doel enige flexibiliteit in de regels aan te brengen. Ze kunnen worden toegepast als er niet op grond van de bestemmingsregelingen in hoofdstuk 2 al afgeweken kan worden. Het gaat dan om een afwijking van maten, afmetingen en percentages, het plaatsen van objecten van beeldende kunst, het realiseren van kleine nutsgebouwtjes.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels
Artikel 11 Geluidgevoelige bestemming
Er mogen uitsluitend geluidgevoelige bestemmingen worden opgericht indien het bouwplan in

overeenstemming is met de Wet geluidhinder of met het besluit ontheffing Hogere waarde.

Artikel 12 Overgangsrecht
In het Besluit ruimtelijke ordening is overgangsrecht opgenomen dat in elk bestemmingsplan moet worden overgenomen.

Indien de in het plan opgenomen regels, voor wat betreft gebruik of bebouwing, afwijken van een bestaande legale situatie, dan zijn daarop de overgangsregels van toepassing. De overgangsregel heeft tot doel bestaande belangen te respecteren totdat realisering van de nieuwe regels plaatsvindt.

Voor bouwwerken die onder het overgangsrecht vallen, is bepaald dat deze gedeeltelijk mogen worden vernieuwd of veranderd, mits de bestaande afwijking niet wordt vergroot. Gehele vernieuwing is in principe uitgesloten, waaronder ook gefaseerde vernieuwing van een bouwwerk wordt verstaan. Het doel van het overgangsrecht is dat het bestaande bouwwerk in de bestaande staat in stand mag worden gehouden. Uitsluitend na het tenietgaan van het bouwwerk door een calamiteit, waarmee onder andere brand of extreme weersomstandigheden wordt bedoeld, is onder voorwaarden gehele vernieuwing toegestaan.

Vergunningplichtige bouwwerken die zonder vergunning zijn opgericht, kunnen door overgangsrecht niet gelegaliseerd worden. Bouwen zonder vergunning is immers een overtreding van de Wabo die niet door een regeling in een bestemmingsplan ongedaan kan worden gemaakt.

Wel kan met een beroep op het overgangsrecht een aanvraag worden ingediend voor de verbouw van een illegaal bouwwerk. Om te voorkomen dat een dergelijke aanvraag moet worden gehonoreerd, is in de overgangsbepaling van dit plan opgenomen dat deze slechts van toepassing is op legale bouwwerken.

Voor het gebruik dat onder het overgangsrecht valt, is bepaald dat dat gebruik mag worden voortgezet. Het gebruik mag eveneens worden gewijzigd, voor zover de afwijking ten opzichte van het toegestane gebruik niet vergroot wordt.

Hiervoor is reeds aangegeven dat illegale bouwwerken niet gelegaliseerd kunnen worden door overgangsrecht. Voor gebruik is dat in principe wel mogelijk maar vanuit het oogpunt van handhaving ongewenst. Gezien het voorgaande is in de overgangsbepaling opgenomen dat het gebruik, dat reeds in strijd was met het voorheen geldende plan, van het overgangsrecht is uitgesloten.

Ook na het van kracht worden van dit plan kan dus nog met succes handhavend worden opgetreden tegen gebruik dat reeds in strijd was met het voorgaande bestemmingsplan. Dit laatste is uiteraard mede afhankelijk van andere aspecten, waaronder de vraag of het strijdige gebruik reeds zolang plaatsvindt dat de gemeente haar rechten heeft verwerkt.

Artikel 13 Slotregel
In dit artikel is de naam van het bestemmingsplan, de citeertitel, omschreven.

Prostitutie
In het plangebied van dit bestemmingsplan zijn geen seksinrichtingen gevestigd met een vergunning op basis van de APV. Gezien het in Utrecht gehanteerde maximumstelsel zijn nieuwe seksinrichtingen niet toegestaan en zijn seksinrichtingen uitgesloten in de gebruiksbepaling en in de begripsbepaling "aan-huis-verbonden bedrijf". Gelet op het binnen de gemeente gehanteerde maximumstelsel betekent de regeling in dit bestemmingsplan geen algeheel verbod, maar wel een verbod op seksinrichtingen binnen dit plangebied.

7.6 Lijst van Bedrijven functiemenging

Toepassing Lijst van Bedrijven functiemenging
Algemeen
In de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering (2009) zijn twee voorbeeldstaten voor milieuzonering opgenomen, namelijk de 'Staat Bedrijfsactiviteiten bedrijventerreinen' en de 'Staat Bedrijfsactiviteiten functiemenging'.

De aanpak van milieuzonering en de in dit plan gebruikte Lijst van Bedrijven functiemenging is gebaseerd op de Staat Bedrijfsactiviteiten functiemenging in de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering (2009). De Lijst van Bedrijven functiemenging wordt gehanteerd in gebieden waar bedrijven of andere milieubelastende functies verspreid zijn gesitueerd tussen woningen of andere gevoelige functies. Onderstaand wordt hier meer in detail op ingegaan. Het gaat in dergelijke gebieden in het algemeen om relatief kleinschalige bedrijvigheid die op korte afstand van woningen kan worden toegestaan. De toelaatbaarheid van activiteiten wordt voor dergelijke gebieden in de VNG-publicatie (en de Lijst van Bedrijven functiemenging) bepaald met behulp van op deze situaties toegesneden toelatingscriteria.

Functiemengingsgebieden
In bestaande gebieden waar in enige vorm sprake is van functiemenging, of in gebieden waar bewust functiemenging wordt nagestreefd (bijvoorbeeld om een grotere levendigheid tot stand te brengen), wordt de Lijst van Bedrijven functiemenging toegepast. Zoals in de VNG-publicatie is aangegeven kan bij functiemengingsgebieden gedacht worden aan:

- stadscentra, dorpskernen en winkelcentra;
- horecaconcentratiegebieden;
- zones met functiemenging langs stedelijke toegangswegen en in lintbebouwingen;
- (delen van) woongebieden met kleinschalige of ambachtelijke bedrijvigheid.

Daarnaast kan ook in (delen van) woongebieden waar enige vorm van bedrijvigheid aanwezig of gewenst is de Lijst van Bedrijven functiemenging worden toegepast.

Kenmerken van de activiteiten
De activiteiten in dergelijke gebieden verschillen in het algemeen qua aard en schaal sterk van de activiteiten op een bedrijventerrein. Behalve in historisch gegroeide situaties gaat het voornamelijk om:

- kleinschalige, meestal ambachtelijke bedrijvigheid;
- bedrijven waarbij de productie of laad- en loswerkzaamheden alleen in de dagperiode plaatsvindt;
- activiteiten die hoofdzakelijk inpandig geschieden.

De toegepaste Lijst van Bedrijven functiemenging
De bovenvermelde criteria liggen mede ten grondslag aan de selectie van activiteiten die zijn opgenomen in de Lijst van Bedrijven functiemenging. In de Lijst van Bedrijven functiemenging zijn de aspecten geluid, geur, stof en gevaar en de index voor verkeersaantrekkende werking in de categorisering opgenomen. Deze Lijst is samengesteld volgens dezelfde methodiek als de betreffende Staat Bedrijfsactiviteiten functiemenging uit de VNG-publicatie. Op twee punten is een andere werkwijze toegepast:

1. In dit plan wordt alleen de toelaatbaarheid van bedrijfsactiviteiten gekoppeld aan de Lijst. In de Lijst van Bedrijven functiemenging zijn daarom alleen de activiteiten opgenomen die passen binnen de definitie van bedrijf volgens de begripsbepalingen in de regels van dit bestemmingsplan. De toelaatbaarheid van andere functies wordt in dit plan indien nodig op een andere wijze in de regels en op de plankaart van dit bestemmingsplan geregeld (bijvoorbeeld horecabedrijven via een afzonderlijke Lijst van Horeca-activiteiten). Toegevoegd zijn enkele regelmatig voorkomende bedrijfsactiviteiten die in de lijst van de VNG-publicatie niet specifiek zijn opgenomen, maar wel aan de vermelde criteria voldoen zoals een ambachtelijke glas-in-loodzetterij en caravanstalling. Voor aannemers, SBI-code 45, heeft een nadere specificatie van de activiteiten plaatsgevonden met bijbehorende categorie-indeling die is afgestemd op de verwachte milieueffecten van deze activiteiten.

2. In de Lijst van Bedrijven functiemenging is in de categorie-indeling een nader onderscheid gemaakt tussen categorie B1 en B2. Voor de toepassing in dit bestemmingsplan blijkt het onderscheid tussen categorie A en categorie B zoals beschreven in de VNG-publicatie te groot om de toelaatbaarheid van activiteiten voldoende af te kunnen stemmen op de kenmerken van de functiemengingsgebieden en het daarin te volgen beleid.

Categorie-indeling
Zoals in de VNG-publicatie is aangegeven kan, vanwege de bijzondere kenmerken van gebieden met enige vorm van functiemenging, niet worden gewerkt met een systematiek van richtafstanden en afstandsstappen: vanwege de zeer korte afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies is een dergelijke systematiek niet geschikt voor functiemengingsgebieden. De Lijst van Bedrijven functiemenging hanteert vier categorieën A, B1, B2 en C met specifieke criteria voor de toelaatbaarheid die onderstaand uiteen zijn gezet.

Categorie A
Bedrijfsactiviteiten die direct naast of beneden woningen/andere gevoelige functies zijn toegestaan, desgewenst in daarvoor omschreven zones binnen rustige woongebieden. De activiteiten zijn zodanig weinig milieubelastend dat de eisen uit het Bouwbesluit toereikend zijn.

Categorie B1
Bedrijfsactiviteiten die direct naast of beneden woningen/andere gevoelige functies in een daarvoor omschreven gebied met functiemenging zijn toegestaan. De activiteiten zijn zodanig weinig milieubelastend dat de eisen uit het Bouwbesluit toereikend zijn.

Categorie B2
Bedrijfsactiviteiten die in een gemengd gebied kunnen worden uitgeoefend, echter bouwkundig afgescheiden van woningen/andere gevoelige functies. Bouwkundig afgescheiden betekent dat de panden los van elkaar dienen te staan. Uitzondering hierop vormen binnenterreinen omringd door voornamelijk woningen: ook al zijn bedrijven bouwkundig afgescheiden van woningen, op deze locaties zijn hooguit categorie B1 bedrijven toegestaan.

Categorie C
Activiteiten vermeld onder categorie B2, waarbij vanwege relatief grote verkeersaantrekkende werking een directe ontsluiting op hoofdinfrastructuur gewenst is.

Flexibiliteit
De Lijst van Bedrijven functiemenging blijkt in de praktijk een relatief grof hulpmiddel te zijn om hinder door bedrijfsactiviteiten in te schatten. De inschalingen gaan uit van een gemiddeld bedrijf met een moderne bedrijfsvoering. Het komt in de praktijk voor dat een bepaald bedrijf als gevolg van een geringe omvang van hinderlijke deelactiviteiten, een milieuvriendelijke werkwijze of bijzondere voorzieningen minder hinder veroorzaakt dan in de Lijst van Bedrijven functiemenging is verondersteld. In de regels is daarom bepaald dat het college van burgemeester en wethouders een dergelijk bedrijf toch kan toestaan, indien dit bedrijf niet binnen de algemene toelaatbaarheid past. Bij de Lijst van Bedrijven functiemenging is deze mogelijkheid beperkt tot maximaal 1 categorie (dus bijvoorbeeld categorie B1 in plaats van A of categorie B2 in plaats van B1). Om te kunnen afwijken moet worden aangetoond dat het bedrijf naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm) vergelijkbaar is met andere bedrijven uit de desbetreffende lagere categorie.

Daarnaast is het mogelijk dat bepaalde bedrijven zich aandienen, waarvan de activiteiten in de Lijst van Bedrijven functiemenging niet zijn vermeld, maar die qua aard en invloed overeenkomen met bedrijven die wel zijn toegestaan. Met het oog hierop is in de regels bepaald dat het college van burgemeester en wethouders kan afwijken en vestiging van een dergelijk bedrijf kan toestaan. Om te kunnen afwijken moet op basis van milieutechnisch onderzoek worden aangetoond dat het bedrijf naar aard en invloed op de omgeving vergelijkbaar is met direct toegelaten bedrijven.

7.7 Handhaving
Door handhaving controleert de overheid of burgers, bedrijven en bijvoorbeeld overheidsorganen zich aan de wet- en regelgeving houden. Onder handhaving wordt verstaan het door controle (toezicht en opsporing) en het toepassen (of dreigen daarmee) van bestuursrechtelijke sancties, bereiken dat het bepaalde bij of krachtens enig wettelijk voorschrift wordt nageleefd. De handhaving van de van toepassing zijnde regeling binnen de gemeente Utrecht, wordt uitgevoerd door diverse diensten en afdelingen. Zo wordt namens het college onder andere gehandhaafd op de regels van voorliggend bestemmingsplan. Dit betekent dat de regels voor wat betreft het gebruik en de bebouwingsregels worden gehandhaafd. Dit gebeurt veelal door toetsing tijdens het behandelen van de aanvragen om omgevingsvergunning, maar kan ook gebeuren als gevolg van toezicht tijdens de uitvoering van de bouw of op grond van een eigen constatering indien een bouwwerk of een perceel in strijd met het bestemmingsplan wordt gebruikt. Indien er bijvoorbeeld sprake is van illegale ingebruikname van gemeentelijke grond, dan zal hiertegen worden opgetreden.

Doel handhavend optreden
Het doel van het handhavend optreden van de gemeente is niet direct gekoppeld aan de noodzaak van een actueel bestemmingsplan. Voor de bewoners van het plangebied is duidelijk waar zij aan toe zijn (qua bouwen, zoals bijvoorbeeld uitbreiding van de woning, en qua gebruik), maar het niet handhaven haalt de effectiviteit van een actueel bestemmingsplan onderuit. De toegevoegde waarde van het verlenen van een omgevingsvergunning voor een vrijstaand bijbehorend bouwwerk is niet groot, indien er op andere plaatsen - zonder vergunning - vrijstaande bijbehorende bouwwerken zijn geplaatst. Dit wordt nog eens problematischer zodra een omgevingsvergunning wordt geweigerd, terwijl diverse vergelijkbare bouwwerken reeds illegaal zijn geplaatst. In dit

laatste geval is de roep om handhavend op te treden dan ook het grootst.

Wijze van handhaven
Op grond van de Algemene wet bestuursrecht heeft het college een tweetal instrumenten bij handhaving van bestemmingsplannen tot haar beschikking: bestuursdwang en dwangsom. Bij het toepassen van bestuursdwang wordt de overtreding (het geconstateerde illegale bouwwerk c.q. gebruik) ongedaan gemaakt op kosten van de overtreder. Dit kan betekenen dat een bouwwerk door de gemeente wordt afgebroken en de kosten van bijvoorbeeld de aannemer en de gemeentelijke (voorbereidings)kosten op de overtreder worden verhaald. Het is tevens mogelijk om, indien er zonder omgevingsvergunning wordt gebouwd en de bouw wordt stilgelegd door middel van een bouwstop, de bouwmaterialen weg te slepen en elders op te slaan. Het opleggen van een last onder dwangsom betekent bijvoorbeeld dat het illegale gebruik moet worden gestaakt binnen een door het college gestelde termijn. Overschrijdt men de termijn, dan zal de dwangsom in rekening worden gebracht bij de overtreder. Doel van de dwangsom is het onaantrekkelijk maken van het voortzetten van de geconstateerde overtreding. De dwangsom zal dan ook in relatie moeten staan aan (en zal derhalve altijd hoger zijn dan) het voordeel dat de overtreder heeft bij het voortzetten van de illegaliteit. In het plangebied zal handhavend worden opgetreden tegen het illegale gebruik van bouwwerken en percelen. Bijvoorbeeld het verhuren van opslagruimte ten behoeve van de stalling van caravans, maar ook het gebruik van een winkel als café. Verder zal er bij de bouw worden gecontroleerd op de uitvoering van verleende omgevingsvergunningen. Uiteraard zal er ook gecontroleerd worden of, in het geval van een geweigerde omgevingsvergunning voor een woning, de betreffende woning niet alsnog wordt gebouwd. Voorts zal de gemeente toezien op - onder de Wet milieubeheer vallende - bedrijven. Dit vloeit voort uit de regels van het bestemmingsplan. Indien er immers ter plaatse een bedrijfsactiviteit plaats mag vinden, zal dit qua gebruik (intensiteit en hinder) gehandhaafd worden.

Uitgave Gemeente Utrecht
Bezoekadres Stadskantoor, Stadsplateau 1
Postadres Postbus 8406, 3505 RK Utrecht
Telefoon 030 - 286 00 00
Mail gebiedsontwikkelingjz@utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Bestemmingsplan



Omloop, Laan van Chartroise

Vastgesteld, datum volgt na vaststelling



Omloop, Laan van Chartroise

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Inleidende regels 3

Artikel 1 Begrippen 3
Artikel 2 Wijze van meten 6

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels 8

Artikel 3 Groen 8
Artikel 4 Verkeer - Verblijfsgebied 8
Artikel 5 Wonen 9
Artikel 6 Waarde - Archeologie 10

Hoofdstuk 3 Algemene regels 11

Artikel 7 Anti-dubbeltelregel 11
Artikel 8 Algemene bouwregels 11
Artikel 9 Algemene gebruiksregels 11
Artikel 10 Algemene afwijkingsregels 12
Artikel 11 Geluidgevoelige bestemming 12

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels 13

Artikel 12 Overgangsrecht 13
Artikel 13 Slotregel 13

Bijlagen regels

Bijlage 1 Locaties waar hogere perceel- of erfafscheidingen zijn toegestaan

Bijlage 2 Lijst van Bedrijven functiemenging

Bijlage 3 Besluit hogere waarde

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 Plan

Het bestemmingsplan Omloop, Laan van Chartroise met identificatienummer NL.IMRO.0344.BPOMLOOPLAANVCHART-ON01 van de gemeente Utrecht.

1.2 Bestemmingsplan

De geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen.

1.3 Aan-huis-verbonden bedrijf

Beroep of bedrijf dat in een woning of een daarbij bijhorend bouwwerk wordt uitgeoefend, waarvan de ruimtelijke uitwerking of uitstraling met de woonfunctie verenigbaar is en waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en degene die het beroep of het bedrijf uitoefent bewoner van de woning is.

Hieronder wordt in ieder geval niet verstaan: een detailhandelsvestiging, een afhaalzaak, een horecabedrijf, een belhuis en een seksinrichting; hieronder wordt onder andere wel verstaan: een kleinschalige voorziening ten behoeve van kinderopvang.

1.4 Aanduiding

Een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

1.5 Aanduidingsgrens

De grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.6 Archeologisch onderzoek

Onderzoek verricht door of namens een bedrijf dat beschikt over het in artikel 1, eerste lid, van de Erfgoedwet, bedoelde certificaat.

1.7 Archeologische waarde

De aan een gebied toegekende waarde in verband met de in dat gebied voorkomende overblijfselen uit oude tijden.

1.8 Bebouwing

Eén of meer gebouwen of bouwwerken geen gebouwen zijnde.

1.9 Bebouwingspercentage

Het met een aanduiding of in de regels aangegeven percentage, dat aangeeft hoeveel van het desbetreffende bouwperceel ten hoogste mag worden bebouwd met gebouwen en bijbehorende bouwwerken.

1.10 Bed & breakfast

Het tegen betaling verstrekken van logies met ontbijt binnen de (bedrijfs)woning.

1.11 Besluit Hogere waarde

Besluit waarin de ten hoogst toelaatbare geluidsbelasting op grond van de Wet geluidhinder is vastgesteld.

1.12 Bestaand

a. Bestaand gebruik: het gebruik van de gronden en bouwwerken zoals aanwezig op moment van het ter inzage leggen van het ontwerp van het bestemmingsplan of kan worden gebruikt krachtens een omgevingsvergunning voor het gebruik; daaronder valt niet het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsregels van dat plan.
b. Bestaande bouwwerken: bouwwerken die op het tijdstip van het ter inzage leggen van het ontwerp van het bestemmingsplan:
    1. aanwezig zijn én bij of krachtens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht of de Woningwet zijn gebouwd;
    2. nog kunnen worden gebouwd krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht of een bouwvergunning op grond van de Woningwet.

1.13 Bestemmingsgrens

De grens van een bestemmingsvlak.

1.14 Bestemmingsvlak

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.15 Bijbehorend bouwwerk

Uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk, met een dak.

1.16 Bijzondere bouwlaag

Een ten opzichte van de voorgevel terugliggende bouwlaag.

1.17 Bouwen

Het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen, veranderen of vergroten van een bouwwerk.

1.18 Bouwgrens

De grens van een bouwvlak.

1.19 Bouwlaag

Een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of nagenoeg gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van een onderbouw, een kap en een bijzondere bouwlaag.

1.20 Bouwperceel

Een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

1.21 Bouwperceelsgrens

Een grens van een bouwperceel.

1.22 Bouwvlak

Een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bouwwerken zijn toegelaten.

1.23 Bouwwerk

Een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

1.24 (Sta)caravan

Een caravan of stacaravan die op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) omgevingsvergunningplichtig is.

In het derde hoofdstuk van bijlage twee van het Besluit omgevingsrecht wordt het vergunningsvrij bouwen geregeld. Vrij van vergunning is een, op de grond staand, bouwwerk ten behoeve van recreatief nachtverblijf, mits wordt voldaan aan de volgende eisen: a: niet hoger dan 5 meter, en b: de oppervlakte niet meer dan 70 m^2. Een recreatief nachtverblijf is b.v. een caravan, een chalet, een kleine bungalow, etc.

1.25 Eigen toegang

Een deur die direct toegang geeft tot de woning, die bereikbaar is via de straatzijde of vanuit een gemeenschappelijke hal en die voorzien is van een door de gemeente verleend huisnummer.

1.26 Gebouw

Elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

1.27 Hoofdgebouw

Een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn aard, functie, constructie of afmetingen dan wel gelet op de bestemming als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken.

1.28 Kampeerterrein

Een terrein met daarbijbehorende voorzieningen dat is ingericht voor het plaatsen dan wel geplaatst houden van kampeermiddelen ten behoeve van recreatief dag- en nachtverblijf.

1.29 Kap

Een gesloten en hellend of gedeeltelijk hellend dak.

1.30 Lijst van Bedrijven functiemenging

De Lijst van Bedrijven functiemenging die onderdeel uitmaakt van deze regels, die een onderverdeling van bedrijfsactiviteiten aangeeft, die een gelijke of nagenoeg gelijke invloed hebben op een nabij gelegen of omringende woonomgeving.

1.31 Niet-permanente verblijfsrecreatie

Verblijfsrecreatie door middel van kampeermiddelen, waarvan het ruimtegebruik van tijdelijke aard is, waaronder wordt verstaan het innemen van een standplaats op een kampeerterrein voor niet langer dan het zomerseizoen door personen die hun hoofdverblijf elders hebben.

1.32 Omgevingsvergunning

Een vergunning als bedoeld in artikel 1.1, eerste lid, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

1.33 Omzetting (van een woning)

Een zelfstandige woning, of een deel daarvan, in gebruik geven of laten geven als onzelfstandige woonruimte.

1.34 Onzelfstandige woonruimte

Woonruimte die niet voldoet aan de begripsbepaling zelfstandige woonruimte.

1.35 Peil

a. Voor een gebouw, waarvan de hoofdtoegang grenst aan de weg: de hoogte van de kruin van de weg.
b. Voor andere gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld.
c. Voor gebouwen die grenzen aan een dijk: de hoogte van de kruin van de dijk ter plaatse van het bouwwerk.

1.36 Platte afdekking

Een horizontaal vlak ter afdekking van een gebouw of bijzondere bouwlaag.

1.37 Recreatiewoning

Een permanent gebouw, geen caravan of andere constructie op wielen zijnde, dat bedoeld is om uitsluitend of hoofdzakelijk te worden gebruikt als recreatieverblijf, door personen die hun hoofdverblijf elders hebben.

1.38 Seksinrichting

Een voor het publiek toegankelijke besloten ruimte, dan wel meerdere besloten ruimten in elkaars directe nabijheid, waarin bedrijfsmatig of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen, al dan niet met een ander, tegen vergoeding worden verricht. Hieronder wordt in ieder geval verstaan een prostitutiebedrijf, raamprostitutiebedrijf of sekstheater, al dan niet in combinatie met elkaar.

1.39 Verordening op de Archeologische Monumentenzorg

De sedert 22 december 2009 van kracht zijnde Verordening op de Archeologische Monumentenzorg van de gemeente Utrecht.

1.40 Voorgevel

De gevel van het hoofdgebouw die door zijn aard, functie, constructie dan wel gelet op uitstraling ervan als belangrijkste gevel kan worden aangemerkt.

1.41 Woning

Een complex van ruimten dat een zelfstandige woonruimte vormt, bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

1.42 Woningvorming

Een woning verbouwen tot twee of meer woningen of het zodanig inrichten, gebruiken of laten gebruiken van een deel van de woning dat er feitelijk twee of meer woningen ontstaan.

1.43 Woonruimte

Besloten ruimte die, al dan niet tezamen met één of meer andere ruimten, bestemd of geschikt is voor bewoning van één huishouden.

1.44 Zelfstandige woonruimte

Woonruimte die een eigen toegang heeft en die door één huishouden kan worden bewoond zonder daarbij afhankelijk te zijn van wezenlijke voorzieningen, zoals badruimte, toilet en keuken, buiten de woonruimte.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 Brutovloeroppervlak

De totale binnen een gebouw beschikbare vloeroppervlakte, inclusief de verdiepingen, gemeten volgens NEN 2580.

2.2 De bouwhoogte van een bouwwerk

Vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

2.3 De dakhelling

Langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.4 De goothoogte van een bouwwerk

Vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

2.5 De hoogte van een kap

Vanaf de bovenkant goot, c.q. de druiplijn, boeiboord of daarmee gelijk te stellen constructiedeel tot het hoogste punt van de kap.

2.6 De inhoud van een bouwwerk

Tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

2.7 De oppervlakte van een bouwwerk

Tussen de buitenwerkse gevelvlakken of hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

1. groenvoorzieningen, gazons en beplantingen;
2. fiets- en voetpaden;
3. nutsvoorzieningen;
4. speelvoorzieningen;
5. water, waterbeheer en waterberging;
6. voorzieningen en functies die bij de bestemming horen zoals, kunstwerken, civieltechnische bouwwerken waaronder duikers, bruggen en faunapassages.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

1. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 meter bedragen, met uitzondering van erf- en perceelafscheidingen welke niet meer dan 1 meter hoog mogen zijn.
2. De bouwhoogte van speelvoorzieningen mag in afwijking de regel onder 1, niet meer bedragen dan 4 meter.
3. De regel onder 1 geldt niet voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ter geleiding, begeleiding en regeling van het verkeer.

Artikel 4 Verkeer - Verblijfsgebied

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer - Verblijfsgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

1. rijwegen bestaande uit twee keer één rijstrook, in- en uitvoegstroken daar niet bij inbegrepen;
2. verkeers- en verblijfsgebied voor gemotoriseerd verkeer en langzaam verkeer;
3. water, waterbeheer en waterberging;
4. groenvoorzieningen;
5. parkeervoorzieningen;
6. speelvoorzieningen;
7. voorzieningen die bij de bestemming horen zoals verkeers- en groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen, fietsenstallingen, kunstwerken, civieltechnische bouwwerken en geluidwerende voorzieningen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen

1. De oppervlakte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 6 m² per gebouw.
2. De bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 2 meter.

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

1. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 meter.
2. De regel onder 1 geldt niet voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ter geleiding, begeleiding en regeling van het verkeer.

4.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van de regel in artikel 4.2.1 onder 1 en artikel 4.2.1 onder 2 voor:

1. afwijkingen van de maximale oppervlakte van een gebouw tot ten hoogste 20 m²;
2. afwijkingen van de maximale bouwhoogte van een gebouw tot maximaal 3 meter.

Artikel 5 Wonen

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

1. wonen, eventueel met een aan-huis-verbonden bedrijf of een bed & breakfast;
2. het maximum aantal woningen mag ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' niet worden overschreden;
3. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - parkeervoorzieningen' zijn gebouwde of ongebouwde parkeervoorzieningen toegestaan;
4. water en waterberging;
5. voorzieningen en functies die bij de bestemming horen, zoals bergingen, tuinen, erven en terreinen.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Hoofdgebouwen

1. Hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd.
2. Het bouwvlak mag volledig worden bebouwd.
3. Galerijen, die niet aan de straatzijde mogen grenzen, en balkons mogen buiten het bouwvlak uitkragen. De balkons mogen maximaal 2 meter uitkragen en de galerijen maximaal 1,5 meter uitkragen. Bij deelgebied 2A (huidige adressen: Omloop 68 t/m 88 (even) en Laan van Chartroise 2 t/m 60 (even)) mogen de galerijen maximaal 3 meter uitkragen.
4. Bij galerijen en balkons moet een vrije hoogte, gemeten van de onderzijde van het overschrijdende bouwdeel tot aan het aansluitende, afgewerkte maaiveld aangehouden worden van minimaal 2,2 meter.
5. De bouwhoogte van het hoofdgebouw ter plaatse van de aanduiding: 'maximum bouwhoogte (m)' mag niet worden overschreden.
6. De goothoogte van het hoofdgebouw ter plaatse van de aanduiding: 'maximum goothoogte (m)' mag niet worden overschreden.
7. Ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding-bijzondere bouwlaag' moet het hoofdgebouw met een bijzondere bouwlaag worden afgedekt. Ten opzichte van de voorgevel moet de bijzondere bouwlaag minimaal 1,75 meter terugliggen.
8. De woningen moet worden voorzien van een platte afdekking, tenzij de regels onder 7 en 9 van toepassing zijn.
9. In afwijking van de regel onder 8 moeten de woningen ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m)' worden afgedekt met een kap.

5.2.2 Bijbehorende bouwwerken

1. Bij een hoofdgebouw zijn bouwactiviteiten en planologische gebruiksactiviteiten toegestaan, die zonder omgevingsvergunning kunnen worden verricht.

5.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

1. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 3 meter bedragen, met uitzondering van erf- en perceelafscheidingen welke maximaal 2 meter hoog mogen zijn achter de voorgevelrooilijn en 1 meter voor of op de voorgevelrooilijn.
2. In afwijking van de regel onder 1 mag de bouwhoogte van erf- en perceelafscheidingen op de met blauw aangegeven locaties van bijlage 1 maximaal 3 meter hoog zijn.
3. In afwijking van de regel onder 1 mag de bouwhoogte van palen en masten niet meer dan 6 meter bedragen.

5.3 Specifieke gebruiksregels

5.3.1 Aan-huis-verbonden bedrijf

De uitoefening van een aan-huis-verbonden bedrijf in samenhang met wonen is uitsluitend toegestaan als voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

1. de vloeroppervlakte voor een aan-huis-verbonden bedrijf mag niet groter zijn dan een derde deel van de vloeroppervlakte van de woning, inclusief aangebouwde bijbehorende bouwwerken tot een maximum van 60 m^2;
2. de vloeroppervlakte voor een aan-huis-verbonden bedrijf in een vrijstaand bijbehorend bouwwerk mag niet groter zijn dan 60 m^2;
3. een aan-huis-verbonden bedrijf mag bedrijfsactiviteiten uitvoeren in categorie A of B1 van de Lijst van Bedrijven functiemenging waarvoor geen omgevingsvergunning voor de activiteit milieu is vereist.

5.3.2 Bed & breakfast

De uitoefening van een bed & breakfast in samenhang met wonen is uitsluitend toegestaan als de hoofdbewoner minimaal 50% van de woning in gebruik houdt voor wonen.

5.4 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van de regel in artikel 5.3.1 onder 3 voor bedrijfsactiviteiten in categorie B2 van de Lijst van Bedrijven functiemenging, voor zover deze naar aard en invloed op de omgeving, gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm en de aangegeven maatgevende milieuaspecten, vergelijkbaar zijn met categorie A of B1 van de Lijst van Bedrijven functiemenging.

Artikel 6 Waarde - Archeologie

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van de archeologische waarden en verwachting.

6.2 Specifieke gebruiksregels

Onder met het bestemmingsplan strijdig gebruik wordt in ieder geval begrepen, het handelen in strijd met de Verordening op de Archeologische Monumentenzorg.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 7 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 8 Algemene bouwregels

8.1 Gevallen waarin het overschrijden van de bouwgrens is toegestaan

Een bouwgrens, niet zijnde bestemmingsgrens, mag, ongeacht de ter plaatse geldende aanduidingen en regels over maatvoering en situering, met maximaal 1,5 meter overschreden worden door bij gebouwen horende trappenhuizen, entreeportalen, veranda's en afdaken of andere ondergeschikte bouwdelen.

8.2 Gevallen waarin het overschrijden van de bouw- en bestemmingsgrens is toegestaan

1. Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van de bestemming en bij omgevingsvergunning toestaan dat een bouw- en bestemmingsgrens, ongeacht de ter plaatse geldende aanduidingen en regels over bestemmingen, maatvoering en situering, met maximaal 1,5 meter overschreden worden door:
   a. bij gebouwen horende trappenhuizen, entreeportalen, veranda's;
   b. andere ondergeschikte bouwdelen, zoals bij gebouwen horende stoepen, stoeptreden, hellingbanen;
   c. balkons, erkers en afdaken, als de vrije hoogte, gemeten van de onderzijde van het overschrijdende bouwdeel tot aan het aansluitende, afgewerkte maaiveld minimaal 2,2 meter bedraagt.
2. Burgemeester en wethouders verlenen de onder 1 bedoelde omgevingsvergunning niet als:
   a. de overschrijding niet te verenigen is met de aard van de bestemming of
   b. de overschrijding onevenredige hinder voor aangrenzende percelen tot gevolg heeft.

8.3 Voorwaardelijke verplichting over parkeren

1. Bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen, staat vast dat voldoende parkeergelegenheid, overeenkomstig de normen in de beleidsregels in de Nota Parkeernormen Fiets en Auto, die als bijlage 1 bij de Parkeernota Stallen en Parkeren 2013 hoort, wordt gerealiseerd.
2. Als de onder regel 1 bedoelde beleidsregels worden gewijzigd, wordt met die wijziging rekening gehouden.

8.4 Woningvorming en omzetting

1. Het veranderen, vervangen of vergroten van een woning mag niet leiden tot omzetting van zelfstandige naar onzelfstandige woonruimte of tot de vorming van een extra woning.
2. Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van de regel onder 1 en woningvorming en omzetting toestaan, als na toepassing van de algemene leefbaarheidstoets en de fysieke leefbaarheidseisen van de Beleidsnotitie en beleidsregels Woningsplitsen en omzetten, blijkt dat kwalitatief goede onzelfstandige woonruimten of woningen ontstaan en er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
   a. het woon- en leefmilieu;
   b. de privacy van omwonenden;
   c. het verkeer en de parkeersituatie;
   d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel 9 Algemene gebruiksregels

9.1 Strijdig gebruik

Met uitzondering van de gevallen waarin de bestemmingsregeling dat gebruik expliciet toestaat, is strijdig met de bestemming het gebruik van of het laten gebruiken van:

1. onbebouwde gronden als staan- of ligplaats voor onderkomens;
2. onbebouwde gronden of bouwwerken ten behoeve van seksinrichtingen;

3. stacaravans en recreatiewoningen voor permanente bewoning;
4. onbebouwde gronden als kampeerterrein;
5. vrijstaande bijbehorende bouwwerken als woonruimte;
6. onbebouwde gronden als opslagplaats voor onklare voer-, vlieg- en vaartuigen of onderdelen daarvan;
7. onbebouwde gronden als stortplaats voor puin en afvalstoffen, voor zover dit niet betreft het storten of opslaan in bij gebouwen behorende tuinen van geringe hoeveelheden afvalstoffen die afkomstig zijn van het onderhoud van die tuinen.

9.2 Woningvorming en omzetting zonder bouwkundige aanpassingen

1. Een gebruiksverandering waarvoor geen omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen nodig is, mag niet leiden tot de omzetting van zelfstandige woonruimte in onzelfstandige woonruimte of tot de vorming van een extra woning.
2. Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van de regel onder 1 en woningvorming en omzetting toestaan, als na toepassing van de algemene leefbaarheidstoets en de fysieke leefbaarheidseisen van de Beleidsnotitie en beleidsregels Woningsplitsen en omzetten, blijkt dat kwalitatief goede onzelfstandige woonruimten of woningen ontstaan en er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
   a. het woon- en leefmilieu;
   b. de privacy van omwonenden;
   c. het verkeer en de parkeersituatie;
   d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

Burgemeester en wethouders kunnen, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, afwijken van:

1. de in het plan opgenomen (goot)hoogtematen en bebouwingspercentages tot niet meer dan 10% van deze maten en percentages;
2. de bestemmingsregels voor het toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid of -intensiteit daartoe aanleiding geven;
3. de bestemmingsregels voor het plaatsen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van vlucht- of noodtrappen;
4. het overschrijden van de maximale bouwhoogte van gebouwen voor het plaatsen van hekwerken of borstweringen ten behoeve van dakterrassen, met dien verstande dat de maximale bouwhoogte met niet meer dan 1,50 meter mag worden overschreden;
5. de bestemmingsregels voor het bouwen met een geringe mate van afwijking van de plaats en richting van de bestemmingsgrenzen indien dit noodzakelijk is in verband met afwijkingen of onnauwkeurigheden ten opzichte van de feitelijke situatie of in die gevallen waar een rationele verkaveling van de gronden een geringe afwijking vergt;
6. de bestemmingsregels ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de bouwhoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot niet meer dan 10 meter;
7. de regels ten aanzien van de maximale bouwhoogte van gebouwen en toestaan dat de bouwhoogte van de gebouwen wordt verhoogd ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals liftkokers, trappenhuizen, lichtkappen.

Artikel 11 Geluidgevoeligebestemming

Voor het realiseren en veranderen van een geluidsgevoelige bestemming moet vaststaan dat de geluidsbelasting de voorkeursgrenswaarde volgens de Wet geluidhinder of de ten hoogst toelaatbare geluidsbelasting (hogere waarde), volgens het besluit Hogere waarde met inachtneming van de in dit besluit gestelde voorwaarde(n), niet overschrijdt.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 12 Overgangsrecht

12.1 Overgangsrecht bouwwerken

1. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, danwel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot;
   a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
   b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
2. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
3. Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

12.2 Overgangsrecht gebruik

1. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
2. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
3. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
4. Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsregels van dat plan.

Artikel 13 Slotregel

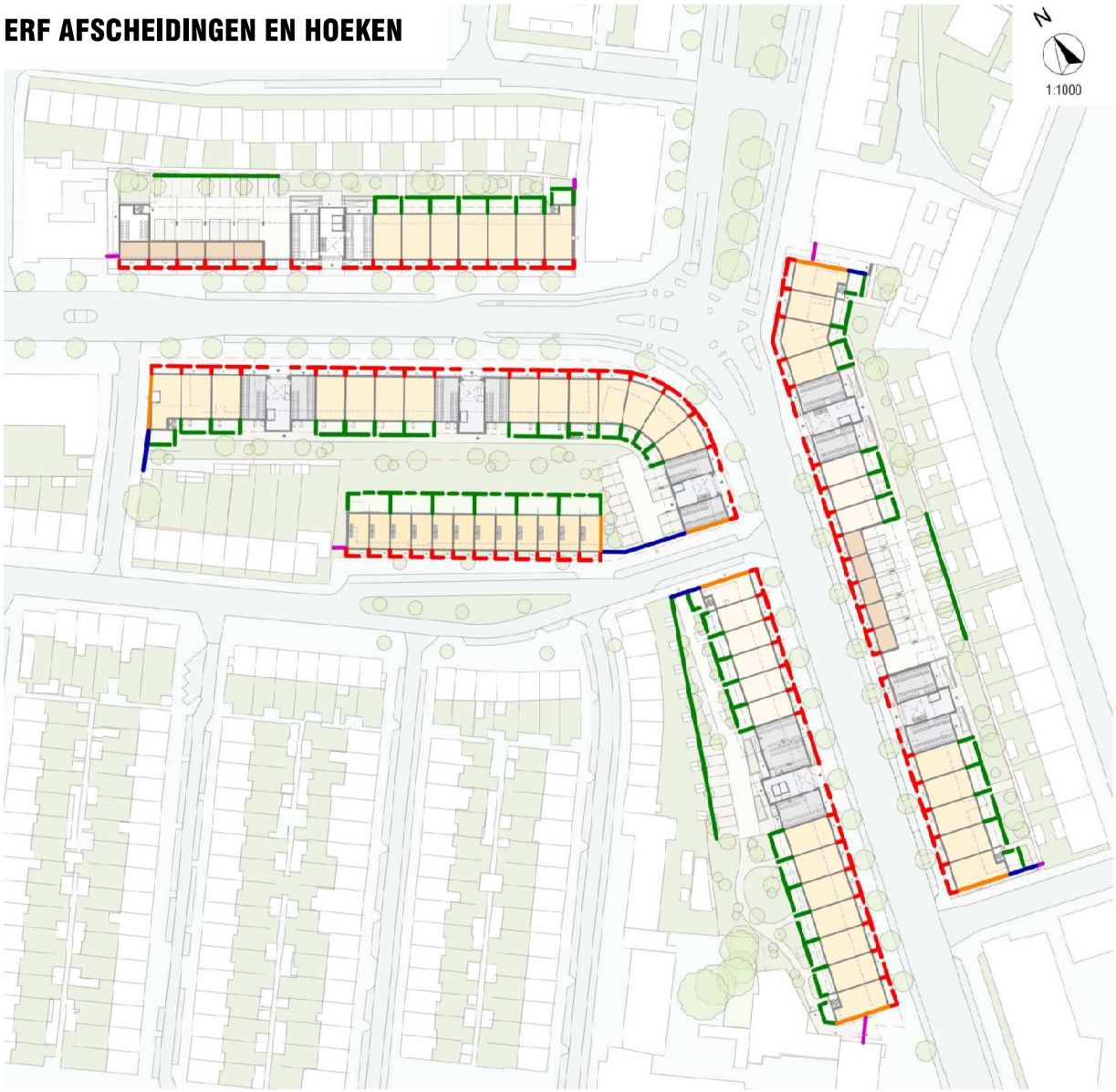
Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Omloop, Laan van Chartroise.

Bijlagen regels

Bijlage 1 Locaties waar hogere perceel- of erfafscheidingen zijn toegestaan

ERF AFSCHEIDINGEN EN HOEKEN

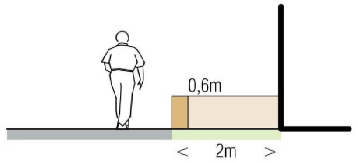


LEGENDA

Markante kop,
gevel voorzien van ramen

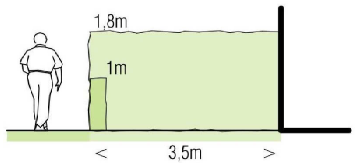
Metselwerk tuinmuren met poort en/of hekwerk,
hoogte = maximaal 3m

Metselwerk afscheiding tpv stedelijke voortuin,
hoogte = 0,6m



Hekwerk,
afscheiding binnengebied

Groene afscheiding dmv blokhagen,
hoogte woningscheidende achtertuin = 1,8m
hoogte achtertuin en collectief binnengebied = 1m



(Groene) afscheidingen binnengebied met aangrenzende achterpaden (brandgangen) of belendende bebouwing per deelgebied afstemmen met de buurt tijdens 3e klankbordgroep.

Bijlage 2 Lijst van Bedrijven functiemenging

Lijst van afkortingen in de Lijst van Bedrijven functiemenging:

- niet van toepassing of niet relevant < kleiner dan > groter = gelijk aan cat. categorie e.d. en dergelijke kl. klasse n.e.g. niet elders vermeld		o.c. opslagcapaciteit p.c. productiecapaciteit p.o. productieoppervlak b.o. bedrijfsoppervlak v.c. verwerkingscapaciteit u uur d dag w week j jaar

SBI-CODE 1993	**SBI-CODE 2008**		**OMSCHRIJVING**	
		nummer		**CATEGORIE**
01	01	-	LANDBOUW EN DIENSTVERLENING TEN BEHOEVE VAN DE LANDBOUW	
014	016	0	Dienstverlening ten behoeve van de landbouw:	
014	016	2	- algemeen (onder andere loonbedrijven), b.o < 500 m²	**B1**
014	016	4	- plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven, b.o. < 500 m²	**B1**
15	10, 11	-	VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN	
151	101, 102	0	Slachterijen en overige vleesverwerking:	
151	101	6	- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken, p.o. < 200 m²	**B2**
1552	1052	2	Consumptie-ijsfabrieken, p.o. < 200 m²	**B1**
1581	1071	1	Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen, v.c. < 2.500 kg meel/week	**B1**
1584	10821	0	Verwerking cacaobonen en vervaardiging chocolade- en suikerwerk:	
1584	10821	3	- cacao- en chocoladefabrieken, vervaardigen van chocoladewerken met p.o. < 200 m²	**B1**
1584	10821	6	- suikerwerkfabrieken zonder suiker branden, p.o. < 200 m²	**B1**
1593 t/m 1595	1102 t/m 1104		Vervaardiging van wijn, cider en dergelijke	**B1**
17	13	-	VERVAARDIGING VAN TEXTIEL	
174, 175	139		Vervaardiging van textielwaren	**B2**
176, 177	139, 143		Vervaardiging van gebreide en gehaakte stoffen en artikelen	**B2**
18	14	-	VERVAARDIGING VAN KLEDING; BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT	
181	141		Vervaardiging kleding van leer	**B2**
20	16	-	HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING ARTIKELEN VAN HOUT, RIET, KURK EN DERGELIJKE	
203, 204, 205	162	1	Timmerwerkfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout, p.o. < 200 m²	**B2**
205	162902		Kurkwaren-, riet- en vlechtwerkfabrieken	**B1**
22	58	-	UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUCTIE VAN OPGENOMEN MEDIA	

2222.6	18129		Kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen	**B1**
2223	1814	A	Grafische afwerking	**A**
2223	1814	B	Binderijen	**B1**
2224	1813		Grafische reproductie en zetten	**B1**
2225	1814		Overige grafische activiteiten	**B1**
223	182		Reproductiebedrijven opgenomen media	**A**
24	20	-	VERVAARDIGING VAN CHEMISCHE PRODUCTEN	
2442	2120	0	Farmaceutische productenfabrieken:	
2442	2120	2	- verbandmiddelenfabrieken	**B1**
26	23	-	VERVAARDIGING VAN GLAS, AARDEWERK, CEMENT-, KALK- EN GIPSPRODUCTEN	
2615	231		Glasbewerkingsbedrijven	**B2**
262, 263	232, 234	0	Aardewerkfabrieken:	
262, 263	232, 234	1	- vermogen elektrische ovens totaal < 40 kW	**B1**
267	237	0	Natuursteenbewerkingsbedrijven:	
267	237	2	- zonder breken, zeven en drogen indien p.o. < 2.000 m²	**B2**
2681	2391		Slijp- en polijstmiddelen fabrieken	**B2**
28	25	-	VERVAARDIGING EN REPARATIE VAN PRODUCTEN VAN METAAL (EXCLUSIEF MACHINES/ TRANSPORTMIDDELEN)	
281	251, 331	1a	- gesloten gebouw, p.o. < 200 m²	**B2**
284	255, 331	B1	Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen en dergelijke, p.o. < 200 m²	**B2**
2852	2562, 3311	2	Overige metaalbewerkende industrie, inpandig, p.o. < 200 m²	**B2**
287	259, 331	B	Overige metaalwarenfabrieken n.e.g.; inpandig, p.o. < 200 m²	**B2**
30	26, 28, 33	-	VERVAARDIGING VAN KANTOORMACHINES EN COMPUTERS	
30	26, 28, 33	A	Kantoormachines- en computerfabrieken, inclusief reparaties	**B1**
33	26, 32, 33	-	VERVAARDIGING VAN MEDISCHE EN OPTISCHE APPARATEN EN INSTRUMENTEN	
33	26, 32, 33	A	Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten en dergelijke, inclusief reparaties	**B**
36	31	-	VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.	
361	9524	2	Meubelstoffeerderijen b.o. < 200 m²	**A**
362	321		Fabricage van munten, sieraden en dergelijke	**B1**
363	322		Muziekinstrumentenfabrieken	**B1**
3663.1	32991		Sociale werkvoorziening	**B1**
40	35	-	PRODUCTIE EN DISTRIBUTIE VAN STROOM, AARDGAS, STOOM EN WARM WATER	
40	35	C0	Elektriciteitsdistributiebedrijven, met transformatorvermogen:	
40	35	C1	- < 10 MVA	**B1**
40	35	D0	Gasdistributiebedrijven:	
40	35	D3	- gas: reduceer-, compressor-, meet- en regelinstallaties categorie A	**A**
40	35	D4	- gasdrukregel- en meetruimten (kasten en gebouwen), categorie B en C	**B1**
40	35	E0	Warmtevoorzieningsinstallaties, gasgestookt:	

40	35	E2	- blokverwarming	**B1**
41	36	-	WINNING EN DISTRIBUTIE VAN WATER	
41	36	B0	Waterdistributiebedrijven met pompvermogen:	
41	36	B1	- < 1 MW	**B1**
45	41, 42, 43	-	BOUWNIJVERHEID	
45	41, 42, 43	3	Aannemersbedrijf met werkplaats, b.o. < 1.000 m²	**B1**
50	45, 47	-	HANDEL/REPARATIE VAN AUTO'S, MOTORFIETSEN; BENZINESERVICESTATIONS	
501, 502, 504	451, 452, 454		Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	**B1**
5020.4	45204	B	Autobeklederijen	**A**
5020.5	45205		Autowasserijen	**B1**
503, 504	453		Handel in auto- en motorfietsonderdelen en -accessoires	**B1**
51	46	-	GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING	
5134	4634		Groothandel in drank	**C**
5135	4635		Groothandel in tabaksproducten	**C**
5136	4636		Groothandel in suiker, chocolade en suikerwerk	**C**
5137	4637		Groothandel in koffie, thee, cacao en specerijen	**C**
514	464, 46733		Groothandel in overige consumentenartikelen	**C**
5148.7	46499	0	Groothandel in vuurwerk en munitie:	
5148.7	46499	1	- consumentenvuurwerk, verpakt, opslag < 10 ton	**C**
5153	4673	0	Groothandel in hout en bouwmaterialen:	
5153	5153	1	- algemeen	**C**
5153	4673	2	- indien b.o. < 2.000 m²	**B1**
5153.4	5153.4	4	Zand en grind:	
5153.4	46735	6	- indien b.o. < 200 m²	**B1**
5154	4674	0	Groothandel in ijzer- en metaalwaren en verwarmingsapparatuur:	
5154	5154	1	- algemeen	**C**
5154	4674	2	- indien b.o. < 2.000 m²	**B1**
5156	4676		Groothandel in overige intermediaire goederen	**C**
52	47	-	DETAILHANDEL EN REPARATIE TEN BEHOEVE VAN PARTICULIEREN	
527	952		Reparatie ten behoeve van particulieren (exclusief auto's en motorfietsen)	**A**
60	49	-	VERVOER OVER LAND	
6022	493		Taxibedrijven	**B1**
6024	494	0	Goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks), b.o. < 1.000 m²	**C**
603	495		Pomp- en compressorstations van pijpleidingen	**B1**
63	52	-	DIENSTVERLENING TEN BEHOEVE VAN HET VERVOER	
64	53	-	POST EN TELECOMMUNICATIE	
641	531, 532		Post- en koeriersdiensten	**C**
71	77	-	VERHUUR VAN TRANSPORTMIDDELEN, MACHINES, ANDERE ROERENDE GOEDEREN	
711	7711		Personenautoverhuurbedrijven	**B2**
712	7712, 7739		Verhuurbedrijven voor transportmiddelen (exclusief personenauto's)	**C**
713	773		Verhuurbedrijven voor machines en werktuigen	**C**

72	62	-	COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE	
72	62	A	Computerservice- en informatietechnologiebureaus en dergelijke	**A**
72	58, 63	B	Datacentra	**B1**
73	72	-	SPEUR- EN ONTWIKKELINGSWERK	
732	722		Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek	**A**
74	63, 69 t/m 71, 73, 74, 77, 78, 80 t/m 82	-	OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING	
7481.3	74203		Foto- en filmontwikkelcentrales	**C**
7484.4	82992		Veilingen voor huisraad, kunst en dergelijke	**A**
90	37, 38, 39		MILIEUDIENSTVERLENING	
9001	3700	B	Rioolgemalen	**B1**
93	96	-	OVERIGE DIENSTVERLENING	
9301.3	96013	A	Wasverzendinrichtingen	**B1**

Bijlage 3 Besluit hogere waarde

8 september 2021 HW1236 BESLUIT WET GELUIDHINDER

Onderwerp: Vaststelling hogere waarden voor de ten hoogst toelaatbare geluidsbelasting ingevolge Wet geluidhinder

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN UTRECHT

Besluiten tot het vaststellen van hogere waarden Wet geluidhinder voor de ten hoogst toelaatbare geluidsbelasting ten behoeve van het bestemmingsplan Omloop, Laan van Chartroise.

1. Projectbeschrijving

Het betreft het planologisch toestaan van nieuwe woningen mogelijk gemaakt voornamelijk ter vervanging van bestaande woningen.

Procedure

Op de voorbereiding van het besluit over de vaststelling van hogere waarden is overeenkomstig artikel 110c Wet geluidhinder, Afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

2. Zienswijzen

Het ontwerpbesluit hogere waarden heeft van 18 juni 2021 tot en met 29 juli 2021 ter inzage gelegen. Naar aanleiding van het ontwerpbesluit zijn binnen de termijn enkele zienswijzen ingediend welke een zijdelingse relatie hebben met het ontwerp hogere waarde besluit. Daarnaast zijn er zijn meerdere zienswijzen met betrekking tot andere aspecten dan het ontwerpbesluit hogere waarde ingediend. Deze zienswijzen alsmede het gemeentelijk standpunt zijn opgenomen in het Vaststellingsrapport bestemmingsplan Omloop, Laan van Chartroise van september 2021, behorende bij het vaststellingsbesluit. Deze zienswijzen en de beantwoording worden hier als ingelast beschouwd. De zienswijzen leiden niet tot aanpassing van het besluit hogere waarden.

3. Overwegingen

1. Voor het plangebied is een procedure gestart om te komen tot vaststelling van een nieuw bestemmingsplan. Middels dit bestemmingsplan worden nieuwe woningen mogelijk gemaakt ter vervanging van bestaande woningen. Er is geen sprake van vervangende nieuwbouw inzake de Wet geluidhinder omdat het plan meer dan 100 woningen betreft. Het plan dient beoordeeld te worden als nieuwe situatie conform de Wet geluidhinder en de Geluidnota Utrecht

2. Het plangebied ligt binnen de geluidzones van de Ahornstraat-Omloop-Laan van Chartroise, Anton Geesinkstraat en Nijenoord-Oudenoord (in “stedelijk gebied”, zie artikel 1 Wet geluidhinder, begripsbepaling “stedelijk gebied”) en het spoortraject Utrecht-Amersfoort/Hilversum.

3. Bij het doorlopen van een bestemmingsplanprocedure voor een plan dat in de zone van een weg (artikel 74 Wet geluidhinder) of in de zone van een spoorweg (artikel 4.1 Besluit geluidhinder) ligt, mag de geluidsbelasting op woningen binnen de zone niet hoger zijn dan de zogenaamde voorkeursgrenswaarde, in casu 48 dB (artikel 82 Wet geluidhinder) respectievelijk 55 dB (artikel 4.9 Besluit geluidhinder).

4. De geluidsbelasting vanwege het spoortraject Utrecht-Amersfoort/Hilversum en de Nijenoord-Oudenoord overschrijdt de voorkeursgrenswaarde niet.

5. Artikel 83, tweede lid Wet geluidhinder, biedt in stedelijk gebied de mogelijkheid om woningen te bouwen met een hogere geluidsbelasting dan de voorkeursgrenswaarde tot maximaal 63 dB voor verkeerslawaai.

6. Burgemeester en wethouders van Utrecht maken gebruik van hun bevoegdheid tot het vaststellen van een hogere waarde (artikel 110a Wet geluidhinder) omdat verdergaande geluidsbeperkende maatregelen stuiten op overwegende bezwaren van stedenbouwkundige, verkeerskundige en financiële aard.

7. De nieuwe woningen zullen overeenkomstig het gemeentelijk beleid (Geluidnota Utrecht 2014-2018) de beschikking hebben over een geluidsluwe gevel. Dit wordt geborgd in het bestemmingsplan middels de planregel "*Voor het realiseren en veranderen van een geluidsgevoelige bestemming dient vast te staan dat de geluidsbelasting de voorkeursgrenswaarde ingevolge de Wet geluidhinder of de ten hoogst toelaatbare geluidsbelasting (hogere waarde), ingevolge het besluit Hogere waarde met inachtneming van de in dit besluit gestelde voorwaarde(n), niet overschrijdt."* Hierdoor is juridisch geborgd dat de geluidsbelasting binnen de vastgestelde waarden en de voorwaarden van dit besluit blijven.

8. Burgemeester en wethouders van Utrecht nemen in relatie tot de geluidbelasting in de buitenruimte mee dat het voornemen bestaat om binnen afzienbare termijn een snelheid van 30 km/uur op de Ahornstraat-Omloop-Laan van Chartroise te bewerkstelligen. Om die reden wordt thans een iets hogere geluidbelasting in deze buitenruimte aanvaardbaar geacht dan beleidsmatig is vastgelegd in de Geluidnota Utrecht 2014-2018.

9. De vast te stellen hogere waarden zullen, overeenkomstig artikel 110a, zesde lid Wet geluidhinder, niet leiden tot een onaanvaardbare geluidsbelasting.

Besluit

Gelet op bovenstaande hebben burgemeester en wethouders van Utrecht besloten de hogere waarde voor de ten hoogst toelaatbare geluidsbelasting in het kader van het bestemmingsplan Omloop, Laan van Chartroise als volgt vast te stellen:

Voor deelgebied I:

- maximaal 60 dB vanwege de Ahornstraat-Omloop-Laan van Chartroise

Voor deelgebied II:

- maximaal 60 dB vanwege de Ahornstraat-Omloop-Laan van Chartroise
- maximaal 52 dB vanwege de Anton Geesinkstraat

Voor deelgebied III:

- maximaal 60 dB vanwege de Ahornstraat-Omloop-Laan van Chartroise

Voor deelgebied IV:

- maximaal 61 dB vanwege de Ahornstraat-Omloop-Laan van Chartroise
- maximaal 58 dB vanwege de Anton Geesinkstraat

De vastgestelde hogere waarde is het gevolg van een akoestische afweging en toetsing aan de Wet geluidhinder. Zij heeft geen betrekking op andere toetsingskaders en afwegingen die in het kader van de ruimtelijke ordening (kunnen) worden gemaakt.

Voor de situering van de waarneempunten wordt verwezen naar het rapport Akoestisch onderzoek De Omloop te Utrecht van Tauw, d.d. 19 januari 2021 met kenmerk R002-127087LVT-V06-srb-NL.

Aan het besluit worden voor nieuwe woningen, die zijn gelegen in deelgebied II, III en IV, met een geluidbelasting boven de voorkeurswaarde voorwaarden verbonden. Deze voorwaarden, welke vergelijkbaar zijn met hetgeen materieel geldt voor de woningen uit deelgebied I welke onderdeel uit maken van de gecoördineerde omgevingsvergunningsaanvraag Wabo 20-41664, zijn:

- Geluidsluwe gevel

De woning heeft ten minste één gevel met een geluidsniveau niet hoger dan de voorkeursgrenswaarde;

- Woningindeling

De woning bevat voldoende verblijfsruimte(n) aan de zijde van de geluidsluwe gevel. Dit geldt voor ten minste 30% van het aantal verblijfsruimten of 30% van de oppervlakte van het verblijfsgebied;

- Buitenruimte

Indien de woning beschikt over een buitenruimte, dan is deze gelegen aan een gevel waar de geluidsbelasting niet meer dan 5 dB hoger is dan de geluidsluwe gevel. Deze eis geldt voor maximaal één buitenruimte per woning.

Aan het besluit wordt voor nieuwe onzelfstandige woningen of woningen van 30 m^2 of kleiner met een geluidbelasting boven de voorkeurswaarde de volgende voorwaarde verbonden:

- Geluidsluwe gevel

Tenminste 50% van de woningen dienen op gebouwniveau gesitueerd te zijn aan een gevel met een geluidsbelasting van maximaal 5 dB boven de voorkeursgrenswaarde.

Burgemeester en wethouders van Utrecht,

namens dezen:

A. Teuns

Programmamanager Gezond Leefklimaat

Dit document is automatisch aangemaakt, hierdoor staat er geen geschreven handtekening onder dit besluit.

Beroep

Belanghebbenden kunnen gedurende zes weken na publicatie van dit besluit beroep aantekenen.

Het besluit wordt na afloop van de beroepstermijn van kracht tenzij vóór deze datum beroep is ingesteld en een verzoek wordt gedaan om voorlopige voorziening. Het besluit wordt in dat geval niet van kracht, voordat op dat verzoek is beslist.

Het beroepschrift moet worden gericht aan:

Raad van State
Afdeling Bestuursrechtspraak
Postbus 20019
2500 EA Den Haag

Het verzoek om voorlopige voorziening moet worden gericht aan de voorzitter van de afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Voor het instellen van beroep of voorlopige voorziening zijn griffierechten verschuldigd.

Uitgave Gemeente Utrecht
Bezoekadres Stadskantoor, Stadsplateau 1
Postadres Postbus 8406, 3505 RK Utrecht
Telefoon 030 - 286 00 00
Mail gebiedsontwikkelingjz@utrecht.nl

De officiële, digitale versie van het bestemmingsplan bekijken

De wettelijk geldende versie van het bestemmingsplan Omloop, Laan van Chartroise 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 bestemmingsplan Omloop, Laan van Chartroise staan.

In het linker vlak kunt u op *plan digitaal raadplegen* klikken om de plankaart (verbeelding) te zien. Als u vervolgens op een bestemming 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.

De documenten van het bestemmingsplan kunt u bekijken en downloaden als u in het linker kader op *alle bijbehorende documenten tonen* klikt.

Het vaststellingsbesluit van de gemeenteraad

Een vaststellingsbesluit houdt in dat de gemeenteraad de digitale bestanden vaststelt die samen het bestemmingsplan vormen, zoals de plankaart (verbeelding), de regels, de koppeling tussen de kaart en de regels, de toelichting en de bijlagen. Deze bestanden vormen samen het databestand NL.IMRO.0344.BPOMLOOPLAANVCHART-VA01.gml.

RoPubliceer leest het databestand uit en maakt het digitale bestemmingsplan met alle bijlagen en bijbehorende stukken raadpleegbaar.

Gemeente Utrecht

Raadsbesluit

Vaststelling bestemmingsplan Omloop, Laan van Chartroise

Beleidsveld	Ruimtelijke Ontwikkeling
Organisatieonderdeel	Ontwikkelorganisatie Ruimte
Opsteller	Jantien van den Heuvel
Zaaknummer	9338039
Jaargang en nummer	2021, nr. 138
Vergaderdatum Raad	23 december 2021
Geheim	Nee

De raad besluit:

1. Akkoord te gaan met het vaststellingsrapport met daarin de beantwoording van de zienswijzen en het voorstel om wijzigingen in het bestemmingsplan ‘Omloop, Laan van Chartroise’ te verwerken.

2. Het bestemmingsplan ‘Omloop, Laan van Chartroise’ dat is vastgelegd in het digitale bestand NL.IMRO.0344.BPOMLOOPLAANVCHART-VA01.gml met ondergrond NL.IMRO.0344.BPOMLOOPLAANVCHART-VA01.dgn vast te stellen, op basis waarvan in het plangebied verdichting plaats kan vinden en er sociale huur en middenhuur woningen aan het gebied kunnen worden toegevoegd met dien verstande dat:

    a. Deelgebied 3 uit het bestemmingsplan Omloop, Laan van Chartroise wordt geschrapt door het verwijderen van deelgebied 3 uit de verbeelding van het bestemmingsplan.

    b. Voor deelgebied 3 in samenspraak met bewoners een nieuw ontwerp wordt gemaakt, waarbij het aantal toe te voegen woningen, de woningtypes en bijbehorende oppervlakte gelijk blijft ten opzichte van het voorliggende bestemmingsplan. Het doel van het nieuwe ontwerp is een zo ruim mogelijke zonnige binnentuin en goede bezonning van de bestaande tuinen. Waarbij het uitgangspunt is dat het bouwblok 1 a 2 meter naar voren wordt verplaatst ten opzichte van de huidige verbeelding, of een gelijkwaardig alternatief om het doel te bereiken.

        Mits aan dit uitgangspunt is voldaan kan deelgebied 3 uiteindelijk via een omgevingsvergunning mogelijk gemaakt worden en wordt de Raad vóór de aanvraag van de omgevingsvergunning en uiterlijk in het 1e kwartaal van 2022 met een brief geïnformeerd over het nieuwe ontwerp van deelgebied 3. Indien niet aan dit uitgangspunt is voldaan, wordt een nieuw voorstel voor deelgebied 3 voorgelegd aan de Raad voordat een omgevingsvergunning kan worden verleend.

3. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van de raad, gehouden op 23 december 2021.

De griffier, De voorzitter,

Merel van Hall Sharon A.M. Dijksma

Gemeenteraad

Dossiernummer	2387
Vertrouwelijk	Nee
Vergaderdatum	23 december 2021
Agendapunt	14.1
Titel	Raadsbrief Nadere toelichting bestemmingsplan Omloop - Laan van Chartroise
ID	2557
Behandelend ambtenaar	T. Toonen
Telefoon	030 2860379
E-mail	t.toonen@utrecht.nl
Datum collegebesluit	
Geocodering	
Thema	Ruimtelijke ordening
Portefeuillehouder	Wethouder Verschuure
Beleidsveld	Ruimtelijke Ontwikkeling
Referendabel	
Reden niet referendabel	
Raadsadviseur (lijst)	Frank de Kok/Cie Ruimtelijke ontwikkeling, Grondzaken en Vastgoed/06-20011476
Behandelvoorstel	
Resultaat commissiebehandeling	
Resultaat raadsbehandeling	

Geagendeerd	Vergaderdatum
Gemeenteraad	23 december 2021

Voorgesteld besluit

Klaas Verschuure
Wethouder voor Ruimtelijke Ontwikkeling,
Leidsche Rijn, Economische Zaken, Circulaire Economie,
Middelbaar Beroepsonderwijs, Wijk Noordwest
Postadres Postbus 16200, 3500 CE Utrecht
Telefoon 14 030
www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Aan de gemeenteraad

Behandeld door	T. Toonen	**Datum**	14 december 2021
Doorkiesnummer	030 2860379	**Kenmerk**	9559998
E-mail	t.toonen@utrecht.nl	**Onderwerp**	Nadere toelichting bestemmingsplan Omloop - Laan van Chartroise
Bijlage(n)	1	**Beleidsveld**	Ruimtelijke ontwikkeling

Geachte leden van de raad,

Op donderdag 2 december jl heeft u in de commissie Ruimtelijke Ontwikkeling, Vastgoed en Grondzaken het bestemmingsplan Omloop – Laan van Chartroise besproken. Ik heb u daarbij toegezegd op een aantal onderwerpen een aanvullende toelichting te geven, voorafgaand aan de behandeling van dit onderwerp in de raadsvergadering van 23 december 2021.

In deze brief vindt u de toelichting op de volgende onderwerpen:

- Verschuiven van de bouwblokken in deelgebied 3 en 4 ten behoeve van de bezonning van de achtergelegen tuinen;
- Openstellen van de collectieve binnentuinen voor alle aanwonenden.

Graag ga ik in deze brief op deze punten in, waarbij ik ook in wil gaan op het gekozen UPP-proces en de mogelijke gevolgen bij een wijziging/amendement, zoals vertraging in de woningbouwproductie, het mislopen van de korting op de verhuurdersheffing door Mitros en daarmee de financiële haalbaarheid van het project.

Inleiding
Het sloop/nieuwbouw project van Mitros aan de Omloop – Laan van Chartroise is de laatste fase van de ‘Wijkvisie Ondiep’, waar de raad in 2004 akkoord mee is gegaan. De visie is opgesteld door de gemeente Utrecht en Mitros, waarbij ook de wijkbewoners nauw betrokken zijn geweest. De visie bevat voorstellen om de wijk te vernieuwen zoals het slopen van ca 1.200 woningen en vervangende nieuwbouw, renovatie, verstedelijking rondom doorgaande wegen, verbetering van sportpark Thorbecke en ook sociale projecten gericht op werkgelegenheid en bestrijding van sociale achterstanden.
De afgelopen jaren is veel geïnvesteerd in het gebied, de sloop/nieuwbouw van de woningen aan de Omloop/ Laan van Chartroise is de afronding van de ‘Wijkvisie Ondiep’.

Het plan behelst een gebouwencombinatie op enkele bouwpercelen van dezelfde eigenaar, nagenoeg binnen de bestaande gebouwencontouren, in combinatie met parkeren op eigen terrein, private en collectieve buitenruimte. Als uitwerking van de eerder geaccordeerde ‘Wijkvisie Ondiep’, is gekozen voor het Utrechts Plan Proces 2: de zogenaamde bouwvlekontwikkeling.

Klaas Verschuure
Wethouder voor Ruimtelijke Ontwikkeling,
Leidsche Rijn, Economische Zaken, Circulaire Economie,
Middelbaar Beroepsonderwijs, Wijk Noordwest

Datum 14 december 2021
Ons kenmerk 9559998

Hieronder vindt u een overzicht van de bestuurlijke besluitvorming.

Datum	Deelproduct	Actief benaderen raad
Juni 2019	Vaststellen startdocument	Raadsbrief startdocument
Juli 2019	Start opstellen bouwenvelop	
September - oktober december 2019	Participatiebijeenkomsten	
1 juli - 15 juli 2020	Ontwerp bouwenvelop ter visie/inspraak	
November 2020	Vaststellen Bouwenvelop en reactienota door B en W	Raadsbrief Bouwenvelop
December 2020	Start opstellen ontwerp BP	
Januari 2021	SV 2020 nr. 280 Binnentuin tussen Omloop en Everard Zoudenbalchstraat	SV2020 nummer 280
18 juni 2021 - 29 juli 2021	Ontwerp BP ter visie	
Juli 2021	SV 2021 nr. 167 Bomen Omloop/Laan van Chartroise	SV2021 nummer 167
Oktober 2021	Behandeling BP college B en W	
2 december 2021	Behandeling Raadscommissie	Commissie ROGV
23 december 2021	Vaststellen BP Raadsvergadering	Raadsvergadering

In deelgebied 1, 2 en 4 komen de sociale huurwoningen en in deelgebied 3 komen woningen in het middenhuur-segment. De beoogde planning, start bouw en bouwvolgorde van de deelgebieden hebben een nauwe relatie met de bestuurlijke besluitvorming. De sociale huurwoningen moeten namelijk uiterlijk eind 2024 opgeleverd zijn, om aanspraak te kunnen maken op de korting op de verhuurdersheffing.

Deelgebied 1: start maart 2022, gereed begin 2023
Deelgebied 4: start eind 2022, gereed uiterlijk eind 2024
Deelgebied 2: start eind 2023, gereed uiterlijk eind 2024
Deelgebied 3: start 2024, gereed 2025

Hieronder vindt u een nadere toelichting op de in de commissie benoemde onderwerpen.

1. **Verschuiven van de blokken van deelgebied 3 en 4**

Context deelgebied 3
In de bestaande situatie in deelgebied 3 hebben de achterliggende woningen in een bepaald deel van het jaar al deels schaduw in de tuin. Door de nieuwbouw is er ook rond maart en september tussen 11.00u en 15.00u schaduw in de tuin. Zie bijlage voor een schematische weergave.
Voor een uitgebreide omschrijving van de effecten op de bezonning verwijs ik u naar het vaststellingsrapport, als onderdeel van de bijlagen bij het Raadsvoorstel Vaststelling bestemmingsplan Omloop, Laan van Chartroise.

Context deelgebied 4
Bij deelgebied 4 gingen we in eerste instantie uit van een 5e bouwlaag ter hoogte van de kruising met de Anton Geesinkstraat. In de uitwerking van het ontwerpbestemmingsplan is deze 5e bouwlaag na de ter visie legging van de bouwenvelop komen te vervallen, ten gunste van de bezonning van de tuinen van de achterliggende woningen. De tuinen hebben alleen in juni aan het einde van de middag meer schaduw. Zie bijlage voor een schematische weergave.
Ook hiervoor verwijs ik u voor een uitgebreide omschrijving van de effecten op de bezonning naar het vaststellingsrapport, als onderdeel van de bijlagen bij het Raadsvoorstel Vaststelling bestemmingsplan Omloop, Laan van Chartroise.

Klaas Verschuure
Wethouder voor Ruimtelijke Ontwikkeling,
Leidsche Rijn, Economische Zaken, Circulaire Economie,
Middelbaar Beroepsonderwijs, Wijk Noordwest

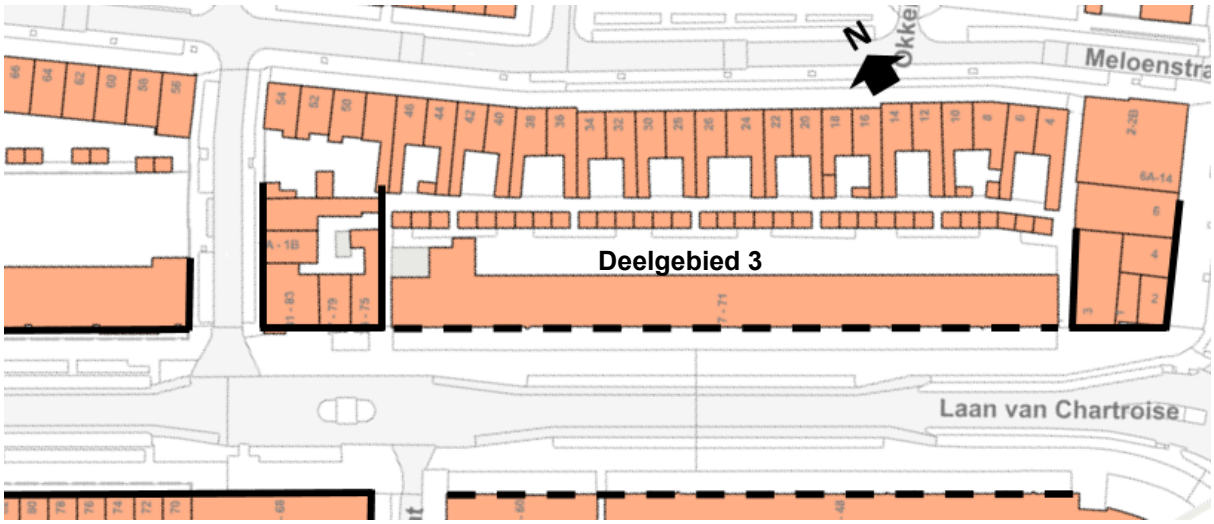
Datum 14 december 2021
Ons kenmerk 9559998

Verdichten in balans
Het is noodzakelijk om bij de groei van de stad het aantal sociale en middenhuurwoningen te vergroten. Dat doen we door te verdichten. We hebben na een integrale afweging geconstateerd, zoals ook aangegeven in de commissievergadering, dat wij de vermindering van de bezonning van een aantal tuinen op een beperkt aantal momenten van de dag acceptabel vinden. In de afweging hebben we onder andere meegewogen de levensvatbaarheid van bomen, de kwaliteit van de openbare ruimte en collectieve binnentuinen, een bijdrage aan klimaatadaptatie in dit stenige deel van de stad en het verbeteren van de woonkwaliteit door het toevoegen van kleine voortuinen als overgang van de openbare ruimte naar de privé-woonruimtes

Er zijn mogelijkheden om de bezonning enigszins te verbeteren, maar alle planaanpassingen hebben vooral ook negatieve effecten. We gaan hier kort in op deze mogelijkheden.

Verschuiven van het blok in deelgebied 3 naar de weg, voorbij de huidige rooilijn
De voorgevelrooilijn van de nieuwbouw ligt gelijk aan de voorgevelrooilijnen van de bestaande gebouwen rechts en links van het bouwplan. De Laan van Chartroise is onderdeel van de ‘stemvork’ van de As van Berlage, die cultuurhistorische waarde heeft voor de stad.

Dit deel van het plangebied is momenteel al het smalste deel van de hele As van Berlage. Voor het straatbeeld is het daarom belangrijk, dat er tussen de bebouwing en de straat een voorruimte (tuin) behouden blijft.
Er is vanuit het profiel van de Laan van Chartroise geen stedenbouwkundige aanleiding om de rooilijn voor alléén de nieuwbouw naar voren te plaatsen. Een verspringing in de rooilijn zou een onlogische uitzonderingssituatie opleveren en een vreemde aansluiting met de bestaande gebouwen aan weerszijde.



Deelgebied 3: voorgevelrooilijn met links en rechts van blok 3 bestaande bebouwing

Er zijn wel verspringingen in de rooilijn langs de Laan van Chartroise, maar dat zijn ondergeschikte gedeeltelijke verspringingen van een deel van de gevel, om bijvoorbeeld een hoek te markeren.
Bij verdichting is het uitgangspunt ook om de openbare ruimte op orde te hebben. De bomen langs de Laan van Chartroise hebben voldoende ruimte nodig om goed te kunnen groeien. In onderstaande profieldoorsnede is de te verwachten kroongroei gestippeld aangegeven.

Klaas Verschuure
Wethouder voor Ruimtelijke Ontwikkeling,
Leidsche Rijn, Economische Zaken, Circulaire Economie,
Middelbaar Beroepsonderwijs, Wijk Noordwest

Datum 14 december 2021
Ons kenmerk 9559998



Profieldoorsnede: woningen Meloenstraat - deelgebied 3 – Laan van Chartroise – deelgebied 2

Om bovengenoemde redenen vinden wij het verschuiven van het bouwblok richting de Laan van Chartroise niet wenselijk.

In de commissie vroeg u of het versmallen van de rijweg in het kader van 30 km/h mogelijkheden biedt voor het verschuiven van het bouwblok. De rijweg kan ter hoogte van deelgebied 3 niet versmald worden, vanwege de druk bereden busroutes over de Laan van Chartroise. Een goede 30 km/h inrichting op dit deel van de route waarborgen we door middel van andere verkeersmaatregelen, niet door het versmallen van de rijweg.

Het project zal bij het verschuiven van het bouwblok in deelgebied 3 een vertraging van enkele maanden oplopen. Deze eventuele aanpassing beschouwen wij niet als een wezenlijk ander plan, waardoor het ontwerpbestemmingsplan niet opnieuw ter inzage hoeft te worden gelegd. Het college werkt de aanpassing uit.
Wel zal de eventuele aanpassing leiden tot aanvullende onderzoeken (geluids- en luchtkwaliteitsberekeningen), die ook opnieuw beoordeeld moeten worden. Ook zullen de verbeelding, toelichting en eventueel de regels aangepast moeten worden.
Door vertraging in de publicatie van het nieuwe bestemmingsplan, kunnen de sociale huurwoningen niet voor het einde van 2024 worden opgeleverd en loopt Mitros de korting op de verhuurdersheffing mis. Hierdoor komt de financiële haalbaarheid van het project onder druk te staan.

Verlagen van het bouwblok in deelgebied 3
Door een volledige laag te laten vervallen, blijft de bezonning van de tuin van de achtergelegen woningen nagenoeg gelijk aan de huidige situatie. Echter, voor deelgebied 3 is er dan geen sprake meer van verdichting, want er worden 15 woningen minder gebouwd (33 bestaande woningen wordt 38 nieuwe woningen bij 1 bouwlaag minder).
Het bestemmingsplan voor wat betreft de verbeelding, regels en de toelichting zal moeten worden gewijzigd, hetgeen een spoedige publicatie van de vaststelling van het bestemmingsplan onmogelijk maakt en Mitros de korting op de verhuurdersheffing misloopt. Het verkrijgen van de korting draagt bij aan de financiële haalbaarheid van deze herontwikkeling.

Deelgebied 4
Deelgebied 4 is zo ontworpen, dat er een aanzienlijke vergroening met voortuinen en een rij bomen aan de straatzijde mogelijk is. De huidige situatie aan de oostzijde van de Omloop wordt als extreem stenig ervaren. Bovendien grenzen verblijfsruimtes van de woningen momenteel direct aan de stoep, waardoor er nauwelijks privacy is en gordijnen veelal gesloten zijn. Aan de oostzijde van de Omloop in deelgebied 4 wordt na de herprofilering van de weg een bomenrij van circa 13 bomen toegevoegd, waarmee de stedelijke hoofdgroenstructuur van de Omloop wordt gecontinueerd en verbeterd. Deze bomen hebben voldoende ruimte nodig om goed te kunnen groeien.
Wij vinden het daarom van groot belang het blok niet te verschuiven.
Overigens is de oriëntatie van dit bouwblok ten opzichte van de bestaande woningen aanzienlijk beter dan bij deelgebied 3.

Klaas Verschuure
Wethouder voor Ruimtelijke Ontwikkeling,
Leidsche Rijn, Economische Zaken, Circulaire Economie,
Middelbaar Beroepsonderwijs, Wijk Noordwest

Datum 14 december 2021
Ons kenmerk 9559998

En ook voor deelgebied 4 geldt, dat er negatieve effecten zijn bij eventuele planaanpassing. Zo zal vertraging in de bestemmingplanprocedure leiden tot het mislopen van de korting op de verhuurdersheffing door Mitros, waardoor de financiële haalbaarheid onder druk komt te staan.

Financiële claims
Voor alle planaanpassingen geldt, dat Mitros een financieel risico loopt. Mitros steunt ons in de ambitie om te versnellen en verdichten, om zodoende meer woningen toe te kunnen voegen aan de stad. Daarom heeft Mitros al contractafspraken met een uitvoerende partij gemaakt. Aanpassingen van het plan zal leiden tot financiële claims bij de marktpartijen.

2. Openstelling binnentuinen voor aanwonenden

Mitros heeft na de bespreking in de commissie toegezegd, dat zij in de komende periode met de particuliere aanwonenden in gesprek gaat over het openstellen van de collectieve binnentuin aan alle aanwonenden. De collectieve binnentuin zal in geval van openstelling aan de aanwonenden in zelfbeheer gegeven moeten worden. Dat betekent dat een meerderheid van de particuliere aanwonenden en van de toekomstige huurders bereid moet zijn om een stichting op te richten die het beheer van de tuin op zich neemt. Ik zal u te zijner tijd per brief informeren over de uitkomst.

Met vriendelijke groet,

Klaas Verschuure

Klaas Verschuure
Wethouder voor Ruimtelijke Ontwikkeling,
Leidsche Rijn, Economische Zaken, Circulaire Economie,
Middelbaar Beroepsonderwijs, Wijk Noordwest

Datum 14 december 2021
Ons kenmerk 9559998

Bijlage 1

Bezonning deelgebied 3 en 4

In de bestaande situatie hebben de achterliggende woningen in een bepaald deel van het jaar reeds een deel schaduw in de tuin. Bij een hoogstaande zon, bijvoorbeeld in de zomer en rond het middaguur, is er in de nu voorliggende plannen geen sprake van een verslechtering.

In het voorjaar en het najaar is er bij deelgebied 3, rond maart en rond september tussen 11:00u en 15:00u, sprake van een verslechtering (meer schaduw dan in de huidige situatie). In onderstaande tabel zijn de resultaten van de bezonningsstudie samengevat en schematisch weergegeven.

Bij deelgebied 4 is er alleen in de zomer (juni) aan het eind van de middag een verslechtring. Deze verslechtering is beperkter dan bij deelgebied 3, omdat op hier een eerder opgenomen 5e laag op het gebouw vervallen is.

Verslechtering in de tuin deelgebied 3

	jan	feb	mrt	apr	mei	juni	juli	aug	sept	okt	nov	dec
09:00												
11:00			■						■			
13:00			■						■			
15:00			■						■			
17:00												
19:00												

Verslechtering in de tuin deelgebied 4

	jan	feb	mrt	apr	mei	juni	juli	aug	sept	okt	nov	dec
10:00												
12:00												
14:00												
16:00						■						
18:00												

■ meer dan 30% van opp van de tuin verslechtert

Gemeenteraad

Dossiernummer	1910
Vertrouwelijk	Nee
Vergaderdatum	23 december 2021
Agendapunt	15
Titel	Raadsvoorstel Stedenbouwkundig Programma van Eisen Nieuw Buurland (Staatsliedenbuurt)
ID	1965
Behandelend ambtenaar	Gwen van Mossevelde
Telefoon	
E-mail	g.van.mossevelde@utrecht.nl
Datum collegebesluit	
Geocodering	Noordwest
Thema	Ruimtelijke ordening
Portefeuillehouder	Wethouder Verschuure
Beleidsveld	Ruimtelijke Ontwikkeling
Referendabel	
Reden niet referendabel	
Raadsadviseur (lijst)	
Behandelvoorstel	
Resultaat commissiebehandeling	Toezeggingen: Geen. Terug in de Raad als A/B punt en geschatte bespreektijd: Er zijn diverse moties en amendementen aangekondigd (o.a. speelvoorzieningen, middenhuur en stedenbouwkundig). B punt 60 minuten.

Resultaat raadsbehandeling

Geagendeerd	Vergaderdatum
Raadsinformatiebijeenkomst	7 september 2021
Commissie Stad en Ruimte	23 september 2021
Gemeenteraad	**23 december 2021**

Voorgesteld besluit

Gemeente Utrecht

Voorstel aan de gemeenteraad

Vaststelling Stedenbouwkundig Programma van Eisen Nieuw Buurland (Staatsliedenbuurt)

Beleidsveld	Ruimtelijke ontwikkeling
Organisatieonderdeel	Ontwikkelorganisatie Ruimte
Opsteller	Gwen van Mossevelde
Kenmerk	8930019
Vergaderdatum Raad	Volgt
Geheim	Nee

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

1. Het Stedenbouwkundig Programma van Eisen Nieuw Buurland vast te stellen, voor de herontwikkeling tot een woningbouwlocatie met minimaal 249 tot maximaal 285 woningen en bijbehorend openbaar gebied.

Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris, de burgemeester,

Samenvatting

Het concept SPvE Nieuw Buurland heeft van 23 december 2020 tot en met 31 januari 2021 ter inzage gelegen. Het SPvE geeft de ruimtelijke en functionele uitgangspunten aan voor de bebouwing en voor de openbare ruimte van het project Nieuw Buurland na de sloop van 150 sociale huurwoningen. De uitgangspunten zijn gericht op een goede ruimtelijke inpassing die past in de buurt en wijk en op de verbetering van de openbare ruimte. De uitgangspunten leiden tot een gemengd programma van minimaal 249 tot maximaal 285 woningen, afhankelijk van het type en de grootte van de woningen, maar met tenminste 150 sociale huurwoningen.

Het college heeft een reactienota voor het plan vastgesteld. De reacties hebben geleid tot een aantal aanpassingen in het SPvE.

Context

Aanleiding

Het project Nieuw Buurland (voorheen genaamd Lauwerecht 2 - 4) is onderdeel van het “Masterplan Talmalaan en omgeving” dat in 2012 door de gemeenteraad is vastgesteld. Toentertijd is een Stedenbouwkundig Programma van Eisen (hierna SPvE) voor dit plangebied vastgesteld als kader voor de sloop/nieuwbouw van de complexen van Mitros van 150 woningen. In de proefverkaveling werd toen uitgegaan van de bouw van ongeveer 114 woningen (71 appartementen en 43 eengezinswoningen) en 720m2. Deze plannen zijn vanwege de toenmalige marktomstandigheden echter nooit gerealiseerd. Mitros heeft de woningen voor een periode van 10 jaar via SSH verhuurd aan studenten. In 2018 is het initiatief weer door Mitros opgestart en in april 2019 heeft het college het startdocument vastgesteld en is een plankostenintentieovereenkomst gesloten.
Omdat zowel de wetgeving en de ambities van de gemeente en Mitros sinds 2012 zijn veranderd voldoet het oude SPvE niet meer en was het nodig om een nieuw SPvE op te stellen.

Het SPvE Nieuw Buurland heeft van 23 december 2020 tot en met 31 januari 2021 ter inzage gelegen. Er zijn van 18 partijen reacties gekomen, 14 individuele bewoners en 4 gezamenlijke partijen. De wijzigingen die hieruit zijn gedaan staan in paragraaf 5.2.van het SPvE.
De beantwoording van de reacties staat in de reactienota.

Aanpassingen aan het SPvE n.a.v. inspraakreacties

De reacties hebben geleid tot de volgende wijzigingen in de Uitgangpuntenkaart en het Functioneel Ontwerp zoals beschreven in het SPvE:

1. Het Dodt van Flensburgplantsoen is als geheel aangewezen als uit te werken vlek in overleg met omwonenden. Hierbij zal onder andere worden gekeken of de doorgaande weg geheel kan verdwijnen en of bebouwing hier wenselijk is. (deze eventuele bebouwing maakt geen onderdeel uit van het bouwplan van Mitros maar zou bijvoorbeeld een buurt fietsenstalling kunnen worden of andere buurtfunctie krijgen). Het inrichten van het openbaar gebied zal wel door Mitros worden betaald.
2. De rooilijn van de nieuwbouw aan de Samuel Mullerstraat is 1,5 meter naar achteren geplaatst en de terugliggende 5e laag is daarnaast nog 1,5 meter extra naar achteren geplaatst vanwege de uitkomsten van de nadere bezonningsstudie.
3. Grenzend aan de bestaande woningen aan de Samuel Mullerstraat wordt een openbare groenstrook van ongeveer één meter breed aangelegd.
4. De in- en uitgang van de parkeerplaatsen van het blok aan de Samuel van Houtenstraat komt aan de Nolenslaan.
5. Duidelijker is aangegeven dat er ook woningen ontsloten moeten worden vanaf de binnenterreinen.

Daarnaast hebben de reacties geleid tot een aantal aanpassingen in het SPvE ter verduidelijking. Ook zijn bezonningsstudies en een inventarisatie van groen als bijlagen toegevoegd.

Juridische context

De voorgestelde ontwikkeling past niet in het geldende bestemmingsplan dat uitgaat van de huidige situatie. Er zal daarom een nieuw bestemmingsplan/ aanpassing van het omgevingsplan plaats

moeten vinden. Dit SPvE is tevens bedoeld als basis voor het bestemmingsplan.
Tegen het besluit op het SPvE is geen bezwaar en beroep mogelijk. Het eerstvolgende inspraakmoment is de ter inzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan/ afwijking op het omgevingsplan.

Beoogd effect
Op de locatie Nieuw Buurland zijn 249 – 285 nieuwe woningen gebouwd. Hiervan is tenminste hetzelfde aantal sociale huurwoningen als is gesloopt (150) en van de overige woningen is tenminste de helft in het middensegment woningen. Tenminste 10 woningen zijn eengezinswoningen. De kwaliteit van de openbare ruimte is verbeterd en het project draagt bij aan de ambities van gezond stedelijk leven.

Eerdere besluitvorming en informatievoorziening aan de raad
16-2-2012 Vaststelling Masterplan Talmalaan en Stedenbouwkundige Programma's van Eisen
30-4-2019 Raadsbrief Startdocument sloop/nieuwbouw Lauwerecht complexen 2 en 4: iBabs Online

Beslispunten, Argumenten en Kanttekeningen/Risico's

Beslispunt	
1	Het Stedenbouwkundig Programma van Eisen Nieuw Buurland vast te stellen, voor de herontwikkeling tot een woningbouwlocatie met 249 – 285 woningen en bijbehorend openbaar gebied.
Argumenten	
1.1	<u>De plannen dragen bij aan de ambities uit het Coalitieakkoord, de Woonvisie en het Stadsakkoord Wonen en de RSU door toevoeging van extra woningen in verschillende segmenten.</u>
	De uitgangspunten leiden tot een mix van appartementen en eengezinswoningen in verschillende categorieën. Tenminste hetzelfde aantal woningen (150) wordt teruggebouwd als sociale huurwoning, van de overige woningen is tenminste de helft middensegment. De sloop/nieuwbouw op deze locatie is één van de kansen om woningen toe te voegen in het sociale- en middensegment waar een tekort aan is. We streven naar een woningvoorraad met 35 procent sociale huurwoningen en 25 procent woningen in het middensegment. We willen daarnaast meer gemengde wijken realiseren en doorstroming bevorderen. In onze woonvisie hebben we daarom de gewenste ontwikkeling van de woningvoorraad per wijk weergegeven. Omdat in de wijk Noordoost het aandeel sociale huurwoningen met 18% relatief laag is, willen we hier het aandeel sociale huurwoningen laten toenemen. Idealiter doen we dat verspreid over de wijk, maar niet in iedere buurt doen zich kansen voor om woningen toe te kunnen voegen. Voor een woonprogramma kijken we echter niet alleen naar onze stedelijke doelen, maar ook naar de woningvoorraad in de nabije omgeving. In de Staatsliedenbuurt staan juist relatief veel sociale huurwoningen; 74% van de woningen is hier in het bezit van woningcorporaties. In het SPvE staan daarom uitgangspunten om niet alleen sociale huurwoningen te bouwen, maar ook midden huurwoningen.
1.2	<u>Er wordt in het SPvE uitgegaan van het principe 'verdichten en vergroenen in balans'</u>
	De mate van verdichting door toename van het aantal woningen is bepaald door wat het gebied aankan en mag niet leiden tot een verslechtering van de leefbaarheid in de omgeving. De verdichting gaat gepaard met een kwaliteitsverbetering van de openbare ruimte en gaat niet ten koste van het aanwezige groen. Er wordt uitgegaan van het principe 'groen tenzij'. Het openbaar groen wordt verbeterd door het versterken van de oost-west verbindingen en het samenvoegen van twee grasveldjes tot het Dodt van Flensburgplantsoen. Dit plantsoen zal in samenwerking met omwonenden worden

	ingericht. In totaal wordt ongeveer 1000m2 extra groen toegevoegd in het gebied. Het openbaar groen wordt met ongeveer 1200m2 uitgebreid en er wordt ongeveer 1000m2 privé groen ook openbaar toegankelijk. De bestaande bomen in het openbaar gebied worden op vier na behouden of verplant. Van deze vier plus 62 te kappen bomen op de private binnenterreinen worden 37 bomen gecompenseerd binnen het plangebied. De overige bomen worden rondom het plangebied gecompenseerd.

	nu	straks
Openbaar groen	1631	2868
Prive groen	3525	2304
Waarvan toegankelijk groen		1020
totaal	5156	6192

1.3	<u>Het plan leidt tot kwaliteitsverbetering van de openbare ruimte</u>
	In het SPvE is tevens het Functionele Ontwerp (FO) voor de openbare ruimte opgenomen. Het plangebied wordt klimaatbestendig ingericht door middel van infiltratie van hemelwater, hittestress te beperken door het toevoegen van zowel bomen als laag groen. Bij de wegprofielen wordt rekening gehouden met voldoende breedte voor twee-richting fietsverkeer en er wordt rekening gehouden met een goede toegankelijkheid voor mindervaliden en slechtzienden door een minimale trottoir-breedte van 1.20 meter en voldoende brede en drempelloze oversteekplaatsen.
1.4	<u>Inspraakreacties op het SPvE zijn waar wenselijk en mogelijk in het definitieve SPvE verwerkt</u>
	In de reactienota SPvE zijn de inspraakreacties, onze beantwoording en de Aanpassingen aan het SPvE te vinden.
Kanttekeningen/Risico’s	
1.4	<u>Sommige omwonenden vinden een toename van het aantal woningen onwenselijk en hebben bezwaar tegen de voorgenomen bouwhoogtes.</u>
	In onze ruimtelijke strategie is het uitgangspunt dat Utrecht gaat groeien door binnenstedelijk te verdichten. Daarmee behoudt Utrecht zo veel mogelijk het landschap rondom de stad en kunnen de bestaande voorzieningen in de stad efficiënter worden benut. De sloop/nieuwbouw op deze locatie is al benoemd in de RSU. De ruimtelijke opzet past in de wijk. Net als in de bestaande wijk worden er in het plangebied wisselende hoogtes van 3 en 4 bouwlagen toegepast. Aan de zijde van de Samuel van Houtenstraat heeft de 4 laagse bebouwing een terugliggende 5e bouwlaag. Doordat dit een terugliggende laag is, is deze ondergeschikt aan de hoofdbebouwing en niet dominant aanwezig in het ruimtelijk beeld. De locatie in de buurt van de Kardinaal de Jongweg waar zich al hogere bebouwing bevindt, leent zich goed voor een gebouw van 10 bouwlagen. Het vormt zo een overgang tussen het bestaande gebouw van 13 lagen en de lagere flats aan de Aalbersestraat. In het SPvE uit 2012 was hier een gebouw van 9 lagen voorzien op 9 meter van het bestaande woongebouw. In dit SPvE is het gebouw één laag hoger maar ligt het op 19 meter afstand van het bestaande woongebouw.

Financiën

De huidige woningen zijn eigendom van Mitros, de grond onder de woningen is eigendom van de gemeente en uitgegeven in erfpacht.
Uitgangspunt is dat er sprake is van een kostendekkende ontwikkeling. Dat betekent dat alle plan- en ontwikkelingskosten worden gedekt uit de opbrengsten die voortvloeien uit deze ontwikkeling.

Voor degemeente gaat het naast de gemeentelijke plankosten om kosten die worden gemaakt in het kader van het bouwrijp maken (incl. eventuele saneringsmaatregelen) en de kosten voor de herinrichting vande openbare ruimte die nodig is om de kwaliteitsslag te realiseren behorende bij de herontwikkeling enverdichtingswens van de woningbouwontwikkeling.

De afspraken zijn vastgelegd in een anterieure exploitatieovereenkomst (AOVK).
Door het sluiten van een anterieure exploitatieovereenkomst kan van het opstellen van een exploitatieplan worden afgezien omdat het kostenverhaal, zoals bedoeld in artikel 6.12 lid 2 onder a van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, anderszins (door de anterieure exploitatieovereenkomst) verzekerd wordt.
De omvangrijke afboeking vanwege deze kapitaalvernietiging leidt bij vergelijking van de waarde 'nieuw' vergeleken met de waarde van het ongewijzigd erfpachtrecht tot de uitkomst dat er geen sprake is van economische meerwaarde. Daarmee is er dus ook geen sprake van (ongeoorloofde) staatssteun.

Vervolg
Het ontwerp-bestemmingsplan zal naar verwachting eind 2021 ter inzage worden gelegd en vrijgegeven voor inspraak. De vaststelling van het bestemmingsplan en verlenen van omgevingsvergunningen kan dan na de zomer 2022 plaatsvinden.
Naar verwachting zal eind 2022 gestart worden met de nieuwbouw.

Participatie
In juli 2019 heeft een eerste brede buurtbijeenkomst plaatsgevonden waarbij wensen en suggesties vanuit de buurt voor het plangebied zijn opgehaald.
In november 2019 heeft een tweede buurtbijeenkomst plaatsgevonden waarin de uitkomsten van de eerste bijeenkomst waren vertaald in een globaal ontwerp. Hierna is eind 2019 een klankbordgroep ingesteld met daarin deelnemers vanuit de omliggende straten en de te slopen woningen.
Met de klankbordgroep zijn een zestal themasessies gehouden waarbij door de stedenbouwkundigen van het bureau KCAP dat door Mitros is ingeschakeld ook steeds een visualisatie van de uitgangspunten is gegeven. Hierbij vond ook een verdere uitdieping van een aantal aspecten (zoals woningbouwprogramma, groen en verkeer) plaats. Dit participatieproces heeft geleid tot aanpassingen van het plan, het woningbouwprogramma en het concept Stedenbouwkundig Programma van Eisen.

Een laatste voorziene algemene informatieavond heeft niet plaatsgevonden vanwege de COVID19 maatregelen. Daarvoor in de plaats zijn video's gemaakt en op de website geplaatst en was er de mogelijkheid om vragen te stellen tijdens twee telefonische spreekmiddagen en via de mail.

Het SPvE Nieuw Buurland heeft van 23 december 2020 tot en met 31 januari 2021 ter inzage gelegen. Er zijn 18 reacties ontvangen, waarvan 14 van individuele bewoners en 4 van gezamenlijke partijen. De wijzigingen naar aanleiding van de reacties staan in paragraaf 5.2. van het SPvE. De beantwoording van de reacties staat in de Reactienota SPvE Nieuw Buurland, die het college heeft vastgesteld.

Communicatie
Op de websites www.utrecht.nl/nieuwbuurland en https://www.mitros.nl/projecten/nieuw-buurland/ worden updates, nieuwsberichten en verslagen van de bijeenkomsten gepubliceerd. Ook kunnen mensen daar hun vragen en reacties naar toe mailen.

Bijlagen
Bijlagen besluitvorming
- Stedenbouwkundig Programma van Eisen Nieuw Buurland

Bijlagen informatief
- Reactienota SPvE Nieuw Buurland



Nieuw Buurland

Stedenbouwkundig Programma van Eisen

Gemeente Utrecht

Utrecht.nl

Colofon

Projectgroep
David Crabbendam
Helen Verouden
Kelvin Toonen
Dion Koens/Marjolein Hillege
Tanja Lazaridis
Onno Heijsman
Ine Esselink
Hans Kriele

Projectmanagement
Gwen van Mossevelde

Opdrachtgever
Karin Sam-Sin Vos / Kim de Leeuw

Grafische realisatie
OntwerpStudioRuimte

Versiedatum
25-05-2021

Bestuurlijke besluitvorming

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Inleiding 4
1.1 Aanleiding 4
1.2 Het initiatief 4
1.3 Leeswijzer 4

Hoofdstuk 2 Bestaande situatie 5
2.1 Ligging en begrenzing plangebied 5
2.2 Relatie met (projecten in) de omgeving 6
2.3 Eigendom 7
2.4 Vigerend bestemmingsplan 8
2.5 Ruimtelijk en functioneel 9
2.5.1 Ruimtelijk 9
2.5.2 Programma 11
2.5.3 Openbare ruimte en Groen 12
2.5.4 Bereikbaarheid en parkeren 13
2.5.5 Ondergrondse infrastructuur 13
2.5.6 Archeologie 13

Hoofdstuk 3 Uitgangspunten 14
3.1 Inleiding: Gezonde Stedelijk Leven 14
3.2 Ruimtelijk (verdichten en vergroenen in balans) 14
3.2.1 Stedenbouw 14
3.2.2 Openbare ruimte 15
3.2.3 Groen, bomen, ecologie 16
3.2.4 Klimaatbestendigheid 18
3.2.5 Uitgangspuntenkaart 18
3.3 Programma (woningmarkt in balans) 20
3.4 Verkeer (duurzame mobiliteit) 20
3.5 Milieu/ leefbaarheid (Gezondheid, veerkracht en gelijke kansen) 25
3.5.1 Geluid 25
3.5.2 Luchtkwaliteit 25
3.5.3 Stikstofdepositie 26
3.5.4 Bodem 26
3.5.5 Bezonning en wind 26
3.6 Duurzaam en energie neutraal 26
3.6.1 Energie 26

Hoofdstuk 4 Uitwerking 28
4.1 Inleiding 28
4.2 Inrichting buitenruimte (Functioneel Ontwerp) 28
4.3 Mogelijke invulling bouwplan 30
4.4 Onderzoeksvragen vanuit het startdocument 32

Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid 33
5.1 Economische uitvoerbaarheid 33
5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 33

Hoofdstuk 6 Verantwoording proces 34
6.1 Samenwerkingsproces 34
6.2 Gevolgde participatie 34

Hoofdstuk 7 Vervolgtraject 35

Bijlage 1 Nadere onderbouwing en Onderzoek SPvE Nieuw Buurland 36

Bijlage 2 Bomenparagraaf 50

Bijlage 3 Onderzoeksvragen vanuit Startdocument 57

Bijlage 4 Bezonningsstudies 59

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De woningbouwcomplexen “Lauwerecht 2 en 4” van Mitros, hierna te noemen “Nieuw Buurland” zijn onderdeel van het “Masterplan Talmalaan en omgeving” dat in 2012 door de gemeenteraad is vastgesteld. Toen is ook een Stedenbouwkundig Programma van Eisen (hierna SPvE) voor dit plangebied vastgesteld als kader voor de sloop/nieuwbouw. Deze plannen zijn echter nooit tot uitvoering gekomen.

Mitros heeft nu het voornemen om de woningen te slopen en te vervangen door nieuwbouw. Sinds de herziening van de woningwet in 2015 moeten woningbouwcorporaties zich richten op hun kerntaak sociale huurwoningen. De druk op de huidige woningmarkt is groot en de vraag naar sociale huurwoningen is toegenomen. Dit maakt dat Mitros een ander woningbouwprogramma wil realiseren dan uitgangspunt was in het door de raad vastgestelde SPvE.

Ook de ambities van de gemeente zijn sinds 2012 veranderd. Met de vaststelling van de Ruimtelijke Strategie Utrecht en het coalitieakkoord 2018-2022 zijn de gemeentelijke ambities op het gebied van gezond stedelijk leven, vergroening en de energie-neutrale en klimaatbestendige stad aangescherpt. Daarnaast legt het coalitie-akkoord de focus op meer betaalbare woningen voor de stad.
Deze wijzigingen zijn dermate groot dat het oude SPvE uit 2012 niet meer voldoet en er een nieuw SPvE moet worden opgesteld.

1.2 Het initiatief

Mitros wil de huidige 150 sociale huurwoningen slopen en hiervoor in de plaats ongeveer 300 nieuwe woningen realiseren. In het startdocument dat in mei 2019 door het college is vastgesteld is aangegeven dat het nieuwbouwprogramma tenminste uit 150 sociale huurwoningen moet bestaan en de resterende woningen uit een gemengd programma.
Dit SPvE geeft de ruimtelijke en functionele uitgangspunten aan voor de bebouwing en de openbare ruimte van het project Nieuw Buurland. De uitgangspunten zijn gericht op een goede ruimtelijke inpassing die past in de wijk. De ontwikkeling moet binnen deze kaders gerealiseerd worden. Omdat de ontwikkeling niet past in het vigerende bestemmingsplan, zal een nieuw bestemmingsplan opgesteld gaan worden. Dit SPvE is tevens bedoeld als basis voor het bestemmingsplan.

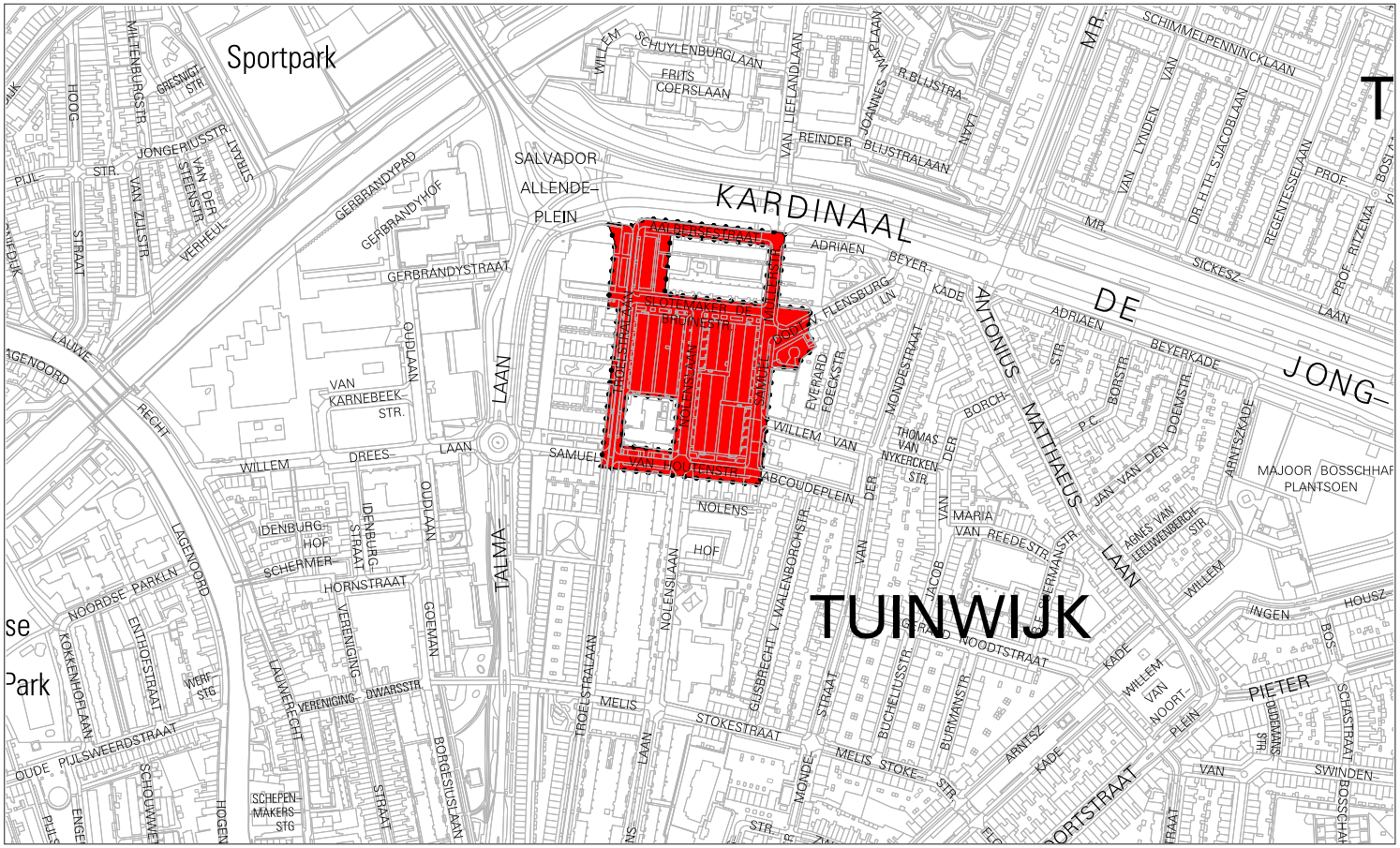
1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt de bestaande situatie van het plangebied beschreven. In hoofdstuk 3 staan de uitgangspunten op elk beleidsveld waaraan de nieuwe ontwikkeling moet voldoen. De onderbouwing van de uitgangs-punten staat in bijlage 1 “onderbouwing uitgangspunten SPvE”.
Waar deze uitgangspunten toe kunnen leiden bij een planontwikkeling wordt weergegeven in hoofdstuk 4. De uitvoerbaarheid, verantwoording van het gevolgde proces en het vervolgtraject staan beschreven in de laatste drie hoofdstukken.

Hoofdstuk 2 Bestaande situatie

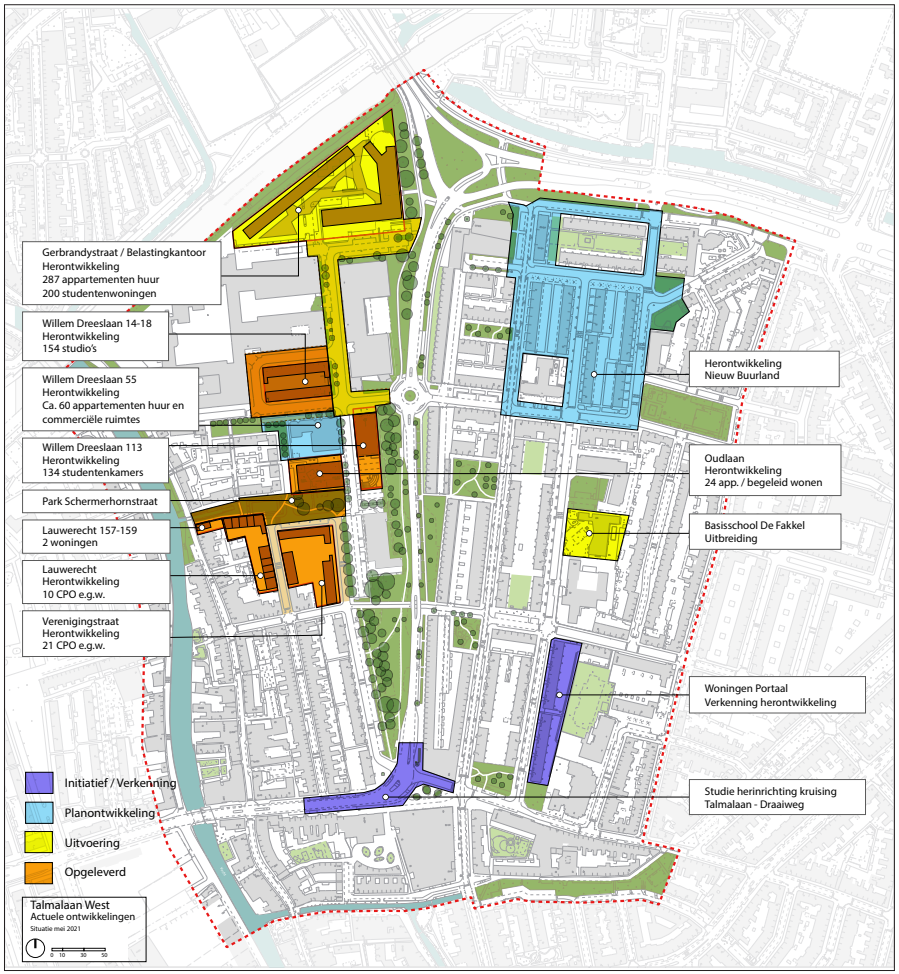
2.1 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen in de wijk Noordoost, aan de rand van Tuinwijk in de Staatsliedenbuurt. De begrenzingen worden gevormd door de Troelstralaan, Kardinaal de Jongweg, Slotemaker de Bruïnestraat, Samuel Mullerstraat en Samuel van Houtenstraat.



Afbeelding 1:
ligging en begrenzing plangebied

Afbeelding 2:
ontwikkelingen Lauwerecht Noord en Staatsliedenbuurt sinds 2012

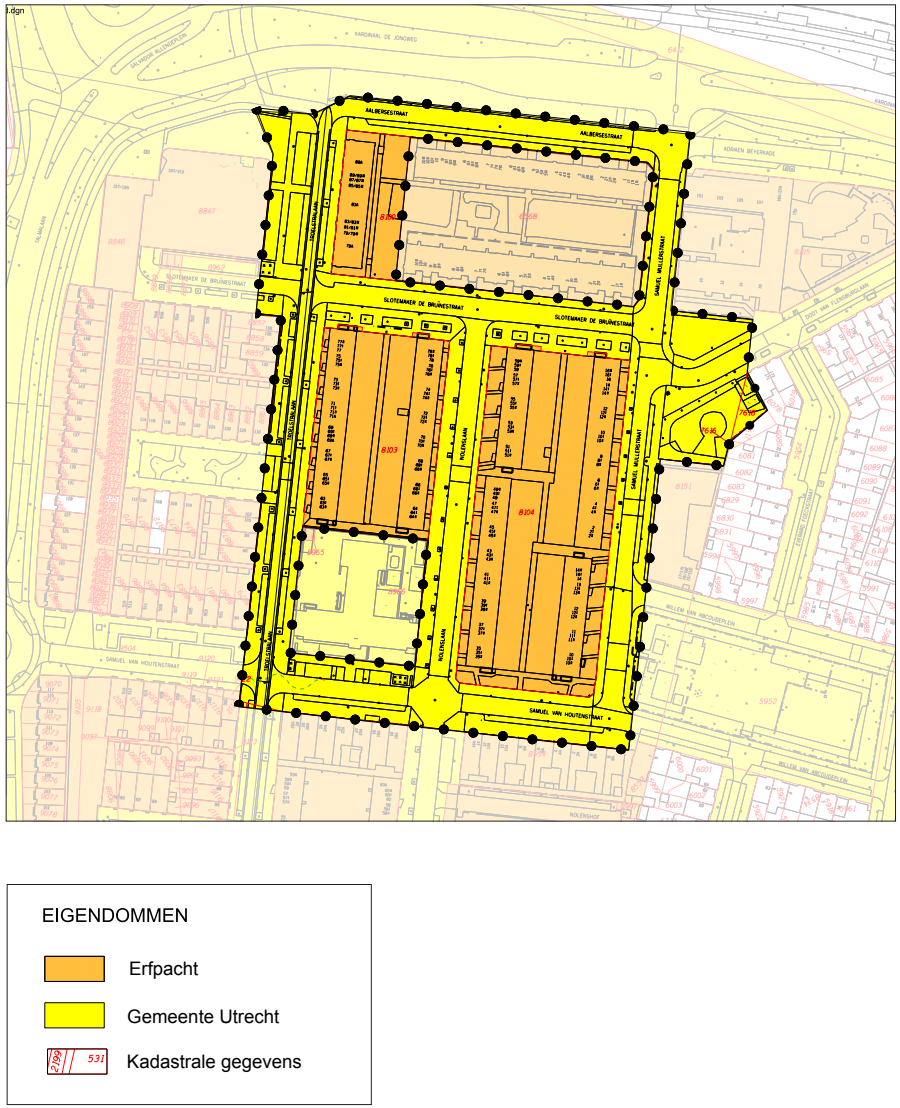


2.2 Relatie met (projecten in) de omgeving

Sinds de vaststelling van het Masterplan Talmalaan in 2012, dat voornamelijk betrekking had op herontwikkeling van de locaties met corporatiewoningen, hebben er verschillende ontwikkelingen plaatsgevonden op locaties aan de westzijde van de Talmalaan die in 2012 nog niet in het Masterplan waren voorzien.

Aan de westzijde van de Talmalaan (Lauwerecht) ligt een gemengd gebied met woningen en kantoren/bedrijven waar verschillende projecten zijn uitgevoerd of in ontwikkeling. Het gaat om ontwikkelingen variërend van sloop- nieuwbouwplannen (zoals het voormalig belastingkantoor, transformaties (van kantoor naar wonen, zoals aan de Willem Dreeslaan 14-18) tot inrichting van een pocket parc (aan de Schermerhornstraat). Wanneer deze projecten gerealiseerd zijn, zullen er in totaal meer dan 800 woningen zijn toegevoegd aan de westkant van de Talmalaan. Gekoppeld aan deze ontwikkelingen krijgt ook de openbare ruimte een kwaliteitsimpuls. Een groot deel van dit gebied is inmiddels heringericht. De kwaliteit van de openbare ruimte (inclusief groen) is daardoor verbeterd en er zijn betere verbindingen gekomen.

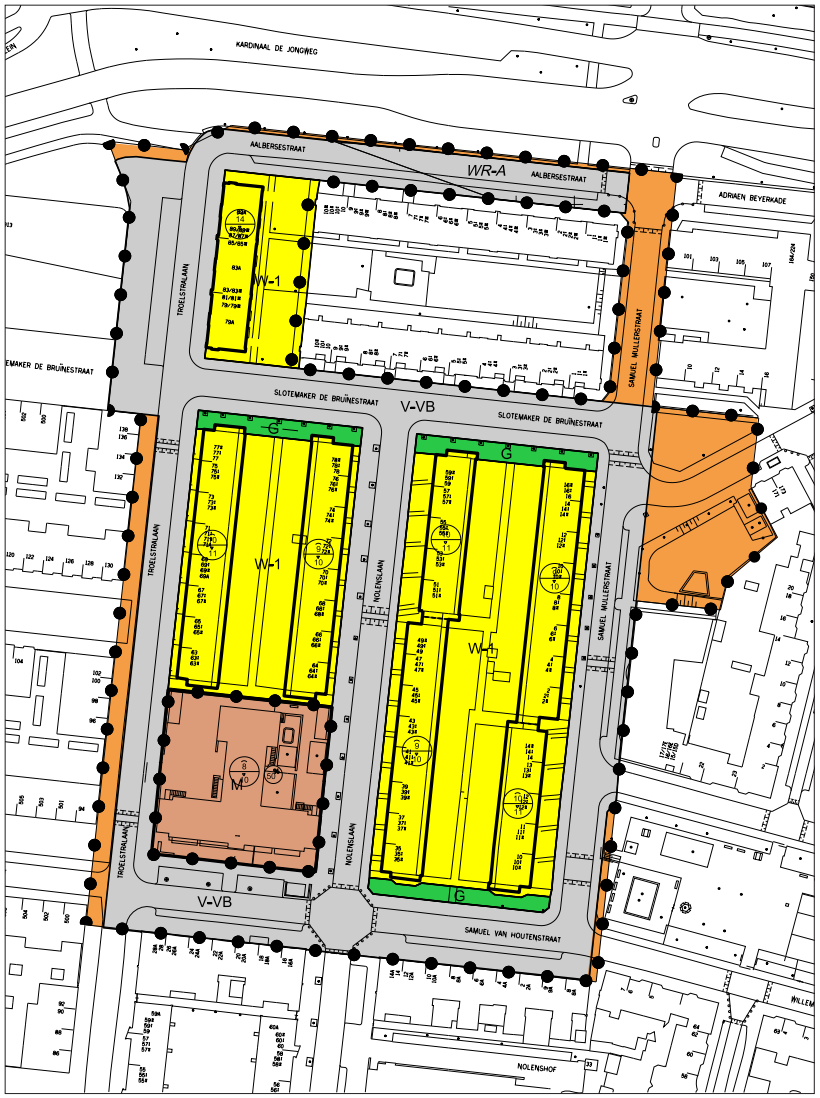
Afbeelding 3:
eigendomskaart



2.3 Eigendom

Het plangebied heeft een oppervlakte van ca. 2.4 ha en is geheel in eigendom van de gemeente Utrecht. De percelen 8100, 8103 en 8104 zijn in erfpacht uitgegeven aan Mitros. De gemeente is eigenaar van de openbare ruimte (9485).
Op de eigendomskaart maar buiten het plangebied bevinden zich nog perceel 8966 (Buurtcentrum De Leeuw) en perceel 6568 (woningen Portaal), deze percelen blijven ongewijzigd.

Afbeelding 4:
vigerend bestemmingsplan

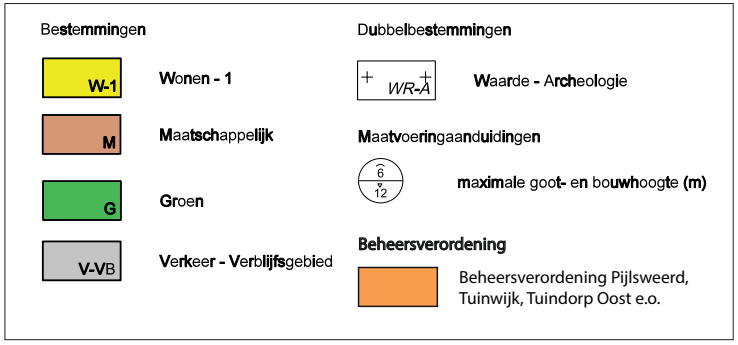


2.4 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied is gelegen in het bestemmingsplan Actualisering Diverse Gebieden. Het bestemmingsplan is in 2013 vastgesteld met als basis de feitelijke situatie. De bouwvlakken kennen een woonbestemming (Wonen-1). Per bouwvlak zijn de toegestane bouwhoogtes verschillend. Het bouwvlak op de hoek van de Troelstralaan en Aalbersestraat heeft een maximale goothoogte van 14 meter en een maximale bouwhoogte van 17 meter. De andere 6 bouwvlakken variëren met een maximale goothoogte van 9 meter en maximale bouwhoogte van 10 meter tot een maximale goothoogte van 10 meter en een maximale bouwhoogte van 11 meter.

Strijdigheid

Doordat de exacte grenzen van de huidige bebouwing zijn aangegeven in het huidige bestemmingsplan zal aanpassing nodig zijn. Er kan geen binnenplanse bestemmingsplanafwijking verleend worden.
Om het initiatief mogelijk te maken zal een nieuw bestemmingsplan gemaakt moeten worden of op grond van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de Wet algemene bepalingen van het bestemmingsplan afgeweken moeten worden.



2.5 Ruimtelijk en functioneel

2.5.1 Ruimtelijk

Aan de oostzijde van de Talmalaan is met het Masterplan Talmalaan afstand genomen van de oorspronkelijke opzet (uit 1954). De flats in het groen zijn vervangen door een compactere verkaveling met eengezinswoningen en appartementen in stroken en hofjes. De Talmalaan is verlegd en aan de oostkant is een aanzet gedaan voor het principe van ‘stadsstraat’, met voordeuren van woningen aan de Troelstralaan.
Het groen bestaat nu uit kleine buurtparkjes (“pocketparcs”).

Het plangebied grenst aan deze herontwikkeling. Het gebied wordt gekenmerkt door lange straten in noord-zuid richting. De bebouwing bestaat uit gesloten en halfopen bouwblokken met rustige groene binnenterreinen, die tegenwicht bieden aan de dynamische omgeving.

De bestaande woningen in de bouwblokken hebben voordeuren aan de straat. De straten hebben een groene uitstraling met meestal aan één kant een bomenrij. Het profiel bestaat uit trottoirs met een rijbaan waarop wordt geparkeerd. De woongebouwen sluiten hierop aan met voortuinen en incidenteel een voorgevel direct op het trottoir.
De ontspannen opbouw van de straatprofielen met een groene uitstraling en een groene overgang tussen openbaar en privé is een kenmerk en een kwaliteit van het gebied.

De architectuur is karakteristiek voor de periode direct na de oorlog: ritmiek in de gevelwanden (hoogtesprongen, geledingen, schoorstenen), materiaaltoepassing (ambachtelijk metselwerk in baksteen), detaillering (ronde ramen in de trappenhuizen) en afdekking (flauwe dakhelling).
De overgangen naar de openbare ruimte worden geaccentueerd door de entrees en de trappenhuizen, door de verhoogde begane grond, de kleine hoogteverschillen en de diepte van de voortuinen.

Foto boven:
Nolenslaan naar het noorden



Foto onder:
Troelstralaan naar het zuiden



Afbeelding 5:
huidige situatie



Afbeelding 6:
verhouding appartementen/
eengezinswoningen

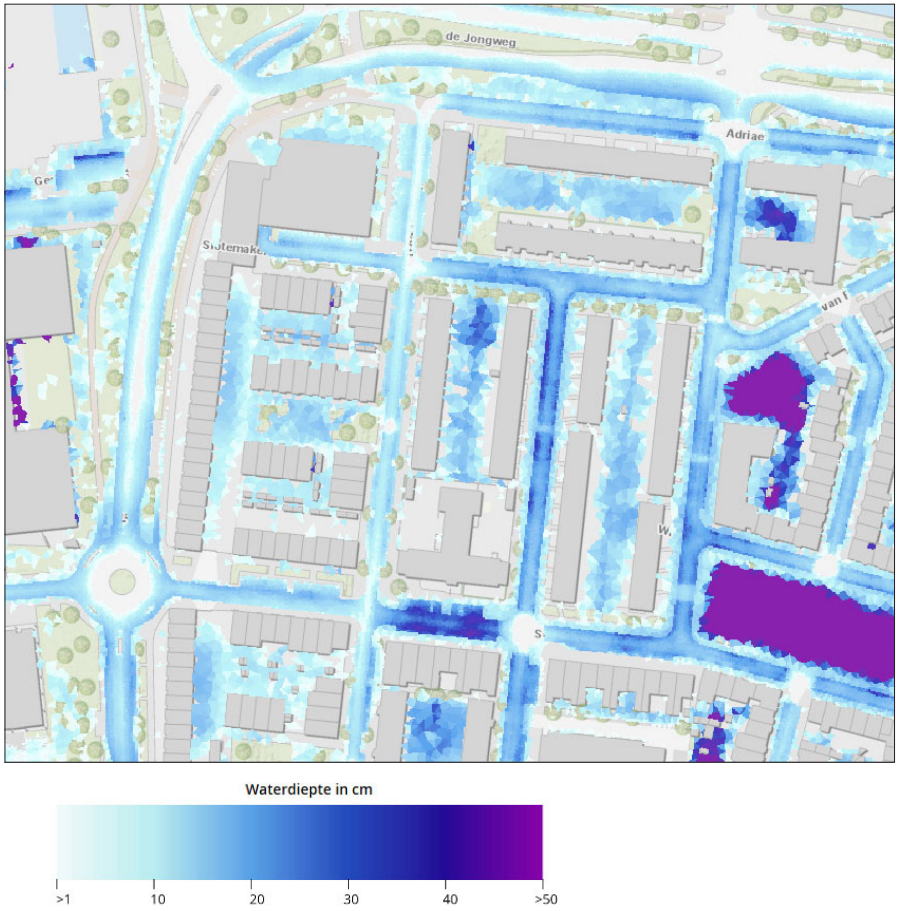


2.5.2 Programma

Het plangebied is gelegen in een woonomgeving met voorzieningen (buurtcentrum, scholen, winkels) in de buurt. De woningvoorraad in de wijk is divers. De Staatsliedenbuurt heeft in verhouding tot de rest van de wijk Noord-Oost veel corporatiebezit (74% versus 13%). De 150 sociale huurwoningen in het plangebied zijn appartementen maar in de omgeving zijn ook veel grondgebonden woningen.

De oorspronkelijke bewoners zijn ten tijde van het vorige initiatief (vanaf 2007) uitgeplaatst. Mitros verhuurt de woningcomplexen aan de SSH, die de woningen tijdelijk (vaak kamersgewijs) verhuurt in afwachting van de sloop.

Afbeelding 7:
water op straat bij een bui
van 60 mm per uur



2.5.3 Openbare ruimte en Groen
Alle straten in het plangebied hebben een vergelijkbaar profiel: trottoirs met een rijbaan van 6,5 á 7 meter breed waarop wordt geparkeerd. De woongebouwen sluiten hierop aan met soms een ondiepe voortuin en soms een voorgevel direct op het trottoir.

Het groen in het plangebied bestaat voornamelijk uit groenstroken en de voor- en achtertuinen van de woningen. Tussen de tuinen door lopen (semi-) openbare paden. De diepte van de voortuinen verschilt per blok. Er zijn groenstroken langs de Samuel van Houtenstraat en de Slotemaker de Bruïnestraat ook is er groen aan weerszijden van de Dodt van Flensburglaan. Naast het plangebied ligt het parkje aan het Willem van Abcoudeplein.

In het plangebied bevinden zich ongeveer 60 bomen in openbaar gebied voornamelijk langs de straten. Het merendeel van de bomen heeft een goede conditie. In bijlage 2 is de bomeninventarisatie opgenomen.

Uit de klimaatstresstest van de gemeente blijkt dat er bij stevige buien in het gebied wateroverlast kan ontstaan. Omdat het maaiveld licht afloopt in oostelijke richting, stroomt het water op de straat in oostelijke richting over maaiveld. Waar het water zich verzamelt bij een bui van 60 mm is weergegeven in afbeelding 7. Dit is in het plangebied voornamelijk in de Nolenslaan en ter plaatse van het grasveld aan de Dodt van Flensburglaan.

2.5.4 Bereikbaarheid en parkeren

Het plangebied wordt ontsloten vanaf de Talmalaan via de Samuel van Houtenstraat en vanaf de Kardinaal de Jongweg via de Samuel Mullerstraat en de Aalbersestraat en Troelstralaan. Om sluipverkeer te voorkomen en omdat sommige straten smal zijn is in een aantal straten eenrichtingsverkeer ingesteld. Parkeren vindt plaats op de openbare weg in de vorm van langsparkeren. Het gebied ligt in betaald parkeerzone B1 en valt onder het parkeerrayon Tuinwijk Noord, dat betekent dat een parkeervergunning nodig is voor dit hele rayon. Op dit moment zijn er 139 formele parkeerplaatsen in het plangebied aanwezig.

Langs het plangebied in noord-zuidrichting is de Troelstralaan een doorfietsroute en ingericht als fietsstraat. Het gebied wordt ook goed ontsloten door openbaar vervoer. Er bevinden zich bushaltes aan de Talmalaan en de Kardinaal de Jongweg, op loopafstand van enkele minuten. Station Overvecht is op een loopafstand van ongeveer 10 minuten, station Utrecht Centraal ongeveer 20 minuten.

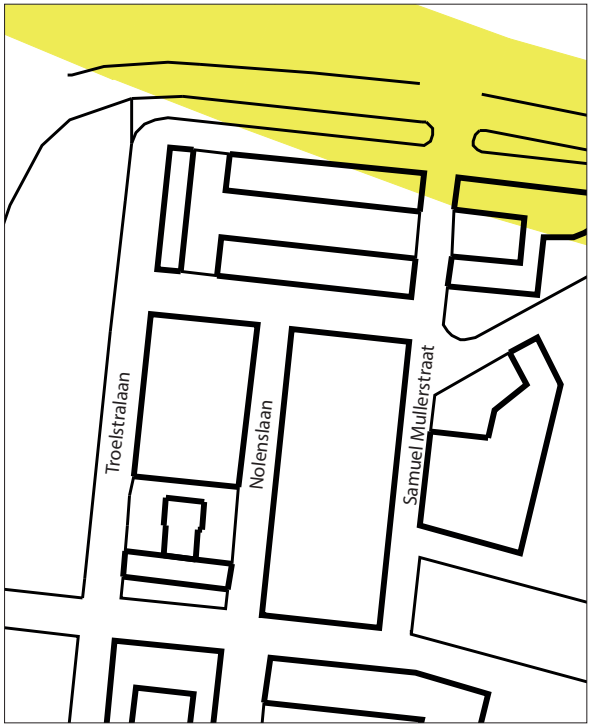
2.5.5 Ondergrondse infrastructuur

In 2011 is de riolering in het plangebied grotendeels vernieuwd. Een jaar daarvoor is aan de westkant (Troelstralaan) het riool vervangen door een gescheiden stelsel.
Van de te slopen appartementen aan de Troelstralaan is het hemelwater van het dak aan de straatkant al afgekoppeld en is dit reeds een gescheiden rioolstelsel. Het dak aan de tuinkant en het vuilwater zit nog op het gemengd riool aangesloten.

Het noordelijkste deel van het riool in de Troelstralaan is uit 1952.
In de westelijke punt van het projectgebied, rondom het plantsoen, ligt een gemengd riool uit 1999.

2.5.6 Archeologie

Uit de Archeologische Waardenkaart van de gemeente Utrecht blijkt dat er geen verwachting bestaat op archeologische resten in dit plangebied.



Afbeelding 8:
uitsnede plangebied van de archeologische waardenkaart

Hoofdstuk 3 Uitgangspunten

3.1 Inleiding: Gezonde Stedelijk Leven

Het SPvE geeft uitgangspunten die bijdragen aan de gemeentelijke ambities voor gezonde stedelijk leven, het leidend thema binnen de ruimtelijke strategie. We sluiten met de uitgangspunten voor de ontwikkeling van Nieuw Buurland aan bij de volgende opgaven voor de toekomst:

- Verdichten en vergroenen in balans
- Woningmarkt in balans
- Duurzame mobiliteit
- Duurzame energie
- Gezondheid, veerkracht en gelijke kansen

3.2 Ruimtelijk (verdichten en vergroenen in balans)

3.2.1 Stedenbouw

De mate van verdichting door toename van het aantal woningen wordt bepaald door wat het gebied aankan en mag niet leiden tot een verslechtering van de leefbaarheid in de omgeving. Verdichting moet gepaard gaan met een kwaliteitsverbetering van de openbare ruimte en mag niet ten koste gaan van het groen.

Uitgangspunten voor herontwikkeling van dit gebied zijn onder andere gebaseerd op het oorspronkelijke Masterplan Talmalaan en benoemd in het startdocument (d.d.13-05-2019).

Voor de nieuwbouw worden de volgende ruimtelijke uitgangspunten gehanteerd:

Uitgangspunten

- Een goede begeleiding van de oost-west routes met wandvorming en voorkanten;
- Een goede begrenzing van de omliggende parkjes/ plantsoentjes met wandvorming en voorkanten;
- Een goede doorwaadbaarheid van het gebied in oost-west richting;
- Behoud van het huidige stratenpatroon;
- Gebouwen bevinden zich binnen het aangegeven bouwvlak;
- De gebouwen worden omzoomd door een groene plint met een breedte van tussen 2 – 3 meter;
- De hoogtes passen in de ruimtelijke opzet van de wijk. De hoogtes variëren. De bouwblokken hebben een hoogte van deels 3 bouwlagen, deels 4 bouwlagen en deels 4 bouwlagen met een terugliggende 5e bouwlaag. De maximale bouwhoogte is aangegeven op de `uitgangspuntenkaart' op pagina 19;
- Het gebouw aan de noordzijde aan de Troelstralaan vormt een overgang tussen de bestaande flat aan de westkant en de portiekwoningen aan de oostkant. Qua hoogte zit dit gebouw tussen deze twee gebouwen is. De maximale hoogte is hier 10 lagen.

Architectuur

- De gebouwen hebben een alzijdige oriëntatie, een open en uitnodigende plint en voordeuren aan de straat of aan de groene hofjes;
- De karakteristiek van de bebouwing sluit aan bij de Staatsliedenbuurt;
- Kwaliteit door verfijning in detaillering en materiaaltoepassing;
- Kasten voor nutsvoorzieningen worden geïntegreerd in het bouwplan.

Beeldkwaliteit
In de architectonische uitwerking zal aansluiting worden gezocht bij de aanliggende bebouwing aan de Talmalaan en in de Staatsliedenbuurt. Er wordt gebruik gemaakt van hoogwaardige materialen en een zorgvuldige detaillering en vormgeving van de overgangen tussen woning en openbare ruimte. De karakteristiek van de architectuur in dit gebied komen terug in de nieuwbouw: ritmiek in de gevelwanden (hoogtesprongen, geledingen, schoorstenen), de materiaaltoepassing (ambachtelijk metselwerk in baksteen) en detaillering. Als uitgangspunt voor de buitenste gevels dient uitgegaan te worden van baksteen in aansluiting op de omgeving. Het is hierbij denkbaar dat de buiten- en binnenschil van het gebouw een andere uitstraling krijgen. Voldoende variatie in de architectuur (meer dan variatie in een architectonisch handschrift) van de woongebouwen moet ervoor zorgen dat de bebouwing aansluit bij de maat en schaal van de wijk en niet te massaal overkomt. Open en uitnodigende plinten (bijvoorbeeld geen slaapkamers aan de straatzijde), voordeuren aan de straat en herkenbare, transparante entreehallen zorgen voor sociale veiligheid en een aantrekkelijk straatbeeld.

3.2.2 Openbare ruimte
De ontwikkeling Nieuw Buurland biedt kansen om de aangrenzende openbare ruimte opnieuw in te richten en aan te laten sluiten bij de nieuwe bebouwing en de wensen van vandaag. Hierbij zetten we in op het duidelijk inpassen van alle bestaande en nieuwe functies in de openbare ruimte. Ruimte die vrijkomt gebruiken we vooral voor groen, in de vorm van groene plinten, extra heestervakken, meer bomen en uitbreiding van de pocket parcs en, wanneer dit nodig is, verbreden we de voetpaden.

Uitgangspunten zijn:
- De openbare ruimte is zoveel mogelijk groen, er wordt alleen verharding toegepast indien dit functioneel noodzakelijk is, `groen-tenzij';
- De sfeer van de straten sluit aan bij de karakteristiek van de Staatsliedenbuurt: redelijk brede straten met een groene uitstraling, laanbomen, groene overgangen tussen straat en bebouwing en groene rustige binnenterreinen.

Verhardingen
Eenheid en samenhang in materiaaltoepassing in de openbare ruimte vergroot de herkenbaarheid en is beter te beheren. De inrichting, materialen en meubilair worden gekozen conform het Handboek Openbare Ruimte (HOR) en voldoen aan het in het Handboek omschreven kwaliteitsniveau Domstad. Afwijkingen ten opzichte van het HOR worden met de beheerder besproken en zijn onder voorwaarden mogelijk.

De inrichting is sober en terughoudend in vormgeving, de kwaliteit ontstaat door verfijning in de detaillering. Toegepaste verhardingen sluiten aan op de huidige materialen in de buurt, namelijk gebakken klinkers in de rijbaan en parkeervakken en betontegels in de trottoirs.

Straatmeubilair
Uitgangspunt is om zo min mogelijk obstakels in de openbare ruimte te plaatsen, bijvoorbeeld door het combineren van bebording en verlichting. Straatmeubilair is conform de Atlas Straatmeubilair.

Afvalverzameling
Afvalinzameling vindt plaats in ondergrondse afvalcontainers. Eventuele extra afvalcontainers en de locaties daarvan worden in een later stadium bepaald. Bereikbaarheid door de inzameldienst, inpassing in de openbare ruimte, toegankelijkheid en afstand tot de woningen (niet meer dan 125 meter) zijn hierbij belangrijke eisen.

Verlichting
De huidige lichtmasten voldoen niet aan de huidige eisen met betrekking tot duurzaamheid. De bekabeling is niet geschikt voor verlegging en zal bij aanpassing in zijn geheel vernieuwd moeten worden. Er zal een verlichtingsplan opgesteld moeten worden. Hierin wordt rekening gehouden met sociale veiligheid.

Riolering
Op basis van leeftijd zal het riool in het noordelijkste deel van de Troelstralaan uit 1952 vervangen moeten worden. Dit is een ei-vorming riool 300/450mm.
In de nieuwe situatie zal het hemelwater en afvalwater gescheiden moeten worden aangeboden. Het afvalwater kan worden geloosd op het gemengd riool. Het hemelwater moet worden geloosd op een nieuw aan te leggen systeem, dat alleen voor hemelwater dient.

3.2.3 Groen, bomen, ecologie
Het uitgangspunt en principe ‘groen, tenzij’ houdt in dat straten, pleinen, binnenterreinen, daken en gevels groen worden ingericht, tenzij dat op een specifieke plek niet kan vanwege de vereiste functionaliteit. Uitgangspunt is om alle mogelijkheden te benutten om meer groen in het gebied te realiseren. Dit uitgangspunt wordt per thema in het gebied als volgt uitgewerkt

Groen
- De groene en recreatieve oost-west route richting de Vecht langs de Samuel van Houtenstraat dient te worden versterkt door de rijbaan te versmallen en haaksparkeren te transformeren naar langsparkeren. Hierdoor ontstaat ruimte voor een brede groene plint, een breed voetpad en een heestervak met nieuwe en bestaande bomen tussen het voetpad en de parkeerplaatsen (zie het principeprofiel Samuel van Houtenstraat op pagina 23);
- De Dodt van Flensburglaan wordt verlegd naar het noorden waardoor twee plantsoenen worden samengevoegd tot één parkje. Vervolgens wordt in samenwerking en overleg met de buurtbewoners dit parkje opnieuw ingericht. Mogelijk kan het stuk straat vervangen worden door een voet-/fietspad;
- Het terrein rondom buurthuis De Leeuw wordt vergroend en qua inrichting meer betrokken bij de buurt;
- De overgang tussen de nieuwe gebouwen en buitenruimte krijgt vorm in een groene plint van minimaal 2 meter breed. Deze plint wordt ingeplant met vaste planten en heesters en is daardoor een zachte overgang tussen openbaar en privé en zal worden beheerd door de toekomstige bewoners;
- Voor de inrichting van het groen worden in principe inheemse soorten gekozen;
- De hoven binnen de bouwblokken die liggen aan de Troelstralaan, Nolenslaan en de Samuel Mullerstraat krijgen een groene inrichting en zijn openbaar toegankelijk.

Bomen
In bijlage 2 is de bomenparagraaf opgenomen.
Bestaande bomen worden zoveel mogelijk behouden. Voor bomen die niet op de huidige locatie behouden kunnen worden, heeft het de voorkeur om ze (indien mogelijk) te verplanten. Indien behoud of verplanten niet mogelijk is, dienen de bomen gecompenseerd te worden. Bij compensatie wordt de volgende volgorde aangehouden: 1e keus compensatie binnen het plangebied, 2e keus compensatie dichtbij het plangebied, 3e keus compensatie elders. Zowel de bomen in het openbaar gebied als de bomen in eigendom van Mitros op de binnenterreinen dienen bij kap te worden gecompenseerd.

Groei – en standplaatsomstandigheden worden ingericht conform het Handboek Openbare Ruimte en de bomenmonitor. Bovendien wordt het Handboek Bomen en de Boommonitor van het Norminstituut bomen aangehouden. Maatvoering van zowel boven en ondergrondse groeiomstandigheden zoals groeiplaats, afstanden, boomspiegels zijn opgenomen in het handboek Bomen en de bomenmonitor.
Aan de Nolenslaan is in afwijking van het Handboek bomen een afstand van minimaal 5,5 meter tussen de gevel en het hart van de (te behouden) bomen acceptabel.
De soortkeuze wordt in het voorlopig ontwerp van de buitenruimte nader uitgewerkt, uitgangspunt is dat de nieuwe bomen in soort en onderlinge plantafstanden passen bij de aanwezige bomen.

Ecologie
Voor de korte en ook lange termijn is het versterken van de natuur in de stad uitgangspunt. Door diervriendelijk te bouwen komt er extra capaciteit aan verblijf- en nestplaatsen voor flora en fauna in de stad. Daarmee wordt een bijdrage geleverd aan het tegengaan van het verdwijnen van beschermde flora en fauna uit de stad en een verhoging van de biodiversiteit voor gebouwbewonende soorten.

We vragen bouwers om in de nieuwbouw diervriendelijk te bouwen. Dit wordt ingevuld door nestkasten op te hangen of andere verblijfsplaatsen te creëren voor gebouwbewonende soorten in de stad, zoals de huismus, gierzwaluw en gewone dwergvleermuis.
Het uitgangspunt hierbij is dat per wooneenheid één verblijfplaats wordt gecreëerd. Daarnaast moeten tuin- of erfafscheidingen met struiken in plaats van hekken worden ingericht.

Sinds 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming van kracht.
De initiatiefnemer dient alvorens te beginnen met sloop, bouw, verbouw of veranderingen in de terreininrichting door onderzoek vast te stellen of er op of nabij het plangebied beschermde dieren en planten aanwezig zijn en of voor de werkzaamheden een ontheffing nodig is.

Uit de quickscan en het nader onderzoek naar de aanwezige flora en fauna blijkt dat het gebied is geschikt voor de huismus, de gierzwaluw en de gewone dwergvleermuis. Verblijfplaatsen van de huismus en gierzwaluw zijn niet aangetroffen tijdens het nader onderzoek. Wel is één paarverblijfplaats van de gewone dwergvleermuis gevonden.
Voor de sloop moet hiervoor een ontheffing worden aangevraagd en moeten vier alternatieve verblijfplaatsen worden gerealiseerd.

Naast de wettelijk beschermde soorten, heeft Gemeente Utrecht ook een Utrechtse soortenlijst. Deze soorten zijn kenmerkend voor de Utrechtse biodiversiteit en proberen we te stimuleren in de stad.
Het plangebied is geschikt voor de Utrechtse egel. Om het plangebied geschikt te maken voor de egel moet ervoor worden gezorgd dat de tuinen toegankelijk zijn voor de egel, dit is het geval bij heggen, maar bij eventueel gebouwde tuinafscheidingen (muren) zullen voorzieningen voor getroffen dienen te worden.

3.2.4 Klimaatbestendigheid

Opvang hemelwater
Als doel is gesteld om het plangebied zo klimaat robuust en duurzaam mogelijk in te richten. Dit betekent dat het hemelwater en afvalwater gescheiden worden ingezameld en aangeboden (aan het gemeentelijk riool). Daarbij gaat de voorkeur uit naar zoveel mogelijk verwerken op eigen terrein. De voorkeursvolgorde voor de verwerking van hemelwater is:

- Hergebruik van hemelwater ten behoeve van bijvoorbeeld irrigatie of spoelen toiletten;
- Infiltratie via bovengrondse infiltratievoorziening (bv. wadi) en als dat niet kan overstorten via bovengrondse infiltratie/sedimentatie voorziening naar een ondergrondse infiltratievoorziening (bv. IT-riool);
- Transport van hemelwater zoveel mogelijk via maaiveld (zichtbaar);
- Afvoeren naar oppervlaktewater;
- Afvoeren naar hemelwater riool.

Hierbij zijn de belangrijkste ontwerppunten:

- Realiseren van 20 mm berging en infiltratie (op eigen terrein), waarbij de berging binnen 48 uur weer volledig beschikbaar is;
- Een bui van 80 mm mag niet tot schade aan gebouwen leiden en het water mag niet langer dan 3 uur op de weg staan;
- Minimaal vloerpeil van 0,15m boven as weg;
- Bij 500 m^2 of meer nieuw verhard oppervlak (ten opzichte van de situatie vóór de aanpassing) wordt een compensatie aan oppervlaktewater geëist van 15% gerekend over de verhardingstoename of 45 mm berging per m^2 gerekend over de oppervlaktetoename. 75% van de berging moet op eigen terrein worden gerealiseerd.

Hittestress
De temperatuur op lanen, pleinen en parken is te beperken door:

- het situeren van grote bomen;
- het realiseren van laag groen (gras en struiken) op zonnige plekken;
- het niet toepassen van donkerkleurige verharding op langdurig bezonde plekken;
- het situeren van objecten die schaduw werpen (bij voorkeur seizoensgebonden groen) op plekken die in de zomer meer dan 2 uur per dag bezond zijn.

3.2.5 Uitgangspuntenkaart

De in de vorige paragrafen genoemde uitgangspunten zijn ruimtelijk vertaald in de uitgangspuntenkaart die de ruimtelijke basis is voor de ontwikkeling van zowel gebouwen als openbare ruimte.

Afbeelding 9:
uitgangspuntenkaart



3.3 Programma (woningmarkt in balans)

We streven naar een meer evenwichtige verdeling van woningen in verschillende typen en prijscategorieën in de stad. Het toevoegen van veel extra woningen is daarom noodzakelijk. Belangrijk hierbij is te werken aan een woonbalans per wijk. Voor Nieuw Buurland worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- De toekomstige hoofdfunctie van het gebied is wonen;
- Tenminste het aantal woningen dat gesloopt wordt, wordt teruggebouwd in de sociale huur (150 woningen);
- Het resterende programma omvat tenminste 50% woningen in het middensegment.
- Er komen maximaal 285 woningen waarvan tenminste 10 eengezinswoningen;
- Het maximale aantal sociale huurwoningen bedraagt 205;
- Voor de sociale huurwoningen en de middenhuurwoningen in het programma zijn de ‘voorwaarden sociaal en middenhuur’ in de bijlage bij de Woonvisie 2019 ‘Utrecht beter in Balans’ en het Aktieplan Middenhuur van kracht;
- Voor koopwoningen in het middensegment (betaalbare koop tot €315.292) geldt een anti-speculatiebeding en een zelfbewonings-plicht;
- Van de sociale huurwoningen wordt tenminste 50% gerealiseerd binnen de kernvoorraad (onder de aftoppingsgrenzen. Circa 45 sociale huurwoningen worden gerealiseerd ten behoeve van het huisvesten van bijzondere doelgroepen zoals statushouders en/of uitstromers uit de MO/BW;
- Alle appartementen worden als levensloopgeschikte woning ingericht. Een woning wordt aangemerkt als levensloopgeschikt als een bewoner (slecht ter been) zonder specifieke voorzieningen van alle functies gebruik kan maken en zelfstandig kan wonen: toegang tot woongebouw, verkeersruimten, lift, sanitaire voorzieningen, woon- en eetkamer, slaapkamer en buitenruimte. Ook woningen die door middel van simpele, niet-kostbare aanpassingen levensloop-geschikt te maken zijn, worden tot deze categorie gerekend;
- Vanwege de vraag naar rolstoeltoegankelijke woningen is het mogelijk grotere woningen geschikt te maken voor zelfstandige bewoning door een rolstoelgebruiker;
- De woningen moeten voldoen aan kwaliteitseisen “Integrale Woningkwaliteit” (IWK).

3.4 Verkeer (duurzame mobiliteit)

Utrecht groeit. Mensen wonen en komen hier graag, maar de ruimte blijft hetzelfde. De schaarse ruimte die er is willen we vooral gebruiken voor ontmoeten, verblijven, spelen en het prettig verplaatsen door de stad. Daarom maken we stevige keuzes om de stad gezond, aantrekkelijk en bereikbaar te houden. Bewoners, bezoekers en werknemers vragen we ook om stil te staan bij hun keuzes: kun je bijvoorbeeld ook de fiets in plaats van de auto nemen, buiten de spits reizen, een andere route nemen?

Toegankelijkheid

- Bij het ontwerp wordt rekening gehouden met een goede toegankelijkheid voor mindervaliden en slechtzienden. Dit betekent een minimale trottoir-breedte van 1.20 meter, voldoende brede en drempelloze oversteekplaatsen;
- Bij kruisingen en oversteekplaatsen en geen obstakels in de loop van de voetgangers.

Fiets

- De eenrichtingswegen zijn voldoende breed voor tweerichtings-fietsverkeer;
- Voor fietsparkeren bij woningen gelden de normen volgens de Nota Stallen en parkeren (maart 2013), het Addendum Nota parkeernormen fiets en auto (2019) en de normen uit de bouwverordening;
- De fietsenstallingen zijn voor alle woningen gemakkelijk bereikbaar en toegankelijk, en worden gerealiseerd op het maaiveld zonder zware deuren;
- Ook ten behoeve van fietsparkeren voor bezoekers worden voldoende plekken gerealiseerd.

Auto

- De huidige verkeersstructuur blijft in principe zoals deze nu is, mogelijk wordt een deel van de Dodt van Flensburglaan aangepast om meer ruimte te maken voor een plantsoen.

Parkeren

- Er moet worden voldaan aan de parkeernormen uit de Nota Stallen en Parkeren (maart 2013) en het addendum Nota parkeernormen fiets en auto (2019). Het gebied valt onder een betaald parkeren regime (zone B1). Parkeren dient in principe opgelost te worden op eigen terrein;
- Bij sloop mag worden uitgegaan van het theoretisch beschikbare aantal parkeerplaatsen van het te slopen programma (het van rechtens verkregen niveau). Het van rechtens verkregen niveau bedraagt 135 parkeerplaatsen (150 huurwoningen in de huidige situatie met een bvo tussen de 55 tot 80m^2 = 150 *1,20 = 180 pp met 25% compensatie is 135 parkeerplaatsen);
- De extra benodigde parkeerplaatsen worden op eigen terrein gebouwd en uit het zicht opgelost, met uitzondering van bezoekers-parkeren;
- In de parkeervoorziening worden elektrische oplaadpunten aangebracht voor zowel auto's als fietsen;
- Er wordt momenteel gewerkt aan een herziening van het parkeerbeleid, de verwachting is dat deze in het eerste kwartaal van 2021 door de gemeenteraad zal worden vastgesteld. Als de planologische procedure start nadat het nieuwe beleid van toepassing is moet hiervan gebruik worden gemaakt.

Tabel 1: parkeernormen

functie	normgrondslag	B1 minimaal	B1 maximaal	aandeel bezoekers
woning boven 130 m^2 bvo	woning	1,11	1,50	0,30
woning 80 tot 130 m^2 bvo	woning	1,02	1,40	0,30
woning 55 tot 80 m^2 bvo	woning	0,94	1,20	0,25
woning tot 55 m^2 bvo	woning	0,43	0,80	0,20
geoormerkte serviceflat/aanleunwoning	woning	0,17	0,60	0,20
geoormerkte studenthuurwoningen tot 45 m^2 bvo	woning	0,10	0,30	0,20

Parkeervergunningen
De bewoners van de nieuwbouw krijgen gezamenlijk een gelimiteerd aantal parkeervergunningen. Het aantal wordt bepaald door de volgende formule:

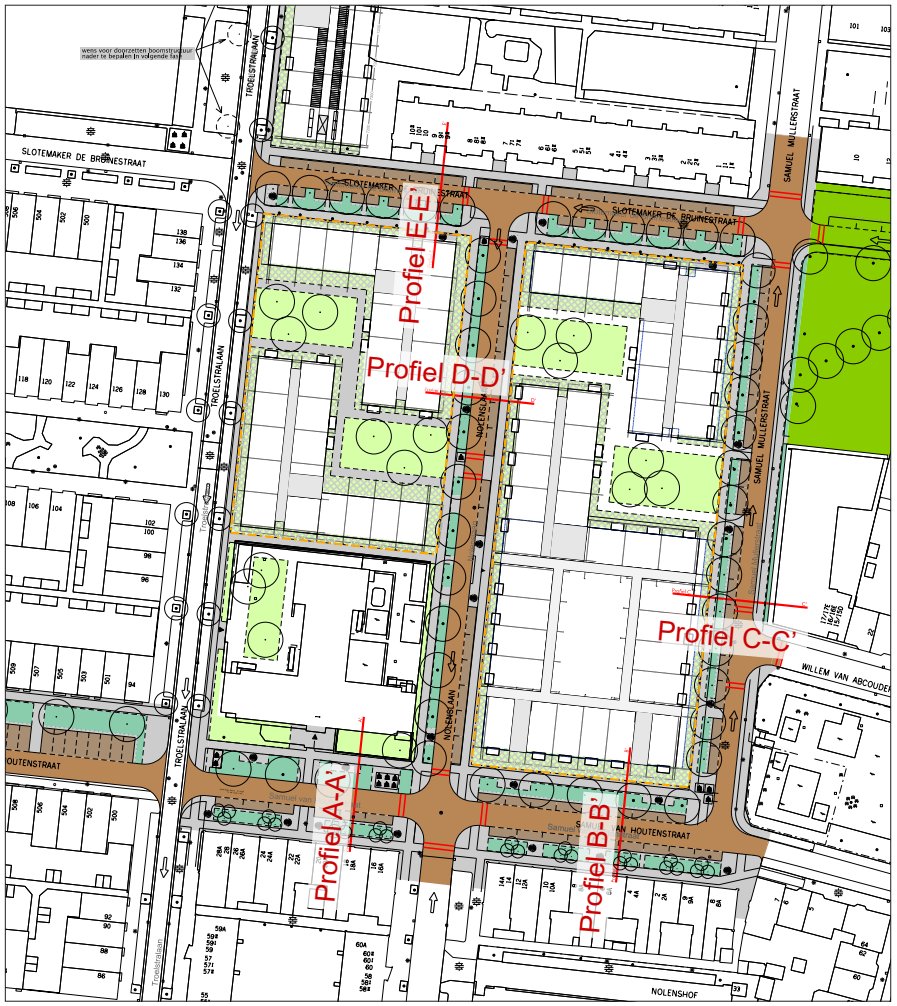
Max aantal vergunningen = Parkeerbehoefte nieuw – bezoekersaandeel – aantal parkeerplaatsen op eigen terrein

Nood en hulpdiensten
Brandweer, ambulance en politie kunnen vanzelfsprekend gebruik maken van alle straten in de wijk. In de ontwerpfase dient nadere afstemming plaats te vinden over de bereikbaarheid van de nieuwbouw door de nooddiensten (opstelplaatsen brandweer, brandkranen, etc.). Voor de nood- en hulpdiensten is het van belang dat de rijbaan minimaal 3,5 meter breed is.

Wegprofielen
De wegprofielen worden aangepast aan de minimaal vereiste maten.

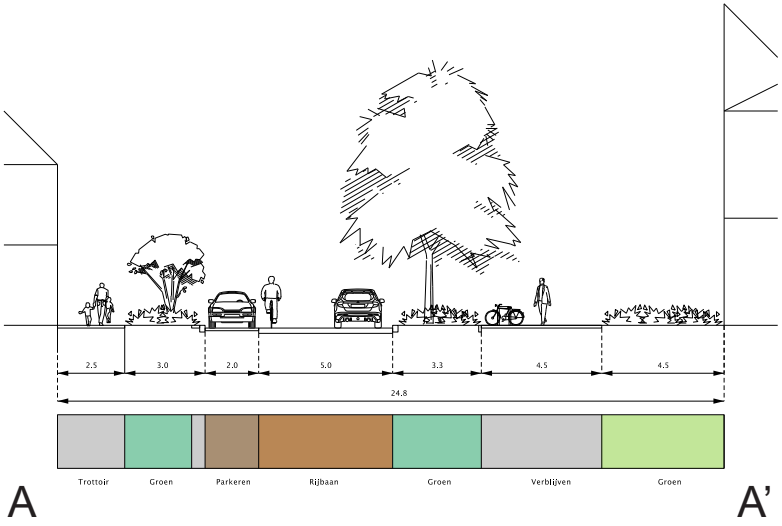
- Trottoirs langs gevelzijde zijn bij voorkeur 1,80 meter breed. Incidenteel mag een voetpad dat weinig belopen wordt 1,20 meter breed zijn (exclusief trottoirband, zie Handboek Voetpaden voor Iedereen);
- Bij vernauwingen zoals boomkransen, paaltjes, lichtmasten is het voetpad bij voorkeur breder dan 1,20 meter maar ten minste 0,90 meter breed (exclusief trottoirband);
- De breedte van de weg in combinatie met de verkeersintensiteit en het snelheidsregime (30 km/u) maakt oversteekvoorzieningen overbodig;
- In straten met éénrichtingsverkeer is de rijloper 4,0 meter (Samuel Mullerstraat, westelijk deel van de Dodt van Flensburglaan, noordelijk deel van de Nolenslaan en de Slotemaker de Bruïnestraat). De Samuel van Houtenstraat blijft twee-richtingsverkeer hier wordt de rijbaan versmald naar 5,0 meter.

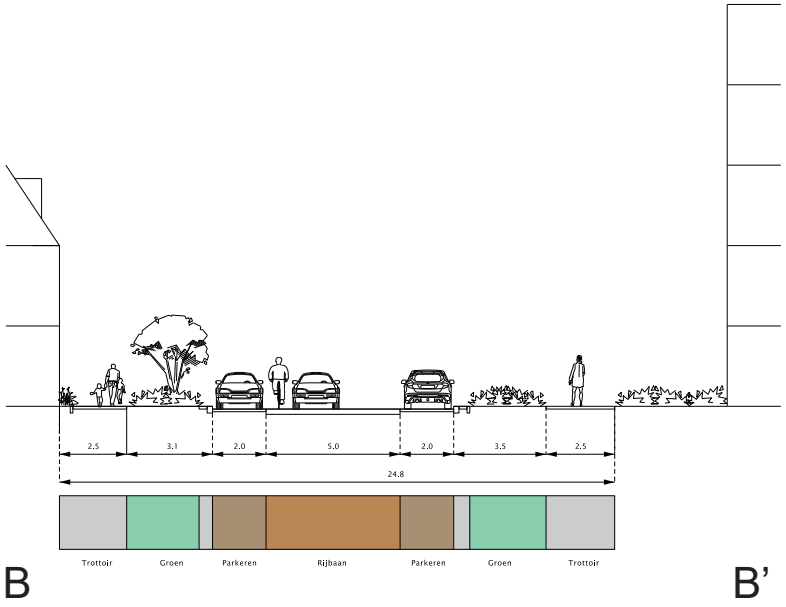
Dit resulteert in de volgende profielen:



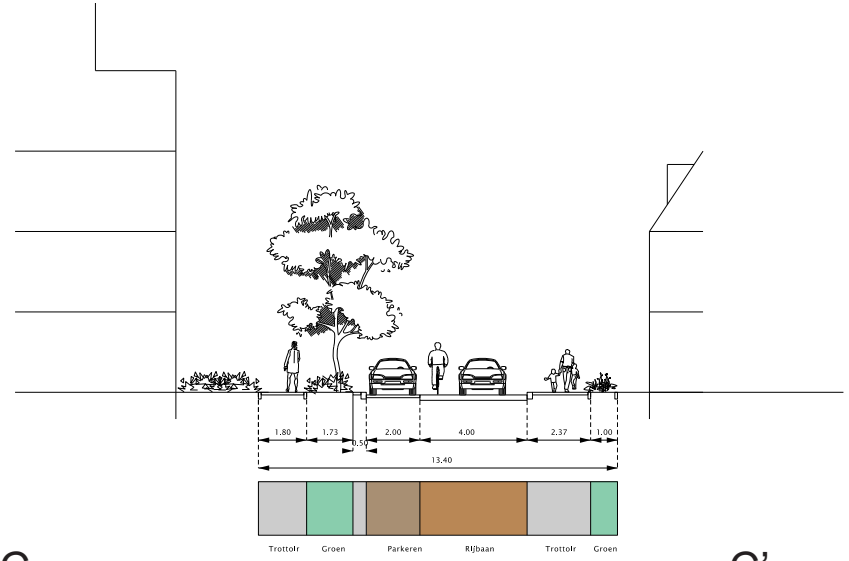
Afbeelding 10: plattegrond met locaties van de wegprofielen

Afbeelding 11:
wegprofielen Samuel van Houtenstraat (zie overzicht afbeelding 10)

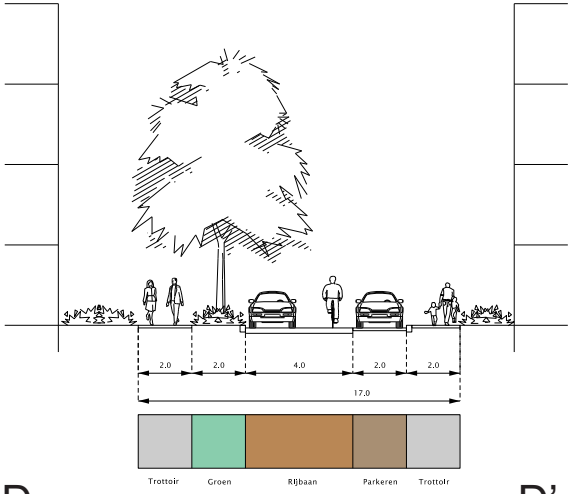




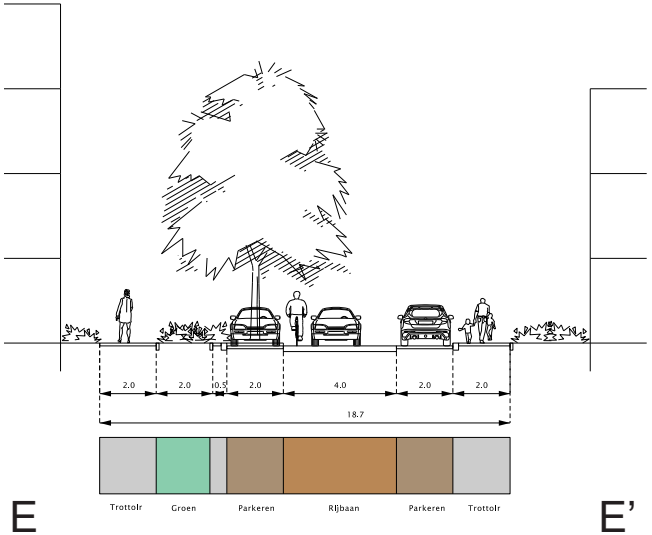
Afbeelding 12:
wegprofielen Samuel Mullerstraat, Nolenslaan, Slotemaker de Bruïnestraat, (zie overzicht afbeelding 10)



C C’



D D’



E E’

3.5 Milieu/ leefbaarheid (Gezondheid, veerkracht en gelijke kansen)

3.5.1 Geluid

Het plangebied bevindt zich binnen de geluidzone van de spoorlijn Utrecht-Amersfoort. De maximale geluidbelasting vanwege spoorgeluid bedraagt op basis van een quick-scan zo'n 62 dB op de woningen aan de noordkant (richting Aalbersestraat en Kardinaal de Jongweg).
De geluidbelasting ligt daarmee ruim boven de voorkeursgrenswaarde van 55 dB, maar voldoet aan de maximale ontheffingswaarde van 68 dB.
Het plangebied ligt daarnaast binnen de geluidzones van de Talmalaan en de Kardinaal de Jongweg. De geluidbelasting op de woningen aan de noordzijde richting de Kardinaal de Jongweg bedraagt op basis van de quick-scan zo'n 61 dB. De geluidbelasting ligt daarmee ruim boven de voorkeursgrenswaarde van 48 dB maar voldoet aan de maximale ontheffingswaarde (63 dB).
Woningen met geluidbelasting van meerdere kanten, zoals de hoek-panden langs de Aalbersestraat, vragen bijzondere aandacht in relatie tot de eisen van een luwe gevel en woningindeling (30% van de verblijfsruimten aan de luwe zijde). In bepaalde gevallen kan de geluidluwe gevel gerealiseerd worden met een (afsluitbare) loggia, inpandig balkon met borstwering of iets dergelijks. Met de genoemde maatregelen wordt een reductie van 10 dB als maximaal gezien. Richting de Kardinaal de Jongweg is dat niet mogelijk, omdat er 13 dB overbrugd moet worden (luw= 48 dB), en dat is niet realistisch. Ook aan de zijgevels zou de geluidbelasting met 9 dB verlaagd moeten worden, wat nog steeds fors is. De maatregelen moeten er tevens voor zorgen dat de geluidbelasting vanwege spoor onder de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde komt.

3.5.2 Luchtkwaliteit

De luchtkwaliteit beïnvloedt in belangrijke mate de kwaliteit van de woon- en leefomgeving. Bij lucht gaat het om de aanwezigheid van verontreinigende stoffen in de buitenlucht. Wegverkeer is, samen met de in Utrecht achtergrondconcentratie (dit zijn de reeds aanwezige concentraties ten gevolge van stedelijke en industriële emissies, buitenlandse bronnen en zeezout (fijnstof), in belangrijke mate bepalend voor de luchtkwaliteit. Door het plan neemt de intensiteit van het wegverkeer in de omgeving van het plangebied toe.
Het plan moet worden getoetst aan de Wet Milieubeheer. Artikel 5.16 van de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen) geeft een opsomming van de bevoegdheden waarbij luchtkwaliteitseisen een directe rol spelen, zoals bij bestemmingsplannen. Een bestemmingsplan kan worden vastgesteld indien:

- Aannemelijk is gemaakt dat geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- Een project – al dan niet per saldo – niet leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- Aannemelijk is gemaakt dat de ontwikkelingen niet in betekenende mate (NIBM) bijdragen aan de concentratie PM10 (fijn stof) en NO2 (stikstofdioxide) inde buitenlucht;
- Het voorgenomen besluit is genoemd of is niet in strijd is met het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

Er dient aangetoond worden of op grond van artikel 5.16, lid 1 onder (a, b, c, en/of d) van de Wet milieubeheer luchtkwaliteitseisen geen belemmering vormen voor de uitvoering van het plan.

De Utrechtse gemeenteraad heeft bovendien in 2015 via een motie de opdracht gegeven om lagere waarden voor fijnstof te realiseren waarbij gekeken wordt naar de Wereldgezondheidsorganisatie (WHO) advieswaarden. Er zal ook gekeken moeten worden in hoeverre dit plan bijdraagt aan de ambitie van de gemeente ten aanzien van de WHO advieswaarden voor fijnstof.

3.5.3 Stikstofdepositie
De biodiversiteit (soortenrijkdom) in Europa gaat achteruit. Om deze te beschermen zijn in Nederland ongeveer 160 Natura 2000-gebieden aangewezen met een Europese beschermingsstatus.
Bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning bij de gemeente, geldt er in principe een aanhaakplicht (artikel 2.2aa van het Besluit omgevingsrecht) voor de Wet natuurbescherming (Wnb). Een verdere toename van de stikstofdepositie kan leiden tot ‘significante effecten’ op de beschermde natuurgebieden (Natura 2000).

3.5.4 Bodem
Het project moet voldoen aan de eisen uit de Wet Bodembescherming. Voor de bouwvergunningaanvraag dient door een verkennend bodem-rapport volgens NEN 5740 te worden aangetoond dat de bodem geschikt is voor de geplande functies. Het bodemrapport mag niet ouder zijn dan 4 jaar. Daarbij zal blijken of nader onderzoek vereist is en of er in het kader van de herontwikkeling gesaneerd moet worden.

3.5.5 Bezonning en wind

Zon
In de nieuwe situatie moet de bezonning van de bestaande woningen voldoen aan de ‘lichte’ richtlijn van de TNO; ten minste 2 mogelijke bezonningsuren per dag in de periode van 19 februari – 21 oktober (gedurende 8 maanden) in de woonkamer. In bijlage 4 zijn de bezonningstudies bijgevoegd. Aan de Samuel Mullerstraat staan een aantal woningen die nu al niet aan de lichte TNO norm voldoen. Hier is een schaduw onderzoek gedaan. Hieruit blijkt dat er gedurende ongeveer de periode 19 feb – 21 april en 21 augustus tot 21 oktober gemiddeld een verslechtering optreedt van circa 10 minuten (ten opzichte van de huidige situatie), maar dat de zomermaanden veel langer zon op de gevel geeft. Alleen één woning profiteert niet van deze extra zonuren. Deze zal er in praktijk dus 10 minuten op achteruit gaan in de relevante lente/ herfst maanden en geen voordeel hebben van de nieuwe vormgeving in de zomermaanden.

Wind
De kwaliteitsbeleving van de (semi-)openbare ruimte kan nadelig worden beïnvloed door wind(vlagen). In de Hoogbouwvisie is daarom een kwaliteitsstreven opgenomen. Hierbij is het sterk aanbevolen een windhinderonderzoek uit te voeren als er sprake is van hoogbouw (>30m), of als de bebouwing meer dan 1,5 keer zo hoog is als de gemiddelde omliggende bebouwing. De hoogte van het hoogste gebouw zal ongeveer 30 meter zijn. Omdat dit gebouw naast de hoofd-fietsroute ligt zal een windhinder onderzoek moeten uitwijzen of dit niet tot onacceptabele windhinder leidt.
Bij het bepalen van de windhinder dient niet alleen naar het gebouw zelf te worden gekeken, maar moet een met de omgeving geïntegreerde afweging te worden gemaakt. Immers, de inrichting van de totale omgeving bepaalt de mate van windhinder op het maaiveld. Dit betekent dat niet alleen het gebouw zelf maar ook het effectgebied (een oppervlakte rond het gebouw van 5 tot 10 maal de hoogte van het gebouw) in de windtunnel dient te worden getest (of in plaats van in een windtunnel, in een computermodel).

3.6 Duurzaam en energie neutraal
Op het gebied van duurzaamheid heeft de gemeente Utrecht bij projectontwikkeling duurzaamheidsambities onderverdeeld in de volgende onderdelen: energie, GPR gebouw, circulair bouwen en klimaatadaptatie. Naast deze specifiek benoemde duurzaamheidsthema’s dient rekening gehouden te worden met het thematische beleid zoals opgenomen op https://omgevingsvisie.utrecht.nl.

3.6.1 Energie
De gemeente Utrecht wil zo spoedig mogelijk klimaatneutraal zijn, waaraan alle partijen een relevante bijdrage moeten leveren.
Met de corporaties zijn hierover afspraken gemaakt in de prestatie-afspraken (Prestatieafspraken 2020 - 2022: Werken aan Balans). Hierin staat opgenomen dat nieuwbouw tenminste BENG 1 is en aardgasvrij. Het streven is energieneutraal (EPC 0,0).

Voor de invulling van energieneutraal bouwen worden handvaten gegeven in het Utrechts Energieprotocol (UEP). Het streven is dat de bebouwing jaarlijks evenveel hernieuwbare elektriciteit opwekt om te voorzien in de jaarlijkse energievraag. Dit is gebouwgebonden energievraag, gebruikersgebonden energievraag en openbare ruimte in het gebied.
Bij planontwikkelingen wordt daarom aandacht gevraagd voor aspecten van duurzaam bouwen conform de gemeentelijke ambities.
Elk bouwinitiatief zal namelijk een gezonde en duurzame bijdrage moeten leveren aan de gemeentelijke duurzaamheidsdoelstelling.
Daartoe worden initiatiefnemers uitgedaagd om in een visiedocument aan te geven waar zij toe in staat zijn en wat dit oplevert voor de stad Utrecht.
Onderwerpen die de revue kunnen passeren zijn de milieubelasting van het materiaalgebruik, omhulling, afbouw/afwerking en installaties, het terugbrengen van het fossiel energieverbruik en het verbeteren van het binnenmilieu.

Laadpunten elektrische voertuigen
Per gebouw met meer dan 10 parkeerplaatsen moet er minimaal één oplaadpunt gemaakt worden. Daarnaast moeten er lege mantelbuizen gelegd worden voor minimaal één op de vijf parkeerplaatsen. Aanbevolen wordt alle parkeerplekken te voorzien van mantelbuizen.

Integrale duurzaamheid
Het middel GPR Gebouw (versie 4.3) wordt gebruikt om de duurzaamheid van een ontwerp integraal te toetsen. Dit wordt uitgedrukt via een rapportcijfer op de onderdelen energie, milieu, gezondheid, gebruikskwaliteit, en toekomstwaarde. Door van deze vijf onderdelen het gemiddelde te nemen wordt het eindcijfer bepaald. De gemeente Utrecht houdt hier als ambitieniveau een 8,0 aan als gemiddeld eindcijfer. Deze berekening wordt uitgevoerd voor het ontwerpen, uitwerken, bouwproces en gebruiksfase.

Circulair bouwen
Circulair bouwen is de norm. Het doel van circulair bouwen is het koppelen van de afvalstromen in de bouw aan de bouwstromen, zodat er zo min mogelijk afval ontstaat en schaarse grondstoffen binnen de gebruikscyclus blijven.
Hierbij moet worden uitgegaan van:
Voor ingaande materiaalstromen:
- MPG berekening met MPG van ten hoogte €0,70/m^2bvo.jr (indieningsvereiste bij aanvraag wabo-omgevingsvergunning).

Aanpasbaarheid in gebruiksfase:
- gemakkelijk bereikbare installaties.

Herbruikbaarheid ná gebruiksfase:
- zo demontabel mogelijk ontwerpen;
- vrijkomende materialen herbruikbaar (niet giftig);
- materialenpaspoort.

Klimaatadaptatie en dakenvisie
De woningen en zichtbare platte daken (schuren, bijgebouwen) worden daar waar dit kan in relatie tot de zonnepanelen voorzien van een groen- of bruindak (een bruindak imiteert de oorspronkelijke toplaag.
Deze imitaties bestaan uit substraat van vermalen steen van 25 mm tot gruis. Door geringe verschillen in diepte van de substraatlaag ontstaat een grotere verscheidenheid aan planten en bodemleven, de beplanting moet vanzelf groeien dus in het begin is het dak nog bruin) met minimaal 10 cm substraat.

Hoofdstuk 4 Uitwerking

4.1 Inleiding

De uitgangspunten uit hoofdstuk 3 zijn verder uitgewerkt, voor het openbaar gebied door de gemeente in een “Functioneel Ontwerp” en de mogelijke bebouwing door ontwerpbureau KCAP in opdracht van Mitros. De resultaten hiervan staan in de volgende paragrafen.
Met dit SPvE is een uitwerking gegeven aan het startdocument en zijn de meeste vragen hieruit beantwoord. Een aantal vragen is nog niet of negatief beantwoord. Die staan vermeld in paragraaf 4.4.

4.2 Inrichting buitenruimte (Functioneel Ontwerp)

De uitgangspunten voor de openbare ruimte die in het vorige hoofdstuk staan vermeld, zijn vertaald in een Functioneel Ontwerp (FO). Het FO geeft een globaal beeld van de beoogde inrichting van de openbare ruimte. Het ambitieniveau voor de plek is vastgelegd (compacte stad, Domstad kwaliteit), het ruimtebeslag van de benodigde onderdelen en de wijze waarop het plangebied straks aansluit op de omgeving. Op basis van het FO kan een Voorlopig Ontwerp van de openbare ruimte worden gemaakt.

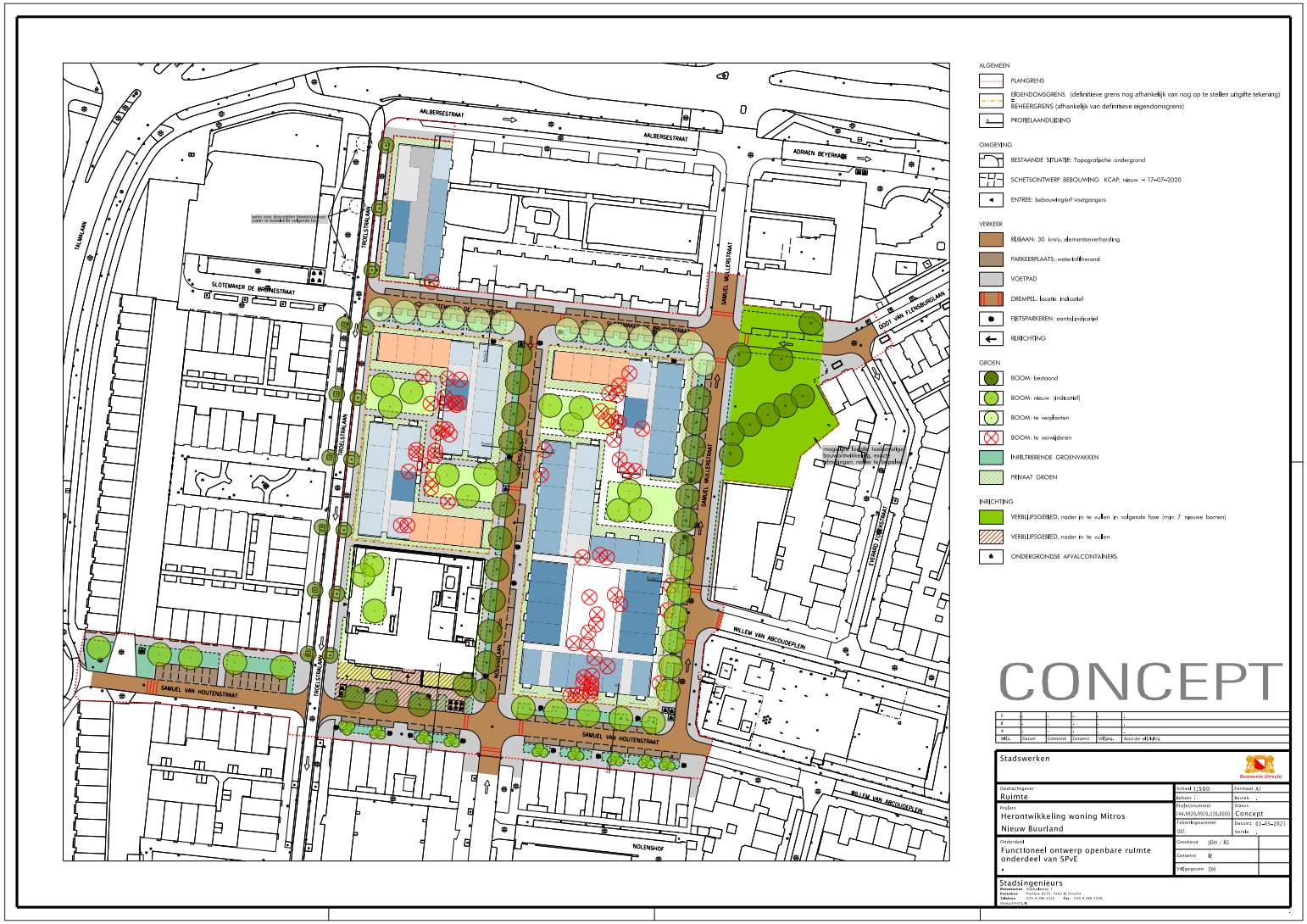
De hoofdopzet van de woonstraten zal zo veel mogelijk gelijk zijn aan elkaar; een rijbaan met aan 1 of 2 zijden langsparkeren, bomen in een groenstrook en aan weerszijden trottoirs.
Het parkeren op de Nolenslaan zal plaatsvinden aan de oostzijde van de rijbaan. Parkeren op de Samuel Mullerstraat aan de westzijde, de kant van de nieuwbouw.

Door de as van het oostelijk deel van de Samuel van Houtenstraat iets te schuiven komt deze gelijk te liggen met de as van het westelijke deel. Hierdoor ontstaat er aan de zuidzijde iets meer trottoir ruimte voor de winkels. De haaksparkeervakken blijven behouden. In de groenstrook is ruimte voor een aantal nieuwe bomen.

De bestaande bomen in de Slotemaker de Bruïnestraat worden verplant. De bomen komen in de nieuwe situatie tussen de parkeervakken te staan. Aan weerszijden van de rijbaan liggen langsparkeervakken.

Het FO betreft alleen de openbare ruimte. De binnenterreinen binnen de bouwblokken zijn particulier terrein en vallen buiten het kader van het FO (al zijn deze binnenterreinen –deels- openbaar toegankelijk).

Afbeelding 13: Functioneel ontwerp openbaar gebied



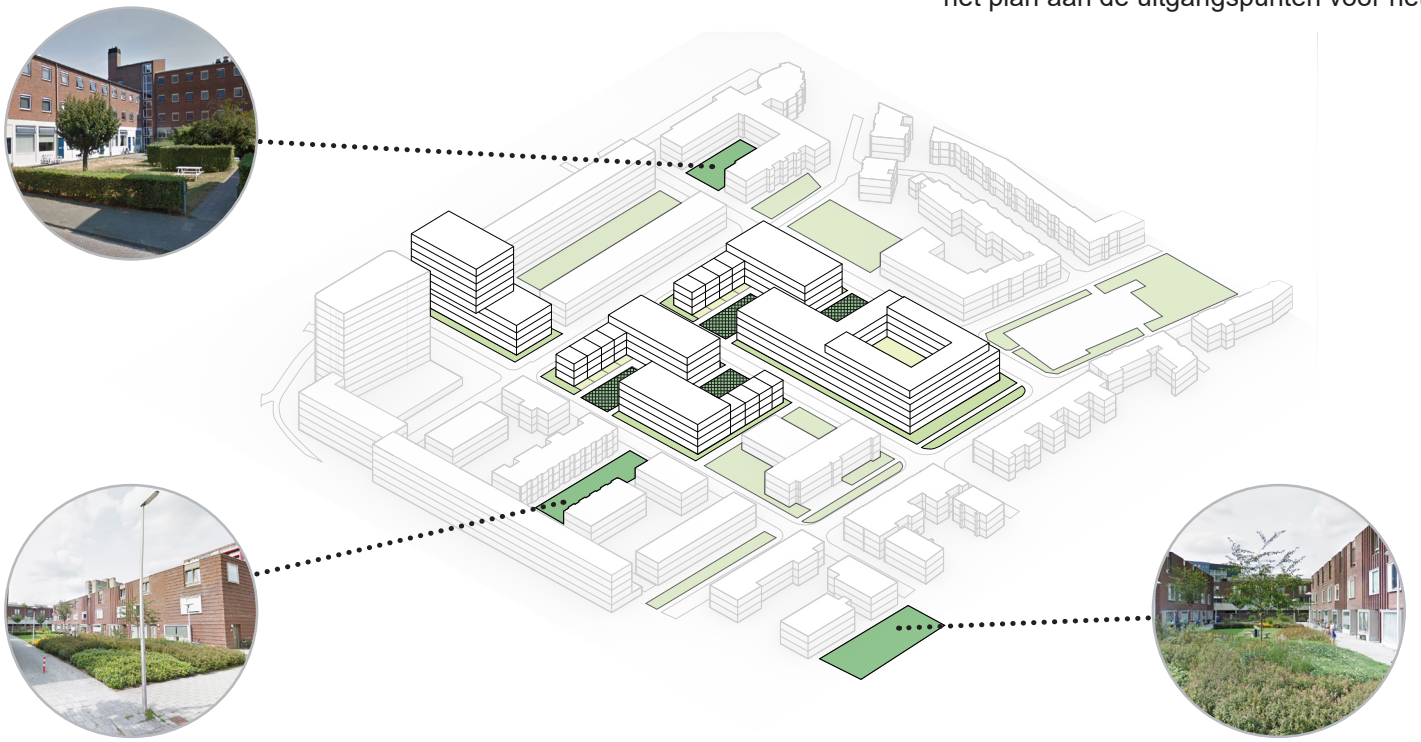
4.3 Mogelijke invulling bouwplan

Omdat het vaak lastig is om uitgangspunten te visualiseren heeft Mitros gedurende het traject met de klankbordgroep (zie hoofdstuk 6) ook voorbeeld invullingen van de randvoorwaarden laten maken door middel van onder andere maquettes.
Hieronder staat een passende invulling weergegeven. Hierbij is een mix van appartementen en eengezinswoningen mogelijk in verschillende categorieën.

Het programma bevindt zich binnen de volgende bandbreedte:
Totaal aantal woningen: 249 - 285
Sociale huur appartementen: minimaal 150, maximaal 205
Middenhuur: minimaal 68, maximaal 78
Koop eengezinswoningen: minimaal 12, maximaal 21

Deze aantallen passen binnen het toegestane bouwvolume en zijn afhankelijk van de grootte van de woningen.

In de volgende ontwerpfase zal dit verder worden uitgewerkt. Waarbij het plan aan de uitgangspunten voor het programma zal moeten voldoen.





Impressie Troelstralaan



Impressie vanaf Willem van Abcoudeplein

4.4 Onderzoeksvragen vanuit het startdocument

Met de uitgangspunten in het vorige hoofdstuk worden ook antwoorden gegeven op de meeste van de onderzoeksvragen zoals die in het startdocument waren geformuleerd (zie bijlage 3 onderzoeksvragen).

Op een aantal vragen is nog geen of een negatief antwoord gegeven:

Wonen

Hoe de realisatie van atelierwoningen voor kunstenaars en ontwerpers in dit plan kan worden meegenomen.

Hierover is geconcludeerd dat het gros van de kunstenaars die interesse hebben in atelierwoningen een relatief laag inkomen hebben, en daardoor aangewezen zijn op sociale huurtarieven.
De sociale huurwoningen in het plangebied zijn appartementen en daarom qua type minder geschikt voor atelierwoningen. Er is daarom voor gekozen om hierover geen verplichting op te leggen.

Welke behoefte is er aan ander (maatschappelijk) programma en hoe krijgt dat hierin een plek?

Een ander (maatschappelijk) programma toe te voegen in het plangebied wordt niet als noodzakelijk gezien. Net buiten het plangebied ligt aan de Samuel van Houtenstraat een bedrijfs-/ winkelstripje. Als er voorzieningen zich willen vestigen is dit een betere locatie.

Parkeren en mobiliteit

Onderzocht moet worden of er mobiliteitsvormen geïntroduceerd of gestimuleerd kunnen worden om de parkeernorm te verlagen.

Mitros is hier voorstander van en gaat dit in een volgende ontwerpfase verder uitwerken.

Energie, duurzaamheid en circulair bouwen

Kan inzicht gegeven worden in de resultaten van, marktconsultatie en plan van aanpak voor tenderen en aanleg van een collectief warmtesystemen?

Is NOM of een gelijkwaardige prestatie haalbaar bij deze herontwikkeling?

Geef inzicht met behulp van een gecertificeerd duurzaamheidsinstrument wat de ambities en keuzes zijn voor dit project.

Dit wordt in de volgende ontwerpfase door Mitros opgepakt.

Gezonde verstedelijking

Er moet onderzoek gedaan worden naar de aspecten bodem, geluid, luchtkwaliteit in het plangebied.

Dit wordt in de volgende ontwerpfase door Mitros verder uitgewerkt.
De eerste inschattingen op dit gebied zijn dat dit de planontwikkeling niet bijzonder belemmert.

Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

De huidige woningen in Nieuw Buurland zijn eigendom van Mitros, de grond onder de woningen is eigendom van de gemeente en uitgegeven in erfpacht.
Uitgangspunt is dat er sprake is van een kostendekkende ontwikkeling. Dat betekent dat alle plan- en ontwikkelingskosten worden gedekt uit de opbrengsten die voortvloeien uit deze ontwikkeling. Voor de gemeente gaat het naast de gemeentelijke plankosten om kosten die worden gemaakt in het kader van het bouwrijp maken (incl. eventuele saneringsmaatregelen) en de kosten voor de herinrichting van de openbare ruimte die nodig is om de kwaliteitsslag te realiseren behorende bij de herontwikkeling en verdichtingswens van de woning-bouwontwikkeling. De kosten die logischerwijs verband houden met deze ontwikkeling (en waar geen andere dekking tegenover staat) worden daarom in principe verrekend met de economische meerwaarde die voortvloeit bij een bestemmingswijziging.

De afspraken worden vastgelegd in een anterieure exploitatie overeenkomst (AOVK). Ook afspraken over planschade worden hierin opgenomen. Door het sluiten van een AOVK kan van het opstellen van een exploitatieplan worden afgezien omdat het kostenverhaal, zoals bedoeld in artikel 6.12 lid 2 onder a van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, anderszins (door de AOVK) verzekerd wordt.

De leges voor de bestemmingsplanprocedure en de omgevings-vergunning vallen buiten deze overeenkomst en worden apart betaald conform de Legesverordening.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het SPvE Nieuw Buurland heeft van 23 december 2020 tot en met 31 januari 2021 ter inzage gelegen. Er zijn van 18 partijen reacties gekomen, 14 individuele bewoners en 4 gezamenlijke partijen.

De reacties hebben geleid tot de volgende wijzigingen in de Uitgangpuntenkaart:

1. Het Dodt van Flensburgplantsoen is als geheel aangewezen als uit te werken vlek in overleg met omwonenden. Hierbij zal onder andere worden gekeken of de doorgaande weg geheel kan verdwijnen zoals de bewoners graag willen en of afrondende bebouwing wenselijk is. Hierdoor ontstaat een groter stuk aaneengesloten openbaar groen.
2. Naar aanleiding van de nadere bezonningsstudie wordt de nieuwbouw aan de Samuel Mullerstraat 5 meter naar achteren geplaatst en de terugliggende 5e laag daarnaast nog 1,5 meter naar achteren geplaatst. Hierdoor ontstaat voor de meeste woningen een betere bezonning.
3. Grenzend aan de bestaande woningen aan de Samuel Mullerstraat wordt een openbare groenstrook van ongeveer één meter breed aangelegd op de extra ruimte die ontstaat door punt 2.
4. De ingang van de parkeerplaatsen moet aan de Nolenslaan komen, zodat bestaande bewoners geen overlast hebben van in- en uitrijdend verkeer.
5. Duidelijker is aangegeven dat er ook woningen ontsloten moeten worden vanaf de binnenterreinen.

Daarnaast hebben de reacties geleid tot een aantal aanpassingen in het SPvE ter verduidelijking. Ook zijn bezonningsstudies (bijlage 4) en een inventarisatie van groen (pagina 39 van bijlage 1) toegevoegd.

Hoofdstuk 6 Verantwoording proces

6.1 Samenwerkingsproces

De ontwikkeling van de omgeving van de oostzijde van de Talmalaan heeft een lange voorgeschiedenis. Het “Masterplan Talmalaan en omgeving” is in 2012 door de gemeenteraad vastgesteld. Toen is ook een Stedenbouwkundig Programma van Eisen (hierna SPvE) voor dit plangebied vastgesteld als kader voor de sloop/nieuwbouw.
De toenmalige bewoners zijn uitgeplaatst, maar de plannen zijn niet tot uitvoering gekomen. In 2018 is opnieuw gestart met het onderzoek naar herontwikkeling van deze locatie. In mei 2019 is hiervoor een start-document door het college vastgesteld.
Samen met Mitros, het door hen ingeschakelde stedenbouwkundige bureau KCAP en in overleg met omwonenden zijn deze steden-bouwkundige kaders door de gemeente opgesteld. Hierbij is een aantal onderzoeken en bestaand gemeentelijke beleid als uitgangspunten genomen. Deze staan beschreven in het aparte document “onderbouwing uitgangspunten”.

6.2 Gevolgde participatie

Voor de ontwikkeling is participatieniveau ‘raadplegen’ van toepassing.
In juli 2019 heeft een eerste brede buurtbijeenkomst plaatsgevonden waar wensen en suggesties vanuit de buurt voor het plangebied zijn opgehaald.
In november 2019 heeft een tweede buurtbijeenkomst plaatsgevonden waarin de uitkomsten van de eerste bijeenkomst waren vertaald in een globaal ontwerp. Hierna is eind 2019 een klankbordgroep ingesteld met daarin deelnemers vanuit de omliggende straten en de te slopen woningen.
Met de klankbordgroep zijn een zestal themasessies gehouden waarbij door de stedenbouwkundigen van KCAP ook steeds een visualisatie van de uitgangspunten is gegeven. Hierbij vond ook een verdere uitdieping van een aantal aspecten (zoals woningbouwprogramma, groen en verkeer) plaats. Dit participatieproces heeft geleid tot aanpassingen van het plan, het woningbouwprogramma en het concept Stedenbouwkundig Programma van Eisen.

Een laatste voorziene algemene informatieavond heeft niet plaatsgevonden vanwege de COVID19 maatregelen. Daarvoor in de plaats zijn video’s gemaakt en op de website geplaatst en was er de mogelijkheid om vragen te stellen tijdens twee telefonische spreekmiddagen en via de mail.

Het SPvE Nieuw Buurland heeft van 23 december 2020 tot en met 31 januari 2021 ter inzage gelegen. Er zijn van 18 partijen reacties gekomen, 14 individuele bewoners en 4 gezamenlijke partijen.
De wijzigingen die hieruit zijn gedaan staan in paragraaf 5.2.
De beantwoording van de reacties staat in de reactienota.

Hoofdstuk 7 Vervolgtraject

Nadat het SPvE is vastgesteld door de gemeenteraad wordt het bestemmingsplan opgesteld en de hiervoor nog noodzakelijke onderzoeken uitgevoerd. Op het bestemmingsplan is een formele inspraakprocedure van toepassing.

Parallel aan het opstellen van het bestemmingsplan worden het bouwplan (door Mitros) en het inrichtingsplan voor de openbare ruimte (door de gemeente) verder uitgewerkt.

De inrichting van het Dodt van Flensburgplantsoen wordt door de gemeente in overleg met omwonenden opgepakt. De “binnentuinen” wil Mitros inrichten in co-creatie met de toekomstige bewoners.

Planning:

- Vaststellen SPvE in de gemeenteraad: september 2021
- Vaststellen bestemmingsplan in de gemeenteraad: voorjaar 2022
- Omgevingsvergunning: voorjaar 2022
- Start sloop woningen: voorjaar 2022
- Start nieuwbouw: eind 2022
- Oplevering eerste woningen: begin 2024

Bijlage 1
Nadere onderbouwing en Onderzoek SPvE Nieuw Buurland

1 Gezonde verstedelijking

1.1 Ruimtelijke Strategie Utrecht

De Ruimtelijke Strategie Utrecht 2040 zal rond de zomer 2021 in de gemeenteraad worden vastgesteld. De uitgangspunten die bij het opstellen zijn gehanteerd zijn mede de basis voor dit SPvE.

1. Gezond stedelijk leven voor iedereen is het ijkpunt voor de groei van de stad; Utrecht kiest voor een balans tussen de bestaande stad en de groei van de stad;
2. De gemeente Utrecht vangt de groei van de stad op in de volgende prioriteitsvolgorde:
   (1) verdichten binnenstedelijk rondom knooppunten, (2) verdichten binnenstedelijk, (3) verdichten aan de randen van de stad rondom knooppunten, en (4) buiten de stad;
3. De gemeente Utrecht gebruikt vier hoofdrichtingen bij de ontwikkeling van gebieden: Koesteren, Inbreiden, Transformeren en Uitleg en gebruikt hierbij de barcode-methodiek als instrument om de ruimtevraag inzichtelijk te maken. (Maatschappelijke) Voorzieningen groeien mee met de groei of verandering van de stad;
4. De gemeente Utrecht bouwt aan een inclusieve stad, waar plek is voor iedereen en waarin scheidslijnen en barrières worden geslecht; menging van verschillende woonvormen (huur-koop; prijsklassen; etc) is een belangrijk basisprincipe voor ruimtelijke inrichting;
5. De gemeente Utrecht kiest voor groen, landschap en water als structurerende elementen en werkt aan een klimaatbestendige stad;
6. De gemeente Utrecht faciliteert de woningbouw (in balans met de regionale opgave) om te voorzien in de woningbehoefte;
7. De gemeente Utrecht stimuleert een groei van de werkgelegenheid die in aard en omvang aansluit bij de groei van de (beroeps) bevolking;
8. De gemeente Utrecht kiest voor een mobiliteitstransitie: de voetganger, de fiets, het openbaar vervoer en de deelmobiliteit krijgen prioriteit boven de auto;
9. De gemeente Utrecht kiest voor een energie-efficiënte stad en beperkt daarmee het beroep op energie uit de regio;
10. De gemeente Utrecht kiest voor meervoudig boven enkelvoudig ruimtegebruik, zodat de beperkte ruimte optimaal wordt benut;
11. De gemeente Utrecht ontwikkelt als integraal onderdeel van de RSU 2040 een investeringsstrategie die een indicatieve investeringsopgave biedt verbonden aan de realisatie van de RSU 2040.

2 Ruimtelijk

2.1 Stedenbouw

2.1.1 Bouwhoogten en schaal

Het nieuwe plan moet passen in de karakteristiek van de wijk en de ‘hoofdlijnen’ van het Masterplan Talmalaan. De verdichting moet gepaard gaan met een kwaliteitsverbetering van de openbare ruimte. Het plan past in het Masterplan Talmalaan doordat de oost-west routes in het gebied worden versterkt. Dit geldt met name voor de Samuel van Houtenstraat. De route door deze straat verbindt het Willem van Abcoudeplein met de Talmalaan en loopt door in de richting van de Vecht. De rooilijn van de bebouwing langs deze weg wordt teruggelegd en in plaats van kopse kanten komt hier een straatwand met bebouwing die georiënteerd is op de straat. De straat krijgt een nieuwe inrichting met veel ruimte voor groen en een wandelpad.

Aan de oost-west routes en langs de parkjes is er een bebouwingswand die de route of ruimte begrenst. Tegenover de open ruimtes zoals het Willem van Abcoudeplein, het Dodt van Flensburg plantsoen, en het pocket park aan de Troelstralaan komen straatwanden die ervoor zorgen dat deze ruimtes een heldere beëindiging krijgen.

Aan de straat is een afwisseling van wandbebouwing en open ruimtes, zoals ook in de andere delen van de wijk. De groene kwaliteiten in de omgeving worden overgenomen in het plangebied, ook hier komen omsloten groene hoven die zorgen voor afwisseling van bebouwing en groen en ‘lucht’ brengen in het gebied.

Aan de noordoostkant van het plangebied wordt de Dodt van Flensburglaan verlegd waardoor er een nieuw aaneengesloten en beter bruikbaar wijkparkje ontstaat. Het past in de ruimtelijke structuur van de wijk waarin zich verspreid verschillende parkjes/ plantsoentjes bevinden en zorgt ervoor dat naast de verdichting het groen in de wijk ook wordt verbeterd.

Door middel van het oriënteren van kleinschalige bebouwing op deze plek kan dit parkje een logische beëindiging krijgen en is er meer toezicht op het gebied.

Het stratenpatroon en de boomstructuren blijven behouden. Tussen de bebouwing en het trottoir bevindt zich een doorlopende groenstrook met een breedte van minimaal 2 meter die aansluit op de groene en ontspannen inrichting van de straten in de rest van de wijk.
De hoogtes van de bebouwing zijn deels 3 en deels vier bouwlagen. Deze afwisseling in hoogte sluit aan op de rest van de wijk en zorgt ook voor afwisseling in het gebied. Langs de Troelstralaan, Nolenslaan en Samuel Mullerstraat is de hoogte van de bebouwing overwegen 4 bouwlagen. Aan de Slotemaker de Bruinestraat is de hoogte overwegend 3 bouwlagen. Het blok aan de Samuel van Houtenstraat is iets hoger en heeft een 5e terugliggende laag. Dit is gezien de omliggende ruimte acceptabel.

2.1.2 Beeldkwaliteit

Welstandsnota
Op de beleidskaart van de Welstandsnota heeft het plangebied twee aanduidingen; het grootste deel van het plangebied heeft de aanduiding ‘open’. Hierbij geldt: 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.

3. Openbare ruimte

3.1 Kadernota openbare ruimte

De Kadernota Kwaliteit Openbare Ruimte geeft kaders voor de verbetering van de kwaliteit van de openbare ruimte. De openbare ruimte is een belangrijke bouwsteen voor een gezonde groei van Utrecht. Het is de ambitie om de openbare ruimte te verbeteren zodat deze straks beter aansluit op de kenmerkende stedenbouwkundige en historische kwaliteiten van de stad, beter klimaatbestendig is en beter toegankelijk. De kaders borgen de samenhang tussen het gebruik, de inrichting en het beheer van de openbare ruimte.

Het inrichtingsniveau is ‘Domstadkwaliteit’. Hiervoor geldt een standaard-inrichting en basisonderhoud. Voor de verschillende stedenbouwkundige perioden wordt een beperkt palet aan materialen voorgeschreven.
Dat palet geeft de mogelijkheid verschil te maken per tijdsbeeld – binnen de financiële kaders van beheer en onderhoud. De paletten worden per gebied uitgewerkt in het ‘Handboek Openbare Ruimte’

Dit plangebied maakt bovendien onderdeel uit van het gebied dat is aangeduid als ‘compacte stad’; de naoorlogse woon- en werkgebieden, de kernen Vleuten, De Meern en de Tuindorpen. Het gebied is opgebouwd uit buurten met verschillende karakteristieke tijdsbeelden. Uitgangspunt is meer prioriteit te geven aan verblijfskwaliteit, groen en ruimte voor voetgangers en fietsers. Het accent en de oplossing verschilt per buurt.

3.2 Kabels en leidingen

In 2011 is de riolering in Nieuw Buurland grotendeels vernieuwd. Een jaar daarvoor is aan de westkant van Nieuw Buurland het riool vervangen door een gescheiden stelsel. Van de appartementen in het projectgebied aan de Troelstralaan is het dak aan de straatkant afgekoppeld. Het dak aan de tuinkant en het vuilwater zit op het gemengd riool.

In het noordelijkste deel van het projectgebied ligt in de Troelstralaan nog een riool uit 1952. In de westelijke punt van het projectgebied, rondom het plantsoen, ligt een gemengd riool uit 1999.

Op basis van leeftijd zal het riool uit 1952 vervangen moeten worden. Dit is een ei-vorming riool 300/450mm. Een inspectie zou uit kunnen wijzen dat het riool constructief nog voldoen. Het beleid is echter om riolen van voor 1970 met een diameter kleiner dan 1m te vervangen en alleen de grotere riolen te relinen.

In de nieuwe situatie zal het hemelwater en afvalwater gescheiden moeten worden aangeboden. Het afvalwater kan worden geloosd op het nieuw aan te leggen gemengd riool, waar nog hemelwater van buiten het gebied op aangesloten zit. Het hemelwater kan op een nieuw aan te leggen systeem, dat alleen voor hemelwater dient.

Uit de KLIC-melding blijkt dat er diverse kabels en leidingen binnen het te herprofileren gebied liggen. Uit een eerste analyse blijken er kabels en leidingen te liggen die mogelijk moeten worden aangepast. In deze fase worden de leiding beheerders geïnformeerd over het voorgenomen project en wordt er gevraagd of zij zelfwerkzaamheden aan hun netten voorzien.
Voorlopige conclusie:
Stedin heeft een AC gasleiding binnen het projectgebied liggen deze moet mogelijk gesaneerd worden. In de Troelstralaan ligt een oversteek die conflicteert met het ontwerp.
KPN heeft één kabel die mogelijk conflicteert met het ontwerp.
Ook het schetsplaatje voor de inpassing van bomen dient verder uitgewerkt te worden voordat definitief vastgesteld kan welke gevolgen dit heeft op K&L.
Vitens heeft een oude gietijzeren leiding binnen het project liggen. Overleg moet uitsluitsel geven of Vitens de leiding gaat vervangen.

4 Groen, bomen, ecologie

4.1 Groen

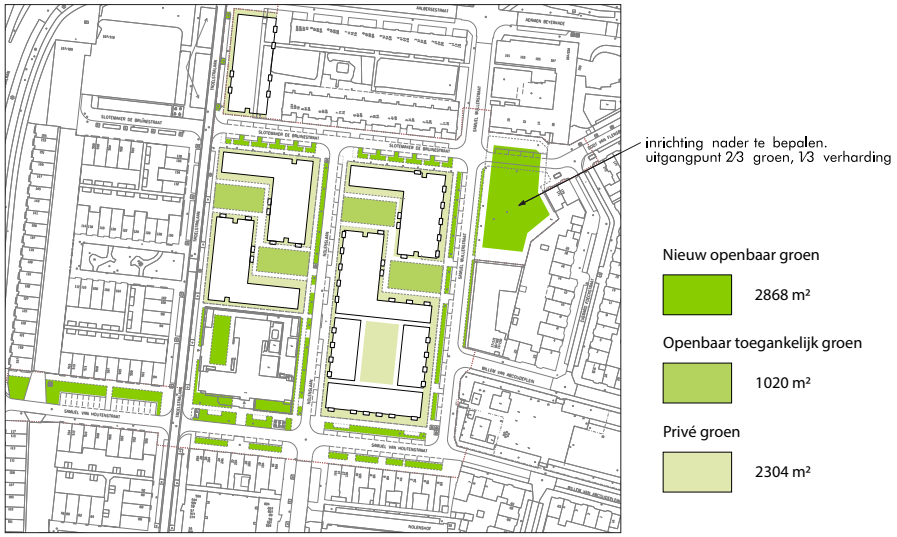
Op de tekeningen hiernaast is te zien dat ten opzichte van de huidige situatie ongeveer 1000m² extra groen wordt toegevoegd in het gebied. Het openbaar groen wordt met ongeveer 1200m² uitgebreid en er wordt ongeveer 1000m² privé groen ook openbaar toegankelijk.

	nu	straks
Openbaar groen	1631	2868
Toegankelijk groen		1020
Prive groen	3525	2303
Totaal M² groen in plangebied	**5156**	**6191**

Afbeelding 14:
bestaand groen



Afbeelding 15:
nieuw groen



4.2 Flora en Fauna

Eind 2019 heeft LOO PLAN in opdracht van Mitros een “Nader onderzoek Wet natuurbescherming” uitgevoerd. De onderstaande tabellen bevatten een beknopte samenvatting van de bevindingen en de te nemen vervolgacties.

Bebiedsbescherming	Conclusie	Vervolgactie
Natura 2000 Utrechts Natuurnetwerk	De voorgenomen werkzaamheden hebben, door een toename in stikstofdepositie, mogelijk een negatief effect op de instand-houdingsdoelstellingen van het Natura 2000-gebied Oostelijke Vechtplassen.	Advies om een stikstofberekening (AERIUS) uit te laten voeren.

Beschermde soorten	Conclusie	Vervolgactie
Huismus	Geen nesten aangetroffen	Geen ontheffing of tijdelijke mitigatie nodig.
Gierzwaluw	Geen nesten aangetroffen	Geen ontheffing of tijdelijke mitigatie nodig.
Vleermuizen	1 paar van de gewone dwergvleermuis aangetroffen	Ontheffing aanvragen 4 alternatieve verblijfsplaatsen realiseren
Overig	Afhankelijk van het tijdstip waarop de werkzaamheden worden uit-gevoerd, moet rekening gehouden worden met broedende vogels. Vogels die broeden, mogen nooit verstoord worden.	Geen verstorende werkzaamheden uitvoeren tijdens het broed-seizoen (indicatief van begin maart tot half augustus) of potentiële nestplaatsen ongeschikt maken vóór start broedseizoen.

Diervriendelijk bouwen
De gemeente heeft ook ambitie om diervriendelijk te bouwen. Onder “diervriendelijk” bouwen wordt verstaan: bouwen met relatief kleine ingrepen, die verblijfsplekken creëren voor verschillende dieren in het stedelijk landschap. Met “diervriendelijk” bouwen wordt de biodiversiteit van de stad vergroot. De stadsecologen van gemeente Utrecht bepalen per project welk aantal maatregelen toegepast dient te worden.

4.3 Bomen
In het voorjaar van 2020 is op het plangebied een bomeninventarisatie uitgevoerd (zie bijlage). Hierbij zijn alle bomen met een diameter van 15 cm en meer, op 1.30 hoogte, geïnventariseerd. Zowel de laanbomen in de vijf lanen, de bomen in het Dort van Flensburgplantsoen en de bomen in de binnenterreinen zijn geïnventariseerd. Onder andere zijn de leeftijd, conditie, toekomstverwachting en verplantbaarheid beoordeeld of vastgesteld. Het merendeel van de bomen heeft een goede conditie en toekomstverwachting.

In totaal zijn het een kleine 130 bomen van diverse soort. In de lanen zijn de lindes in de hele Nolenslaan ouder dan 50 jaar, de valse Christusdoornen in de Samuel de Bruïnelaan zijn ouder dan 25 jaar en de jongste bomen in het openbaar gebied zijn de kersen aan weerszijde van de Troelstralaan. In de Samuel Mullerstraat groeien enkele Japanse Notenbomen van zo’n 25 jaar oud. Er zijn enkele grote en oude solitairen zoals eik en linde in het Dort van Flensburgplantsoen.

In de binnenterreinen staan de bomen van diverse soort een leeftijd in losverband verspreid in de tuinen.

De bomen in het plangebied maken geen deel uit van de hoofdboom-structuur. Het streven is wel zoveel mogelijk bomen op het terrein te behouden en waar dit niet mogelijk is, ze te verplanten binnen het plangebied.

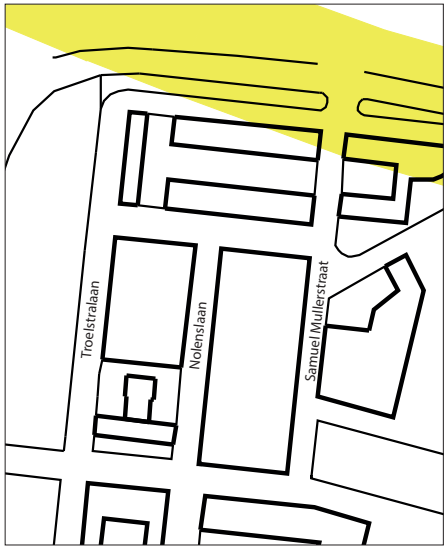
4.4 klimaatbestendigheid
Bij het plan wordt een onderbouwing gevraagd op hoe het plan bijdraagt aan voldoende waterberging op eigen terrein en het beperken van hittestress, maar ook het borgen van leefbaarheid voor flora en fauna binnen de gebouwen en in de openbare ruimte. Denk hier bijvoorbeeld aan een groene daken of gevels t.b.v. waterbuffering en beschaduwing, en inbouwnestelkasten.

4.5 Water
De uitgangspunten voor de opvang van hemelwater in het plangebied zijn:
a. Zoveel mogelijk hergebruik (lokaal verwerken en bovengronds afvoeren);
b. Praktische insteek met minimale aanpassingen.

Bij de verdere planontwikkeling zal in overleg met Mitros bepaald moeten worden welke oplossingsrichting of combinatie daarvan de voorkeur heeft. Op basis daarvan zal onderzoek uitgevoerd moeten worden naar de specifieke locaties waar water wordt geïnfiltreerd (locaties voor wadi’s en ondergrondse infiltratievoorzieningen). Hiermee wordt bepaald hoe snel het water weg kan. Op basis daarvan kan worden bepaald of er aanvullende maatregelen nodig zijn, zoals verticale infiltratievoorzieningen. Daarvoor dienen boormonsters te worden genomen om onder andere de juiste lengte van de bodem infiltratie-voorziening te bepalen. Het in 7.4 genoemde bodemonderzoek is ook van belang voor de aanleg van de infiltratie voorzieningen en riolering zelf.

4.6 Archeologie

Gemeentelijke archeologische waardenkaart
De Archeologische Waardenkaart van de gemeente Utrecht ligt ten grondslag aan de verordening op de archeologische Monumentenzorg. Deze waardenkaart is geënt op de Indicatieve Kaart Archeologische Waarde (IKAW) van de provincie 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 hoge archeologische waarde, gebieden van hoge archeologische verwachting en gebieden van 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.



Afbeelding 16: uitsnede locatie Archeologische Waardenkaart.

Gebieden van hoge archeologische waarde (rood) zijn gebieden waarvan bekend is dat er archeologische waarden zijn, maar die niet beschermd zijn als archeologisch rijks- of gemeentelijk monument. Hier geldt een archeologievergunningsplicht bij bodemingrepen groter dan 50 m^2 en dieper dan 50 cm. Gebieden van hoge archeologische verwachting (geel) zijn zones waar op grond van eerder uitgevoerd archeologisch onderzoek dan wel op basis van historisch geografisch onderzoek archeologische waarden te verwachten zijn (er wordt een middelhoge tot hoge dichtheid aan archeologische vondsten of sporen verwacht). Hier geldt een archeologievergunningsplicht bij bodemingrepen groter dan 100 m^2 en dieper dan 50 cm. Bij gebieden met een archeologische verwachting (groen) zijn de verwachtingen lager (er wordt een middelhoge dichtheid aan archeologische vondsten of sporen verwacht). Hier geldt een archeologievergunningsplicht bij bodemingrepen groter dan 1.000 m^2 en dieper dan 50 cm. Daarnaast zijn op de kaart witte gebieden aangewezen. Voor deze zones geldt geen verwachting en geen vergunningstelsel. Uit de Archeologische Waardenkaart van de gemeente Utrecht blijkt dat er geen verwachting bestaat op archeologische resten in dit plangebied.
Indien bij de uitvoering van de werkzaamheden onverwacht toch archeologische resten worden aangetroffen dient hiervan, conform artikel 5.10 van de Erfgoedwet melding te worden gedaan bij de archeologen van de afdeling Erfgoed van de gemeente Utrecht, via archeologie@utrecht.nl of 030-2860011.

5 Programma

Woonvisie ‘Utrecht beter in Balans’ (2019)
Met de woonvisie (2019) willen we de bestaande mismatch in de woningvoorraad aanpakken door meer balans te brengen in vraag en aanbod. Daarvoor willen we dat er fors gebouwd wordt, zodat ook de doorstroming weer op gang kan komen. We streven naar een woningvoorraad die in 2040 voor 35 procent bestaat uit sociale huurwoningen (inclusief zelfstandige studentenhuisvesting en waarvan minstens 70 procent behoort tot de kernvoorraad) en voor 25 procent uit woningen uit de middencategorie (middenhuur en goedkope en betaalbare koop). De woonvisie is uitgewerkt in vijf speerpunten:

1. Versnellen en (langdurig) verhogen bouwproductie; We gebruiken de groei van de stad en stimuleren onze partners om de bouwproductie hoog te houden. Daarmee werken naar de streefpercentages voor de lange termijn en gemengde wijken;
2. Meer gemengde wijken; De Utrechtse wijken krijgen meer een mix van woonsegmenten waar sociale huur tot duurdere koopwoningen zijn te vinden;
3. Doorstroming; We willen dat er meer woningaanbod (vrij)komt. Bouwen van kwalitatief goede woningen in de middencategorie en het sociale segment, onder andere via gemengde projecten, en slimme woonruimteverdeling zorgen voor de toename van verhuisketens (betere doorstroming);
4. Een (t)huis voor iedereen; We streven naar een passend woningaanbod voor alle (toekomstige) inwoners van Utrecht. We zorgen binnen een redelijke termijn voor huisvesting voor Utrechters die onze hulp het hardst nodig hebben;
5. Duurzaamheid en toekomstbestendigheid; We bouwen aan een duurzamere woningvoorraad en richten ons op thema’s als energieneutraliteit en terugdringing gasaansluitingen.

6 Verkeer

Mobiliteitsbeleid SRSRSB (2016)
De stad groeit naar circa 430.000 inwoners rond 2040. Dit zal het aanzien en gebruik van de stad fundamenteel veranderen. De mobiliteit zal ook meegroeien, terwijl de beschikbare ruimte hetzelfde blijft.
Voor een gezonde, kwalitatieve doorgroei van de stad is het nodig om de mobiliteit anders te organiseren.

Het plangebied ligt in zone B. Hier is de ruimte schaars. De balans tussen verkeersstromen en de ruimte moet worden 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.
In het plangebied ligt een ‘doorfietsroute’ (Troelstralaan), deze loopt van Overvecht richting de Binnenstad. De Troelstralaan is daarom ingericht als een fietsstraat, waarbij ‘de auto te gast is’. De Talmalaan en de Kardinaal de Jongweg zijn verbindende openbaar-vervoersassen en tevens stedelijke verbindingswegen. De Talmalaan is een zogenoemde inprikker de stad in en uit voor gemotoriseerd verkeer en de Kardinaal de Jongweg is onderdeel van een stedelijke verdeelring. Stedelijke verbindingswegen worden gebruikt om doorgaand verkeer te faciliteren.

Momenteel zijn er plannen om een afslagverbod in te stellen richting de Kaatstraat vanaf de Oudenoord, om doorgaand verkeer op de As-Votulast te verminderen. Dit doorgaand verkeer dient dan over de stedelijk verbindingswegen te rijden. Dit heeft dus gevolgen voor met name Talmalaan.“Het zal leiden tot een toename van gemotoriseerd verkeer, maar de weg is berekend op deze toename van verkeer

7 Milieu/Leefbaarheid

7.1 Geluid

Geluid heeft een grote invloed op de kwaliteit van de leef- en woonomgeving. De belangrijkste bronnen van geluidhinder die bij ruimtelijke ordening een rol spelen, zijn wegverkeer, railverkeer, bedrijven en andere inrichtingen. De mate van hinder en de acceptatie ervan, hangt vooral af van de functie van het geluidsbelaste object. De wet kent hiervoor het begrip ‘geluidsgevoelige bestemmingen’. In plan zijn dat, zoals vooralsnog voorzien, uitsluitend woningen. De toekomstige woningbouw moet voldoen aan de geluidsnormen en voorwaarden die zijn vastgesteld in de Wet geluidhinder en de Geluidnota van de gemeen te Utrecht. Bij bouwen binnen de geluidzones van wegen en spoorlijnen is akoestisch onderzoek verplicht.

Het plangebied bevindt zich binnen de geluidzone van de spoorlijn Utrecht-Amersfoort. De geluidzone wordt bepaald op basis van de hoogte van het geluidproductieplafond (gpp). Op basis van een GPP van 68 dB meet de geluidzone 600m vanuit de kant van de spoorlijn. De maximale geluidbelasting vanwege spoorgeluid bedraagt op basis van een quick-scan zo’n 62 dB op de woningen aan de noordkant (richting Aalbersestraat en Kardinaal de Jongweg). De geluidbelasting ligt daarmee ruim boven de voorkeursgrenswaarde van 55 dB, maar voldoet aan de maximale ontheffingswaarde van 68 dB.

Het plangebied ligt daarnaast binnen de geluidzones van een aantal wegen. De geluidsbelasting op de woningen aan de noordzijde richting de Kardinaal de Jongweg bedraagt op basis van de quick-scan zo’n 61 dB. De geluidbelasting ligt daarmee ruim boven de voorkeursgrenswaarde van 48 dB maar voldoet aan de maximale ontheffingswaarde (63 dB).

Bij een geluidbelasting boven de maximale ontheffingswaarde is woningbouw slechts mogelijk middels een dove gevel (gevel zonder openingen) of een vliesgevel voor het gebouw.

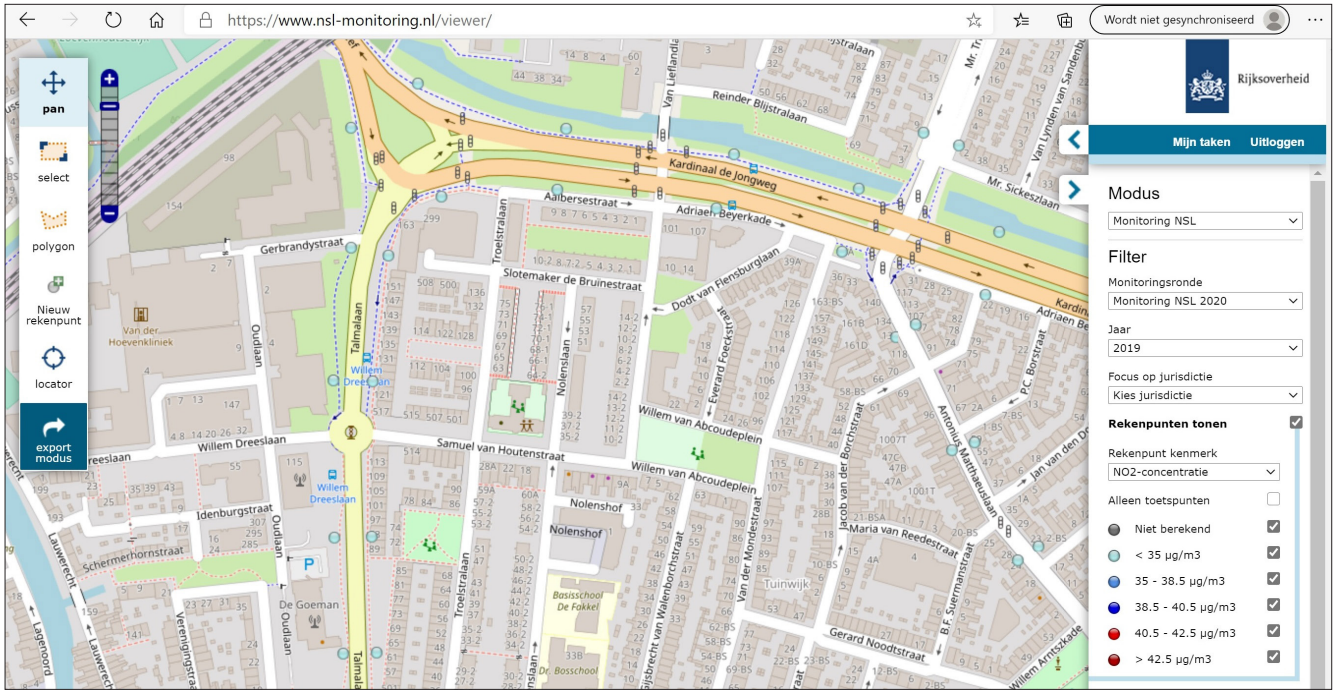
Complicerende factor hierbij is mogelijk dat vanwege de hoogte van het geluidsniveau een dove of vliesgevel kan moeten worden aangebracht; ook kan het appartementengebouw verschoven moeten worden in zuidelijke richting. Dit moet blijken als uit nader akoestisch onderzoek de geluidbelastingen toch iets hoger zijn.

Uit de quick-scan blijkt dat eenzijdige georiënteerde woningen richting de Samuel van Houtenstraat en het Willem van Abcoudeplein/Samuel Mullerstraat niet automatisch over een geluidluwe gevel beschikken. Op de begane grond zal dit een groter probleem geven dan op de verdiepingen waar met aanpassingen aan het balkon een geluidluwe gevel mogelijk is.

7.2 Luchtkwaliteit

Vanuit luchtkwaliteit zijn twee aspecten van belang: de invloed van het plan (programma en vormgeving) op luchtkwaliteit en de aanwezigheid van eventuele gevoelige bestemmingen.
Gevoelige bestemmingen zijn plaatsen waar gevoelige groepen (kinderen, ouderen, zieken) lange tijd verblijven, zoals kinderdagverblijven, scholen, ziekenhuizen. In het kader van een goede ruimtelijke ordening (Wet RO) adviseren de GG&GD en Milieu en Duurzaamheid bij voorkeur geen gevoelige bestemmingen te ontwikkelen binnen 50 meter van drukke binnenstedelijke wegen (>10.000 motorvoertuigen/etmaal). De Kardinaal de Jongweg valt in deze categorie.

In de huidige situatie liggen de concentraties NO_2 en fijn stof in de omgeving van het plangebied (langs de Kardinaal de Jongweg en Talmalaan) ruim onder de grenswaarden (40 µg/m^3 voor NO2 en PM10 en 25 µg/m^3 voor PM2,5. Onderstaande figuur toont de ligging van de rekenpunten in de omgeving van het plangebied uit de NSL-Monitoringstool voor het jaar 2019.



Afbeelding 17:
ligging rekenpunten uit de NSL-Monitoringstool (2019)

De maximale concentratie in 2019 voor NO_2 bedraagt 29,4 µg/m^3 en de maximale concentraties PM10 en PM2,5 zijn respectievelijk 21,1 en 12,4 µg/m^3. Deze gehalten worden berekend op 10 m van de rand van de weg. Op de gevels zijn de concentraties lager. De geringe toename van verkeer door het plan en de mogelijke bebouwing iets dichter naar de weg zal slechts leiden tot een geringe verhoging van de berekende gehalten en niet tot overschrijding van de grenswaarden. Op basis van een worst case berekening met de NIBM-tool zullen de concentraties NO2 en PM10 met maximaal 0,8 en 0,2 µg/m^3 toenemen als gevolg van het plan. Er zal dus ook in de toekomstige plansituatie worden voldaan aan de grenswaarden.

De gemeente Utrecht heeft het streven om in de toekomst ook te voldoen aan de WHO advieswaarden voor PM10 en PM2,5 (respectievelijk 20 en 10 µg/m^3). In het jaar 2030 liggen de concentraties PM10 ruim onder de WHO advieswaarde. Voor PM2,5 is dit langs de Kardinaal de Jongweg en Talmalaan niet het geval. Deze concentraties liggen rond 10,1 µg/m^3, en daarmee net boven de WHO advieswaarden van 10 µg/m^3. Gezien de gevelafstand van de bebouwing tot de weg meer dan 10 m zal zijn is het aannemelijk dat op de gevel van de woningen wel aan de WHO advieswaarden voor PM2,5 zal worden voldaan. Het halen van de WHO advieswaarde is echter geen vereiste voor het vaststellen van het bestemmingsplan.

Gelet op de omvang van de ontwikkeling, alsmede de netto verkeers-aantrekkende werking, kan worden aangenomen dat de ontwikkeling aanvaardbaar is uit het oogpunt van luchtkwaliteit. Dit zal in de ruimtelijke procedure middels een luchtkwaliteitonderzoek inzichtelijk worden gemaakt.

7.3 Stikstofdepostitie

Het plangebied ligt op ca 4 km van het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied Oostelijke Vechtplassen. Het extra verkeer van het plan zal dus meegenomen moeten worden in een berekening voor de toekomstige gebruiksfase. Gezien de afstand tot het Natura 2000-gebied en de hoeveelheid verkeer zal dit naar alle waarschijnlijkheid geen extra stikstofdepositie opleveren. Het bestemmingplan kan dus op basis van een stikstofdepositieonderzoek met een dergelijke berekening in AERIUS Calculator vastgesteld worden.

Voor de daadwerkelijke realisatie van het plan zal echter ook aangetoond dienen te worden dat ook de bouwfase niet leidt tot significante effecten (extra stikstofdepositie). Indien (middels een 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 basis van de definitieve plangegevens en extra verkeersgeneratie zal een stikstofdepositieonderzoek uitgevoerd dienen te worden waarin de gebruiksfase en bouwfase worden beschouwd.

7.4 Bodem

Ter plaatse van de locatie zijn verschillende onderzoeken uitgevoerd. De onderzoeken zijn ouder dan 4 jaar en beslaan niet het hele plangebied. Uit de onderzoeken blijkt dat de grond over het algemeen licht verontreinigd is met zware metalen en plaatselijk PAK. In de venige ondergrond zijn matig tot sterk verhoogde gehaltes aan arseen gemeten die van natuurlijke oorsprong zijn. Het grondwater is niet noemenswaardig verontreinigd. Op basis van de nu bekende gegevens wordt geconcludeerd dat de locatie hoogstwaarschijnlijk geschikt is voor het beoogde gebruik (wonen met tuin).

Op basis van de bodemkwaliteitskaart maakt het terrein onderdeel uit van de zone “oude binnenstad”, waarbij de gemiddelde kwaliteit van de eventueel te ontgraven grond bij onverdachte locaties ligt in de klasse industrie. Dit komt overeen met de beschikbare gegevens.

Uit andere bodemonderzoeken blijkt dat in de omgeving van het terrein enkele gevallen van ernstige bodemverontreiniging aanwezig zijn.
Ten noorden en ten zuiden, in de nabijheid, van de locatie bevinden zich twee diepere grondwaterverontreinigingen met vluchtige oplosmiddelen (Lauwerecht en Gruttersdijk).

Gevolgen voor het plan.
In verband met de herinrichtingsplannen is een plan-dekkend bodemonderzoek noodzakelijk waarbij tevens aandacht besteed wordt aan asbest. Bij een grondwateronttrekking moet rekening gehouden worden met de nabijgelegen diepere grondwaterverontreinigingen.

7.5 Kwaliteit leefomgeving

7.5.1 Bezonning
Om inzicht te krijgen in de effecten op bezonning voor de omgeving is een bezonningsstudie gedaan. Uit de bezonningsstudie blijkt dat als gevolg van het nieuwe plan sommige woningen iets minder zon krijgen en andere woningen iets meer zon. Voor enkele woningen aan de Troelstralaan wordt de situatie iets beter. De woningen die iets minder zon krijgen zijn de woningen aan de Slotemaker de Bruïnestraat en aan de Samuel Mullerstraat.
In de nieuwe situatie moet de bezonning van de bestaande woningen voldoen aan de ‘lichte’ richtlijn van de TNO; ten minste 2 mogelijke bezonningsuren per dag in de periode van 19 februari – 21 oktober (gedurende 8 maanden) in de woonkamer. In bijlage 4 zijn de bezonningstudies bijgevoegd. Aan de Samuel Mullerstraat staan een aantal woningen die nu al niet aan de lichte TNO norm voldoen. Hier is een schaduw onderzoek gedaan.

Hieruit blijkt dat er gedurende ongeveer de periode 19 feb – 21 april en 21 augustus tot 21 oktober gemiddeld een verslechtering optreedt van circa 10 minuten (ten opzichte van de huidige situatie), maar dat de zomermaanden veel langer zon op de gevel geeft. Alleen één woning profiteert niet van deze extra zonuren. Deze zal er in praktijk dus 10 minuten op achteruit gaan in de relevante lente/herfst maanden en geen voordeel hebben van de nieuwe vormgeving in de zomermaanden.

Voor de woningen aan de Slotemaker de Bruïnestraat zijn er effecten in de winter. Zij krijgen in de winter tijdens de middag minder zon.
De woningen op de onderste lagen ondervinden de meeste hinder.
De woningen aan de Aalbersestraat ondervinden met name in de zomerperiode de effecten. Vanaf het eind van de middag tot en met de avond worden zij minder goed bezond. Dit is vooral het gevolg van het feit dat de bebouwing dichter op de bestaande woningen komt te staan.

Over het algemeen verandert de situatie ten aanzien van bezonning door de nieuwbouw in beperkte mate. Er zijn zowel situaties waar de bezonning verslechtert als waar de bezonning verbetert. Bij een deel van de omliggende woningen verslechtert de situatie. Dit is nadelig maar niet onacceptabel. Het gaat om woningen die over het algemeen ruim voldoende zon krijgen en de verslechtering is van korte duur, 1 a 1,5 uur per dag. De nieuwe situatie voldoet bovendien aan de ‘lichte’ richtlijn van de TNO; ten minste 2 mogelijke bezonningsuren per dag in de periode van 19 februari – 21 oktober (gedurende 8 maanden) in de woonkamer.

7.5.2 Milieueffectenrapportage (m.e.r.)
Het opstellen van een aanmeldingsnotitie m.e.r. volgt uit gewijzigde regelgeving met betrekking tot MER-beoordeling en MER-plicht.
De aanmeldingsnotitie wordt beoordeeld door het bevoegd gezag dat vervolgens besluit of het opstellen van een MER nodig is of niet.

Externe veiligheid
De enige mogelijke risicobron in het plangebied is de spoorlijn Utrecht-Amersfoort. Het transport van gevaarlijke stoffen over die spoorlijn is zodanig beperkt dat dit geen risico van betekenis oplevert.

Bedrijven en milieuzonering
Binnen het plangebied bevinden zich geen contouren van bedrijven, die hinder veroorzaken.

7.6 Energie en duurzaamheid

Energie
Concrete invulling van energieneutraal bouwen wordt uitgelegd in het Utrechts Energieprotocol . Dat komt het neer op het volgende:

- Warmte- en koudevraag: De energiebehoefte (BENG 1) wordt zo laag mogelijk gemaakt. Uitgangspunt is daarnaast dat het plan / gebied zelfvoorzienend is in de warmte- en koudevraag van de bebouwing;
- Elektriciteitsvraag: Uitgangspunt is dat de bebouwing jaarlijks evenveel hernieuwbare elektriciteit opwekt om te voorzien in de jaarlijkse energievraag.

Laadpunten elektrische voertuigen.
Vanuit de Europese richtlijn voor energieprestatie voor gebouwen is in maart 2020 een nieuw bouwbesluit van kracht geworden. Wordt een gebouw ingrijpend verbouwd of wordt er nieuw gebouwd met meer dan 10 parkeerplaatsen, moet er minimaal één oplaadpunt gemaakt worden. Daarnaast moeten er lege mantelbuizen gelegd worden voor minimaal één op de vijf parkeerplaatsen. De gemeente geeft de ontwikkelaar in overweging mee om bij nieuwbouw of grootschalige verbouw voor alle parkeerplekken lege mantelbuizen en/of laadpunten aan te leggen, gezien de huidige snelle ontwikkelingen op het gebied van elektrisch vervoer.

Circulair bouwen
In Utrecht is circulair bouwen de norm, zoals gesteld in motie 252 te 2016. Binnen de gemeente Utrecht vullen we circulair bouwen in door op de onderstaande drie fases van de bebouwing te sturen. Op alle drie onderdelen vragen we invulling.

1. Ingaande materialenstroom.
De ingaande materialenstroom wordt getoetst op milieueffecten door deze met een Milieu Prestatie Gebouw (MPG) berekening te berekenen.
De MPG maakt een levenscyclusanalyse van de toegepaste materialen en installaties en drukt dat uit in een schaduwprijs per m² bruto vloeroppervlak per jaar. Hoe lager de schaduwprijs, hoe beter dus.
Binnen gemeente Utrecht willen we een schaduwprijs van ten hoogste €0,70/m²bvo.jr, en hebben de ambitie deze zo snel mogelijk naar €0,50/m²bvo.jr te brengen. Dit kan o.a. bereikt worden door milieuvriendelijker materialen toe te passen, minder materialen toe te passen, of hergebruikte materialen toe te passen.
Volgens het bouwbesluit hoeft alleen datgene ingevoerd te worden om aan de bouwbesluiteisen te voldoen (bijv. EPC 0,40). Ook is volgens het bouwbesluit alleen bij woningen en kantoorgebouwen een MPG berekening vereist. Wij vragen echter een MPG berekening die conform het ontwerp is ingevoerd, ongeacht de gebruiksfunctie.

2. Aanpasbaarheid in de gebruiksfase.
Door zo te ontwerpen dat het gebouw makkelijk aangepast kan worden, wordt de milieubelasting van de aanpassingen verlaagd en de levensduur van het gebouw verlengd. Dit kan bijvoorbeeld door ruimtelijke indeelbaarheid te vergroten, of overmaats te ontwerpen. Makkelijk bereikbare installaties zijn belangrijk. Denk ook aan hoe het gebouw in een andere gebruiksfunctie zou functioneren. Indien van toepassing, zou een kantoor gemakkelijk getransformeerd kunnen worden naar woningen?

3. Herbruikbaarheid na gebruiksfase.
Aan het einde van de gebruiksfase wordt een gebouw normaliter gesloopt. Een circulair gebouw wordt gedemonteerd en de vrijgekomen materialen / constructies worden ter beschikking gesteld voor een nieuw bouwproject. Om dit te bewerkstelligen is het ten eerste van belang dat het gebouw zo demontabel mogelijk wordt ontworpen. Ten tweede moeten de vrijkomende materialen herbruikbaar zijn, dus giftige of anderzijds eenmalig bruikbare materialen moeten vermeden worden. Ten derde is het van belang dat de materialen in het gebouw opgeslagen zijn in een paspoort. Dat laatste is van belang omdat zonder kennis van de opgeslagen materialen in het gebouw de waarde ervan verloren gaat.

Klimaatadaptatie en dakenvisie
Het klimaat verandert. De afgelopen eeuw is de gemiddelde temperatuur in Nederland met twee graden gestegen, worden de winters natter en zijn de zomers droger zoals in 2018, gaan we naar meer zomerse dagen en tropische nachten. Om te weten wat de klimaateffecten voor de gemeente Utrecht zijn nu en in de toekomst, hebben we sinds 2018 stresstesten uitgevoerd. De stresstesten op verschillende thema's geven weer wat de gevolgen voor de stad zijn bij extreme buien, langdurige droogte, hitte en overstromingen door het doorbreken van de Lekdijk. Het geeft meer inzicht in de kwetsbaarheden en de knelpunten, maar ook waar de kansen liggen.
Uitgangspunten voor de stresstesten waren het huidige klimaat en de huidige inrichting van de stad. Op basis van deze gegevens kunnen bouwprojecten worden ontworpen, want juist in de stad leidt dit met name tot uitdagingen op het gebied van voldoende waterberging en beperken hittestress in gebouwen en openbare ruimte.

In het plan wordt een onderbouwing gevraagd op hoe het plan bijdraagt aan voldoende waterberging op eigen terrein en het beperken van hittestress, maar ook het borgen van leefbaarheid voor flora en fauna binnen de gebouwen en in de openbare ruimte. Denk hier bijvoorbeeld aan een groene daken of gevels t.b.v. waterbuffering en beschaduwing, en inbouwnestelkasten, maar ook andere ingrepen zijn mogelijk. Richtlijn bij bouwblokken is het realiseren van een buffercapaciteit van 45 mm ten opzichte van het verharde oppervlak bij toename van verhard oppervlak van meer dan 500 m^2, tenzij met een maatwerkberekening wordt aangetoond dat met een afwijkende buffercapaciteit kan worden volstaan. Dan wel 15 mm berging als voorwaarde te nemen waarmee voldaan wordt aan de eis van 90% vasthouden. Een extreme bui van 80 mm in één uur moet verwerkt kunnen worden zonder dat er schade optreedt in gebouwen en vitale infrastructuur, zoals nutsvoorzieningen, door instromend regenwater.

Bijlage 2 Bomenparagraaf

In het plangebied staan 129 bomen, 62 hiervan staan in de binnentuinen van de huidige woningen.
De bomen in de binnentuinen hebben een grote diversiteit aan soort en kwaliteit en het merendeel is niet van een soort die de gemeente graag in haar areaal zou willen opnemen.
Het is niet mogelijk om een nieuw bouwplan te realiseren met behoud van de bomen op de binnenterreinen. Sommige bomen staan nu al te dicht op de gevel en het belemmert de sloop, het bouwrijpmaken (inclusief saneringen) en de bouw.
Er wordt daarom gekozen om deze bomen te compenseren.

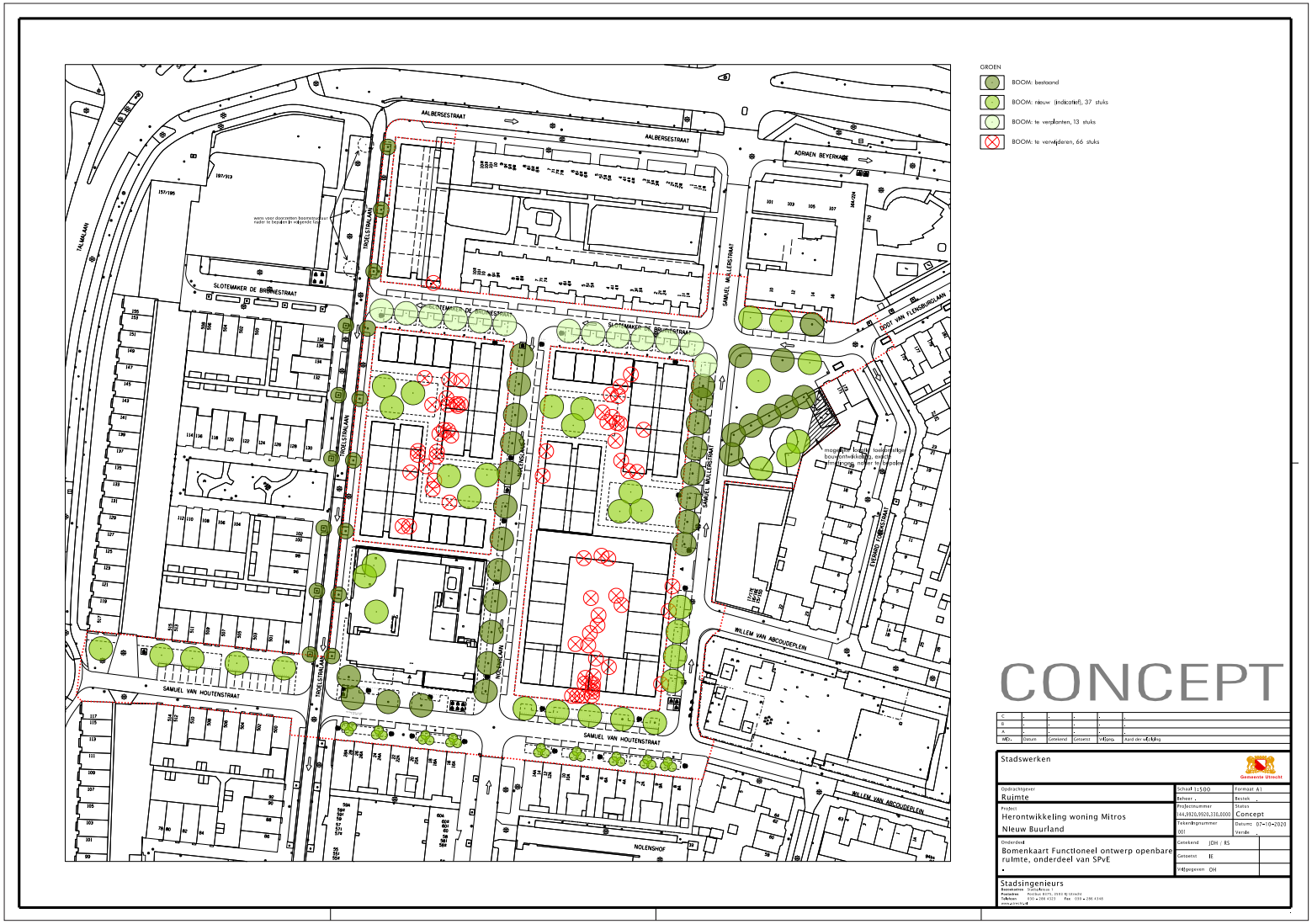
Aan de Slotemaker de Bruïnestraat staan 13 Gletsidia's (Doornloze christusdoorn) die volgens de richtlijnen te dicht op de bebouwing zouden komen te staan. Deze bomen zijn met een goede voorbereiding goed verplantbaar en er wordt daarom gekozen om ze te verplanten naar iets verder van de bebouwing af.

Aan de Nolenslaan staat een rij Lindes die niet verplantbaar zijn.
Hier wordt voorgesteld om de rooijlijn van de bebouwing op een afstand van 5,5 meter toe te staan (in plaats van 6 meter).

In het plangebied worden 66 bomen gekapt (62 op de binnenterreinen, drie aan de Samuël Mullerstraat en één aan de Slotemaker de Bruïne-straat. Er kunnen 37 nieuwe bomen worden geplant in het plangebied.

In de naaste omgeving van het plangebied is ruimte voor de overige circa 30 te compenseren bomen.
Daarnaast is wellicht ook ruimte voor extra bomen bij het vergroenen van het plein van buurtcentrum De Leeuw en bij de inrichting van het Dodt van Flensburgplantsoen.

Afbeelding 18:
bomenkaart Functioneel
Ontwerp Openbare Ruimte



Afbeelding 19:
kaart extra mogelijkheden
voor compensatie bomen.



Bijlage 2a Excellijst Bomeninventarisatie

ID Uniek nummer	Boomsoort	Nederlandse naam	Leeftijd	Stamdiameter	Kroondiameter	Conditie	Toekomstverwachting	Standplaats	Verplantbaarheid	Reden indien niet verplantbaar	Opmerkingen	Fotonummer
1855013	Tilia cordata	Kegelvormige kleinbladige linde	52	26	5,4	Goed	Goed	boom in verharding	nee	Leeftijd, boombeeld		1
1868138	Gleditsia triacan	Doornloze christusdoorn	27	24	8,4	Goed	Goed	boom in verharding	nee	Boombeeld, leeftijd		6
1967365	Ginkgo biloba	Japanse noteboom	27	14	3,6	Goed	Goed	boom in verharding	ja	mits boven- en ondergronds voorbehandeld		11
1869557	Gleditsia triacan	Doornloze christusdoorn	27	26	7,7	Goed	Goed	boom in verharding	nee	Boombeeld, leeftijd		6
1993779	Ginkgo biloba	Japanse noteboom	27	15	4,6	Goed	Goed	boom in verharding	ja	mits boven- en ondergronds voorbehandeld		11
1871106	Tilia cordata	Kegelvormige kleinbladige linde	52	35	8,4	Voldoende	Goed	boom in verharding	nee	Boombeeld, leeftijd	Inrotting snoeiwond stam, scheefstand	13
1871961	Ginkgo biloba	Japanse noteboom	27	19	6,4	Goed	Goed	boom in verharding	nee	Boom omvang, standplaats beperkt		11
1873004	Amelanchier lamarckii	Krentenboom	37	23	0,2	Afgestorven	Onhoudbaar	boom in beplanting	nee	Boombeeld	Alleen 2m stam aanwezig	12
1870666	Gleditsia triacanthos	Doornloze christusdoorn	27	36	10	Goed	Goed	boom in verharding	ja	mits boven- en ondergronds voorbehandeld		6
1884295	Tilia cordata	Kegelvormige kleinbladige linde	52	40	8,7	Voldoende	Goed	boom in verharding	nee	Boombeeld, leeftijd	Inrotting snoeiwond stam	13
1886883	Tilia cordata	Kegelvormige kleinbladige linde	52	35	8,6	Voldoende	Goed	boom in verharding	nee	Boombeeld, leeftijd	Inrotting snoeiwond stam	13
1918238	Gleditsia triacanthos	Doornloze christusdoorn	27	25	8,2	Goed	Goed	boom in verharding	ja	mits boven- en ondergronds voorbehandeld		7
1891021	Tilia ×europaea	Zwarte linde	52	50	9	Voldoende	Goed	boom in gras	nee	Boombeeld, leeftijd	Dood hout, losse tak	8
1895488	Tilia cordata	Kegelvormige kleinbladige linde	52	41	7,8	Onvoldoende	Goed	boom in verharding	nee	Boombeeld, leeftijd	Inrotting snoeiwond stam	13
1901468	Ginkgo biloba	Japanse noteboom	27	20	5,2	Goed	Goed	boom in verharding	nee	Boom omvang, standplaats beperkt		11
1904762	Ginkgo biloba	Japanse noteboom	27	14	3,2	Onvoldoende	Onvoldoende	boom in verharding	nee	Boombeeld	Kroonsterfte	11
1915774	Tilia cordata	Kegelvormige kleinbladige linde	52	42	6,9	Voldoende	Goed	boom in verharding	nee	Boombeeld, leeftijd	Inrotting snoeiwond stam	13
1929178	Gleditsia triacanthos	Doornloze christusdoorn	27	29	10,6	Goed	Goed	boom in verharding	ja	mits boven- en ondergronds voorbehandeld		7
1921876	Tilia cordata	Kegelvormige kleinbladige linde	52	35	7,8	Onvoldoende	Goed	boom in verharding	nee	Boombeeld, leeftijd	Inrotting snoeiwond stam	13
1926326	Tilia cordata	Kegelvormige kleinbladige linde	52	36	7,7	Voldoende	Goed	boom in verharding	nee	Boombeeld, leeftijd	Inrotting snoeiwond stam	13
1929853	Gleditsia triacanthos	Doornloze christusdoorn	27	34	10,1	Goed	Goed	boom in verharding	ja	mits boven- en ondergronds voorbehandeld	Opdruk bestrating	7
1952710	Gleditsia triacanthos	Doornloze christusdoorn	27	21	6,6	Goed	Goed	boom in verharding	ja	mits boven- en ondergronds voorbehandeld		7
1975756	Gleditsia triacanthos	Doornloze christusdoorn	27	20	7	Goed	Goed	boom in verharding	ja	mits boven- en ondergronds voorbehandeld		13
1934427	Tilia cordata	Kegelvormige kleinbladige linde	52	32	7,2	Voldoende	Goed	boom in verharding	nee	Leeftijd		1
1938328	Tilia cordata	Kegelvormige kleinbladige linde	52	25	6	Voldoende	Goed	boom in verharding	nee	Boombeeld, leeftijd		13
1938517	Ginkgo biloba	Japanse noteboom	27	24	6	Goed	Goed	boom in verharding	nee	Boom omvang, standplaats beperkt		11
1982918	Gleditsia triacanthos	Doornloze christusdoorn	27	30	8,2	Goed	Goed	boom in verharding	ja	mits boven- en ondergronds voorbehandeld		7
1951491	Amelanchier lamarckii	Krentenboom	37	19	5	Voldoende	Slecht	boom in beplanting	nee	Boombeeld, leeftijd	Inrotting stam	12
1986985	Gleditsia triacanthos	Doornloze christusdoorn	27	21	8	Goed	Goed	boom in verharding	ja	mits boven- en ondergronds voorbehandeld		7
1961459	Tilia cordata	Kegelvormige kleinbladige linde	52	43	7,2	Voldoende	Goed	boom in verharding	nee	Leeftijd	Inrotting snoeiwond stam	1
1961746	Amelanchier lamarckii	Krentenboom	32	22	6,6	Voldoende	Voldoende	boom in beplanting	nee	Leeftijd		14
1994271	Gleditsia triacanthos	Doornloze christusdoorn	27	25	8,5	Goed	Goed	boom in verharding	ja	mits boven- en ondergronds voorbehandeld		7
2006021	Gleditsia triacanthos	Doornloze christusdoorn	27	23	6,9	Goed	Goed	boom in verharding	ja	mits boven- en ondergronds voorbehandeld		6
1970648	Amelanchier lamarckii	Krentenboom	37	22	6	Slecht	Onhoudbaar	boom in beplanting	nee	Boombeeld, leeftijd	Inrotting kroon en stam	12
1973718	Tilia cordata	Kegelvormige kleinbladige linde	52	31	7,4	Voldoende	Goed	boom in verharding	nee	Boombeeld, leeftijd	Inrotting snoeiwond stam	13
1975509	Tilia cordata	Kegelvormige kleinbladige linde	52	31	6,5	Voldoende	Goed	boom in verharding	nee	Boombeeld, leeftijd	Inrotting snoeiwond stam	13
2008089	Gleditsia triacanthos	Doornloze christusdoorn	27	23	7,4	Goed	Goed	boom in verharding	ja	mits boven- en ondergronds voorbehandeld	Schaduwdruk	6
1980542	Tilia cordata	Kegelvormige kleinbladige linde	52	35	7,6	Voldoende	Goed	boom in verharding	nee	Boombeeld, leeftijd		13
2014982	Gleditsia triacanthos	Doornloze christusdoorn	27	26	8,8	Goed	Goed	boom in verharding	ja	mits boven- en ondergronds voorbehandeld		6
1868748	Magnolia kobus	Japanse magnolia	22	16	5,6	Goed	Goed	boom in verharding	ja			13
1987757	Quercus robur Fastigiata	Zuilvormige eik	57	58	7,9	Goed	Goed	particuliere boom	nee	Leeftijd	Zwaar dood hout	5
1991074	Amelanchier lamarckii	Krentenboom	32	20	5,4	Onvoldoende	Onvoldoende	boom in beplanting	nee	Leeftijd	Inrotting stam met bastwoekering	14
1993043	Amelanchier lamarckii	Krentenboom	32	16	5,4	Voldoende	Voldoende	boom in beplanting	nee	Boombeeld, leeftijd	Klimop	12
1890045	Prunus Umineko	Kers	6	12	2,8	Goed	Goed	boom in verharding	ja			3
1928755	Prunus Umineko	Kers	6	11	3,2	Goed	Goed	boom in verharding	ja			2
1949812	Prunus Umineko	Kers	6	11	2,5	Goed	Goed	boom in verharding	ja		Stamschade	2
1970114	Prunus Umineko	Kers	6	9	2,2	Voldoende	Goed	boom in verharding	ja			2
2011965	Ginkgo biloba	Japanse noteboom	27	28	8	Goed	Goed	boom in verharding	nee	Boom omvang, standplaats beperkt		11
2012282	Tilia ×europaea	Zwarte linde	52	59	14,4	Goed	Goed	boom in gras	nee	Boombeeld, leeftijd	Dood hout	8
2012387	Prunus Umineko	Kers	6	13	2,8	Goed	Goed	boom in verharding	ja			3
2012476	Tilia cordata	Kegelvormige kleinbladige linde	52	35	6,8	Voldoende	Goed	boom in verharding	nee	Boombeeld, leeftijd	Inrotting snoeiwond stam	13
2013665	Prunus Umineko	Kers	6	12	2,6	Goed	Goed	boom in verharding	ja			2
1889360	Prunus Umineko	Kers	4	12	3,2	Goed	Goed	boom in verharding	ja			2
1922450	Prunus Umineko	Kers	4	12	3	Goed	Goed	boom in verharding	ja			4
1926212	Prunus Umineko	Kers	4	11	3	Goed	Goed	boom in verharding	ja			2
1956255	Prunus Umineko	Kers	4	11	3,4	Goed	Goed	boom in verharding	ja			4
1970052	Prunus Umineko	Kers	4	15	3,4	Goed	Goed	boom in verharding	ja			2
1972539	Prunus Umineko	Kers	4	12	2,6	Goed	Goed	boom in verharding	ja			2
1988023	Prunus Umineko	Kers	4	11	3,2	Goed	Goed	boom in verharding	ja			4
1996099	Prunus Umineko	Kers	4	12	3,4	Goed	Goed	boom in verharding	ja			3
2014701	Prunus Umineko	Kers	4	13	2,8	Goed	Goed	boom in verharding	ja			3
1883402	Quercus frainetto	Hoongaarse eik	9	10	2,6	Goed	Goed	boom in verharding	ja			9
1882167	Tilia ×europaea	Zwarte linde	52	35	9,6	Goed	Goed	boom in gras	nee	Leeftijd		9
1887869	Tilia ×europaea	Zwarte linde	52	30	6,8	Goed	Goed	boom in gras	nee	Leeftijd		9

ID Uniek nummer			Leeftijd	Stamdiameter	Kroondiameter	Conditie	Toekomstverwachting	Standplaats	Verplantbaarheid	Reden indien niet verplantbaar	Opmerkingen	Fotonummer
1899780	Tilia cordata	Kleinbladige linde	32	39	8,3	Goed	Goed	boom in gras	nee	Boombeeld, leeftijd	Scheefstand	9
1947811	Tilia cordata	Kleinbladige linde	32	28	6,2	Goed	Goed	boom in gras	nee	Boombeeld, leeftijd		9
1990080	Tilia x europaea	Zwarte linde	52	34	8,7	Goed	Goed	boom in verharding	nee	Leeftijd		9
1	Tilia cordata	Kleinbladige linde	15	15	3,2	Goed	Goed	boom in gras	nee	Boombeeld	Achterstallige begeleidingssnoei	10
2	Thuja occidentalis	Westerse levensboom	30	20	2	Goed	Goed	particuliere boom	nee	Boombeeld, leeftijd, standplaats		15
6	Thuja occidentalis	Westerse levensboom	30	21	4	Goed	Goed	particuliere boom	nee	Boombeeld, leeftijd	klimop, tweestammig	15
3	Thuja occidentalis	Westerse levensboom	30	17	2	Voldoende	Goed	particuliere boom	nee	Boombeeld, leeftijd, standplaats		15
4	Thuja occidentalis	Westerse levensboom	30	18	3,6	Goed	Goed	particuliere boom	nee	Boombeeld, leeftijd, standplaats	Tweestammig	15
5	Thuja occidentalis	Westerse levensboom	30	18	2	Goed	Goed	particuliere boom	nee	Boombeeld, leeftijd, standplaats		15
9	Thuja occidentalis	Westerse levensboom	30	42	3,7	Goed	Goed	particuliere boom	nee	Boombeeld, leeftijd, standplaats	Meerstammig, klimop	16
7	Thuja occidentalis	Westerse levensboom	30	42	4,8	Goed	Goed	particuliere boom	nee	Boombeeld, leeftijd, standplaats	Meerstammig, klimop	16
8	Thuja occidentalis	Westerse levensboom	30	24	3,4	Goed	Goed	particuliere boom	nee	Boombeeld, leeftijd, standplaats	Tweetoppig, klimop	16
10	Thuja occidentalis	Westerse levensboom	30	17	3,6	Goed	Goed	particuliere boom	nee	Boombeeld, leeftijd, standplaats	Meerstammig, klimop	17
11	Thuja occidentalis	Westerse levensboom	30	25	3,6	Goed	Goed	particuliere boom	nee	Boombeeld, leeftijd, standplaats	Meerstammig, klimop	17
12	Acer pseudoplatanus	Gewone esdoorn	30	23	4,5	Goed	Voldoende	particuliere boom	nee	Boombeeld, standplaats	Plakoksel, tweetoppig, klimop	18
13	Acer pseudoplatanus	Gewone esdoorn	30	25	5	Goed	Goed	particuliere boom	nee	Boombeeld, standplaats	Meerstammig, plakoksel, opdruk bestr.	19
14	Thuja occidentalis	Westerse levensboom	30	20	3,6	Goed	Goed	particuliere boom	nee	Boombeeld, standplaats	Tweestammig	20
15	Thuja occidentalis	Westerse levensboom	30	35	5,2	Goed	Goed	particuliere boom	nee	Boombeeld, standplaats	Meerstammig, opdruk bestrating	20
16	Amelanchier lamarckii	Krentenboom	30	15	2,6	Goed	Goed	particuliere boom	nee	Boombeeld, standplaats	Tweestammig, geknot	21
17	Thuja occidentalis	Westerse levensboom	30	31	4,2	Goed	Goed	particuliere boom	nee	Boombeeld, standplaats		22
18	Robinia pseudoacacia	Gewone acacia	30	33	6,9	Goed	Goed	particuliere boom	nee	Leeftijd, boombeeld, standplaats	Opdruk bestrating	22
20	Betula pendula	Ruwe berk	30	33	7	Goed	Goed	particuliere boom	nee	Leeftijd, boombeeld, standplaats	Top verwijderd	23
19	Ulmus x hollandica	Hollandse bastaardiep	30	35	8,7	Goed	Goed	particuliere boom	nee	Leeftijd, boombeeld, standplaats, soort	Tweestammig, plakoksel	23
21	Thuja occidentalis	Westerse levensboom	30	26	5	Goed	Goed	particuliere boom	nee	Leeftijd, boombeeld, standplaats	Top verwijderd, opdruk bestrating	24
24	Thuja occidentalis	Westerse levensboom	30	15	3	Goed	Goed	particuliere boom	nee	Leeftijd, boombeeld, standplaats		26
22	Thuja occidentalis	Westerse levensboom	30	35	3,2	Goed	Goed	particuliere boom	nee	Leeftijd, boombeeld, standplaats	Meertoppig	25
23	Thuja occidentalis	Westerse levensboom	30	17	4,6	Goed	Goed	particuliere boom	nee	Leeftijd, boombeeld, standplaats		26
27	Sorbus intermedia	Zweedse lijsterbes	30	35	6,2	Onvoldoende	Onhoudbaar	particuliere boom	nee	Leeftijd, boombeeld, standplaats	Plakoksel, tweetoppig, afstervende bast	28
26	Salix caprea	Waterwilg	30	20	3,6	Goed	Voldoende	particuliere boom	nee	Leeftijd, boombeeld, standplaats	Knotvorm	27
25	Salix alba	Schietwilg	30	39	8,3	Goed	Voldoende	particuliere boom	nee	Leeftijd, boombeeld, standplaats	Verwaarloosde knotboom	27
29	Thuja occidentalis	Westerse levensboom	30	19	2,3	Voldoende	Voldoende	particuliere boom	nee	Leeftijd, boombeeld, standplaats		29
28	Salix babylonica	Kronkelwilg	30	40	9,3	Onvoldoende	Onhoudbaar	particuliere boom	nee	Leeftijd, boombeeld, standplaats	Dood houtzwam stam, uitzakkende kroon	30
31	Thuja occidentalis	Westerse levensboom	30	25	2,5	Afgestorven	Onhoudbaar	particuliere boom	nee	Leeftijd, boombeeld, standplaats	Dood	31
32	Thuja occidentalis	Westerse levensboom	30	25	7	Voldoende	Onvoldoende	particuliere boom	nee	Leeftijd, boombeeld, standplaats	Tweestammig, scheefstand, klimop	31
34	Pinus nigra	Zwarte den	30	46	8,9	Goed	Goed	particuliere boom	nee	Leeftijd, boombeeld, standplaats	Dood hout	32
33	Thuja occidentalis	Westerse levensboom	30	25	3,2	Goed	Goed	particuliere boom	nee	Leeftijd, boombeeld, standplaats	Klimop	32
37	Laburnum x watereri	Goudenregen	30	15	4,8	Voldoende	Voldoende	particuliere boom	nee	Leeftijd, boombeeld, standplaats	Tweestammig	33
35	Thuja occidentalis	Westerse levensboom	30	37	4,5	Goed	Goed	particuliere boom	nee	Leeftijd, boombeeld, standplaats	Scheefstand, klimop	33
38	Thuja occidentalis	Westerse levensboom	30	20	3,4	Afgestorven	Onhoudbaar	particuliere boom	nee	Leeftijd, boombeeld, standplaats	Dood	34
36	Thuja occidentalis	Westerse levensboom	30	30	3,4	Goed	Goed	particuliere boom	nee	Leeftijd, boombeeld, standplaats	Klimop	33
30	Sambucus nigra	Vlier	30	25	8	Onvoldoende	Onvoldoende	particuliere boom	nee	Leeftijd, boombeeld, standplaats	Meerstammig, scheefstand	31
41	Picea abies	Fijnspar	30	43	6,5	Goed	Goed	particuliere boom	nee	Leeftijd, boombeeld, standplaats		36
40	Prunus avium	Zoete kers	30	24	6,3	Goed	Goed	particuliere boom	nee	Leeftijd, boombeeld, standplaats	Geen doorgaande top	36
39	Thuja occidentalis	Westerse levensboom	30	45	4	Goed	Goed	particuliere boom	nee	Leeftijd, boombeeld, standplaats	Tweetoppig	35
42	Thuja occidentalis	Westerse levensboom	30	24	3,2	Goed	Voldoende	particuliere boom	nee	Leeftijd, boom beeld, standplaats	Scheefstand	37
43	Acer pseudoplatanus	Gewone esdoorn	30	25	7,8	Goed	Goed	particuliere boom	nee	Leeftijd, boombeeld, standplaats	Top in verleden ingenomen	37
44	Acer pseudoplatanus	Gewone esdoorn	30	16	5,2	Goed	Voldoende	particuliere boom	nee	Leeftijd, boombeeld, standplaats	Top in verleden ingenomen	37
46	Acer pseudoplatanus	Gewone esdoorn	30	20	4,3	Goed	Goed	particuliere boom	nee	Leeftijd, boombeeld, standplaats	Top in verleden ingenomen	37
45	Acer pseudoplatanus	Gewone esdoorn	30	16	4,5	Goed	Goed	particuliere boom	nee	Leeftijd, boombeeld, standplaats	Top in verleden ingenomen	37
47	Ilex aquifolium	Scherpe hulst	30	15	4,7	Goed	Goed	particuliere boom	nee	Leeftijd, standplaats		38
48	Acer pseudoplatanus	Gewone esdoorn	30	20	5,2	Goed	Goed	particuliere boom	nee	Leeftijd, boombeeld, standplaats	Tweestammig	39
49	Acer pseudoplatanus	Gewone esdoorn	30	15	5,4	Goed	Goed	particuliere boom	nee	Leeftijd, boombeeld, standplaats	Tweetoppig	39
51	Acer pseudoplatanus	Gewone esdoorn	30	24	7,2	Goed	Goed	particuliere boom	nee	Leeftijd, boombeeld, standplaats	Tweetoppig	39
50	Acer pseudoplatanus	Gewone esdoorn	30	15	3,5	Goed	Goed	particuliere boom	nee	Leeftijd, boombeeld, standplaats		39
53	Thuja occidentalis	Westerse levensboom	30	26	3,8	Goed	Goed	particuliere boom	nee	Leeftijd, boombeeld, standplaats	Meertoppig	40
52	Thuja occidentalis	Westerse levensboom	30	23	3,6	Goed	Goed	particuliere boom	nee	Leeftijd, boombeeld, standplaats	Meertoppig	40
54	Acer pseudoplatanus	Gewone esdoorn	30	32	6,8	Goed	Goed	particuliere boom	nee	Leeftijd, boombeeld, standplaats	Meertoppig, klimop	41
56	Prunus avium	Zoete kers	30	26	4,4	Goed	Voldoende	particuliere boom	nee	Leeftijd, boombeeld, standplaats		42
55	Sambucus nigra	Vlier	30	17	3,2	Onvoldoende	Onvoldoende	particuliere boom	nee	Leeftijd, boombeeld, standplaats	Tweestammig	41
57	Fraxinus excelsior	Gewone es	30	16	4,5	Goed	Voldoende	particuliere boom	nee	Boombeeld, standplaats, soortspecifiek		42
58	Prunus avium	Zoete kers	30	34	7,2	Goed	Voldoende	particuliere boom	nee	Leeftijd, boombeeld, standplaats	Kroon deels ingenomen	43
59	Taxus baccata	Venijnboom	20	15	5	Goed	Goed	particuliere boom	nee	Leeftijd, boombeeld, standplaats	Schaduwdruk	43
60	Acer pseudoplatanus	Gewone esdoorn	30	26	6,2	Goed	Goed	particuliere boom	nee	Leeftijd, boombeeld, standplaats		44
61	Ulmus x hollandica	Hollandse bastaardiep	30	31	7,5	Goed	Goed	particuliere boom	nee	Leeftijd, boombeeld, standplaats		45
62	Betula pendula	Ruwe berk	30	25	7,4	Goed	Goed	particuliere boom	nee	Leeftijd, boombeeld, standplaats		45

Bijlage 2b Bomeninventarisatie



Bijlage 3 Onderzoeksvragen vanuit Startdocument

Stedenbouw

- Onderzocht moet worden hoe een nieuw plan ontwikkeld kan worden passend binnen de structuur en karakteristiek van de wijk en de ‘hoofdlijnen’ van het Masterplan Talmalaan; rekening houdend met de hiervoor genoemde stedenbouwkundige uitgangspunten.
- Hoe krijgt de omliggende openbare ruimte een kwaliteitsimpuls en hoe wordt deze klimaatbestendig?
- Hoe kan de verblijfskwaliteit van het openbaar gebied en het naastgelegen plantsoentje rondom de Dodt van Flensburglaan worden versterkt?
- Hoe kan de kwaliteit van het bestaande groen in het gebied worden behouden en versterkt?
- Welke voorwaarden worden gesteld aan de beeldkwaliteit? Daarbij wordt extra aandacht besteed aan de uitstraling van de begane grond.
- Welke voorwaarden worden vanuit sociale veiligheid gesteld aan de publieke buitenruimte en de bebouwing?
- Hoe kan er zo goed mogelijk rekening gehouden worden met het voorkomen van negatieve effecten (bezonning, privacy, zicht) van de nieuwbouw op aanpalende woningen?

Wonen

- Gelet op het woonprofiel van de wijk en specifiek voor deze buurt, moet onderzocht worden hoe invulling gegeven gaat worden aan een gemengd programma (met ook woningen in het midden- en duurdere segment), waarbij het in ieder geval van belang is dat minimaal hetzelfde aantal sociale huurwoningen wordt teruggebouwd.
- Aan de hand van de stedenbouwkundige uitwerking, op basis van de gewenste mix, de kwaliteiten in de openbare ruimte en de inbreng uit de participatie, moet onderzocht worden hoeveel woningen er bovenop het bestaande programma toegevoegd kunnen worden.
- Onderzocht moet worden of uitruil van grond- of ontwikkelpositie in Noordoost of elders in de stad een extra stimulans biedt om te komen tot de realisatie van een programma dat bijdraagt aan gemengde buurten.
- Gezien het relatief hoge aandeel meergezinswoningen in de buurt, moet onderzocht worden of een deel van het programma als eengezinswoning kan worden gerealiseerd.
- Onderzocht moet worden in welke (bouw)delen van het sociale programma huisvesting gerealiseerd kan worden voor kwetsbare doelgroepen, zoals statushouders en uitstromers uit de MO/BW.
- Onderzocht moet worden bij welke levensloopbestendige woningen (zowel sociale huur als in het ander prijssegment) nultreden- en rollatorwoningen kunnen worden gerealiseerd.
- Onderzocht moet worden hoe de realisatie van atelierwoningen voor kunstenaars en ontwerpers in dit plan kan worden meegenomen.
- Welke behoefte is er aan ander (maatschappelijk) programma en hoe krijgt dat hierin een plek?

Parkeren en Mobiliteit

- Afhankelijk van het te realiseren programma zal onderzocht moeten worden hoe o.b.v de Nota Stallen en Parkeren voorzien wordt in voldoende parkeervoorzieningen voor auto en fiets, besloten en openbaar.
- Onderzocht moet worden of er mobiliteitsvormen geïntroduceerd of gestimuleerd kunnen worden om de parkeernorm te verlagen.
- Hoe kan er voor gezorgd worden dat met de toename van verkeer dat gepaard gaat met de voorgestelde verdichting de Troelstra-laan zo min mogelijk gebruikt zal gaan worden door auto's?

Energie, duurzaamheid en circulair bouwen

- Kan inzicht gegeven worden in de resultaten van marktconsultatie en plan van aanpak voor tenderen en aanleg van een collectief warmtesysteem?
- Is NOM of een gelijkwaardige prestatie haalbaar bij deze herontwikkeling?
- Geef inzicht met behulp van een gecertificeerd duurzaamheids-instrument wat de ambities en keuzes zijn voor dit project
- Onderbouw hoe in het gebied meer regenwater zal worden vastgehouden dan nu het geval is. Uitgangspunt hierbij is dat een ontwerp van 80 mm / uur geen schade mag geven.
- Onderzocht moet worden of de plannen geen nadelige gevolgen hebben voor beschermde plant- en diersoorten, genoemd in Natuurbeschermingswet en die op de soortenlijst van de gemeente Utrecht zijn genoemd.
- Onderzocht moet worden of er mitigerende maatregelen genomen moeten worden in verband met potentieel aanwezige beschermde plant en diersoorten door middel van een quick-scan flora en fauna.
- Hoe de toename van het aantal huishoudens gelijke tred houdt met de ontwikkeling van groen en water (motie).

Gezonde verstedelijking

- Er moet onderzoek gedaan worden naar de aspecten bodem, geluid, luchtkwaliteit in het plangebied.
- Zijn er nadelige effecten van het kinderdagverblijf naast het plangebied op de toekomstige woonomgeving?
- Hebben de plannen nadelige gevolgen op de bedrijfsvoering van het kinderdagverblijf?

Archeologie

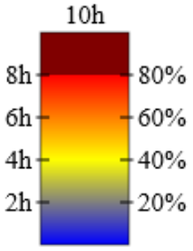
- Aan welke verplichtingen moet worden voldaan bij een actualisatie van de archeologische waardenkaart?

Bijlage 4 Bezonningsstudies

Bestaande situatie - bezonning

Onderzoek TNO-norm bebouwing Slotemaker de Bruïnestraat

De 'lichte' TNO-norm: ten minste 2 mogelijke bezonningsuren per dag in de periode van 19 februari - 21 oktober (gedurende 8 maanden) in midden vensterbank binnenkant raam.



Legenda, aantal bezonningsuren



Overzicht Bestaande situatie (19 februari 12:00u)



Bezonningsuren Slotemaker de Bruïnestraat op 19 februari

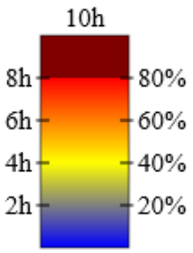


Bezonningsuren Slotemaker de Bruïnestraat op 21 oktober

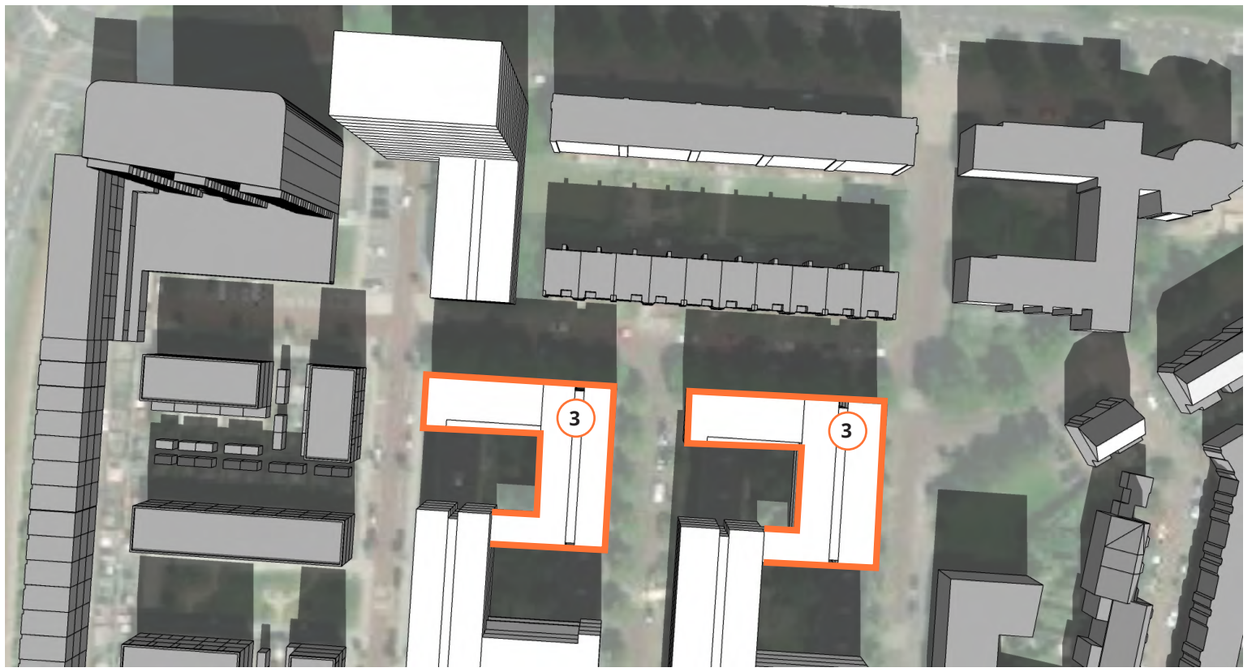
Model 3 lagen - bezonning

Onderzoek TNO-norm bebouwing Slotemaker de Bruïnestraat

De ‘lichte’ TNO-norm: ten minste 2 mogelijke bezonningsuren per dag in de periode van 19 februari - 21 oktober (gedurende 8 maanden) in midden vensterbank binnenkant raam.



Legenda, aantal bezonningsuren



Overzicht Model 3 lagen (19 februari 12:00u)



Bezonningsuren Slotemaker de Bruïnestraat op 19 februari

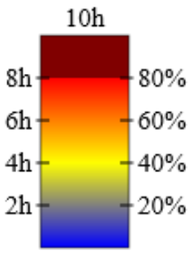


Bezonningsuren Slotemaker de Bruïnestraat op 21 oktober

Model 4 lagen - bezonning

Onderzoek TNO-norm bebouwing Slotemaker de Bruïnestraat

De ‘lichte’ TNO-norm: ten minste 2 mogelijke bezonningsuren per dag in de periode van 19 februari - 21 oktober (gedurende 8 maanden) in midden vensterbank binnenkant raam.



Legenda, aantal bezonningsuren



Overzicht Model 4 lagen (19 februari 12:00u)



Bezonningsuren Slotemaker de Bruïnestraat op 19 februari

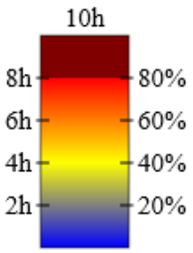


Bezonningsuren Slotemaker de Bruïnestraat op 21 oktober

Model 3/4 lagen - bezonning

Onderzoek TNO-norm bebouwing Slotemaker de Bruïnestraat

De ‘lichte’ TNO-norm: ten minste 2 mogelijke bezonningsuren per dag in de periode van 19 februari - 21 oktober (gedurende 8 maanden) in midden vensterbank binnenkant raam.



Legenda, aantal bezonningsuren



Overzicht Model 3/4 lagen (19 februari 12:00u)



Bezonningsuren Slotemaker de Bruïnestraat op 19 februari

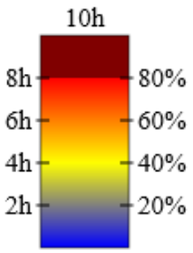


Bezonningsuren Slotemaker de Bruïnestraat op 21 oktober

Model EGW 3 lagen - bezonning

Onderzoek TNO-norm bebouwing Slotemaker de Bruïnestraat

De ‘lichte’ TNO-norm: ten minste 2 mogelijke bezonningsuren per dag in de periode van 19 februari - 21 oktober (gedurende 8 maanden) in midden vensterbank binnenkant raam.



Legenda, aantal bezonningsuren



Overzicht Model met 3 lagen EGW (19 februari 12:00u)



Bezonningsuren Slotemaker de Bruïnestraat op 19 februari



Bezonningsuren Slotemaker de Bruïnestraat op 21 oktober

LAUWERECHT

Lauwerecht Utrecht [NL]

Bezonningsstudie
18 juni 2020

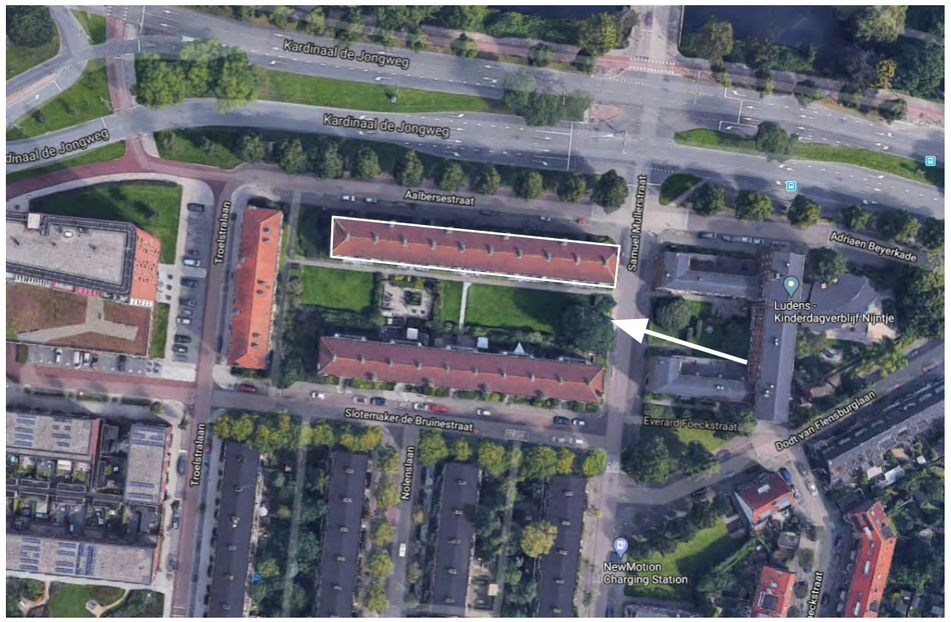
KCAP Architects&Planners

Invloed bezonning woningen Aalbersestraat, zuidzijde

TNO norm:
De 'lichte' TNO-norm: ten minste 2 mogelijke bezonningsuren per dag in de periode van 19 februari - 21 oktober (gedurende 8 maanden) in midden vensterbank binnenkant raam.

Deze normen worden alleen toegepast op gevels die zon kunnen ontvangen. Noordgevels ontvangen immers - hoogbouw of niet - nooit direct zonlicht.

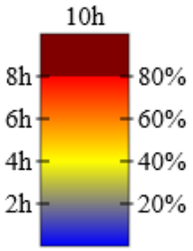
In deze studie wordt de invloed van het hoogteaccent getest op de zuidgevel van de woningen aan de Aalbersestraat.





Zuidgevel woningen aan Aalbersestraat

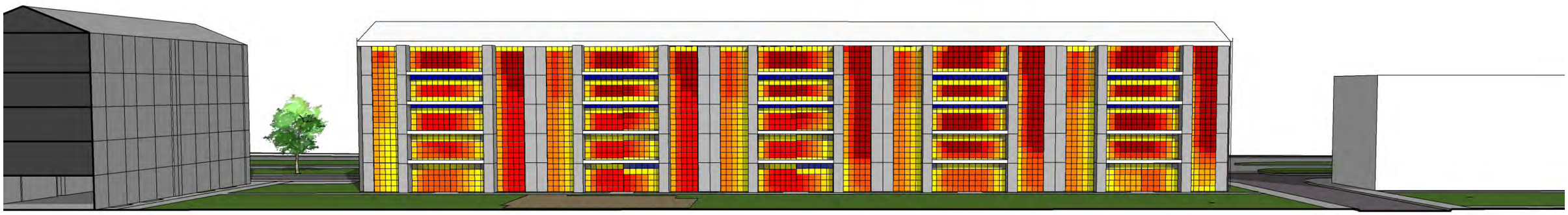
Bestaande situatie



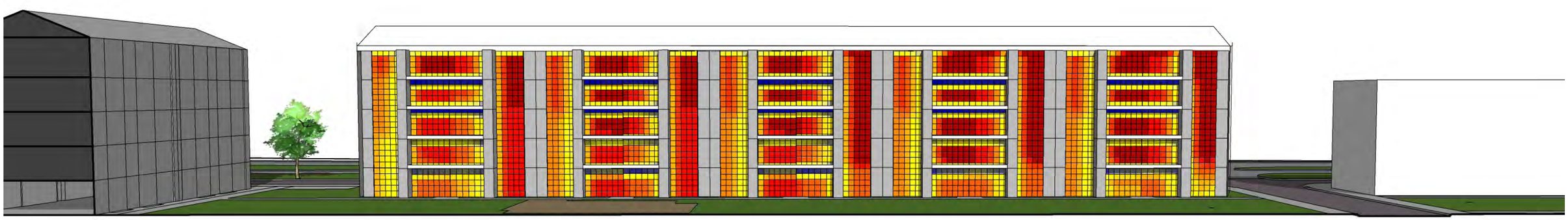
Legenda, aantal bezonningsuren



Overzicht Bestaande situatie (21 oktober 12:00u)

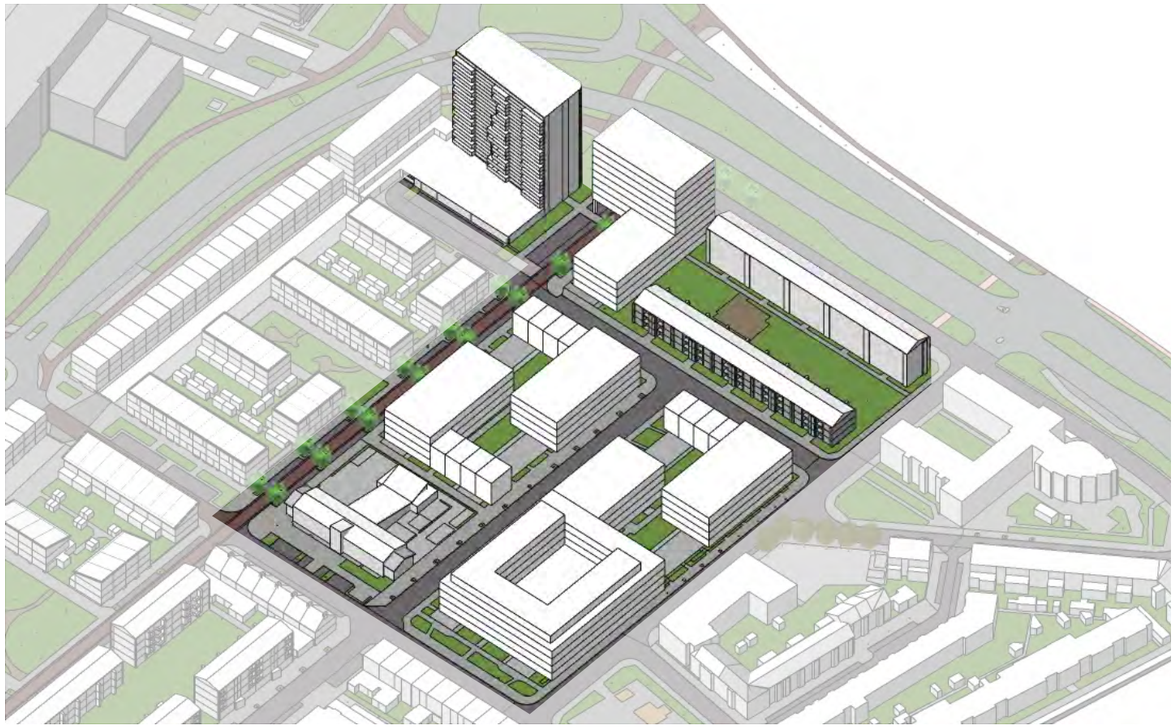


Bezonningsuren Aalbersestraat op 19 februari

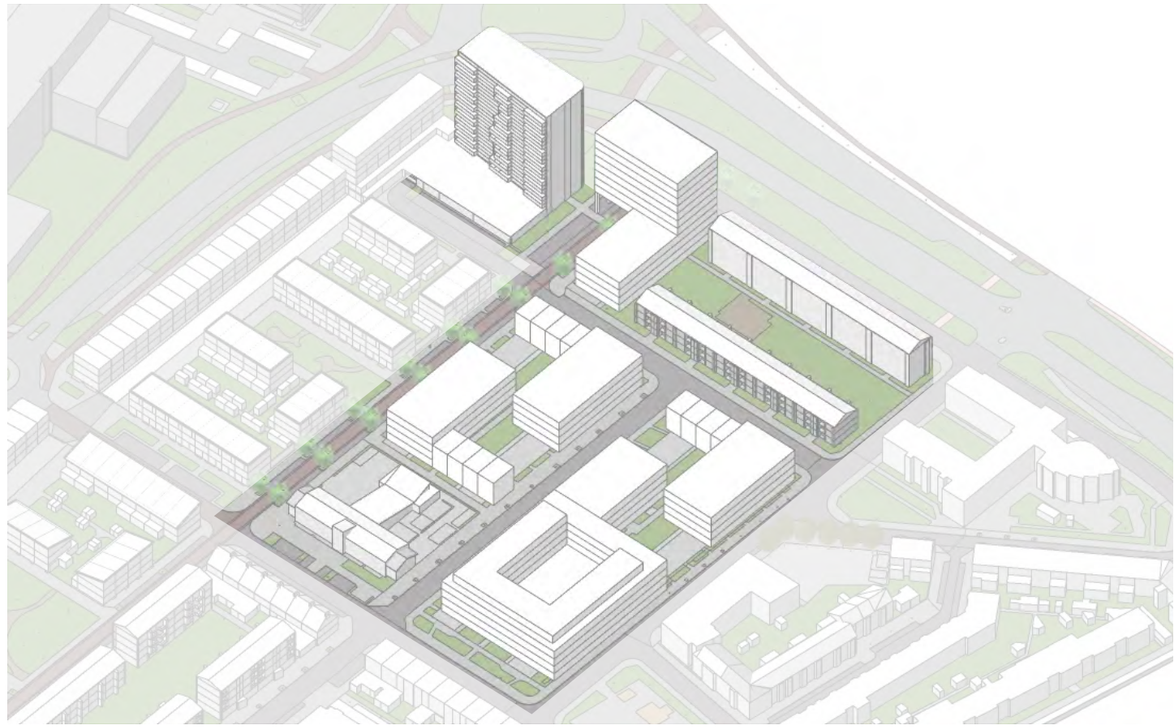


Bezonningsuren Aalbersestraat op 21 oktober

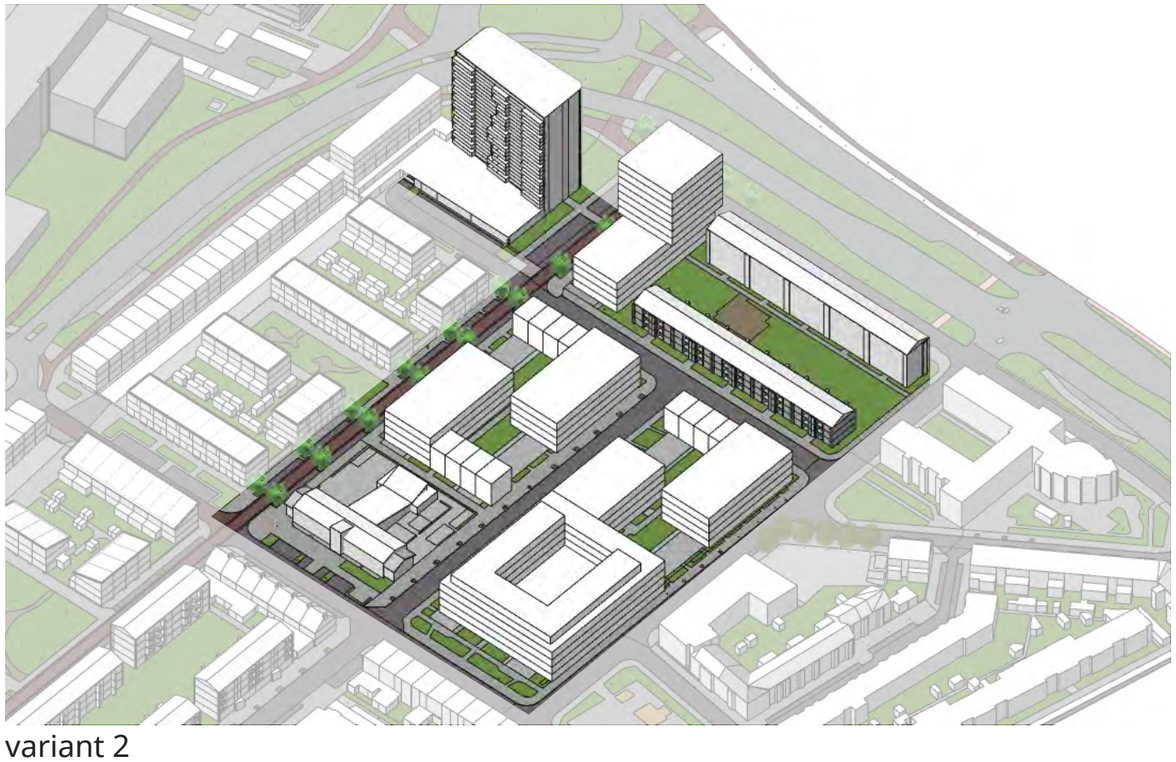
Varianten 3D volumes - birds-eye



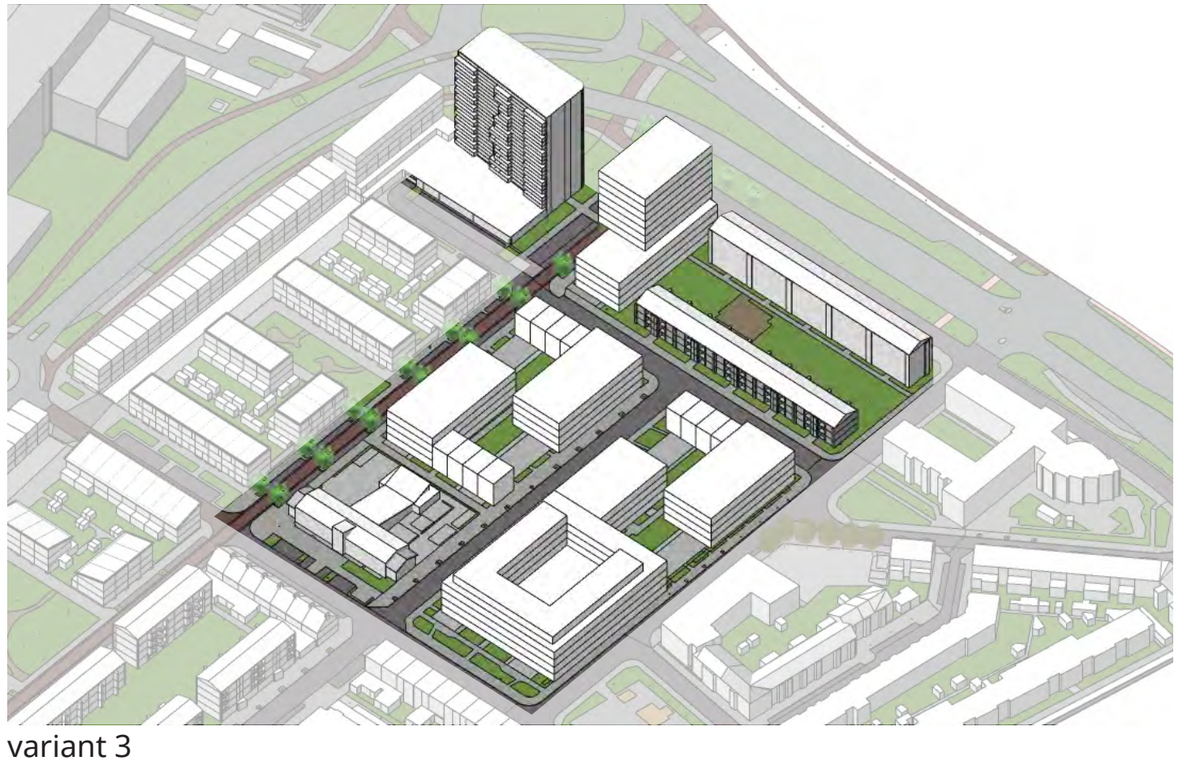
variant 0, laatste model



variant 1, geen invloed op bezonningsstudie

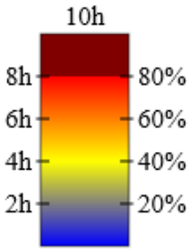


variant 2



variant 3

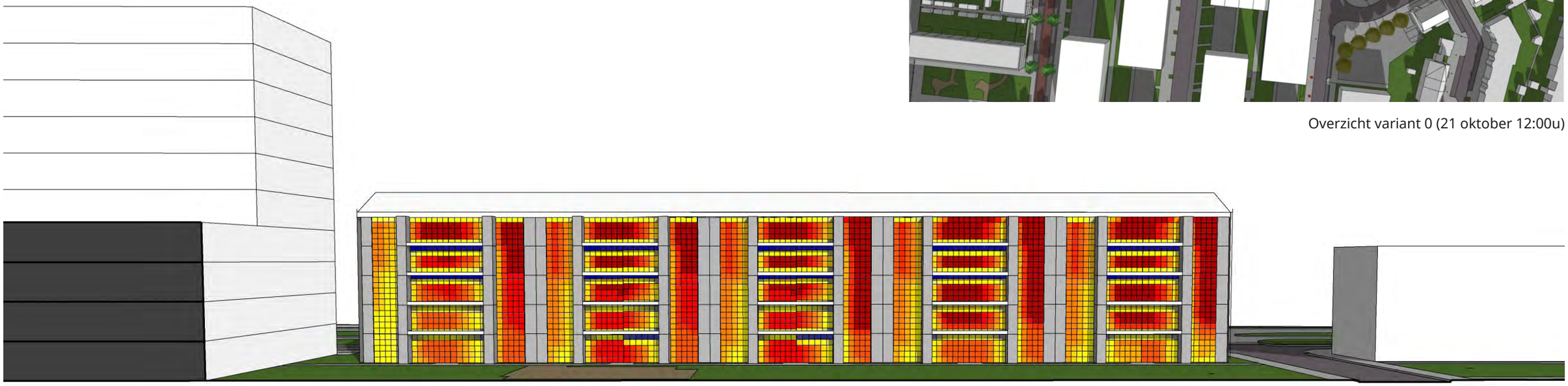
Variant 0



Legenda, aantal bezonningsuren



Overzicht variant 0 (21 oktober 12:00u)

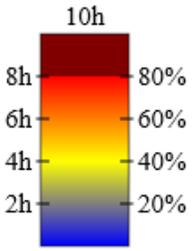


Bezonningsuren Aalbersestraat op 19 februari



Bezonningsuren Aalbersestraat op 21 oktober

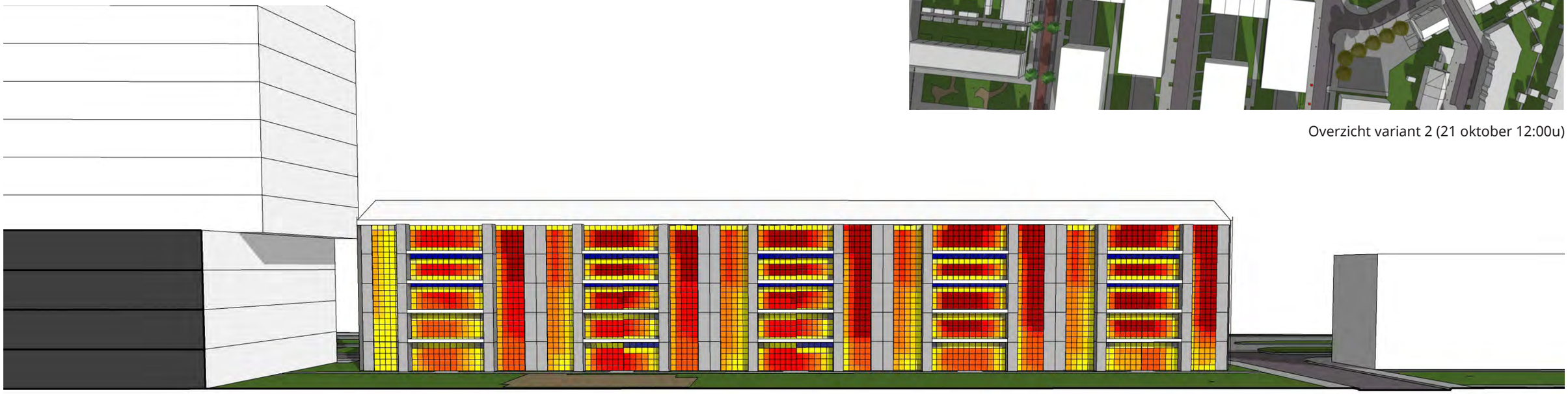
Variant 2



Legenda, aantal bezonningsuren



Overzicht variant 2 (21 oktober 12:00u)

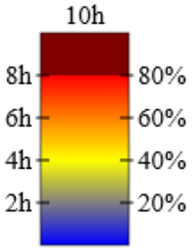


Bezonningsuren Aalbersestraat op 19 februari



Bezonningsuren Aalbersestraat op 21 oktober

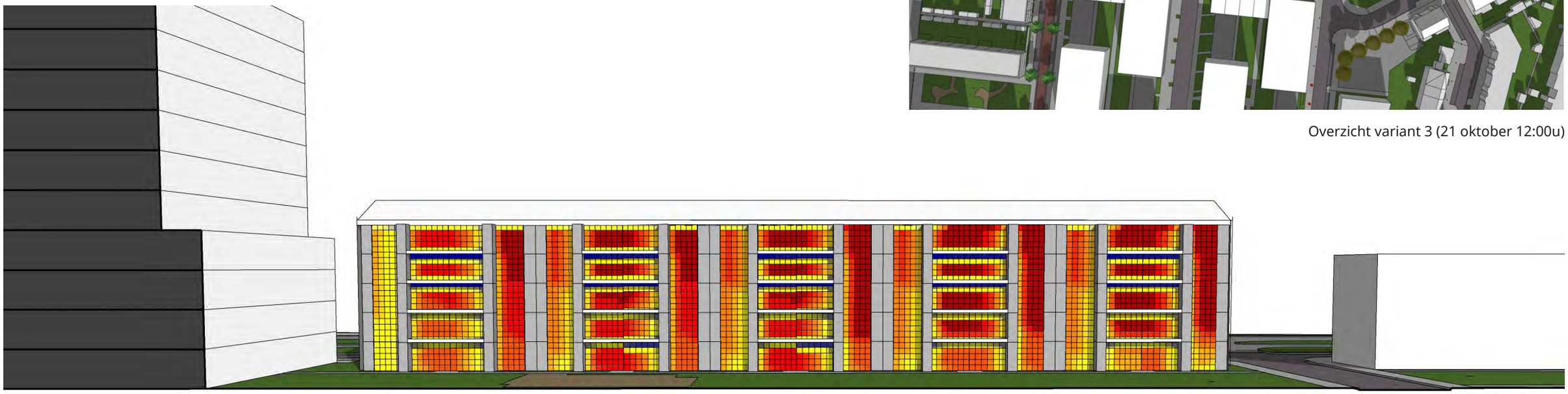
Variant 3



Legenda, aantal bezonningsuren



Overzicht variant 3 (21 oktober 12:00u)



Bezonningsuren Aalbersestraat op 19 februari



Bezonningsuren Aalbersestraat op 21 oktober

NIEUW BUURLAND

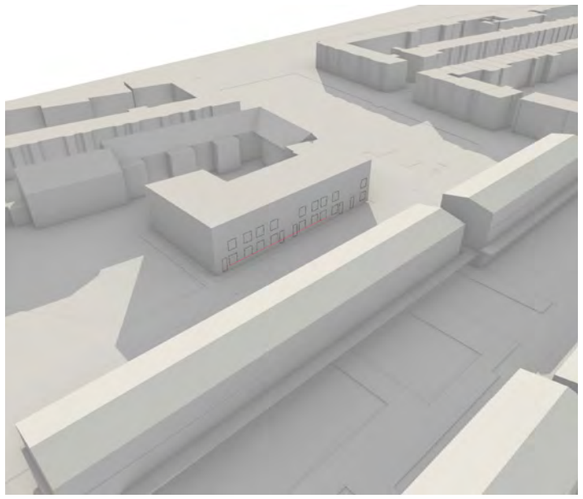
Nieuw Buurland Utrecht [NL]

Slideshow Schaduw analyse
Opdrachtgever Mitros

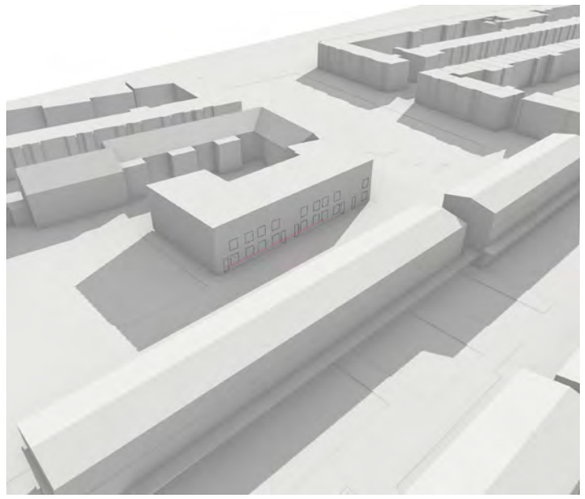
KCAP Architects&Planners

Schaduw analyse

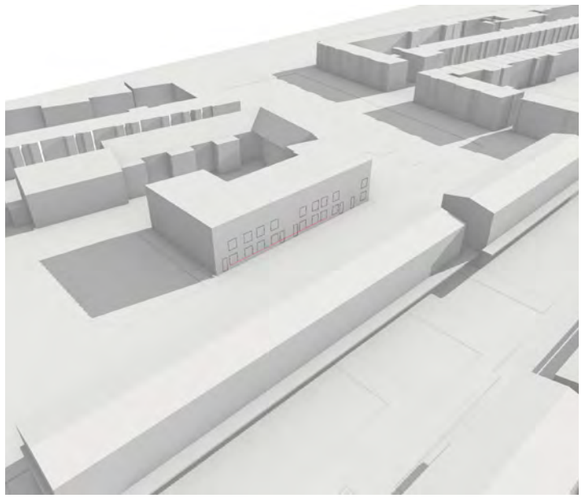
19 FEB: 10 - 15 uur vergelijking



Bestaande situatie 19.02 10:00



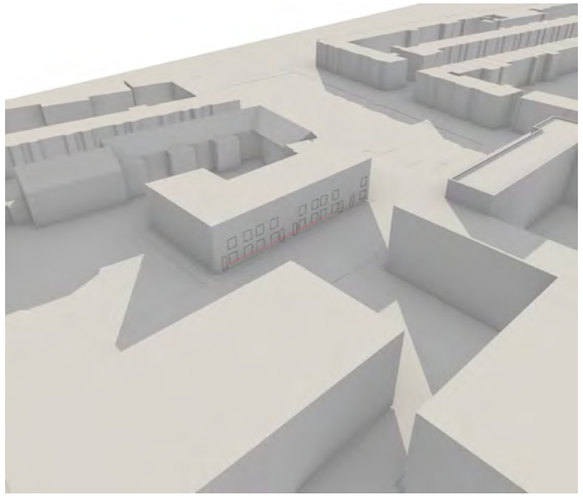
Bestaande situatie 19.02 12:00



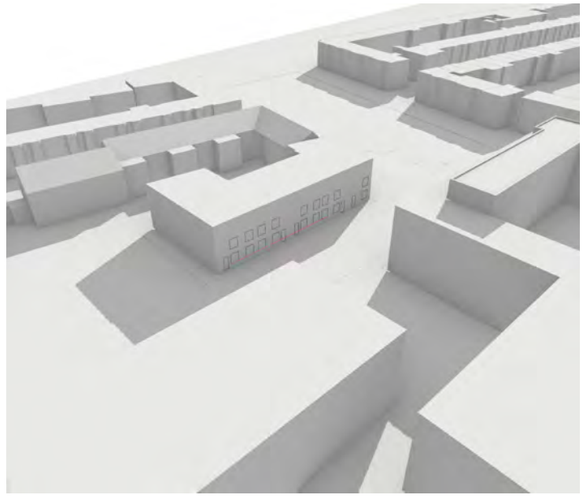
Bestaande situatie 19.02 14:00



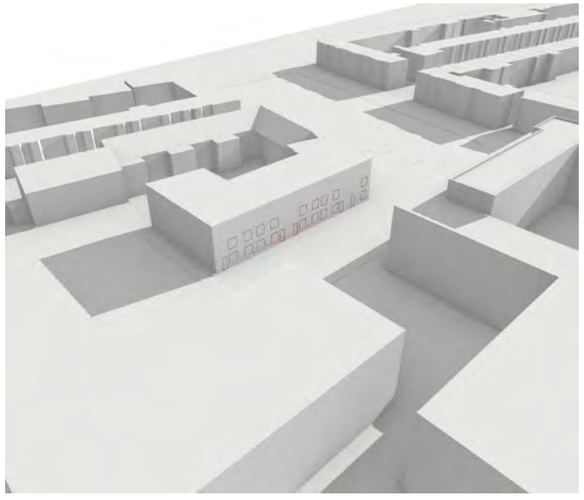
Bestaande situatie 19.02 15:00



Voorstel 19.02 10:00



Voorstel 19.02 12:00



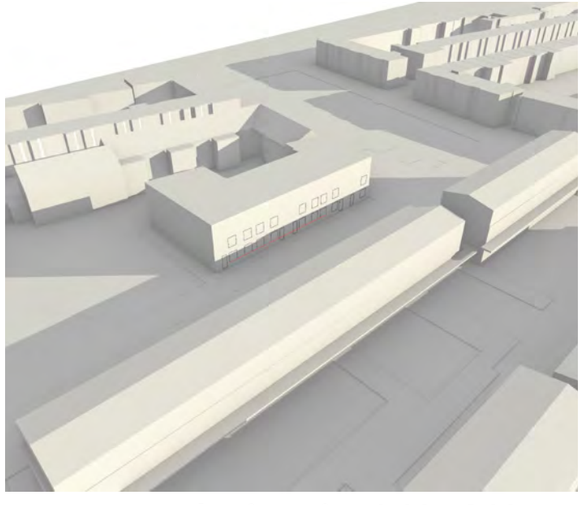
Voorstel 19.02 14:00



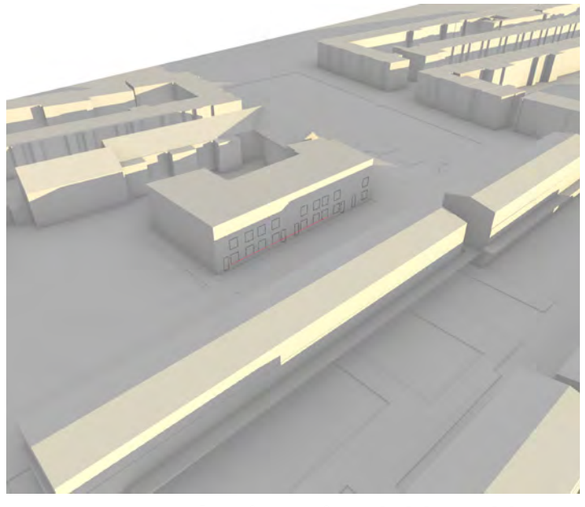
Voorstel 19.02 15:00

Schaduw analyse

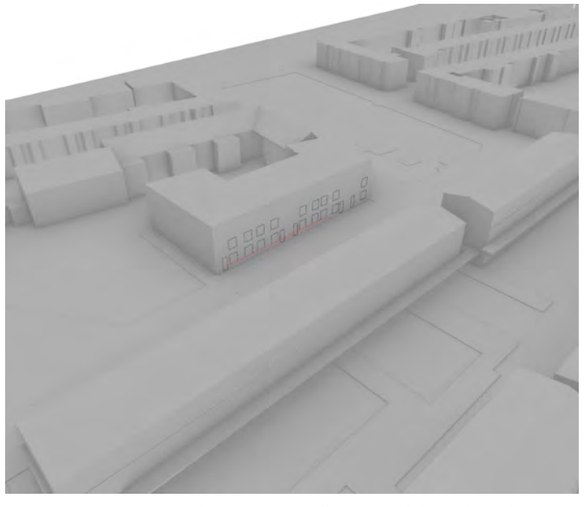
19 FEB: 16-19 uur vergelijking



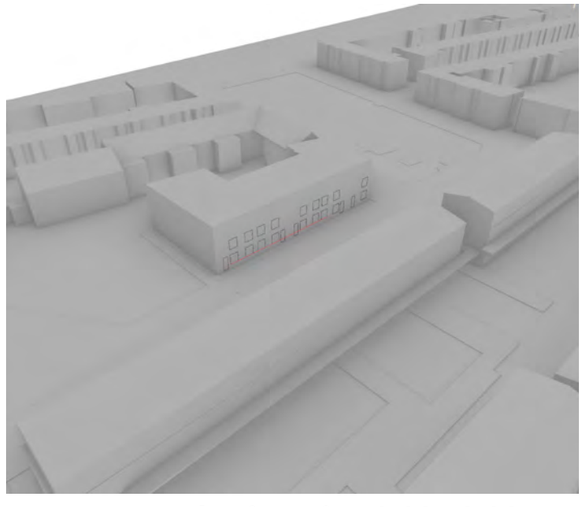
Bestaande situatie 19.02 16:00



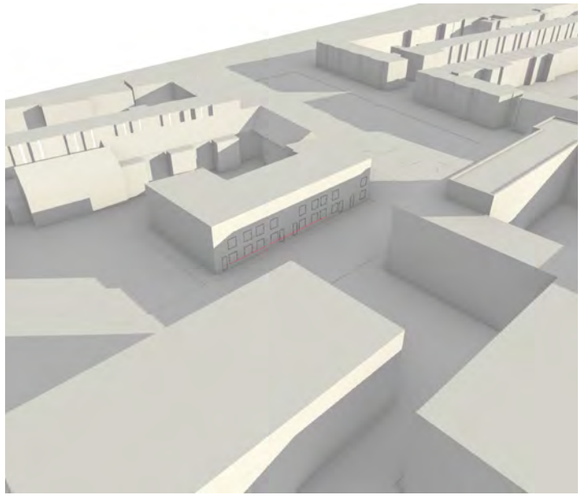
Bestaande situatie 19.02 17:00



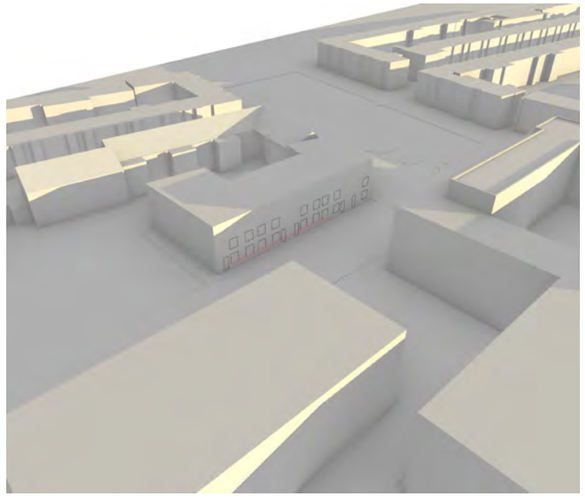
Bestaande situatie 19.02 18:00



Bestaande situatie 19.02 19:00



Voorstel 19.02 16:00



Voorstel 19.02 17:00



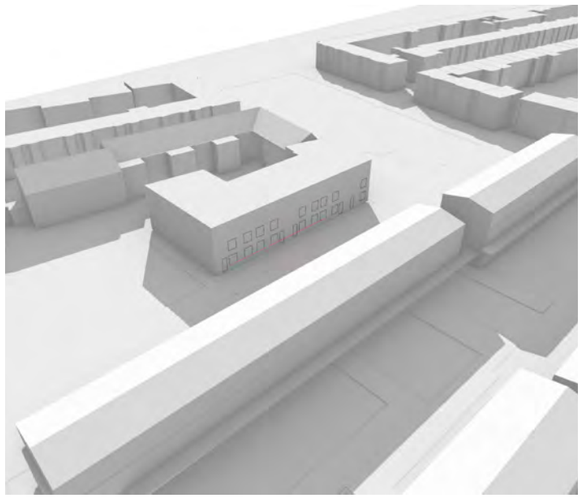
Voorstel 19.02 18:00



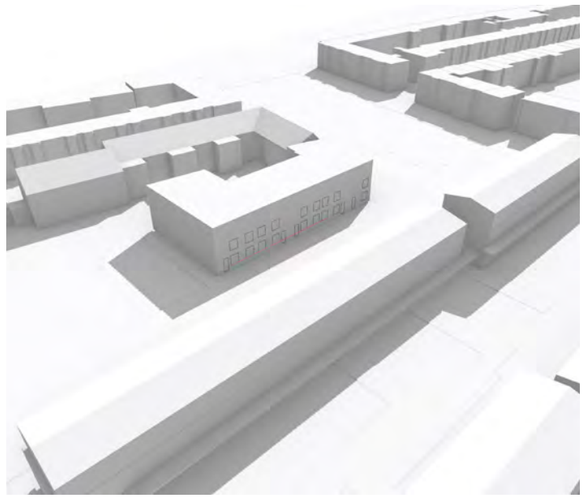
Voorstel 19.02 19:00

Schaduw analyse

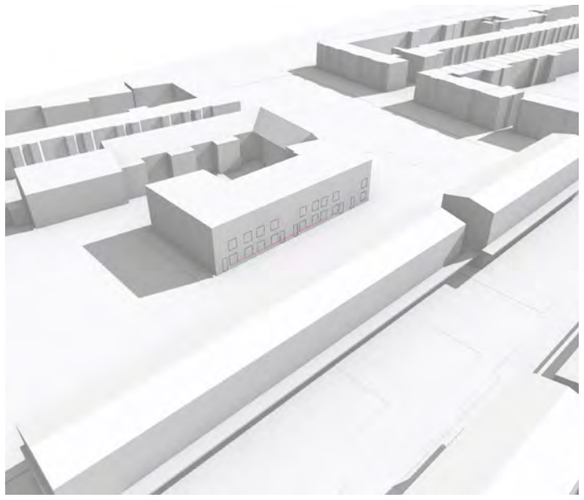
21 MAART: 10 - 15 uur vergelijking



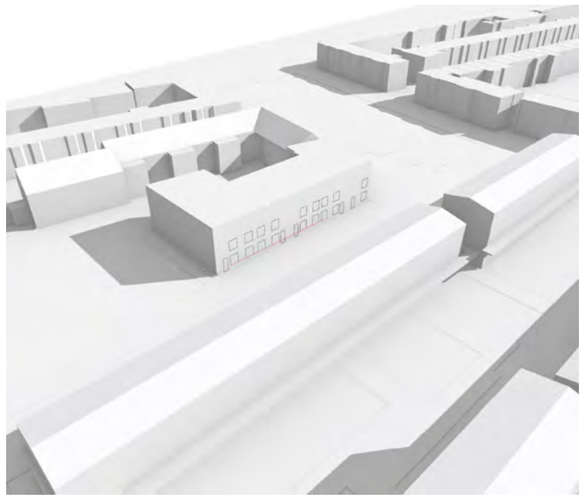
Bestaande situatie 21.03 10:00



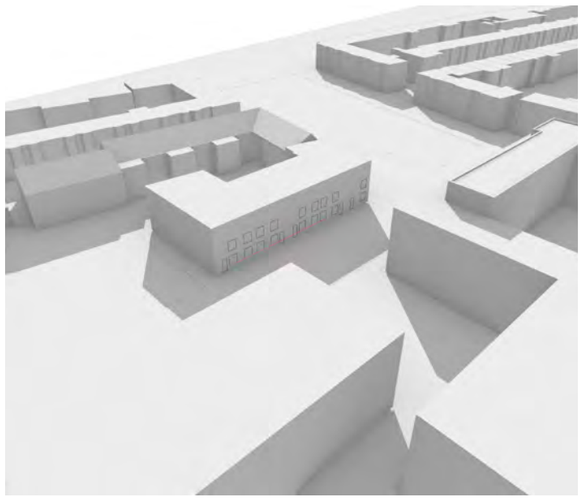
Bestaande situatie 21.03 12:00



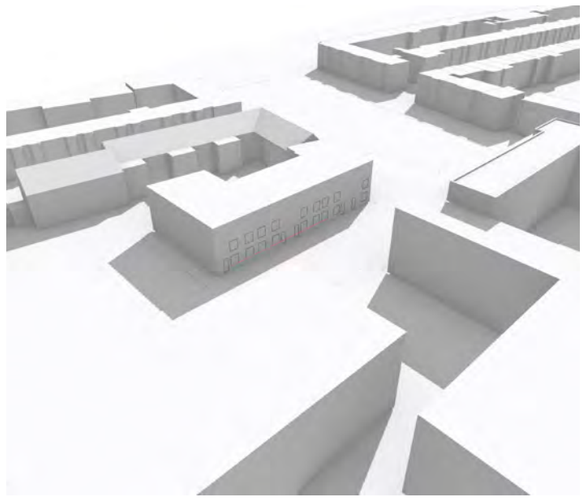
Bestaande situatie 21.03 14:00



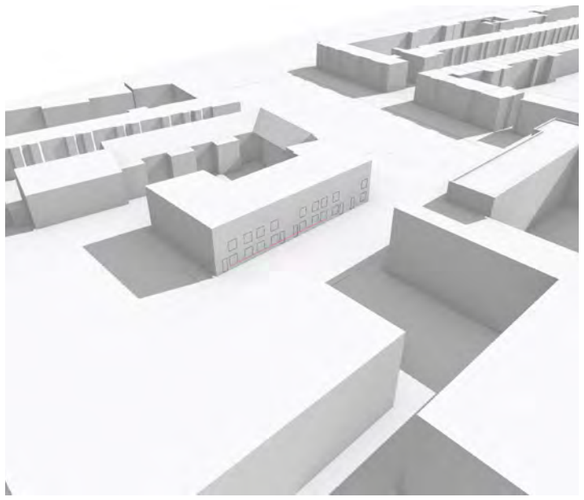
Bestaande situatie 21.03 15:00



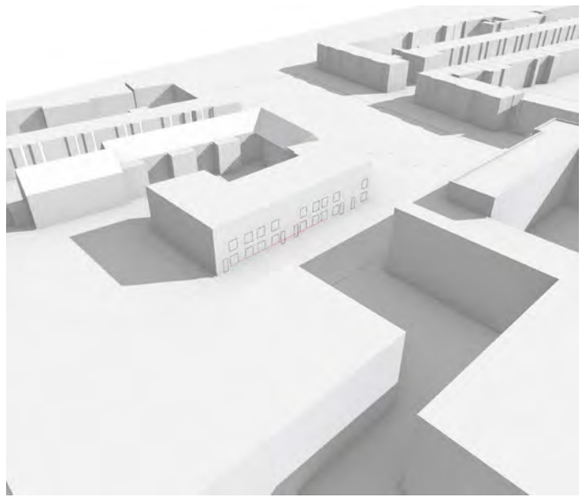
Voorstel 21.03 10:00



Voorstel 21.03 12:00



Voorstel 21.03 14:00



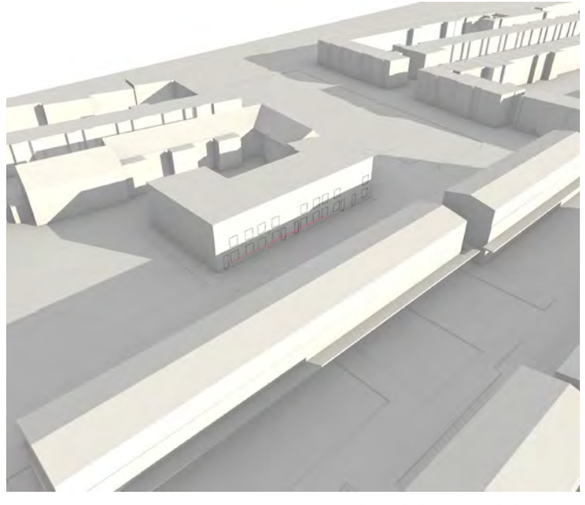
Voorstel 21.03 15:00

Schaduw analyse

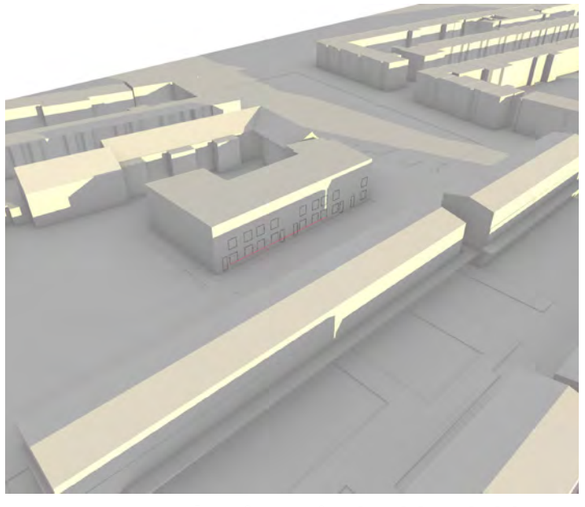
21 MAR: 16-19 uur vergelijking



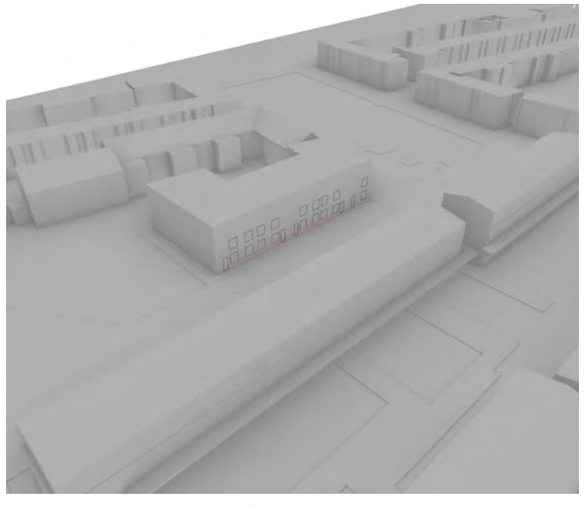
Bestaande situatie 21.03 16:00



Bestaande situatie 21.03 17:00



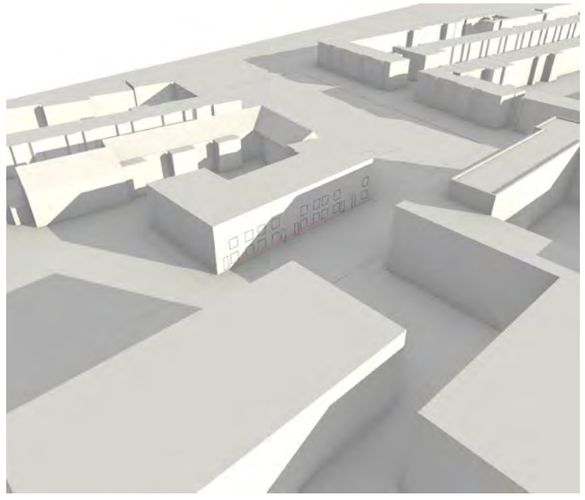
Bestaande situatie 21.03 18:00



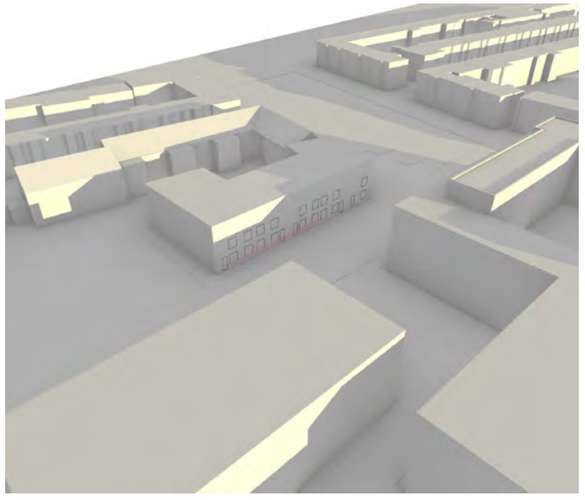
Bestaande situatie 21.03 19:00



Voorstel 21.03 16:00



Voorstel 21.03 17:00



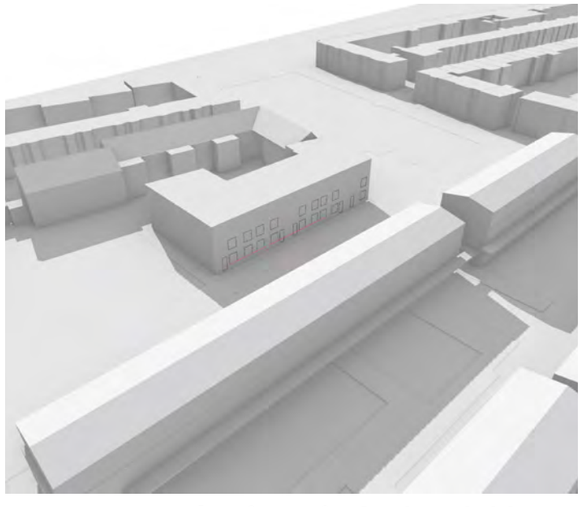
Voorstel 21.03 18:00



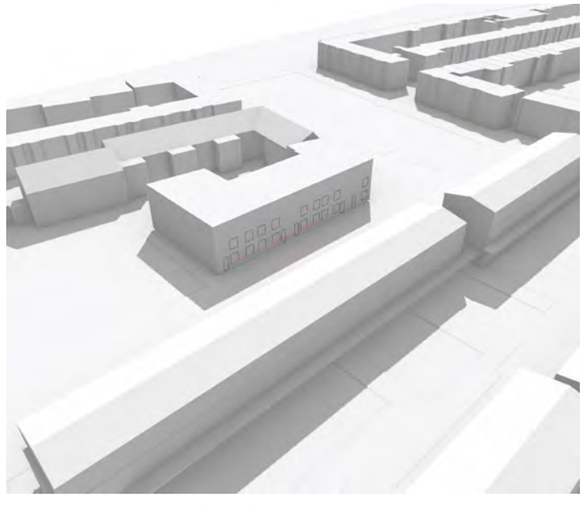
Voorstel 21.03 19:00

Schaduw analyse

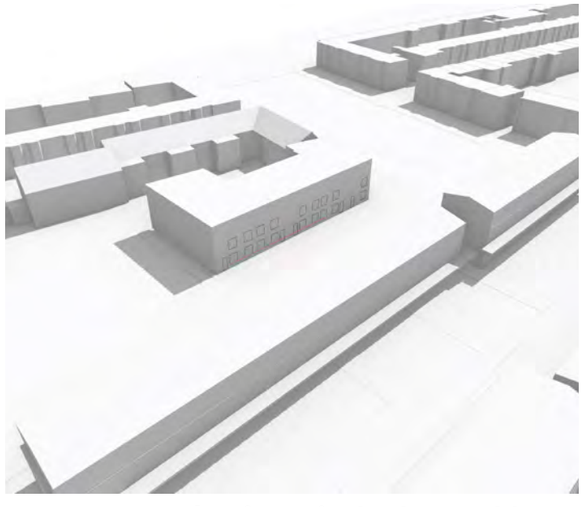
21 APR: 10 - 16 uur vergelijking



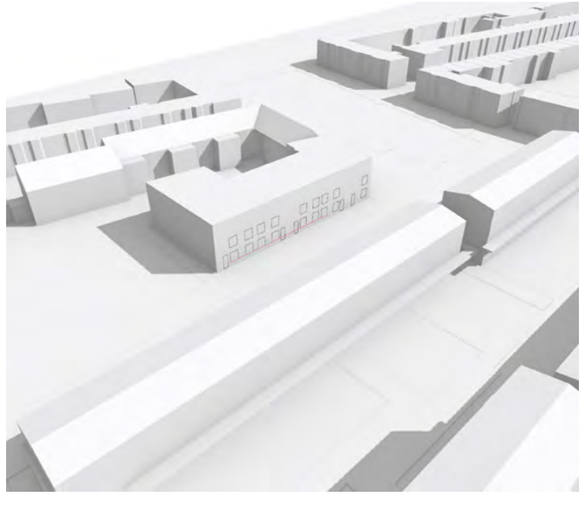
Bestaande situatie 21.04 10:00



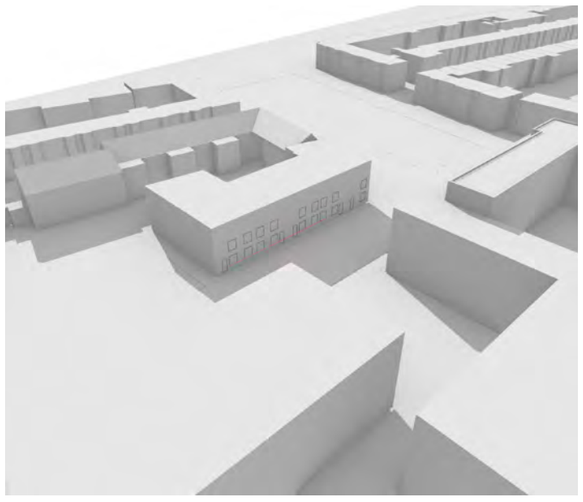
Bestaande situatie 21.04 12:00



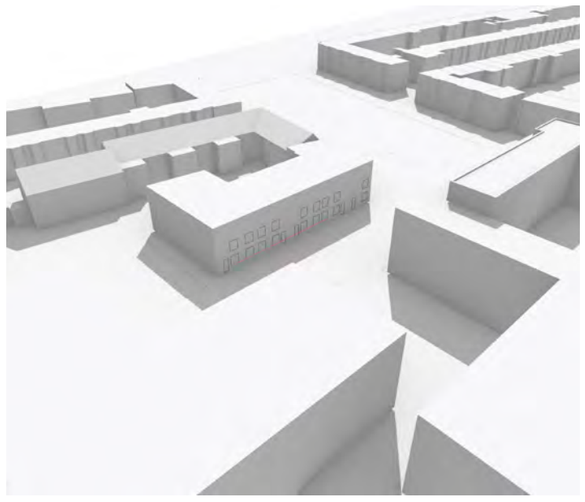
Bestaande situatie 21.04 14:00



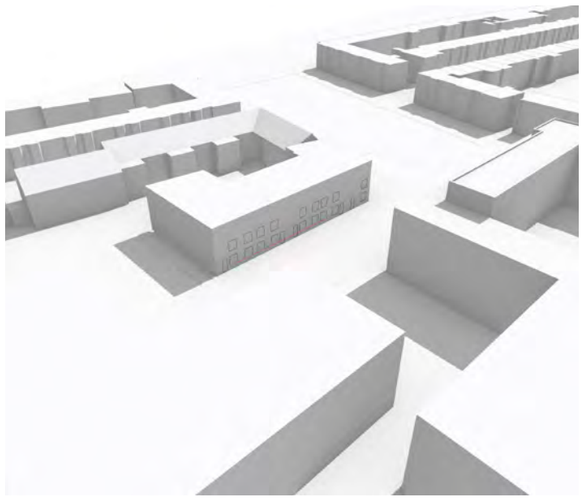
Bestaande situatie 21.04 16:00



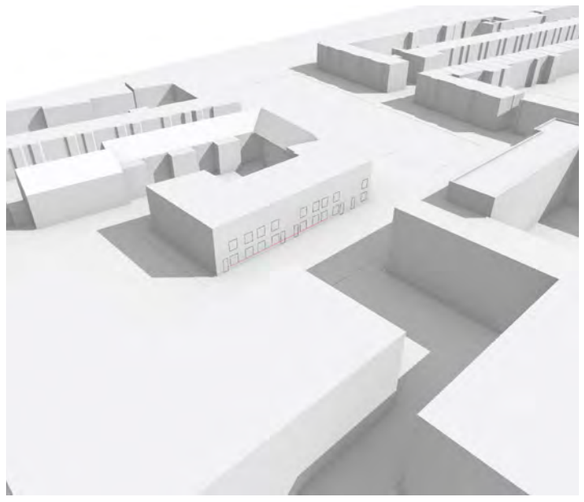
Voorstel 21.04 10:00



Voorstel 21.04 12:00



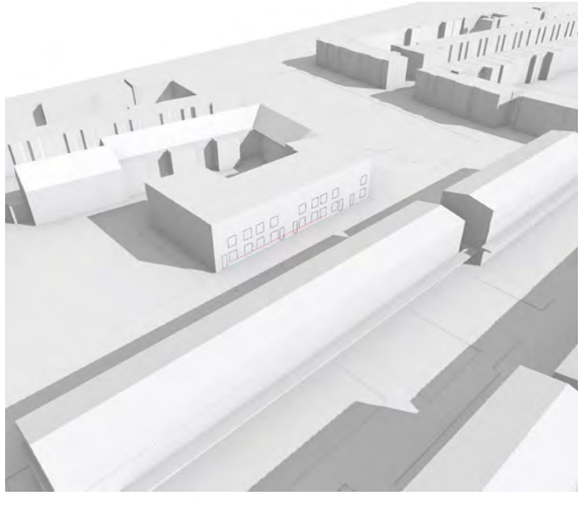
Voorstel 21.04 14:00



Voorstel 21.04 16:00

Schaduw analyse

21 APR: 17-20 uur vergelijking



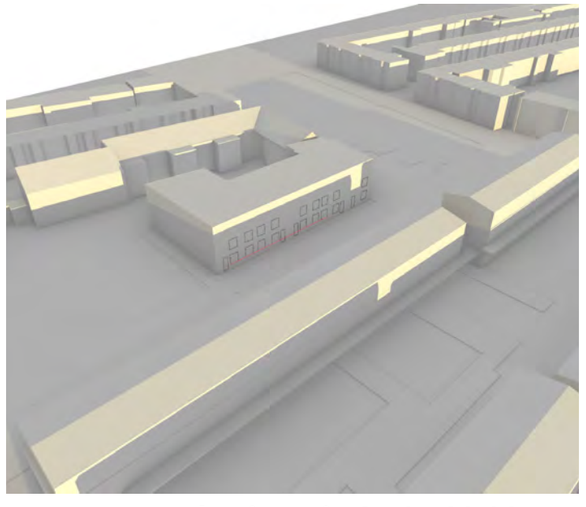
Bestaande situatie 21.04 17:00



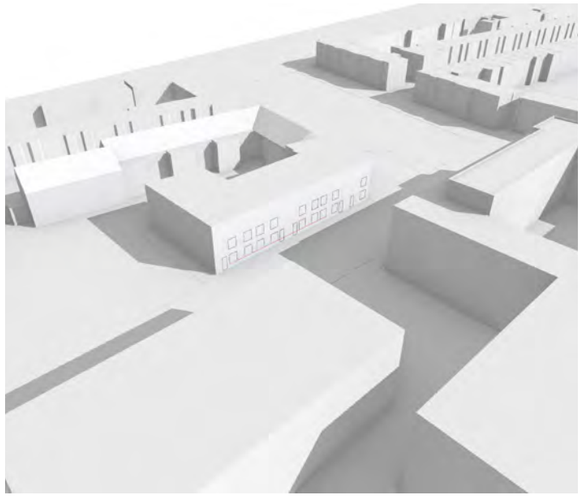
Bestaande situatie 21.04 18:00



Bestaande situatie 21.04 19:00



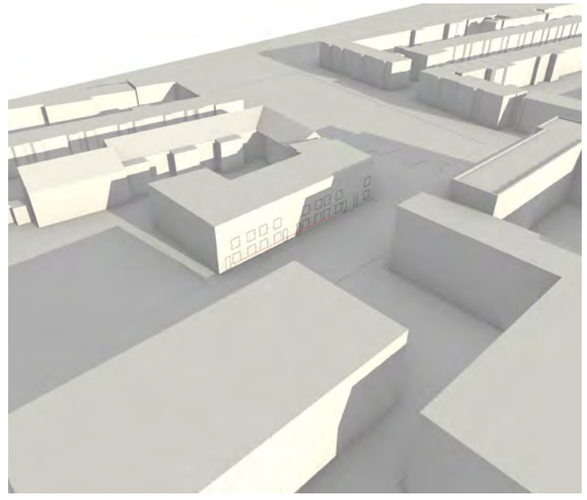
Bestaande situatie 21.04 20:00



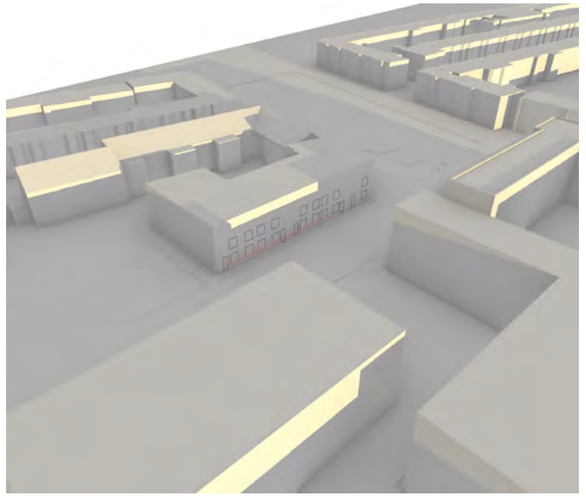
Voorstel 21.04 17:00



Voorstel 21.04 18:00



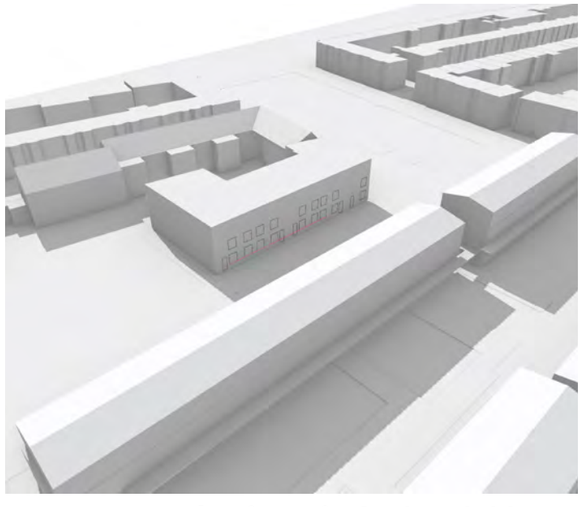
Voorstel 21.04 19:00



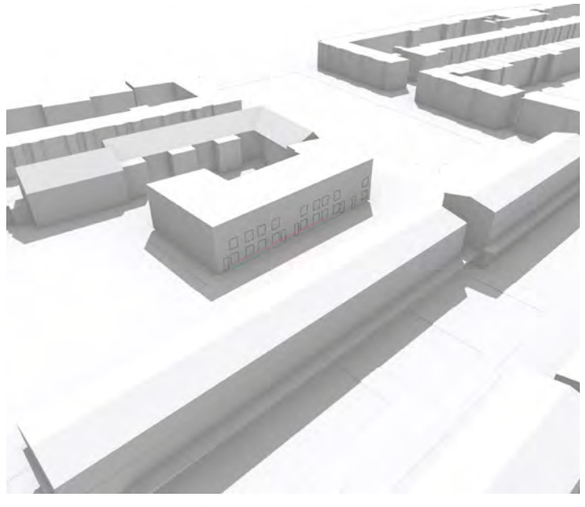
Voorstel 21.04 20:00

Schaduw analyse

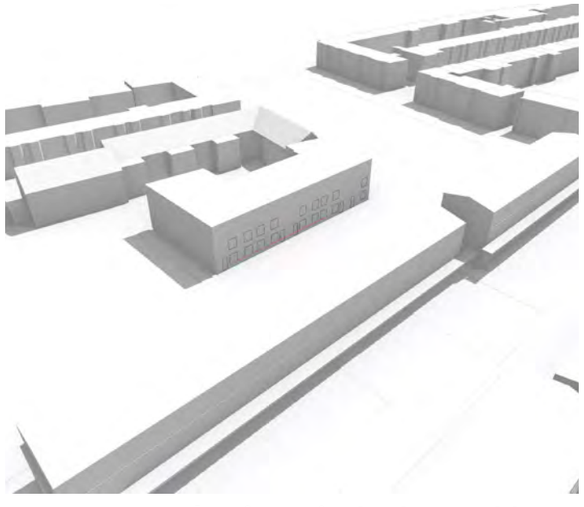
21 MEI: 10 - 16 uur vergelijking



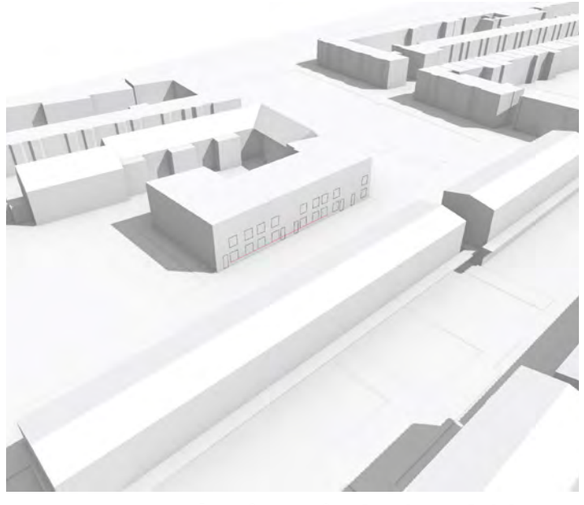
Bestaande situatie 21.05 10:00



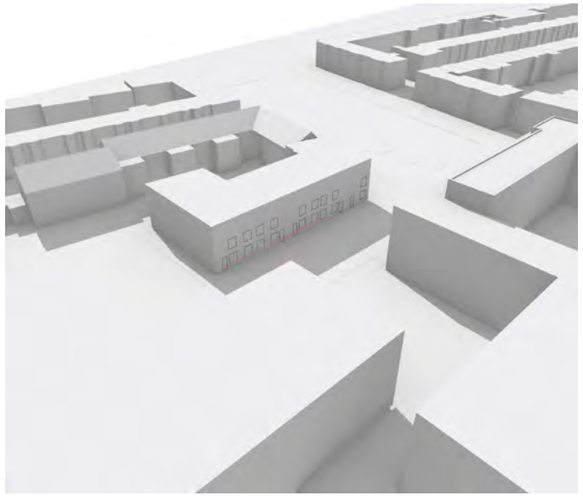
Bestaande situatie 21.05 12:00



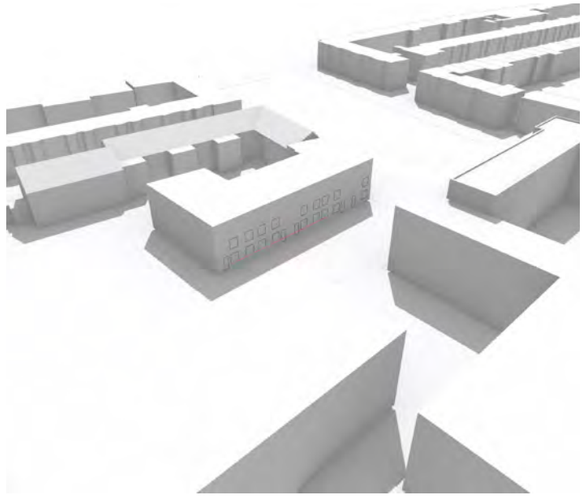
Bestaande situatie 21.05 14:00



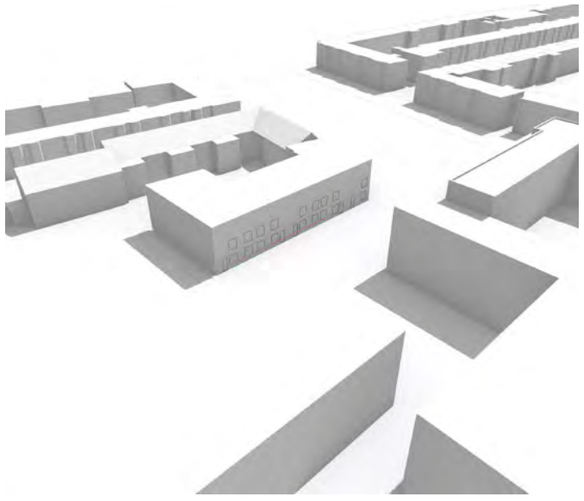
Bestaande situatie 21.05 16:00



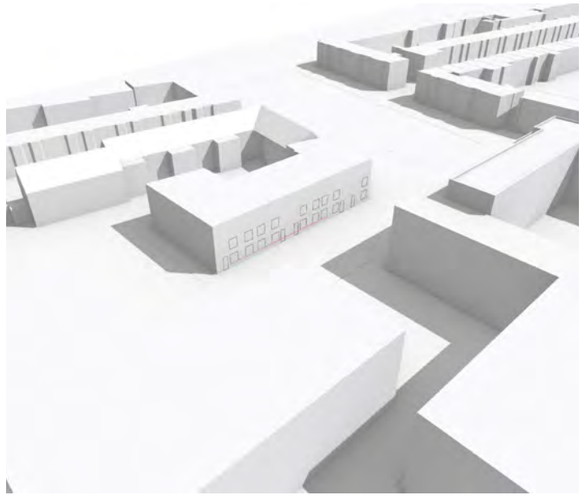
Voorstel 21.05 10:00



Voorstel 21.05 12:00



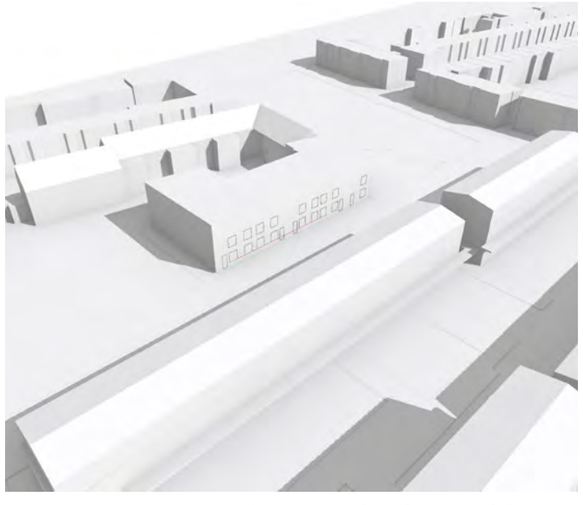
Voorstel 21.05 14:00



Voorstel 21.05 16:00

Schaduw analyse

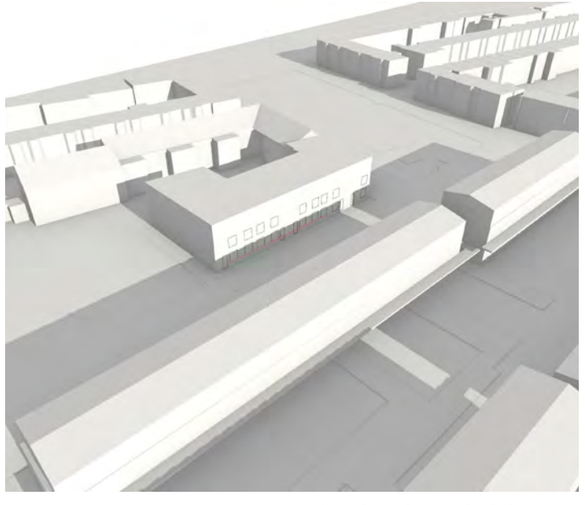
21 MEI: 17-20 uur vergelijking



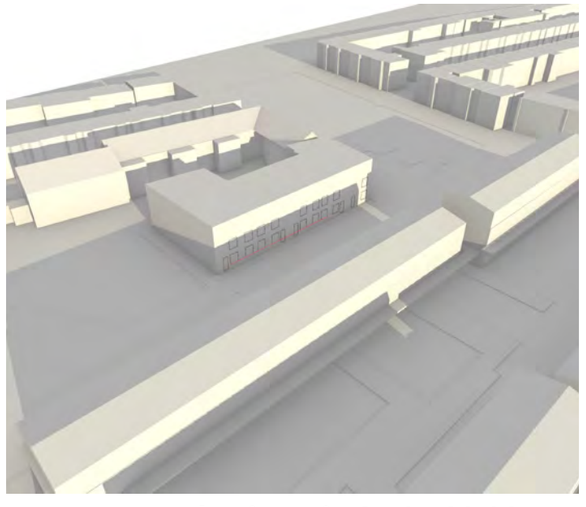
Bestaande situatie 21.05 17:00



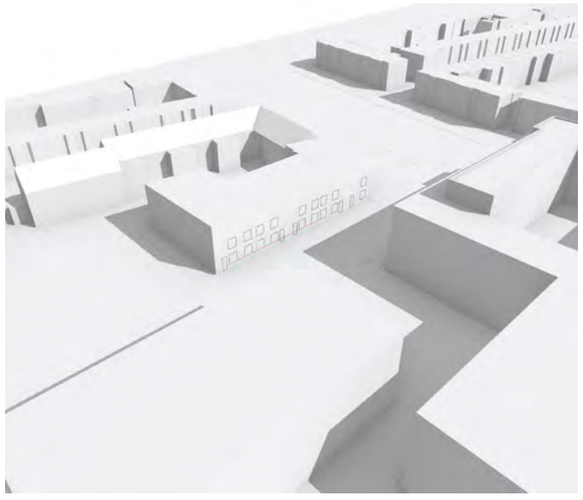
Bestaande situatie 21.05 18:00



Bestaande situatie 21.05 19:00



Bestaande situatie 21.05 20:00



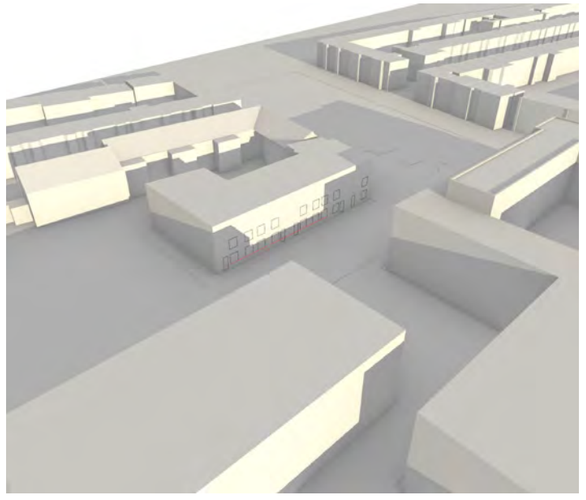
Voorstel 21.05 17:00



Voorstel 21.05 18:00



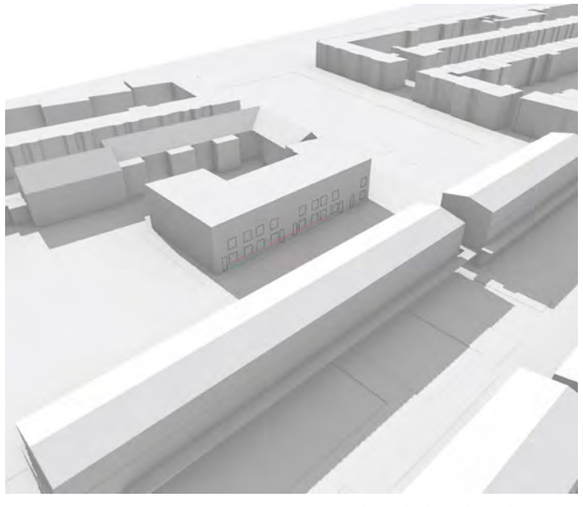
Voorstel 21.05 19:00



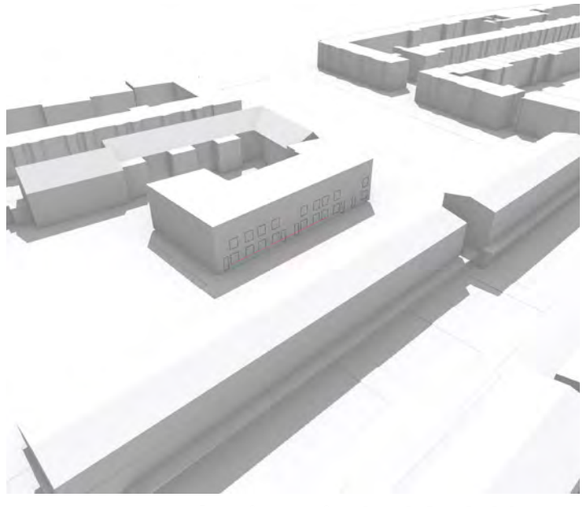
Voorstel 21.05 20:00

Schaduw analyse

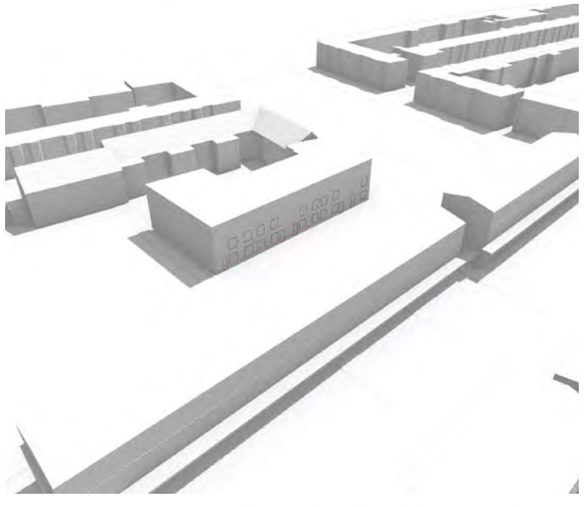
21 JUNI: 10 - 16 uur vergelijking



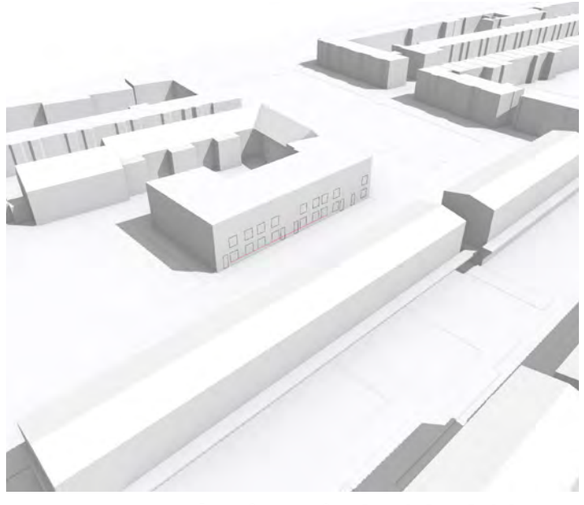
Bestaande situatie 21.06 10:00



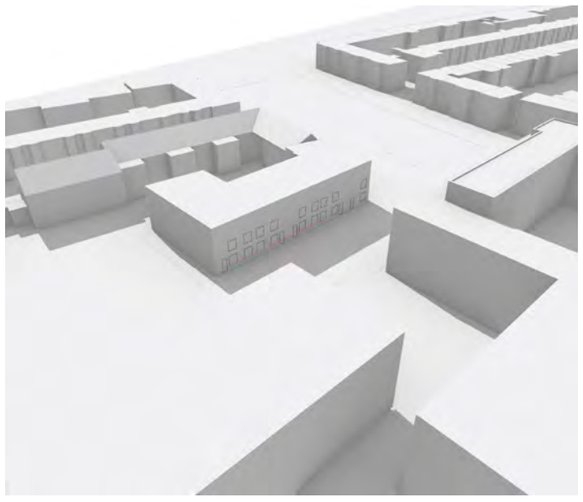
Bestaande situatie 21.06 12:00



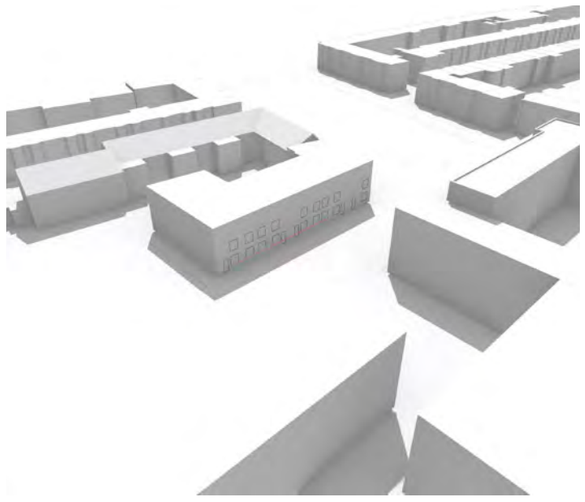
Bestaande situatie 21.06 14:00



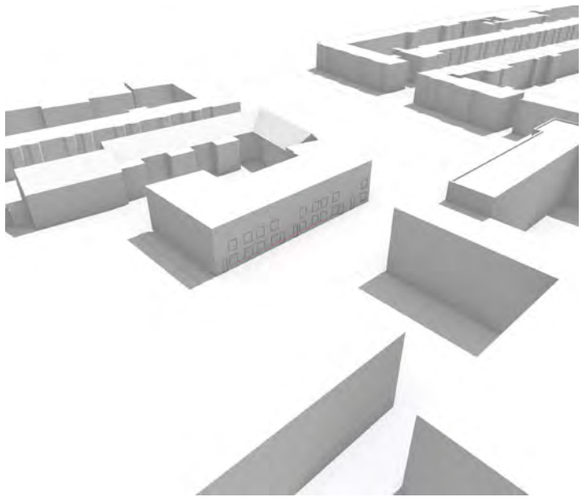
Bestaande situatie 21.06 16:00



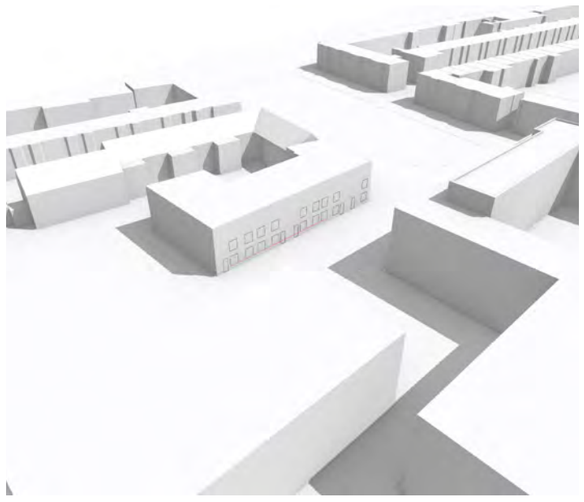
Voorstel 21.06 10:00



Voorstel 21.06 12:00



Voorstel 21.06 14:00



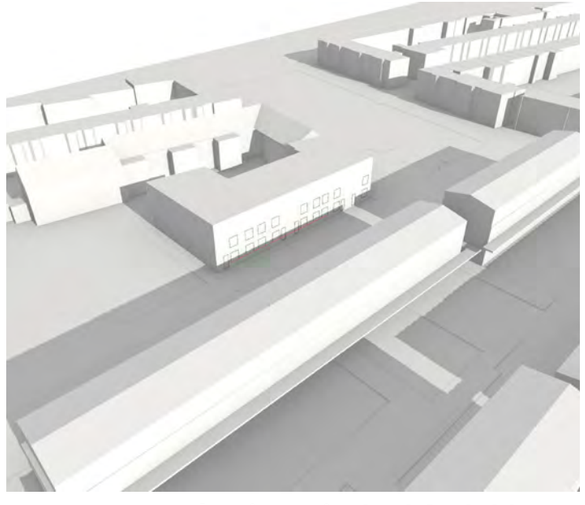
Voorstel 21.06 16:00

Schaduw analyse

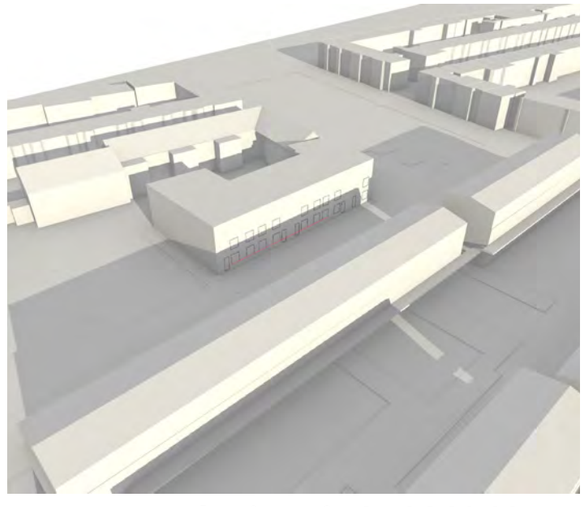
21 JUNI: 18-21 uur vergelijking



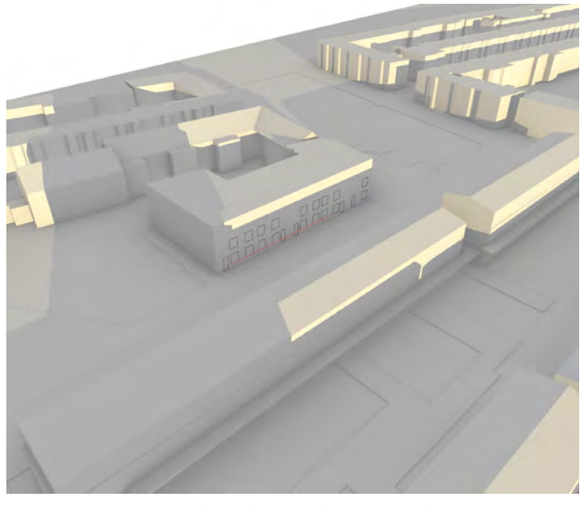
Bestaande situatie 21.06 18:00



Bestaande situatie 21.06 19:00



Bestaande situatie 21.06 20:00



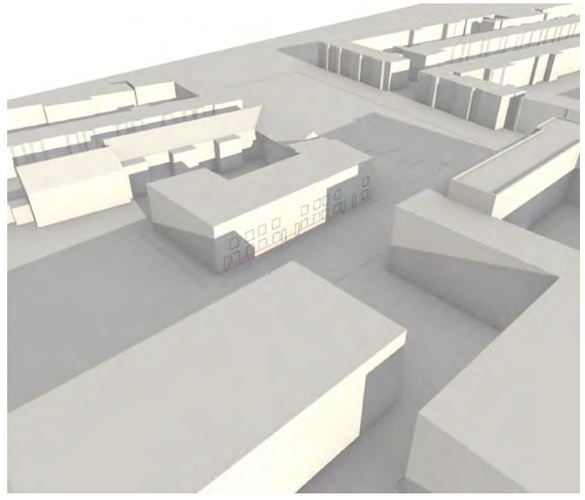
Bestaande situatie 21.06 21:00



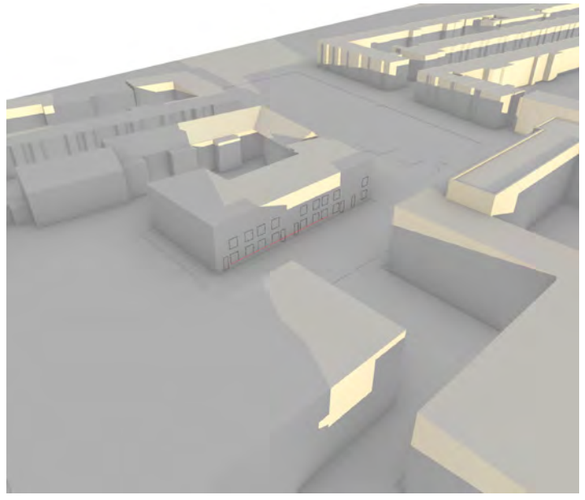
Voorstel 21.06 18:00



Voorstel 21.06 19:00



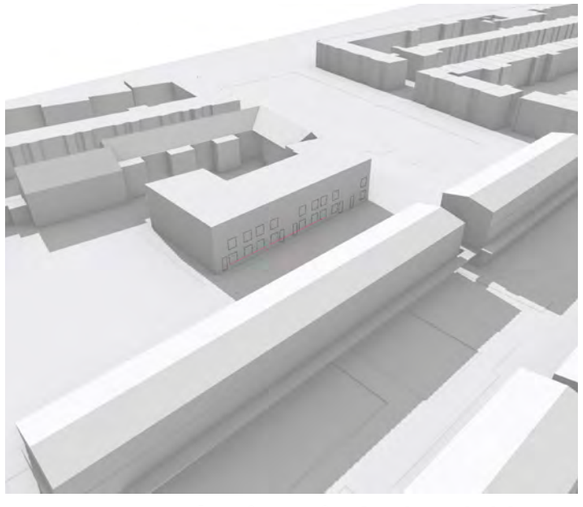
Voorstel 21.06 20:00



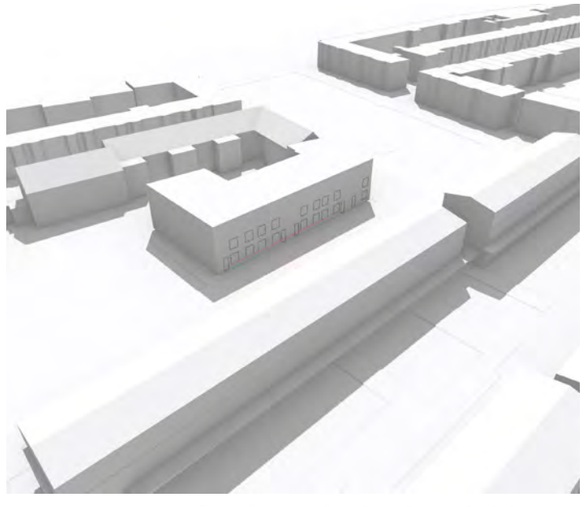
Voorstel 21.06 21:00

Schaduw analyse

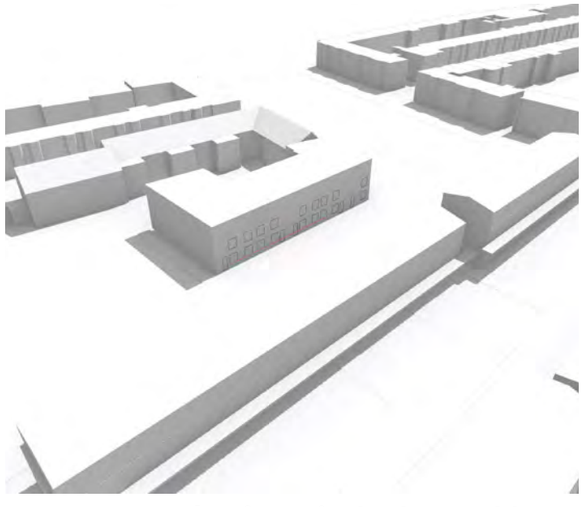
21 JULI: 10 - 16 uur vergelijking



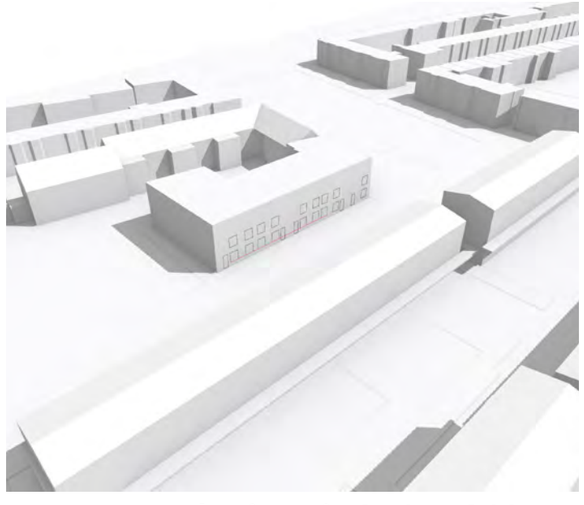
Bestaande situatie 21.07 10:00



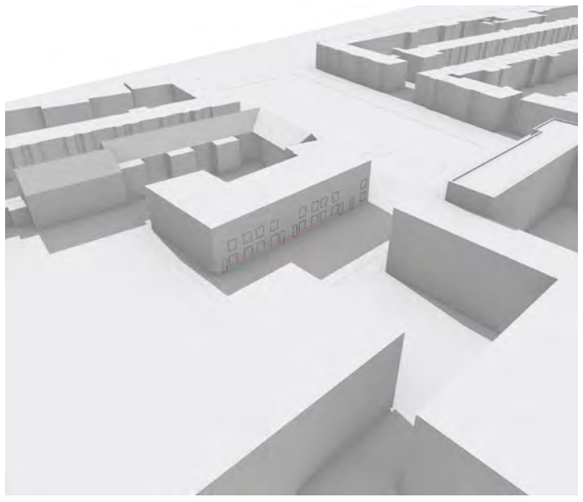
Bestaande situatie 21.07 12:00



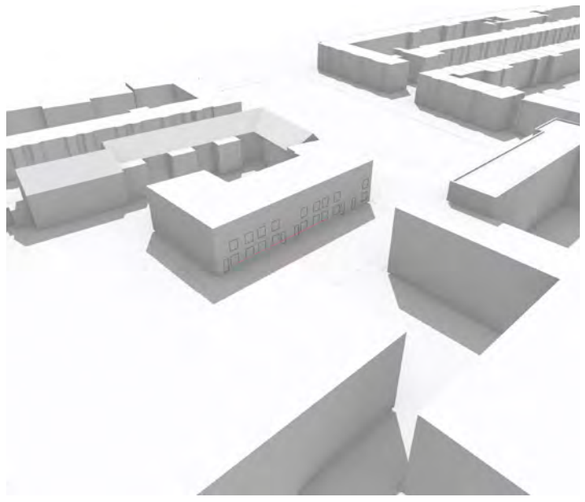
Bestaande situatie 21.07 14:00



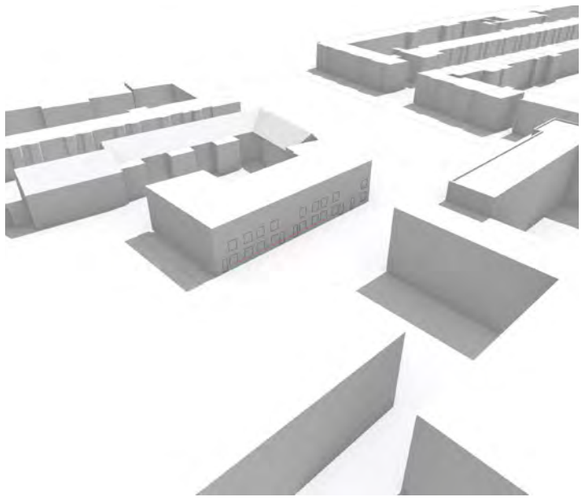
Bestaande situatie 21.07 16:00



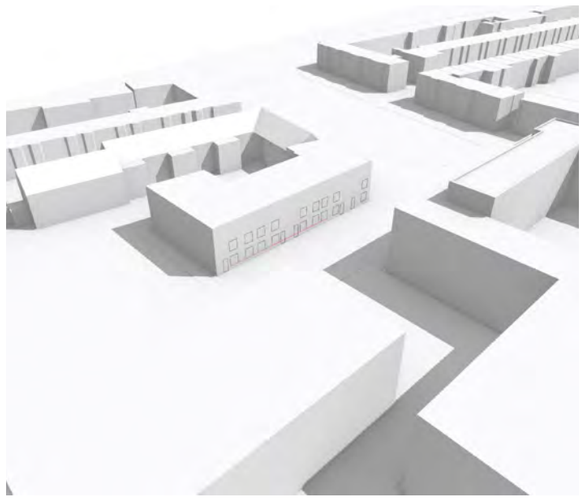
Voorstel 21.07 10:00



Voorstel 21.07 12:00



Voorstel 21.07 14:00



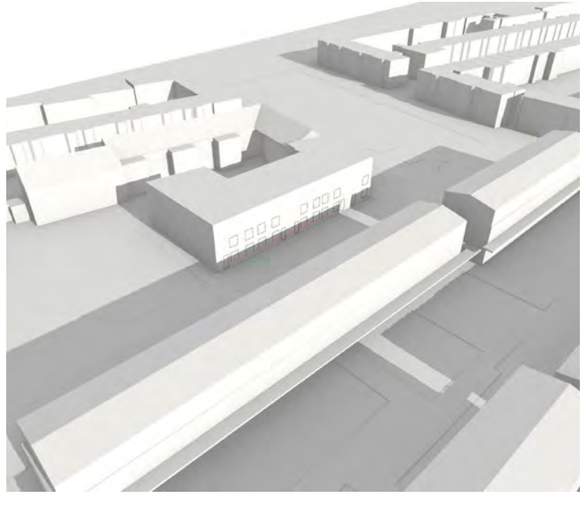
Voorstel 21.07 16:00

Schaduw analyse

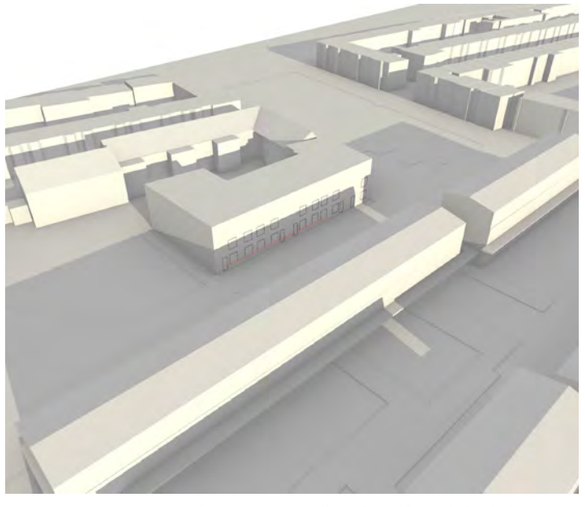
21 JULI: 18-21 uur vergelijking



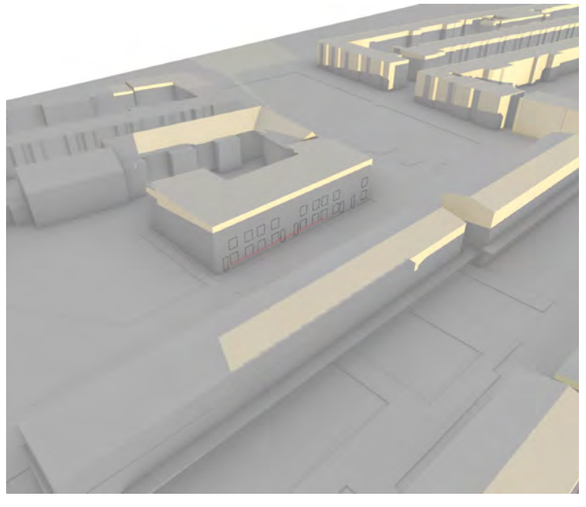
Bestaande situatie 21.07 18:00



Bestaande situatie 21.07 19:00



Bestaande situatie 21.07 20:00



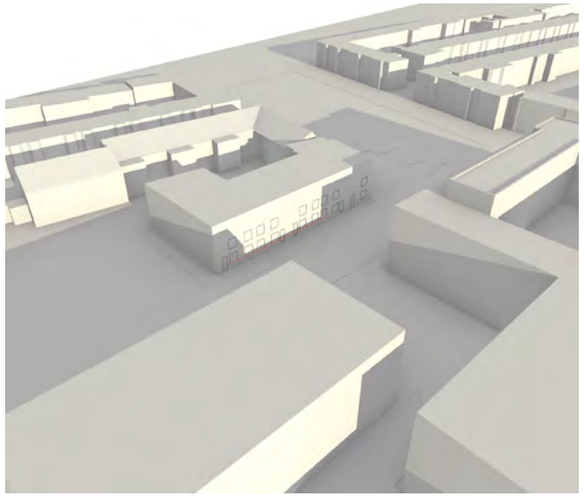
Bestaande situatie 21.07 21:00



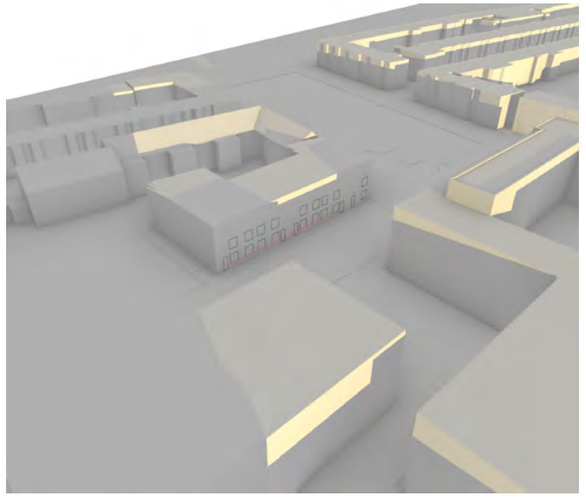
Voorstel 21.07 18:00



Voorstel 21.07 19:00



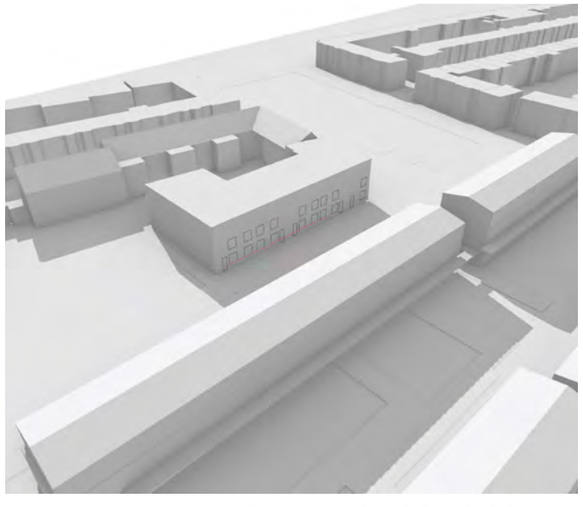
Voorstel 21.07 20:00



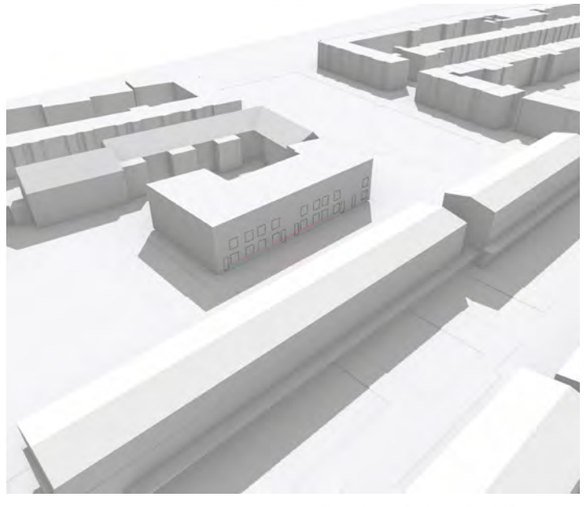
Voorstel 21.07 21:00

Schaduw analyse

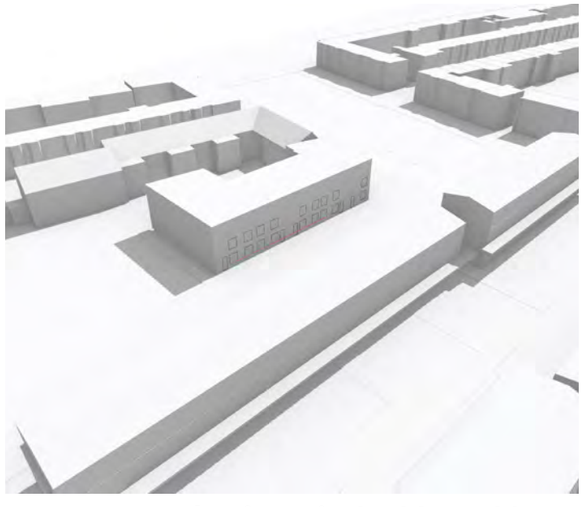
21 AUG: 10 - 16 uur vergelijking



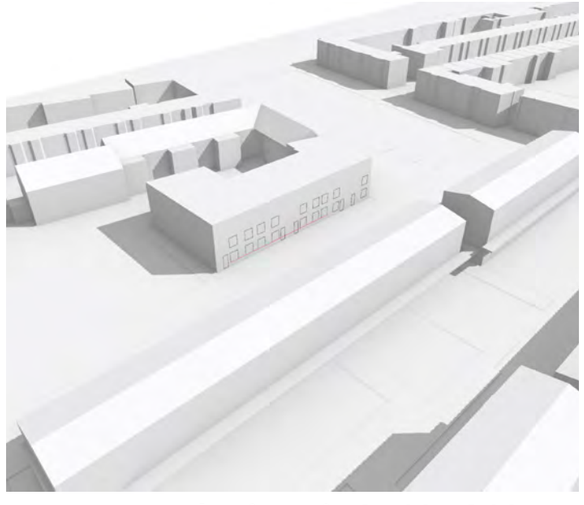
Bestaande situatie 21.08 10:00



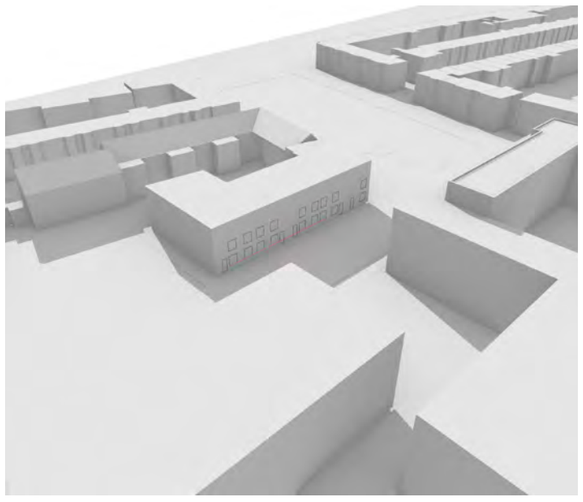
Bestaande situatie 21.08 12:00



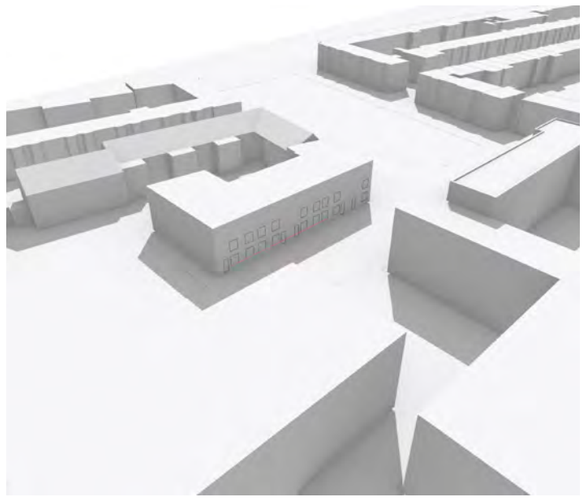
Bestaande situatie 21.08 14:00



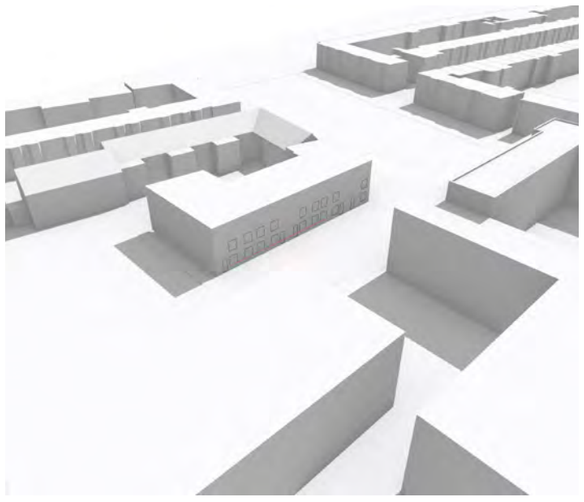
Bestaande situatie 21.08 16:00



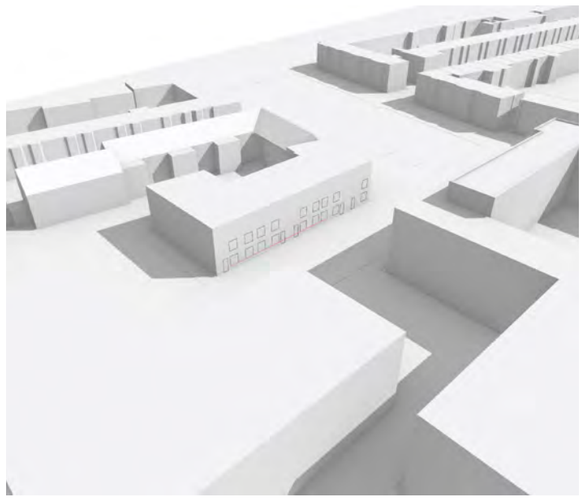
Voorstel 21.08 10:00



Voorstel 21.08 12:00



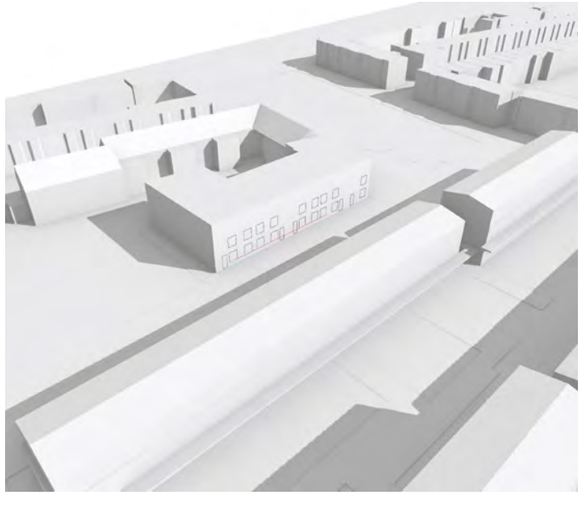
Voorstel 21.08 14:00



Voorstel 21.08 16:00

Schaduw analyse

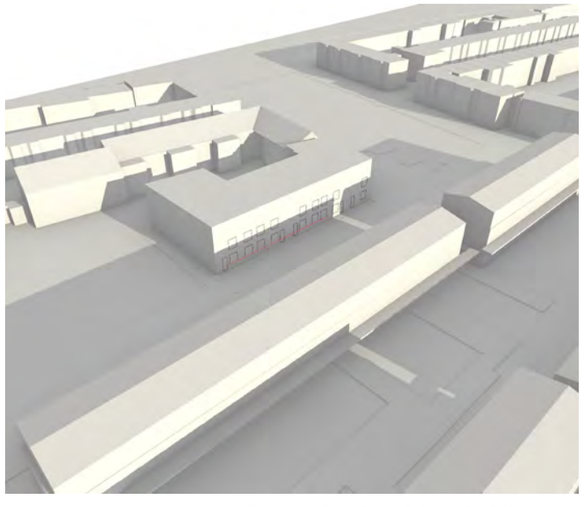
21 AUG: 17-20 uur vergelijking



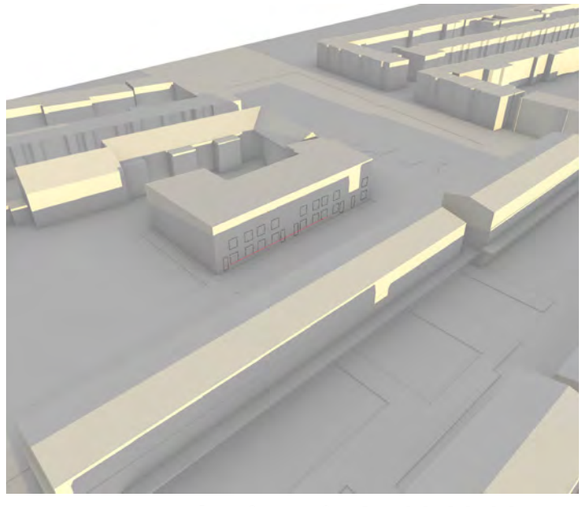
Bestaande situatie 21.08 17:00



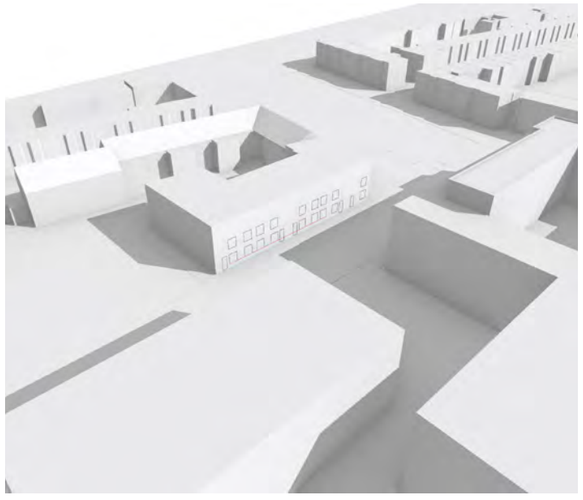
Bestaande situatie 21.08 18:00



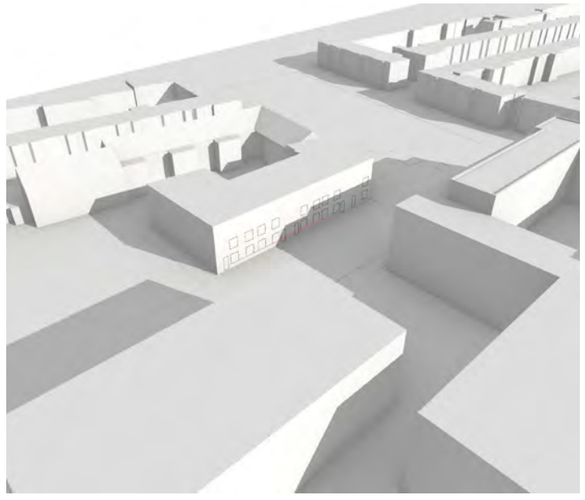
Bestaande situatie 21.08 19:00



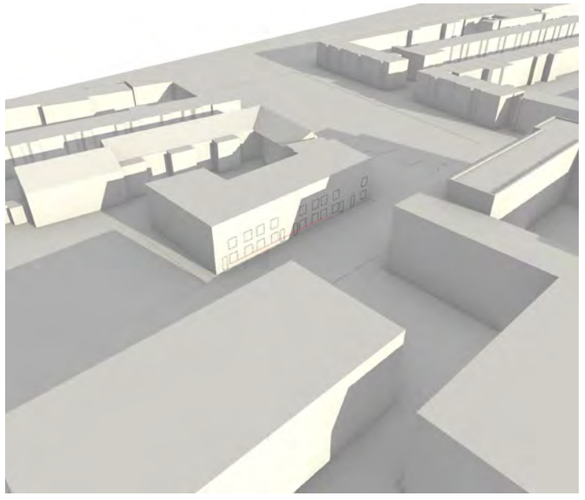
Bestaande situatie 21.08 20:00



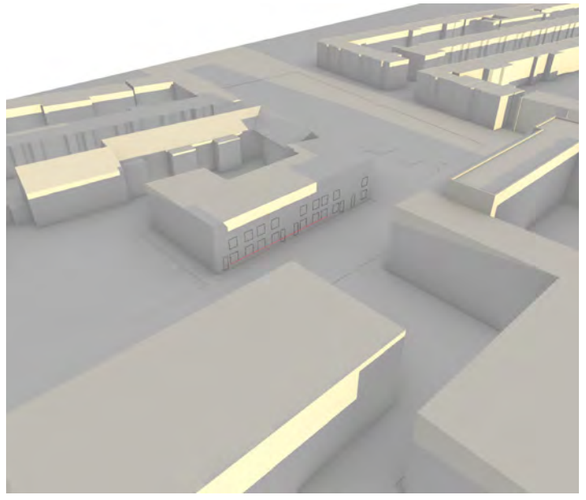
Voorstel 21.08 17:00



Voorstel 21.08 18:00



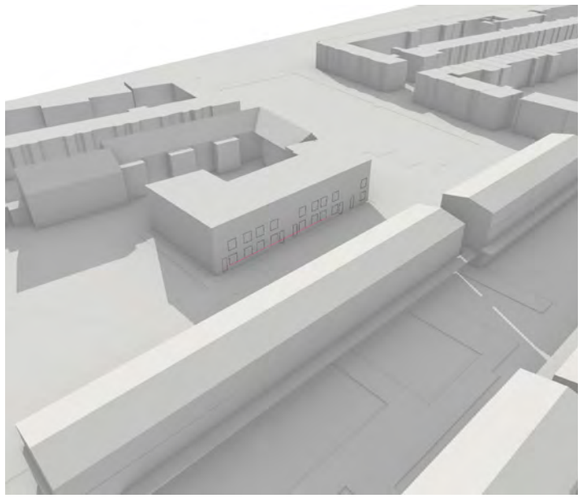
Voorstel 21.08 19:00



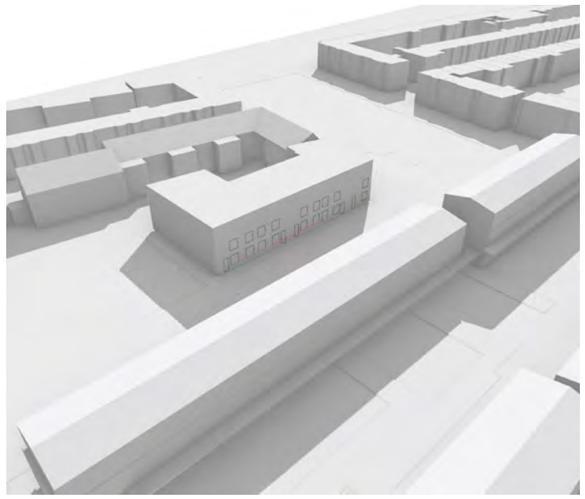
Voorstel 21.08 20:00

Schaduw analyse

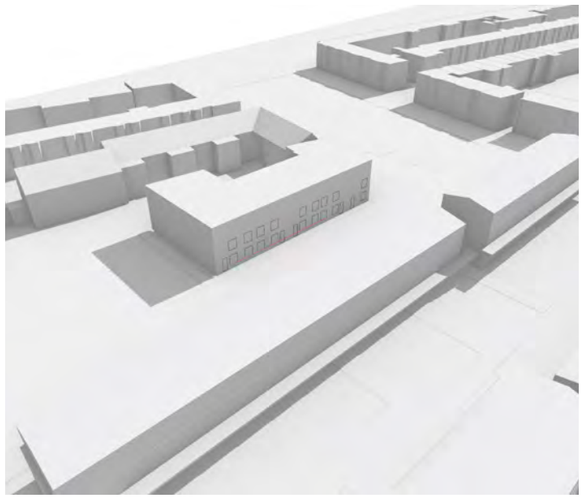
21 SEPT: 10 - 16 uur vergelijking



Bestaande situatie 21.09 10:00



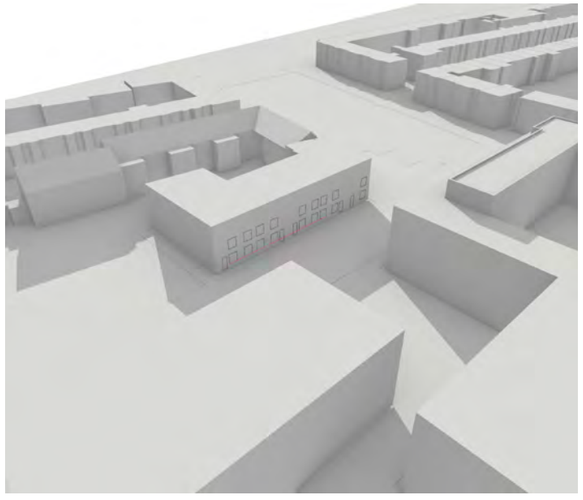
Bestaande situatie 21.09 12:00



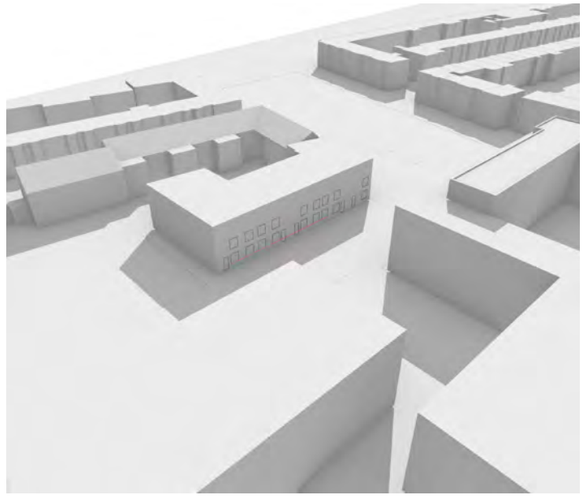
Bestaande situatie 21.09 14:00



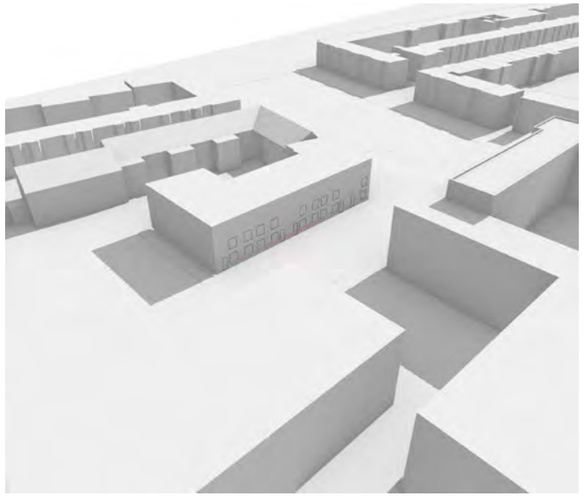
Bestaande situatie 21.09 16:00



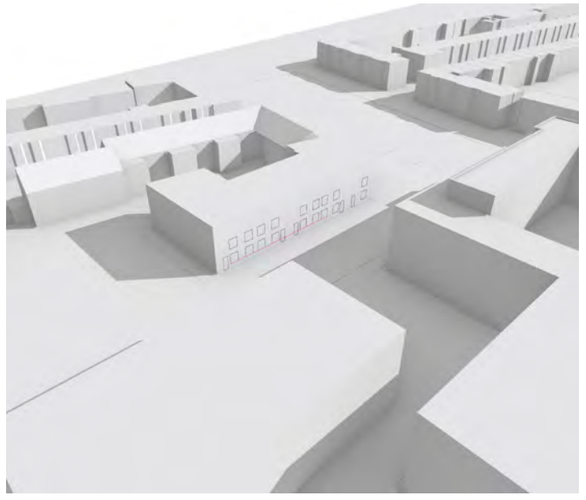
Voorstel 21.09 10:00



Voorstel 21.09 12:00



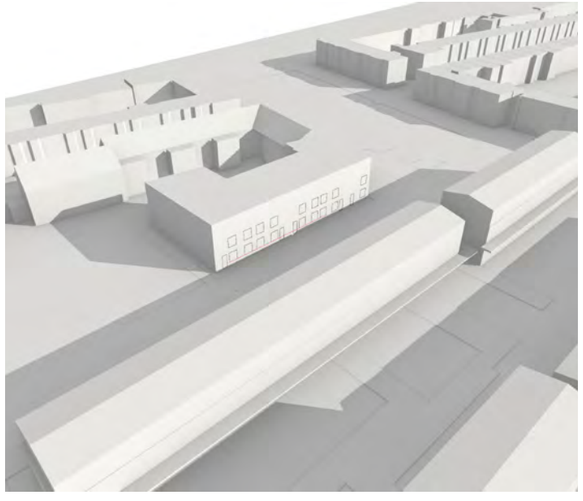
Voorstel 21.09 14:00



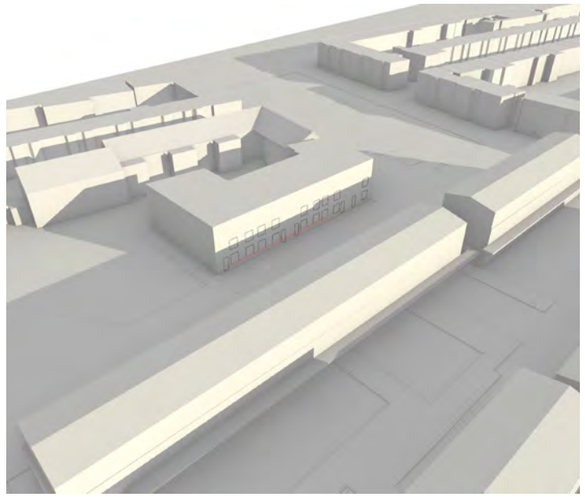
Voorstel 21.09 16:00

Schaduw analyse

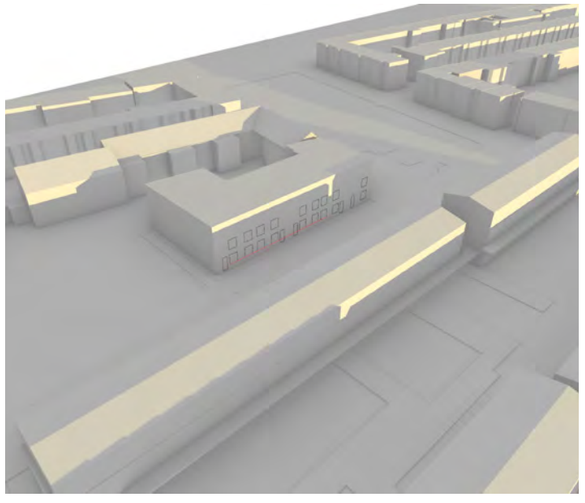
21 SEPT: 17-20 uur vergelijking



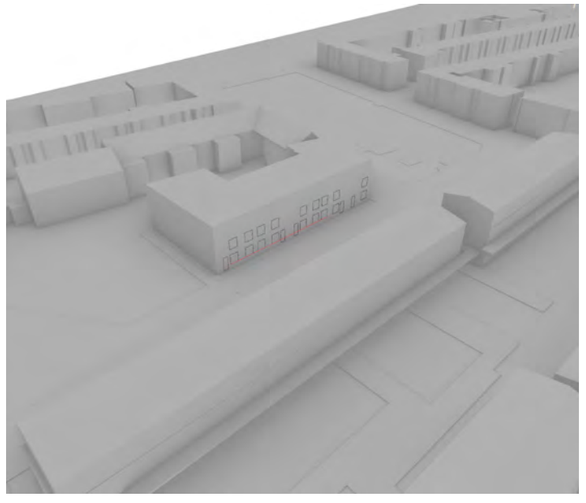
Bestaande situatie 21.09 17:00



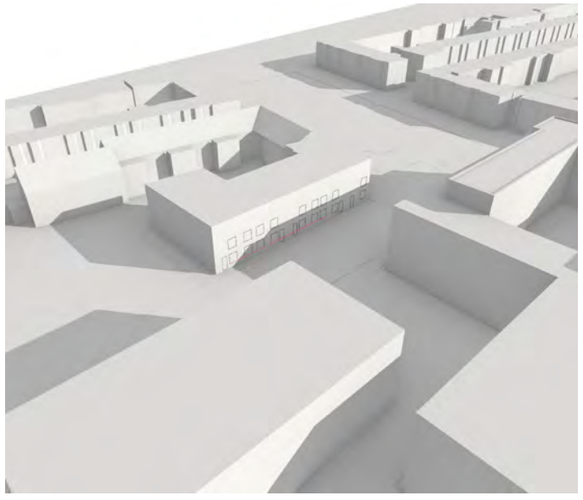
Bestaande situatie 21.09 18:00



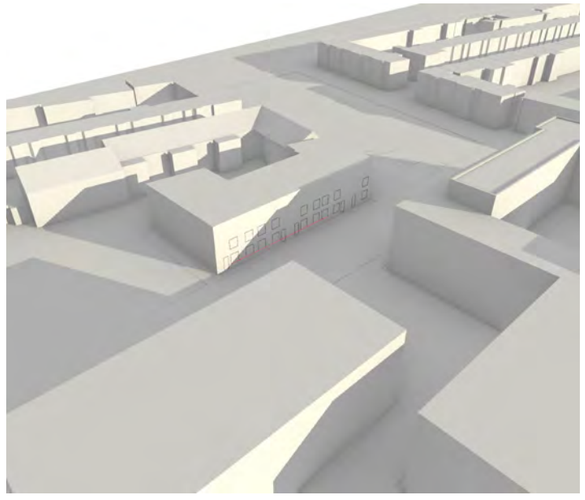
Bestaande situatie 21.09 19:00



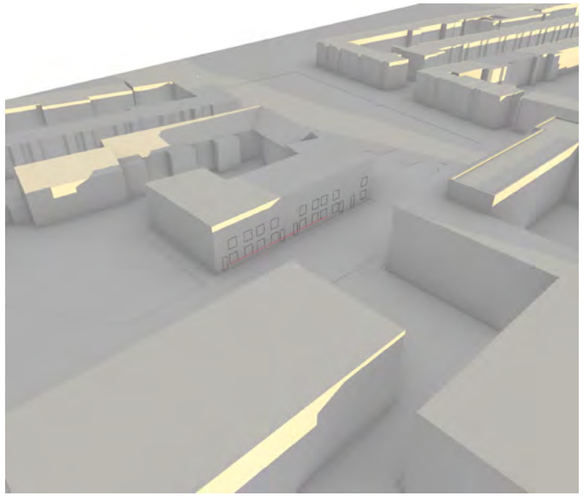
Bestaande situatie 21.09 20:00



Voorstel 21.09 17:00



Voorstel 21.09 18:00



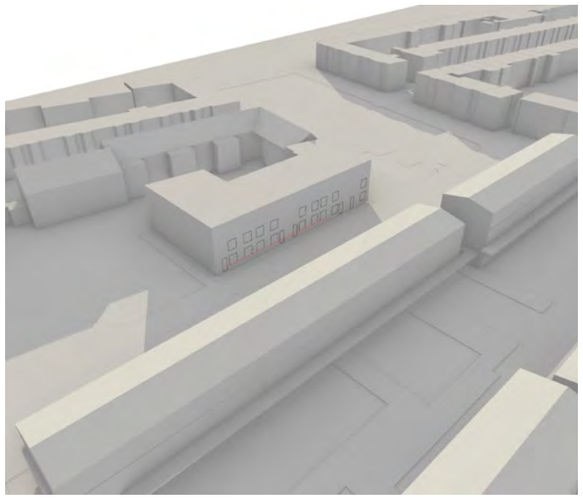
Voorstel 21.09 19:00



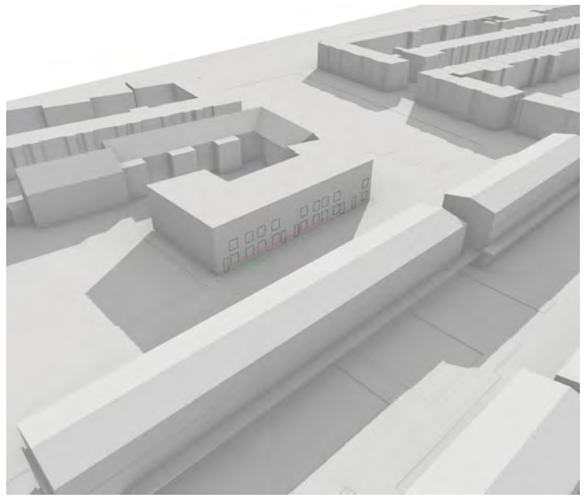
Voorstel 21.09 20:00

Schaduw analyse

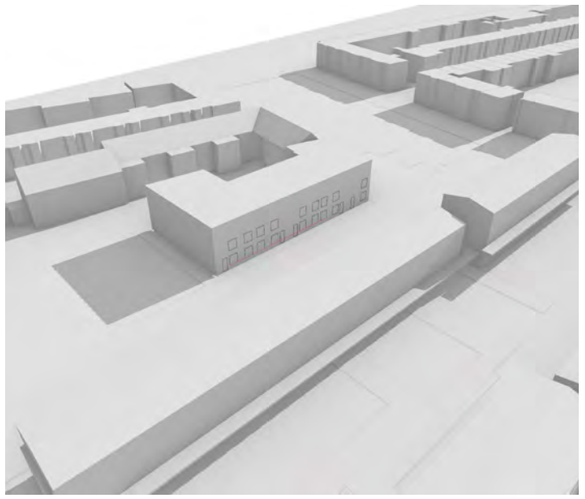
21 OCT: 10 - 15 uur vergelijking



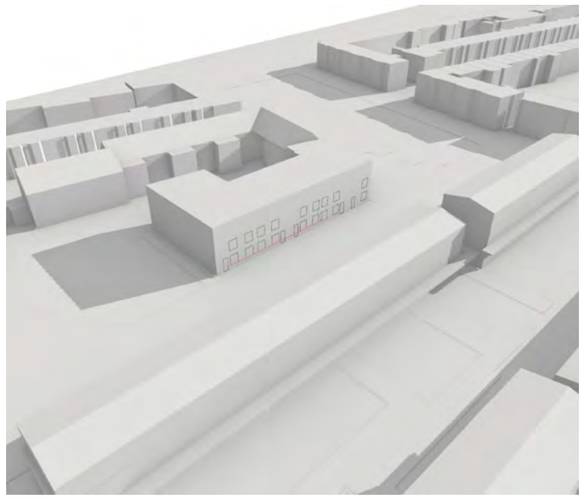
Bestaande situatie 21.10 10:00



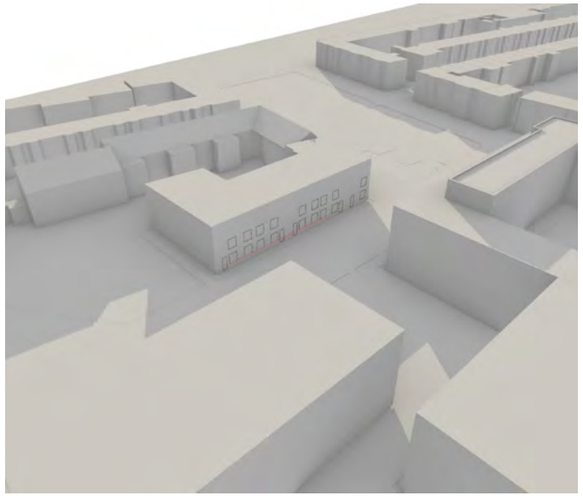
Bestaande situatie 21.10 12:00



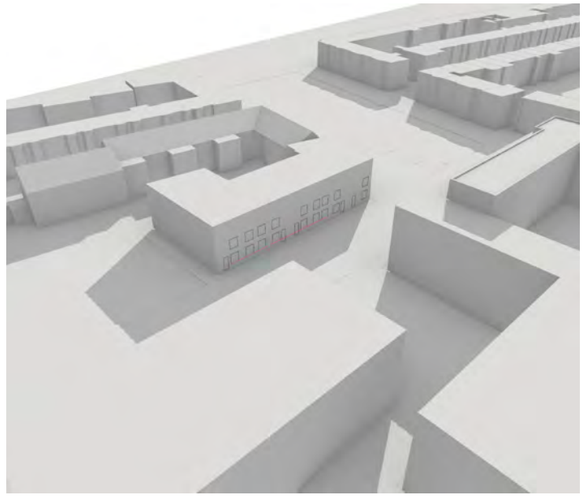
Bestaande situatie 21.10 14:00



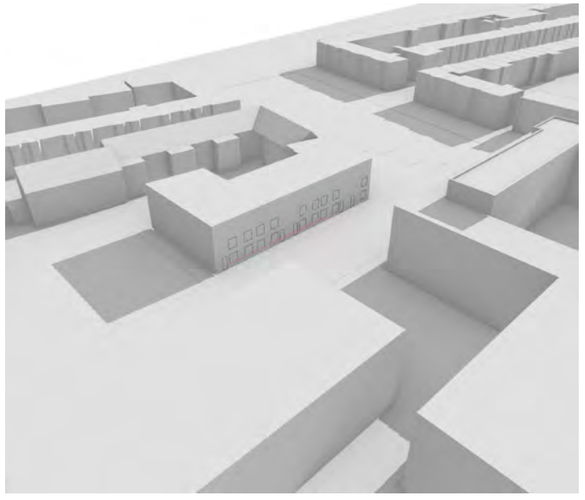
Bestaande situatie 21.10 15:00



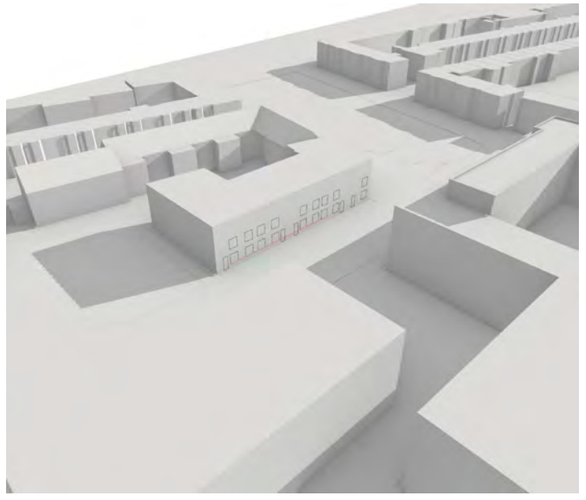
Voorstel 21.10 10:00



Voorstel 21.10 12:00



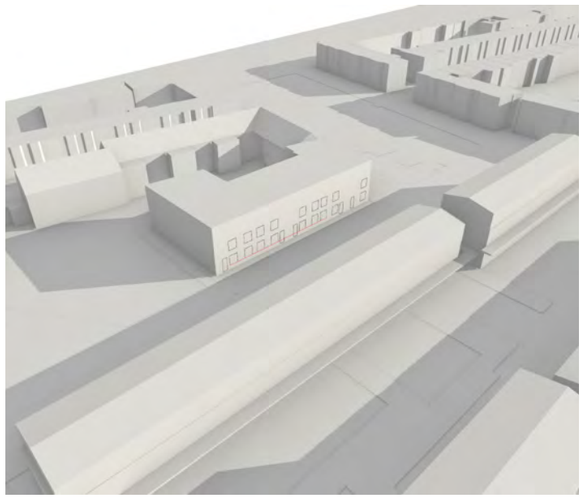
Voorstel 21.10 14:00



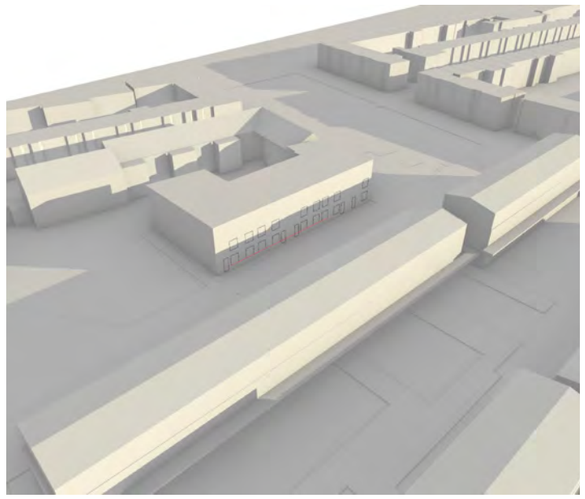
Voorstel 21.10 15:00

Schaduw analyse

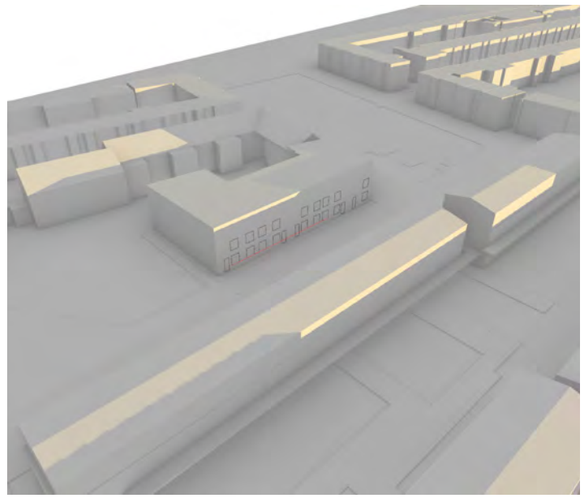
21 OCT: 16-19 uur vergelijking



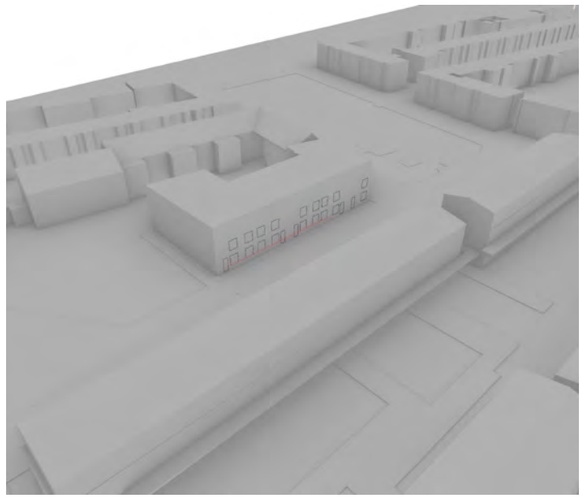
Bestaande situatie 21.10 16:00



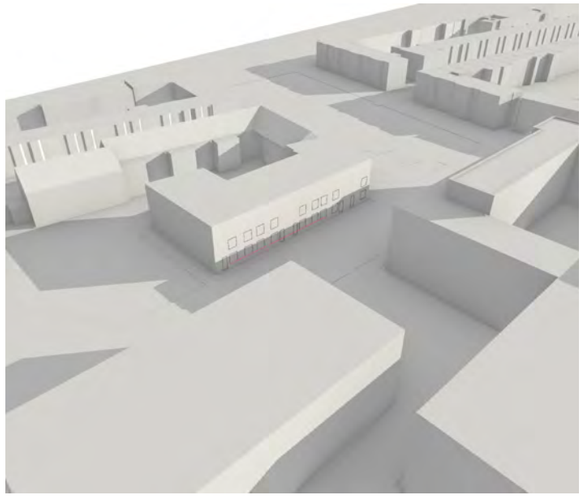
Bestaande situatie 21.10 17:00



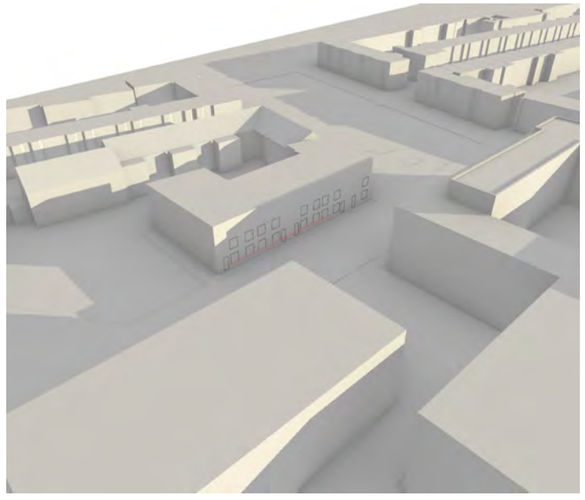
Bestaande situatie 21.10 18:00



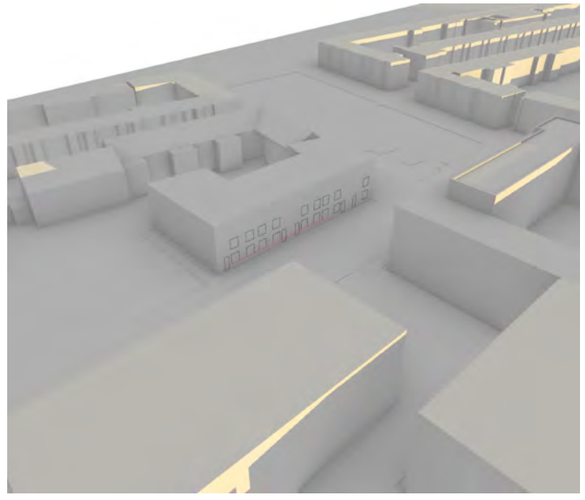
Bestaande situatie 21.10 19:00



Voorstel 21.10 16:00



Voorstel 21.10 17:00



Voorstel 21.10 18:00



Voorstel 21.10 19:00

Gemeente Utrecht

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



Nieuw Buurland

Stedenbouwkundig Programma van Eisen

Reactienota

Gemeente Utrecht

Utrecht.nl

Colofon

Projectgroep
David Crabbendam
Helen Verouden
Kelvin Toonen
Dion Koens/Marjolein Hillege
Tanja Lazaridis
Onno Heijsman
Ine Esselink
Hans Kriele

Projectmanagement
Gwen van Mossevelde

Opdrachtgever
Karin Sam-Sin Vos / Kim de Leeuw

Grafische realisatie
OntwerpStudioRuimte

Versiedatum
17-05-2021

Bestuurlijke besluitvorming

Inhoudsopgave

Inleiding 4

Reacties op het concept 5

Inleiding

Het SPvE Nieuw Buurland heeft van 23 december 2020 tot en met 31 januari 2021 ter inzage gelegen. Er zijn van 18 partijen reacties gekomen, 14 individuele bewoners en 4 gezamenlijke partijen.

De reacties hebben geleid tot de volgende wijzigingen in de Uitgangpuntenkaart:

1. Het Doth van Flensburgplantsoen is als geheel aangewezen als uit te werken vlek in overleg met omwonenden. Hierbij zal onder andere worden gekeken of de doorgaande weg geheel kan verdwijnen en of afrondende bebouwing wenselijk is.
2. De nieuwbouw aan de Samuel Mullerstraat is 1,5 meter naar achteren geplaatst en de terugliggende 5e laag is daarnaast nog 1,5 meter naar achteren geplaatst.
3. Grenzend aan de bestaande woningen aan de Samuel Mullerstraat wordt een openbare groenstrook van ongeveer één meter breed aangelegd.
4. De ingang van de parkeerplaatsen moet aan de Nolenslaan komen.
5. Duidelijker is aangegeven dat er ook woningen ontsloten moeten worden vanaf de binnenterreinen.

Daarnaast hebben de reacties geleid tot een aantal aanpassingen in het SPvE ter verduidelijking. Ook zijn bezonningsstudies en een inventarisatie van groen toegevoegd.

Reacties op het concept

Vraag nr.	Reactie	Antwoord
	Reactie 1	Antwoorden Reactie 1
1	In het SPvE wordt op pagina 19 de eerste schets gedeeld van het stukje groen tussen de Dodt van Flensburglaan en de Samuel Mullerstraat. Het lijkt hier het plan te zijn de straat die nu twee delen gras (en bomen) van elkaar scheid bij elkaar te voegen door de straat te verleggen. Op deze tekening lijkt het hier alleen te gaan om een (auto)weg met langs beide zijden een voetpad.Zodra ik echter aan kom op pagina 22, dan valt mij op dat daar in de kleine tekening wel weer parkeer vakken zijn ingetekend langs de verlegde straat (DvFlaan). dit zie je vervolgens ook terug op pagina 29. Ik kan me voorstellen dat de nu al aanwezige parkeerplekken dienen terug te komen om genoeg parkeergelegenheid in de wijk te houden, echter maakt dit voor mij en mijn buren een aanzienlijk verschil wat betreft ons uitzicht.	Of deze parkeerplaatsen nodig zijn voor de parkeerbalans zal blijken als er een bouwinitiatief ligt met daarin de definitieve woningaantallen en typen. Het is niet wenselijk als er geen parkeerplaatsen worden aangelegd mensen hier toch gaan parkeren en zo de doorgang voor bijvoorbeeld hulpdiensten belemmeren. Als blijkt dat dit stuk weg niet nodig is zullen er ook geen parkeerplaatsen worden aangelegd. We nemen al deze vragen mee in de uitwerking van de “vlek” Doth van Flensburgplantsoen.
2	In de Bijeenkomsten die we eerder hebben gehad heb ik ook een idee geopperd. Echter heb ik hier nooit officieel vanuit de gemeenten terugkoppeling op gehad. Wanneer het idee is om het stuk groen voor mijn huis functioneler te maken en een meerwaarde te laten zijn voor onze buurt leek mij het volgende plan een zeer te overwegen plan. Wat als de onderzocht wordt of het mogelijk is deze straat volledig uit het straatbeeld te halen. Wat er dan onderzocht moet worden is de consequentie van de belasting op omliggende straten en voor de input van bewoners die van de straat gebruik maken. Mogelijk is het voor het merendeel van de wijk voldoende als er enkel een fietspad door het parkje loopt.	Het is een interessante optie die we graag willen onderzoeken. Hiervoor is het echter nodig om te weten hoe de straat nu wordt gebruikt en wat de verkeerskundige gevolgen zouden zijn voor de omliggende wegen. Op dit moment voeren we in verband met COVID geen verkeerstellingen uit. Zodra dit mogelijk is kunnen we het onderzoek opstarten. Als blijkt dat het verkeerskundig mogelijk is om dit stuk straat te verwijderen zal hierop participatie met de buurt plaats moeten vinden om te kijken of dit ook gedragen wordt. We nemen al deze vragen mee in de uitwerking van de “vlek” Doth van Flensburgplantsoen.
3	Naast de verandering in de weg, parkeervakken en indeling viel me op bladzijde 51 op dat er een extra tweetal bonen geplant zal worden in het stukje groen voor mijn huis. Dit strookje groep wordt onderhouden door Mitros en is niet heel bijzonder echter staan er wel twee mooie struiken. Uitgerekend deze twee struiken, die zorgen voor de body zullen worden vervangen door bomen op de tekening. Vermoedelijk zijn deze bomen nog jong en veel kaler dan wat er nu staat. Ook dat zou ik graag willen bespreken. Vanuit het perspectief vanuit mijn bovenburen zou ik daar nog aan toe kunnen voegen dat een boom hun uitzicht wellicht ook alleen maar zou belemmeren en zij hebben geen buiten.	De huidige en te kappen bomen in de binnentuin moeten worden gecompenseerd in en buiten het plangebied. Op de huidige tekeningen zijn de nieuw te planten bomen indicatief aangegeven. De definitieve uitwerking moet nog worden bepaald. Hierbij zal voor zover mogelijk rekening worden gehouden met de gemaakte opmerkingen. Bij de uitwerking van het FO naar het VO zal in overleg met bewoners worden gekeken naar de herinrichting van groen rondom de Dodt van Flensburglaan. We nemen al deze vragen mee in de uitwerking van de “vlek” Doth van Flensburgplantsoen.

Vraag nr.	Reactie	Antwoord
	Reactie 2	Antwoord reactie 2
4	Wij hebben het wijkbericht gelezen over de nieuwbouw plannen van het Nieuwe Buurland nou is onze vraag worden er ook rolstoel toegankelijke woningen gebouwd.	De gemeente Utrecht is niet degene die de woningen uiteindelijk zal bouwen maar wel eisen aan de te bouwen woningen stelt, In dit SPvE staan deze eisen aan de bouwer (Mitros). Over het woningbouwprogramma staat op pagina 20: • Alle appartementen worden als levensloopgeschikte woning ingericht. Een woning wordt aangemerkt als levensloopgeschikt als een bewoner (slecht ter been) zonder specifieke voorzieningen van alle functies gebruik kan maken en zelfstandig kan wonen: toegang tot woongebouw, verkeersruimten, lift, sanitaire voorzieningen, woon- en eetkamer, slaapkamer en buitenruimte. Ook woningen die door middel van simpele, niet-kostbare aanpassingen levensloopgeschikt te maken zijn, worden tot deze categorie gerekend; • Vanwege de vraag naar rolstoeltoegankelijke woningen is het mogelijk grotere woningen geschikt te maken voor zelfstandige bewoning door een rolstoelgebruiker; Omdat er nog geen bouwplan is, is op dit moment ook nog niet aan te geven waar en hoeveel woningen het betreft.
	Reactie 3	Antwoord reactie 3
5	Kunt u aangeven wat de maximale goot- en dakhoogte mag zijn van het blok met 5 bouwlagen. En is er een heldere reden om juist daar 5 bouwlagen te plaatsen ipv de noordzijde.	De exacte toegestane bouwhoogte zal in het bestemmingsplan worden vastgelegd dat volgt op het Stedenbouwkundig programma van eisen. Dit zal mede afhankelijk zijn van bijvoorbeeld de op dat moment geldende (wettelijke) eisen over plafondhoogtes en hoe hoog de drempel van de voordeur boven de stoep moet liggen. Het aantal bouwlagen wordt aangegeven op pagina 19 van het SPVE. Globaal kunt u uitgaan bij woningen van 3 meter per woonlaag, dus 5 verdiepingen zal ca.15 meter hoog zijn. De 5e verdieping die wordt voorgesteld is terugliggend ten opzichte van de 4 onderste verdiepingen. Dus vanaf de straat minder zichtbaar. Er wordt niet gekozen voor deze hoogte aan de Slotemaker de Bruïnestraat- zijde omdat de bestaande woningen hier dan teveel zonlicht verliezen ten opzichte van de huidige situatie (de nieuwe woningen komen ten zuiden van deze woningen en dat geeft meer schaduw dan nieuwe woningen aan de noordkant).

Vraag nr.	Reactie	Antwoord
	Reactie 4	Antwoord reactie 4
6	Mijn reactie (zonder dat ik dus de plannen heb gezien) gaat over het groenveldje op de hoek van de samuel mullerstraat en de dodt van flensburglaan. (het groenveldje achter de everard foeckstraat 16 tot en met 18). Mijn wens is dat dit groenveldje blijft bestaan en niet bebouwd wordt. Welke redenen heb ik daarvoor? Allereerst zijn er in onze omgeving al heel weinig groenveldjes (bijna geen). Voor het milieu is het beter dat dit groenveldje blijft bestaan ipv volbebouwd te worden. Ten tweede wordt dit groenveldje intensief gebruikt door onze buurt. Heel veel kinderen spelen erop, veel jongeren zonnen er en volwassenen picknicken er. Andere parkjes of pleinen gaan nog intensiever gebruikt worden, als je dit groenveldje wegneemt. En die zijn al zo druk, zeker in het afgelopen jaar met corona. Ten derde gaan er door dit plan meer huizen komen en dus ook meer mensen in de buurt. Dat betekent nog intensiever gebruik van pleinen, parkjes en groenveldjes. De noodzaak om dit groenveldje te behouden wordt groter.	Bebouwing aan de rand van het Dodt van Flensburgplantsoen zorgt voor een heldere afkadering van de ruimte en ogen op het plantsoen. Omdat we de inrichting van het vergrootte Doth van Flensburgplantsoen graag in overleg met de omwonenden willen doen hebben we de vlek waar we over nadenken nu vergroot. Eventuele bebouwing en welke functie dit moet krijgen zal dan in dat kader worden bepaald.
	Reactie 5	Antwoord reactie 5
7	Na het zien van de filmpjes over de plannen voor Nieuw Buurland heb ik de volgende vraag. Het aantal geplande parkeerplaatsen op straat wordt 130 (gebaseerd op het huidige aantal woningen (150); dat is een factor 0,87. De rest van de parkeerplaatsen moet ondergronds worden gerealiseerd.Als we uitgaan van 250-285 woningen zou dat betekenen dat er in totaal 0,87 x 232 (gemiddelde) = 202 parkeerplaatsen nodig zijn. Dat zou betekenen dat er zeker 72 ondergrondse parkeerplaatsen nodig zijn.Kunt u aangeven of dit aantal ook gerealiseerd gaat worden.	Het berekenen van het benodigde aantal parkeerplaatsen is afhankelijk van het aantal en het soort woningen dat teruggebouwd gaat worden dat is pas duidelijk na uitwerking van het bouwplan op basis van dit SPvE. Op p. 21 van het SPvE staan de huidige gemeentelijke parkeernormen weergegeven. Het aantal parkeerplaatsen zal straks moeten voldoen aan de dan geldende parkeernormen, maar het exacte aantal parkeerplaatsen is afhankelijk van het te realiseren woningbouwprogramma.
	Reactie 6	Antwoorden reactie 6
8	Ik heb gelezen dat op de Troelstralaan, naast de flat van de Talmalaan / Troelstralaan een 10 verdiepingen hoge flat gebouwd gaat worden. Aangezien ,mijn ramen ook aan de kant van de Troelstalaan zich bevinden, en ik hem eigelijk vrij dicht op onze flat vind te komen te staan. Omdat hij gaat overhangen tot het fietspad. Dat voor mij ten eerste mijn zicht weg zal nemen. Plus licht. Ten eerste dat de 10 hoog flat Troelstralaan over gaat hangen tot fietspad, is na mij inziens dat hij te dicht op onze flat komt te staan Uitzicht telt niet. Maar zo dicht bij dat je op elkaars bord kijkt. Noem ik geen woongenot. Te dicht op mijn 3 ramen aan de kant Troelstralaan. En de andere bewoners die aan die kant ramen hebben.	Ook in het in 2012 vastgestelde SPvE was al sprake van hoogbouw op deze locatie. In het in het vastgestelde SPvE was een gebouw van 9 verdiepingen voorzien, op 8 meter afstand van het toen in aanbouw zijnde woongebouw. Dit nieuwe SPvE staat weliswaar een gebouw van 10 lagen toe, maar dit is maar voor de helft van de breedte en het gebouw komt op ruim 19 meter van de bestaande woontoren te staan. Dit is meer dan de breedte van de meeste straatprofielen in de wijk. Het uitzicht zal veranderen, maar er zijn geen onevenredig nadelige gevolgen op het gebied van privacy.

Vraag nr.	Reactie	Antwoord
	Reactie 6 (vervolg)	Antwoorden reactie 6 (vervolg)
9	Toen wij in dit appartement gingen wonen. Werd ons verteld dat er een 6 hoog gebouw gebouwd zou gaan worden.	In het in 2012 vastgestelde SPvE was al een gebouw van 9 lagen voorzien.
10	Ook daar zouden wij zoals Mitros zei onze parkeerplek krijgen. Omdat ons gebouw enkelen appartementen geen vaste parkeer plek hebben	Dat was destijds inderdaad de insteek. Omdat deze parkeerplaatsen toen nog niet gerealiseerd konden worden zijn er tijdelijke parkeerplaatsen aan de Troelstralaan aangelegd. Doordat het nieuwe gebouw nu verder van de bestaande woontoren af komt kan de huidige tijdelijke situatie met haaks parkeren worden omgezet naar definitief.
11	Het parkeren is al erg .ondanks dat ik ook pakeer geld betaal aan de gemeenten. Zal dat met al die nieuwe woningen het parkeren helemaal een drama worden. Hoe gaat dat geregeld worden	Het berekenen van het benodigde aantal parkeerplaatsen is afhankelijk van het aantal en het soort woningen dat teruggebouwd gaat worden dat is pas duidelijk na uitwerking van het bouwplan op basis van dit SPvE. Op p. 21 van het SPvE staan de huidige gemeentelijke parkeernormen weergegeven. Het aantal parkeerplaatsen zal straks moeten voldoen aan de dan geldende parkeernormen.
12	Ook het volgende Onze flat staat al bekend bij fietsers als windtorbine. Mijn zus die op krukken loopt terwijl het wel waaide maar geen storm was zowat al omwaaide. Nu nog een hoge flat er vlak naast. Dan kun je zelf wel uitrekenen wat voor windtunnel dit gaat worden. Ik neem ook aan, voor de mogelijke ongelukjes die gaan komen dat jullie verantwoordelijkheid nemen dan.	Als een bestemmingsplan bebouwing met een bouwhoogte van 30 meter of hoger mogelijk maakt, moet onderzoek plaatsvinden naar de windhinder. Als lager dan 30 meter gebouwd mag worden, moet er een afweging plaatsvinden of de bebouwing kan leiden tot windhinder. Dit zal in een volgende fase gebeuren. Een onderzoek naar windhinder kan pas goed worden uitgevoerd op basis van een echt ontwerp van een bouwplan en wordt daarom in een latere fase uitgevoerd.
13	Heerlijk zo overhangend gebouw. Zalig voor de hangjongeren.Lekker droog staan.Er is nu al spraken van in auto's bij het oude belastingkantoor. Dus dat overhangen lijkt me helemaal geen goed idee.	De overhanging van het gebouw begint pas bij de 5e bouwlaag, dus is potentieel geen goede plek om te schuilen. Ook is de Troelstralaan een route met veel fietsverkeer zodat er veel sociale controle kan plaatsvinden. Wij verwachten dat dit geen hangplek zal worden.
	Reactie 7	Antwoorden reactie 7
14	Hoe wordt er rekening gehouden met de bewoners van de appartementen aan de Slotemaker de Bruïnestraat? Ik verwacht namelijk meer dan 6 jaar overlast omdat ook de flat naast/achter mij aan de Troelstralaan / Aalbersestraat gesloopt moet worden en er nieuwbouw gaat komen. Deze zie ik nog niet in het huidige plan staan en zal dan in een tweede fase komen, waardoor de overlast nog langer gaat duren? Ik denk niet dat ik er kan blijven wonen/werken wanneer de werkzaamheden zo lang gaan duren.	De Woningen aan de Aalbersestraat vallen buiten het plangebied. Voor zover wij weten heeft de eigenaar Portaal hier ook geen plannen om te slopen. Op het kaartje in het wijkbericht is de Aalbersestraat zelf rood gekleurd omdat daar misschien iets aan de inrichting van de weg moet gebeuren. U zult ongetwijfeld overlast ervaren van de sloop van de woningen in uw omgeving. Op het moment dat er daadwerkelijk een sloopvergunning wordt aangevraagd zullen wij aan Mitros ook een plan vragen om de overlast zo veel mogelijk te beperken. Dit Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE) geeft alleen de kaders aan waarbinnen Mitros de nieuwe woningen mag bouwen. Hoe dat precies zal gebeuren is nu nog niet aan de orde maar daar zal zorgvuldig naar gekeken moeten worden.

Vraag nr.	Reactie	Antwoord
	Reactie 7 (vervolg)	Antwoorden reactie 7 (vervolg)
15	Krijgen wij als bewoner een mogelijkheid om tijdelijk een andere woning te huren of krijgen we een aantrekkelijk koopaanbod in Utrecht?	Omwonenden zullen geen andere (tijdelijke) woonruimte worden aangeboden.
16	Ik wil graag een woning kopen in Utrecht, kun je jezelf al inschrijven op de wachtlijst voor koophuizen (die er naar mijn mening zeker moeten komen voor de sociale cohesie) in Buurland?	We weten nu nog niet hoeveel en wat voor soort woningen er gebouwd zullen gaan worden. Mitros moet straks binnen de kaders van het vastgestelde SPvE een bouwplan maken. Er is dan ook nog geen wachtlijst voor koopwoningen waar u zich voor kan opgeven.
17	Ik verwacht dat de flats aan de Slotemaker de Bruinestraat die niet kwalitatief goed gebouwd zijn (jaren 60 met muren van puin) schade gaan ondervinden door sloop en nieuwbouw. Hoe worden we gecompenseerd?	Bij sloop en nieuwbouwontwikkelingen zal de aannemer vooraf een inventarisatie moeten doen van de woningen die dichtbij het plangebied liggen. Als er dan schade ontstaat dan moet de aannemer bewijzen dat deze schade er al was voordat hij met de werkzaamheden begon anders moet hij de schade herstellen of vergoeden. Ook dit moet later in de sloop en bouwaanvraag van Mitros worden meegenomen maar is nu nog niet aan de orde.
18	Mijn uitzicht aan de voorkant wordt in de toekomst belemmerd door de nieuwe plannen. Nu kijken wij de tuinen in en dan tegen een muur. De originele plannen waren eengezinswoningen en nu komt er een flat voor onze neus. Kan dit zomaar? En ik zou graag willen weten of deze flat hoger wordt dan die aan de Slotemaker de Bruïnestraat?	In het vastgestelde SPVE uit 2012 was ook een wand van bebouwing aan de zuidzijde van de Slotemaker de Bruïnestraat opgenomen. In het huidige SPvE wordt uitgegaan van bebouwing met een hoogte van deels 3 bouwlagen en deels 4 bouwlagen aan de zuidzijde van de Slotemaker de Bruinestraat. De bestaande bebouwing aan de noordzijde van de Slotemaker de Bruinestraat bestaat uit 3 bouwlagen met een kapje. Om toe te staan dat er iets anders wordt gebouwd dan wat er nu staat zal de gemeente het bestemmingsplan moeten aanpassen. Dit mag de gemeente doen, maar belanghebbenden kunnen daar dan eerst zienswijzen (een reactie) opgeven en later eventueel bezwaar maken en in beroep gaan. De uitgangspunten in de SPvE zullen als ze zijn vastgesteld door de gemeenteraad de basis zijn voor het nieuwe bestemmingsplan. Het ontwerp hiervoor zal vervolgens ter inzage worden gelegd en u krijgt weer de gelegenheid om hierop te reageren.

Vraag nr.	Reactie	Antwoord
	Reactie 7 (vervolg)	Antwoorden reactie 7 (vervolg)
19	Waarom wordt er geen betere mix gemaakt tussen koop - huur en sociale huur? Het verleden heeft toch geleerd dat het concentreren van bijna alleen sociale huur geen prettige woonomgeving / appartementencomplex oplevert?	In het SPvE staat opgenomen dat er tenminste 150 sociale huurwoningen terug moeten gebouwd. De extra woningen die verder worden gebouwd moeten voor de helft in de categorie middeldure huur zitten. De andere helft moet een mix worden. Omdat Mitros zelf geen koopwoningen meer mag bouwen is het nog niet zeker of er koopwoningen komen. Wel is Mitros in gesprek met een andere partij om afspraken te maken over een eventuele ruil. In het SPvE staan de kaders waarbinnen het woningbouwprogramma ontwikkeld mag worden door Mitros. De exacte invulling volgt dus pas hierna.
20	Waar zijn de originele plannen gebleven van de Italiaanse stedenbouwkundige?	Ik vermoed dat u doelt op de plannen die rond 2010 met de buurt zijn besproken in het kader van het Masterplan Talmalaan. In 2012 heeft de gemeenteraad het Masterplan en het toenmalige SPvE vastgesteld. In dit SPvE geven we aan waarom het nodig is om nu nieuwe plannen te maken en waarom we niet met het oude plan door kunnen.
	Reactie 8	Antwoord reactie 8
21	Ik zou graag reageren op het SPvE voor Nieuw Buurland. Ik ben heel blij te lezen dat er ook koopwoningen komen! Ik woon al 9 jaar in een sociale huurwoning van Mitros en zou heel graag iets willen kopen maar ik kom er met mijn inkomen niet tussen op de huizenmarkt. Heel fijn te lezen dat er een maximum zit aan de koopwoningen. Ik ben wel benieuwd of er ook al duidelijkheid is over: hoeveel koopwoningen er komen, voor welke prijzen? hoe groot zullen ze zijn? op welke manier kun je aanspraak maken op de koop-woningen? Ik ben dol op deze buurt dus zou heel graag in deze buurt iets kopen. Ik hoop dat de koopwoningen niet de vrije markt op gaan en dat mensen uit sociale huurwoningen voorrang kunnen krijgen.	Op dit moment is het nog niet mogelijk om antwoord te geven op uw vragen. In het Steden-bouwkundige Programma van Eisen wat nu voor ligt worden de eisen gesteld waaraan het woningbouwplan van Mitros straks moet voldoen. Pas als zij dit plan hebben gemaakt zal er meer duidelijkheid zijn over het exacte aantal woningen, of er koopwoningen zijn, hoe groot de woningen zijn etc.

Vraag nr.	Reactie	Antwoord
	Reactie 9	Antwoorden reactie 9
22	Wij hebben gezien dat er in de aanloopfase naar dit SPvE met inbreng van sommige bewoners is gerekend, maar dat is niet het geval met onze inbreng tijdens de informatie-bijeenkomst in juli 2019. Wij worden nu geconfronteerd met plannen die zeer slecht voor ons uitwerken. Wij vragen om de plannen te wijzigen zodat de leefbaarheid van de bewoners van onze woongroep niet verslechteren zal. Het is een van de uitgangspunten van de gemeente Utrecht dat verdichting niet mag leiden tot vermindering van de leefbaarheid. Wij zijn allemaal senioren, waarvan een aantal al een respectabele leeftijd hebben bereikt, en dus zijn we veel thuis – ook zonder coronamaatregelen – en dat betekent dat we graag in een gezonde omgeving willen verblijven. De bouwplannen ervaren wij als een bedreiging van onze leefsituatie. Wij komen in de knel te zitten.	Tijdens de bijeenkomst in juli 2019 is aan bewoners gevraagd wat zij belangrijk vinden voor de ontwikkeling. Hier is in de verdere planuitwerking zo veel mogelijk rekening mee gehouden. Helaas is het niet mogelijk om aan alle wensen te voldoen. Wij vinden niet dat met de nu voorgestelde uitgangspunten in het SPvE de leefbaarheid van de bewoners op (een onaanvaardbare wijze) wordt verslechterd.
23	Geen vijfhoog blok tegenover ons. Wij vinden dat een vijfhoog blok op deze plek in de U-vorm langs de Samuel van Houtenstraat met de twee uiteinden langs de Nolenslaan en de Samuel Mullerstraat niet past in de wijk. Tot nu toe is er alleen van hoogbouw sprake aan de kant van de Kardinaal de Jongweg en laat dat zo blijven. Dus niet hoger dan drie woonlagen hier.	De ruimtelijke opzet past in de wijk. Net als in de bestaande wijk worden er in het plangebied wisselende hoogtes van 3 en 4 bouwlagen toegepast. Aan de zijde van de Samuel van Houtenstraat heeft de 4 laagse bebouwing een terugliggende 5e bouwlaag. Doordat dit een terugliggende laag is is deze ondergeschikt aan de hoofdbebouwing en niet dominant aanwezig in het ruimtelijk beeld. Gezien de open ruimte in de directe omgeving en de brede straatprofielen is deze terugliggende ondergeschikte laag passend. Naar aanleiding van het preciezer uitvoeren van de bezonningsstudie hebben we het bouwblok als geheel nu 1,5 meter teruggelegd. Daarnaast is ook de 5e bouwlaag nog 1,5 meter verder teruggelegd en daarmee nog minder zichtbaar vanaf de straat.
24	Ons pand is in 1990 gebouwd door SSH. Het gebouw is ontwikkeld in uitstekende samenspraak met de bewoners die er zich voor aangemeld hadden. Eén van die bewoners woont hier nog steeds en zij herinnert zich goed dat er toen door de gemeente Utrecht is toegezegd dat er in de toekomst in de Samuel Mullerstraat tegenover ons nooit hoger gebouwd zou worden dan drie bouwlagen. We vragen de gemeente Utrecht en Mitros om deze belofte gestand te doen.	Wat de eisen zijn voor een gebouw wordt vastgelegd in een bestemmingsplan. Deze bestemmingsplannen moeten elke 10 jaar worden herzien en ook voor ontwikkelingen die niet in een bestaand bestemmingsplan passen zal een herziening nodig zijn. Hiervoor zijn wettelijke procedures die de rechten van omwonenden zo goed mogelijk beschermen. Zonder procedure kan er niet hoger worden gebouwd, maar de garantie dat een procedure nooit gevolgd zal worden kan een gemeente niet geven. In het huidige bestemmingplan mag over de volle breedte tegenover uw woningen tot 10 meter hoog worden gebouwd. In het SPvE mag tegenover uw woonblok bij ruim de helft niet worden gebouwd en op het andere deel deels 4 en deels 5 lagen (waarvan de bovenste verdieping terug ligt).

Vraag nr.	Reactie	Antwoord
	Reactie 9 (vervolg)	Antwoorden reactie 9 (vervolg)
25	Een vijfhoog blok tegenover ons brengt met zich mee dat wij nog veel minder zon zullen zien dan nu al het geval is. Er wordt naar onze informatie gebruik gemaakt van de bezonningstudie uit 2011 toen er een SPvE voorlag waarin de bouwhoogtes niet hoger zouden zijn dan 2 à 3 woonlagen. Op basis van die bezonningstudie wordt gesteld dat de bewoners van de Samuel Mullerstraat, wij dus, in voorjaar, zomer en herfst 1 à 1½ uur minder zon zullen ontvangen en dat dat binnen de normen valt. Over de winter wordt niet gesproken maar dat zal dan nog slechter uitpakken gezien dat onze woningen op het westen georiënteerd zijn. Nu wordt een vijfhoog blok tegenover ons gepland. De bezonning zal daarom nog slechter uitvallen. Wij vinden dat, ook in samenhang met de andere verslechteringen waarover hieronder meer, niet aanvaardbaar.	Naar aanleiding van uw reactie hebben wij een preciezere bezonningsstudie uit laten voeren. Hieruit bleek dat er met de voorgestelde bebouwing inderdaad (net) niet aan de lichte TNO norm voor bezonning werd voldaan. Om wel te voldoen is het noodzakelijk het nieuwe woonblok 1,5 meter op te schuiven en ook de 5e terugliggende laag 1,5 meter extra op te schuiven. Wij hebben het SPvE hierop aangepast. We gebruiken de bezonningsstudies om na te gaan of er geen onacceptabele verslechtering optreedt. We hebben de schaduwwerking van het (aangepaste plan, dus 1,5 meter opgeschoven) door het jaar heen onderzocht (zie bijlage). Hier blijkt dat er gedurende ongeveer de periode 19 feb – 21 april en 21 augustus tot 21 oktober gemiddeld een verslechtering optreedt van ca 10 minuten (ten opzichte van de huidige situatie), maar dat de zomermaanden veel langer zon op de gevel heeft. Alleen de woning (op de begane grond) naast de zuidelijke hoekwoning profiteert niet van deze extra zonuren. Deze zal er in praktijk dus 10 minuten op achteruit gaan in de relevante lente/herfst maanden en geen voordeel hebben van de nieuwe vormgeving in de zomermaanden. Wij hebben ook gekeken wat er aan nieuwe bebouwing mogelijk is als we geen verslechtering op 19 februari en 21 oktober toestaan. Maar dit is dusdanig beperkend dat er ongeveer 20 woningen minder gebouwd zouden kunnen worden (uitgaande van de verkaveling met groene parkjes tussen de blokken). Dit weegt volgens ons niet op tegen 10 minuten minder zon bij één woning. Ook verbetert het plan voor een deel van de woningen doordat er straks geen bebouwing meer tegenover is, maar juist groen.
26	Een hoog blok levert ook altijd meer geluidsresonantie op. Het is nu al zo dat er veel verkeersgeluid onze woningen binnendringt en gevoegd bij het feit dat er meer verkeer zal komen betekent dit een stevige verslechtering van onze woonsituatie. Wij weten dat veel bewoners nu al last hebben van lawaai. Omdat de roosters van onze woningen die aan de straatkant zitten en vanwege de continue ventilatie altijd open moeten staan zal er meer geluid van het toegenomen verkeer onze huizen binnendringen	Waarschijnlijk wordt geluidreflectie bedoeld? De reflectiefactor van de gebouwen wordt meegenomen in de geluidsmodellen. Reflectie is onder andere afhankelijk van hoe ‘hard’ en vlak een bepaalde oppervlakte is. De hoogte is niet per definitie van belang. De hoeveelheid reflectie die ondervonden wordt is afhankelijk van de locatie. Een gebouw van 3 bouwlagen reflecteert op de onderste bouwlagen aan de overzijde niet minder dan een gebouw van 5 bouwlagen.

Vraag nr.	Reactie	Antwoord
	Reactie 9 (vervolg)	Antwoorden reactie 9 (vervolg)
27	Onze buurt, die ingesloten is door drukke wegen en spoorlijnen, scoort op dit punt niet beter dan het Utrechtse gemiddelde. Volgens het RIVM[1] zou een speerpunt voor onze wijk juist moeten zijn: inzetten op een autoluwe omgeving. Is er gedacht aan geluidsreducerende bestrating van de rijbaan? Het toevoegen van zoveel woningen draagt hier niet aan bij aan een autoluwe omgeving.	Uit de Quickscan geluid die is uitgevoerd voor de locatie van de nieuwbouw blijkt dat de geluidsbelasting op de nieuwe woningen op de Samuel Mullerstraat niet boven de voorkeursgrenswaarde komt. Het gebied blijft bovendien een 30km per uur gebied waardoor geluidsreducerend asfalt weinig zinvol is. Bij lage snelheden is het geluid van de motor namelijk dominant boven dat van het rolgeluid (band-wegdek).
28	Op pag. 32 wordt bij het kopje gezonde verstedelijking genoemd dat er door Mitros in de volgende fase nog onderzoek gedaan zal worden naar bodem, geluid en luchtkwaliteit. Wij zijn zeer benieuwd naar de uitkomsten van die onderzoeken en vragen ons af waarom die nu nog niet klaar zijn, zodat wij de uitkomsten in onze reactie hadden kunnen meenemen. Zijn de onderzoeken van Mitros klaar voordat het bestemmingsplan wordt gemaakt?	Deze onderzoeken zijn nodig bij de bestemmingsplanprocedure. Dan is ook bekend wat er gerealiseerd zal worden, in het SPvE staan de kaders waaraan moet worden voldaan en ook aan welke eisen voor o.a. bodem, geluid en lucht zal moeten worden voldaan. In bijlage 1 staat aangegeven dat gelet op de omvang van de ontwikkeling, alsmede de netto verkeersaantrekkende werking, kan worden aangenomen dat de ontwikkeling aanvaardbaar is uit het oogpunt van luchtkwaliteit.
29	Mocht het zo zijn dat er toch overgegaan moet worden tot het terugplaatsen van meer bebouwing dan de huidige, plaats dan eventuele hoogbouw zo dicht mogelijk bij de Kardinaal de Jongweg. Het zou bijvoorbeeld kunnen bij het blok dat gepland is tegenover het groene plantsoen aan de Dodt van Flensburglaan. Daar zijn geen huizen direct tegenover. Het terugbrengen van het totale volume van de bouwplannen zou natuurlijk ook bijdragen aan het behoud van het karakter van de wijk.	De hoogbouw (10 lagen) bevindt zich aan de Kardinaal de Jongweg. Er wordt niet gekozen voor 5 lagen tegenover het Doth van Flensburgplantsoen omdat de bestaande woningen aan de Slotemaker de Bruïnestraat hier dan teveel zonlicht verliezen ten opzichte van de huidige situatie (de nieuwe woningen komen ten zuiden van deze woningen en dat geeft meer schaduw dan nieuwe woningen aan de noordkant).
30	Geen in- en uitgang naar en van de parkeergarage in de Samuel Mullerstraat. In het SPvE wordt aangegeven dat de in/uitgang van de parkeergarage tegenover ons woonblok komt. Uit telefonisch contact met de Gemeente en Mitros hebben wij begrepen dat deze plek nog niet vastligt. Wij willen nu duidelijk maken waarom wij het een heel slecht idee vinden om die in de Samuel Mullerstraat te maken. Een in/uitgang aan de Samuel Mullerstraat leidt tot fors meer verkeersbewegingen in onze straat dan nu het geval is en dus meer verkeerslawaai, uitlaatgassen en fijnstof. De verblijfsruimten, woon- en slaapkamers, van onze woningen liggen aan de straatkant. Ons blok is voorzien van een mechanische, continue ventilatie die “frisse” lucht aanzuigt via de roosters boven de vensters aan de straatkant. Aan de achterkant van onze woning zijn geen roosters en kunnen geen ramen geopend worden. Dus geen ventilatiemogelijkheden. Door deze continue ventilatie zullen wij extra blootgesteld worden aan een verslechtering van het leefklimaat binnen onze woningen.	In het SPvE was nu niet opgenomen waar de in en uitrit van de parkeerplaatsen moet komen. Voor de uitwerking van de buitenruimte (het FO) is uitgegaan van de Samuel Mullerzijde. Op basis van uw reactie zullen wij de eis instellen dat de in- en uitrit aan de moet komen.

Vraag nr.	Reactie	Antwoord
	Reactie 9 (vervolg)	Antwoorden reactie 9 (vervolg)
31	Reeds in 2017 berichtte het RIVM (Van Alphen et al, p. 37, 41) over forse overschrijdingen in de concentraties stikstof(dioxide) (NO2), fijnstof (PM10 en PM2.5) en roet (EC) in Noord-oost. De buurt zit boven het Utrechts gemiddelde, en Utrecht scoort weer slechter dan het landelijk gemiddelde. Sinds de metingen in 2015 zijn er al meerdere bouwprojecten in onze buurt gerealiseerd en is de verkeersintensiteit toegenomen. Mogelijk worden er ook meer auto's de wijk in geleid, als Oudenoord bij kruising Draaiweg wordt aangepast. Dit zorgt alles bij elkaar voor een verslechterde luchtkwaliteit. Als kwetsbare ouderen willen wij graag dat de Gemeente ernaar streeft de lucht de komende jaren in onze, ook kinderrijke buurt, schoner te krijgen. Deze plannen doen dat niet.	In Paragraaf 7.2 van Bijlage 1 van het SPvE wordt ingegaan op de luchtkwaliteit. Hier staat dat in de huidige situatie de concentraties NO2 en fijn stof in de omgeving van het plangebied (langs de Kardinaal de Jongweg en Talmalaan) ruim onder de grenswaarden (40 µg/m3 voor NO2 en PM10 en 25 µg/m3 voor PM2,5 liggen. De gemeente Utrecht heeft het streven om in de toekomst ook te voldoen aan de WHO advieswaarden voor PM10 en PM2,5 (respectievelijk 20 en 10 µg/m3). In het jaar 2030 liggen de concentraties PM10 ruim onder de WHO advieswaarde. Voor PM2,5 is dit langs de Kardinaal de Jongweg en Talmalaan niet het geval. Deze concentraties liggen rond 10,1 µg/m3, en daarmee net boven de WHO advieswaarden van 10 µg/m3. Gezien de gevelafstand van de bebouwing tot deze wegen meer dan 10 m zal zijn is het aannemelijk dat op de gevel van de woningen wel aan de WHO advieswaarden voor PM2,5 zal worden voldaan. De woningen zullen gasloos, en daarmee emissie loos worden gerealiseerd. Naast de tijdelijke uitstoot van bouwactiviteiten tijdens de bouwfase, is extra verkeer als gevolg van de extra woningen de enige resterende emissiebron. Vanwege de verhoging van het aantal woningen (150 naar maximaal 285) is er sprake van verdichting binnen hetzelfde plangebied. Het effect van het aantal woningen op de emissies en luchtkwaliteit is minimaal. Bij een toename van 135 woningen zal de fijnstof (PM10) concentratie maximaal 0,02 ug/m3 toenemen. Deze toename valt ruim binnen 'Niet in betekenende mate' grens (NIBM). Dat betekent dat het project niet in betekenende mate bij draagt aan de luchtverontreiniging.
32	Het tweede bezwaar tegen de in/uitgang in onze straat is dat bij het uitrijden de koplampen van de auto's recht in onze huizen zullen schijnen. Wie wil dat de bewoners aandoen?	Door de in/uit naar de Nolenslaan te verplaatsen (tegenover buurcentrum De Leeuw) zal deze overlast niet meer ontstaan.
33	Wij zijn van mening dat de in/uitgang van de parkeergarage veel beter gemaakt kan worden aan de Nolenslaan tegenover de ruimte bij het buurthuis de Leeuw. Daar staan geen huizen tegenover en het is ook mogelijk daar het verkeer zo te leiden dat er een betere spreiding over de straten naar en vanaf de parkeergarage mogelijk is. Dit zou kunnen door in de Nolensstraat het stukje straat tussen de Samuel van Houtenstraat en de in/uitgang van de parkeergarage tweerichting verkeer te maken. Het andere stuk blijft eenrichtingsverkeer. Dan is het mogelijk om na vertrek, uit de parkeergarage aan de Nolensstraat, in de Samuel van Houtenstraat te kiezen: linksaf om via de Samuel Mullerstraat naar de Kardinaal de Jongweg of rechtsaf naar de Talmalaan te rijden. De aanrijroute naar de parkeergarage in de Nolenslaan kan dan ook van twee kanten plaatsvinden.	Zie ook 32 In de planuitwerking zal het voorstel voor deel tweerichting op de Nolenslaan nader uitgezocht worden.

Vraag nr.	Reactie	Antwoord
	Reactie 9 (vervolg)	Antwoorden reactie 9 (vervolg)
34	De rijbaan in de Samuel Mullerstraat niet verleggen en minder verkeer in onze straat In het SPvE staat het voornemen om de rijbaan van de straat te verleggen naar onze kant en de parkeerstrook die nu aan onze kant ligt te verplaatsen naar de andere kant, waar de sloop/nieuwbouw zal plaatsvinden. Wij zijn daar beslist ongelukkig mee. De auto's komen daardoor nog dichter langs onze huizen te rijden dan nu het geval is en daarmee wordt de uitstoot van die voertuigen nog meer door onze ventilatieroosters naar binnengezogen dan nu al het geval is. Dit geldt voor alle woonlagen maar in het bijzonder voor de woonlaag op de begane grond. Dus graag de bestaande situatie handhaven.	Doordat de langparkeerstrook vervalt aan de oneven zijde van de straat vervalt schuift de rijbaan ongeveer 1.70 m richting de woningen (de trottoirbreedte blijft behouden). De rijweg handhaven op de huidige plek kan niet, dan passen er aan de overzijde geen langsparkeerplaatsen zonder een bomenrij te kappen (aan de even zijde) of een trottoir te versmallen (aan de oneven zijde). Het is voor de ruimtelijke kwaliteit van belang dat de plantsoenen duidelijk zichtbaar en goed bereikbaar zijn. Dat is in de huidige situatie ook het geval. Daarom gaat het plan uit van parkeren aan de westzijde van de Samuel Muller-straat. Gezien de geringe hoeveelheid verkeer door deze straat zal dat naar verwachting geen verslechtering van de luchtkwaliteit in de woningen tot gevolg hebben. De auto's komen iets dichter langs de woningen. Omdat het woningblok aan de overzijde wordt opgeschoven naar aanleiding van de bezonningsstudie ontstaat ruimte in het straatprofiel. Niet de volledige 1,5 meter (omdat we de bestaande bomen willen behouden en in nieuwe groenvakken plaatsen) maar wel ongeveer 1 meter. De rijbaan zullen we daarom 1 meter van uw woningen kunnen afschuiven. De "gewonnen" meter zullen we als een nieuw groenvlak aan uw hekje plaatsen. Over de exacte invulling van dit groenvlak zullen we nader met u overleggen.
35	In samenhang met de wens om de in/uitgang naar de parkeergarage niet in de Samuel Mullerstraat te maken is het goed om de straat verkeersluwer te maken. Ook biedt dit de kans om de Samuel Mullerstraat meer te vergroenen dan nu voorzien is. Dit sluit aan bij een speerpunt voor onze buurt, zoals door het RIVM geadviseerd (Van Alphen, 2017, p. 58). Wij stellen voor om de klinkerstrook van een meter breed die nu voor ons blok ligt in de Samuel Mullerstraat te verbreden met 50 à 75 centimeter om in samenspraak met de bewoners van de begane grond er zoveel mogelijk een groenstrook van te maken. Dat brengt een duidelijke verbinding van het groen tussen het Willem van Abcoudeplein en het groene parkje bij de Dodt van Flensburglaan met zich mee, hetgeen met uw uitgangspun-ten overeenkomt. Veilige oversteekplaatsen zouden gerealiseerd kunnen worden bij de toegang tot het parkje in het Willem van Abcoudeplein en bij de verlegde Dodt van Flens-burglaan. Het verhogen van de verkeersdrempels, die nu te laag zijn om bij te dragen aan het verminderen van snelheid, zou ook bijdragen aan minder geluid en uitlaatgassen.	Vergroenen: zie antwoord 34 over het toevoegen van 1 meter groen. De verkeersdrempels worden opnieuw aangelegd op hoogte conform de gemeentelijke normen.

Vraag nr.	Reactie	Antwoord
	Reactie 9 (vervolg)	Antwoorden reactie 9 (vervolg)
36	Er zijn twee misleidende plaatjes in het SPvE opgenomen m.b.t. de Samuel Mullerstraat. Ten eerste het plaatje op pag 12 CC' waar het lijkt of dit op de gehele Samuel Muller slaat, maar het betreft alleen het kleine gedeelte tegenover het parkje bij de Dodt van Flensburglaan. Ten tweede het plaatje op pag 31 met de impressie van de Samuel Mullerstraat vanaf het Willem van Abcoudeplein. De hoogte van vijf bouwlagen is niet te zien omdat die weggewerkt is door bomen die er niet zijn en die hoogte niet zullen bereiken. Waarom deze misleidende voorstelling?	Doorsnede tekeningen hebben als doel het wegprofiel te tonen. Bij de Samuel Mullerstraat is de doorsnede aan de noordelijke kant van de straat getekend (zie profiel C-C op afbeelding 10 van het SPvE). Op de doorsnede B-B van de Samuel van Houtenstraat is het profiel wel op de plek van het woongebouw en ziet u de 5e laag. Naar aanleiding van uw opmerking hebben we ook een profiel ter hoogte van uw woningen toegevoegd.
37	Wij willen u laten weten dat wij de wens van de bewoners van Buurland om zo lang mogelijk in hun huizen te blijven wonen graag steunen. Zij hebben nu te horen gekregen dat zij ruim voor de sloop de woningen moeten verlaten om er dan anti-krakers in te plaatsen. In Buurland is draagvlak voor een oplossing waarbij huidige bewoners kunnen gaan functioneren als 'dragers' van een bewonersorganisatie binnen een toekomstige gemengde woonvorm in Nieuw Buurland. Om dit te bewerkstelligen is het ook belangrijk om huidige bewoners niet vroegtijdig uit te zetten.	De woningen worden door Mitros via de SSH verhuurd. Inmiddels is dit contract verlengd tot voorjaar 2022. Mitros wil voorkomen dat er langere tijd leegstand is vóór de sloop van de woningen. Op enig moment zal het echter voorkomen dat de woningen in afwachting van sloop door middel van anti kraak worden bewoond.
	Reactie 10	Antwoorden reactie 10
38	Toen wij - nog geen tien jaar geleden - ons huis kochten, moest dit stukje wijk worden verdund in verband met problemen in de wijk. Nu moet volgens u dit stukje opeens enorm worden verdicht Ik begrijp dat enige verdichting nodig is, maar de stap is wat mij betreft te extreem en niet goed onderbouwd. Daarom graag een betere onderbouwing waarom u inzet op dit aantal woningen dat u noemt?	De bevolkingsprognose voor Utrecht is dat de stad in 2040 naar verwachting meer dan 450.000 inwoners heeft. Om deze groei op te vangen is in Utrecht behoefte aan ruim 60.000 extra woningen. In onze ruimtelijke strategie is het uitgangspunt geformuleerd dat Utrecht gaat groeien door binnenstedelijk te verdichten. Daarmee behoudt Utrecht zo veel mogelijk het landschap rondom de stad en kunnen de bestaande voorzieningen in de stad efficiënter worden benut. Om tot 60.000 nieuwe woningen te komen kijken we in de hele stad naar kansen om woningen toe te kunnen voegen. De sloop/nieuwbouw op deze locatie is één van die kansen.
39	Bovendien wil ik graag weten op welke gronden het vorige plan (in stilte) is afgedaan?	Het SPvE uit 2012 is toen niet tot uitvoering gekomen. In paragraaf 1.1 van het SPvE staat omschreven waarom Mitros nu een ander plan wil realiseren. Dit SPvE zal na goedkeuring van de gemeenteraad de vorige versie vervangen.

Vraag nr.	Reactie	Antwoord
	Reactie 10 (vervolg)	Antwoorden reactie 10 (vervolg)
40	U schrijft in het SPvE dat er wordt “ingezet op het toevoegen van eengezinswoningen vanwege het lag aandeel daarvan in de buurt”. Het vorige plan voorzag in deze vraag. Nu gaat het slechts om twaalf woningen; met een bandbreedte naar 21 maar die passen niet in de opzet van dit plan.Twaalf is nog geen 4 procent van het totale aantal nieuwe voordeuren dat u nu noemt. U schrijft bovendien: “We streven naar een meer evenwichtige verdeling van woningen in verschillende typen en prijscategorieën in de stad.”	Ons streven is om in de hele stad tot een meer evenwichtige verdeling van woningen te komen. Binnen de stad moeten we daarvoor keuzes maken. Voor Noordoost hebben we door het huidige lage aandeel sociale huurwoningen en middenhuurwoningen in de wijk de keuze gemaakt om vooral in deze prijscategorieën woningen toe te voegen. Dit doen we ook om een evenwichtigere verdeling van de woningvoorraad in andere wijken mogelijk te maken. Daarnaast hebben we de keuze gemaakt dat we binnenstedelijk willen verdichten (zie ook 38). Als we in dit plan meer eengezinswoningen maken gaat het absolute aantal woningen dat we toe kunnen voegen omlaag, wat niet gewenst is vanwege deze verdichtingsopgave. Overigens kunnen ook appartementen een voordeur aan het openbaar gebied hebben.
41	Waarom voldoet het oude plan niet aan de eisen van “gezond stedelijk leven, vergroening en de energieneutralen en klimaatbestendig stad”? Je zou zeggen dat bij een plan dat verdunt ten opzichte van de huidige voorraad, dit juist wél het geval is. Graag een onderbouwing. Of wordt er alleen naar de financiële haalbaarheid gekeken?	Het oude plan is in 2012 opgesteld. Sindsdien heeft Utrecht een ruimtelijke strategie vastgesteld waarin is opgenomen dat we binnenstedelijk gaan verdichten en is er een coalitieakkoord gesloten waarin de ambitie is opgenomen om de productie van het aantal woningen toe te laten nemen. Verdunnen is binnen deze context daarom geen uitgangspunt meer. Het is de ambitie van de gemeente en Mitros het enorme woningtekort op te lossen in met name het sociale en middeldure segment.
42	Diverse publicaties van de gemeente en de provincie geven aan dat mensen overwegend in eensgezinswoningen willen wonen. Die wens voorziet dit project niet. Als je alleen al kijkt hoe snel grondgebonden woningen die te koop komen, van eigenaar wisselen, kan niemand ontkennen dat er een grote vraag naar dit soort (t)huizen is. Overigens zien wij veel gezinnen de stad verlaten vanwege de verdichting die gaande is.	Het klopt dat er ook een grote behoefte is aan eengezinswoningen. We kijken daarom in de hele stad naar kansen om deze woningen toe te voegen. Aan vrijwel ieder type woning is echter een grote behoefte in Utrecht. We moeten daarom keuzes maken welke woningen we waar kunnen toevoegen (zie verder 40 en 41).
43	Ook vraag ik mij af waarom u zo’n ruime bandbreedte aanhoudt in aantallen? Tussen de 249 en 289 woningen is maar liefst een verschil van veertig woningen. Van welk getal mogen wij als buurt uitgaan?	In het SPvE worden de kaders aangegeven waarbinnen Mitros een plan kan ontwikkelen. In het toegestane bouwvolume passen 249 grotere tot 285 kleinere woningen. Afhankelijk van het programma kan dit worden ingevuld. Genoemde bandbreedte is mede bedoeld voor uitwerkingsvrijheid en gewijzigde (markt)omstandigheden.
44	De Leeuw is niet opgenomen in de plannen, maar u schetst daar wel een groene zone. Houdt u ons wel een reëel beeld voor? Al helemaal omdat er op het plein van het buurtcentrum een technisch gebouw staat. Heeft de enorme verdichting overigens nog effect op de omvang van het technische gebouw. Of wordt deze integraal, zoals u stelt, opgenomen in de nieuwbouw en verdwijnt dit gebouw zodat het ook daadwerkelijk groen kan worden?	Vergroening: het plein bestaat nu uit enkel en alleen tegels. Vergroening in de vorm van plantvakken, een haag, plantenbakken is zeker een mogelijkheid en zal het plein aantrekkelijker maken. Het trafo huisje kan blijven staan.

Vraag nr.	Reactie	Antwoord
	Reactie 10 (vervolg)	Antwoorden reactie 10 (vervolg)
45	In de Monitor Wonen van de gemeente Utrecht (https://utrecht.incijfers.nl/dashboard/dashboard2020/wonen/) staat dat de woningvoorraad in Utrecht in balans is als er 35 procent sociale huur is in de stad. En volgens dezelfde monitor is dat aantal in de Domstad nu 35 procent. Waarom wordt er dan overwegend ingezet op sociale woningbouw?	De huidige wachttijd voor een sociale huurwoning bedraagt momenteel 12 jaar. Wij willen dit graag verkorten. In het huidige coalitieakkoord is het streven opgenomen om een woningvoorraad te hebben die in 2040 voor 35% uit sociale huurwoningen bestaat. Dit betekent dat we ons tot die tijd moeten inspannen om het huidige aantal van 35% op peil te houden. Als we in nieuwbouwprojecten geen sociale huurwoningen meer bouwen zal het stedelijke aandeel onder de 35% zakken. Daarnaast willen we in sommige wijken meer sociale huurwoningen toevoegen om in andere wijken een afname van het aandeel sociale huurwoningen mogelijk te maken. Hiermee blijft het stedelijk percentage op peil. Noordoost is een van de wijken waar we meer sociale huurwoningen willen toevoegen.
46	De gemeente Utrecht wil de komende twintig jaar 60.000 woningen (Ruimtelijke Strategie 2040) erbij bouwen. Hierin is een enorme verdichting voorzien bij het nieuwe centrum Overvecht, vlakbij onze buurt. Nu Rijnenburg door de politiek (tijdelijk?) op slot is gegooid, is de druk op dit stuk onevenredig hoog. Alles om maar zoveel mogelijk aantallen te realiseren. Als er een akkoord komt op het bouwen in polder Rijnenburg - die kans is aanwezig na een wisseling van het college - dan is de druk op Buurland veel minder groot en kan het vorige plan voor deze plots alsnog uit de ijskast worden gehaald.	De gemeente ontwikkelt Rijnenburg om te beginnen als energielandschap en biedt daarbij ruimte voor bijvoorbeeld sport en recreatie. Een mogelijke bouw van woningen start niet voor 2035. De woningen op deze locatie zullen al gerealiseerd zijn voordat duidelijk is wat Rijnenburg zal betekenen voor de woningbouwopgave.
47	Het toevoegen van overwegend een- en tweepersoonshuishoudens in een kinderrijke, sociale buurt heeft zijn weerslag op het functioneren van een wijk. Bovendien, mochten deze bewoners toch kinderen krijgen (wat natuurlijk de normale kringloop van het leven is), dan moeten zij gezien hun kleine behuizing alsnog verhuizen en waar gaan zij dan naartoe? In Utrecht kunnen zij vrijwel nergens terecht. Hierdoor blijft het onrustig op de woningmarkt.	In Utrecht is enorm veel behoefte aan woningen voor één- en tweepersoonshuishoudens. Dit kunnen jongeren zijn, maar er is ook een toenemende behoefte aan dit type woningen onder oudere woningzoekenden. Daarnaast is het een demografische ontwikkeling dat huishoudens steeds kleiner worden. Met dit project voorzien we in deze behoefte.

Vraag nr.	Reactie	Antwoord
	Reactie 10 (vervolg)	Antwoorden reactie 10 (vervolg)
48	“De architectuur is karakteristiek voor de periode direct na de oorlog: ritmiek in de gevelwanden (hoogtesprongen, geledingen, schoorstenen), materiaaltoepassing (ambachtelijk metselwerk in baksteen), detaillering (ronde ramen in de trappenhuizen) en afdekking (flauwe dakhelling). De overgangen naar de openbare ruimte worden geaccentueerd door de entrees en de trappenhuizen, door de verhoogde begane grond, de kleine hoogteverschillen en de diepte van de voortuinen.” Heel mooi zo’n omschrijving, maar u doet verder geen toezeggingen over de komende architectuur. Dit vind ik veel te vrijblijvend, aangezien nu al veel uitgangspunten worden verlaten. Ik noem er een paar: veel hogere hoogtes, geen voortuintjes meer, geen subtiele verspringingen van stedenbouwkundige blokken meer, geen geknikte daken meer en ga zo maar door. Hoe voorkomt u dat er massale zakelijke kolossen met weinig details voor de huidige situatie die u terecht zo prijst, terugkomen?	Door dit SPvEe vast te stellen. Op pagina 15 van het SPvE staan de uitgangspunten ten aanzien van beeldkwaliteit. Bij de behandeling van het plan in Welstand zal hieraan worden getoetst.
49	U beoogt: “de bebouwing aansluit bij de maat en schaal van de wijk en niet te massaal overkomt. Open en uitnodigende plinten (bijvoorbeeld geen slaapkamers aan de straatzijde), voordeuren aan de straat en herkenbare, transparante entreehallen zorgen voor sociale veiligheid en een aantrekkelijk straatbeeld”. Hoe zorgt u dat zowel de vóór- als achterkant van de woningen aantrekkelijk en sociaal veilig zijn? Hoe wordt voorkomen dat de groenhoven geen hanglocatie worden? Deze plekken worden in uw plannen bepaald door grote woonblokken met centrale entrees aan de straatkant en eengezinswoningen die er met hun achterkant naartoe staan. Als dit zo blijft dan zeggen wij: dan liever geen groen, maar een hoogwaardige bebouwde wand.	Door op de begane grond zowel aan de straten als aan de groene hoven entrees te situeren zorgen we ervoor dat hier levendigheid ontstaat. Er zijn woningen georiënteerd op de straten én op de groene hoven. Doordat er geen (hoge) erfafscheidingen zijn is er goed zicht op de groene hoven. In de uitwerking van de plannen is sociale veiligheid een belangrijk uitgangspunt. De appartementen op de begane grond hebben individuele entrees aan de straat en aan de groene hoven. Dit zal op de uitgangspuntenkaart duidelijker worden aangegeven.
50	“Er wordt ingezet op hoogwaardig materiaalgebruik en een zorgvuldige detaillering en vormgeving van de overgangen tussen woning en openbare ruimte.” “Er wordt ingezet”. Dit is veel te vrijblijvend en biedt geen garantie voor de uiteindelijke kwaliteit. Als gemeente zou je dit toch veel duidelijker en eisender omschreven willen hebben?	Dit zijn we met u eens en zullen dit stelliger formuleren.
51	“De uitgangspunten zijn gericht op een goede ruimtelijke inpassing die past in de wijk.” Wat zijn dan die uitgangspunten precies? Bovendien is ook dit een essentieel punt dat te vrijblijvend is opgenomen.	De uitgangspunten waarnaar wordt verwezen zijn de uitgangspunten die in het SPvE staan opgenomen.

Vraag nr.	Reactie	Antwoord
	Reactie 10 (vervolg)	Antwoorden reactie 10 (vervolg)
52	“Het plangebied is gelegen in een woonomgeving met voorzieningen (buurtcentrum, scholen, winkels) in de buurt.” Op hoeveel mensen zijn deze voorzieningen berekend? Met welke cijfers wordt gerekend? En kunnen die voorzieningen zoveel extra woningen aan? Op de twee basisscholen zijn nu al problemen met plaatsing.	Voor veel voorzieningen geldt dat deze vooral op wijkniveau worden gemeten en dat vervolgens nader wordt onderzocht hoe dit op specifieke plekken geldt. Het Koersdocument Leefbare Stad en Maatschappelijke Voorzieningen (2020) is hiervoor het meest centrale beleidsdocument waarin staat aangegeven hoe voorzieningen moeten meegroeien in de totale groei van de stad. Bijvoorbeeld voor het onderwijs wordt jaarlijks een leerlingprognose gemaakt om tijdig te kunnen inspringen op ontwikkelingen in wijken. Voor de wijk Noordoost geldt dat de laatste prognose aangeeft dat er de ontwikkelingen in Noordoost tot 2028 een lichte daling kent van het aantal leerlingen (-0,5 procent). Daarbij moet gezegd worden dat er voor basisschool De Fakkel uitbreidingen gepland staan om aan de vraag van voldoende huisvesting te voldoen. Wat betreft welzijnsvoorzieningen geldt dat naarmate een buurt/wijk een groei kent van minimaal 2.000 bewoners en de in de nabijheid van de aanwezige welzijnsvoorzieningen (buurtkamers, -centra) deze groei niet aankunnen, zal welzijn aanvullende programmering op basis van toegewezen groeimiddelen onderzoeken. In dit onderzoek wordt ook meegenomen welke andere derde aanbieders aanwezig zijn om ontmoeting & activiteiten van bewoners te faciliteren.
53	Dit meldt u: “De mate van verdichting door toename van het aantal woningen wordt bepaald door wat het gebied aankan en mag niet leiden tot een verslechtering van de leefbaarheid in de omgeving. Verdichting moet gepaard gaan met een kwaliteitsverbetering van de openbare ruimte en mag niet ten koste gaan van het groen.” Door dit zo aan te halen geeft u zelf eigenlijk al aan dat de kwaliteit van het voorliggende plan erg onder spanning staat. Wanneer is er sprake van een verslechtering van de leefbaarheid? Hoe en door wie wordt dit bepaald en getoetst? Wanneer is er sprake van een kwaliteitsverbetering? En hoe wordt dit bepaald en vastgesteld? Wat zijn hiertoe de uitgangspunten? Wat ons betreft zou de nieuwbouw een verbetering moeten zijn, wat het uitgangspunt van het vorige SPvE was.	Meer specifiek: Buurtcentrum De Leeuw kan een toename van de bewoners aan. De kwantitatieve berekening van m2 welzijn voor de wijk Noordoost is gebaseerd op het beleid Vernieuwend Welzijn met desbetreffend accommodatiebeleid (2012). De beleidsuitgangspunten zijn opnieuw bevestigd in het Koersdocument (2020) waarin is aangegeven dat in de wijk Noordoost de welzijnsvoorziening buurtcentrum te berekenen is met 0,05 m2 per inwoner. Buurtcentrum de Leeuw heeft 1.660 m2. De kwalitatieve nadere onderbouwing van de m2 op basis van gebruik, vraag en behoefte (leefstijlen) van bewoners is aangegeven in de “Uitvoeringsnotitie Maatschappelijk initiatief onder dak in buurtcentra van de toekomst, wijk Noordoost” (2016).

Vraag nr.	Reactie	Antwoord
	Reactie 10 (vervolg)	Antwoorden reactie 10 (vervolg)
54	Bovendien: “Wanneer deze projecten gerealiseerd zijn, zullen er in totaal meer dan 800 woningen zijn toegevoegd aan de westkant van de Talmalaan.” Wat betekent dit voor de druk op onze wijk en alle voorzieningen?	In de Ruimtelijke Strategie Utrecht wordt deze vraag beantwoord. De Utrechtse barcode is de optelsom van alle (programma)elementen die de stad vormen: groen, wonen, werken, maatschappelijke voorzieningen, sport, energie, water en infrastructuur. Deze elementen staan in een directe afhankelijkheid van elkaar. Meer van het één, betekent vaak ook meer van het ander. Bij inbreiden vangt de gemeente de groei op binnen de bestaande stad, op plekken waar nog ontwikkelmogelijkheden zijn. Vanuit de barcode beredeneerd betekent het dat de groei voor een deel opgevangen kan worden met bestaande voorzieningen (indien en voor zover er overcapaciteit is) en dat voor een deel voorzieningen moeten worden toegevoegd. Het verschilt per locatie en per functie hoeveel toevoeging gewenst en mogelijk is.
55	“..aan te laten sluiten bij de nieuwe bebouwing en de wensen van vandaag. Hierbij zetten we in op het duidelijk inpassen van alle bestaande en nieuwe functies in de openbare ruimte. Ruimte die vrijkomt gebruiken we vooral voor groen, in de vorm van groene plinten, extra heestervakken, meer bomen en uitbreiding van de pocket parcs en, wanneer dit nodig is, verbreden we de voetpaden.” Wat betekent dit concreet? Wat zijn die wensen? Wat betekent ‘duidelijk inpassen van alle bestaande en nieuwe functies’?	De invulling van de openbare ruimte zoals die wordt voorzien staat weergegeven op de FO tekening (paragraaf 4.2 van het SPvE). Daarin is ook te zien waar er groen wordt toegevoegd. In totaal wordt er 1200m2 openbaar groen toegevoegd. Het totale plan inclusief tuinen heeft straks 6192m2 groen. We hebben dit inzichtelijk gemaakt in paragraaf 4.1. van bijlage 1 (nadere onderbouwing).
56	Wat zijn groene plinten?	Groene ruimtes om de bouwblokken
57	Uit welke pot wordt al het groen betaald? En wat als de pot op of ontoereikend is?	De kosten van de inrichting openbaar gebied zoals die nu zijn voorgesteld worden uit de projectontwikkeling betaald door de initiatiefnemer Mitros.
58	Op de beelden die u laat zien, staan wel erg grote, oude bomen weergegeven. Hetgeen mijn inziens niet een eerlijk beeld geeft.	De bomen in de profielen zijn in de meeste gevallen bestaande bomen (dus grotere bomen).
59	“De openbare ruimte is zoveel mogelijk groen, er wordt alleen verharding toegepast indien dit functioneel noodzakelijk is, `groen-tenzij’;” Wat betekent dit concreet? Wanneer is het tenzij? Kunt u daar voorbeelden van noemen? Hoe streng wordt naar die ‘tenzij’ gekeken?	‘groen, tenzij’. Dit houdt in dat we in Utrecht straten, pleinen, binnenterreinen, daken en gevels groen inrichten, tenzij dat op een specifieke plek niet kan vanwege de vereiste functionaliteit, zoals: rijden, parkeren, voetgangersroutes, fietsenrekken etc. We proberen hierbij zoveel mogelijk aaneengesloten stukken groen te maken.

Vraag nr.	Reactie	Antwoord
	Reactie 10 (vervolg)	Antwoorden reactie 10 (vervolg)
60	“Deze plint wordt ingeplant met vaste planten en heesters en is daardoor een zachte overgang tussen openbaar en privé en zal worden beheerd door de toekomstige bewoners;” En wat als dit onderhoud niet of slechts marginaal gebeurt? Wie controleert of het onderhoud ook daadwerkelijk gebeurt? En wat zijn de uitgangspunten? Oftewel: wanneer is het groen goed onderhouden? En hoe wordt het onderhoud geborgd voor de toekomst? Introduceert u hiermee niet een enorm afbreukrisico?	Mitros is verantwoordelijk voor het onderhoud van dit groen. Indien dit onderhoud door de bewoners onvoldoende of niet wordt uitgevoerd is het de verantwoordelijkheid van Mitros dat dit alsnog wordt uitgevoerd.
61	“Tussen de bebouwing en het trottoir bevindt zich een doorlopende groenstrook met een breedte van minimaal 2 meter die aansluit op de groene en ontspannen inrichting van de straten in de rest van de wijk.” Het gaat dus meer om een (winderige) steeg tussen hoge gebouwen. Hoe verhoudt zich dat tot de sociale veiligheid? Hoe wordt die veiligheid gewaarborgd? Hoe zorgen jullie dat er een goede sociale controle is in de hoven?	De beplanting is deze strook is laag zodat deze het zicht niet belemmert. Het gaat overigens niet om een steeg, maar om een groene overgang tussen openbaar en privé.
62	“Circa 45 sociale huurwoningen worden gerealiseerd ten behoeve van het huisvesten van bijzondere doelgroepen zoals statushouders en/of uitstromers uit de MO/BW” Zoals. Wie dan nog meer? Wordt Buurland een van deze locaties (https://ris2.ibabs.eu/Reports/ViewListEntry/Utrecht/95b0ec2a-9d26-438a-80b5-a51f4c31d6e9))?	Het SPvE schept de kaders voor de woningbouwontwikkeling. Hierin is nog niet uitgewerkt voor welke specifieke doelgroep de 45 woningen zijn bestemd. Wel hebben de gemeente en Mitros afgesproken dat de woningen niet individueel aan bijzondere doelgroepen worden verhuurd, maar dat er een afspraak wordt gemaakt met één of twee organisaties waar vanuit de bewoners zullen uitstromen naar een zelfstandige woning. Bij de selectie van de doelgroep wordt ook rekening gehouden met de huidige situatie in de buurt ten aanzien van bijzondere/ kwetsbare bewoners. Met deze organisaties zal ook nader worden gekeken naar de mate van begeleiding die er voor deze bewoners nodig is. Ook een wooncon-cept waarbij ‘dragende en vragende’ bewoners samenwonen in een van de woonblokken is een optie die overwogen wordt.

Vraag nr.	Reactie	Antwoord
	Reactie 10 (vervolg)	Antwoorden (reactie 10 (vervolg)
63	In de nabije omgeving zijn al diverse locaties voor de huisvesting van bijzondere doelgroepen zoals begeleid wonen, reïntegratie van mensen en de Van der Hoeven Kliniek. De tbs-kliniek wil nieuw gaan bouwen. Vindt u, als u kijkt naar andere wijken in Utrecht zoals het aangrenzende Tuindorp, dat dit evenredig over de stad is verdeeld? Hoe voorkomt u dat onze wijk niet opnieuw gaat afglijden? Er is immers veel geld en moeite geïnvesteerd om de wijk op het huidige niveau te krijgen.	Naar verwachting is de locatie sterk genoeg voor huisvesting van een bijzondere doelgroep. Er is namelijk bewust gekozen voor een relatief laag aantal woningen voor kwetsbare groepen, ten opzichte van andere projecten waarin we sociale huurwoningen toevoegen. Normaal gesproken gaan we bij nieuwbouwprojecten waar we woningen reserveren voor bijzondere doelgroepen uit van 30 tot 50% van het sociale programma dat aan deze doelgroep verhuurd kan worden. In dit geval is er gekozen voor een vast aantal van 45 woningen, waarmee het aandeel binnen het sociale programma dus veel lager is dan gebruikelijk. We streven naar een evenredige verdeling over de stad, maar niet iedere buurt of wijk is hetzelfde en biedt dezelfde mogelijkheden om nieuwe woningen toe te voegen of bestaande woningen toe te wijzen aan bijzondere doelgroepen.
64	“Er wordt momenteel gewerkt aan een herziening van het parkeerbeleid, de verwachting is dat deze in het eerste kwartaal van 2021 door de gemeenteraad zal worden vastgesteld.” Wat betekent dit voor Nieuw Buurland?	Op het moment dat er bij de wijziging van het bestemmingsplan een nieuw parkeerbeleid geldt zal de ontwikkeling aan dit nieuwe beleid moeten voldoen. Het voorgestelde nieuwe beleid kunt u inzien op https://omgevingsvisie.utrecht.nl/thematisch-beleid/parkeren/parkeervisie/ maar pas na vaststelling door de gemeenteraad is dit van toepassing.
65	Wat betekent “herstructurering sociale huur 2020” voor de plannen?	U doelt waarschijnlijk op de tekst bij deze locatie op afbeelding 2 van het SPvE. Daarmee wordt dit project bedoeld. Met herstructurering wordt bedoeld dat de oude sociale huurwoningen worden gesloopt en dat er nieuwe woningen voor terug worden gebouwd.
66	“De kosten die logischerwijs verband houden met deze ontwikkeling (en waar geen andere dekking tegenover staat) worden daarom in principe verrekend met de economische meerwaarde die voortvloeit bij een bestemmingswijziging.” Kunt u dit toelichten?	De grond onder de woningen is in erfpacht uitgegeven aan Mitros met de bestemming 150 sociale huurwoningen. Als op erfpachtgrond een ander type of meer woningen terugkomen zal dit erfpachtsrecht worden aangepast en zal er een bijbetaling plaats moeten vinden. Dit is de economische meerwaarde. Als het nodig is kan dit bedrag worden ingezet voor een deel van de inrichting openbare ruimte.
67	“Complicerende factor hierbij is mogelijk dat vanwege de hoogte van het geluidsniveau een dove of vliesgevel kan moeten worden aangebracht; ook kan het appartementengebouw verschoven moeten worden in zuidelijke richting.” Kunt u dit toelichten?	Nieuwe woningen moeten voldoen aan wettelijke geluidsnormen. Als er veel geluid aan de buitenkant zit dan kan het nodig zijn om extra maatregelen aan de gevel te maken, zoals een vliesgevel (een extra glazen wand) om aan de geluidseisen te voldoen. Op basis van de huidige uitgangspunten wordt maar net voldaan aan de 63 dB. Bij een wijziging van de uitgangspunten (voortschrijdend inzicht) zou het kunnen dat de maximale waarde wordt overschreden en er dove of vliesgevels noodzakelijk zijn.
68	“Onderzocht moet worden of uitruil van grond- of ontwikkelpositie in Noordoost of elders in de stad een extra stimulans biedt om te komen tot de realisatie van een programma dat bijdraagt aan gemengde buurten.” Wat bedoelt u hiermee?	Mitros is een sociale huisvester. De in dit plangebied te realiseren middeldure huur- en koopwoningen kunnen mogelijk met een derde partij worden ‘uitgeruild’ voor sociale woningen elders in de stad.

Vraag nr.	Reactie	Antwoord
	Reactie 10 (vervolg)	Antwoorden reactie 10 (vervolg)
69	“Hoe kan er voor gezorgd worden dat met de toename van verkeer dat gepaard gaat met de voorgestelde verdichting de Troelstralaan zo min mogelijk gebruikt zal gaan worden door auto’s?” Wat is hierop het antwoord?	Wij verwachten dat het verkeer door de gekozen verkeersinrichting via de Samuel van Houtenstraat en de Samuel Mullerstraat het plangebied zullen verlaten. Ook zijn geen extra uitritten op de Troelstralaan gepland.
70	“Bij compensatie wordt de volgende volgorde aangehouden: 1e keus compensatie binnen het plangebied, 2e keus compensatie dichtbij het plangebied, 3e keus compensatie elders.” Oftewel: er is geen enkele garantie dat gerooide bomen ook terugkomen. Of hoe moet ik dit zien?	Er worden evenveel nieuwe bomen geplant als dat er gerooid worden, maar niet allemaal in het plangebied zelf. Op afbeelding 13. het FO staat waar binnen het plangebied nieuwe bomen worden geplant. In bijlage 2 “bomenparagraaf staan daarnaast mogelijke locaties voor bomen net buiten het plangebied.
71	Het participatietraject verdient tot nu toe zeker niet de schoonheidsprijs. Toen mijn vriend op een van de bijeenkomsten kritisch was en de dame van de gemeente iets vroeg over inspraak, reageerde zij boos. “Als u inspraak wilt dan gaat u maar naar de rechter”, zei ze. Wij vragen ons af of je met zo’n houding een goede buurt ontwikkeld.	Wij hebben het participatieproces zo zorgvuldig mogelijk vormgegeven. Niet alle inbreng vanuit de buurt kan in de plannen worden meegenomen. Op het SPvE vindt geen formele inspraak plaats en er is geen mogelijkheid voor bezwaar en beroep. Dat is in een volgende fase bij het bestemmingsplan wel mogelijk.
	Reactie 11	Antwoorden reactie 11
72	De SPvE geeft - kort samengevat - de kaders om 250 tot 285 nieuwe woningen te realiseren waarvan 150 tot 205 sociale huurwoningen. Als bewoner van deze wijk heb ik hiertegen bezwaren. Als we kijken naar onze wijk is de verhouding sociale huurwoningen erg groot vergeleken met middensegment huur/vrije sector huur/koop. Daarnaast is de verhouding huur erg groot in relatie tot koop. Ik begrijp dat de gemeente Utrecht/Mitros eenzelfde aantal sociale huurwoningen (dus 150 woningen) terug moet bouwen. Indien een hoger aantal woningen dan het huidige woning aantal van 150 in de plaats terug moeten komen zouden die woningen geen sociale huurwoningen moeten zijn maar vrije sector/koopwoningen. Zoals in het SPvE ook staat is het uitgangspunt woningbalans per wijk. In onze wijk is de woningbalans nu al redelijk scheef. Met de komst van nog meer sociale huurwoningen (en doelgroepwoningen) raakt de woningbalans nog verder zoek. Ik maak hiertegen dan ook bezwaar en verzoek u vriendelijk om het plan op dit punt aan te passen.	De bevolkingsprognose voor Utrecht is dat de stad in 2040 naar verwachting meer dan 450.000 inwoners heeft. Om deze groei op te vangen is in Utrecht behoefte aan ruim 60.000 extra woningen. In onze ruimtelijke strategie is het uitgangspunt geformuleerd dat Utrecht gaat groeien door binnenstedelijk te verdichten. Daarmee behoudt Utrecht zo veel mogelijk het landschap rondom de stad en kunnen de bestaande voorzieningen in de stad efficiënter worden benut. Om tot 60.000 nieuwe woningen te komen kijken we in de hele stad naar kansen om woningen toe te kunnen voegen. De sloop/nieuwbouw op deze locatie is één van die kansen. Als we nader kijken naar de woningbehoefte zien we vooral tekort aan woningen in het sociale- en middensegment. We streven daarom naar een woningvoorraad met 35 procent sociale huurwoningen en 25 procent woningen in het middensegment. We willen daarnaast meer gemengde wijken realiseren. In onze woonvisie hebben we daarom de gewenste ontwikkeling van de woningvoorraad per wijk weergegeven. Omdat in de wijk Noordoost het aandeel sociale huurwoningen met 18% relatief laag is, willen we hier het aandeel sociale huurwoningen laten toenemen. Voor een woonprogramma kijken we echter niet alleen naar onze stedelijke doelen, maar ook naar de woningvoorraad in de nabije omgeving. In de Staatsliedenbuurt staan juist relatief veel sociale huurwoningen; 74% van de woningen is hier in het bezit van woningcorporaties. De gemeente heeft daarom met Mitros afgesproken om niet alleen sociale huurwoningen te bouwen, maar ook woningen in een duurder segment.

Vraag nr.	Reactie	Antwoord
	Reactie 11 (vervolg)	Antwoorden reactie 11 (vervolg)
73	Ik zou graag zien dat naast de 150 sociale huurwoningen koopwoningen in het hogere segment ervoor terug komen. In het project aan de westzijde van de Talmalaan worden nu ook enkel huurwoningen gerealiseerd (studentenwoningen/huur middensegment). Daarnaast is het kantoorgebouw op de Oudlaan omgevormd tot studentenwoningen (huur) hetgeen de nodige overlast veroorzaakt. Het gebouw daarnaast is voor begeleid wonen hetgeen ook de nodige overlast voor de buurt meebrengt.	De gemeente heeft met Mitros afgesproken dat er bovenop het sociale programma ook woningen in een duurder segment gerealiseerd worden. Voor Mitros is het echter niet toegestaan om zelf koopwoningen te realiseren. Mitros onderzoekt daarom de mogelijkheden om hiervoor samen te werken met een andere partij. Pas als dit lukt kan er een besluit worden genomen om het realiseren van koopwoningen hier passend en haalbaar is
74	Ik zou daarom graag zien dat in onze wijk meer koopwoningen erbij komen zodat een goede woningbalans in alle opzichten kan worden bereikt.	Zie 73
	Reactie 12	Antwoorden reactie 12
75	We zijn voorstander van dat de Dodt van Flensburglaan wordt verlegd naar het noorden waardoor de twee plantsoenen worden samengevoegd tot één parkje en dat deze her ontwikkeld wordt. (h.2.1.1) Verderop in de SPvE staat (h. 3.2.3) dat in samenwerking en overleg met de buurtbewoners dit parkje opnieuw ingericht wordt. Dat is mooi en daar zouden wij graag actief aan bijdragen.	Fijn! Wij zullen u betrekken bij de uitwerking van het Doth van Flensburgplantsoen.
76	Echter staat in de SPVE ook vermeld: “Door middel van het oriënteren van kleinschalige bebouwing op deze plek kan dit parkje een logische beëindiging krijgen en is er meer toezicht op het gebied” (H2.1.1). In een aantal kaartjes (o.a. afbeelding 13 en 16) staat dit ‘plan’ omschreven als “mogelijke locatie toekomstige bouwontwikkeling, exacte afmetingen nader te bepalen”. Op de uitgangspunten kaart (h. 3.2.5) staat deze bebouwing echter ingetekend incl. tuin. Is het nog een oriënterend project of is het echt één van de uitgangspunten? Dit schept onduidelijk. Voorstel om het voor nu uit de uitgangspunten kaart te halen en de oriëntatie voor kleinschalige bebouwing mee te nemen in de verdere samenwerking en overleg met de buurtbewoners rondom de herinrichting van het parkje. Daarbij is de uitspraak over ‘meer toezicht’ als argument bediscussieerbaar. Momenteel wordt het grasveldje beëindigd met een huis met een raam erin dat uitkijkt op het speelveld en grasveldje. Vanuit het appartementencomplex Vitae Veste kijken meer dan 12 ramen uit op het veld. En aan de andere kant van de straat nu 3 woonlagen (in de SPvE plannen 4 woonlagen) die toezicht houden op het gebied. Dat lijkt ruim voldoende.	Bebouwing aan de rand van het Dodt van Flensburgplantsoen zorgt voor een heldere afkadering van de ruimte en ogen op het plantsoen. Omdat we de inrichting van het vergrootte Doth van Flensburgplantsoen graag in overleg met de omwonenden willen doen hebben we de vlek waar we over nadenken nu vergroot. Eventuele bebouwing en welke functie dit moet krijgen zal dan in dat kader worden bepaald.

Vraag nr.	Reactie	Antwoord
	Reactie 12 (vervolg)	Antwoorden reactie 12 (vervolg)
77	Zelf zijn wij voor zo veel mogelijk openbaar groen in de wijk en hoeft dit juist niet altijd rechthoekig te zijn voor een speelser effect. Maar mocht de gemeente besluiten dat hoekje grond (waardoor het parkje niet mooi rechthoekig is) geen 'logische' beëindiging is dan willen we graag meedenken hoe dit (zonder bebouwing) op te lossen is. Op 21 februari 2019 hebben wij al eerder interesse getoond in het kopen van een stuk van het grasveld. Als antwoord ontvingen wij toen van Marieke Braad (Juridisch adviseur snippergroen, gemeente Utrecht): "In de wijk is relatief weinig openbaar groen en daarom dient deze gehele strook behouden te blijven. Daarbij is het stuk groen in de beheersverordening aangemerkt als structureel groen." Mocht de gemeente hierin dus van mening zijn veranderd, en het bestemmingsplan aan te willen passen dan houden wij ons aanbevolen voor de koop van (een stuk van) het veldje.	Het klopt dat de gemeente uw verzoek om een stukje groen aan u te verkopen heeft afgewezen. Er is toen onder andere aangegeven dat hiervoor een bestemmingsgwijziging nodig is en dat het tot het structurele groen behoort. Het voorstel in het SPvE is om de gehele vlek "Doth van Flensburgplantsoen" nu samen met de buurt verder uit te werken.
78	Tot slot, uit de klimaatstresstest (h. 2.5.3) komt naar voren dat bij stevige buien in het gebied water overlast kan ontstaan. Het water loopt weg in oostelijk richting over het maaiveld. De Nolenslaan en het grasveld op de Dodt van Flensburglaan worden genoemd als verzamelplekken. Daarbij wil ik opmerken dat niet alleen het laag liggende grasveld op de Dodt van Flensburg een verzamelplek is maar ook de aangrenzende lage tuinen. Mocht het parkje bij de herontwikkeling verhoogd worden tot maaiveld niveau, heeft dit impact op onze laag liggende tuin. Wordt hier rekening mee gehouden tijdens de herontwikkeling van het grasveldje?	Bij de inrichting van het parkje worden de hoogtes meegenomen in het ontwerp. Hierbij wordt rekening gehouden met de hoogtes van de aangrenzende woningen en tuinen. Daarbij wordt ervoor gezorgd dat als het water in de wadi in het parkje te hoog staat er een uitweg is naar het riool en het niet vanuit de wadi de tuinen instroomt.

Vraag nr.	Reactie	Antwoord
	Reactie 13	Antwoorden reactie 13
79	De uitgangspunten zijn op veel gevallen nog niet concreet genoeg en hierover maak in enkele opmerkingen. Daarnaast is de relatie met het oorspronkelijke Masterplan zoek en is eerst een nieuw Masterplan opstellen beter dan nu alle plannen te ontwikkelen op basis van een niet meer toereikend Masterplan. 1. Waarom slechts gedeelte van het Masterplan en niet het gehele gebied vaststellen, zodat er één samenhangend geheel gecreëerd kan worden? Nu is fase 2 van het Masterplan uitgevoerd en zijn er plannen ontwikkeld die niet in het Masterplan omschreven staan. Met de realisering van woningen in de belastingflat is het de vraag of dat de sociale voorzieningen in de wijk dit nog aankunnen. Daarnaast is voor het Masterplan een uitgebreid participatietraject doorlopen wat dus achteraf voor niks is geweest. Het op deze manier ontwikkelen van dit deelplan is niet juist en zou in een grotere samenhang met de omgeving opgepakt moeten worden.	Het nieuwe SPvE is net als het vorige uit 2012 een uitwerking van het Masterplan. Omdat de andere projecten uit het Masterplan grotendeels al zijn uitgevoerd wordt er geen nieuw Masterplan opgesteld. Gemeentebreed ligt er nu een Ruimtelijke strategie waar ontwikkelingen binnen moeten passen.
80	a. Huidige deelgebied is fase 1 van het Masterplan, realisering was 114 woningen en een kinderdagverblijf. Er is nu geen kinderdagverblijf meer voorzien en het aantal woningen is gestegen naar 249-285. b. Fase 3 is sloop van 108 woningen en realisering van 61 woningen. c. Fase 4 realisering van seniorenwoningen en sloop van het kinderdagverblijf welke nu dus niet gerealiseerd wordt. Hoe dit straks op te vangen? d. Samenhangend plan ontbreekt nu, Masterplan kan naar de prullenbak	Het kinderdagverblijf heeft inmiddels een nieuwe locatie gevonden. In het SPvE uit 2012 werd een voorbeeld invulling gegeven met ca 114 woningen en een kinderdagverblijf van 720m^2. Daarbij is opgemerkt dat het kinderdagverblijf ook omgezet zou kunnen worden naar bijvoorbeeld woningen. In het Masterplan 2012 was een fasering voorzien. Fase 2 is inmiddels uitgevoerd en dit project betreft het gebied van Fase 1. De plannen zoals toen genoemd als fase 3 en 4 vinden vooralsnog geen doorgang (Lauwerecht 1b en 8). Dat is een interne afweging binnen Mitros. In het woningbouwprogramma voor Nieuw Buurland zitten veel woningen voor 1- en 2-persoonshuishoudens die ook geschikt zijn voor senioren. Het Masterplan uit 2012 is inderdaad niet meer actueel. Ontwikkelingen in de stad worden nu onder andere getoetst aan het RSU.

Vraag nr.	Reactie	Antwoord
	Reactie 13 (vervolg)	Antwoorden reactie 13 (vervolg)
81	Meer aandacht voor wateroverlast, hittebestendigheid en biodiversiteit door: a. sedumdaken verplicht te stellen, voordelen van sedumdaken: a. waterberging b. verkoelend effect c. minder temperatuurvariatie van dak, een bitumendak gaat hierdoor 2 keer zo lang mee. d. Biodiversiteit e. Verkoelend effect van zonnepanelen, waardoor deze meer energie opwekken. (sedumdaken gaan dus uitstekend samen met zonnepanelen!) b. parkeerplaatsen door middel van grasbetontegels, grasroosters of iets soortgelijks (wat is een water infiltrerende parkeerplaats?) c. overige maatregelen, zoals bijvoorbeeld groene gevels	De gemeente past dit voor de openbare ruimte zoveel mogelijk toe, zie hiervoor ook de nadere toelichting in bijlage 1 van het SPvE. Voor het particulier terrein is met Mitros afgesproken dat ook zij op eigen terrein 20mm water gaan bergen. Hoe zij dit invullen is aan hen. Het voorstel vanuit de gemeente was inderdaad groene daken (in combi met zonnepanelen) en waterberging in de groenvakken en ondergronds in kratten (ivm weinig ruimte bovengronds). In paragraaf 3.6.1 “klimaat adaptatie en dakenvisie” wordt als uitgangspunt meegegeven dat “De woningen en zichtbare platte daken (schuren, bijgebouwen) worden daar waar dit kan in relatie tot de zonnepanelen voorzien van een groen- of bruindak”. in de volgende ontwerpfase wordt meegenomen dat parkeerplaatsen zo veel mogelijk worden uitgevoerd in waterpasserende verharding In paragraaf 4.3 van de bijlage (nadere onderbouwing) worden deze mogelijkheden ook aangegeven : “Bij het plan wordt een onderbouwing gevraagd op hoe het plan bijdraagt aan voldoende waterberging op eigen terrein en het beperken van hittestress, maar ook het borgen van leefbaarheid voor flora en fauna binnen de gebouwen en in de openbare ruimte. Denk hier bijvoorbeeld aan een groene daken of gevels t.b.v. waterbuffering en beschaduwing, en inbouwnestelkasten.”
82	Economische meerwaarde Doordat Mitros meer woningen kan realiseren dan op dit moment ontstaat er economische meerwaarde. Mitros zal derhalve een bedrag voor erfpacht aan de gemeente moeten afdragen hiervoor. Deze gelden moeten landen in de wijk. Mogelijkheden zijn: i. Voorzieningen om de schoolstraat dagelijks tijdelijk af te kunnen sluiten ii. Bewoners een “ontzorgingspakket” aanbieden om hun dak te laten vergroenen en mogelijk plaatsen van zonnepanelen iii. Opwaardering van het Willem van Abcoudeplein iv. Overige maatregelen in overleg met de omgeving te bepalen. In het kader van punt b. is het niet meer dan logisch dat minimaal de financiële opbrengsten van de hogere erfpacht en een gedeelte van de winst ten goede komt aan de omgeving. Dit dient nog concreet uitgewerkt te worden.	De grond onder de woningen is in erfpacht uitgegeven aan Mitros met de bestemming 150 sociale huurwoningen. Als op erfpacht andere type of meer woningen terugkomen zal deze erfpacht moeten worden aangepast en zal er een bijbetaling plaats moeten vinden. Dit is de economische meerwaarde. Dit bedrag kan worden ingezet voor een deel van de inrichting openbare ruimte van het plangebied. Indien er daarna inkomsten voor de gemeente overblijven vloeien deze naar de algemene middelen en daar heeft gemeenteraad budgetrecht over. De pilot met het afsluiten van de Nolenslaan als schoolstraat wordt verlengd. De kosten hiervoor worden gedekt uit het programma verkeersveiligheid. Dit is het geval doordat de meerwaarde wordt ingezet voor de inrichting van de openbare ruimte.

Vraag nr.	Reactie	Antwoord
	Reactie 13 (vervolg)	Antwoorden reactie 13 (vervolg)
83	Daarnaast zal er een financiële kwaliteitsimpuls voor de omgeving gerealiseerd moeten worden indien er meer en/of andere soort woningen gerealiseerd worden dan nu vastgesteld in het Masterplan.	Bij de herontwikkeling van een gebied willen wij altijd een kwaliteitsimpuls geven aan de openbare ruimte, dit staat los van het aantal en type woningen dat wordt gebouwd. De kwaliteitseisen voor dit openbaar gebied staan in het SPvE opgenomen.
	Reactie 14	Antwoorden reactie 14
84	De aanscherping van de gemeentelijke ambities op het gebied van gezond stedelijk leven, vergroening en de energie-neutrale en klimaatbestendige stad kunnen wij zeker onderschrijven. Dat geldt in principe ook voor de uitgangspunten ten behoeve van de ontwikkeling van Nieuw Buurland: Verdichten en vergroenen in balans; Woningmarkt in balans; Duurzame mobiliteit; Duurzame energie; Gezondheid, veerkracht en gelijke kansen (voorlopige SPvE, pag.14). Samen met omwonenden (als Buren van Nieuw Buurland) uit het gehéle gebied volgen wij deze ontwikkelingen met interesse en gaan we ervanuit dat de algemeenheden waarin de ambities nu staan beschreven, concreet worden gemaakt. U ontvangt daar vanuit het comité afzonderlijk bericht over.	Mooi dat u dit ook onderschrijft.
85	Zo kunnen wij ons ook vinden in het uitgangspunt: “De openbare ruimte is zoveel mogelijk groen, er wordt alleen verharding toegepast indien dit functioneel noodzakelijk is, `groen-tenzij’.“ (voorlopige SPvE, pag.15). Tevens voor de stellingname: “Voor de korte en ook lange termijn is het versterken van de natuur in de stad uitgangspunt. Door diervriendelijk te bouwen komt er extra capaciteit aan verblijf- en nestplaatsen voor flora en fauna in de stad. Daarmee wordt een bijdrage geleverd aan het tegengaan van het verdwijnen van beschermde flora en fauna uit de stad en een verhoging van de biodiversiteit voor gebouwbewonende soorten.” (voorlopige SPvE, pag.17).	Mooi dat u dit ook onderschrijft.
86	Wij zijn het daarom beslist niet eens met uw voorstel om de ruimte van het huidige speeltuintje in de Dodt van Flensburglaan naast nummer 171, te bestemmen voor een pand met drie lagen (voorlopige SPvE/FO-afb 13, pag.29) en dat dient wat ons betreft dan ook te worden verwijderd uit het SPvE en het FO. De toegevoegde waarde van een extra woning op deze plek ontgaat ons en vormt ook geen eenheid met de te realiseren woningen binnen het plan.Sinds jaar en dag fungeert dit deel van de openbare ruimte als ontmoetingsplek voor de buurt en die functie willen wij als bewoners zeker behouden in het kader van het nieuwe wijkparkje/ plantsoen.	Bebouwing aan de rand van het Dodt van Flensburgplantsoen zorgt voor een heldere afkadering van de ruimte en ogen op het plantsoen. Omdat we de inrichting van het vergrootte Doth van Flensburgplantsoen graag in overleg met de omwonenden willen doen hebben we de vlek waar we over nadenken nu vergroot. Eventuele bebouwing en welke functie dit moet krijgen zal dan in dat kader worden bepaald.

Vraag nr.	Reactie	Antwoord
	Reactie 14 (vervolg)	Antwoorden reactie 14 (vervolg)
87	Daarbij zijn wij van mening dat in het voorstel de vier te creëren parkeerplaatsen in de Dodt van Flensburglaan (voorlopige SPvE/FO-afb.13, pag.29), niet 'functioneel noodzakelijk' zijn en beslist niet passen bij het groene karakter van het wijkparkje. Indien er in de wijk vier parkeerplaatsen moeten komen om het aantal van 139 te bereiken, dan weten wij daarvoor een perfecte oplossing: er is ruime gelegenheid om op de Aalberseweg voldoende schuingeplaatste parkeerplaatsen te realiseren, waaronder het toevoegen van plaatsen voor deel-auto's. Dit gebied valt onder één bestemmingsplan dat is vastgesteld op 30-11-2017. Vreemd genoeg is dit niet gelijk aan het huidige functionele gebied in het genoemde voorlopige SPvE. Advies vanuit de bewoners is om het bestemmingsplangebied en het functionele gebied eenvoudigweg gelijk te trekken waardoor de oplossing van de verplaatsing van de parkeerplaatsen prima past. Wanneer auto's aan de rand van de wijk blijven, levert dat direct een betere verkeersveiligheid op in de wijk.	Of deze parkeerplaatsen nodig zijn voor de parkeerbalans zal blijken als er een bouwinitiatief ligt met daarin de definitieve woningaantallen en typen. Als blijkt dat dit stuk weg niet nodig is zullen er ook geen parkeerplaatsen worden aangelegd. We nemen al deze vragen mee in de uitwerking van de "vlek" Doth van Flensburgplantsoen. Het genoemde alternatief voor parkeerplaatsen in het plantsoen aan de Aalbersestraat is niet wenselijk omdat dit het groen aantast en mogelijk ten koste zal gaan van bestaande bomen.
88	Wel zijn wij blij dat er gehoor is gegeven aan het idee van een nieuw aaneengesloten en beter bruikbaar wijkparkje (voorlopige SPvE/FO-afb.13, pag.29). Echter, onze wens voor een plantsoen omvat meer. Naar ons idee dient de Dodt van Flensburglaan vanaf nummer 171, tot aan de Samuel Mullerstraat volledig te worden opgenomen in het groene plantsoenplan. Het inrichten van het plantsoen over de hele breedte van de Dodt van Flensburglaan, is gebaseerd op meerdere motieven: 1. De urgentie is groot om volop in te zetten op vergroening van de stad. Ook tijdens de internationale Klimaattop van januari 2021 werd dat wederom benadrukt. Het koersen op het daadwerkelijk versterken van de kwaliteit van groen in deze buurt, kan voor dit plantsoen dan ook niet gepaard gaan met bebouwing, straat of parkeervakken. 2. Wij menen dat de doorgang voor het autoverkeer niet functioneel noodzakelijk is. Het volledig afsluiten van de Dodt van Flensburg ten behoeve van groen heeft daarom onze voorkeur. Uiteraard vraagt dit om nieuwe verkeersmaatregelen, bijvoorbeeld voor ouders die met de auto naar kinderdagverblijf Nijntje komen. Het is niet wenselijk dat zij de halve buurt door moeten om weer bij de openbare weg te komen. Dit kan eenvoudig worden opgelost door de ingang van het kinderdagverblijf weer terug te brengen aan de Adriaan Beijerkade en daar via een aantal parkeerhavens de auto's de wijk in-uit te laten rijden. Eventueel is een stukje fietsstraat door het plantsoen, met auto's te gast zonder parkeervakken een goede optie.	Zie ook 87. Het niet doortrekken van de weg is een interessante optie die we graag willen onderzoeken. Hiervoor is het echter nodig om te weten hoe de straat nu wordt gebruikt en wat de verkeerskundige gevolgen zouden zijn voor de omliggende wegen. Op dit moment voeren we in verband met COVID geen verkeerstellingen uit. Zodra dit mogelijk is kunnen we het onderzoek opstarten. Als blijkt dat het verkeerskundig mogelijk is om dit stuk straat te verwijderen zal hierop participatie met de buurt plaats moeten vinden om te kijken of dit ook gedragen wordt. We nemen al deze vragen mee in de uitwerking van de "vlek" Doth van Flensburgplantsoen. We nemen al deze vragen mee in de uitwerking van de "vlek" Doth van Flensburgplantsoen.

Vraag nr.	Reactie	Antwoord
	Reactie 14 (vervolg)	Antwoorden reactie 14 (vervolg)
89	Het gedrag in het dagelijks verkeer is in ons deel van de buurt sterk aan het veranderen, weggebruikers trekken zich steeds minder aan van de bestaande verkeersregels en de verkeersveiligheid. In de afgelopen jaren zien wij in de Dodt van Flensburglaan dat een groeiend aantal autochauffeurs (veelal sluipverkeer) de verkeersbepalingen aan hun laars lappen. De handhaving op deze overtredingen ontbreekt volledig. Voorstel is dan ook om de Dodt van Flensburglaan en de smalle Everard Foeckstraat (vrachtwagens lopen er regelmatig vast) met drempels voor bestemmingsverkeer te maken.	Op de het kruispunt Doth van Flensburglaan - Samuel Mullerstraat passen we het inrichtingsplan aan door daar een drempelplateau toe te voegen. De Everard Foeckstraat ligt buiten dit plangebied. Wij vragen aan de wijkverkeersadviseur om te kijken of het toevoegen van een drempel daar wenselijk is.
90	Sinds de coronacrisis wordt gelukkig algemeen erkend dat bewegen voor jong en oud essentieel is. Ook wordt keer op keer door de overheid en in de media benadrukt dat het contact tussen buren het gevoel van eenzaamheid tegengaat en bijdraagt aan sociale cohesie. Voor gezinnen met kleine kinderen en voor mensen die slecht ter been zijn, is het extra van belang dat het wijkparkje voor hen ook veilig bereikbaar, toegankelijk en begaanbaar is. De afstand tot het Griftpark is immers te groot voor de groep die slecht ter been is.	Dat vinden wij ook
91	Het zogeheten openbaar groen tussen de huizenblokken, zoals in de Troelstralaan, is weliswaar ‘openbaar’, maar werpt door de ligging een grote drempel op: het groen wordt door buurtbewoners ervaren als leefruimte van de omwonenden. Dit zal ook zo werken bij het ‘openbaar’ groen binnen het onderhavige plan.	We zetten daarnaast ook in op het Doth van Flensburg Plantsoen en het toevoegen van groen in de straten om zo “groene ommetjes” te bevorderen.
92	Wij zijn er dan ook zeer op gespitst dat de openbare ruimte van het huidige speeltuintje naast nummer 171, behouden blijft voor de buurtbewoners en de groene oase. De blinde muur (met een raam, zonzijde) willen wij laten verlevendigen door een fraaie muurschildering, gekoppeld aan het karakter van het plantsoen. Daarnaast is wat ons betreft een flinke schuur - met sedum op het dak - prima geschikt voor het tuingereedschap met kruiwagen, en bijvoorbeeld makkelijk te verplaatsen meubilair. Dankzij deze aanpak met diverse activiteiten zullen er - haast vanzelf - ogen en oren actief zijn om ongewenst vandalisme te weren. Tevens is na de bouw van de nieuwe meerlaagse bouwblokken met open karakter en de voordeuren aan de straatkant aan de Samuel Mullerstraat, vanuit die kant goed zicht op het plantsoen. Daarnaast zal door de overgang van de tuinen aan de Everard Foeckstraat (grenzend aan het plantsoen) meer geleidelijk en open te maken, er ook vanuit die zijde meer sociale controle mogelijk zijn. We kijken uit naar het vervolg en gaan graag zo spoedig mogelijk met u in gesprek over de verdere invulling. Uw reactie zien wij met belangstelling tegemoet.	De wensen voor de inrichting van het plantsoen zullen in de volgende fase met bewoners worden besproken.

Vraag nr.	Reactie	Antwoord
	Reactie 15	Antwoorden reactie 15
93	Het SPvE is breed ingestoken. Zo worden onder andere de recente ontwikkelingen in de directe omgeving van dit project benoemd, waarmee dit kleine deel van de wijk Noordoost en de stad al relatief veel verdicht is en wordt. Ook wordt het SPvE voor Nieuw Buurland uit 2011 aangestipt, met een veel lager woningtal en een veel groter aandeel grondgebonden woningen. Dat SPvE is helaas niet tot uitvoering gekomen door de daaropvolgende recessie en daarna een nieuw collegeprogramma. Deze feitelijkheden geven een duidelijke context aan het huidige SPvE met de voorgestelde ontwikkeling voor Nieuw Buurland.	Dit SPvE sluit ook aan bij de ambities van de gemeente die zijn neergelegd in het nieuwe RSU
94	In het SPvE staat Gezond Stedelijk Leven centraal. De onderliggende opgaven worden beschreven als uitgangspunten. Dit waarderen wij zeer: de ambities voor een groene, evenwichtige wijk, ook in architectonisch opzicht, worden als vertrekpunt genomen en soms zelfs geconcretiseerd. Het SPvE geeft daarmee meer zicht op het plan dan in eerdere communicatie, toen het project simpelweg werd gepresenteerd als het bouwen van een significant aantal extra woningen op enkele corporatieplots. Met de inbedding van het plan in diverse uitgangspunten rondom leefbaarheid zien wij kansen voor goede aansluiting binnen onze buurt, en versterking van onze bestaande kwaliteiten. Wij hebben daarmee de indruk dat onze eerdere boodschap, om de ontwikkeling in breder ruimtelijk perspectief te plaatsen en om meer recht te doen aan het karakter van de wijk (zie bijlagen voor onze eerdere brieven), nu deels wordt geadresseerd in het SPvE. Wij verwachten dat dit betekent dat we dit ook zullen terugzien in de uiteindelijke praktische keuzes, uitwerking en fasering. Het bouwen en uitbreiden van woningen en het realiseren van verbeteringen op het gebied van groen en voorzieningen zijn wat ons betreft namelijk onlosmakelijk met elkaar verbonden.	Het is goed om te horen dat het SPvE nu beter aansluit bij uw verwachtingen.
95	Het is daarom jammer dat het SPvE grotendeels gericht is op het behalen van de primaire groeidoelstellingen van Mitros en het college, en niet allereerst streeft naar het ontwikkelen van de best mogelijke aanvulling op de huidige woningvoorraad, die past bij onze buurt. Wij benoemen onderstaand onze belangrijkste bevindingen. We roepen de gemeente op om het SPvE op onderstaande punten aan te passen of garanties af te spreken over de uitvoering ervan.	Zie 96 en 100

Vraag nr.	Reactie	Antwoord
	Reactie 15 (vervolg)	Antwoorden reactie 15 (vervolg)
96	In het SPvE staat dat 250 tot 285 woningen zullen worden toegevoegd. De buurt had liever gezien dat het oude SPvE intact was gebleven, met 114 voornamelijk grondgebonden woningen. Wij begrijpen dat deze nieuwbouwlocatie bijzondere kansen biedt, ook voor een stukje verdichting in onze groeiende stad, maar tegen deze bandbreedte van het totale aantal woningen maken wij bezwaar. Het door Mitros gewenste aantal legt, mede door de gevolgen die dit heeft voor de bouwvormen (zie verder Functioneel Ontwerp) een te groot beslag op onze buurt. We hebben er geen vertrouwen in dat binnen die bandbreedte het leefbare programma leidend zal zijn of voldoende kwaliteit kan realiseren.	Het oude plan is in 2012 opgesteld. Hierin was een voorbeeldverkaveling gegeven met daarin ca 114 woningen en 720m2 kinderdagverblijf (die mogelijk ook omgezet zou kunnen worden in appartementen). In de voorbeeld verkaveling zaten 43 eengezinswoningen. Sindsdien heeft Utrecht een ruimtelijke strategie vastgesteld waarin is opgenomen dat we binnenstedelijk gaan verdichten en is er een coalitieakkoord gesloten waarin de ambitie is opgenomen om de productie van het aantal woningen toe te laten nemen. Verdunnen is binnen deze context daarom geen uitgangspunt meer. Het is daarnaast de ambitie van de gemeente en Mitros het enorme woningtekort op te lossen in met name het sociale en middeldure segment. Wij proberen sociale woningen toe te voegen aan de bestaande voorraad met in achtneming van leefkwaliteit. Dit is ook in belang van de huurders. Mitros vervangt oude en kwalitatief slechte woningen voor nieuwe kwalitatief betere woningen.
97	In hoeverre is bij het bepalen van de bandbreedte bijvoorbeeld reeds rekening gehouden met de toevoeging aan de (sociale) woningvoorraad in de vorm van bijvoorbeeld de nieuwbouw (487 woningen, waarvan 200 sociaal) die ontstaat op het terrein van het voormalige belastingkantoor aan de Gerbrandystraat, direct aan de overkant van het plangebied? In hoeverre is rekening gehouden met de nieuwe stedelijke ruimtelijke strategie 2040, die meer dan voldoende kansen biedt voor verdichtingslocaties in grote aantallen, ook in het zeer nabijgelegen Overvecht? Is dit dan echt de beste plek om de woningvoorraad op te schroeven? Het extra aantal van maximaal 171 woningen is voor de stad als geheel verwaarloosbaar, maar voor ons als buurt is het te veel.	In Utrecht is enorm veel behoefte aan woningen voor één- en tweepersoonshuishoudens. Dit kunnen jongeren zijn, maar er is ook een toenemende behoefte aan dit type woningen onder oudere woningzoekenden. Daarnaast is het een demografische ontwikkeling dat huishoudens steeds kleiner worden. Met dit project voorzien we in deze behoefte.
98	De wens die u wellicht heeft om de bandbreedte voor de aantallen maximaal op te rekken tot 285 mag nooit ten koste gaan van de (financiële) ruimte voor de kwaliteit van de leefomgeving. Die kwaliteit is nodig om enigszins tegenwicht te kunnen bieden aan de verdichting die voor de stad als geheel miniem, maar voor deze buurt significant is: tot aan 2,5 keer meer woningen dan in het oorspronkelijke plan. En wij betwijfelen of de kwaliteit met deze bandbreedte gewaarborgd kan worden. Meer woningen maken in overwegend het sociale en middensegment kost geld. De leefbaarheid en kwaliteit van de buurt mag geen sluitpost worden om koste wat het kost de maximale bandbreedte van het woningtal en het bijbehorende woonprogramma te kunnen realiseren. 250 woningen vormen al een planologische en budgettaire uitdaging van 2,2 keer meer woningen dan in het oorspronkelijke plan, en 1,7 keer meer dan de huidige voorraad ter plekke.	Zie ook 96. Het aantal woningen is ook afhankelijk van het uiteindelijke type woningen. In de toegestane massa zijn passen meer kleinere woningen (het maximale aantal) dan als er grotere woningen worden gebouwd.

Vraag nr.	Reactie	Antwoord
	Reactie 15 (vervolg)	Antwoorden reactie 15 (vervolg)
99	De aard van het woonprogramma vinden wij ook een belangrijk aandachtspunt. Er wordt namelijk gesteld dat het maximale aantal sociale huurwoningen 205 kan bedragen. Daarnaast wordt aangegeven dat circa 45 van deze sociale huurwoningen worden gerealiseerd ten behoeve van het huisvesten van bijzondere doelgroepen zoals statushouders en/of uitstromers uit de maatschappelijke opvang/beschermd wonen. Alhoewel wij begrijpen dat er ook in dit project ruimte moet zijn voor al deze doelgroepen, zorgt een dergelijke concentratie in dit specifieke deel van de wijk voor een te grote druk op de huidige samenstelling in de buurt. De buurt vindt dit zeer onwenselijk en maakt dan ook bezwaar tegen deze aantallen. Vóór 2011, de periode waarin het vigerende SPvE is vastgesteld, was de kwaliteit van de buurt tot de slechtste van heel Utrecht gaan behoren. Het nu voorgestelde SPvE reflecteert hier geenszins op.	Het SPvE schept de kaders voor de woningbouwontwikkeling. Tenminste hetzelfde aantal sociale huurwoningen dient te worden teruggebouwd. Daarnaast is de ambitie van Mitros en de gemeente om sociale woningen toe te voegen aan de woningvoorraad van Utrecht. Zie ook 100. Voor de 45 woningen is nog niet uitgewerkt voor welke specifieke doelgroep deze zijn bestemd. Wel hebben de gemeente en Mitros afgesproken dat de woningen niet individueel aan bijzondere doelgroepen worden verhuurd, maar dat er een afspraak wordt gemaakt met één of twee organisaties waarvanuit de bewoners zullen uitstromen naar een zelfstandige woning. Bij de selectie van de doelgroep wordt ook rekening gehouden met de huidige situatie in de buurt ten aanzien van bijzondere/ kwetsbare bewoners. Met deze organisaties zal ook nader worden gekeken naar de mate van begeleiding die er voor deze bewoners nodig is. Ook een woonconcept waarbij ‘dragende en vragende’ bewoners samenwonen in een van de woonblokken is een optie die overwogen wordt. Naar verwachting is de locatie sterk genoeg voor huisvesting van een bijzondere doelgroep. Er is namelijk bewust gekozen voor een relatief laag aantal woningen voor kwetsbare groepen, ten opzichte van andere projecten waarin we sociale huurwoningen toevoegen. We streven naar een evenredige verdeling over de stad, maar niet iedere buurt of wijk is hetzelfde en biedt dezelfde mogelijkheden om nieuwe woningen toe te voegen of bestaande woningen toe te wijzen aan bijzondere doelgroepen.

Vraag nr.	Reactie	Antwoord
	Reactie 15 (vervolg)	Antwoorden reactie 15 (vervolg)
100	Er wordt in het SPvE terecht benoemd dat de Staatsliedenbuurt in verhouding tot de rest van de wijk Noordoost al bovengemiddeld veel corporatiebezit heeft (74% versus 13%). De buurt kent dus al een a-typische woningvoorraad ten opzichte van de gehele wijk Noordoost. In het SPvE wordt dit onderkend, maar uit deze constatering wordt gek genoeg niet geconcludeerd dat logischerwijs overwogen moet worden om de invulling van de ambitie dan maar beter te verspreiden over geheel Noordoost. Sterker nog, in het voorlopig SPvE wordt nu gesproken over het terugbouwen van ten minste 150 (oftewel het huidige aantal) tot maar liefst 205 sociale huurwoningen, ofwel juist een nog verdere stijging van het aandeel. Dit lijkt ons strijdig met de afspraken in het Stadsakkoord waarin wordt gesteld: 'Wij vervullen een vertrouwelijke balansrol voor ruiling van locaties van woningcorporaties en (markt)partijen. Het principe van ruiling is, dat daar waar verdichting op een locatie van een woningcorporatie mogelijk is, maar waar al veel sociale voorraad in de wijk aanwezig is, marktwoningen gerealiseerd worden. In ruil daarvoor wordt op de locatie van de marktpartij extra sociale huur gerealiseerd.' In het voorlopige SPvE wordt ook als uitgangspunt genoemd dat er per wijk aan een woningbalans zal worden gewerkt, maar het wordt vervolgens niet toegepast.	De bevolkingsprognose voor Utrecht is dat de stad in 2040 naar verwachting meer dan 450.000 inwoners heeft. Om deze groei op te vangen is in Utrecht behoefte aan ruim 60.000 extra woningen. Hiervoor kijken we in de hele stad naar kansen om woningen toe te kunnen voegen. De sloop/nieuwbouw op deze locatie is één van die kansen. Als we nader kijken naar de woningbehoefte zien we vooral tekort aan woningen in het sociale- en middensegment. We streven daarom naar een woningvoorraad met 35 procent sociale huurwoningen en 25 procent woningen in het middensegment. We willen daarnaast meer gemengde wijken realiseren. In onze woonvisie hebben we daarom de gewenste ontwikkeling van de woningvoorraad per wijk weergegeven. Omdat in de wijk Noordoost het aandeel sociale huurwoningen met 18% relatief laag is, willen we hier het aandeel sociale huurwoningen laten toenemen. Idealiter doen we dat verspreid over de wijk, maar niet in iedere buurt doen zich kansen voor om woningen toe te kunnen voegen. Voor een woonprogramma kijken we echter niet alleen naar onze stedelijke doelen, maar ook naar de woningvoorraad in de nabije omgeving. In de Staatsliedenbuurt staan juist relatief veel sociale huurwoningen; 74% van de woningen is hier in het bezit van woningcorporaties. De gemeente heeft daarom met Mitros afgesproken om niet alleen sociale huurwoningen te bouwen, maar ook woningen in een duurder segment. Mitros onderzoekt op dit moment in hoeverre het mogelijk is hiervoor samen te werken met een marktpartij. Mogelijk krijgt Mitros dan inderdaad ook de kans om op een andere locatie in de stad sociale huurwoningen te realiseren.
101	Wij begrijpen en delen het belang dat de gemeente het aandeel sociale huurwoningen in wijken als Overvecht en Noordwest wil verlagen, en in wijken als Oost en Noordoost wil verhogen. Een van de weinige huidige verdichtingslocaties in Noordoost staat echter in onze buurt, juist het deel van de wijk waarvan de samenstelling van de woningvoorraad het meest lijkt op die in wijken als Overvecht en Noordwest. Daarbij ligt dit project in afstand ook nog eens veel dichter bij de genoemde kwetsbare wijken dan alle andere delen van Noordoost. De keuze om de extra sociale huurwoningen buiten Overvecht en Noordwest te concentreren in ons deeltje van de wijk telt op postcodeniveau dus mogelijk als 'spreiding', maar draagt in de werkelijkheid niet bi jaan het verkleinen van de tweedeling in de stad. De spreiding is een papieren werkelijkheid.	Zie 100

Vraag nr.	Reactie	Antwoord
	Reactie 15 (vervolg)	Antwooren reactie 15 (vervolg)
102	Wij hebben begrepen dat verdichtingsprojecten bij voorkeur de verhoudingen volgen uit het collegeprogramma “Ruimte voor iedereen’ en de woonvisie ‘Utrecht beter in balans’, namelijk 35% sociale huur, 25% middenhuur en 40% vrije sector. Gezien: • de ligging van onze buurt pal naast een zogenoemde kwetsbare wijk waar het aandeel sociaal juist omlaag moet; • het reeds hoge bestaande aandeel sociale huur (74%) in dit deel van Noordoost; • de kwalificatie van zeer kwetsbare wijk in het recente verleden; • de wens van de gemeente/Mitros tot vermeerdering van sociale huurwoningen vergeleken met het huidige aantal en • de wens van de gemeente/Mitros tot de verzwaring van het woonprogramma met 45 woningen voor bijzondere doelgroepen, dringen wij er op aan dat er van deze buurt zeker niet méér mag worden gevraagd dan het toevoegen van een programma dat in lijn is met de stadsbreed gewenste verhouding. Kortom: wij maken bezwaar tegen de in het voorlopige SPvE voorgestelde verhouding in het woonprogramma.	Zie 99 en 100
103	Het toepassen van de percentages uit de woonvisie op de door de gemeente gewenste ontwikkelaantallen van 250-285 betekent 87 à 98 sociale huur, 62 à 71 middenhuur en 100 à 114 vrije sector. Zo’n woonprogramma, dat wat ons betreft in omvang al veel te fors is (zie ons eerdere punt), geeft al een heel ander beeld dan de in het voorlopige SPvE voorgestelde maximale 205 sociale huur. Daarnaast draagt zo’n beter gebalanceerde verhouding fors bij aan de haalbaarheid en betaalbaarheid van dit plan. Wij verzoeken u daarom om in het definitieve SPvE de bandbreedtes conform de Woonvisie te hanteren, en verzoeken om, conform het eerder aangedragen aandachtspunt rondom de aantallen, zoveel mogelijk van de gewenste aantallen niet in dit project onder te brengen, maar elders in de wijk Noordoost/Oost te doen landen of in andere, grotere, nog te ontwikkelen gebieden zoals geschetst in de nieuwe stadsbrede strategie	Dit geldt voor ontwikkelingen waar nog geen woningen staan. In Nieuw Buurland worden 150 sociale huurwoningen gesloopt.

Vraag nr.	Reactie	Antwoord
	Reactie 15 (vervolg)	Antwoorden reactie 15 (vervolg)
104	Specifiek in deze passage willen we ingaan op de wens van Mitros en de gemeente om 45 woningen te bestemmen voor bijzondere doelgroepen. Daarbij willen we niet onbenoemd laten dat we hebben vernomen dat de Van der Hoeven Kliniek ook extra wil bijbouwen. Dat is de TBS-kliniek die is gespecialiseerd in de behandeling van onder meer zedendelinquenten. De druk van allerlei doelgroepen op onze wijk is al van enige omvang en dan zou daar in dit project nog een vrij grote, zelfstandig wonende kwetsbare groep aan worden toegevoegd. Het huisvesten van (sociaal) kwetsbare groepen in de genoemde aantallen vraagt om de juiste ‘checks and balances’ en een sociaal vangnet binnen de buurt. Wij verwachten dan ook een verdere uitwerking over deze gemengde woonvorm waarbij wij ons voorstellen dat er tegenover de 45 ‘vragende’ bewoners, voldoende dragende bewoners worden geselecteerd op grond van maatschappelijke betrokkenheid, en dat er een duidelijke beheerfunctie wordt ingericht, met één aanspreekpunt voor de buurt. Bij de verdere vormgeving moet tevens aandacht worden besteed aan gezamenlijke huiskamers in de woonblokken; een vorm die voor kwetsbaren vaak laagdrempeliger is dan een bezoek aan het buurtcentrum. Zo wordt de ook sociale draagkracht voor deze specifieke groep inwoners van Nieuw Buurland geborgd. We stellen het op prijs als er ook over de daginvulling van deze bewoners wordt nagedacht en moedigen slimme combinaties, samenwerking met ondernemers en buurtinitiatieven aan. Alleen dan is het haalbaar om een substantieel aantal vanuit deze doelgroep te huisvesten, zonder dat de samenstelling en kwaliteit van de buurt teveel onder druk komt te staan.	Zie 99

Vraag nr.	Reactie	Antwoord
	Reactie 15 (vervolg)	Antwoorden reactie 15 (vervolg)
105	We hechten veel belang aan (nieuwe) buurtgenoten die zich kunnen en willen verbinden met de buurt, die omzien naar elkaar en naar bestaande bewoners, die zich verantwoordelijk voelen voor de openbare ruimte en zich zo nodig willen inzetten voor de sociaal kwetsbare buren. Deze saamhorigheid is nu ook al een van de kenmerken van deze buurt. Ook de bewoners van het huidige Buurland vormen op dit moment een hechte en sociale gemeenschap. We hebben in een Klankbordgroep-bijeenkomst begrepen dat zij de toezegging zouden krijgen dat zij tot aan de sloop mogen blijven zodat een antikraakfase niet nodig is. Dat is voor alle betrokken partijen een win-win-situatie. Ons bereikte echter het signaal dat Mitros hen in verband met vertraging van het project een huurverlenging van enkele maanden tot een half jaar heeft aangeboden maar dat zij tot op heden geen toezegging hebben gehad voor verlenging van hun huurcontract tot het moment van sloop. Dit betekent dat de huidige bewoners van Buurland uiterlijk in de eerste maanden van 2022 hun huizen moeten verlaten. Daarna volgt een periode van anti-kraak waarbij de circa 300 huidige bewoners vervangen zullen worden door tijdelijke anti-kraak bewoners. Wij zijn van mening dat dit een onnodige negatieve invloed zal hebben op de sociale cohesie en veiligheid in de wijk. Vanuit de buurt zien we bij voorkeur de huren van de huidige bewoners verlengd tot aan het moment van sloop, of minimaal een voorrangsregeling op een anti-kraakcontract voor huidige bewoners, zodat wie wil in Buurland kan blijven wonen en onderdeel kan blijven van de buurt tot aan de sloop.	De woningen worden door Mitros via de SSH verhuurd. Inmiddels is dit contract verlengd tot voorjaar 2022. Mitros wil voorkomen dat er langere tijd leegstand is vóór de sloop van de woningen. Op enig moment zal het echter voorkomen dat de woningen in afwachting van sloop door middel van anti kraak worden bewoond.
106	We pleiten er ook voor om serieus te verkennen of een deel van de huidige bewoners kan terugkeren als ‘dragende’ (sterke) bewoners zodat er een solide basis ontstaat waar een deel ‘vragende’ (kwetsbare) bewoners aan kan worden toegevoegd. Van wat wij horen is er onder ‘Buurlanders’ veel animo voor zo’n mogelijkheid.	De mogelijkheden hiervoor worden door Mitros onderzocht.

Vraag nr.	Reactie	Antwoord
	Reactie 15 (vervolg)	Antwoorden reactie 15 (vervolg)
107	In het SPvE is veel aandacht voor (herplanten van) groen, groenstructuren, ecologie en diervriendelijkheid. ‘Groen, tenzij…’ is hierbij een mooi uitgangspunt, tot aan de daken toe. Het concreet benoemen van het inrichten van de groene Vechtroute, het parkje aan de Dodt van Flensburglaan en de vergroening bij De Leeuw geven een prettig beeld dat naar wij hopen geen limitatieve opsomming zal blijken. De omschrijvingen van de groenambities komen ons namelijk nog vrijblijvend over. Wij zien graag dat deze verbeteringen onlosmakelijk aan het plan worden verbonden en gaan er vanuit dat de investeringen hiervoor in de begroting worden opgenomen en onder alle omstandigheden overeind blijven omdat zij randvoorwaardelijk zijn.	De inrichting van de openbare ruimte (inclusief (her)planten bomen maakt straks een onlosmakelijk onderdeel uit van de overeenkomst die met Mitros wordt gesloten voor de ontwikkeling van het gebied.
108	Uit buurtcomité StaLau (i.s.m. the Social Firm), de werkgroep Groen uit VoTuLaSt die in de Klankbordgroep heeft deelgenomen aan een sessie Groen, krijgen we teruggekoppeld dat zij niets van de opbrengst uit de sessie in het plan terugzien. Zo missen we de suggesties over het parkeren, het benutten van de groenstrook tussen de Kardinaal de Jongweg/ Aalbersestraat (aan de rand van de wijk), en het verleggen bij Dodt van Flensburglaan (afsluiten of smal stukje fietsstraat van maken). Tevens wordt er geen kader geschetst voor het benodigde toezicht en beheer, waarmee de kwaliteit van het groen in de praktijk valt of staat.	Met de inbreng vanuit de Klanbordgroep is zeker iets gedaan, er is meer inbreng geweest dan de door u genoemde punten. Daarnaast zal het door u genoemde punt niet doortrekken van de Dodt van Flensburglaan nader worden onderzocht. Parkeren op Aalbersestraat vinden wij niet wenselijk omdat dit ten koste gaat van groen en voor extra autoverkeer op de Troelstralaan zou zorgen. Voor kaders over toezicht en beheer is het in deze fase nog te vroeg maar dat wordt zeker in een volgende fase meegenomen.
109	Wat het herplanten van de bomen betreft willen we benadrukken dat we dit binnen het plangebied verwachten of in een zeer nabije straal (bijvoorbeeld maximaal 100 meter) zodat het groen dat verdwijnt bij sloop ten gunste blijft voor de buurt. De omwonenden hebben hier de nodige ideeën over en worden hier graag nauw bij betrokken.	In bijlage 2 “bomenparagraaf” staat aangegeven waar deze bomen nu worden gedacht.
110	De kwaliteitsslag groen is een randvoorwaarde en geen ‘sluitpost’. Dat geldt ook voor de kwantiteit. Wij vragen daarom om naast het Dodt van Flensburgplantsoen ter hoogte van nummer 171 geen bebouwing te realiseren ten koste van het huidige groene veldje. Dit zou namelijk onherroepelijk ten koste gaan van de hoeveelheid (toegankelijk) groen in de buurt.	Bebouwing aan de rand van het Dodt van Flensburgplantsoen zorgt voor een heldere afkadering van de ruimte en ogen op het plantsoen. Omdat we de inrichting van het vergrootte Doth van Flensburgplantsoen graag in overleg met de omwonenden willen doen hebben we de vlek waar we over nadenken nu vergroot. Eventuele bebouwing en welke functie dit moet krijgen zal dan in dat kader worden bepaald.

Vraag nr.	Reactie	Antwoord
	Reactie 15 (vervolg)	Antwoorden reactie 15 (vervolg)
111	Als omwonenden zien we veel kansen om het bestaande groen in te zetten om de kwaliteit te verbeteren, ontmoeting te stimuleren en sociale cohesie te bevorderen, ook bijvoorbeeld in relatie tot de ontwikkeling van het tiny forest, waarbij Nieuw Buurland kennelijk als mogelijke locatie in beeld is (zo mochten we vernemen via een wijkkrant). Het idee van de tiny forest voor de verschillende soorten beplanting draagt bij aan de groenvariëteit, de waterberging, sociale verbinding en educatie. De vlakbij gelegen Dr. Bosschool heeft al interesse laten blijken. Het lijkt ons dus een groeninvulling die veel kansen biedt en die direct moet worden betrokken in de uitwerking van het SPvE.	Het Dodt van Flensburgplantsoen wordt ingericht in overleg met bewoners. Een tiny forest kan worden ingebracht als mogelijke invulling.
112	In het SPvE wordt een waterkaart getoond. Daarop is het Willem van Abcoudeplein duidelijk zichtbaar als het letterlijke afvoerputje van de buurt. Alhoewel deze locatie niet wordt genoemd bij de locaties met extreme wateroverlast, staat dit plein nu al veelvuldig blank. Dat zal in de nabije toekomst vaker gebeuren, nu het plein en aanpalende groen steeds intensiever gebruikt worden, ook door de twee nabijgelegen basisscholen. Het plein ligt weliswaar net buiten het plangebied maar grenst er direct aan. Het plein heeft een dusdanig verband met het afwatersysteem en de leefbaarheid van de buurt dat we de gemeente dringend verzoeken om ook dit overlastpunt mee te nemen bij het klimaatbestendig maken van de nieuwe ontwikkeling	Willem van Abcoudeplein valt buiten het projectgebied en er is daarom niet specifiek gekeken naar oplossingen voor dit gebied. Water vanuit het projectgebied wordt niet afgewenteld op het WvA-plein maar juist lokaal in het projectgebied zelf verwerkt. Doordat het regenwater in het projectgebied nu niet meer in het riool verdwijnt is de verwachting dat wateroverlast in het WvA-plein ook zal verminderen. In de verdere uitwerking van het plan zou wel gekeken kunnen worden of met maatregelen in het projectgebied de overlast in het WvA-plein verder kan worden verminderd. Daarnaast zou al gekeken kunnen worden naar toekomstige maatregelen in de omgeving, die aansluiten bij de maatregelen die nu in het projectgebied worden genomen.
113	Tot slot merken wij op dat de beknopte passage over wateroverlast vooral technisch is ingestoken. Er wordt vrijwel geen link gelegd met duurzaamheid en klimaatadaptatie in termen van hittestress en droogte. De nu gehanteerde smalle opvatting rond groen en water zien wij als een gebrek aan ambitie. Wij vinden het jammer dat deze beleidsambities geen vertaling lijken te krijgen in deze nieuwe ontwikkeling in onze wijk.	In bijlage 1 wordt op al deze zaken dieper ingegaan op klimaatadaptatie (water, groen, hitte, ecologie). Hierin wordt aangegeven dat met het ontwerp we 90% van de jaarlijkse neerslag opvangen en infiltreren om verdroging tegen te gaan (voorheen was dit 0%). Het infiltreren wordt zoveel mogelijk via bestaand en nieuwe groenvakken (wadi's) gedaan. Wadi's zorgen voor extra groen (tegengaan hittestress), zichtbaar afvoeren (bewustwording klimaatverandering), en meer plaats voor planten en dieren (ecologie). Wadi's zijn als infiltratievoorziening een stuk duurzamer dan ondergrondse (plastic) infiltratiekratten.

Vraag nr.	Reactie	Antwoord
	Reactie 15 (vervolg)	Antwoorden reactie 15 (vervolg)
114	Het is goed dat er aandacht is voor mobiliteit in de brede zin van het woord, en dat de slag is gemaakt om de auto niet meer centraal te stellen. Met de eis van 'oplossen van parkeren op eigen terrein' is het vraagstuk echter niet zomaar verdwenen, zeker niet gecombineerd met de druk die fietsparkeren in de buurt kan geven. Het is voor de buurt in elk geval van belang dat in het SPvE de harde garantie staat dat er voor de nieuwe bewoners niet méér parkeervergunningen verstrekt mogen worden dan die op dit moment gelden voor de huidige bewoners van Nieuw Buurland, ongeacht de uiteindelijke woningtallen en het uiteindelijke woonprogramma. Het SPvE lijkt namelijk ruimte te laten om toch meer vergunningen te verstrekken.	Op dit moment is er geen wachtlijst voor parkeervergunningen in dit rayon. Bij nieuwbouw van woningen geeft de gemeente in principe geen parkeervergunningen uit voor bewoners van nieuwbouw. Hiervan kan worden afgeweken bij bijvoorbeeld sloop- nieuwbouwplannen zoals hier het geval is omdat voor een deel van het parkeren van de nieuwe bewoners wordt voorzien in de openbare ruimte. Op dat moment wordt er toepassing gegeven aan de formule zoals omschreven op pagina 22 van het SPvE.
115	Wij vinden het daarnaast gewenst om het (nieuw verwachte) parkeerbeleid toe te passen op deze planvorming en daarbij specifiek (zoals wij eerder al verzochten) mogelijke oplossingen voor (deel)mobiliteit te betrekken. Wij zijn benieuwd naar de ervaringen uit de eerste pilots die nu lopen. Dit biedt kansen, niet alleen voor Nieuw Buurland, maar voor de hele buurt.	Zodra dit is vastgesteld zal ook voor Nieuw Buurland het nieuwe parkeerbeleid gelden. Hierin zijn een aantal uitgangspunten benoemd voor het toepassen van alternatieven zoals deelmobiliteit die hier zullen worden toegepast.
116	Daarnaast willen wij er nogmaals op wijzen dat parkeren aan de rand van de wijk interessant kan zijn (op of, gezien de breedte van de straat, aan de groenstrook tussen Kardinaal de Jongweg en Aalbersestraat). Overigens valt dit gebied onder één bestemmingsplan (vastgesteld op 30 november 2017). Dit is niet gelijk aan het huidige functionele gebied van het PvE. Wij kunnen ons voorstellen dat het bestemmingsplangebied en het functionele gebied gelijk wordt getrokken waardoor de oplossing van de verplaatsing van de parkeerplaatsen prima in het geheel past. Bovendien levert het parkeren van auto's aan de rand van de wijk direct een betere verkeersveiligheid in de wijk.	Het genoemde alternatief voor parkeerplaatsen in het plantsoen aan de Aalbersestraat is daarnaast niet wenselijk omdat dit het groen aantast en mogelijk ten koste zal gaan van bestaande bomen. Ook zal het verkeer om hier te komen juist over de Troelstralaan moeten rijden waar toename van het autoverkeer niet wenselijk is.

Vraag nr.	Reactie	Antwoord
	Reactie 15 (vervolg)	Antwoorden reactie 15 (vervolg)
117	In het stratenplan wordt in het plan uitgegaan van smallere rijbanen en meer gelijk geschakelde (parkeer)lijnen en behoud van de 30 km-zone. Dit wordt als afdoende gezien voor een veilige omgeving maar gezien de huidige praktijk betwijfelen we of dat zo is. Met name de oversteek Samuel van Houtenstraat/Troelstralaan (nu al een drukke auto-te-gast-straat) zouden we graag veiliger zien, met bijvoorbeeld verlichting, markering en/of drempels. Daarnaast zien we graag aandacht voor de gevolgen van de afsluiting van de Kaatstraat (Votulastroute) omdat dit door de extra druk op de Talmalaan (die volgens de ruimtelijke strategie 2040 een belangrijke verkeersader moet worden) kan leiden tot sluipverkeer door onze buurt. Dat is nu in coronatijd niet zo'n probleem maar voorheen was er veel meer drukte, en er wordt ook hard gereden.	Het modelonderzoek heeft niet uitgewezen dat voor de in het model aanwezige wegen in dit deel van de wijk de verkeersaantallen (substantieel) toenemen. Met deze constatering is mede gekozen voor de verkeersmaatregel op de Kaatstraat is gekozen. Doorgaand verkeer stadsbreed is niet gewenst. Wel klopt het dat de Talmalaan als 'inprikker' voor het noordelijke deel van de stad drukker wordt. In het mobiliteitsplan SRSRSB is hiermee rekening gehouden en de weg kan dit verkeer aan.
118	Bij het mogelijk afsluiten van een deel van de Dodt van Flensburglaan moet aandacht besteed worden aan de toename van het verkeer via andere routes. Zo is het bijvoorbeeld onwenselijk dat ouders die hun kinderen ophalen bij kinderdagverblijf Nijntje de halve buurt door moeten om weer op de doorgaande weg te komen. Dit kan eenvoudig worden opgelost door de ingang van het kinderdagverblijf weer terug te brengen aan de Adriaan Beijerkade en daar via een aantal parkeerhavens de auto's de wijk in-uit te laten rijden.	De Dodt Flensburglaan wordt vooralsnog niet afgesloten. Wel is er in de plannen een wijziging van de ligging van deze weg opgenomen tussen de Samuel Mullerstraat en de Everhard Foeckstraat. De wens om de straat wel af te sluiten is een van de aspecten die moet worden onderzocht in het kader van het uitwerken Doth van Flensburgplantsoen in overleg met omwonenden.
119	In het voorjaar van 2020 heeft Mitros tot onze positieve verrassing de woningen en plinten aan de Samuel van Houtenstraat gerenoveerd, onder andere met een nieuwe indeling van de puien en andere kleuraccenten, en hebben enkele nieuwe ondernemers hun intrek genomen. Hiermee is het aanzicht, de openheid en uitstaling beduidend verbeterd, en zo wordt voor de buurt duidelijk dat Mitros deze strook langer wil behouden.	Dit is juist
120	Aan het begin van het SPvE wordt verwezen naar Portaal perceel 6568 en 8966 die buiten het plangebied vallen maar er wel direct aan grenzen. Wij vernemen graag voor het bredere gebied, in dit geval (ook) specifiek voor de overige corporatiewoningen en (technische) voorzieningen grenzend aan het plangebied, rondom de zuidkant van de Nolenslaan, voornamelijk bezit van Portaal, alsmede voor Buurtgebouw De Leeuw en Kinderopvanglocatie Nijntje van Ludens, of hier ook renovatie- dan wel sloop/nieuwbouwplannen spelen en wat daarvoor de kaders zullen zijn, ofwel: wat zit er nog in de pijplijn? Dat is niet alleen relevante informatie om het functioneel ontwerp op te kunnen beoordelen, maar ook om te kunnen beoordelen of er inderdaad geen voorzieningen hoeven te worden toegevoegd zoals nu wordt gesteld	Mitros heeft geen planning in de directe omgeving. Portaal is de mogelijkheden voor herontwikkeling van hun panden aan de Nolenslaan 1-31 aan het onderzoeken. Het draagvlakonderzoek onder de huidige huurders is inmiddels afgerond. Voor buurtcentrum De Leeuw wordt momenteel onderzocht hoe het gebouw kan worden gemoderniseerd en verduurzaamd. Van andere plannen is ons op dit moment niets bekend.

Vraag nr.	Reactie	Antwoord
	Reactie 15 (vervolg)	Antwoorden reactie 15 (vervolg)
121	Wij zien deze stelling graag beter onderbouwd en in verband gebracht met de vele ontwikkelingen binnen en net buiten de wijk, zoals reeds gerealiseerd of in gang gezet aan de (noord)westzijde van de Talmalaan en wellicht nog te volgen rond de genoemde Nolenslaan. Alhoewel deze ontwikkelingen althans op papier niet allemaal formeel in onze buurt plaatsvinden ligt het voor de hand dat al deze bewoners gebruik gaan maken van de voorzieningen in onze buurt. De toenemende druk op supermarkt, gezondheidscentra, speelruimte, recreatieruimte/parken, onderwijs en (fiets)routes is met de totale toename van het aantal woningen in VoTuLaSt niet met de huidige voorzieningen op te vangen.	Voor veel voorzieningen geldt dat deze vooral op wijkniveau worden gemeten en dat vervolgens nader wordt onderzocht hoe dit op specifieke plekken geldt. Het Koersdocument Leefbare Stad en Maatschappelijke Voorzieningen (2020) is hiervoor het meest centrale beleidsdocument waarin staat aangegeven hoe voorzieningen moeten meegroeien in de totale groei van de stad. Bijvoorbeeld voor het onderwijs wordt jaarlijks een leerlingprognose gemaakt om tijdig te kunnen inspringen op ontwikkelingen in wijken. Voor de wijk Noordoost geldt dat de laatste prognose aangeeft dat er de ontwikkelingen in Noordoost tot 2028 een lichte daling kent van het aantal leerlingen (-0,5 procent). Daarbij moet gezegd worden dat er voor basisschool De Fakkel uitbreidingen gepland staan om aan de vraag van voldoende huisvesting te voldoen. Wat betreft welzijnsvoorzieningen geldt dat naarmate een buurt/wijk een groei kent van minimaal 2.000 bewoners en de in de nabijheid van de aanwezige welzijnsvoorzieningen (buurtkamers, -centra) deze groei niet aankunnen, zal welzijn aanvullende programmering op basis van toegewezen groeimiddelen onderzoeken. In dit onderzoek wordt ook meegenomen welke andere derde aanbieders aanwezig zijn om ontmoeting & activiteiten van bewoners te faciliteren. Meer specifiek: Buurtcentrum De Leeuw kan een toename van de bewoners aan. De kwantitatieve berekening van m2 welzijn voor de wijk Noordoost is gebaseerd op het beleid Vernieuwend Welzijn met desbetreffend accommodatiebeleid (2012). De beleidsuitgangspunten zijn opnieuw bevestigd in het Koersdocument (2020) waarin is aangegeven dat in de wijk Noordoost de welzijnsvoorziening buurtcentrum te berekenen is met 0,05 m2 per inwoner. Buurtcentrum de Leeuw heeft 1.660 m2. De kwalitatieve nadere onderbouwing van de m2 op basis van gebruik, vraag en behoefte (leefstijlen) van bewoners is aangegeven in de “Uitvoeringsnotitie Maatschappelijk initiatief onder dak in buurtcentra van de toekomst, wijk Noordoost” (2016).

Vraag nr.	Reactie	Antwoord
	Reactie 15 (vervolg)	Antwoorden reactie 15 (vervolg)
122	We willen als omwonenden een open gemeenschap en verwachten dat ook terug te zien in het stedenbouwkundig plan. In de stedenbouwkundige uitgangspunten worden concreet de kwaliteiten van de bestaande stedenbouw en architectuur benoemd, zoals de alzijdige oriëntatie, de open plinten met voordeuren aan de straat, transparante entreehallen, de karakteristieke bebouwing, de combinatie van (inspringende) details en hoogwaardig materiaal, etc. Dit beeld is herkenbaar en spreekt ons aan. Het eerder tijdens een buurtbijeenkomst gepresenteerde massieve ontwerp met gesloten plinten, zonder voordeuren aan de straatkant, met één centrale afgesloten hal met een belbord lijkt met dit uitgangspunt te zijn verlaten, en dat beoordelen wij als positief. Tegelijkertijd lijkt het functioneel ontwerp juist wel degelijk uit te gaan van grote bouwblokken met een centrale ingang en belborden. Deze gesloten opzet is wezenlijk anders dan die van het huidige Buurland. Hetzelfde geldt voor de omvang van de bouwblokken: nu is er om de 3 woningen een entree, straks om de 40 woningen. Met uitzondering van de ‘rode flat’ (de premier van 13 verdiepingen) aan de hoek Talmalaan/Kardinaal de Jongweg komt deze robuuste opzet nergens anders voor in de wijk. Nog een paar voorbeelden: de voortuintjes worden als kwaliteit aangehaald maar zijn niet aanwezig in het plan. Hetzelfde geldt voor het inspringen van bouwblokken.	De eerder gepresenteerde zaken betroffen alleen de bouwmassa’s, deze worden steeds verder uitgewerkt. Het FO gaat alleen over de inrichting van het openbaar gebied. Voordeuren en tuinen maken hier geen onderdeel van uit. Die maken straks onderdeel uit van het bouwplan dat op basis het SPvE zal worden opgesteld.
123	Kortom: de in het SPvE gewaardeerde en mooi omschreven kwaliteiten van onze buurt leveren al in de eerste vertaalslag naar het functioneel ontwerp pijnlijke inconsistenties op, die afdoen aan de kwaliteit en leefbaarheid. Het ontwerp heeft wezenlijke kenmerken van optimalisatie op gebouwniveau. Waarom is er niet gekozen voor bijvoorbeeld een opzet in stroken, zoals nu het geval is? Wij vermoeden dat reeds in het basisontwerp al de nodige keuzes zijn gemaakt die niet zozeer gedreven zijn door de bestaande wijkkwaliteiten of het gebalanceerde leefbaarheidsprogramma, maar door geld. Dit doet ons twijfelen aan de geloofwaardigheid van de uitgangspunten in de praktijk. Als deze inconsistentie zich nu al zo manifesteert in de gebouwen, hoe gaat dat dan straks met (de toegankelijkheid van) groen? Zijn dat ook mooie woorden en schetsen, die vervolgens worden uitgevoerd op een minimaal niveau?	Zie ook 122. De uitwerking van de gebouwen moet nog plaatsvinden (door Mitros) na vaststellen van het SPvE waarin de uitgangspunten hiervoor worden gesteld.

Vraag nr.	Reactie	Antwoord
	Reactie 15 (vervolg)	Antwoorden reactie 15 (vervolg)
124	We willen specifiek ingaan op de bouwhoogtes in het plan. In de Klankbordgroep is expliciet benoemd dat overkluizen van het fietspad niet meer in het plan zit. Dat beoordelen wij als positief. We zien in het functioneel ontwerp echter wel hogere hoogbouw elders in het plangebied. Ons valt met name op dat in de hoek Samuel Mullerstraat – Willem van Abcoudeplein – Samuel van Houtenstraat (de zuidoosthoek van het plangebied) de hoogste zogenaamd 'lage' bebouwing is ingetekend, namelijk niet vier maar vijf lagen. Dit wijkt flink af van de huidige situatie én van de maximale hoogte in de directe omgeving (drie lagen). Er zal waarschijnlijk (ook) een gesloten portiek komen.	De ruimtelijke opzet past in de wijk. Net als in de bestaande wijk worden er in het plangebied wisselende hoogtes van 3 en 4 bouwlagen toegepast. Aan de zijde van de Samuel van Houtenstraat heeft de 4 laagse bebouwing een terugliggende 5e bouwlaag. Doordat dit een terugliggende laag is is deze ondergeschikt aan de hoofdbebouwing en niet dominant aanwezig in het ruimtelijk beeld. Gezien de open ruimte in de directe omgeving en de brede straatprofielen is deze terugliggende ondergeschikte laag passend.
125	Tevens lijkt op dit punt de parkeergarage ingetekend, wat wij een volstrekt onlogische locatie vinden gezien het feit dat dit tegenover het Willem van Abcoude(speel)plein en de looproute naar beide basisscholen en de voorzieningen aan de Samuel van Houtenstraat is. Wij begrijpen ook niet waarom er juist op deze centrale plek voor een hoger blok met een gesloten karakter met hoge verkeersdruk wordt gekozen en betwijfelen of dat in lijn is met de uitgangspunten. Door de directe aansluiting bij enkele andere gesloten plinten (aan de westkant De Leeuw als grote relatief gesloten vesting, aan de zuidkant de bedrijfsplinten die m.u.v. de cafetaria alleen overdag open zijn, aan de oostkant het pand van Vitae Veste met gesloten entree aan de zijkant) leidt dit zeker 's avonds tot een aaneengeschakelde donkere, gesloten hoek. Op dit moment staan juist daar regelmatig anonieme voertuigen, die bijvoorbeeld lachgas en andere middelen komen afleveren, en wordt het plein in de nacht gebruikt om anoniem in het donker te gebruiken. In het afgelopen jaren zien we hier een toename van, wellicht als 'waterbedeffect' van meer handhaving hierop in Overvecht. Om dit in de toekomst te ontmoedigen, is het dus zaak om hier (extra) openheid en licht te creëren. Met dit voorlopige ontwerp gebeurt het tegendeel. Wij verzoeken dan ook dringend om het ontwerp aan te passen op zowel de hoogte als op het karakter, en beter aan te sluiten bij de huidige kwaliteiten	In de Uitgangspuntenkaart nemen wij op dat de ingang van de parkeerplaatsen aan de Nolenslaan of aan de Samuel van Houtenlaan moet komen. De exacte uitwerking vindt plaats bij het opstellen van het bouwplan. Hierbij zal ook voldaan moeten worden aan de uitgangspunten betreffende de open plinten.
126	In de noordkant van het plangebied is een flat gepland van 10 hoog ter vervanging van de huidige 6 verdiepingen tellende flat aan de Troelstralaan. Behoud van het bestaande bestemmingsplan met maximaal 6 bouwlagen past beter bij het karakter van de wijk. Ook heeft zo'n hoog en groot gebouw veel impact op de leefkwaliteit van de huidige bewoners van (de hoogbouw aan) de noordkant van de Troelstralaan. Daarom vragen we aandacht voor de uitwerking van deze hoogbouw.	De noordkant van het plangebied leent zich goed voor een wat hoger gebouw dat de overgang vormt tussen de bestaande hoogbouw op de kop van de Troelstralaan en het appartementenblok aan de Aalbersestraat. In het in 2012 vastgestelde SPvE was sprake van een bouwhoogte van 9 verdiepingen op deze plek. Wij zijn het met u eens dat de uitwerking van het bouwplan zorgvuldig moet gebeuren.

Vraag nr.	Reactie	Antwoord
	Reactie 15 (vervolg)	Antwoorden reactie 15 (vervolg)
127	Ook pleiten we ervoor om met meerdere typen woningen te werken om het huidige gevarieerde beeld, dat als kwaliteit wordt omschreven, te behouden. In dat opzicht constateren wij enige spanning tussen de uitgangspunten en de keuze voor de architect, KCAP, aangezien hun portfolio juist wordt gekenmerkt door grote hoogstedelijke woonblokken zonder veel detail.	KCAP is een gerenommeerd bureau met veel ervaring in alle segmenten, niet alleen hoogstedelijk. Hier is KCAP het stedenbouwkundig bureau en heeft (nog) niet de rol om gebouwen in detail uit te werken. De uitwerking van de bouwblokken gebeurt straks door de (mogelijk een aantal verschillende) architecten.
128	De genoemde voorbeelden rond de zuidoost- en noordwestkant van het plangebied zijn illustratief voor de druk die ontstaat als gevolg van het nu voorgestelde woningtal en woonprogramma, en de daaruit voortkomende bouwvormen. Ondanks de op zich goed gestelde uitgangspunten sluit het voorlopig ontwerp zeer moeizame aan bij (de kwaliteiten van) de rest van de buurt. Dit doet af aan de leefbaarheid.	Dat zien wij anders. Het plan past binnen de uitgangspunten en borduurt voort op de kwaliteiten van de bestaande buurt. Dit zijn onder andere de groene omranding van de bouwblokken, de groene parkjes, straatwanden met voordeuren en de gevarieerde bebouwing. Het plan voegt er nog een kwaliteit aan toe; de groene doorsteken.
129	Het participatieproces, en dan met name de start in de zomer van 2019, is door de buurt niet als positief beoordeeld. De nieuwe plannen met de hoge dichtheden en het totaal andere woonprogramma werden zonder enige context gepresenteerd en de reacties van de buurt werden niet serieus genomen. Ook de inrichting en het karakter van de Klankbordgroep werden in eerste instantie niet gekenmerkt door een enigszins open gesprek tussen Mitros, gemeente en buurtbewoners (we mochten ons niet als groep vertegenwoordigen en besprekingen dienden vertrouwelijk te blijven). Nadat we ons enigszins hadden georganiseerd en onze vragen in twee brieven hadden gepresenteerd, ontstond begin 2020 voorzichtig een iets constructievere opzet.	We vinden het jammer dat u dit zo aan het begin van het traject zo heeft ervaren. We zijn uitgebreid op uw punten ingegaan en hebben daarbij uitgelegd wat de intenties waren in de door u genoemde brieven. Ook bent u vanaf het begin welkom geweest in de klankbordgroep maar wilde u daar in de beginfase niet in meedoen.
130	Door corona zijn we als buurt minder betrokken geweest bij de planvorming dan gewenst en nodig, mede omdat de bewonersavonden niet door konden gaan. Ook konden Mitros en gemeente hierdoor geen goed beeld krijgen van de mening van de buurt (hoewel de mening van de buurt zowel in klankbordnotulen als in externe communicatie steevast als ‘positief’ werd omschreven, iets dat wij vanuit onze achterban lang niet altijd herkennen). Het was niet bevorderlijk dat de agenda en notulen van de Klankbordgroep veelal uit losse punten bestonden, zonder toelichtende context. Dat maakte het moeilijk om de relatie tussen uitgangspunten en uitwerking te leggen en te beoordelen. Het SPvE werd zeer kort tevoren opgestuurd. De uiteindelijke vrijgave van het SPvE kwam zo toch nog onverwacht en op een onhandig moment, namelijk vlak voor kerst, vlak na de start van de harde lockdown met scholensluiting. Een inspraaktermijn van 6 weken wordt daardoor althans gevoelsmatig verkort en de mogelijkheden om ons als buurt rustig een beeld te vormen en gezamenlijk te reageren blijven beperkt.	Het SPvE dat in december met de klankbordgroep is besproken week in bijna niets af van de uitgangspunten zoals die in juli 2020 ook al met de klankbordgroep is gedeeld. Dit is ook zo ervaard door de leden van de klankbordgroep die wij toen hebben gesproken. Wij vinden het jammer dat u de verslagen van de klankbordgroep niet duidelijk vond.

Vraag nr.	Reactie	Antwoord
	Reactie 15 (vervolg)	Antwoorden reactie 15 (vervolg)
131	Kortom, het is evident dat de wederzijdse beelden niet het juiste podium hebben kunnen krijgen in het participatieproces. Wij pleiten daarom voor een zorgvuldig vervolg van dit participatieproces richting volgende fasen, te beginnen met de communicatie over wat er naast dit plan (nog meer) gepland staat in onze buurt.	Voor het vervolgtraject is in elk geval afgesproken dat de klankbordgroep betrokken zal blijven. Hoe de brede communicatie zal plaatvinden is erg afhankelijk van de mogelijkheden op dat moment. Voor de inrichting van het Doth van Flensburgplantsoen en het proces zullen wij met de direct omwonenden en het buurtcomité StaLau afspraken maken. Bij een nieuwe ontwikkeling start een nieuw proces waarbij omwonenden betrokken worden.
132	Dit brengt ons tot het verzoek om de buurt niet alleen nauw te betrekken in de planfase, maar ook om ons steeds tijdig te informeren over de sloop- en bouwwerkzaamheden, en waar nodig het gesprek aan te gaan om de overlast te beperken. Wij kennen onze buurt het beste, en dragen graag (tijdelijke) oplossingen aan.	Dit is zeker de bedoeling.
133	Wij vragen daarom aan de gemeente om: • Bezwaren en aandachts- en zorgpunten uit deze brief om te zetten in wijzigingen en deze te verwerken in het SPvE, m.n. woningtallen en woonprogramma, de bouwvormen en bouwhoogtes, de groenambities, de vormgeving en positionering van de parkeergarage, en de sociale inbedding van de kwetsbare bewoners. • Uitspraken te doen over wat er gebeurt met het SPvE en het plan als er bijvoorbeeld, net als na vaststelling in 2011, crisis uitbreekt en er onvoldoende middelen zijn om de ambities te realiseren. • Een plan op buurt/wijkniveau te maken op gebied van voorzieningen en (deel)mobiliteit in plaats van alleen op plotniveau, rekening houdend met de ontwikkelingen die net zijn afgerond, gaande zijn en nog op ons af komen.	Daar waar de reacties hier aanleiding toe geven passen wij het SPvE hierop aan. De intentie is om (net als in 2012) deze plannen tot uitvoer te brengen met de bijbehorende ambities. Hierover maken wij (o.a. financiële) afspraken met Mitros. Desalniettemin kunnen er altijd niet voorziene omstandigheden zich voordoen.
	Reactie 16	Antwoorden reactie 16
134	in 2019 zijn een aantal bewoners van de Generaal aanwezig geweest bij de buurtbijeenkomsten en heeft een van onze bewoners een reactie gegeven op de eerste ontwerpen van de architect voor de bouwplannen aan de Kop van de Troelstralaan. Zij heeft toen aangegeven te schrikken van het ontwerp met een hoge toren parallel aan de gehele zijgevel van de flat en een duidelijke voorkeur uitgesproken voor ontwerp met de hogere toren aan de kant van de Kardinaal de Jongweg, met een deel over de Troelstralaan waar onderdoor gefietst kan worden.Wij zijn erg teleurgesteld dat dit plan uiteindelijk niet is doorgegaan en zijn geschrokken van het ontwerp dat er nu ligt omdat hierin onvoldoende rekening is met de belangen van de omwonenden.	Tijdens de bijeenkomst in juli 2019 is aan bewoners gevraagd wat zij belangrijk vinden voor de ontwikkeling. Hier is in de verdere planuitwerking zo veel mogelijk rekening mee gehouden. Helaas is het niet mogelijk om aan alle wensen te voldoen. In de uiteindelijk gekozen variant ligt de bebouwing op veel grotere afstand van de bestaande woontoren als in het oorspronkelijke SPvE uit 2012 (19 meter tegenover 9 meter voorheen).

Vraag nr.	Reactie	Antwoord
	Reactie 16 (vervolg)	Antwoorden reactie 16 (vervolg)
135	Wij zijn van mening dat er veel te veel woningen terug worden gebouwd	De bevolkingsprognose voor Utrecht is dat de stad in 2040 naar verwachting meer dan 450.000 inwoners heeft. Om deze groei op te vangen is in Utrecht behoefte aan ruim 60.000 extra woningen. In onze ruimtelijke strategie is het uitgangspunt geformuleerd dat Utrecht gaat groeien door binnenstedelijk te verdichten. Daarmee behoudt Utrecht zo veel mogelijk het landschap rondom de stad en kunnen de bestaande voorzieningen in de stad efficiënter worden benut. Om tot 60.000 nieuwe woningen te komen kijken we in de hele stad naar kansen om woningen toe te kunnen voegen. De sloop/nieuwbouw op deze locatie is één van die kansen.
136	We maken ons zorgen over de extra parkeerdruk die er in de buurt zal ontstaan. De huidige bewoners bestaan vooral ui t studenten en velen van hen hebben geen auto. De nieuwe bewoners zullen niet allemaal studenten zijn en naar verwachting veel meer mensen met een eigen auto. We vragen ons af of hiermee rekening is gehouden. Op hoeveel parkeerplekken per huishouden is de berekening gebaseerd?	Voor de ontwikkeling wordt een parkeerbalans opgesteld. Uitgangspunt hierbij is dat de ontwikkeling past in de omgeving qua parkeeraantallen en de parkeerdruk in principe niet toeneemt. Deze opgave moet in het plangebied worden opgelost. Wat niet past in het openbaar gebied zal op eigen terrein moeten worden opgelost. Hoeveel parkeerplaatsen dit zijn wordt bepaald op basis van het definitieve woningbouwprogramma en de geldende parkeernormen.
137	Tevens wordt aan de Gerbrandystraat momenteel ook een groot project gerealiseerd van 487 nieuwe appartementen . Deze woningen worden eind 2021 opgeleverd en hierdoor zal het in onze buurt al drukker worden. Wij vinden het daarom niet passend dat er zoveel woningen terug worden gebouwd en vragen de Gemeente en Mitros het aantal terug te bouwen woningen omlaag te brengen , zodat er minder massieve hoogbouw komt en het niet te druk wordt in de buurt, passend bij de voorzieningen van de buurt.	Zie ook 135. In de Ruimtelijke Strategie Utrecht wordt beantwoord hoe de gemeente omgaat met inbreiding en voorzieningen in de buurt. De Utrechtse barcode is de optelsom van alle (programma)elementen die de stad vormen: groen, wonen, werken, maatschappelijke voorzieningen, sport, energie, water en infrastructuur. Deze elementen staan in een directe afhankelijkheid van elkaar. Meer van het één, betekent vaak ook meer van het ander. Bij inbreiden vangt de gemeente de groei op binnen de bestaande stad, op plekken waar nog ontwikkelmogelijkheden zijn. Vanuit de barcode beredeneerd betekent het dat de groei voor een deel opgevangen kan worden met bestaande voorzieningen (indien en voor zover er overcapaciteit is) en dat voor een deel voorzieningen moeten worden toegevoegd. Het verschilt per locatie en per functie hoeveel toevoeging gewenst en mogelijk is.
138	In het voorlopige ontwerp, zoals het nu in het SPVe staat zal er op de kop van de Troelstralaan, waar nu een 4 hoog flat staat, een massief appartementencomplex komen wat grotendeels (voor tweederde) bestaat uit 10 woonlagen. Destijds is ons door de Mitros verteld dat er nieuwbouw zou komen, op deze plek met een maximale hoogte van 6 verdiepingen. Dat dit nu 10 verdiepingen is, vinden wij absoluut niet acceptabel en we willen dat Mitros zich aan haar belofte houdt.	Het in 2012 vastgestelde SPvE ging al uit van een gebouw met 9 lagen op deze locatie.

Vraag nr.	Reactie	Antwoord
	Reactie 16 (vervolg)	Antwoorden reactie 16 (vervolg)
139	We vinden zo'n grote massieve toren niet passend in de wijk, met haar grotendeels lage karakter.	De hoogbouw vormt een overgang tussen de bestaande hoogbouw en de lagere appartementenblokken. De locatie in de buurt van de Kardinaal de Jongweg waar zich al hogere bebouwing bevindt leent zich goed voor een gebouw van 10 bouwlagen. Het vormt zo een overgang tussen uw gebouw van 13 lagen en de lagere flats aan de Aalbersestraat.
140	We hebben bezwaar tegen het verleggen van de bouwgrens, naar de kant van de Troelstralaan (zie bijlage 2 voor visuele toelichting) In het SPvE staat dat de 5e t/m de 10e woonlaag tot aan de fietspad naar voren mag komen tot aan het fietspad; wat ruim 5 meter betekent. Dit vinden wij geen goed plan in verband met de beleving van privacy en ruimte. Hier zijn ramen van vele bewoners aanwezig. Door het naar voren plaatsen van de bebouwing, komen de appartementen te dicht op de zijgevel van onze flat en hier maken wij dan ook bezwaar tegen.	Het uitzicht zal veranderen, maar er zijn geen onevenredig nadelige gevolgen op het gebied van privacy. De afstand tussen de hoogbouw aan de Talmalaan en de geplande bebouwing is ruim 19 meter. Dit is meer dan de breedte van de meeste straatprofielen in de wijk. In het oude SPVE was de afstand slechts 9 meter. Alleen de woningen aan de westkant hebben vanuit de zijramen uitzicht naar deze zijde. Deze woningen/ woonkamers hebben echter net als de tussenwoningen aan de zuidkant grote ramen en een balkon.
141	Windgevaar en geluidsoverlast op een geluidsbelaste locatie Op het stuk fietspad en voetpad tussen onze flat en de 4 hoog flat aan de Troelstralaan staat regelmatig zeer sterke wind met flinke windstoten. Het betreft een drukke hoofdfietsroute. Wij vrezen dat hogere bebouwing en het verkleinen van de afstanden tussen de hoogbouw leidt tot nog meer windoverlast doordat de windkracht zal toenemen (net als het geluidsoverlast) door hoger te bouwen dan 6 verdiepingen en het plaatsen van een woontoren. Hoe gaat de Mitros en de Gemeente garanderen dat de windoverlast niet erger wordt, zodat de veiligheid voor fietsers en voetgangers gewaarborgd blijft?	In de ruimtelijke procedure zal de uitvoerbaarheid op alle milieuaspecten wordt onderzocht en verantwoord. Dit ook voor wat betreft windhinder en geluid. Waar nodig zal het plan worden aangepast of bijgesteld (ontwerp aanpassen, mitigerende maatregelen) om het plan te laten voldoen aan de voorwaarden (zoals gesteld in het SPvE en de wettelijke eisen). In deze fase kan nog niet worden aangegeven in welke vorm dit precies zal worden gedaan.
142	Wat zal het effect zijn van het geluid? Er wordt gesproken over een geluidsbelasting van 61 Db op basis van de quickscan. Wordt de geluidsbelasting niet veel hoger en overschreden, door twee hoge gebouwen relatief dicht op elkaar te plaatsen, vlak naast de zeer drukke Kardinaal de Jongweg en de spoorlijn?	Op basis van de huidige uitgangspunten is de maximale geluidbelasting 61 dB. Het is niet aannemelijk dat straks bij de geactualiseerde uitgangspunten bij het Bestemmingsplan de geluidbelastingen veel hoger zullen zijn en de normen overschreden worden (kan in theorie wel). Dat er twee hoge gebouwen relatief dicht achter elkaar staan heeft geen invloed op de geluidbelasting aan de Kardinaal de Jongweg zijde (daar is het 61 dB). In het onderzoek bij het Bestemmingsplan worden de geluidbelastingen nader onderzocht en zal blijken of deze veel afwijken van wat nu wordt berekend.

Vraag nr.	Reactie	Antwoord
	Reactie 17	Antwoorden reactie 17
143	Prima plan, wel een paar opmerkingen over punt energie en punt huidige bewoners. Ik lees dat er wordt gestreefd naar energie neutrale woningen (3.6.1). Ik stel voor dat dit wordt aangepast naar een eis. Het is niet geloofwaardig om nu nieuwbouw te maken die niet energieneutraal is. Ik stel daarbij voor om serieus te kijken naar energieopslag. Ik zie ook plannen voor oplaadpunten in de garage, denk bijvoorbeeld aan grote batterijen of andere vormen van energieopslag om de pieken van zonnen energie op de daken op te slaan in de batterij om s avonds weer te gebruiken. Laten wij als Utrecht voorop lopen in deze transitie.	Met de Utrechtse corporaties zijn hierover stadsbrede afspraken gemaakt (Prestatieafspraken 2020 ~ 2022: Werken aan Balans). Hierin staat voor nieuwbouw: Nieuwbouw is BENG 1 en aardgasvrij en het streven is energieneutraal (EPC 0,0).
144	Ook de parkeerplekken met laadpalen verhouding 10 op 1 is verouderd, ik stel voor 1 op 1.	Hier sluit het SPvE aan op het stedelijke beleid.
145	ik lees in het rapport dat jullie rekening willen houden met de huidige uitstraling van de buurt en het huidige willen laten terugkomen in de toekomst. In H5.2 staat dat er rekening wordt gehouden met betrokkenen via participatieavonden. Maar mijn vraag is, wat gaan de mensen doen die uit hun huis moeten in 2022. Krijgen zij een kans om in hun geliefde buurt terug te komen in 2024 en is er een overgangsregeling voor deze 150 huishoudens? Daar staat niks over in het plan. Omdat er weinig met de mens rekening wordt gehouden maar wel veel met de bomen en parkeerplaatsen lijkt dit plan toch vrij onpersoonlijk en niet gericht op de omgeving en betrokkenen. Ik hoor en zie daar graag meer in terug in een definitief plan.	De oorspronkelijke huurders zijn ten tijde van het vorige SPvE (2012) uitgeplaatst. De bewoners die toen hebben aangegeven terug te willen keren hebben die mogelijkheid. Sindsdien zijn de woningen via SSH verhuurd met tijdelijke contracten. Deze bewoners hebben geen terugkeergarantie en wisten van tevoren dat de verhuur tijdelijk zou zijn.
146	Een van de punten die buurland siert is de binnentuin met veel zon, leuke sociale activiteiten en openheid van deze tuinen. Met een 5 laags gebouw is er minder ruimte voor zon en ben ik bang dat de binnentuin donker en killer wordt, ik lees daar weinig over en ben benieuwd hoe jullie dat zien.	De binnentuin bij het vijflaagse gebouw ligt bovenop de eerste verdieping (daaronder zit het parkeren).

Vraag nr.	Reactie	Antwoord
	Reactie 18	Antwoorden reactie 18
147	Tegen inbreiden in het algemeen, verzoek aan raad om project te stoppen in afwachting van leefbaarheidsonderzoek	Het besluit om woningen juist in het bestaande stedelijk gebied toe te voegen is al onderdeel van de in 2016 vastgestelde Ruimtelijke Strategie Utrecht. Op dit moment is de RSU2040 in procedure waarbij de raad hier opnieuw over besluit.
148	Algemeen, maar ook weer in het kader van Masterplan Talmalaan: er zijn sloopbesluiten afgegeven op basis van bewoners-raadplegingen: de mensen die desgevraagd “best ergens anders willen wonen” en instemmen met verhuizen, bepalen zo de toekomst van de panden waar ze (desgevraagd!) niet persé blij mee zijn. Ook voor Lauwerecht 2-4 is dit zo gegaan. Destijds was renovatie ook een optie.	In 2014 heeft Mitros besloten om de woningen niet te renoveren maar de te slopen. Echter had Mitros destijds beperkte investeringscapaciteit en waren de plannen (zowel renovatie als sloop/nieubwouw) daardoor financieel onhaalbaar en is besloten de woningen nog tijdelijk een aantal jaren door te verhuren aan de SSH. Vervolgens is Mitros in 2019 gestart met de planvorming van nieuwbouw op deze locatie. De overwegingen om te kiezen voor renovatie zijn de volgende: • Renoveren naar basiskwaliteit levert beperkte kwaliteit: We twijfelen of de investering die we doen naar Mitros basiskwaliteit voor de lange termijn de positie van de locatie voldoende versterkt. Oftewel, zijn we na groot onderhoud over vijftien à twintig jaar niet opnieuw aan de beurt? • Renoveren naar basiskwaliteit, is kostbaar. We schatten in dat de investering circa € 60.000 per woning (niveau 2014) zal vragen terwijl de kwaliteitssprong beperkt zal zijn. Bij investeringen boven € 60.000 per woning komen sloop/nieuwbouw scenario’s, vanuit financieel oogpunt, aan de orde. • Sloop/nieuwbouw biedt meer kansen dan alleen maar kwalitatieve woningverbetering, Door nieuw te bouwen kan Mitros extra sociale huurwoningen toe voegen aan de stad Utrecht. Daarnaast is er ook ruimte voor woningen in het middenhuursegment. Aan beide is er nu een groot tekort in de stad.
149	o Wij willen graag zien op basis van welke inclusiecriteria is gewerkt bij de bewonersraadplegingen voor Lauwerecht 2-4. Op grond van welke populatie is tot 60% gekomen? Zijn er daarbij extra toezeggingen gedaan om mensen over de streep te trekken? NB Door het projectteam “Nieuw Buurland” is gesteld dat tot de sloop van Lauwerecht 2-4 middels het Masterplan Talmalaan is besloten, daarbij verwijzend naar het participatietraject. Tijdens het participatietraject zijn sloop en grotere bouwvolumes echter als niet wijzigbaar planonderdeel gepresenteerd (terwijl grotere bouwvolumes feitelijk nog niet vast staan).	Op basis van draagvlakmeting zijn de oorspronkelijke bewoners uitgeplaatst, de planvorming was op dat moment nog niet definitief en maakte geen onderdeel uit van het sociaal plan.

Vraag nr.	Reactie	Antwoord
	Reactie 18 (vervolg)	Antwoorden reactie 18 (vervolg)
150	We willen graag dat de Gemeenteraad Mitros vraagt ervoor garant staat dat er in “Nieuw Buurland” evenveel als het oorspronkelijke aantal gerenoveerde of nieuw gebouwde woningen voor sociale huur beschikbaar komt voor mensen met recht op huur tot de lage aftoppingsgrens (€ 633,25 in 2021, bron Aedes). Voorkom dat passend toewijzen van woningen boven die aftoppingsgrens de gewenste menging van buurten verhindert.	Voor een goede menging van doelgroepen wordt er deels toegewezen onder de 1e aftoppingsgrens en deels onder de liberalisatiegrens.
151	o Is er een terugkeergarantie afgegeven aan de uitgeplaatste bewoners? Zo ja, kan die worden nagekomen? Het programma biedt daar in aantallen wellicht ruimte voor, maar de samenstelling (veel onzelfstandige woningen!) en het type woningen (voor 1 à 2 bewoners) dient dit dan ook mogelijk te maken. In het SPvE staat dat 45 van de sociale huurwoningen zouden worden gerealiseerd voor bijzondere doelgroepen. Hoeveel mensen willen van de terugkeerregeling gebruik maken? Is daar dan plek voor?	Er zijn een aantal mensen die mogelijk gebruik gaan maken van hun terugkeergarantie, zij worden apart geïnformeerd en mogen straks terugkeren naar de nieuwbouw. Hoeveel mensen hier gebruik van zullen maken is nog niet bekend.
152	Vragen gemeenteraad eerst een leefbaarheidsrapportage op te stellen.	Een leefbaarheidstoets wordt door de gemeente geëist bij de aanvraag van een vergunning voor woningsplitsing. Hieruit moet blijken dat er geen onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat plaatsvindt. In dit SPvE wordt veel dieper op deze aspecten ingegaan en worden de kaders geschetst waaronder deze ontwikkeling mag plaatsvinden zodat er geen onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat plaatsvindt.
153	Als de Buurland-woningen nog geschikt waren voor renovatie (wat het geval was) dan is de kans daarop inmiddels minder geworden. Naar onze informatie is dit echter niet onmogelijk. We willen graag dat de Gemeenteraad over de bouwkundige staat van de Buurland-huizen laat rapporteren en een deugdelijke begroting laat maken. Renovatie is nu namelijk “naar een schatting” niet rendabel. Echter, sloop is in het kader van duurzaamheid een zeer slechte optie.	Renovatie is onderzocht door Mitros en om meerdere redenen niet haalbaar. Zie ook 148.
154	In het voorliggende plan voor “Nieuw Buurland” betreft het reeds gemaakte afspraken met Mitros, vooruitlopend op instemming van de Gemeenteraad op het SPvE. Tevens heeft Mitros de plannen al bekend gemaakt onder de populatie eigen huurders. Het vaststellen van dit SPvE “geeft Mitros voldoende zekerheid om tot sloop over te gaan”. We vragen de Gemeenteraad zich niet nogmaals te laten gebeuren dat zij, door het presenteren van de plannen als fait accompli, in feite wordt gepasseerd	Mitros heeft het sloopbesluit al geruime tijd geleden genomen. Vervolgens is in 2012 al een SPVE door de raad vastgesteld gericht op sloop/nieuwbouw.

Vraag nr.	Reactie	Antwoord
	Reactie 18 (vervolg)	Antwoorden reactie 18 (vervolg)
155	Hier valt ook onder: de plannen (toezeggingen) om kwetsbare groepen hier op te vangen. Dit is een prachtig streven, waar we achter staan. Dan graag binnen het nu vastgestelde bouwvolume van 114 woningen. Dat er mooie plannen zijn met het voorgenomen bouwvolume is nog geen reden om dit bouwvolume dan maar toe te staan. Ook dan is, ook (juist!) voor deze kwetsbaregroepen, de leefbaarheid in het geding. Zeker gezien het feit dat er over het voorzieningenniveau in de buurt is gezegd dat dit niet aangepast hoeft te worden.	Het oude plan is in 2012 opgesteld. Hierin was een voorbeeldverkaveling gegeven met daarin ca 114 woningen en 720m2 kinderdagverblijf (die mogelijk ook omgezet zou kunnen worden in appartementen). Sindsdien heeft Utrecht een ruimtelijke strategie vastgesteld waarin is opgenomen dat we binnenstedelijk gaan verdichten en is er een coalitieakkoord gesloten waarin de ambitie is opgenomen om de productie van het aantal woningen toe te laten nemen. Voor de 45 woningen is nog niet uitgewerkt voor welke specifieke doelgroep deze zijn bestemd. Wel hebben de gemeente en Mitros afgesproken dat de woningen niet individueel aan bijzondere doelgroepen worden verhuurd, maar dat er een afspraak wordt gemaakt met één of twee organisaties waar vanuit de bewoners zullen uitstromen naar een zelfstandige woning. Bij de selectie van de doelgroep wordt ook rekening gehouden met de huidige situatie in de buurt ten aanzien van bijzondere/ kwetsbare bewoners. Met deze organisaties zal ook nader worden gekeken naar de mate van begeleiding die er voor deze bewoners nodig is. Ook een woonconcept waarbij ‘dragende en vragende’ bewoners samenwonen in een van de woonblokken is een optie die overwogen wordt. Naar verwachting is de locatie sterk genoeg voor huisvesting van een bijzondere doelgroep. Er is namelijk bewust gekozen voor een relatief laag aantal woningen voor kwetsbare groepen, ten opzichte van andere projecten waarin we sociale huurwoningen toevoegen. We streven naar een evenredige verdeling over de stad, maar niet iedere buurt of wijk is hetzelfde en biedt dezelfde mogelijkheden om nieuwe woningen toe te voegen of bestaande woningen toe te wijzen aan bijzondere doelgroepen.
156	In het verlengde hiervan: ook bij “Nieuw Buurland” weer het gebrek aan echte inbreng van de buurt. Blijkens de grond waarop er geheimhouding is van bepaalde paragrafen, is er tussen stadsbestuur en Mitros al een en ander afgesproken, waarbij er bij dit bouwvolume financieel voordeel zal worden behaald door Gemeente en Mitros, onder meer op grond van grondtransacties over en weer en gunstiger erfpacht. Tevoren is het niveau van betrokkenheid (mede hierom?) bepaald op ‘consultatie en advies’. De communicatie betreft dan ook vooral het inmasseren van de bouwvolumes die niet ter discussie staan. Dit terwijl deze pas vast zouden staan als het SPvE in deze vorm is vastgesteld.	Van geheimhouding van bepaalde paragrafen is ons niet bekend. Mitros en gemeente hebben in het startdocument de uitgangspunten voor het project vastgelegd en voor het participatietraject zijn er kaders meegegeven. Het klopt dat omwonenden niet het uiteindelijke woningprogramma hebben mogen bepalen, maar hebben wel mee kunnen denken over de opzet en massa van de bouwblokken en invulling van het openbaar gebied.

Vraag nr.	Reactie	Antwoord
	Reactie 18 (vervolg)	Antwoorden reactie 18 (vervolg)
157	Feitelijk mogen bewoners in deze 'consultatie' alleen inbreng geven op de vormgeving van de bouwblokken, de gebruikte bakstenen en de groenbeplanting, maar kunnen niet op het niveau waar het om gaat, behoud van leefkwaliteit, inbreng leveren tegen dit bouwvolume. Het laten meepraten van de omwonenden binnen dergelijke kaders, en het richting de bewoners in het vage laten wat de beoogde omvang van het bouwproject zal zijn, neigt naar valse voorlichting. De Gemeenteraad heeft met dit bouwvolume niet ingestemd.	De gemeenteraad heeft in 2012 ingestemd met een SPvE dat uitging van vergelijkbare bouwvolumes. Op de kop van de Troelstralaan was bijvoorbeeld een veel groter bouwvolume voorzien van 9 verdiepingen op een afstand van 9 meter van het gebouw de Generaal. Bij het opstellen van het nieuwe SPvE hebben omwonenden vanaf de eerste bijeenkomst in 2019 meegedacht over de opzet en de volumes. Op de tweede bijeenkomst in november 2020 is door de stedenbouwkundigen uitgelegd wat er met deze input is gedaan. Aan de gemeenteraad wordt nu gevraagd om in te stemmen met dit nieuwe SPvE.
158	De feitelijke ruimte op grond van raadsbesluiten bedraagt hier 114 woningen, niet meer. Dit feit wordt verhuld onder verwijzing naar een ruimtelijke strategie die nog niet is vastgesteld en die geenszins de onderhavige postzegel specifiek benoemt als locatie voor verdichting.	Het SPvE uit 2012 gaf de kaders aan, de ca 114 woningen en 720m2 kinderdagverblijf was daarin een proefverkaveling. Zie ook 155.
159	Uitgangspunten voor de Stedenbouw (p. 14 SPvE) "De hoogtes passen in de ruimtelijke opzet van de wijk". Dit wordt als uitgangspunt genomen. Dit uitgangspunt komt echter niet in de plannen terug, omdat de postzegel voor dit plan eenvoudigweg geen grotere footprint kan krijgen dan de ruimte die de huidige bebouwing inneemt. Bij dit bouwvolume past de bouwhoogte stedenbouwkundig op geen enkele manier in de wijk. Te stellen dat ze wel passen, maakt het nog niet waar.	Het merendeel van de bebouwing in de omgeving bestaat uit drie en vier bouwlagen. De bouwhoogtes in het plan sluiten hierop aan. Deze afwisseling in hoogte zorgt ook voor afwisseling in het gebied. Langs de Troelstralaan, Nolenslaan en Samuel Mullerstraat is de hoogte van de bebouwing overwegend vier bouwlagen. Aan de Slotemaker de Bruinestraat is de hoogte overwegend drie bouwlagen. Het blok aan de Samuel van Houtenstraat is iets hoger en heeft een 5e terugliggende laag. Dit is gezien de omliggende ruimte acceptabel.
160	Architectuur (p. 14 SPvE) "De karakteristiek van de bebouwing sluit aan bij de Staatsliedenbuurt": bij dit bouwvolume kan dit uitgangspunt evenmin gerealiseerd worden. Ditzelfde geldt voor de "voordeuren aan de straat", zoals we hebben kunnen zien aan de uitwerking (kopje Beeldbepaling p. 15).	Dat zien wij anders. De architectuur zal passen bij de karakteristiek van de bestaande wijk. Ook zullen de nieuwe woningen en appartementen (op de begane grond) die gelegen zijn aan de straat hier hun voordeuren krijgen. Dit staat los van het bouwvolume dat wordt gerealiseerd.
161	Openbare ruimte (p. 15 SPvE) Er wordt gesteld dat het de nieuwbouw is die kansen biedt de openbare ruimte opnieuw in te richten. Echter, daar is geen nieuwbouw voor nodig. Die kans is er altijd.	De herontwikkeling zorgt voor financiële middelen om de buitenruimte opnieuw in te richten.
162	Afvalverzameling: als er 600 mensen bij komen in de buurt, kun je niet spreken van "eventuele extra afvalcontainers". Die zouden er moeten komen. Wij zien geen plek daarvoor zonder afbreuk te doen aan groen en openbare ruimte.	In de huidige situatie zijn een aantal ondergrondse vuilcontainers aanwezig. De capaciteit van deze containers is voldoende wanneer de nieuwe woningen zijn gerealiseerd. Mocht er in de toekomst toch nog behoefte zijn aan extra capaciteit, dan kunnen een aantal containers worden omgezet naar perscontainers. Het aantal bewoners niet overigens niet met 600 mensen toe. Op dit moment wonen er ca 270 mensen en in de oorspronkelijke staat waren dat er 345. Naar verwachting zullen er straks 400 - 450 mensen wonen.

Vraag nr.	Reactie	Antwoord
	Reactie 18 (vervolg)	Antwoorden reactie 18 (vervolg)
163	Groen, bomen, ecologie: voor elke vorm van inbreiding geldt dat deze het openbaar groen onder druk zet. Ook in dit plan: de footprint wordt groter en de omvang van het groen en de bruikbare openbare ruimte wordt kleiner. Het “leuk laten ogen” of “in zelfbeheer geven” doet niets af aan deze veranderende verhoudingen tussen steen en groen in een wijk waar ruimtelijkheid juist een van de kwaliteiten is. Houd hierbij voor ogen dat de wijk blijkens het door de Gemeente gevraagde onderzoek door het RIVM (2017) tóch al minder groen heeft dan het Utrechtse gemiddelde11, en dat de bewoners destijds al ongelukkig waren met deze situatie.	Ten opzichte van de huidige situatie wordt ongeveer 1000m2 extra groen toegevoegd in het gebied. Het openbaar groen wordt met ongeveer 1200m2 uitgebreid en er wordt ongeveer 1000m2 privé groen ook openbaar toegankelijk. We hebben dit inzichtelijk gemaakt in paragraaf 4.1. van bijlage 1 (nadere onderbouwing).
164	Er wordt gesteld dat het toevoegen van veel extra woningen noodzakelijk is om een evenwichtige verdeling van woningen mogelijk te maken. Echter: ook binnen een toevoeging van 114 woningen kun je variëren in woningaanbod. Bovendien: uit deze paragraaf blijkt dat “Nieuw Buurland” beschouwd wordt als een afzonderlijke postzegel. Uiteraard is het vruchtbaarder om de renovatie of nieuwbouw te beschouwen in de context van stadsbrede ontwikkeling. Wie weet is het dan geen enkel probleem om alle 114 woningen voor sociale huur te bestemmen.	Het oude plan is in 2012 opgesteld. Hierin was een voorbeeldverkaveling gegeven met daarin ca 114 woningen en 720m2 kinderdagverblijf (die mogelijk ook omgezet zou kunnen worden in appartementen). In de voorbeeld verkaveling zaten 43 eengezinswoningen. Sindsdien heeft Utrecht een ruimtelijke strategie vastgesteld waarin is opgenomen dat we binnenstedelijk gaan verdichten en is er een coalitieakkoord gesloten waarin de ambitie is opgenomen om de productie van het aantal woningen toe te laten nemen. Verdunnen is binnen deze context daarom geen uitgangspunt meer. Het is daarnaast de ambitie van de gemeente en Mitros het enorme woningtekort op te lossen in met name het sociale en middeldure segment. Wij proberen sociale woningen toe te voegen aan de bestaande voorraad met in achtneming van leefkwaliteit. Dit is ook in belang van de huurders. Mitros vervangt oude en kwalitatief slechte woningen voor nieuwe kwalitatief betere woningen. Als we nader kijken naar de woningbehoefte zien we vooral tekort aan woningen in het sociale- en middensegment. We streven daarom naar een woningvoorraad met 35 procent sociale huurwoningen en 25 procent woningen in het middensegment. We willen daarnaast meer gemengde wijken realiseren. In onze woonvisie hebben we daarom de gewenste ontwikkeling van de woningvoorraad per wijk weergegeven. Omdat in de wijk Noordoost het aandeel sociale huurwoningen met 18% relatief laag is, willen we hier het aandeel sociale huurwoningen laten toenemen. Idealiter doen we dat verspreid over de wijk, maar niet in iedere buurt doen zich kansen voor om woningen toe te kunnen voegen. Voor een woonprogramma kijken we echter niet alleen naar onze stedelijke doelen, maar ook naar de woningvoorraad in de nabije omgeving. In de Staatsliedenbuurt staan juist relatief veel sociale huurwoningen; 74% van de woningen is hier in het bezit van woningcorporaties.

Vraag nr.	Reactie	Antwoord
	Reactie 18 (vervolg)	Antwoorden reactie 18 (vervolg)
164 (vervolg)		De gemeente heeft daarom met Mitros afgesproken om niet alleen sociale huurwoningen te bouwen, maar ook woningen in een duurder segment. Mitros onderzoekt op dit moment in hoeverre het mogelijk is hiervoor samen te werken met een marktpartij. Mogelijk krijgt Mitros dan inderdaad ook de kans om op een andere locatie in de stad sociale huurwoningen te realiseren.
165	Wij vragen ons af hoe in dit plan ook middenhuur en koop kan worden opgenomen, als Mitros de partij is die het project draagt. Woningcorporaties dienen zich sinds 2015 te concentreren op hun kerntaak. Is het wettelijk toegestaan om via onderaannemingsconstructies alsnog een commerciële ontwikkeltaak vorm te geven?	Mitros mag middenhuur realiseren, maar dit behoort niet tot de kerntaak. Mitros doet dit daarom liever niet en investeert het geld het liefst in sociale huurwoningen. De gemeente heeft middenhuur echter als vereiste opgenomen. Voor koopwoningen is Mitros afhankelijk van een derde partij. Zie ook 164
166	Verkeer (p. 20 SPvE) “Utrecht groeit”, dat wordt hier weer als een gegeven benoemd. Weet, bij wijze van voorbeeld, dat Maastricht (centraal gelegen in de Euregio) het aantal kamers voor studenten aan Unimaas actief begrenst. Wie in Maastricht wil studeren, en achter het net vist omdat alle beschikbare ruimte bezet is, dient zelf voor een alternatief in de regio te zorgen.Dit is “regulerend optreden” door de lokale overheid: pak de overbelasting aan bij de bron, in plaats van te dweilen met de kraan open. Utrecht maakt dergelijke keuzes niet, als het inderdaad besluit om in te breiden in de Staatsliedenbuurt. Want uiteraard nemen mobiliteit, druk op de straten, lawaai en luchtvervuiling in de wijk toe bij het voorgenomen bouwvolume. De buurt kan dit niet dragen.	Dit ligt in de keuze van de stad om in te breiden en te verdichten. Zie ook 164.
167	Geluid (p. 25 SPvE) Het gebied “Nieuw Buurland” ligt in een zone die zwaar geluidsbelast is. De voorgenomen ontwikkeling hier gaat voetstoots uit van het gebruiken van de ontheffingsruimtes voor geluid. Hiertegen maken wij bezwaar. We vragen de projectgroep en de Gemeenteraad om zich te beraden. Het huidige bouwvolume betekent een toename in verkeer en omgevingslawaai. De bebouwing is dichter naar elkaar toe gepland en hoger. Dit zorgt voor extra geluidsbelasting. Voor nieuw te bouwen huizen kan wellicht een “loggia” of een geluidsarme gevel worden bedacht ter maximering van het binnenniveau van geluid; voor de bestaande huizen betekent de toevoeging van dit bouwvolume een niet te compenseren toename in geluidsbelasting. Huidige bewoners komen inzake bescherming tegen geluid van buiten te kort (te weinig isolatie).	In een later stadium zal inderdaad verder gekeken worden naar de verkeersaantrekkende werking van plan en de mogelijke toename van het geluid op de bestaande bebouwing. Als er dan normen worden overschreden moeten er maatregelen worden afgewogen. Of dat hier het geval zal zijn, moet nog worden onderzocht. Hierbij worden de plan en autonome (toekomt zonder plan) situatie met elkaar vergeleken. De inschatting vooraf is dat dat het plan te klein is voor een significant effect op de bestaande bebouwing.

Vraag nr.	Reactie	Antwoord
	Reactie 18 (vervolg)	Antwoorden reactie 18 (vervolg)
168	Luchtkwaliteit (p. 25 SPvE) In deze alinea 3.5.2. wordt niets gezegd. Voordat dit SPvE wordt vastgesteld, dient het onderzoek zoals hier beschreven te hebben plaatsgevonden. Wat is de invloed van dit bouwvolume op de luchtkwaliteit? Kunnen de hier benoemde punten aannemelijk worden gemaakt? Daarbij willen we aantekenen dat Utrecht in januari 2019 heeft getekend voor het SLA. Anders dan bij het NSL dat hier wordt genoemd, liggen de ambities bij het SLA hoger; het heeft tot doel zoveel mogelijk gezondheidswinst te bereiken voor iedereen in Nederland. Buurtcomité StaLau vraagt de gemeente zich aan haar eigen strevens te houden en bij het onderzoek naar de luchtkwaliteit uit te gaan van de afspraken die binnen het SLA zijn gemaakt, in plaats van het NSL aan te houden. Neem ook mee dat Utrecht zich heeft voorgenomen om onder de WHO-advieswaarden voor luchtkwaliteit uit te komen. De gemeente dient zich aan zijn eigen voornemens te houden, ook (juist!) bij het opstellen en beoordelen van het bestemmingsplan. If not then, when?	Voor het SpvE is nog geen volledig luchtkwaliteitonderzoek nodig. Dit onderzoek volgt pas in de latere ruimtelijke onderbouwing voor vaststelling van het bestemmingsplan. Het SpvE geeft alleen aan dat er voor vaststelling van het bestemmingsplan een luchtkwaliteitonderzoek nodig is, waaruit blijkt dat aan de eisen uit de Wm wordt voldaan. Op voorhand kan echter nu al gesteld worden dat het plan, gezien de geringe invloed ervan op de luchtkwaliteit (extra verkeer), aan deze eisen zal voldoen. Dit zal dus in de bestemmingsplanfase worden vastgelegd in een luchtkwaliteitonderzoek. Daarnaast wordt er in 3.5.2 genoemd dat de gemeente in 2015 via een motie opdracht heeft gegeven om voor fijn stof zo veel mogelijk te voldoen aan de WHO advieswaarden. Dit zal ook in het luchtkwaliteitonderzoek worden besproken en onderzocht. Gezien de geringe bijdrage van het plan staat dit het streven van de gemeente voor het halen van de WHO advieswaarden niet in de weg. De hogere fijn stof concentraties binnen de gemeente worden voor het grootste deel veroozaakt door de hoge achtergrondconcentratie en het halen van de WHO advieswaarden hangt dus minimaal af van locale bestemmingsplannen en meer van regionale en landelijke maatregelen.
169	In 7.2 wordt aangegeven dat Buurland in de categorie Gevoelige bestemmingen valt. Daarbij wordt gesteld dat de concentraties NO2 en fijnstof onder de grenswaarden liggen. Echter: het is coronatijd. Deze waarden geven geen beeld van de genormaliseerde situatie. En bovendien tekenen we aan dat de Raad van State onlangs de uitspraak heeft gedaan dat berekeningen die gedaan zijn op grond van metingen op 5 meter afstand van een weg ontoereikend zijn voor het bepalen van de luchtkwaliteit in de omgeving. De RIVM-meetpunten in de omgeving staan op 5 meter van de rijbaan. Berekeningen die deze meetpunten als uitgangspunt nemen, zullen in de ogen van de Raad van State ontoereikend zijn. Ons verzoek: laat gedegen onderzoek naar de verslechtering van de luchtkwaliteit doen alvorens het SPvE in behandeling te nemen.	De berekende concentraties gaan uit van een “normaal” verkeersbeeld en niet van een lage verkeersintensiteit als gevolg van Corona. De gehanteerde gegevens uit de NSL-Monitoringstool gaan uit van rekenpunten op 10 m van de wegrand en waar de gevel van de bebouwing dichterbij ligt wordt het rekenpunt op de gevel gelegd. Dit is hoe het wettelijk is vastgelegd in de Wm, conform de Regeling Beoordeling Luchtkwaliteit 2007 (RBL). Het SPvE geeft verder alleen aan aan welke eisen moet worden voldaan om het bestemmingsplan in de latere ruimtelijke fase vast te stellen. Een volledig luchtkwaliteitonderzoek is in deze fase nog niet nodig.

Vraag nr.	Reactie	Antwoord
	Reactie 18 (vervolg)	Antwoorden reactie 18 (vervolg)
170	Stikstofdepositie (p. 26 SPvE) Voor deze paragraaf geldt hetzelfde als voor de paragraaf over luchtkwaliteit. Er wordt gezegd waar men zich aan dient te houden, maar er wordt niet gezegd of dit project van deze omvang voor wat betreft de stikstofdepositie aanvaardbaar is. In 7.3 lezen we dat er nog behoorlijk wat onzekerheden zijn rond de stikstofdepositie. We vragen projectgroep en Gemeenteraad om dit uit te zoeken en de effecten vast te doen stellen alvorens het SPvE in behandeling te nemen.	Pas voor de vaststelling van het bestemmingplan later in het ruimtelijke proces is een stikstofdepositieonderzoek nodig. Het SPvE geeft slechts aan dat dit voor het vaststellen van het bestemmingsplan nodig is. Het bestemmingsplan kan vastgesteld worden als de gebruiksfase van het plan geen extra stikstofdepositie tot gevolg heeft. Gezien de afstand van het plan tot de dichtstbijzijnde Natura2000-gebieden en de omvang kan gesteld worden dat het plan in de gebruiksfase geen extra stikstofdepositie als gevolg heeft. Dit zal voor het vaststellen van het bestemmingsplan middels een berekening, als onderdeel van een stikstofdepositieonderzoek, vastgelegd worden. Daarnaast is er voor de werkelijke bouwvergunning ook een stikstofdepositieonderzoek nodig, waarin ook de bouwfase moet worden onderzocht. Ook hier geldt dat gezien de afstand en omvang er naar alle waarschijnlijkheid geen extra stikstofdepositie zal plaatsvinden. Dat zal voor de aanvraag van de bouwvergunning middels een stikstofdepositieonderzoek vastgeled worden. In de fase van het SPvE zijn de onderzoeken nog niet nodig.
171	Bodem (p. 26 SPvE) Voor deze paragraaf geldt hetzelfde als voor de paragraaf over stikstofdepositie. Er wordt gezegd waar men zich aan dient te houden, maar er wordt niet gezegd of dit project voor wat betreft de bodemkwaliteit haalbaar is. In 7.4 blijkt dat ook hier vele onzekerheden zijn. We vragen projectgroep en Gemeenteraad om eerst bodemonderzoek te laten doen (“vóór de bouwaanvraag” is een te vage horizon) en de haalbaarheid te onderbouwen alvorens het SPvE in behandeling te nemen.	In bijlage 1 wordt dit nader omschreven: Ter plaatse van de locatie zijn verschillende onderzoeken uitgevoerd. De onderzoeken zijn ouder dan 4 jaar en beslaan niet het hele plangebied. Uit de onderzoeken blijkt dat de grond over het algemeen licht verontreinigd is met zware metalen en plaatselijk PAK. In de venige ondergrond zijn matig tot sterk verhoogde gehaltes aan arseen gemeten die van natuurlijke oorsprong zijn. Het grondwater is niet noemenswaardig verontreinigd. Op basis van de nu bekende gegevens wordt geconcludeerd dat de locatie hoogstwaarschijnlijk geschikt is voor het beoogde gebruik (wonen met tuin). Maar pas na sloop van de woningen zal ook onder de woningen bodemonderzoek kunnen plaatsvinden.
172	Kwaliteit Leefomgeving (bezonning, wind) Hier wordt de kwaliteit van de leefomgeving, een uitgangspunt van dit SPvE, teruggebracht tot de punten bezonning en wind. Wij stellen dat de kwaliteit van de leefomgeving meeromvattend is.	Het kopje “kwaliteit leefomgeving” klinkt inderdaad breder dan alleen zon en wind. Alle aspecten van Gezond Stedelijk Leven worden in hoofdstuk 4 benoemd. We zullen deze paragraaf daarom hernoemen om onduidelijkheid hierover weg te nemen.

Vraag nr.	Reactie	Antwoord
	Reactie 18 (vervolg)	Antwoorden reactie 18 (vervolg)
173	Er wordt gesteld dat in de nieuwe situatie de bezonning van bestaande woningen aan een minimum moet voldoen. Dit is uiteraard bij het voorgenomen bouwvolume in regelrechte tegenspraak met het uitgangspunt dat de leefkwaliteit voor de bestaande bewoners niet mag afnemen. Ten tijde van het SPvE 2011 is een bezonningsstudie gedaan bij aanmerkelijk lagere bouwhoogtes. Toen al gingen bewoners tegenover nieuwe bouwblokken er meerdere uren per dag aan bezonning op achteruit. De effecten bij dit bouwvolume/ bij deze bouwhoogte zijn bij ons weten niet opnieuw onderzocht. Men neemt aan dat de bezonning aan minimale waarden zal voldoen in de nieuwe situatie. Dat zal best, maar dat betekent dat de leefkwaliteit zeer sterk verslechtert.	Er is een bezonningsstudie uitgevoerd. Deze zal worden toegevoegd aan het SPvE. Uit de bezonningsstudie blijkt dat als gevolg van het nieuwe plan sommige woningen iets minder zon krijgen en andere woningen iets meer zon. Woningen met iets minder zon op de kortste dagen krijgen door toevoegen van ruimte tussen de nieuwe woonblokken juist weer meer zon op andere momenten. Over het algemeen verandert de situatie ten aanzien van bezonning door de nieuwbouw in beperkte mate. Bij de omliggende woning waar de bezonning vermindert is dit nadelig maar niet onevenredig nadelig. Het gaat om woningen die over het algemeen ruim voldoende zon krijgen en de verslechtering is van korte duur, 1 a 1,5 uur per dag. Naar aanleiding van een gedetailleerder bezonningsonderzoek is de bebouwing aan de Samuel Mullerstraat 1,5 meter naar achteren gelegd.
174	De nieuwe bebouwing wordt dichter naar de bestaande bebouwing toegetrokken en wordt veel hoger dan in de bestaande situatie. Niet alleen bezonning, maar ook privacy en zicht komen in het geding.	Zie ook 173. Het uitzicht zal veranderen, maar er zijn geen onevenredig nadelige gevolgen op het gebied van privacy. De afstand tussen de hoogbouw aan de Talmalaan en de geplande bebouwing is ruim 19 meter. Dit is meer dan de breedte van de meeste straatprofielen in de wijk. In het oude SPVE was de afstand slechts 9 meter.
175	Wij vragen projectgroep en Gemeenteraad om nieuwe bezonningsstudies uit te laten voeren, het verlies aan privacy en zicht te beschouwen, en de uitkomsten te leggen naast (de uitgangspunten van) het voorgenomen programma. Uitgangspunt dient te zijn: geen verlies aan leefkwaliteit. Uitgangspunt kan niet zijn: “zolang de bezonning aan het minimum voldoet, is het best”.	De bezonningstudies worden aan het SPvE toegevoegd. leefkwaliteit kan op meedere manieren geborgd worden. Door de toevoeging van kwalitatieve woningen en een vernieuwde openbare ruimte zorgen we ook voor de verbetering van de leefkwaliteit.
176	Ook vragen wij om een studie te laten doen naar windhinder, voordat het SPvE in behandeling wordt genomen. De onherbergzaamheid die optreedt bij gebouwen met de voorgenomen hoogtes, door wind en ontoegankelijke plinten, is niet te rijmen met de wens een prettig woonklimaat te scheppen.	In de ruimtelijke procedure zal de uitvoerbaarheid op alle milieuaspecten wordt onderzocht en verantwoord. Dit ook voor wat betreft windhinder. Dit soort onderzoek is pas goed mogelijk op basis van een gebouwontwerp. Waar nodig zal het plan dan worden aangepast of bijgesteld (ontwerp aanpassen, mitigerende maatregelen) om het plan te laten voldoen aan de voorwaarden (zoals gesteld in het SPvE en de wettelijke eisen).
177	Duurzaamheid Voor wat betreft duurzaamheid hebben wij hierboven al aangegeven dat het voornemen tot sloop ieder streven van de gemeente op dit punt teniet doet voor de komende 50 jaar. De zaken die in het kader van duurzaamheid in het SPvE worden genoemd, zijn wat ons betreft dan ook een druppel op een gloeiende plaat.	Zie 148 waarom niet gekozen is voor renovatie
178	We staan volledig achter groen/bruine daken en adaptatie voor klimaatverandering. Dit kan ook bij renovatie of nieuwbouw van 114 woningen worden toegepast.	De huidige woningen zijn niet constructief berekend op toevoeging van een substraatlaag die nodig is voor groen/bruin dak

Vraag nr.	Reactie	Antwoord
	Reactie 18 (vervolg)	Antwoorden reactie 18 (vervolg)
179	Luchtkwaliteit, geluid, voorzieningenniveau, mobiliteit/verkeersdruk: ze worden in het geheel niet meegenomen in dit SPvE, of doorgeschoven naar een later stadium (wanneer?). Als leefkwaliteit zorgvuldiger zou worden geoperationaliseerd, zou blijken dat het plan niet past in de wijk.	De uitgangspunten waaraan moet worden voldaan staan in het SPvE. De onderbouwing en reeds bekende gegevens staan in bijlage 1 van het SPvE. Deze geven geen aanleiding om te denken dat dit niet zal passen.
180	Over het voorzieningenniveau gesproken: in de raadsbrief over de nieuwe Ruimtelijke Strategie Utrecht 2040 wordt gesteld dat één van vier categorieën inbreiding kan worden uitgevoerd zonder het voorzieningenniveau aan te passen. Wij vragen ons af of Noordoost in die categorie is geplaatst, daar de boodschap bij de bijeenkomsten over dit SPvE gelijkluidend was.	Deze ontwikkeling valt in de categorie ‘inbreiden”, pag 70 RSU.
181	Let wel: de participatie in dit traject heeft bestaan uit drie bijeenkomsten met een Klankbordgroep van 10 personen die tussentijds niet meer toegankelijk was en waarvan deelnemers geheimhouding moest betrachten. Deze groep is samengesteld na een buurtbijeenkomst die door de aanwezigen als ‘zenden door de Gemeente’ is ervaren.	Participatie heeft bestaan uit 2 informatieavonden voor iedereen en 6 vergaderingen van de klankbordgroep waar iedereen die zich hiervoor heeft aangemeld welkom was. Niemand is geweigerd. Een laatste voorziene algemene informatieavond heeft niet plaatsgevonden vanwege de corona maatregelen, maar daarvoor in de plaats zijn video’s gemaakt en was er de mogelijkheid om vragen te stellen tijdens twee telefonische spreekmiddagen en via de mail. Dat de klankbordgroep door de deelnemers als “zenden” werd ervaren is ons door de leden van de klankbordgroep niet gemeld. Op de laatste vergadering hebben we specifiek aan de deelnemers gevraagd hoe zij de deelname hebben ervaren en iedereen was positief.
182	Verschillende deelnemers aan het ‘participatietraject’ geven aan dat er niets is gedaan met de input die op de bijeenkomsten is geleverd.	Dit tweekolommenstuk is te beperkt om hierop in te gaan. In een uitgebreide presentatie is inmiddels aan u uitgelegd wat de inbreng vanuit omwonenden is geweest en wat er wel en niet mee is gedaan en waarom.
183	Dit blijkt ook uit een antwoord dat één van de reageerders in deze ronde heeft gekregen op de vraag op welke gronden is besloten tot sloop in plaats van renovatie. Daarbij wordt verwezen naar het Masterplan Talmalaan, “waarvoor reeds uitvoerige participatie heeft plaatsgehad”. Daarbij wordt niet vermeld dat de sloop en de voorgenomen plannen in dat participatietraject al sinds 2007 als gegeven werden voorgespiegeld, net als in het ‘participatietraject Nieuw Buurland’. De gemeente heeft daarover destijds een forse tik op de vingers gekregen. Toch wordt dit ‘participatietraject’ rond Masterplan Talmalaan nu uit de hoed getrokken als reden om renovatie niet meer als optie te beschouwen.	Zie 148 waarom niet gekozen is voor renovatie

Vraag nr.	Reactie	Antwoord
	Reactie 18 (vervolg)	Antwoorden reactie 18 (vervolg)
184	Mocht het zover komen dat er voor dit SPvE een nieuw bestemmingsplan wordt gemaakt, wat bij 114 woningen volgens het oorspronkelijke Masterplan niet nodig is, dan verzoeken we de Gemeenteraad scherp te zijn op verwijzingen naar het participatietraject als afdoening op zienswijzen tijdens die bestemmingsplanprocedure. Op alle zienswijzen dient deugdelijk en onderbouwd te worden gereageerd.	Er heeft nog geen bestemmingsplanprocedure plaatsgevonden (ook niet in 2012). Wellicht doelt u op de inspraak ten tijde van het Masterplan Talmalaan. Bij de besluitvorming daarover zat een uitgebreid stuk met de reacties. Dit zijn nu de reacties op het SPvE 2020. De gemeenteraad zal die nu moeten beoordelen.

Gemeente Utrecht

Gemeente Utrecht

Raadsbesluit

Stedenbouwkundig Programma van Eisen Nieuw Buurland (Staatsliedenbuurt)

Beleidsveld	Ruimtelijke Ontwikkeling
Organisatieonderdeel	Ontwikkelorganisatie Ruimte
Opsteller	Gwen van Mossevelde
Zaaknummer	8930019
Jaargang en nummer	2021, nr. 140
Vergaderdatum Raad	23 december 2021
Geheim	Nee

De raad besluit:

1. Het Stedenbouwkundig Programma van Eisen Nieuw Buurland vast te stellen, voor de herontwikkeling tot een woningbouwlocatie met minimaal 249 tot maximaal 285 woningen en bijbehorend openbaar gebied.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van de raad, gehouden op 23 december 2021.

De griffier,

Merel van Hall

De voorzitter,

Sharon A.M. Dijksma

Gemeenteraad

Dossiernummer	1895
Vertrouwelijk	Nee
Vergaderdatum	23 december 2021
Agendapunt	16
Titel	Raadsvoorstel Actualisatie Omgevingsvisie Werkspoorkwartier
ID	1950
Behandelend ambtenaar	Wim Greijn
Telefoon	030 - 28 60221
E-mail	w.greijn@utrecht.nl
Datum collegebesluit	
Geocodering	West
Thema	Ruimtelijke ordening
Portefeuillehouder	Wethouder Verschuure
Beleidsveld	Ruimtelijke Ontwikkeling
Referendabel	Ja
Reden niet referendabel	
Raadsadviseur (lijst)	Frank de Kok/Cie Ruimtelijke ontwikkeling, Grondzaken en Vastgoed/06-20011476
Behandelvoorstel	
Resultaat commissiebehandeling	Toezeggingen: Geen. Terug in de Raad als A/B punt en geschatte bespreektijd: Voor de raad komt een strekt ter vervanging. Er zijn 3 moties aangekondigd inzake evenemententerrein, langdurige betaalbaarheid cultuur en (evt.) ligplaatsen. B punt 30 minuten.

Resultaat raadsbehandeling

Geagendeerd	Vergaderdatum
Raadsinformatiebijeenkomst	12 oktober 2021

Gemeenteraad	23 december 2021

Voorgesteld besluit

Gemeente Utrecht

Voorstel aan de gemeenteraad

Actualisatie Omgevingsvisie Werkspoorkwartier

Beleidsveld	Ruimtelijke ontwikkeling
Organisatieonderdeel	Ontwikkelorganisatie Ruimte
Opsteller	Wim Greijn
Kenmerk	8513121
Vergaderdatum Raad	volgt
Geheim	Nee

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

1. De geactualiseerde Omgevingsvisie Werkspoorkwartier vast te stellen, waarin:
    a. de ruimtelijke en programmatische koers voor het Werkspoorkwartier voor de komende 20 jaar geschetst wordt, met als belangrijkste uitgangspunt: Verdichting van werkgelegenheid in een groen werklandschap met een verbreding van het programma met kunst/cultuur, sport, onderwijs, horeca;
    b. uitgangspunten worden geformuleerd voor ontwikkellocaties, Enecoterrein, Stationsomgeving,Stadsbedrijven en de RET;

    en waarmee gestart wordt met een intensievere samenwerking tussen gemeente en de Bedrijvenkring Cartesius (BKC).
    en hiermee de Ontwikkelingsvisie Werkspoorkwartier uit 2012 in te trekken.

2. De Omgevingsvisie Werkspoorkwartier op te nemen in de Omgevingsvisie Utrecht - onderdeel van het thematisch beleid - en de internetpagina https://omgevingsvisie.utrecht.nl/ hierop aan te passen.

Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris, de burgemeester,

Samenvatting

Met het vaststellen van de geactualiseerde omgevingsvisie Werkspoorkwartier wordt de ruimtelijke en programmatische koers van dit werklandschap voor de komende 20 jaar vastgelegd. Hierbij wordt passend binnen de RSU 2040 gekozen voor intensivering bedrijvigheid en werkgelegenheidsgroei, ruimtelijke verdichting op specifieke locaties, vergroening en verbreding van het profiel met kunst/cultuur, sport en onderwijs. Ook wordt gekozen voor een zoektocht naar een intensievere vorm van samenwerking tussen gemeente en ondernemers in het gebied.

De geactualiseerde visie biedt voor ondernemers, belanghebbenden en gemeente een basis voor toekomstige investeringen. Duidelijkheid wordt gegeven over de economische structuur, de ruimtelijke structuur, de groenstructuur, mobiliteit, gezondheid en duurzaamheid. Daarnaast wordt richting gegeven aan de transformatielocaties Entreegebied bij station
Zuilen, Eneco-locatie, RET-locatie en de locatie van Stadsbedrijven.

Context

Aanleiding

Het Werkspoorkwartier is de afgelopen jaren uitgegroeid van een traditioneel bedrijventerrein naar een bijzonder werklandschap, geheel in lijn met de in 2012 vastgestelde Ontwikkelingsvisie Werkspoorkwartier. Het toenmalige gemengde industrieterrein had destijds te maken met leegstand en verouderingsproblemen. De Ontwikkelingsvisie voorzag in een nieuwe koers gericht op de transitie van het gebied naar een werklandschap met een stadsverzorgend en creatief profiel met ruimte voor cultuur en vrijetijdsbesteding. Het huidige succes is grotendeels te danken aan de ondernemers en initiatiefnemers die de nieuwe koers hebben aangegrepen om hun ambities hier waar te maken. Ontwikkelingen als de Werkspoorkathedraal en het Hof van Cartesius hebben zelfs landelijk de schijnwerpers op zich gericht gekregen. Met de diverse publieksactiviteiten is het gebied inmiddels ook een alternatieve bestemming geworden.
De Ontwikkelingsvisie van 2012 biedt echter niet voldoende houvast voor de diverse ontwikkelingen die op het gebied af komen. Onder meer betreft dit de bouw van ca. 4.000 woningen in de directe omgeving, de vereiste verdichting van de stad en het vrijkomen van Enecogronden. Dit geeft aanleiding om de koers aan te scherpen en bij te stellen.

Juridische context

De gemeenteraad stelt een omgevingsvisie vast (artikel 3.1 Omgevingswet). In de omgevingsvisie worden de ambities en beleidsdoelen voor de fysieke leefomgeving voor de lange termijn vastgelegd. Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht geldt voor de voorbereiding van de omgevingsvisie (artikel 16.26 Omgevingswet). In het traject heeft actieve participatie plaatsgevonden met belanghebbenden. Tegen een omgevingsvisie staat geen beroep open. Een omgevingsvisie bindt alleen de gemeente zelf en heeft geen juridische gevolgen.

Voortraject: De besluitvorming over het starten van de actualisatie van de visie Werkspoorkwartier isin januari 2019 genomen in een collegevergadering. De raad is hierover schriftelijk geïnformeerd in een brief van 11 januari 2019. Later (11 april 2019) heeft de raad bepaald dat bij het start van een gebiedsvisie de uitgangspunten via een startnotie ter besluitvorming aan de raad voorgelegd zullen worden (Motie 2019/41).

Beoogd effect

Het Werkspoorkwartier levert een bijdrage aan het accomoderen van de stedelijke groei.
Denk hierbij aan het verder intensiveren van de werkgelegenheid, het toevoegen van andere functies en het verdichten van de ruimte. Concreet gaat het hierbij om verdere schaalverkleining van het vastgoed, het oprekken van de bebouwingspercentages per kavel en het verbreden van de bestemmingen (kunst/cultuur, onderwijs en horeca).

Het gebied is beter afgestemd op de ontwikkelingen in de directe omgeving.
Op de schaal van het stadsdeel is van belang dat het Werkspoorkwartier in een omgeving ligt die sterk in beweging is. Met Leidsche Rijn Centrum en de transformaties van Cartesiusdriehoek en Wisselspoor ontstaat een binnenstedelijke setting. De behoefte aan groen, voorzieningen en vrijetijdsbesteding in de buurt neemt toe. Het Werkspoorkwartier is in de afgelopen jaren al steeds meer een (alternatieve) plek geworden voor publieksactiviteiten. De verwachting is dat de druk op dit vlak toeneemt en het Werkspoorkwartier verder ‘open’ gaat zijn voor publiek

Het Werkspoorkwartier is een getransformeerd, groen, creatief werklandschap, waarin meerdere functies uit de barcode van de RSU een plek krijgen.
Op de schaal van het gebied zelf leidt de opkomst van de creatieve werkplaatsen tot nieuwe opgaven. Denk hierbij aan meer behoefte aan groen, verblijfsruimten, circulaire activiteiten en meer ruimte voor fiets en voetgangers. Drie al bekende concrete transformatielocaties zijn: het entreegebied bij Station Zuilen, het Enecoterrein en de RET-locatie. Deze laatste twee hebben tezamen met de Industriehaven een grote samenhangende potentie.

Er is een intensievere samenwerking met de Bedrijvenkring Cartesius.
De ondernemers voelen een grote verantwoordelijkheid voor de verdere toekomst van het Werkspoorkwartier. De BKC wil daarom graag in samenwerking met de gemeente de mogelijkheden van een gezamenlijk gedragen gebiedsorganisatie onderzoeken, om zo tot een gemeenschappelijke uitvoeringsstrategie en investeringsagenda voor de nodige interventies op gebiedsniveau te komen.

Eerdere besluitvorming en informatievoorziening aan de raad
- **7 juni 2012** Vaststelling Ontwikkelingsvisie Werkspoorkwartier
- **11 januari 2019** Raadsbrief Actualisatie Visie Werkspoorkwartier
- **3 december 2020** Vaststelling Programmabegroting 2021-2024
  Hierin werd een besluit genomen over de investeringsmiddelen voor het Enecoterrein.
- **17 oktober 2019** Raadsbesluit Parkeerregime Cartesiusdriehoek
  Met het raadsbesluit is het A2-parkeerregime van toepassing verklaard op de Cartesiusdriehoek en is er een besluit genomen overbetaald parkeren in de omgeving.

Beslispunten, Argumenten en Kanttekeningen/Risico's

Beslispunt	
1	De geactualiseerde Omgevingsvisie Werkspoorkwartier vast te stellen, waarin: a) de ruimtelijke en programmatische koers voor het Werkspoorkwartier voor de komende 20 jaar geschetst wordt, met als belangrijkste uitgangspunt: Verdichting van werkgelegenheid in een groen werklandschap met een verbreding van het programma met kunst/cultuur, sport, onderwijs, horeca; b) uitgangspunten worden geformuleerd voor ontwikkellocaties, Enecoterrein, Stationsomgeving,Stadsbedrijven en de RET; en waarmee gestart wordt met een intensievere samenwerking tussen gemeente en de Bedrijvenkring Cartesius (BKC), en hiermee de Ontwikkelingsvisie Werkspoorkwartier uit 2012 in te trekken.
Argumenten	
1.1	De visie positioneert het Werkspoorkwartier in het sterk veranderende stedelijke weefsel zoals verwoord in de RSU 2040.
	De visie beschrijft en verbeeldt de gewenste interne programmering en ruimtelijke structuur van het Werkspoorkwartier. Bovendien wordt richting gegeven aan het verbeteren van de ruimtelijke aansluiting op de aangrenzende wijken. Met de visie wordt antwoord gegeven op de snelle contextuele veranderingen in de stad en de directe omgeving. De omgevingsvisie Werkspoorkwartier is een visie zoals bedoeld in de Omgevingswet
1.2	De visie vormt een gezamenlijk startpunt voor ondernemers (Bedrijvenkring Cartesius) en gemeente omgezamenlijk tot uitvoering te komen.

	De Bedrijvenkring Cartesius (BKC) is een actieve ondernemersvereniging met een doelgerichte aanpak om concrete verbeteringen in het gebied te realiseren. Hierin is de vereniging zeer succesvol. Ook wordt veel aandacht besteed aan informele bijeenkomsten, onderlinge kennisuitwisseling, participatie en gebiedsmarketing. Het organiserend vermogen van de ondernemers in het gebied is in de afgelopen jaren uitgegroeid tot een belangrijke factor in het transformatieproces. Ook voor de gemeenteis dit belangrijk omdat hierdoor de samenwerking goed is verankerd. De ondernemers voelen een grote verantwoordelijkheid voor de verdere toekomst van het Werkspoorkwartier. De BKC wil daarom graag in samenwerking met de gemeente de mogelijkheden van een gezamenlijk gedragen gebiedsorganisatie onderzoeken, om zo tot een gemeenschappelijke uitvoeringsstrategie en investeringsagenda voor de nodigeinterventies op gebiedsniveau te komen.
1.3.	<u>De inhoud van de visie heeft draagvlak onder ondernemers in het gebied en bewoners in de directe omgeving</u>
	De betrokkenheid van ondernemers en omwonenden bij de toekomst van het Werkspoorkwartier is groot. De actualisatie van de visie heeft een actief participatietraject gekend met informatiebijeenkomsten en ca. 50 interviews met ondernemers, initiatiefnemers, eigenaren, bestuursleden van de BKC, omwonenden, bewonersorganisaties en andere belanghebbenden. De meningen, ideeën en verwachtingen van belanghebbenden zijn zoveel mogelijk meegenomen in de uiteindelijke visie. De visie wordt dan ook omarmd door de belanghebbenden. Er is met name veel enthousiasme voor het verder vergroenen van het gebied, het verbeteren van voorzieningen voor voetgangers en fietsers, en de komst van verblijfsplekken en publieksactiviteiten.
Kanttekeningen/Risico’s	
1.1	<u>De mate van uitwerking en de financiële haalbaarheid van de afzonderlijke transformatielocaties loopt sterk uiteen.</u>
	Bij station Zuilen ligt een belangrijke (fiets) entree naar het gebied. Voor de stationslocatie zijn in de visie de ruimtelijke uitgangspunten beschreven die van belang zijn voor het Werkspoorkwartier zelf. Dit is maar een deel van de belangenafweging die uiteindelijk voor planvorming van deze locatie gemaakt moet worden. Zo speelt er het vraagstuk van de groeiende fietsparkeerbehoefte, de warmtetransportleiding, de positie van grondeigenaren als Prorail/NS en Mitros etc. In verband met beperkte financiële middelen in 2021 is ervoor gekozen om de volgende stap, het opstellen van een ontwikkelstrategie, uit te stellen naar op zijn vroegst 2022. Op dat moment is ook de verdiepingsstudie BO MIRT afgerond, waarin voor de langere termijn meer duidelijkheid komt over de status van Station Zuilen in relatie tot het grotere mobiliteitsnetwerk. Tijdens de participatiebijeenkomsten bleek de mogelijke programmering van dit gebied het meest omstreden punt. Bewoners maken zich zorgen over de mate van verdichting en ondernemers zijn bezorgd over mogelijk ‘oprukkende’ woningbouw. De transformatie van delen van het Enecoterrein was juist niet omstreden. Om die reden is vooruitlopend op de vaststelling van deze visie al begonnen met het opstellen van een inrichtingsplan. Bovendien heeft de gemeenteraad al een eerste aanzet voor een investeringsbesluit genomen in het kader van de besluitvorming over de programmabegroting 2021. Voor de RET-locatie en voor de locatie van Stadsbedrijven zijn we afhankelijk van de interne bedrijfsplannen. Met beide partijen blijven we in gesprek en bestaat op hoofdlijnen consensus over de visie.
1.2	<u>Momenteel zijn er nog geen financiële middelen voor een gezamenlijke zoektocht met de BKC voor intensievere samenwerking</u>
	Voor het financieren van de zoektocht en naar een hechtere samenwerkingsvorm zullen BKC en gemeente op zoek gaan naar (externe) financieringsbronnen.
1.3.	<u>Momenteel kan er geen overall financieel overzicht worden gegeven in de benodigde publieke en private investeringen om deze visie te realiseren.</u>

	De beoogde kwaliteitsverbetering van de openbare ruimte in het gebied en de uitdagingen op het gebied van mobiliteit, vergroening en klimaatbestendigheid vragen extra investeringen. Om hier uitvoering aan te geven moeten we kansen benutten, koppelingen maken met bestaande programma's, en afspraken maken om financiële middelen van initiatiefnemers en gemeente te combineren.
Beslispunt	
2	De Omgevingsvisie Werkspoorkwartier op te nemen in de Omgevingsvisie Utrecht - onderdeel van het gebiedsbeleid - en de internetpagina https://omgevingsvisie.utrecht.nl/ hierop aan te passen.
Argumenten	
2.1	Hiermee blijft de Omgevingsvisie Utrecht actueel.

Financiën

Deze omgevingsvisie Werkspoorkwartier wordt procesmatig ingestoken en is een voortzetting van de strategie zoals die de afgelopen jaren gevoerd is sinds de vaststelling van de Ontwikkelingsvisie 2012.Daar waar kansen liggen zullen deze worden benut om de realisatie van de visie dichterbij te brengen. Financieel gezien betekent het dat er geen overall financieel inzicht kan worden gegeven over de benodigde publieke en private investeringen om deze visie te realiseren. Het mag echter duidelijk zijn dat de beoogde kwaliteitsverbetering van de publieke ruimte en de uitdagingen op het gebied van mobiliteit, vergroening en klimaatbestendigheid niet mogelijk zijn zonder extra investeringen in het gebied. Het smeden van coalities om kansen te benutten en het zoeken van koppelingen met lopende programmeringen is daarbij essentieel. Daarbij kunnen afspraken worden gemaakt om financiële middelen van initiatiefnemers en van de gemeente te combineren. Dit betreft situaties waarbij sprake zal zijn van een (gedeeld) publiek belang en een onrendabele top. Recente voorbeelden zijn de aanpak de havenkom (medefinanciering vanuit baggerprogramma) en de realisatie van de Machinerie. Ook zijn er kansen om als gebiedsorganisatie aansluiting te zoeken bij stimuleringsprogramma's vanuit andere overheden.

Vervolg

Op veler terrein zijn vervolgacties inmiddels gestart. Zo wordt er vanuit het groenprogramma gewerkt aan een plan voor de inrichting van de eerste fase van het Enecoterrein en wordt uw raad in de voorjaarsnota gevraagd hiervoor een investeringsbedrag beschikbaar te stellen.
Ook zijn we samen met de ondernemers al begonnen met het verkennen van de publiek/private samenwerkingsvorm. De ondernemers zullen voor deze zoektocht een beroep doen op de gemeentelijke subsidie Ruimte voor initiatief.
Tenslotte wordt in het kader van het invoeren van betaald parkeren, door gemeente en ondernemers nagedacht over een breder aanpak van de mobiliteit. Hier spelen kwesties als een gezamenlijke parkeervoorziening, met als kansen meer vergroening, kostenbesparing en verdichting. In dit kader wordt ook onderzocht in hoeverre het gedoogbeleid voor het parkeren van vrachtwagens in Werkspoorkwartier opgeheven kan worden zodra hiervoor een alternatief geboden kan worden in Lage Weide.

Bestemmingsplan: Er wordt voorlopig niet actief een nieuw bestemmingsplan gemaakt. Het huidige bestemmingsplan laat in principe geen ontwikkelingen strijdig aan de visie (ongewensteontwikkelingen) toe. Voor de juist gewenste ontwikkelingen zijn mogelijkheden om op basis van omgevingsvergunningen ontheffingen te verlenen.

Participatie

Bij het tot stand komen van deze Actualisatie Omgevingsvisie Werkspoorkwartier heeft actieve participatie plaatsgevonden. Dit was ook uitdrukkelijk de wens van de gemeente, de ondernemers en de omwonenden. Gekozen is voor een participatietraject in het 3e niveau van de Utrechtse Participatiestandaard. Belanghebbenden zijn actief gevraagd hun meningen, verwachtingen en ideeën in te brengen die zoveel mogelijk ook zijn meegenomen in de uiteindelijke visie. In de eerste plaats zijn de belanghebbenden gedurende het gehele traject op de hoogte gehouden van de voortgang van

het proces. Hierbij is aangesloten bij de bestaande informatiekanalen van het Werkspoorkwartier. Op een drietal momenten is de stand van zaken gepresenteerd tijdens de informele en openbaar toegankelijke informatiebijeenkomsten van de ondernemersvereniging BKC over de ontwikkelingen in het gebied (het Werkspoorkwartaal). De verslagen en presentaties van deze momenten zijn steeds geplaatst op de website werkspoorkwartier.nl. In de tweede plaats heeft actieve consultatie plaatsgevonden. Gedurende het traject heeft het projectteam circa vijftig interviewgesprekken gehouden met ondernemers, initiatiefnemers, eigenaren, bestuursleden van de BKC, omwonenden, bewonersorganisaties en andere belanghebbenden. Over de contouren van de actualisatie (identiteit en ruimte) is een workshop georganiseerd met een vooraf geselecteerde groep belanghebbenden. Bij het opstellen van de visie heeft op verschillende momenten afstemming plaatsgevonden met het bestuur van de BKC, waarbij de zienswijzen van de BKC actief zijn ingebracht op de geformuleerde teksten en beelden. In de derde plaats heeft op 3 december 2020 een openbare participatieavond plaatsgevonden waarbij iedereen in de gelegenheid was om vooraf het concept van het document te downloaden en te lezen. Alle bekende belanghebbenden zijn vooraf per mail uitgenodigd. Ondanks de beperkingen van een videobijeenkomst (vanwege corona) was de avond goed bezocht en kon onder meer in groepsdiscussies een actieve participatie plaatsvinden.

De opbrengst uit het participatietraject
De betrokkenheid bij de toekomst van het Werkspoorkwartier is zeer groot bij ondernemers, eigenaren, omwonenden en andere belanghebbenden. In de afgelopen jaren is de onderlinge samenhang sterk gegroeid en het gedeelde enthousiasme om het gebied verder te ontwikkelen op de ingeslagen weg is groot. Gedurende het traject is dan ook actief meegedacht en zijn veel ideeën ingebracht. De BKC heeft hierbij een leidende rol op zich genomen. Tijdens de openbare participatieavond heeft de voorzitter van het bestuur ook de waardering en bijval voor de visie uitgesproken. De belangrijkste zorg van de BKC is dat de unieke identiteit van het gebied als binnenstedelijk werklandschap onder druk gaat komen door de oprukkende stad. Nadrukkelijk wordt de visie onderschreven dat hier geen woningbouw zal gaan plaatsvinden. Het is verheugend vast te stellen dat vrijwel iedereen in het participatietraject de identiteit van het Werkspoorkwartier omarmt en de huidige invulling van het gebied ziet als een blijvende aanwinst voor de stad. Veel enthousiasme is er voor het verder vergroenen van het gebied, het verbeteren van voorzieningen voor voetgangers en fietsers, en de komst van verblijfsplekken en publieksactiviteiten. Vanzelfsprekend zijn er ook zorgen geuit. Die gaan met name over het behoud van de identiteit, het verkeer, de veiligheid en de mogelijke komst van woningbouw langs de Cartesiusweg en op de RET-locatie.

Communicatie
Na de vaststelling van de visie door het College van B&W zijn alle participanten aan de laatste participatie bijeenkomst geïnformeerd over de wijze waarop hun opmerkingen/bezwaren zijn verwerkt. In bijlage V van de Omgevingsvisie zijn alle reactie en antwoorden opgenomen.
Na vaststelling van de omgevingsvisie door de gemeenteraad zal via dit met een persbericht kenbaar gemaakt worden en zullen alle betrokkenen uit het participatietraject geïnformeerd worden.

Bijlagen
Bijlagen besluitvorming:
- Geactualiseerde Omgevingsvisie Werkspoorkwartier

Bijlagen informatief:
-

Gemeente Utrecht

Voorstel aan de gemeenteraad

Actualisatie Omgevingsvisie Werkspoorkwartier

Beleidsveld	Ruimtelijke ontwikkeling
Organisatieonderdeel	Ontwikkelorganisatie Ruimte
Opsteller	Wim Greijn
Kenmerk	8513121
Vergaderdatum Raad	volgt
Geheim	Nee

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

1. De geactualiseerde Omgevingsvisie Werkspoorkwartier vast te stellen, waarin:
    a. de ruimtelijke en programmatische koers voor het Werkspoorkwartier voor de komende 20 jaar geschetst wordt, met als belangrijkste uitgangspunt: Verdichting van werkgelegenheid in een groen werklandschap met een verbreding van het programma met kunst/cultuur, sport, onderwijs, horeca;
    b. uitgangspunten worden geformuleerd voor ontwikkellocaties, Enecoterrein, Stationsomgeving,Stadsbedrijven en de RET;

    en waarmee gestart wordt met een intensievere samenwerking tussen gemeente en de Bedrijvenkring Cartesius (BKC).
    en hiermee de Ontwikkelingsvisie Werkspoorkwartier uit 2012 in te trekken.

2. De Omgevingsvisie Werkspoorkwartier op te nemen in de Omgevingsvisie Utrecht - onderdeel van het ~~thematisch beleid~~gebiedsbeleid - en de internetpagina https://omgevingsvisie.utrecht.nl/ hierop aan te passen.

Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris, de burgemeester,

Samenvatting

Met het vaststellen van de geactualiseerde omgevingsvisie Werkspoorkwartier wordt de ruimtelijke en programmatische koers van dit werklandschap voor de komende 20 jaar vastgelegd. Hierbij wordt passend binnen de RSU 2040 gekozen voor intensivering bedrijvigheid en werkgelegenheidsgroei, ruimtelijke verdichting op specifieke locaties, vergroening en verbreding van het profiel met kunst/cultuur, sport en onderwijs. Ook wordt gekozen voor een zoektocht naar een intensievere vorm van samenwerking tussen gemeente en ondernemers in het gebied.

De geactualiseerde visie biedt voor ondernemers, belanghebbenden en gemeente een basis voor toekomstige investeringen. Duidelijkheid wordt gegeven over de economische structuur, de ruimtelijke structuur, de groenstructuur, mobiliteit, gezondheid en duurzaamheid. Daarnaast wordt richting gegeven aan de transformatielocaties Entreegebied bij station
Zuilen, Eneco-locatie, RET-locatie en de locatie van Stadsbedrijven.

Context

Aanleiding

Het Werkspoorkwartier is de afgelopen jaren uitgegroeid van een traditioneel bedrijventerrein naar een bijzonder werklandschap, geheel in lijn met de in 2012 vastgestelde Ontwikkelingsvisie Werkspoorkwartier. Het toenmalige gemengde industrieterrein had destijds te maken met leegstand en verouderingsproblemen. De Ontwikkelingsvisie voorzag in een nieuwe koers gericht op de transitie van het gebied naar een werklandschap met een stadsverzorgend en creatief profiel met ruimte voor cultuur en vrijetijdsbesteding. Het huidige succes is grotendeels te danken aan de ondernemers en initiatiefnemers die de nieuwe koers hebben aangegrepen om hun ambities hier waar te maken. Ontwikkelingen als de Werkspoorkathedraal en het Hof van Cartesius hebben zelfs landelijk de schijnwerpers op zich gericht gekregen. Met de diverse publieksactiviteiten is het gebied inmiddels ook een alternatieve bestemming geworden.
De Ontwikkelingsvisie van 2012 biedt echter niet voldoende houvast voor de diverse ontwikkelingen die op het gebied af komen. Onder meer betreft dit de bouw van ca. 4.000 woningen in de directe omgeving, de vereiste verdichting van de stad en het vrijkomen van Enecogronden. Dit geeft aanleiding om de koers aan te scherpen en bij te stellen.

Juridische context

De gemeenteraad stelt een omgevingsvisie vast (artikel 3.1 Omgevingswet). In de omgevingsvisie worden de ambities en beleidsdoelen voor de fysieke leefomgeving voor de lange termijn vastgelegd. Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht geldt voor de voorbereiding van de omgevingsvisie (artikel 16.26 Omgevingswet). In het traject heeft actieve participatie plaatsgevonden met belanghebbenden. Tegen een omgevingsvisie staat geen beroep open. Een omgevingsvisie bindt alleen de gemeente zelf en heeft geen juridische gevolgen.

Voortraject: De besluitvorming over het starten van de actualisatie van de visie Werkspoorkwartier isin januari 2019 genomen in een collegevergadering. De raad is hierover schriftelijk geïnformeerd in een brief van 11 januari 2019. Later (11 april 2019) heeft de raad bepaald dat bij het start van een gebiedsvisie de uitgangspunten via een startnotie ter besluitvorming aan de raad voorgelegd zullen worden (Motie 2019/41).

Beoogd effect

<u>Het Werkspoorkwartier levert een bijdrage aan het accomoderen van de stedelijke groei.</u>
Denk hierbij aan het verder intensiveren van de werkgelegenheid, het toevoegen van andere functies en het verdichten van de ruimte. Concreet gaat het hierbij om verdere schaalverkleining van het vastgoed, het oprekken van de bebouwingspercentages per kavel en het verbreden van de bestemmingen (kunst/cultuur, onderwijs en horeca).

<u>Het gebied is beter afgestemd op de ontwikkelingen in de directe omgeving.</u>
Op de schaal van het stadsdeel is van belang dat het Werkspoorkwartier in een omgeving ligt die sterk in beweging is. Met Leidsche Rijn Centrum en de transformaties van Cartesiusdriehoek en Wisselspoor ontstaat een binnenstedelijke setting. De behoefte aan groen, voorzieningen en vrijetijdsbesteding in de buurt neemt toe. Het Werkspoorkwartier is in de afgelopen jaren al steeds meer een (alternatieve) plek geworden voor publieksactiviteiten. De verwachting is dat de druk op dit vlak toeneemt en het Werkspoorkwartier verder ‘open’ gaat zijn voor publiek

Het Werkspoorkwartier is een getransformeerd, groen, creatief werklandschap, waarin meerdere functies uit de barcode van de RSU een plek krijgen.
Op de schaal van het gebied zelf leidt de opkomst van de creatieve werkplaatsen tot nieuwe opgaven. Denk hierbij aan meer behoefte aan groen, verblijfsruimten, circulaire activiteiten en meer ruimte voor fiets en voetgangers. Drie al bekende concrete transformatielocaties zijn: het entreegebied bij Station Zuilen, het Enecoterrein en de RET-locatie. Deze laatste twee hebben tezamen met de Industriehaven een grote samenhangende potentie.

Er is een intensievere samenwerking met de Bedrijvenkring Cartesius.
De ondernemers voelen een grote verantwoordelijkheid voor de verdere toekomst van het Werkspoorkwartier. De BKC wil daarom graag in samenwerking met de gemeente de mogelijkheden van een gezamenlijk gedragen gebiedsorganisatie onderzoeken, om zo tot een gemeenschappelijke uitvoeringsstrategie en investeringsagenda voor de nodige interventies op gebiedsniveau te komen.

Eerdere besluitvorming en informatievoorziening aan de raad
- **7 juni 2012** Vaststelling Ontwikkelingsvisie Werkspoorkwartier
- **11 januari 2019** Raadsbrief Actualisatie Visie Werkspoorkwartier
- **3 december 2020** Vaststelling Programmabegroting 2021-2024
  Hierin werd een besluit genomen over de investeringsmiddelen voor het Enecoterrein.
- **17 oktober 2019** Raadsbesluit Parkeerregime Cartesiusdriehoek
  Met het raadsbesluit is het A2-parkeerregime van toepassing verklaard op de Cartesiusdriehoek en is er een besluit genomen overbetaald parkeren in de omgeving.

Beslispunten, Argumenten en Kanttekeningen/Risico's

Beslispunt	
1	De geactualiseerde Omgevingsvisie Werkspoorkwartier vast te stellen, waarin: a) de ruimtelijke en programmatische koers voor het Werkspoorkwartier voor de komende 20 jaar geschetst wordt, met als belangrijkste uitgangspunt: Verdichting van werkgelegenheid in een groen werklandschap met een verbreding van het programma met kunst/cultuur, sport, onderwijs, horeca; b) uitgangspunten worden geformuleerd voor ontwikkellocaties, Enecoterrein, Stationsomgeving,Stadsbedrijven en de RET; en waarmee gestart wordt met een intensievere samenwerking tussen gemeente en de Bedrijvenkring Cartesius (BKC), en hiermee de Ontwikkelingsvisie Werkspoorkwartier uit 2012 in te trekken.
Argumenten	
1.1	De visie positioneert het Werkspoorkwartier in het sterk veranderende stedelijke weefsel zoals verwoord in de RSU 2040.
	De visie beschrijft en verbeeldt de gewenste interne programmering en ruimtelijke structuur van het Werkspoorkwartier. Bovendien wordt richting gegeven aan het verbeteren van de ruimtelijke aansluiting op de aangrenzende wijken. Met de visie wordt antwoord gegeven op de snelle contextuele veranderingen in de stad en de directe omgeving. De omgevingsvisie Werkspoorkwartier is een visie zoals bedoeld in de Omgevingswet
1.2	De visie vormt een gezamenlijk startpunt voor ondernemers (Bedrijvenkring Cartesius) en gemeente omgezamenlijk tot uitvoering te komen.

	De Bedrijvenkring Cartesius (BKC) is een actieve ondernemersvereniging met een doelgerichte aanpak om concrete verbeteringen in het gebied te realiseren. Hierin is de vereniging zeer succesvol. Ook wordt veel aandacht besteed aan informele bijeenkomsten, onderlinge kennisuitwisseling, participatie en gebiedsmarketing. Het organiserend vermogen van de ondernemers in het gebied is in de afgelopen jaren uitgegroeid tot een belangrijke factor in het transformatieproces. Ook voor de gemeenteis dit belangrijk omdat hierdoor de samenwerking goed is verankerd. De ondernemers voelen een grote verantwoordelijkheid voor de verdere toekomst van het Werkspoorkwartier. De BKC wil daarom graag in samenwerking met de gemeente de mogelijkheden van een gezamenlijk gedragen gebiedsorganisatie onderzoeken, om zo tot een gemeenschappelijke uitvoeringsstrategie en investeringsagenda voor de nodigeinterventies op gebiedsniveau te komen.
1.3.	<u>De inhoud van de visie heeft draagvlak onder ondernemers in het gebied en bewoners in de directe omgeving</u>
	De betrokkenheid van ondernemers en omwonenden bij de toekomst van het Werkspoorkwartier is groot. De actualisatie van de visie heeft een actief participatietraject gekend met informatiebijeenkomsten en ca. 50 interviews met ondernemers, initiatiefnemers, eigenaren, bestuursleden van de BKC, omwonenden, bewonersorganisaties en andere belanghebbenden. De meningen, ideeën en verwachtingen van belanghebbenden zijn zoveel mogelijk meegenomen in de uiteindelijke visie. De visie wordt dan ook omarmd door de belanghebbenden. Er is met name veel enthousiasme voor het verder vergroenen van het gebied, het verbeteren van voorzieningen voor voetgangers en fietsers, en de komst van verblijfsplekken en publieksactiviteiten.
Kanttekeningen/Risico's	
1.1	<u>De mate van uitwerking en de financiële haalbaarheid van de afzonderlijke transformatielocaties loopt sterk uiteen.</u>
	Bij station Zuilen ligt een belangrijke (fiets) entree naar het gebied. Voor de stationslocatie zijn in de visie de ruimtelijke uitgangspunten beschreven die van belang zijn voor het Werkspoorkwartier zelf. Dit is maar een deel van de belangenafweging die uiteindelijk voor planvorming van deze locatie gemaakt moet worden. Zo speelt er het vraagstuk van de groeiende fietsparkeerbehoefte, de warmtetransportleiding, de positie van grondeigenaren als Prorail/NS en Mitros etc. In verband met beperkte financiële middelen in 2021 is ervoor gekozen om de volgende stap, het opstellen van een ontwikkelstrategie, uit te stellen naar op zijn vroegst 2022. Op dat moment is ook de verdiepingsstudie BO MIRT afgerond, waarin voor de langere termijn meer duidelijkheid komt over de status van Station Zuilen in relatie tot het grotere mobiliteitsnetwerk. Tijdens de participatiebijeenkomsten bleek de mogelijke programmering van dit gebied het meest omstreden punt. Bewoners maken zich zorgen over de mate van verdichting en ondernemers zijn bezorgd over mogelijk 'oprukkende' woningbouw. De transformatie van delen van het Enecoterrein was juist niet omstreden. Om die reden is vooruitlopend op de vaststelling van deze visie al begonnen met het opstellen van een inrichtingsplan. Bovendien heeft de gemeenteraad al een eerste aanzet voor een investeringsbesluit genomen in het kader van de besluitvorming over de programmabegroting 2021. Voor de RET-locatie en voor de locatie van Stadsbedrijven zijn we afhankelijk van de interne bedrijfsplannen. Met beide partijen blijven we in gesprek en bestaat op hoofdlijnen consensus over de visie.
1.2	<u>Momenteel zijn er nog geen financiële middelen voor een gezamenlijke zoektocht met de BKC voor intensievere samenwerking</u>
	Voor het financieren van de zoektocht en naar een hechtere samenwerkingsvorm zullen BKC en gemeente op zoek gaan naar (externe) financieringsbronnen.
1.3.	<u>Momenteel kan er geen overall financieel overzicht worden gegeven in de benodigde publieke en private investeringen om deze visie te realiseren.</u>

	De beoogde kwaliteitsverbetering van de openbare ruimte in het gebied en de uitdagingen op het gebied van mobiliteit, vergroening en klimaatbestendigheid vragen extra investeringen. Om hier uitvoering aan te geven moeten we kansen benutten, koppelingen maken met bestaande programma's, en afspraken maken om financiële middelen van initiatiefnemers en gemeente te combineren.
Beslispunt	
2	De Omgevingsvisie Werkspoorkwartier op te nemen in de Omgevingsvisie Utrecht - onderdeel van het gebiedsbeleid~~thematisch beleid~~ - en de internetpagina https://omgevingsvisie.utrecht.nl/ hierop aan te passen.
Argumenten	
2.1	Hiermee blijft de Omgevingsvisie Utrecht actueel.

Financiën

Deze omgevingsvisie Werkspoorkwartier wordt procesmatig ingestoken en is een voortzetting van de strategie zoals die de afgelopen jaren gevoerd is sinds de vaststelling van de Ontwikkelingsvisie 2012.Daar waar kansen liggen zullen deze worden benut om de realisatie van de visie dichterbij te brengen. Financieel gezien betekent het dat er geen overall financieel inzicht kan worden gegeven over de benodigde publieke en private investeringen om deze visie te realiseren. Het mag echter duidelijk zijn dat de beoogde kwaliteitsverbetering van de publieke ruimte en de uitdagingen op het gebied van mobiliteit, vergroening en klimaatbestendigheid niet mogelijk zijn zonder extra investeringen in het gebied. Het smeden van coalities om kansen te benutten en het zoeken van koppelingen met lopende programmeringen is daarbij essentieel. Daarbij kunnen afspraken worden gemaakt om financiële middelen van initiatiefnemers en van de gemeente te combineren. Dit betreft situaties waarbij sprake zal zijn van een (gedeeld) publiek belang en een onrendabele top. Recente voorbeelden zijn de aanpak de havenkom (medefinanciering vanuit baggerprogramma) en de realisatie van de Machinerie. Ook zijn er kansen om als gebiedsorganisatie aansluiting te zoeken bij stimuleringsprogramma's vanuit andere overheden.

Vervolg

Op veler terrein zijn vervolgacties inmiddels gestart. Zo wordt er vanuit het groenprogramma gewerkt aan een plan voor de inrichting van de eerste fase van het Enecoterrein en wordt uw raad in de voorjaarsnota gevraagd hiervoor een investeringsbedrag beschikbaar te stellen.
Ook zijn we samen met de ondernemers al begonnen met het verkennen van de publiek/private samenwerkingsvorm. De ondernemers zullen voor deze zoektocht een beroep doen op de gemeentelijke subsidie Ruimte voor initiatief.
Tenslotte wordt in het kader van het invoeren van betaald parkeren, door gemeente en ondernemers nagedacht over een breder aanpak van de mobiliteit. Hier spelen kwesties als een gezamenlijke parkeervoorziening, met als kansen meer vergroening, kostenbesparing en verdichting. In dit kader wordt ook onderzocht in hoeverre het gedoogbeleid voor het parkeren van vrachtwagens in Werkspoorkwartier opgeheven kan worden zodra hiervoor een alternatief geboden kan worden in Lage Weide.

Bestemmingsplan: Er wordt voorlopig niet actief een nieuw bestemmingsplan gemaakt. Het huidige bestemmingsplan laat in principe geen ontwikkelingen strijdig aan de visie (ongewensteontwikkelingen) toe. Voor de juist gewenste ontwikkelingen zijn mogelijkheden om op basis van omgevingsvergunningen ontheffingen te verlenen.

Participatie

Bij het tot stand komen van deze Actualisatie Omgevingsvisie Werkspoorkwartier heeft actieve participatie plaatsgevonden. Dit was ook uitdrukkelijk de wens van de gemeente, de ondernemers en de omwonenden. Gekozen is voor een participatietraject in het 3e niveau van de Utrechtse Participatiestandaard. Belanghebbenden zijn actief gevraagd hun meningen, verwachtingen en ideeën in te brengen die zoveel mogelijk ook zijn meegenomen in de uiteindelijke visie. In de eerste plaats zijn de belanghebbenden gedurende het gehele traject op de hoogte gehouden van de voortgang van

het proces. Hierbij is aangesloten bij de bestaande informatiekanalen van het Werkspoorkwartier. Op een drietal momenten is de stand van zaken gepresenteerd tijdens de informele en openbaar toegankelijke informatiebijeenkomsten van de ondernemersvereniging BKC over de ontwikkelingen in het gebied (het Werkspoorkwartaal). De verslagen en presentaties van deze momenten zijn steeds geplaatst op de website werkspoorkwartier.nl. In de tweede plaats heeft actieve consultatie plaatsgevonden. Gedurende het traject heeft het projectteam circa vijftig interviewgesprekken gehouden met ondernemers, initiatiefnemers, eigenaren, bestuursleden van de BKC, omwonenden, bewonersorganisaties en andere belanghebbenden. Over de contouren van de actualisatie (identiteit en ruimte) is een workshop georganiseerd met een vooraf geselecteerde groep belanghebbenden. Bij het opstellen van de visie heeft op verschillende momenten afstemming plaatsgevonden met het bestuur van de BKC, waarbij de zienswijzen van de BKC actief zijn ingebracht op de geformuleerde teksten en beelden. In de derde plaats heeft op 3 december 2020 een openbare participatieavond plaatsgevonden waarbij iedereen in de gelegenheid was om vooraf het concept van het document te downloaden en te lezen. Alle bekende belanghebbenden zijn vooraf per mail uitgenodigd. Ondanks de beperkingen van een videobijeenkomst (vanwege corona) was de avond goed bezocht en kon onder meer in groepsdiscussies een actieve participatie plaatsvinden.

De opbrengst uit het participatietraject
De betrokkenheid bij de toekomst van het Werkspoorkwartier is zeer groot bij ondernemers, eigenaren, omwonenden en andere belanghebbenden. In de afgelopen jaren is de onderlinge samenhang sterk gegroeid en het gedeelde enthousiasme om het gebied verder te ontwikkelen op de ingeslagen weg is groot. Gedurende het traject is dan ook actief meegedacht en zijn veel ideeën ingebracht. De BKC heeft hierbij een leidende rol op zich genomen. Tijdens de openbare participatieavond heeft de voorzitter van het bestuur ook de waardering en bijval voor de visie uitgesproken. De belangrijkste zorg van de BKC is dat de unieke identiteit van het gebied als binnenstedelijk werklandschap onder druk gaat komen door de oprukkende stad. Nadrukkelijk wordt de visie onderschreven dat hier geen woningbouw zal gaan plaatsvinden. Het is verheugend vast te stellen dat vrijwel iedereen in het participatietraject de identiteit van het Werkspoorkwartier omarmt en de huidige invulling van het gebied ziet als een blijvende aanwinst voor de stad. Veel enthousiasme is er voor het verder vergroenen van het gebied, het verbeteren van voorzieningen voor voetgangers en fietsers, en de komst van verblijfsplekken en publieksactiviteiten. Vanzelfsprekend zijn er ook zorgen geuit. Die gaan met name over het behoud van de identiteit, het verkeer, de veiligheid en de mogelijke komst van woningbouw langs de Cartesiusweg en op de RET-locatie.

Communicatie
Na de vaststelling van de visie door het College van B&W zijn alle participanten aan de laatste participatie bijeenkomst geïnformeerd over de wijze waarop hun opmerkingen/bezwaren zijn verwerkt. In bijlage V van de Omgevingsvisie zijn alle reactie en antwoorden opgenomen.
Na vaststelling van de omgevingsvisie door de gemeenteraad zal via dit met een persbericht kenbaar gemaakt worden en zullen alle betrokkenen uit het participatietraject geïnformeerd worden.

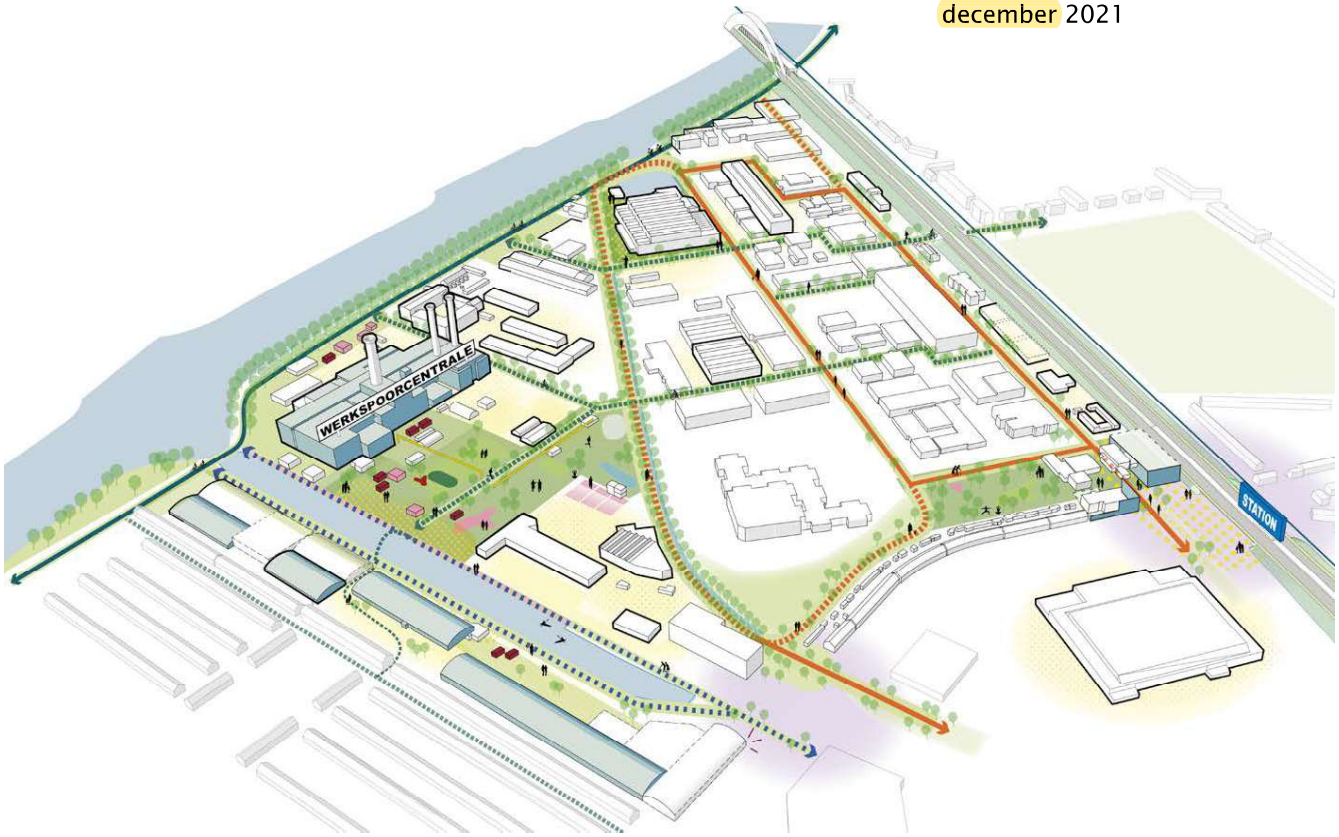
Bijlagen
Bijlagen besluitvorming:
- Geactualiseerde Omgevingsvisie Werkspoorkwartier

Bijlagen informatief:
-

OMGEVINGSVISIE WERKSPOORKWARTIER

De transformatie van een werklandschap

december 2021



Gemeente Utrecht

UrbanXchange

urbanext
stedenbouw



OMGEVINGSVISIE WERKSPOORKWARTIER

De transformatie van een werklandschap

december 2021

Gemeente Utrecht

UrbanXchange

urbanext stedenbouw

COLOFON

Opdrachtgever

Wim Greijn	Gebiedsregisseur West

Projectteam

Huub Kloosterman	UrbanXchange
Twan Toonen	Projectmanagementbureau
Eva de Graaf	Urbanext Stedenbouw
Martine Leroi	Urbanext Stedenbouw
Merel Daniel	Vriendinnen van Cartesius/Bureau Brick
Lara Simons	Vriendinnen van Cartesius/Bureau Brick
Josine Maaskant	Gebiedssecretaris West en Noordwest

Gesprekspartners gemeente utrecht

Judith de Vlaming	Gebiedscoördinator West en Noordwest,
Esther van Bladel	Gebiedscoördinator West en Noordwest
Marjolein Bracht	Stedenbouw
Joris van Haaften	Stedenbouw
Jan Harms	Verkeer
Leon Peeters	Verkeer
Astrid Renne	Economie
Gijs Wanders	Economie
Jeroen Schenkels	Groen
Gideon Vreeman	Ecologie
Marin Zegers	Circulair bouwen
Annechien de Gast	Omgevingsvisie
Saskia Kluitmans	Cultuur
Jelmer Jepsen	Cultuur/creatieve industrie
Maik Schulz	Sport
Trudie Maas	Wonen

INHOUDSOPGAVE

HET VERHAAL WERKSPOORKWARTIER 2040 7

1 NIEUWE OPGAVEN 9

2 GEBIED IN TRANSITIE 11
2.1 Het werkspoorkwarttier vandaag: programmatsiche analyse
2.2 Het werkspoorkwarttier vandaag: ruimtelijke analyse
2.3 Het Werkspoorkwartier vandaag: betekenis in de stad

3 GEBIEDSIDENTITEIT 21
3.1 Het Werkspoorkwartier morgen: kernwaarden en thema's
3.2 Het Werkspoorkwartier morgen: positionering

4 GEBIEDSVISIE 27
4.1 Economische structuur: werklandschap met publieksbestemmingen
4.2 Werkgelegenheidsgroei: ruimtelijke verdichting
4.3 Ruimtelijke structuur
4.4 Groenstructuur
4.5 Mobiliteit
4.6 Energietransitie
4.7 Gezondheid en duurzaamheid

5 TRANSFORMATIELOCATIES 49
5.1 Stationsomgeving – entree Werkspoorkwartier
5.2 Eneco-locatie, Industriehaven en RET-locatie
5.3 Locatie Stadsbedrijven

6 STRATEGIE EN UITVOERING 63
6.1 Strategische maatregelen
6.2 Samenwerking gemeente en bedrijven
6.3 Relatie tussen Omgevingsvisie Werkspoorkwartier en Ruimtelijke Strategie Utrecht (RSU) 2040

BIJLAGEN 73
I. Historie Werkspoorkwartier
II. Ontwikkelvisie Werkspoorkwartier 2012
III. Opgaven Werkspoorkwartier
IV. Milieuhinder
V. Participatie





Het verhaal Werkspoorkwartier 2040

“Het Werkspoorkwartier is een bijzonder binnenstedelijk werklandschap. Het gemengde gebied is een gewilde vestigingsplek voor creatieve en stadsgeoriënteerde bedrijven. De diversiteit van de bedrijven is ongekend. Hier vinden zij betaalbare ruimte om vrij te kunnen ondernemen en te innoveren. Het unieke werkgebied heeft grote waarde voor de stedelijke economie en de werkgelegenheid. Door verdere intensivering groeit de betekenis van het gebied.

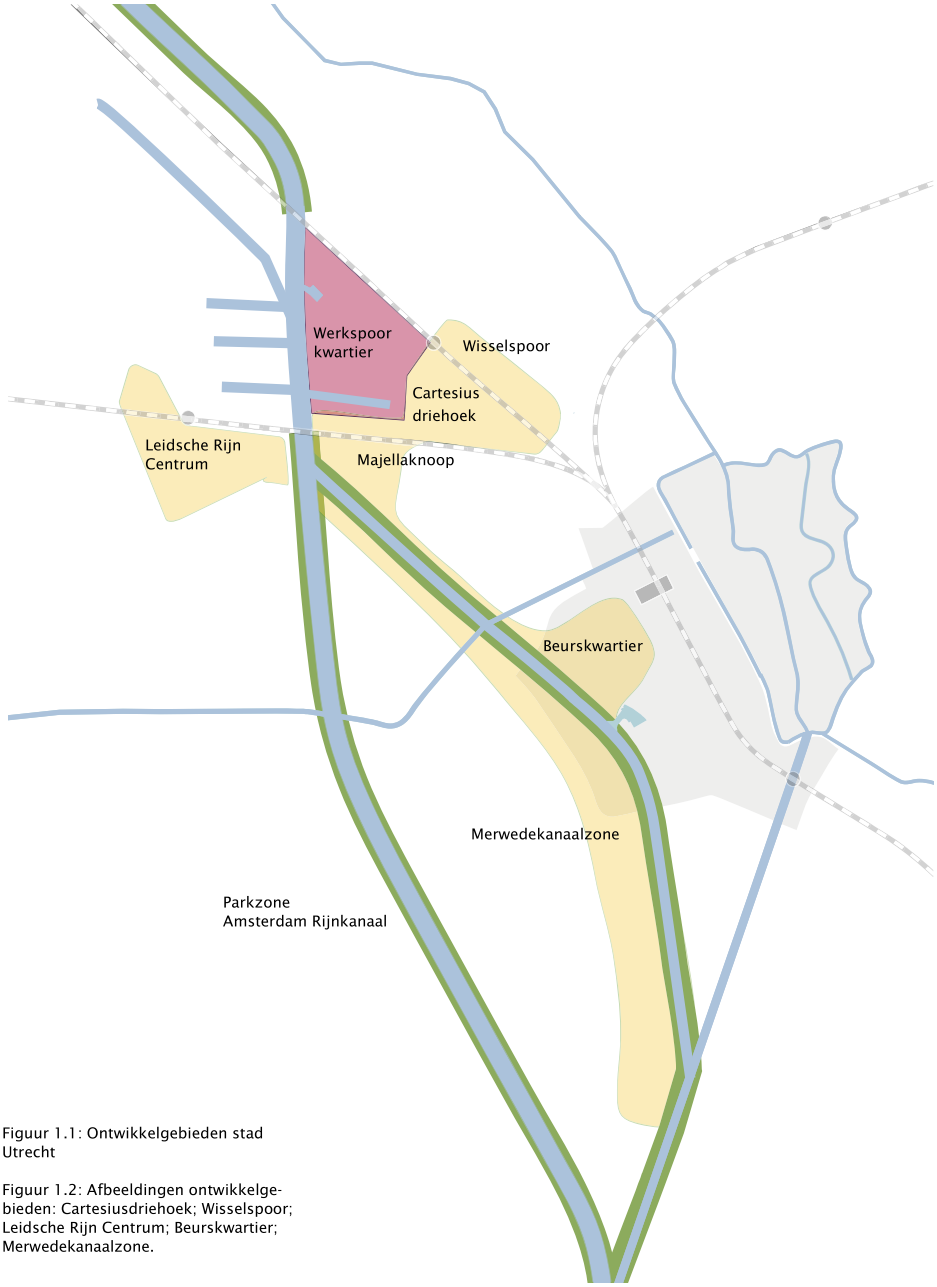
Binnen de robuuste industriële context van het bedrijventerrein is een onbevangen cultuur ontstaan. Naast werklocatie is het gebied ook een spannende stedelijke bestemming met een mix van authentieke publieksfuncties en alternatieve verblijfsplekken. Hier vind je op onverwachte locaties eten en drinken, sport, speelplekken, buurtworkshops, film, exposities, concerten en evenementen.

Meest in het oog springend zijn de verschillende levendige community-omgevingen. Dit zijn collectieve vestigingsplekken waar creatieve ondernemers en kunstenaars een gezamenlijke identiteit delen. Bij uitstek zijn dit ook de originele ontmoetingsplekken met verrassende publieksactiviteiten.

Opvallend is de uitbundige groenstructuur die binnen de industriële setting alle ruimte krijgt om verder te groeien. Naast de groene verbindingen waaronder het kanaal en het spoor zijn er drie volwaardige groene verblijfsplekken voor de nodige ontspanning en beweging. Bij de Havenkom en de Industriehaven is het goed toeven aan het water. Het vele groen heeft een robuust en ruig karakter, en draagt bij aan de biodiversiteit en klimaatadaptatie.

Het gebied neemt een voortrekkende rol in de transitie naar een circulair Utrecht. In netwerkverband wordt gewerkt aan nieuwe kennis en concrete toepassingen. Kansen worden volop benut in hergebruik van grondstoffen en afvalstromen, circulair bouwen, duurzame energievoorziening en slimme mobiliteit.

Het Werkspoorkwartier is met recht een uitzonderlijk gebied om trots op te zijn. Een ongepolijste maar kleurrijke omgeving die autonoom door betrokken ondernemers is vormgegeven. En een uitnodigende plek in de stad met industriële iconen en ongewone bestemmingen. Een levendige diversiteit: open, naar buiten gericht en onderling verbonden.”













Figuur 1.1: Ontwikkelgebieden stad Utrecht

Figuur 1.2: Afbeeldingen ontwikkelgebieden: Cartesiusdriehoek; Wisselspoor; Leidsche Rijn Centrum; Beurskwartier; Merwedekanaalzone.

1. NIEUWE OPGAVEN

Het Werkspoorkwartier is in korte tijd uitgegroeid van een traditioneel bedrijventerrein naar een bijzonder werklandschap. Ook het publiek heeft het gebied ontdekt als alternatieve bestemming. De ontwikkelingsvisie voor het gebied is uit 2012 en toe aan een actualisatie. Verschillende nieuwe opgaven dienen zich aan waar een antwoord op moet worden gevonden.

In 2012 heeft de gemeenteraad de Ontwikkelingsvisie Werkspoorkwartier vastgesteld. Het toenmalige gemengde industrieterrein met een sterke oriëntatie op de regio had destijds te maken met leegstand en verouderingsproblemen. De visie voorzag in een nieuwe koers gericht op de transitie van het gebied naar een werklandschap met een stadsverzorgend en creatief profiel met ruimte voor cultuur en vrijetijdsbesteding.

Inmiddels is het Werkspoorkwartier een geliefde vestigingsplek voor Utrechtse ondernemers en ook het publiek heeft het gebied ontdekt als een alternatieve bestemming. Het huidige succes is grotendeels te danken aan de ondernemers en initiatiefnemers die de nieuwe koers aan hebben gegrepen om hun ambities hier waar te maken. Ontwikkelingen als de Werkspoorkathedraal en het Hof van Cartesius hebben zelfs landelijk de schijnwerpers op zich gericht gekregen. Ook de gemeente is actief geweest met het initiëren, stimuleren en faciliteren van initiatieven en ontwikkelingen.

In 2021 is de visie nog steeds grotendeels actueel en draagt ze bij aan de helderheid voor ondernemers en investeerders in het gebied. Toch is er aanleiding om deze op een aantal belangrijke punten te actualiseren. Daarbij is het voor de stad belangrijk om de visie in lijn te brengen met de Ruimtelijke Strategie Utrecht 2040. De volgende opgaven zijn hierbij benoemd (deze worden in de Bijlagen verder in detail toegelicht):

1) Op stedelijke schaal is van belang welke keuzes gemaakt moeten worden om de groei in de stad te kunnen accommoderen. Hiervoor heeft de gemeente in 2021 de Ruimtelijke Strategie Utrecht 2040 (RSU 2040) vastgesteld. In deze actualisering wordt in de barcode-systematiek geduid welke bijdragen het Werkspoorkwartier kan leveren aan het accommoderen van de stedelijke groei. Denk hierbij aan het verder intensiveren van de werkgelegenheid, het toevoegen van andere functies en het verdichten van de ruimte.
2) Op de schaal van het stadsdeel is van belang dat het Werkspoorkwartier in een omgeving ligt die sterk in beweging is. Met Leidsche Rijn Centrum en de transformaties van Cartesiusdriehoek en Wisselspoor ontstaat een binnenstedelijke setting. De behoefte aan groen, voorzieningen en vrijetijdsbesteding in de buurt neemt toe. Het Werkspoorkwartier is in de afgelopen jaren al steeds meer een (alternatieve) plek geworden voor publieksactiviteiten. De verwachting is dat de druk op dit vlak toeneemt en het Werkspoorkwartier verder 'open' gaat zijn voor publiek.
3) Op de schaal van het gebied zelf leidt de opkomst van de creatieve werkplaatsen tot nieuwe opgaven. Denk hierbij aan meer behoefte aan groen, verblijfsruimten, circulaire activiteiten en meer ruimte voor fiets en voetgangers. Binnen het gebied zijn er vier concrete locaties die de komende jaren mogelijk in beweging komen en die daarom vragen om een doorkijk naar de toekomst: het entreegebied bij Station Zuilen, de locatie van Stadsbedrijven, het Eneco-terrein en de RET-locatie. Deze laatste twee hebben tezamen met de Industriehaven een grote samenhangende potentie.

Het op een aantal belangrijke punten actualiseren van de Ontwikkelingsvisie is dan ook noodzakelijk. Hierbij gaat het om het maken van de juiste keuzes voor het gebied waardoor richting kan worden gegeven aan de verdergaande transitie. De totstandkoming van deze actualisatie is in participatie gebeurd met ondernemers, eigenaren, initiatiefnemers, bewoners en andere betrokkenen bij het Werkspoorkwartier.

De bestaande ontwikkelingsvisie is onderdeel van de Omgevingsvisie Utrecht. Dit document gaat deze vervangen en is daarom Omgevingsvisie Werkspoorkwartier genoemd. De tijdshorizon voor deze visie is 2040, in lijn met de RSU 2040.

Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt een beschrijving gegeven van de huidige gebiedsituatie. In hoofdstuk 3 wordt de geactualiseerde gebiedsidentiteit beschreven. In hoofdstuk 4 volgt een uitwerking in de gebiedsvisie met aandacht voor het programmatische concept en de ruimtelijke structuur. In hoofdstuk 5 wordt ingezoomd op vier concrete transformatielocaties binnen het Werkspoorkwartier. Tenslotte wordt in hoofdstuk 6 ingegaan op de uitvoeringstrategie en de samenwerking daarbij met de ondernemersvereniging BKC (Bedrijvenkring Cartesius).

In de Bijlagen wordt een beschrijving gegeven van de historie van het gebied, de oorspronkelijke ontwikkelingsvisie uit 2012 en de opgaven voor de toekomst.





2. GEBIED IN TRANSITIE



Figuur 2.1
Conclusiekaart - 2012

Heldere structuur - open trekken

- Centrale as
- Bestaande verbinding
- Potiëntele verbinding
- Recreatieve groene verbinding

Identiteitsdragers - aantrekkelijk maken

- Potentiële hotspot (verblijf- en ontmoetingsplekken)
- Beeldbepalende gebouwen met potentie
- Gebouw met potentie door grote schaal en ligging
- Monumentale industriële brug
- Kade openbaar en toegangkelijk maken
- Water als decor
- Entreegebieden verbeteren

Open ruimte benutten

- Open ruimte benutten voor (tijdelijke) activiteiten en doorsteken

2. GEBIED IN TRANSITIE

In dit hoofdstuk wordt de huidige gebiedsituatie beschreven aan de hand van een programmatische analyse, een ruimtelijke analyse en een analyse van de betekenis voor de stad. Het huidige Werkspoorkwartier is stapsgewijs ontstaan binnen de robuuste structuur van een industrieterrein met een honderdjarige geschiedenis. In de Bijlagen wordt de historie van dit gebied beschreven. In 2012 is de Ontwikkelingsvisie Werkspoorkwartier vastgesteld. De situatie van destijds wordt eveneens in de Bijlagen beschreven.

2.1 Het Werkspoorkwartier vandaag: programmatische analyse

Het Werkspoorkwartier heeft in korte tijd een gedaanteverwisseling doorgemaakt. In de afgelopen jaren is het bedrijventerrein veranderd in een bijzonder werklandschap met een stadsverzorgend en creatief profiel, en met ruimte voor cultuur en vrijetijdsbesteding. De aanwezige bedrijvigheid is zeer divers. Maakindustrie, handel, opslag, reparatie, energie, dienstverlening, design, kunst, horeca, evenementen en sport zitten naast en door elkaar. Het is een geliefde vestigingsplek voor Utrechtse ondernemers en ook het publiek heeft het gebied ontdekt als een alternatieve bestemming.

De sfeer in het gebied is ongedwongen en vrij, de onderlinge lijntjes tussen ondernemers zijn kort en er heerst een gevoel van samenhang. In gesprekken met ondernemers komt naar voren dat de diversiteit als de belangrijkste kracht wordt ervaren. Men is trots op het gebied en op de positieve aandacht voor wat hier in korte tijd is ontstaan.

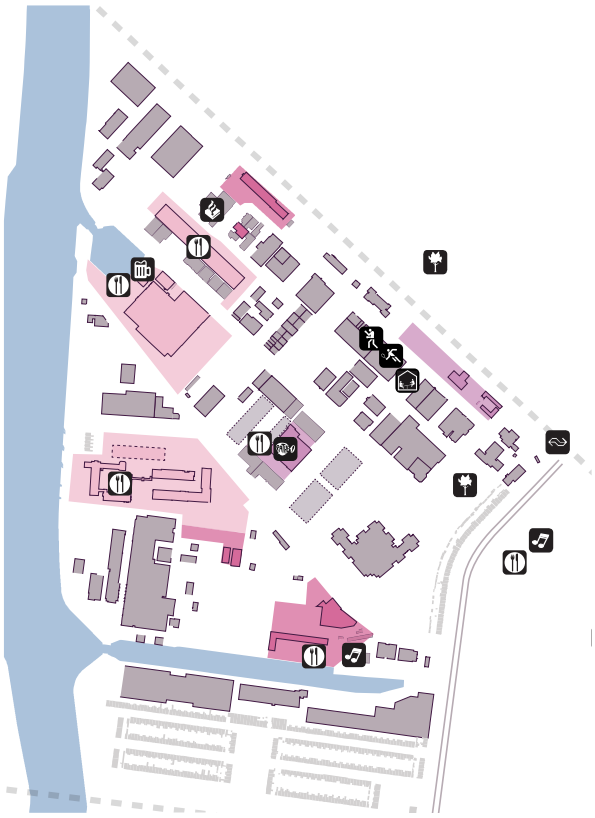
Bedrijvigheid

De vraag naar ruimte in het gebied is groot. De ligging, de populariteit en het karakter van het gebied zorgen voor een grote aantrekkingskracht op vooral kleinere bedrijfjes uit de creatieve en stadsgeoriënteerde sectoren. Het Werkspoorkwartier is voor deze typen bedrijvigheid ‘the place to be’ in de stad. De succesvolle opkomst van deze bedrijven heeft in de afgelopen jaren geleid tot twee opmerkelijke bewegingen in het gebied.
Ten eerste is sprake van een schaalverkleining. Bestaande panden en nieuwbouw worden ontwikkeld als verzamelgebouwen waardoor het aanbod zich vrijwel uitsluitend voor doet in de vorm van kleinere units. Recentelijk op de markt gekomen units zijn er bijvoorbeeld bij Campus Werkspoor, De Havenloods en De Stadstuin. Dit soort verzamelcomplexen zijn snel tot de laatste unit verhuurd en er zijn inmiddels wachtlijsten bij diverse aanbieders. Het beschikbaar gekomen aanbod was de laatste jaren vooral gericht op de creatieve sector. Dat is onder meer te verklaren omdat deze sector in Utrecht veel sneller dan gemiddeld groeit. Binnenkort op de markt komen onder meer HoutWerk (bij Campus Werkspoor), Stock en Units4You. Doordat deze zich deels richten op maakbedrijven blijft de mix van creatieve en meer traditionele bedrijvigheid overeind. Het is goed op te merken dat de groei van de creatieve bedrijvigheid niet ten koste is gegaan van de traditionele bedrijvigheid. De creatieve ondernemers hebben zich gevestigd in voorheen leegstaande panden (in 2012 was er nog een aanzienlijk leegstandspercentage) en in nieuwe ontwikkelingen. Opmerkelijk is verder dat er de laatste jaren voor grotere bedrijven nauwelijks ruimte beschikbaar is, hooguit wanneer een ander bedrijf verplaatst. Er is nagenoeg geen leegstand in het gebied. Het eerste alternatief voor bedrijven die niet op het Werkspoorkwartier terecht kunnen is Lage Weide geworden.

Ten tweede is sprake van een nieuwe structuur in het gebied. Binnen de traditionele verkaveling van het bedrijventerrein is als het ware een nieuwe ‘laag’ toegevoegd bestaande uit een reeks van community-omgevingen (creatieve werklocaties). De huidige programmatische situatie bestaat dus eigenlijk uit twee structuren. Zo biedt het Werkspoorkwartier ruimte aan individuele bedrijven in maakindustrie, reparatie en handel. En daarnaast zijn er verspreid over het gebied verschillende community-omgevingen. Het zijn er momenteel negen: Vlampijpateliers, De Schaverij, Werkspoorkathedraal, Werkspoorfabriek/de Stadstuin, Hof van Cartesius, Campus Werkspoor, 16X, De Nijverheid en De Havenloods. Nieuwe zijn al weer in ontwikkeling zoals Stock en de Machinerie. Elk van hen heeft een eigen karakter en doelgroep. Het zijn juist deze communities die voor aandacht, dynamiek, publieke activiteiten en nieuwe werkgelegenheid zorgen. Juist omdat ze heel verschillend zijn is de diversiteit in het gebied nog weer groter geworden de laatste jaren.



Creatieve bedrijven en publieksbestemmingen vs overige bedrijven - 2012



Creatieve bedrijven en publieksbestemmingen vs overige bedrijven - 2020

Figuur 2.2:
Creatieve bedrijven en publieksbestemmingen vs overige bedrijven - 2012 en 2020

- Creatievelingen autonome kunstenaar
- Middelgrote creatieve bedrijven ambacht/productie/vormgeving
- Gevestigde creatieve bedrijven ict/productie/vormgeving
- Overige bedrijven

Stedelijke voorzieningen

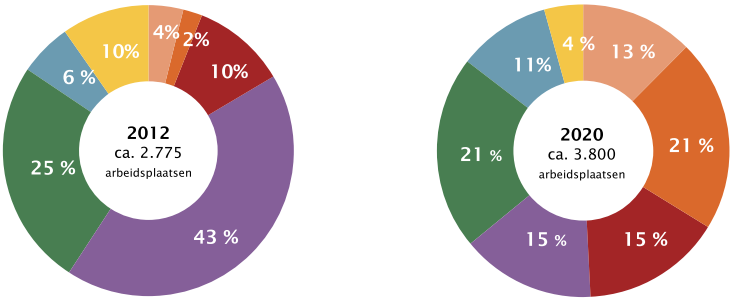
Een andere opvallende verandering is de snelle opkomst van verschillende (veelal culturele) publieke activiteiten. Het industriële landschap blijkt in de huidige tijd bijzonder goed te functioneren als een spannende en alternatieve setting voor allerlei stedelijke activiteiten. Het aanbod aan publieksfuncties in het Werkspoorkwartier bestaat uit tijdelijke activiteiten en permanente functies. Tijdelijke veelal kleinschalige activiteiten vinden plaats bij de diverse community-omgevingen waaronder exposities, kunstmarkten, buurtworkshops, feesten, concerten e.d. Op beperkte schaal maakt ook horeca onderdeel uit van een aantal communities. Een permanente dagelijks geopende publieke horecagelegenheid is het Werkspoor Café De Leckere bij de Werkspoorkathedraal aan het water. Het gebied kent ook een aantal permanente publieksfuncties. Van oudsher waren vooral aan de Vlampijpstraat diverse stand alone functies gevestigd; functies met een eigen doelgroep zonder directe interactie met andere functies. Denk hierbij aan KidzCity (overdekt speelparadijs), All in Squash (squashcentrum) en Perla Palace (feestzaal). Met de opening van de Werkspoorkathedraal (evenementen) in 2016 is er een grote magneet voor publiek in het gebied gekomen. In de grote fabriekshal worden congressen, corporate events en festivals georganiseerd tot zelfs 3500 personen. Wanneer er een evenement plaatsvindt is het bijzonder druk in het gebied. De Werkspoorkathedraal heeft flink bijgedragen aan het vergroten van de bekendheid van het Werkspoorkwartier. De havenkom wordt heringericht als horecalocatie (WerkspoorKade) en openbare verblijfsplek waarmee een wens uit de Ontwikkelingsvisie 2012 wordt vervuld.

Ook het culturele aanbod ontwikkelt zich verder. De gemeenteraad heeft ingestemd met de komst van de Machinerie, een nieuw centrum voor film- en beeldcultuur waarin ook filmtheater 't Hoogt gevestigd gaat worden. Hiermee krijgt het Werkspoorkwartier nog weer meer een plek op de kaart van het stedelijke culturele aanbod in Utrecht.

Werkgelegenheid

De werkgelegenheid in het Werkspoorkwartier is sinds de Ontwikkelingsvisie 2012 gestegen met maarliefst 37%. Op basis van gegevens van de Kamer van Koophandel en tellingen in het gebied kan worden vastgesteld dat de transformatie een groot effect op de werkgelegenheid heeft gehad. De diverse ontwikkelingen tussen 2012 en 2020 hebben gezorgd voor een toevoeging van ca. 375 bedrijven en een toename van ruim 1.000 arbeidsplaatsen. In 2012 lag de werkgelegenheid op ca. 2775 arbeidsplaatsen; in 2020 is dit gegroeid tot ca. 3800. Een groot deel van de huidige werkgelegenheid wordt gevormd door nieuwe bedrijven in het gebied.

De verschuiving in type bedrijvigheid is opvallend. Het aantal arbeidsplaatsen in de creatieve sector ('creatieve industrie en kunst' en de 'creatieve dienstverlening en media') is sterk gestegen. De cijfers zijn zelfs spectaculair. Inmiddels neemt de creatieve sector in het Werkspoorkwartier 34% van de werkgelegenheid voor zijn rekening. In 2012 was dit nog maar 6%. Tegelijkertijd is de werkgelegenheid in industrie, bouw, reparatie, handel en transport flink gedaald van 43% in 2012 naar 15% nu.



Figuur 2.3:
Diagram arbeidsplaatsen sectoren 2012 vs 2020

- Creatieve industrie en kunst
- Creatieve dienstverlening en media
- Zakelijke dienstverlening
- Industrie, bouw, reparatie, handel, transport
- Energie
- Overheid, semi-overheid
- Sport, horeca, entertainment, welzijn, onderwijs

2.2 Het Werkspoorkwartier vandaag: ruimtelijke analyse

Waar in programmatische zin grote veranderingen hebben plaatsgevonden is de ruimtelijke structuur nog grotendeels zoals die was in 2012. Vanzelfsprekend ziet het gebied er een stuk gezonder en levendiger uit met het opheffen van leegstaande panden en de toevoeging van de vele bedrijvigheid. Een aantal zichtbare veranderingen heeft plaatsgevonden waaronder de aanleg van het Werkspoorpad en het 'onthekken' van voorheen afgesloten kavels. Al is dat laatste nog maar deels gebeurd (bij Werkspoorkathedraal, Werkspoorfabriek en Campus Werkspoor). Verschillende ambities uit 2012 zijn nog niet uitgevoerd en staan dus ook nog overeind (zie daarvoor de Bijlagen).

Bebouwingstructuur

Op basis van de bebouwingstructuur zijn in het Werkspoorkwartier drie deelgebieden te onderscheiden. De driedeling vindt zijn oorsprong in het vroegere weidelandschap en het gebruik als industrieterrein in latere tijd. In de eerste zone tussen het spoor en de Tractieweg is de maat en de schaal van de bebouwing relatief klein. Bovendien is per kavel een relatief groot deel bebouwd. De kavelrichting ligt haaks op de weg en het spoor. In de tweede zone tussen de Tractieweg en de Nijverheidsweg zijn de kavels groter en is er meer open ruimte, maar blijven de kavels gericht op de Tractieweg. Aan de Nijverheidsweg zijn nog relatief veel achterkanten van bedrijven. De Nijverheidsweg was oorspronkelijk een dijk die in het industriële tijdperk het terrein van het bedrijf Werkspoor begrensde.
De derde zone ligt tussen het Amsterdam-Rijnkanaal, de Nijverheidsweg en de Cartesiusweg. Hier is door de gemeente rond 1920 een industrieterrein aangelegd. Onderdeel hiervan was het graven van de Industriehaven. De kavelrichting is haaks op deze haven en het kanaal gelegd. De PEGUS-centrale (nu Eneco-centrale) werd gebouwd in het deel ten noorden van de Industriehaven en domineert dit deel van het Werkspoorkwartier. Wat opvalt is dat deze zone veel open ruimte kent, bijna geheel in privé-bezit. Een uitzondering hierop is het deel ten zuiden van de Industriehaven, waar één bedrijf, RET Bouwproducten, voornamelijk bebouwd oppervlak kent.

Groenstructuur

Het gebied kent geen heldere groenstructuur. Het groen dat voorkomt is versnipperd en draagt weinig bij aan de kwaliteit van het gebied. Het aanwezige groen is ook meestal niet ingericht om te verblijven of te sporten. Uitzonderingen daarop zijn twee groene ruimtes die in het tijdperk van Werkspoor en PEGUS waren ingericht als sportvelden voor de arbeiders. De eerste is het parkje achter de woningen aan de Cartesiusweg. Deze wordt onder meer gebruikt door de bewoners en de kinderen van het Fantaziehuis (KDV en BSO) aan de Cartesiusweg. Voorheen lag hier een voetbalveld van Werkspoor. De tweede is het groen binnen de hekken van de Eneco-centrale. Deze is nu niet openbaar toegankelijk maar in de nabije toekomst mogelijk inzetbaar als verblijfsruimte. Hier liggen nog tennisbanen en een sintelbaan die hun oorsprong kennen in de tijd van PEGUS.
Verder is het gebied overwegend functioneel ingericht als bedrijventerrein. Op onderdelen is overigens wel sprake van structureel groen. De bomenrij langs het Amsterdam-Rijnkanaal is deels aanwezig, hoewel niet over de gehele lengte even sterk. In de Actualisatie Groenstructuurplan 2017-2030 van de gemeente is de oever van het kanaal opgenomen als wenselijke groene, recreatieve verbinding. Voorts ligt langs de Nijverheidsweg aan de noordoostzijde van de weg een oude wetering, een restant van de oorspronkelijke verkaveling.
De wetering is in delen aanwezig en niet altijd zichtbaar. De Nijverheidsweg oogt groen, deels door de groene inrichting, groene 'resthoeken' van de aangrenzende terreinen van Stedin, Eneco en Campus Werkspoor, en door de bomen langs de weg. De bomenrij is echter niet continu. Langs de Tractieweg staan ook hier en daar bomen, maar van een doorlopende structuur is geen sprake. Het spoortalud is een niet openbaar toegankelijke groene zone. In de afgelopen jaren heeft een aantal ondernemers aandacht besteed aan het weghalen van hekken en het herinrichten van de privékavels zodat een meer groene uitstraling en een betere samenhang is ontstaan.

Infrastructuur

Auto
De hoofdontsluiting (entree) voor de auto is de aansluiting Cartesiusweg-Nijverheidsweg. Secundaire ontsluitingen voor de auto zijn er nog vanaf de Amsterdamsestraatweg via de Julianaparklaan en de Demkaweg-Havenweg. Gelet op de breedte van deze wegen zijn de secundaire ontsluitingen niet geschikt voor vrachtverkeer. Binnen het Werkspoorkwartier gaat de hoofdroute voor vrachtverkeer via de Nijverheidsweg en de Gietijzerstraat naar de Tractieweg. De T-splitsing Nijverheidsweg-Gietijzerstraat is ingericht op deze hoofdroute maar geeft in de praktijk soms onoverzichtelijke verkeersituaties.

Fiets
De hoofdfietsroutes in het gebied zijn de routes via de Nijverheidsweg en langs het Amsterdam-Rijnkanaal (Keulsekade-Havenweg). Overige fietsentrees naar het gebied gaan via de Julianaparklaan en de Cartesiusweg ten zuiden van station Zuilen. Binnen het gebied is er alleen langs de Nijverheidsweg een gescheiden fietspad.

Voetgangers
Voetgangers kunnen het gebied bereiken via de aansluiting Cartesiusweg-Nijverheidsweg, via de langzaam verkeersverbinding net ten zuiden van het station Zuilen en de Julianaparklaan. Ook vanaf de zijde Amsterdam-Rijnkanaal kan men het gebied te voet bereiken hoewel hier geen trottoirs aanwezig zijn. Recent is binnen het gebied langs de Vlampijpstraat, Schaverijstraat en Tractieweg het Werkspoorpad aangelegd.

Dit voetgangerspad is een gezamenlijk project van gemeente en ondernemers. Bij onder meer de Werkspoorkathedraal, Werkspoorfabriek en Campus Werkspoor zijn informele voetgangersverbindingen ontstaan na het weghalen van hekken. Het is de wens om zowel het Werkspoorpad als de informele verbindingen uit te breiden.
Openbaar vervoer
Aan de rand van het gebied ligt Station Zuilen, onderdeel van spoorlijn Utrecht -Breukelen. Daar vertrekken twee keer per uur treinen in twee richtingen. Er zijn plannen van NS om de frequentie te verhogen. Voor het busverkeer is de reiziger aangewezen op de haltes aan de Cartesiusweg bij Station Zuilen en de Schepenbuurt (lijn 12 en 120). Tot voor kort werd het Werkspoorkwartier doorkruist met buslijn 5. Deze is eind 2019 verlegd waardoor de haltes in het gebied zijn komen te vervallen. In de Walserijstraat zit nog een bussluis.

Beeldbepalende elementen

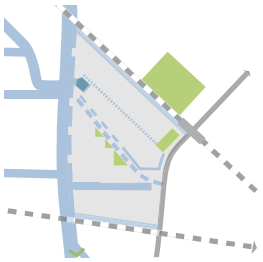
Het gebied bevat een aantal beeldbepalende elementen. Een daarvan is de Eneco-centrale. Met name de hoge schoorsteenpijpen zijn overal zichtbaar in het gebied. De energiecentrale wordt vaak in samenhang gezien met de industriële landmarks in de omgeving, waaronder de pijp van energiecentrale Lage Weide aan de overzijde van het kanaal en de schoorsteen van Douwe Egberts.
Beeldbepalend is ook het industrieel erfgoed van Werkspoor. Indrukwekkend zijn de getransformeerde Werkspoorkathedraal en Werkspoorfabriek. Aan de Vlampijpstraat liggen de Vlampijpateliers (voormalige kantoor en ontwerpafdeling) en het ontspanningsgebouw. In 2019 is bij het ontspanningsgebouw de oude schoorsteen in ere hersteld op initiatief van USINE (Utrechtse Stichting voor Industrieel Erfgoed).

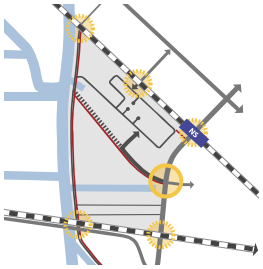
Het water is ook beeldbepalend voor het gebied. Het Amsterdam Rijnkanaal begrenst het gebied als grote ruimtelijke structuur. De spoorbruggen over het kanaal begrenzen het Werkspoorkwartier en geven bijzondere panorama's van het gebied. De havenkom en Industriehaven vormen binnen het gebied de directe relatie met het water. De bijbehorende bruggen als onderdeel van de Keulsekade zijn monumentaal.
Vanaf de Cartesiusweg gezien ligt het Werkspoorkwartier verscholen achter een huizenrij. Ook bij de hoofdentree (Nijverheidsweg) en de entree voor langzaam verkeer bij Station Zuilen is er van het gebied weinig te zien.

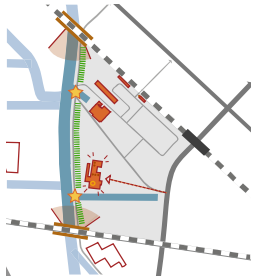
Milieubeperkingen

Vrijwel het gehele Werkspoorkwartier is onderhevig aan milieuhinder. Het grootste gedeelte van het Werkspoorkwartier ligt binnen de hinderzone van geluidscontouren van industrieterrein Lage Weide. Ook zijn er geluidszones van het spoor en van de bedrijven zelf. Deze milieuzones leggen beperkingen op de ontwikkeling van gevoelige functies. Zo is woningbouw in het grootste gedeelte van het Werkspoorkwartier niet toegestaan. Voor een uitgebreide toelichting zie de Bijlagen.









Figuur 2.4:
Ruimtelijke structuur

Figuur 2.5:
Groenstructuur

Figuur 2.6:
Infrastructuur huidige situatie

Figuur 2.7:
Beeldbepalende elementen

2.3 Het Werkspoorkwartier vandaag: betekenis in de stad

Economische betekenis

Voor de stedelijke economie is de betekenis van het Werkspoorkwartier sterk toegenomen. In cijfers betreft dit een forse stijging van het aantal bedrijven en het aantal arbeidsplaatsen (zie 2.1). In termen van positionering neemt het gebied binnen Utrecht een bijzondere positie in als binnenstedelijk werklandschap met uitstekende vestigingscondities voor creatieve en stadsgeoriënteerde bedrijven. Binnen het palet aan werkomgevingen (van kantorenlocaties tot harde industrieterreinen) is dit type werklandschap schaars en voorziet het Werkspoorkwartier in een specifieke behoefte. Vergelijkbare binnenstedelijke terreinen zoals de Merwedekanaalzone en de Cartesiusdriehoek worden getransformeerd naar woningbouw.

Nog altijd is het Werkspoorkwartier voor een groot deel een echt gemengd bedrijventerrein met een brede diversiteit aan bedrijvigheid (maakindustrie, reparatie, handel, energie, stadsbedrijven). Er is een verschuiving gaande naar meer stadsgeoriënteerde bedrijvigheid. Voorts is het gebied de belangrijkste vestigingsplek voor de creatieve sector geworden met inmiddels acht creatieve broedplaatsen (en nog weer een aantal nieuwe op komst). Utrecht kent een snelle groei van de creatieve industrie; de creatieve sector is in tien jaar tijd tussen 2009 en 2019 met 57% gegroeid.[1] Het Werkspoorkwartier biedt voor deze bedrijven een ideale werkomgeving en blijkt geliefd bij alle geledingen van de creatieve sector: van scheppende kunsten en ontwerp tot media en creatieve dienstverlening.

Culturele betekenis

zin het Werkspoorkwartier met specifieke aandacht voor film, beeldcultuur, muziek en beeldende kunst. De komst van de Machinerie past hier goed bij.

Naast een groeiende betekenis in de stad heeft de ontwikkeling als publieksbestemming ook een grote betekenis op wijkniveau. De oorspronkelijke relatie tussen het werkgebied en de omliggende woonbuurten is minder geworden na het verdwijnen van Werkspoor. Het nieuwe Werkspoorkwartier zorgt met de diverse functies en activiteiten voor publiek voor nieuwe betekenissen in Noordwest Utrecht en in het bijzonder voor de bewoners van de Cartesiusweg, de wijk Zuilen en de Schepenbuurt. Het gebied wordt steeds meer beleefd als een plek om naar toe te gaan, en er ontstaat nieuwsgierigheid en nieuwe trots over wat hier plaats vindt. Het zijn positieve effecten voor de onderlinge verbinding tussen het werkgebied en de wijk.



Figuur 2.8:
Luchtfoto Werkspoorkwartier

1 *Cijfers gemeente Utrecht op basis van PAR (Provinciaal Arbeidsplaatsen Register).*

Utrecht circulair

Utrecht wil als stad in 2050 helemaal circulair zijn. Dat betekent dat Utrecht een volledig hernieuwbare stad wil worden waarin optimaal gebruik wordt gemaakt van bestaande grondstoffen en materialen, duurzame energiebronnen en het menselijk kapitaal in de stad. In Utrecht liggen veel kansen voor de circulaire economie maar er valt nog veel te leren en te experimenteren. In het Actieplan Utrecht Circulair 2020-2023 staat wat Utrecht de komende jaren wil doen op dit vlak in samenwerking met bedrijven, ondernemers, kennisinstellingen, en andere overheden in de regio.
Het Werkspoorkwartier heeft de afgelopen jaren een voortrekkersrol op zich genomen. Het Hof van Cartesius wordt inmiddels landelijk gezien als een pionier op het vlak van circulair bouwen en heeft met Buurman Utrecht het initiatief genomen voor een werkplaats en bouwmarkt voor hergebruik van materialen. In samenwerking met de Universiteit Utrecht, de Hogeschool Utrecht en de Hogeschool voor de Kunsten is in het gebied een consortium voor kennisdeling rond circulair bouwen ontstaan. Concrete spin off hiervan is dat bij de herontwikkeling van Campus Werkspoor, de Werkspoorfabriek, Stedin, De Nijverheid en de Havenloods gebruik is gemaakt van circulaire principes.



Figuur 2.9:
Functiekaart (sectoren) 2020

- Creatieve industrie en kunst
- Creatieve dienstverlening en media
- Zakelijke dienstverlening
- Industrie, bouw, reparatie, handel, transport
- Energie
- Overheid, semi-overheid
- Sport, horeca, entertainment, welzijn, onderw

In 2018 is het gebied onderscheiden met de ABN AMRO Circular Economy Award, een landelijke prijs voor het meest circulaire bedrijventerrein. Voor het gebied is het een aanmoediging om de pioniersrol verder uit te bouwen. Op het vlak van circulair ontwikkelen liggen er volop kansen om slimmer om te gaan met het minimaliseren van en hergebruik van grondstoffen, het efficiënt inzamelen en hergebruik van afvalstromen, circulair bouwen en duurzame energievoorziening. De fysieke aanwezigheid van Stadsbedrijven, het afvalscheidingstation aan de Tractieweg en diverse stadsgeoriënteerde productiebedrijven biedt veel nog onbenutte mogelijkheden. Voor de komende jaren is het een uitdaging om ook de kleine MKB-bedrijven mee te krijgen in de verduurzaming van hun panden. Tenslotte liggen er ook bijzondere kansen voor nieuwe bedrijvigheid in circulaire ontwikkelingen. De gemeente heeft daar recent onderzoek naar gedaan. Het Werkspoorkwartier blijkt kansrijk voor initiatieven gericht op kennis, data, ontwerp en het creatieve gedeelte van de circulaire bouw.[2]

2 *Bureau Buiten (2019) Marktverkenning circulaire bouw Utrecht*


SKY



3. GEBIEDSIDENTITEIT









Kidzcity




3. GEBIEDSIDENTITEIT

In de ontwikkelingsvisie van 2012 is een nieuwe gebiedsidentiteit benoemd als toekomstperspectief. Het wensbeeld voor het Werkspoorkwartier wordt daarbij beschreven als een binnenstedelijk werklandschap voor creatieve en stadsgeoriënteerde bedrijven met een uitnodigende mix van stedelijke activiteiten en bijzondere verblijfsplekken. Dit wensbeeld is inmiddels uitgekomen en heel succesvol gebleken. De transitie van het Werkspoorkwartier gaat echter onverminderd door. Om goed richting te kunnen blijven geven aan de nieuwe opgaven voor het gebied is het daarom belangrijk om de identiteit van het gebied aan te passen aan de veranderingen. Dit gebeurt door opnieuw de kernwaarden en de thema's van het gebied te benoemen en het als zodanig te positioneren binnen Utrecht.

3.1 Het Werkspoorkwartier morgen: thema's en kernwaarden

Met 'thema's' wordt de tastbare inhoud van het gebied bedoeld: wat gaat dit gebied bieden? In 2012 is vastgesteld dat het Werkspoorkwartier een werklandschap is voor stadsgeoriënteerde en creatieve bedrijven. Deze thematiek wordt verrijkt met twee aanvullende thema's: circulair ontwikkelen en stedelijke voorzieningen.

Met 'kernwaarden' wordt de niet-tastbare inhoud bedoeld waarmee betekenis en gewicht wordt geven aan de thema's: wat wil dit gebied vertellen? Kernwaarden worden sterker wanneer ze door veel mensen worden gevoeld en gedeeld. Een plek zal meer relevantie krijgen wanneer mensen zich er mee gaan identificeren: gebruikers die trots zijn op hun plek en bezoekers die er graag deel van uitmaken. Zij zijn immers degenen die de waarden zullen uitdragen en zorgen voor vertelkracht. Voor de stad krijgt een gebied meer betekenis wanneer het toegevoegde waarden biedt, waarden die elders in de stad niet geboden worden. Zo kan een plek een bijzondere positie in de stad innemen.

De in 2012 geformuleerde identiteit zorgde ervoor dat er een heldere koers kwam voor het toenmalige diffuse gebied. Al snel was er een groep actieve ondernemers die voorop liepen in het omarmen en uitdragen van de waarden. Zij hebben ervoor gezorgd dat de identiteit ging overtuigen en dat er steeds meer mensen en bedrijven werden gebonden. Het succes maakt ook dat de geformuleerde identiteit niet op grote schaal vernieuwd hoeft te worden. De kernwaarden kunnen ongewijzigd blijven.

THEMA'S	
1. **Stadsgeoriënteerd**	Ambachten, maken Onderhoud, reparatie Diensten
2. **Creatief**	Kunst, Cultuur Nieuwe concepten, expressie, cross-overs Design, media
3. **Circulair ontwikkelen**	Bouwmaterialen, afvalstromen, hergebruik Duurzame energie en mobiliteit Design, kennis
4. **Stedelijke voorzieningen**	Horeca, culturele activiteiten. evenementen Sport, urban entertainment Onderwijs
KERNWAARDEN	
1. **Pioniersgeest**	Innovatief, experimenteel Artistiek, verrassend Kleinschalig
2. **Industrieel**	Rauw, ongepolijst Tegendraads Tegenpool van de bestaande stad
3. **Vrij**	Onbevangen, relaxed, open toegankelijk Bohemien, ongeregeld Autonoom, onafhankelijk
4. **Samenhang**	Community, lifestyle Ontmoeten Interactie, kennisdelen
5. **Levendig**	Dynamisch, continue verandering Tijdelijkheid Verblijven, vermaken

linkerpagina
Figuur 3.1:
Fotocollage bestaande bedrijven in het gebied.

Figuurt 3.2: Tabel thema's en kernwaarden

Stadsgeoriënteerde bedrijven

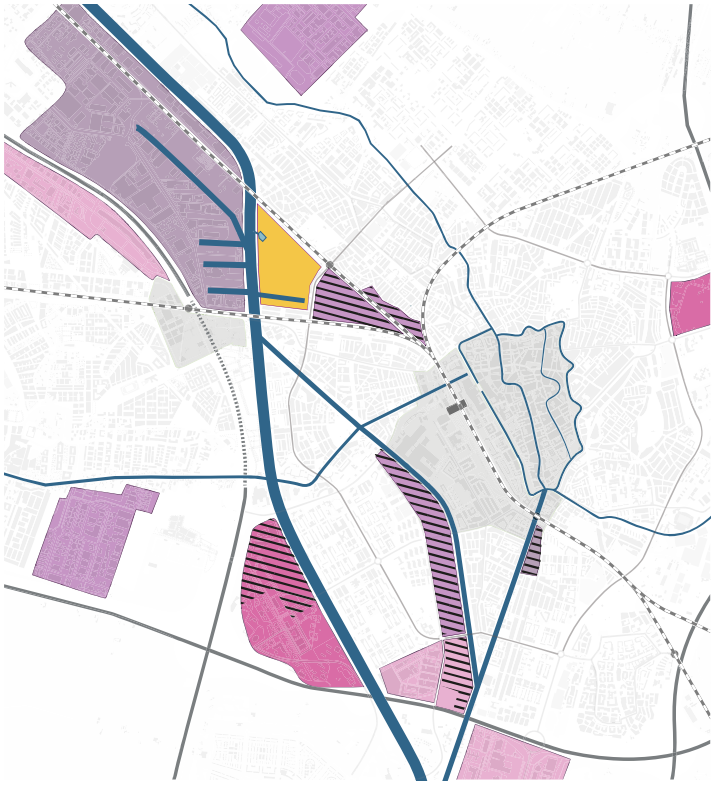
Het Werkspoorkwartier heeft nog grotendeels de structuur van een klassiek bedrijventerrein waar uiteenlopende individuele bedrijven zijn gevestigd. De variatie aan bedrijvigheid is groot. Belangrijk voor de identiteit is de bevestiging dat het Werkspoorkwartier ook in de toekomst een binnenstedelijk bedrijventerrein blijft. In de profilering is het gebied gericht op bedrijven die met hun producten en activiteiten de stad zelf als afzetmarkt zien. Door de verdergaande verstedelijking is het gebied relatief minder goed bereikbaar geworden vanaf de snelwegen. Daardoor passen bedrijven met veel transportbewegingen en een afzetmarkt buiten de stad in termen van profilering beter op de bedrijventerreinen aan de rand van de stad.

Creatieve bedrijven

Het aantal creatieve bedrijven is sterk gegroeid in het Werkspoorkwartier. Momenteel is een derde van de werkgelegenheid actief in de creatieve sectoren. Kenmerkend voor het gebied zijn de diverse creatieve community-omgevingen. Dit zijn ieder voor zich interactieve plekken met een eigen karakter en een eigen community van zelfstandige ondernemers. Tezamen bedienen ze (ook in termen van huurprijsniveau) de verschillende geledingen van de creatieve sectoren: van kunstenaars en makers tot dienstverleners en media.

Circulair ontwikkelen

Een groeiend thema in het Werkspoorkwartier is circulair ontwikkelen. Dit past bij de ambitie van Utrecht om als stad in



Figuur 3.3:
Positionering in de stad: werkspoorkwartier heeft een bijzondere positie gekregen.

2050 volledig circulair te zijn. Om dit te bereiken wil de stad veel leren en experimenteren. Het Werkspoorkwartier heeft een voortrekkersrol op zich genomen onder meer vanuit de kennis en concrete toepassingen van het Hof van Cartesius en Buurman Utrecht. In een consortium met onderwijs- en kennisinstellingen werkt het gebied aan nieuwe kennis rond circulair bouwen. Er liggen volop kansen voor het minimaliseren van en hergebruik van grondstoffen, het efficiënt inzamelen en hergebruik van afvalstromen, circulair bouwen en duurzame energievoorziening. Het gebied is verder kansrijk voor nieuwe bedrijvigheid gericht op kennis, data, ontwerp en het creatieve gedeelte van de circulaire bouw.

Stedelijke voorzieningen en publieksactiviteiten

Het Werkspoorkwartier is uitgegroeid tot een nieuw type stedelijk landschap met een divers aanbod aan evenementen, culturele activiteiten, horeca, sport en leisure. Inmiddels is het gebied een alternatieve stedelijke bestemming geworden. Nieuwe initiatieven zoals de Machinerie (film- en beeldcultuur) zullen ook weer nieuw publiek trekken en het gebied verder kleur geven als een plek voor een ongedwongen stedelijke cultuur. Met de groei van de stad neemt de behoefte aan voorzieningen toe. Het Werkspoorkwartier kan hier op inspelen met het bieden van ruimte aan bijvoorbeeld (toegepast) onderwijs, sport en openbaar groen.

3.2 Het Werkspoorkwartier morgen: positionering

Om de betekenis en de reikwijdte van het Werkspoorkwartier te doorgronden is het goed om het gebied als werklocatie en bestemmingsgebied te positioneren binnen de stad. Om de stedelijke economie verder te laten groeien en de diversiteit in werkgelegenheid te behouden is het voor Utrecht belangrijk om een complementair aanbod te kunnen bieden. Als werklocatie neemt het Werkspoorkwartier met zijn omvang en toenemende intensiteit een uitzonderlijke positie in. Juist voor de nieuwe stedelijke economie blijkt het gebied een schot in de roos te zijn. De binnenstedelijke ligging, het rauwe en vrije karakter, de ruime ontwikkelkansen en de betaalbaarheid zorgen voor vestigingscondities die elders schaars zijn. Vergelijkbare terreinen als Wisselspoor, Cartesiusdriehoek en Merwedekanaalzone worden getransformeerd naar stedelijke woongebieden.

Overigens heeft het gebied hier ook te maken met hinderzones die woningbouw uitsluiten. Vrijwel het gehele Werkspoorkwartier ligt binnen de hinderzone van geluidscontouren van industrieterrein Lage Weide, het spoor en van de eigen bedrijven. Dit geeft grote beperkingen voor gevoelige functies.

Het gebied heeft veel aantrekkingskracht op creatieve, circulaire en andere kleine bedrijven met een focus op de stad Utrecht. De verschillende broedplaatsen en verzamelomgevingen spelen daarbij een belangrijke rol. Ze bieden een boeiende omgeving die stimulerend is voor ontmoetingen, interactie, ideeënuitwisseling en creativiteit. Het zijn de factoren die er toe doen in de nieuwe economie.

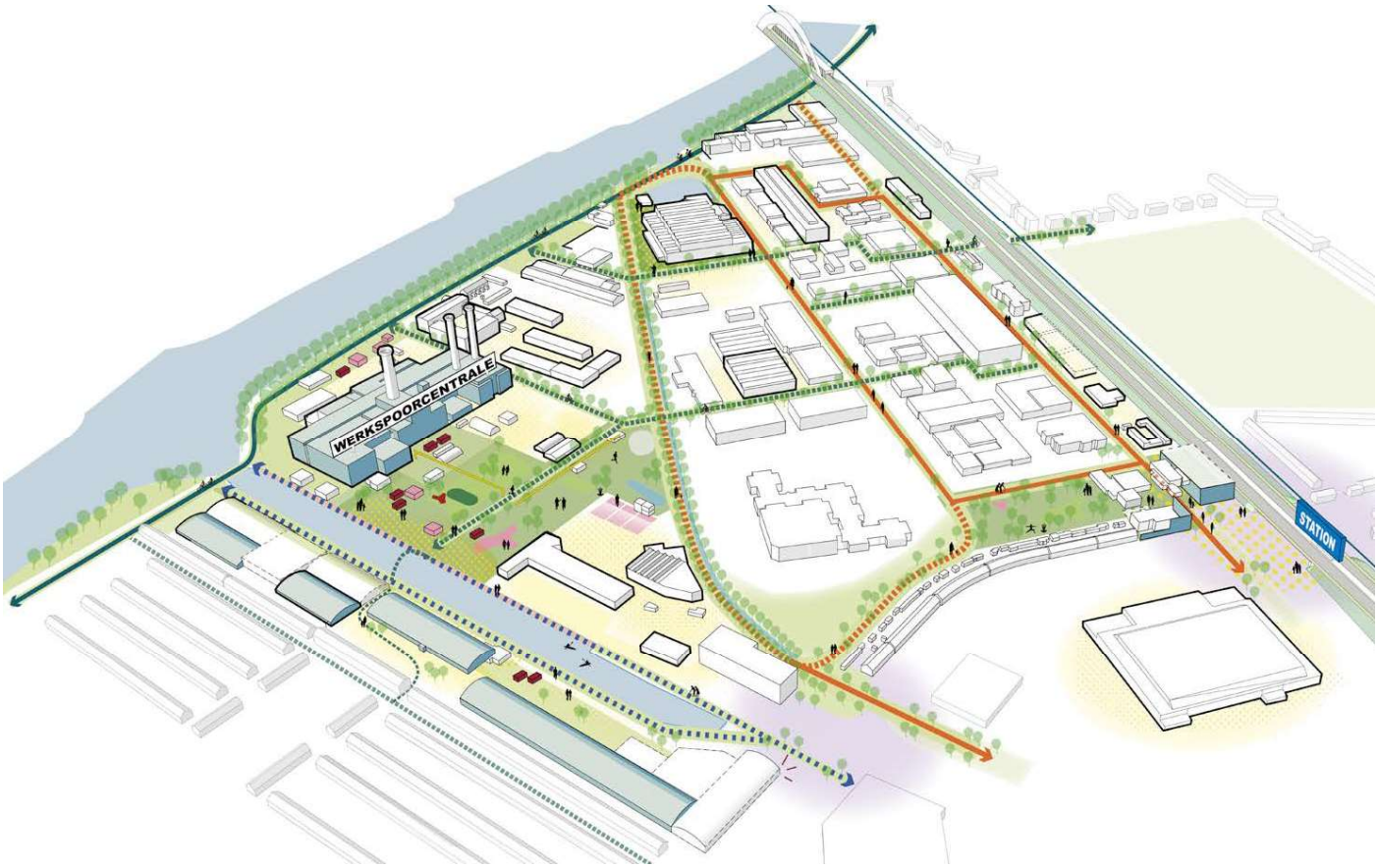
In termen van stedelijke opgaven is het Werkspoorkwartier een belangrijke locatie voor de groeiende behoefte aan ruimte voor werkgelegenheid. De stad Utrecht en de regio willen een divers aanbod aan toekomstbestendige werklocaties en het Werkspoorkwartier past hier goed bij. Met intensivering, verdichting en functiemenging is in het gebied nog veel ruimte te winnen voor verdere groei van de werkgelegenheid.

Ook als stedelijke en culturele bestemming heeft het Werkspoorkwartier een groeiende betekenis. Er zijn diverse vrijetijdsfuncties en horecagelegenheden gevestigd, en het gebied kent allerlei culturele, artistieke en ludieke publieksactiviteiten. Inmiddels heeft het Werkspoorkwartier binnen Utrecht een positie als alternatieve plek waar nog de vrijheid is om andersoortige activiteiten te initiëren. Met dit karakter vormt het Werkspoorkwartier een samenhangend geheel met een groter gebied van bijzondere hotspots in industrieel erfgoed. Met de komst van culturele voorzieningen zoals de Machinerie zal de betekenis als stedelijke bestemming verder toenemen.
In termen van stedelijke opgaven is het gebied een belangrijke locatie voor de groeiende behoefte aan ruimte aan stedelijke voorzieningen. De ontwikkeling van veel woningen in de directe omgeving (Wisselspoor, Cartesiusdriehoek en Leidsche Rijn Centrum) geeft een verwachte groei in de vraag naar voorzieningen en (groene) gebruiksruimte. Het Werkspoorkwartier met zijn diversiteit en ruimte is een vanzelfsprekende omgeving om aan deze behoeften verder betekenis te geven.





4. GEBIEDSVISIE



Figuur 4.1:
Werklandschap Werkspoorkwartier

4. GEBIEDSVISIE

In dit hoofdstuk wordt de toekomstvisie voor het Werkspoorkwartier 2040 meer in detail beschreven en verbeeld. Hier wordt ingegaan op de economische structuur, de werkgelegenheidsgroei, de ruimtelijke structuur, de groenstructuur, de mobiliteit en duurzaamheid en gezondheid. De gebiedsvisie biedt in feite het antwoord op de grote opgaven waar het Werkspoorkwartier voor staat.

4.1 Economische structuur: werklandschap met publieksbestemmingen

Het Werkspoorkwartier is uitgegroeid naar een zeer gewild binnenstedelijk werklandschap voor de nieuwe stedelijke economie. Het is een toonaangevend vestigingsgebied voor creatieve, circulaire en stadsgeoriënteerde bedrijven. De kracht van het gebied is het specifieke industriële karakter en de diversiteit. Het lijkt geen twijfel dat wat hier nu gevormd is de basis blijft voor het toekomstperspectief.

Dat neemt niet weg dat het Werkspoorkwartier blijvend in beweging is. En dus zal het gebied ook voortdurend nieuwe initiatieven voor ontwikkelingen tegemoet zien. Welke deze precies zijn is natuurlijk niet te voorspellen. Wel weten we dat deze op hun beurt de toekomstige betekenis van het gebied weer verder zullen inkleuren. Gelet op de wens om het karakter van het gebied te behouden en de werkgelegenheid te versterken is het belangrijk om te kunnen kiezen voor ontwikkelingen die passen bij de gewenste gebiedsidentiteit. Om dit beter te kunnen duiden wordt hier een verdere verdieping gegeven naar het gewenste functionele programma. Met 'programma' wordt hier gedoeld op al datgene wat hier een functie heeft voor de (toekomstige) gebruikers. Dit gaat dat dus over de functionele invulling van permanente ontwikkelingen, tijdelijke initiatieven en de gebruikersfunctie van de openbare ruimte.

Programmatische mix

In hoofdstuk 3 (over de gebiedsidentiteit) is de programmatische mix van het gebied benoemd: creatieve bedrijven, stadsgeoriënteerde bedrijven, circulaire bedrijven, stedelijke voorzieningen en publieksbestemmingen. De structuur van (a) het industriële bedrijventerrein met individuele bedrijfskavels en (b) het samenstel van creatieve broedplaatsen en verzamelcomplexen biedt veel toekomstwaarde.

De snelle omwenteling in het Werkspoorkwartier is grotendeels te danken aan de initiatieven voor publieksbestemmingen en community-omgevingen. De community-omgevingen bestaan ieder voor zich uit een samenhangende gemeenschap van kleinere veelal creatieve bedrijven. Ze verschillen onderling veel in karakter, uitstraling, doelgroep, huurprijs en organisatievorm. Inmiddels hebben ze echter een cruciale functie ingenomen in het behouden van de diversiteit, de vrijheid en de betaalbaarheid in het gebied. Bovendien dragen ze met hun intensieve benutting van de ruimte en goede organisatiegraad flink bij aan de groei van de werkgelegenheid. Voor de toekomst is het daarom belangrijk om de diversiteit en de structuur van de community-omgevingen te behouden, te versterken en waar mogelijk uit te breiden. Een blijvende zorg is er om betaalbare werkruimtes voor de onderkant van de creatieve sector te blijven bieden.

Hoezeer de aandacht voor de broedplaatsen en de publieksbestemmingen te begrijpen is, blijft het belangrijk om ook de structuur van het 'traditionele' bedrijventerrein in stand te houden. Het Werkspoorkwartier blijft immers ook in de toekomst een binnenstedelijk bedrijventerrein. Veel stadsgeoriënteerde bedrijven in maken, reparatie, dienstverlening en handel zijn meer individueel gericht en gevestigd op eigen kavels verspreid over het gebied. Ook een aantal publieksbestemmingen (sport en evenementen) is solitair gevestigd. Voor het gebied en de stad als geheel is een blijvende mix aan bedrijvigheid relevant. De focus op stadsgeoriënteerde bedrijven is daarbij een logische keuze. Hoewel er geen actief uitplaatsingsbeleid op wordt gevoerd is er vanzelf een verschuiving aan de gang. Bedrijven met een focus buiten de stad en met veel transportbewegingen passen niet meer hier en vertrekken uit het gebied.

Stedelijke voorzieningen en publieksactiviteiten

In hoofdstuk 3 (over de gebiedsidentiteit) is opgetekend dat het Werkspoorkwartier een alternatieve stedelijke bestemming is. Als nieuw type stedelijk landschap is hier ruimte voor een divers aanbod dat in de toekomst verder kan worden verruimd. De toenemende verwevenheid van het werken met andere functies past bij de ambities voor de Ruimtelijke Strategie Utrecht 2040 waarbij gestreefd wordt naar functiemenging, gezonde verstedelijking en intensief en meervoudig

ruimtegebruik. De groeiende stad heeft naast ruimte voor woningbouw en bedrijfshuisvesting immers ook behoefte aan ruimte voor stedelijke voorzieningen.
Een cruciale vraag is welke voorzieningen en publieksbestemmingen het beste kunnen landen in het Werkspoorkwartier. Daarbij is het belangrijk uit te gaan van het huidige succes van de zorgvuldig opgebouwde identiteit. Voor de toekomst van het Werkspoorkwartier is het van belang dat voorzieningen passen en op hun beurt de gewenste identiteit verder helpen in te kleuren. Denkbaar zijn stedelijke voorzieningen in cultuur, onderwijs, sport, vrijetijdsbesteding en horeca. 'Passend' kan hier worden omschreven als:

(a) Versterkend van de concepten van de diverse community-omgevingen: meer omzet, meer levendigheid, uitbreiding van doelgroepen, meervoudig ruimtegebruik. De community-omgevingen zijn in principe de aangewezen plekken om in te spelen op de toenemende behoefte vanuit de stad aan ontmoetingsfuncties en alternatieve publieksbestemmingen. Juist hier kunnen op publiek gerichte horeca en culturele activiteiten worden georganiseerd;
(b) Versterkend van de ontmoetingsfunctie met de omliggende buurten en bijdragend aan de behoefte van de stad aan sport, groenvoorzieningen en vrijetijdsbesteding;
(c) Versterkend aan de thema's van het werklandschap: creatief, stadsgeoriënteerd en circulair. (Vak)onderwijs, kennisinstellingen en culturele functies kunnen bijdragen aan het versterken van de werkgelegenheid en het bij elkaar brengen van theorie en praktijk.

Gebruikersfunctie openbare ruimte

In de openbare ruimte van het Werkspoorkwartier zal een sterke vergroening plaatsvinden. Een gezonde verstedelijking is het uitgangspunt. Het groen dient vele doelen tegelijk, zoals gezondheid (bewegen en ontspannen), verkoeling, waterberging, biodiversiteit en een aantrekkelijke uitstraling. Zowel de hoeveelheid groen als de kwaliteit van het groen doen er toe. Met het uitbreiden en versterken van groene verblijfsruimten en groene verbindingen in het gebied kan het functionele gebruik ervan ook veel beter worden ingevuld. Denk hierbij aan bijvoorbeeld pocket parks op de bedrijfskavels, moestuinen, eetbaar groen, ontspanningsplekken en sportvoorzieningen in de buitenruimte.
Met sportvoorzieningen kan het Werkspoorkwartier bijdragen aan de groeiende stedelijke vraag naar voorzieningen (barcode RSU 2040). Sporten in de buitenruimte draagt bij aan een gezonde leefomgeving, een levendige buitenruimte en de ontmoetingsfunctie. In de stedelijke behoefteramingen voor sport is onder meer een tekort aan tennisbanen en/of padelbanen. Op het Eneco-terrein is ruimte om de drie aanwezige tennisbanen te verruimen naar zes, of om te zetten naar padel. Daarnaast is er een groeiende vraag naar urban sports in de buitenruimte, een trend die ook past bij het rauwe industriële karakter van het Werkspoorkwartier. Mogelijke plekken zijn onder meer het nieuwe Eneco-park en het groene parkje aan de Vlampijpstraat. Concrete kansen doen zich voor vanuit de sportondernemers in het gebied zelf. Zij zijn geïnteresseerd om sportattributen in de groene buitenruimte te ontwikkelen en te beheren.





Figuur 4.2:
Foto's culturele zondag 2019

4.2 Werkgelegenheidsgroei: ruimtelijke verdichting

Het invullen van vrijkomende plekken en lege panden naar bedrijfsverzamelgebouwen met kleinschalige units heeft geleid tot een betere benutting van de beschikbare ruimte en een forse groei van de werkgelegenheid. De schaalverkleining past daarom in de ruimtelijke en economische strategie van de stad. Er valt immers ruimte in de stad te winnen door te intensiveren, te verdichten en de ruimte meervoudig te gebruiken. Met verdichting op werklocaties wordt beoogd om meer werkgelegenheid te creëren per hectare.

In het Werkspoorkwartier liggen hier kansen. Recente initiatieven zoals De Machinerie, HoutWerk, Units4You en Stock zijn ook weer gericht op kleine units. Voor de toekomst van het Werkspoorkwartier als vestigingsplek voor de stedelijke economie is het belangrijk om verdichting verder mogelijk te maken. Het gebied kent als voormalig industrieterrein relatief veel open ruimte. Dit is vooral te vinden op de private bedrijfskavels, maar er zijn grote verschillen. Drie zones zijn aan te wijzen. De zone tussen het spoor en de Tractieweg heeft een meer traditionele bedrijfsverkaveling parallel aan het spoor. Hier zijn de kavels relatief klein, dichter op elkaar en meer volgebouwd. De open ruimte bestaat vaak uit parkeerterrein of ruimte voor opslag. Het bestemmingsplan geeft hier ruimte om maximaal 70% te bebouwen. Een inventarisatie wijst uit dat dit percentage vaak nog niet bereikt is op de kavels. Er zit hier dus nog ruimte om te verdichten.
In de zone tussen de Tractieweg, de Nijverheidsweg en de Gietijzerstraat zijn de kavels groter maar net als in de eerste zone wel grotendeels volgebouwd. Een uitzondering hierop is de kavel van transportbedrijf Van der Wal. Ook hier is het mogelijk om te bebouwen tot maximaal 70%.
Tenslotte is er de zone tussen de Nijverheidsweg, het kanaal en de Industriehaven die vooral is ingericht met grote kavels met objecten in het groen. Er zal nader worden onderzocht door de gemeente en de ondernemersorganisatie BKC hoe dit kan worden geoptimaliseerd en in hoeverre het bestemmingsplan moet worden aangepast. Binnen het huidige bestemmingsplan is dus nog ruimte om te intensiveren maar het zal per kavel verschillen.

Een aandachtspunt hierbij is het parkeren dat volgens het huidige bestemmingsplan op het eigen terrein opgelost moet worden. Dit beperkt de verdichtingsmogelijkheden. Het optimaliseren op eigen kavel heeft zijn grenzen bereikt terwijl er tegelijkertijd nog veel onbenutte ruimte is. Het parkeren is daarbij sowieso een issue omdat er grote verschillen zijn tussen bedrijven in benutting en behoeften. Bovendien speelt met de ontwikkeling van de Cartesiusdriehoek ook de invoering van betaald parkeren in het Werkspoorkwartier. Het vraagt om een integrale uitwerking van het vraagstuk parkeren, mobiliteit en ruimtelijke verdichting en een gebiedsgewijze aanpak gericht op samenhang.





Figuur 4.3:
Foto's bedrijfsverzamelgebouwen Werkspoorfabriek en Campus Werkspoor

4.3 Ruimtelijke structuur

De ruimtelijke structuur van het Werkspoorkwartier is grotendeels ontstaan in het verleden als industrieterrein. De verdere transitie van het Werkspoorkwartier vraagt om een nieuwe benadering van de ruimte, en dan met name de openbare ruimte. Daarbij is het streven om de openbare ruimte te verbeteren en te herinrichten naar de huidige kwaliteitsbehoeften van gebruikers en omwonenden. Het gaat daarbij om het beter bereikbaar en beleefbaar te maken van het Werkspoorkwartier, de bedrijven en publieksbestemmingen op een aantrekkelijke manier te ontsluiten en om een gezonde leefomgeving te realiseren met veel meer ruimte voor voetgangers en fietsers. Daarnaast wordt ingezet op het verder vergroenen van de openbare ruimte waarmee ook klimaatadaptatie en biodiversiteit worden versterkt. Dit alles levert een gezond ruimtelijk raamwerk op dat bestaat uit langzaam verkeersroutes, entrees, verbindingen met de omgeving en



Figuur 4.4:
Openbare ruimte: gezond raamwerk

- informele groen verbindingen
- Verbinding aangrenzend luspark en Julianapark
- Dom tot Dam route toekomstige hoofdfietsroute
- Route Amsterdam Rijnkanaal Park
- Toekomstige Route Amsterdam Rijnkanaal Park met hotspots
- Terrein bij community, interactie gebouw en omgeving, levendige plinten
- Groene plek voor (tijdelijke) initiatieven met publiek karakter
- Entreegebieden: activeren, herkenbaarheid vergroten, verbinden
- mogelijk gewenste waterverbinding

openbare verblijfsplekken. Het gezonde ruimtelijke raamwerk bouwt voort op de reeds ingezette transitie van de openbare ruimte in de afgelopen jaren, waaronder de aanleg van het Werkspoorpad.

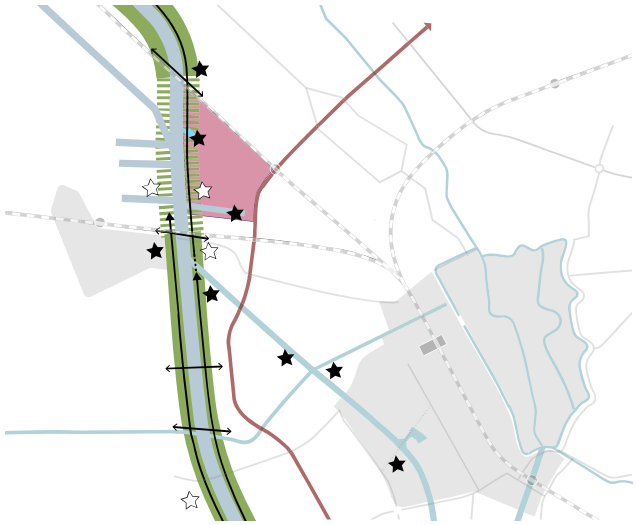
Verkavelings- en bebouwingsstructuur

De verkavelingstructuur is grotendeels een gegeven, ontstaan in het industriële tijdperk. De bebouwing binnen de kavels is het resultaat van decennialange ontwikkelingen. Op hoofdlijnen zal deze structuur in de toekomst ook zo blijven. Een drietal bewegingen zijn echter belangrijk om te benoemen.

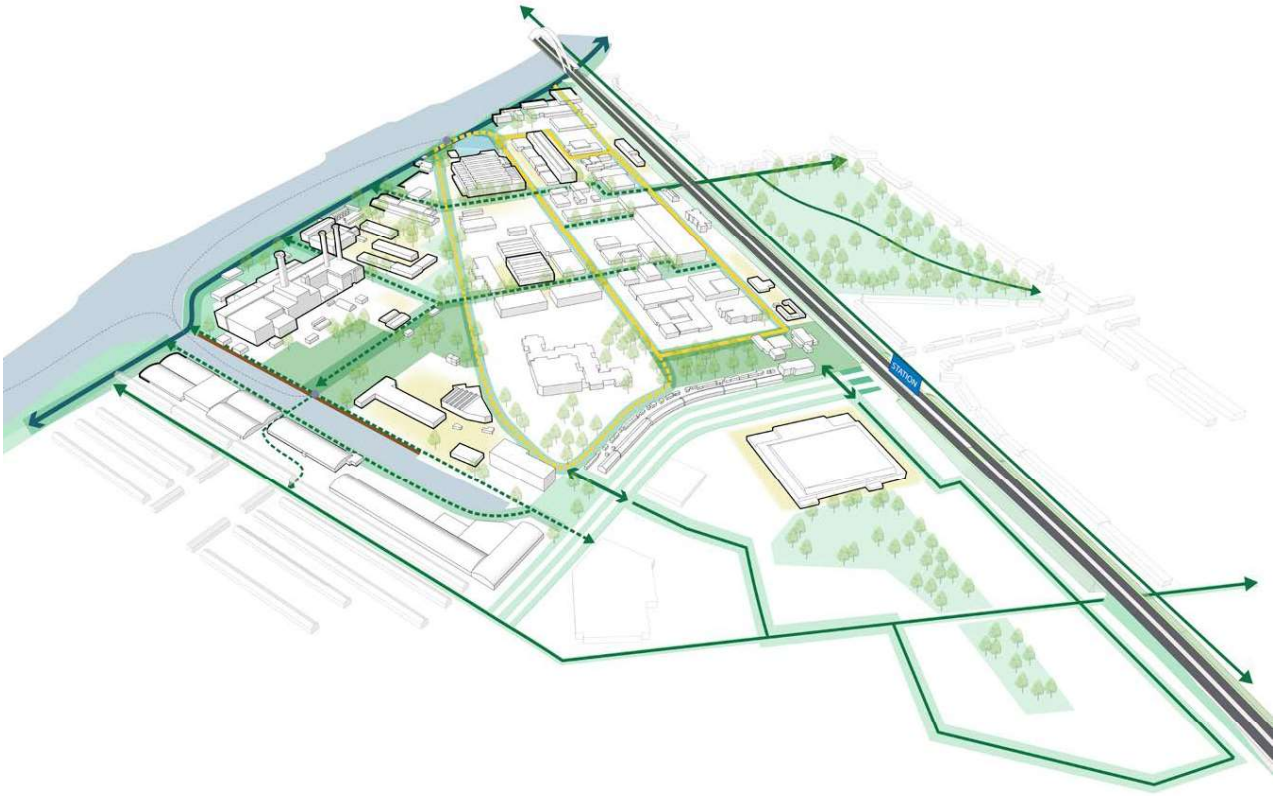
- Een kenmerkende ontwikkeling is dat in de afgelopen jaren – binnen de bestaande industriële structuur – diverse creatieve broedplaatsen zijn ontstaan. Hierdoor is er een extra 'laag' in het gebied gekomen, een nieuwe 'structuur' van creatieve plekken die qua netwerk en interactie een grote samenhang vertonen. Bovendien trekken deze plekken veel meer publiek dan voorheen. Deze structuur is blijvend en is mede bepalend voor de nieuwe benadering van de openbare ruimte.
- Een tweede opvallende ontwikkeling is de schaalverkleining binnen de kavels waarbij bedrijfspanden worden opgedeeld naar kleinere units. Deze trend wordt met het oog op de werkgelegenheidsgroei onderschreven. Waar mogelijk kunnen kavels verder worden verdicht (zie 4.2).
- Een derde gewenste beweging is het verder 'onthekken' van het gebied. Deze ambitie stond al genoemd in de Ontwikkelingsvisie van 2012. Op een aantal grote kavels is dit ook gebeurd, zoals bij de Werkspoorkathedraal, de Werkspoorfabriek en Campus Werkspoor. Maar op andere plekken nog niet, onder meer vanwege de veiligheid. Vanuit openheid en doorwaadbaarheid van het gebied blijft de ambitie staan.

Verbindingen

Met de snel ontwikkelende stad verandert ook de positie van het Werkspoorkwartier. Het gebied groeit in intensiteit en levendigheid. Het gebruik wordt meer divers en met meer publieksactiviteiten wordt het gebied vaker bezocht. Goede verbindingen met de omgeving zijn nu en in de toekomst essentieel. Het belang van de voetganger en de fietser neemt daarbij toe. De verdere transitie van het Werkspoorkwartier vraagt om een herijking van de verbindingen. Dat betreft een aantal aspecten.



Figuur 4.5:
Tussen Park Amsterdam Rijnkanaal met hotspots en dwarsverbindingen, en de Westelijke stadsboulevard



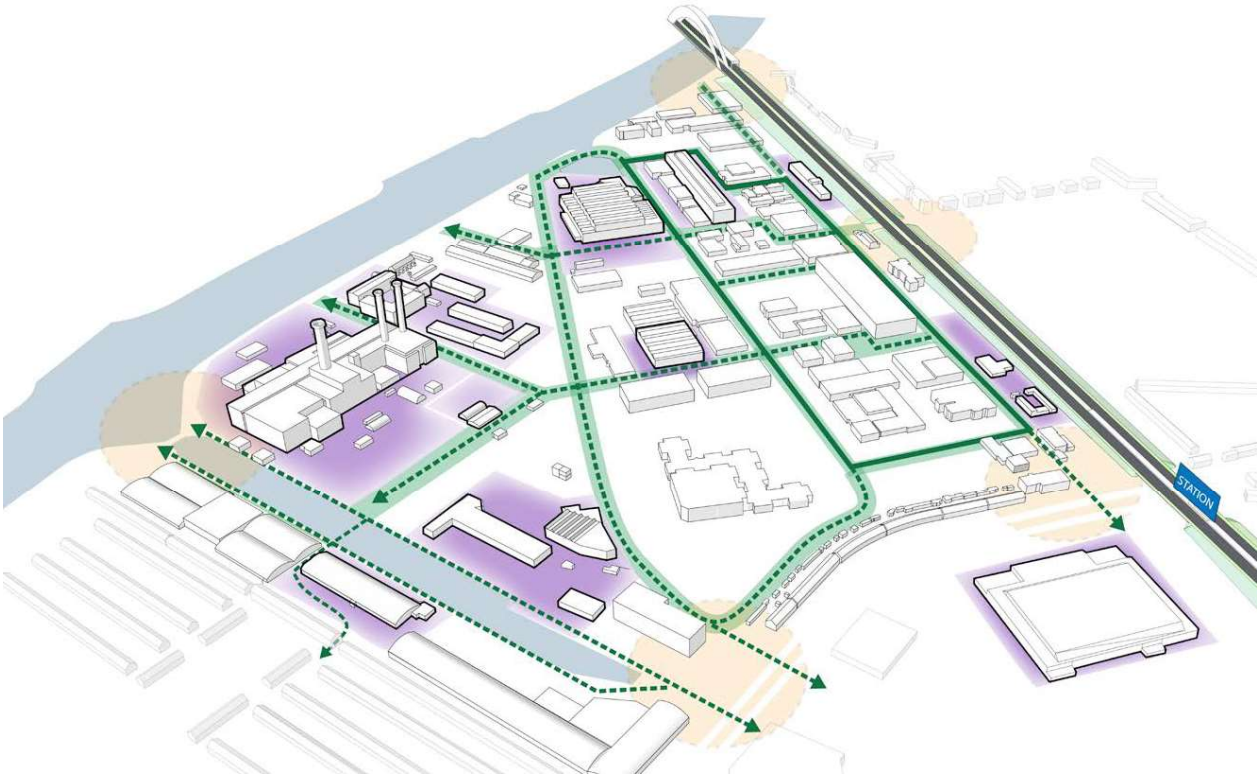
Figuur 4.6:
Aanhechting op stedelijke structuren
en omgeving

1. Kanaal en spoorlijn
Het Amsterdam-Rijnkanaal en de spoorlijn Utrecht-Amsterdam zijn twee grote doorlopende bovenstedelijke verbindingen waar het Werkspoorkwartier tussen ligt. Ze zijn mede dragers van de identiteit.

- Het Amsterdam-Rijnkanaal (ARK) is met het Merwedekanaal een belangrijke blauw-groene lijn in Utrecht. De ambitie van de stad is om de kwaliteit ervan fors te verbeteren. De Parkzone ARK zal worden vergroot en verder worden vergroend. Het moet onder meer aantrekkelijker worden om te bewegen, te verblijven en te ontmoeten. De ligging aan het ARK geeft veel potentie voor het Werkspoorkwartier. Natuurlijk betreft dit een nieuwe groene inrichting van deze zone met meerwaarde voor de stedelijke groenstructuur en de biodiversiteit (verbinding voor dieren), maar ook voor de mobiliteitstransitie en het recreatieve gebruik. Momenteel is er al geen doorlopend autoverkeer mogelijk door de knip op de Keulsekade bij de Industriehavenbrug. De ambitie is om in combinatie met het vergroenen deze route aantrekkelijker te maken voor fietsers en voetgangers. Een uiteindelijke inrichting als fietsstraat zal worden onderzocht. De ambities is om in het groen een wandelpad toe te voegen. Daarnaast is het belangrijk om net als in het verleden ook het gezicht van de bedrijven weer naar het kanaal te richten en zo meer verbonden te worden met de veranderende identiteit van het ARK binnen de stad. Langs het ARK en het Merwedekanaal liggen (nieuwe) hotspots. Het Werkspoorkathedraal met de publieke verblijfsplek aan het water is hier al onderdeel van. Eneco en andere plekken hebben ook de potentie om in de toekomst een nieuwe hotspot te worden. Zo kan het ARK op zijn beurt een bijdrage leveren aan de identiteit van het Werkspoorkwartier: van een achterkant wordt het een voorkant en een belangrijke entree.
- Ook de spoorlijn is een belangrijke identiteitsdrager. In de trein heb je vanaf het talud goed zicht op het Werkspoorkwartier. De geplande snelle fietsverbinding (aan de noordoostzijde van het spoor, dus buiten het plangebied) richting Utrecht CS en Amsterdam verbetert de lokale en regionale bereikbaarheid van het Werkspoorkwartier. Daarnaast liggen er kansen voor ecologische verbeteringen door deze doorgaande groene lijn aan te sluiten op het stedelijke groene netwerk.

2. Westelijke Stadsboulevard
De belangrijkste ontsluiting voor het autoverkeer is via de Cartesiusweg. De kruising met de Nijverheidsweg vormt voor auto's en vrachtwagens de hoofdentree. De Cartesiusweg maakt onderdeel uit van de Westelijke Stadsboulevard. De gemeente heeft in 2017 besloten om de wegen tussen het 24 Oktoberplein en de Marnixbrug om te vormen tot een stadsboulevard. De wegen moeten daarmee veiliger, groener en makkelijker over te steken zijn. Ook de Cartesiusweg wordt heringericht. Het noordelijke deel van de Cartesiusweg krijgt één rijstrook per richting, met daarnaast aan één zijde een fietsstraat met autoparkeren. Rekening is gehouden met de herontwikkeling van de Cartesiusdriehoek tot woongebied met onder meer een extra aansluiting voor autoverkeer op de Westelijke Stadsboulevard nabij station Zuilen. Het kruispunt Cartesiusweg-Perronlaan/Nijverheidsweg wordt aangepast met minder opstelvakken vanaf de noordzijde. Het zuidelijke deel van de Cartesiusweg behoudt wel twee rijstroken per richting vanwege de grote hoeveelheid bestemmingsverkeer.

3. Verbindingen voor fietsers en voetgangers
Het Werkspoorkwartier is voor langzaam verkeer via de diverse entrees ontsloten. Met de intensivering van bedrijvigheid en de komst van meer publieksactiviteiten worden deze wijkverbindingen ook steeds relevanter. De ambitie is om de verbindingen kwalitatief te verbeteren en aan te sluiten op het stedelijke groene netwerk (zie voor de groenstructuur ook 4.4). De doorgaande fietsroutes via het ARK en aan de noordzijde van de spoorlijn zijn al benoemd. De entrees vanaf de Cartesiusweg hebben een flinke verbetering nodig (zie hier onder bij het kopje 'entrees').
Een belangrijke kwaliteitsslag is om het Werkspoorkwartier beter aan te sluiten op de aangrenzende groene structuren van het Julianapark en het (nog te ontwikkelen) luspark in de Cartesiusdriehoek. Deze wijkverbindingen werken natuurlijk



Figuur 4.7:
Interne langzaam verkeersverbindingen tussen creatieve communities en entrees

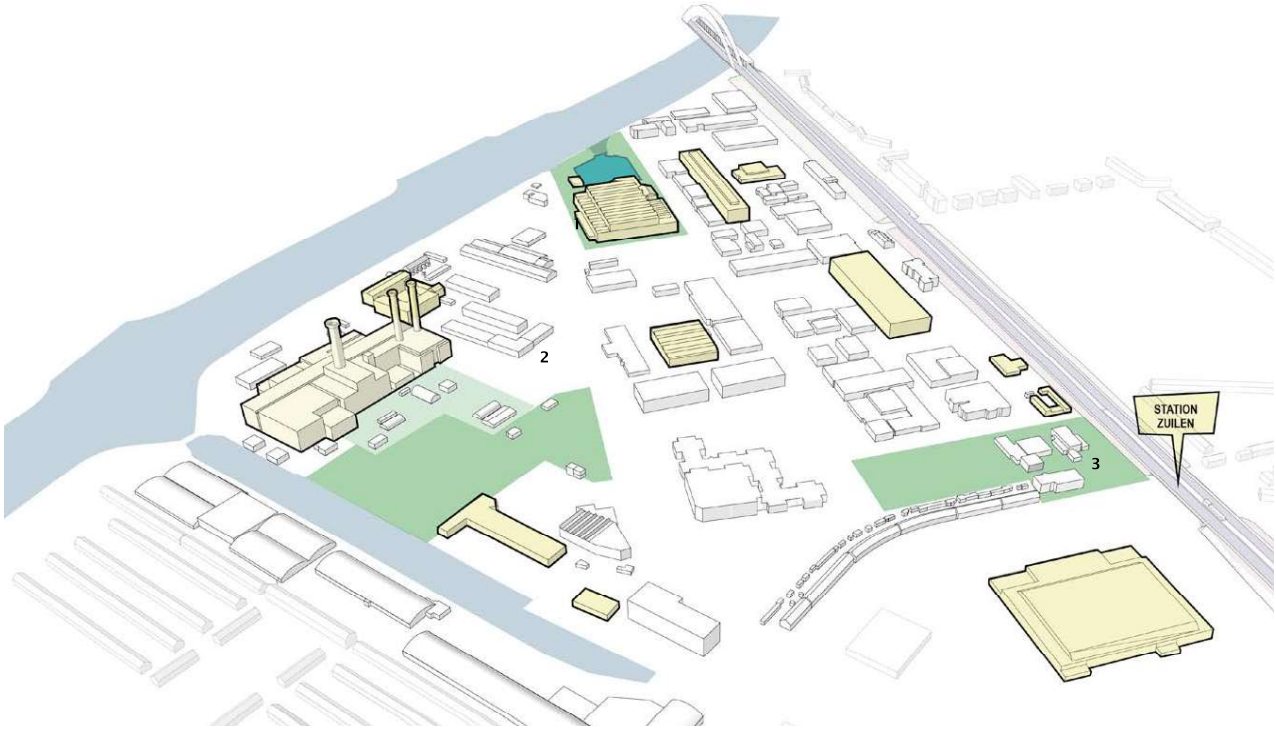
twee kanten op: zo kunnen de gebruikers van het Werkspoorkwartier op een prettige manier de parken bereiken, en wordt andersom het Werkspoorkwartier vanuit de wijken beter bereikbaar voor bewoners.
Belangrijk aandachtspunt hierbij is het vergroten van de sociale veiligheid in het gebied. Op plekken met weinig zichtlijnen en langs stillere routes laat dit te wensen over. Het verlevendigen van de verbindingen is dus relevant.
Tenslotte is het goed om rekenschap te geven aan een betere verbinding met Leidsche Rijn Centrum. Dit nieuwe centrumgebied ligt slechts op een steenworp afstand van het Werkspoorkwartier. Beide locaties veranderen door hun ontwikkeling en transformatie de 'kaart' van de stad. Met de toekomstige ontwikkeling van het vierde kwadrant van Leidsche Rijn Centrum en aan de zijde van Werkspoorkwartier de eventuele transformaties van het Eneco-terrein en het RET-terrein groeien de locaties nog meer naar elkaar toe. Toch is de bestaande verbinding slechts indirect waardoor de ruimtelijke relatie met Leidsche Rijn Centrum ondanks de nabijheid zwak is. Ondanks de scheiding door het kanaal verdient het aandacht om te onderzoeken hoe deze relatie in de toekomst kan worden verbeterd. Hierbij valt de denken aan een verbinding voor fietsers en voetgangers over het Amsterdam-Rijnkanaal, zoals aangegeven in de RSU 2040.

4. Entrees
Het Werkspoorkwartier heeft vijf entrees. Drie daarvan zijn ook entrees voor autoverkeer. Het is een wens vanuit de ondernemers dat de zichtbaarheid van het gebied wordt verbeterd. De ambitie is om de entrees beter herkenbaar te maken. Met name de entrees vanaf de Cartesiusweg vragen daarnaast om een daadwerkelijke herstructurering. Structuren bij zowel de entree bij Station Zuilen als bij de Nijverheidsweg en Industriehaven zijn nu niet helder en het Werkspoorkwartier is niet (goed) zichtbaar bij binnenkomst. In beide gevallen gaat het om een (nog uit te voeren) integrale ontwerpopgave, die meer behelst dan alleen de entree en het maken van zichtlijnen. Het gaat ook om het maken en vergroenen van heldere structuren en het activeren van publieke routes voor voetgangers en fietsers. Bij Station Zuilen zal de nadere uitwerking van de entree in samenhang moeten plaatsvinden met de herontwikkeling van het station, de aanleg van de Westelijke Stadsboulevard en de ontwikkeling van Cartesiusdriehoek. Bij de Nijverheidsweg en Industriehaven liggen er structurele kansen om de entree te verbeteren en te vergroenen wanneer de locaties van Eneco en RET op termijn in aanmerking komen voor transformatie. Zie verder Hoofdstuk 5.

5. Interne voetgangersverbindingen
De ambities voor mobiliteit en de daarmee gepaard gaande ingrepen in de infrastructuur binnen het Werkspoorkwartier worden beschreven in 4.5. Naast de formele infrastructuur vraagt het veranderende gebruik om een meer fijnmazige structuur en dooradering van het gebied voor voetgangers. Het toevoegen van interne voetgangersverbindingen zorgt voor een betere doorwaadbaarheid van het gebied. De behoefte aan (informele) routes groeit nu het Werkspoorkwartier een meer interactieve en informele werkomgeving is geworden met meer onderlinge verwevenheid in ontmoetingsfuncties en horeca. Om dit te bereiken wordt ingezet op een netwerk met formele en informele verbindingen. Een succesvolle formele voetgangersroute is het recent aangelegde Werkspoorpad. Dit is openbare ruimte. De wens is om deze uit te breiden. Bij informele verbindingen gaat het om het creëren van looproutes over private kavels (op vrijwillige basis). Dit is een ambitie die al in de Ontwikkelingsvisie van 2012 werd genoemd en gelijk op gaat met het onthekken. Bij de Werkspoorkathedraal, Werkspoorfabriek en Campus Werkspoor is dit inmiddels gebeurd.

Het gewenste interne voetgangersnetwerk bestaat uit:
het Werkspoorpad, uitgebreid met een nieuwe lus langs de Nijverheidsweg;
nieuwe publieke routes aan weerszijden van de Industriehaven (te realiseren bij toekomstige transformatie of eventueel bij vrijwillige openstelling van de private kavels);

- aansluitingen op het Julianapark en het (nog te ontwikkelen) luspark van de Cartesiusdriehoek;
- informele en groene dwarsverbindingen (vaak over de individuele bedrijfskavels). Aandachtspunt hierbij is het waarborgen van de veiligheid van aangrenzende bedrijven en woningen. Nieuwe paden kunnen immers (onbedoeld) neveneffect hebben op anderen. Het is daarom belangrijk om bijvoorbeeld de directe buren te betrekken bij de planvorming.



Figuur 4.8:
Openbare plekken en publieke functies

Openbare verblijfsplekken en publieksbestemmingen

De toename van horeca, voorzieningen en publieksactiviteiten trekt meer mensen uit de directe omgeving en de rest van de stad naar het Werkspoorkwartier. Tegelijkertijd kent het gebied maar weinig openbare verblijfsplekken. Door de toename van arbeidsplaatsen in het gebied, en de komst van een ander type ondernemers en werknemers (creatievelingen), is er meer behoefte aan openbare verblijfsplekken. Dit wordt versterkt door de verdichtende omgeving waar de openbare ruimte schaars is en kwalitatief goede openbare ruimte alleen nog maar belangrijker wordt.

In het Werkspoorkwartier onderscheiden we drie openbare verblijfsplekken met elk een eigen kwaliteit en sfeer. Het gaat om de havenkom bij de Werkspoorkathedraal, een nieuw parkgebied bij de Industriehaven (huidige Eneco-terrein) en het parkje aan de Vlampijpweg achter de woningen aan de Cartesiusweg.

1. De havenkom biedt plek aan horeca met terrassen (Werkspoorcafé De Leckere en WerkspoorKade). De aangrenzende Werkspoorkathedraal ontvangt veel bezoekers. In een samenwerking tussen gemeente en gebiedseigenaar wordt deze plek herontwikkeld tot een publieke verblijfsplek. Een openbare trappartij zal het hoogteverschil met het water verkleinen en zorgen voor extra ruimte om aan het water te verblijven. Onderzocht wordt of het water afgesloten kan worden van het Amsterdam-Rijnkanaal en daarna zwemwaterkwaliteit bereikt kan worden.

2. Op grondgebied van de energiecentrale van Eneco ligt tussen de Nijverheidsweg en de Industriehaven een grote oppervlakte aan onbenutte buitenruimte. Eneco heeft aangegeven om een deel hiervan tijdelijk ter beschikking te stellen aan de gemeente. Dit biedt al op korte termijn kansen voor een (tijdelijke) invulling als groene parkachtige verblijfsruimte met onder meer sportvoorzieningen. Met een verblijfsplek aan het water en een route langs de Industriehaven kan een koppeling worden gemaakt met de groene structuur.

3. Tussen de Vlampijpweg en de achterzijde van de woningen aan de Cartesiusweg ligt een groen pocketpark. Dit Vlampijppark (werktitel, geen officiële naam) was voorheen het voetbalveld van Werkspoor en is al decennialang een openbare verblijfsplek. Het parkje is een belangrijke buitenruimte voor de bewoners. Recentelijk is hier door hen diverse attributen voor sport en spel neergezet. Het verder verbeteren van de gebruikswaarde is een belangrijk uitgangspunt bij de herstructurering van de gebiedsentree bij Station Zuilen. Het parkje kan in de toekomst verbonden worden met het groene karakter van de stationsomgeving.

De verdere transitie van het Werkspoorkwartier vraagt om een andere benadering van de openbare ruimte. In lijn met de gemeentelijke ambitie van gezonde verstedelijking zal meer aandacht komen voor groene en kwalitatief goede openbare ruimte, met meer aandacht voor bewegen, ontmoeten, klimaatadaptatie en biodiversiteit. Het belang van de voetganger en de fietser neemt toe door de groei van de creatieve bedrijvigheid en publieksactiviteiten. Deze verschuiving in focus wordt vastgelegd in een gezond raamwerk. In dit raamwerk van voornamelijk openbare ruimte worden de hoofdlijnen vastgelegd voor de verdere ontwikkeling naar een levendig werklandschap met verschillende publieksbestemmingen.

4.4 Groenstructuur

Het vergroenen van het Werkspoorkwartier is een belangrijke ambitie van zowel de gemeente als de ondernemers. Het wensbeeld is dat de groene leefomgeving veel meer onderdeel wordt van de identiteit van het gebied. Met het veranderende Werkspoorkwartier ontstaat er een unieke combinatie van werkfuncties en publieksfuncties binnen een industriële en groene setting.
Het Werkspoorkwartier heeft veel potentie om te vergroenen door de beschikbaarheid aan open ruimte en de situering binnen het stedelijke groene netwerk. Door te vergroenen wordt de betekenis van het gebied verruimd waardoor omliggende wijken hier ook van kunnen meeprofiteren. In de terminologie van de Ruimtelijke Strategie Utrecht 2040 wordt hiermee de 'barcode' van het gebied vergroot. De gemeente zet sterk in op het verbeteren van de stedelijke groenstructuur. Met het toevoegen van groen en het verbinden met het stedelijke groene netwerk kan het gebied aan verschillende stedelijke doelstellingen een bijdrage leveren. Een groene leefomgeving bevordert de gezondheid met meer ruimte voor ontspannen en bewegen. Een groene omgeving draagt bij aan klimaatadaptatie bij hitte, droogte en natte periodes. Een natuurinclusieve inrichting met robuust groen vergroot de biodiversiteit (flora en fauna).
In deze paragraaf worden de groene ambities beschreven. Het gaat hierbij om de sfeer en het karakter van het groen, de natuurbeleving en de koppeling met de ruimtelijke structuur van het gebied. Het groene karakter van het Werkspoorkwartier wordt gevoed door de huidige en potentiële natuurwaarden en verschilt per plek. Dit zal ook in de groeninrichting tot uitdrukking komen. De uitwerking en implementatie van het groen zal worden uitgevoerd in een samenwerking tussen de gemeente en de gebiedsorganisatie BKC, zie ook hoofdstuk 6. De betrokkenheid van ondernemers bij de groene ruimte is groot, en diverse ondernemers in het gebied hebben aangegeven betrokken te willen zijn bij de verdere aanleg en onderhoud van het groen.



Figuur 4.9:
stedelijke (historische) dragers

Ambitie groen: natuurlijke dynamiek

Een doeltreffend groen netwerk ontstaat door de verbindingen in de bestaande ruimtelijke structuur te combineren met groen. Dit kan leiden tot meer ecologische samenhang in het gebied, meer biodiversiteit en een eigen ecosysteem voor het Werkspoorkwartier. De verbindingen vormen een netwerk op stads- en gebiedsniveau. Het Werkspoorkwartier kenmerkt zich door een stoer en ruig karakter. In het gebied past dan ook een groene inrichting die hierbij aansluit. Dus geen aangeharkte tuintjes en perken, maar grootse structuren, heldere gebaren en ruige beplantingen. Dit vraagt om een meer dynamische benadering, gebruik makend van de natuurlijke dynamiek van de plek.

Vanuit de natuurlijke dynamiek kan het aanwezige groen uitgroeien tot een gebiedseigen, ecologisch evenwichtige omgeving. Het betekent dat in principe niets hoeft te worden aangeplant, maar ruimte wordt gegeven aan wat er al is of spontaan opkomt. Het wensbeeld en het uiteindelijke resultaat staan niet vast. Keuzes worden doorlopend gemaakt tijdens vooraf bepaalde onderhoudsmomenten waarbij de wens naar een toename van de biodiversiteit en gebiedseigenheid doorslaggevend is. Deze aanpak past goed bij de gewenste betrokkenheid van de ondernemers bij de aanleg en het onderhoud van het groen. Bovendien vraagt deze vorm van gebruik maken van het herstellend vermogen van de natuur weinig investeringen.
Op korte termijn heeft het verwijderen van woekerende soorten prioriteit, waarbij vooral de aanwezigheid van de Japanse Duizendknoop om aandacht vraagt. De ruimte die vrijkomt kan worden ingezet om de natuurontwikkeling te stimuleren. Ook kunnen over het gehele terrein (grote) bomen en heesters



Figuur 4.10:
Sfeerbeeld Keulsekade

Figuur 4.11
Bestaande situatie Keulsekade

worden aangeplant om al snel het gevoel van volwassenheid op te roepen. Diversiteit en inheems groen staan hierbij voorop.

Stedelijke groenstructuren

Het Werkspoorkwartier ligt aan twee doorlopende stedelijke groenstructuren die beide onderdeel zijn van het stedelijke groene netwerk: de Parkzone Amsterdam-Rijnkanaal (ARK) en het spoortalud. Het vergroenen en verlevendigen van de Parkzone ARK is een stedelijke ambitie. Momenteel voelt het ARK binnen het Werkspoorkwartier als een achterkant waar weinig te beleven is en geen verbinding of toegang tot het water is. Het wensbeeld is om over de hele linie een groene, ecologische en recreatieve parkzone te maken. Voor het Werkspoorkwartier valt daarbij te denken aan het herstel van de laanbeplanting langs het kanaal, het verlagen of verwijderen van de hagen (zodat het water weer zichtbaar wordt) en meer ruimte te geven aan spontane ontwikkeling. Maar ook het toevoegen van een wandelpad in het groen kan bijdragen aan de beleving en het gebruik van deze plek.
Het spoortalud is een andere groene lijn met een eigen ecosysteem. Hier liggen eveneens kansen om het groen binnen het Werkspoorkwartier te verbinden met de ecologische structuren van de stad. De groene spoorzone is de afgelopen jaren steeds meer bebouwd. Vanuit de ecologie bezien is het belangrijk om hier voldoende ruimte te blijven bieden aan het groen en deze beter te verbinden met het stedelijke groene netwerk.De Nijverheidsweg vormt een aanvullende belangrijke groene drager in het gebied. Voor het industriële tijdperk lag hier een dijk met een wetering, maar buiten de waterloop is daar weinig meer van zichtbaar. In deze visie wordt ervoor gekozen om de hoofdontsluiting af te laten buigen richting de Gietijzerstraat en de Tractieweg (zie ook 4.5). Het betekent dat het deel tussen de Gietijzerstraat en de Keulsekade in asfalt minder dominant kan worden, en er meer ruimte kan komen voor groen. Te denken valt aan het toevoegen van een mix aan bomen. Diversiteit versterkt het natuurlijke gevoel en is bovendien ecologisch een stuk waardevoller dan een bomenrij bestaande uit slechts één soort. Waar mogelijk is het de ambitie om de wetering weer te herstellen zodat deze weer continu kan worden. Ook bermen en oevers doen mee met de vergroening en krijgen een passende robuuste en stoere uitstraling.

Biodiversiteit

Voor de biodiversiteit is het belangrijk om het groen in het Werkspoorkwartier als één biotoop te beschouwen. De som van de onderdelen van de groenstructuur kan voldoende leefgebied opleveren om de gewenste natuurbeleving te realiseren. Het doel hierbij is dat het Werkspoorkwartier significant gaat bijdragen aan de stedelijke biodiversiteit met een veelheid aan insecten, vogels en kleine zoogdieren. Om deze biotoop te concretiseren zijn hier drie ambities benoemd: groen verbonden, robuust groen en natuurinclusief bouwen
De eerste ambitie is om binnen het Werkspoorkwartier al het groen te verbinden. Het groen in alle verschijningsvormen (bomen, struiken, gras) wordt zowel onderling als met het groene netwerk (groene plekken) in de stad verbonden. Het groen is op drie niveaus verbonden: op stedelijk niveau (in verbinding met de stedelijke groenstructuur van het spoor en ARK), binnen het groene raamwerk van het Werkspoorkwartier zelf (bestaande uit verbindingen en leefgebieden) en op kavelniveau met verbindingen tussen het groene raamwerk en de maatregelen voor natuurinclusief bouwen. Geen groen element staat op zichzelf.

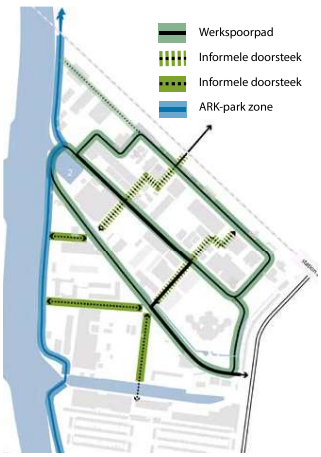
De tweede ambitie is robuust groen. Dit heeft de meeste betekenis voor de ecologie en het vergroten van de biodiver-



Figuur 4.12
Sfeerbeeld Nijverheidsweg

Figuur 4.13
Bestaande situatie Nijverheidsweg

Figuur 4.14
Voetgangersroutes



siteit. Aan de hand van een aantal doelsoorten wordt invulling gegeven aan de gewenste robuustheid en variatie van het groen. De ambitie voor de natuurbeleving, doelsoorten en uitgangspunten dient te worden uitgewerkt in samenwerking met de stadsecoloog. Verder is het toepassen van inheemse soorten beplanting een belangrijke drager en randvoorwaarde voor biodiversiteit. Bij inrichting van groen wordt altijd rekening gehouden met de gelaagdheid. Gras/kruiden, struiklaag en boomlaag versterken elkaars functie.
De derde ambitie is natuurinclusief bouwen. Het wensbeeld daarbij is dat gebouwen veel meer dan nu in een groene setting komen te liggen. Naast een vergroening van de buitenruimte betekent dat ook: het creatief toepassen van groen in en op gebouwen. Groene daken en gevels kunnen zorgen voor een aantrekkelijk en gezond leefmilieu voor gebouwbewonende planten en dieren. Dit driedimensionale groen staat niet op zichzelf maar is zoveel mogelijk fysiek verbonden met het groen in de openbare ruimte. Het groen in het Werkspoorkwartier dient in samenhang als één biotoop te worden beschouwd.

Groene langzaam verkeerroutes

Het Werkspoorpad is een zeer geslaagde nieuwe voetgangersroute in het gebied. Onderdeel van de visie is het uitbreiden van dit pad met een nieuwe lus langs de Nijverheidsweg. Aanvullend op de bestaande beplanting langs het Werkspoorpad kan de begeleidende beplanting van het nieuwe deel ‘gebiedseigen ruigte’ worden. Voorts is het de ambitie om waar mogelijk informele verbindingen over de private kavels te laten ontstaan die het gebied in de toekomst gaan doorkaderen. Deze komen dan haaks op het openbare Werkspoorpad. Bij deze informele interne voetgangersverbindingen kan eveneens de ontwikkeling van ‘gebiedseigen ruigte’ worden gestimuleerd. Hierbij is ruimte voor spontaan opkomende zaailingen die zorgvuldig maar ook extensief beheerd worden. In deze stedelijke industriële context zorgt het groen voor spontaniteit in het gebied.

Vergroenen van openbare verblijfsplekken

Met de komst van nieuwe doelgroepen in het gebied groeit de behoefte aan kwalitatief goede (openbare) verblijfsplekken in de buitenruimte. In het Werkspoorkwartier zijn er momenteel twee te onderscheiden, en er wordt een nieuwe aan toegevoegd. Het is de ambitie dat deze verblijfsplekken aantrekkelijker worden gemaakt, met meer ruimte voor publiek gebruik en een betere groeninvulling. Het aanwezige groen kan daarbij worden versterkt waardoor een betere ecologische samenhang, meer biodiversiteit en een eigen ecosysteem voor het gebied kan gaan ontstaan.

De eerste plek is het pocket park aan de Vlampijpstraat, achter de woningen van de Cartesiusweg. Deze groene verblijfsplek wordt veel gebruikt door de bewoners die recent ook een aantal attributen voor sport en spel hebben neergezet. De ambitie is om samen met bewoners en ondernemers het parkje aantrekkelijker te maken. Naast de gebruiksmogelijkheden gaat het daarbij ook om de groene kwaliteit. Het is goed voorstelbaar dat hier een iets meer gecultiveerd groen wordt toegepast dan in de rest van het Werkspoorkwartier gelet op het intensievere gebruik. Het is verder de ambitie om het aanwezige groen te verbinden (ecologische samenhang) met de gebiedsentree bij Station Zuilen wanneer die omgeving wordt geherstructureerd.

De tweede plek is de havenkom bij het Werkspoorkwartier. Deze plek wordt heringericht als openbare verblijfsplek aan



Figuur 4.15
Sfeerbeeld Doorsteek

Figuur 4.16
Bestaande situatie doorsteek thv Vlampijpstraat

Figuur 4.17
Openbare verplijfsplekken



het water, onder meer met trappartijen en horeca. De ambitie is om de oevers waar mogelijk te vergroenen. Er liggen kansen om bomen terug te brengen, passend bij het waterrijke en industriële karakter. Daarnaast is er ruimte voor kenmerkende oever- en waterplanten die langzaam overgaan naar meer 'droge' vegetatie.
De derde plek is het deel van de kavel van Eneco tussen de Industriehaven en de Nijverheidsweg dat ter beschikking komt voor een tijdelijke openbare ruimte. De ambitie is om deze ruimte in te gaan richten als groene parkachtige omgeving met een verblijfsplek aan het water. Hier kan ruimte worden gegeven aan tijdelijke initiatieven op het gebied van groen medegebruik, cultuur en sport. Gestart is met het opstellen van een inrichtingsplan waarbij ondernemers en buurtbewoners actief kunnen meepraten over de invulling. Afhankelijk van de mate waarin het park gebruikt wordt kan gekozen worden voor een meer gecultiveerde inrichting of een meer extensieve inrichting (met maaipaden en -velden). Deze sferen kunnen ook heel goed naast elkaar bestaan. De kade van de Industriehaven is geweldig als verblijfsplek aan het water. Ook is het de ambitie om een voetgangersroute langs het water te creëren. Aan de kade kan mogelijk ingezet worden op vergroening door middel van ecologische drijvende oevers.

Vergroenen van eigen terreinen

Naast in te zetten op groen in de openbare ruimte liggen er kansen om op private kavels meer natuur in te passen. Dit kan vanzelfsprekend alleen op vrijwillige basis, want bedrijven gaan zelf over de inrichting van hun buitenruimte. Niettemin kunnen eigenaren en ondernemers geïnspireerd worden om mee te doen aan de ambities om te vergroenen. Het vergroenen kan op dezelfde informele dynamische manier zoals hiervoor is beschreven. Dit zou kunnen inhouden dat bestrating eruit wordt gehaald waarna wordt ingezaaid of gewacht op zaailingen. Bij nieuwe ontwikkelingen of bestemmingswijzigingen kan overigens via het bouwplan wel gestuurd worden op het leveren van een bijdrage aan het vergroenen van het gebied. Naast de buitenruimte kunnen ook de gebouwen en bedrijfspanden een bijdrage gaan leveren aan het vergroenen. Dit kan met groene gevels en andere elementen van natuurinclusief bouwen. Door dit groen weer te koppelen aan groene plekken op het terrein en de groene verbindingen door het gebied worden de ecologische waarden vergroot.

Klimaatadaptatie

Vergroenen staat tenslotte ook in het teken van klimaatbestendigheid. De gemeente zet in op klimaatadaptieve gebiedsontwikkelingen. Een gebied als het Werkspoorkwartier met veel verharding en weinig groen is kwetsbaar voor klimaatverandering. In het veranderende klimaat hebben we te maken met meer extremen in natte en droge periodes, en met hogere temperaturen. Juist door de verharding in bebouwing en buitenruimtes kunnen snel problemen als wateroverlast, droogte en hittestress ontstaan. Om zowel wateroverlast bij hoosbuiten als droogte tegen te gaan is het belangrijk om het overtollige regenwater langer vast te houden binnen het plangebied. De insteek daarbij is om sponswerking van de bodem te vergroten waarbij waterafvoer wordt vertraagd en binnen het gebied wordt geborgen. Het uitbreiden van het groenoppervlak zoals in deze visie beschreven is belangrijk hierbij. Daarnaast kan worden ingezet op waterdoorlatende parkeervlakken en verdichting en uitbreiding van het watersysteem. Naast wateroverlast en droogte helpt vergroenen voor verkoeling (tegengaan van hittestress). Het vastgehouden water kan mogelijk op één of twee plekken ook toegankelijk worden gemaakt. Dit geeft kwaliteit in de openbare ruimte en kan letterlijk zorgen voor verkoeling op warme dagen. Ook voor wateropvang en verkoeling kunnen groene gebouwen (daken en gevels) een rol spelen.

Figuur 4.18
Nieuwe hoofdontsluiting auto- en vrachtverkeer

Figuur 4.19
Nieuw fietsnetwerk (met hoofd- en doorfietsroutes

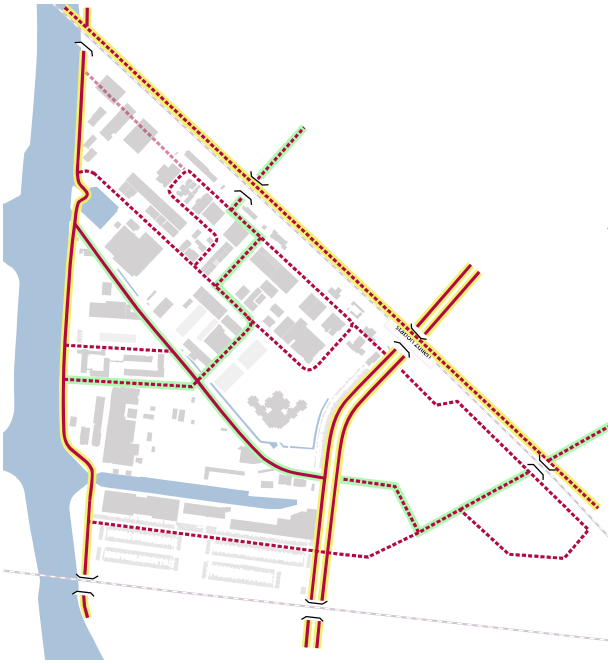
Auto-ontsluiting

- Hoofdroute (zwaar verkeer)
- Secundaire route

Fietsnetwerk

- Fietspad - bestaand
- Fietspad - nieuw
- Hoofdfietsroute
- Doorfietsroute





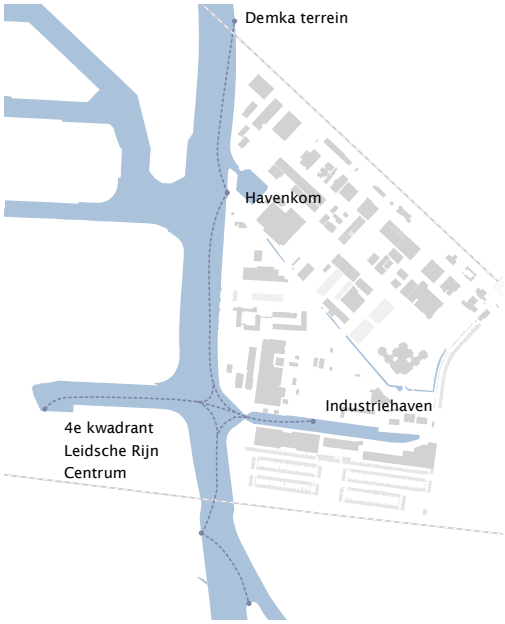
Figuur 4.20
Nieuw voetgangersnetwerk

Figuur 4.21
Kansen waterverbinding, watertaxi

Voetgangers

- Werkspoorpad bestaand
- Werkspoorpad - uitbreiding
- Bestaande voetgangersverbinding
- Nieuwe voetgangersverbinding





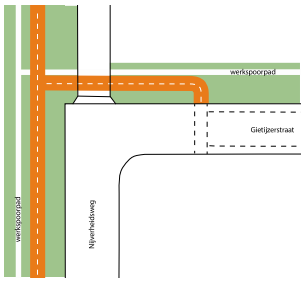
4.5 Mobiliteit

Ambitie

Op het vlak van mobiliteit zal het Werkspoorkwartier zich breder moeten gaan richten op de verschillende gebruikers in het gebied. Als voormalig industrieterrein is het gebied van oudsher voornamelijk ingericht op autoverkeer en vrachtverkeer. In het afgelopen decennium heeft echter een verschuiving plaatsgevonden in doelgroepen. Bovendien is sprake van een aanhoudende groei in het Werkspoorkwartier, met steeds meer bedrijven en bezoekers. Bereikbaarheid, parkeermogelijkheden en leefbaarheid staan daardoor onder druk. Dit vraagt om het aanpassen en herinrichten van de infrastructuur, het introduceren van duurzame mobiliteitsoplossingen en het aanpakken van de parkeeropgaven.
De ambitie is dat de groei van het gebied gepaard gaat met het verbeteren van de voorzieningen voor voetgangers en fietsers, het verduurzamen van de mobiliteit, het verminderen van autogebruik en het optimaliseren van het parkeren. Wanneer het gaat om de fysieke infrastructuur is er veel behoefte aan voorzieningen voor voetgangers en fietsers. Tegelijkertijd blijven auto's en vrachtwagens hier wel noodzakelijk. Dit vraagt concreet om het aanpassen van de brede wegprofielen, het oplossen van conflicten tussen vrachtwagens en fietsers, en het herinrichten van het gebied voor langzaam verkeer. Bij de opgaven rondom duurzame mobiliteit en parkeren is behoefte aan een integrale benadering waarbij ook de gewenste ruimtelijke verdichting op de kavels wordt meegenomen.

Wijzigen fysieke infrastructuur

Concreet betekent dit een wijziging in de hoofdontsluiting voor vracht/autoverkeer. Het verkeer op de Nijverheidsweg-Gietijzerstraat-Tractieweg wordt de hoofdroute in het gebied (figuur 4.15). Aan deze route zitten de meeste traditionele bedrijven met zwaarder verkeer. Dit biedt kansen om de overige profielen te downgraden en waar mogelijk asfalt te verminderen ten gunste van groen.
De T-splitsing Nijverheidsweg-Gietijzerstraat is onduidelijk en wordt als onveilig ervaren. In figuur 4.19 is weergegeven hoe dit punt gewijzigd kan worden. De Nijverheidsweg krijgt op dit punt een in-/uitrit (met verhoogd plateau). Hierdoor ontstaat er een duidelijkheid in de voorrangsituatie en de oversteekbaarheid voor langzaam verkeer van de Nijverheidsweg wordt verbeterd. De maatvoering en wegprofielen zijn indicatief en vragen nog om een eigen ontwerptraject. Het overige deel van de Nijverheidsweg krijgt door deze wijzigingen een ander karakter: een smaller wegprofiel waarbij de vrijgekomen ruimte kan worden ingezet voor groen en/of langzaam verkeersroutes.



Figuur 4.22
Principe voorrang Nijverheidsweg/Gietijzerstraat

De wegprofielen worden zoveel mogelijk ingericht op (mede) gebruik van fietsers (fietssuggestiestroken). Dit kan in principe met de maten asfalt die er nu liggen. Dit zal het autoverkeer afremmen omdat het wegprofiel voor het gevoel smaller wordt, terwijl er in de praktijk voldoende ruimte is als er geen fietsers rijden. In het Mobiliteitsplan Utrecht zijn hoofdfietsroutes en doorfietsroutes door het gebied gepland. Met het toevoegen van fiets(suggestie) stroken wordt direct aangesloten bij het vigerende beleid. Het zorgt voor een intern fijnmazig fietsnetwerk maar ook op stads- en wijkniveau worden verbindingen gelegd: Zuilen met de Keulsekade (en verder naar Lombok en Oog in Al) en Werkspoorkwartier met Cartesiusdriehoek (en verder naar het centrum). Onderdeel hiervan is het doortrekken van de fietsstraat aan de Keulsekade.
Zoals bij de interne verbindingen in 4.3 is toegelicht wordt het voetgangersnetwerk uitgebreid om meer in de voetgangersbehoefte te voorzien (met een uitbreiding van het Werkspoorpad en nieuwe informele doorsteken over kavels).

Duurzame mobiliteitsoplossingen

Bij een verdere groei en transformatie van het Werkspoorkwartier is het belangrijk om op korte termijn stappen te gaan zetten naar een duurzaam mobiliteitsconcept. Het gebied heeft een bijzonder karakter als binnenstedelijke werklocatie met allerlei stedelijke voorzieningen en publieksbestemmingen. Het vraagt om maatwerk om de mobiliteit hier te veranderen en te verduurzamen. Niets doen is geen optie. Met een verdere groei staat de bereikbaarheid en de leefbaarheid onder druk. Bovendien wordt op korte termijn betaald parkeren ingevoerd wat nieuwe opgaven met zich mee brengt. Op dit moment wordt in opdracht van de gemeente en de BKC onderzoek gedaan naar het verduurzamen van de mobiliteit en het introduceren van deelmobiliteit e n deelparkeren. Dit onderzoek heeft een relatie met het gemeentelijke onderzoek naar de effecten van betaald parkeren in het gebied. Belangrijke onderzoeksrichting is dat parallel aan de noodzakelijke infrastructurele maatregelen bedrijven beter gaan samenwerken waardoor nieuwe kansen ontstaan bij het verminderen van autoverkeer en het optimaliseren van de parkeermogelijkheden. Vanuit een inventarisatie van vraag en aanbod (parkeerplaatsen, voertuigen en andere mobiliteitszaken) bij individuele bedrijven zal worden gezocht naar een betere onderlinge matching en het delen van voorzieningen. Een verdere implementatie zal door de gemeente en de BKC worden opgepakt.

Parkeren

De huidige voorschriften en normering van parkeerplaatsen past bij het traditionele bedrijventerrein maar sluit niet aan bij de nieuwe typen bedrijvigheid. Zo heeft een aantal broedplaatsen en verzamelcomplexen minder parkeerplaatsen nodig dan is voorgeschreven. Op andere plekken is er soms een tekort

aan parkeerplaatsen. Dit leidt tot curieuze situaties.
Daarbij komt dat de gemeente besloten heeft om in het Werkspoorkwartier betaald parkeren (parkeerregime B1) in te voeren. Dit is een gevolg van de ontwikkeling van de Cartesiusdriehoek waar het parkeerregime A2 wordt ingevoerd en voorkomen moet worden dat mensen gratis gaan parkeren in de omliggende buurten. De consequenties ervan voor de bedrijven worden momenteel onderzocht door de gemeente, en zullen verder worden uitgewerkt in samenwerking met de gevestigde bedrijven en de BKC.
De uiteindelijke conclusies voor het optimaliseren van de parkeeropgaven in het Werkspoorkwartier is in deze visie nog niet te maken. De beide onderzoeken naar het parkeren en het verduurzamen van de mobiliteit zijn nog gaande, en de uitwerking en implementatie ervan vragen om een gezamenlijke strategie van de gemeente en de BKC. Bij het parkeren gaat het in ieder geval om een integrale benadering. De invoering van betaald parkeren staat bijvoorbeeld op gespannen voet met het 'onthekken' van kavels. In de toekomst kost parkeren op straat geld terwijl de privéterreinen dan gratis zouden zijn. Een oplossing met slagbomen is denkbaar, maar draagt niet bij aan de ambitie om een samenhangend parkeersysteem of collectief parkeren in te voeren. Ondertussen denken ondernemers na over dubbelgebruik en medegebruik van parkeerplekken, bijvoorbeeld bij evenementen buiten werktijden. Een ander aandachtspunt is dat het parkeren volgens het huidige bestemmingsplan op het eigen terrein opgelost moet worden. Dit staat weer op gespannen voet met de wens om te verdichten want juist op de parkeervlakten op maaiveld ligt veel ruimte. Kortom, het veranderende karakter van het Werkspoorkwartier vraagt om een andere kijk op parkeren en om een gebiedsgewijze aanpak.
Tenslotte wordt het (gedogen van) lang parkeren door vrachtwagens opgeheven. Het lang parkeren van vrachtwagens op straat past niet bij de binnenstedelijke ligging en de veranderende identiteit van het Werkspoorkwartier. Ter compensatie zal de gemeente op Lage Weide een nieuwe voorziening inrichten voor langparkeerders.

Vervoer over water

Een veelgehoorde wens is het gebruiken van het water als duurzame verbinding. Zo is een verbinding met het nabijgelegen Leidsche Rijn Centrum en met Strand Oog in Al (Soia) denkbaar over het water. De mogelijkheden hiertoe zijn niet onderzocht voor deze visie. Wel is het passend bij de veranderende identiteit van het gebied. Mogelijk kan vanaf de Industriehaven een verbinding over het water (watertaxi of veerverbinding) hier aan bijdragen. In vroeger tijden was er bij de havenkom een voetveer-verbinding met Lage Weide aanwezig. Momenteel is er bij Nieuwer ter Aa (Breukelen) een voet-/fietsveer over het Amsterdam-Rijnkanaal in werking.

4.6 Energietransitie

Utrecht wil zo snel mogelijk energieneutraal worden. In de Warmtevisie (2017) zijn algemene principes vastgelegd met betrekking tot het beperken van de energievraag en het toewerken naar lage temperatuur warmtevoorzieningen. Onderdeel daarvan is het aardgasvrij maken van de stad. In het collegeakkoord zijn concrete doelen geformuleerd voor o.a. de realisatie van aardgasvrije gebouwen en het gebruik van daken voor zonne-energie. De gemeente is momenteel bezig met het formuleren van een plan van aanpak voor de stedelijke energietransitie. Bedrijventerreinen kennen zo hun eigen specifieke kansen en beperkingen in het traject naar energieneutraliteit. Bij het Werkspoorkwartier gaat het bijvoorbeeld om een grote diversiteit aan panden. Meer dan 70% daarvan is ouder dan dertig jaar. Over het algemeen zijn oudere panden minder goed geïsoleerd en hebben een hogere warmtevraag per m2. Daarnaast is hier sprake van een groot aantal eigenaren. Hierdoor zullen betrekkelijk veel individuele beslissingen genomen moeten worden om de energietransitie door te kunnen voeren.

Om de energietransitie mogelijk te maken zal het gaan om een combinatie van maatregelen. In het Werkspoorkwartier bestaat een relatief groot deel van de energiebehoefte uit warmte. Het andere deel bestaat uit elektriciteit. In de eerste plaats is veel winst te behalen met energiereductie door isolatie van panden (dak, vloer en gevel). Bij oudere panden is het besparingseffect van isolatie veel groter dan bij nieuwere panden waardoor de terugverdientijd van de investering korter is. Hier valt dus veel te winnen in het Werkspoorkwartier. In de tweede plaats gaat het om duurzame warmteoplossingen als vervanging voor het verwarmen op aardgas. Dit kan met een duurzaam warmtenet (zoals restwarmte, aquathermie of geothermie) of all electric (wko of warmtepompsystemen). In de derde plaats gaat het om het benutten van daken voor zonne-energie. In het Werkspoorkwartier zijn verreweg de meeste daken nog niet benut en daarmee ligt een groot potentieel te wachten. Bij het volledig benutten daarvan zal een aanzienlijk deel van het elektriciteitsgebruik in het Werkspoorkwartier in het eigen gebied kunnen worden opgewekt.

De ambities hebben consequenties voor ondernemers in het Werkspoorkwartier. Voor kantoren groter dan 100 m2 geldt de wettelijke verplichting om vanaf 2023 aan energielabel c te voldoen. Dit dwingt ondernemers en pandeigenaren in het Werkspoorkwartier om tot actie over te gaan. Buiten de wettelijke verplichtingen is isoleren en overstappen op duurzame energie vrijwillig. Voor woningen geldt dat bij nieuwbouw en grootschalige renovatie het sinds 2018 niet meer is toegestaan om aardgas toe te passen, en is de aanbeveling om zo vroeg mogelijk in het ontwerpproces de mogelijkheden voor een duurzame energievoorziening mee te nemen. Daarbij is het Utrechts Energieprotocol vanuit de gemeente het vertrekpunt. Voor bedrijfsgebouwen en voorzieningen geldt dit aardgasverbod nog niet. Maar er bestaat wel een financiële stimulans vanuit besparingen en subsidies zoals Stimuleringsregeling duurzame energieproductie en klimaattransitie (SDE++). Logische stap zou zijn dat de gebiedsorganisatie deze energietransitie als gezamenlijke gebiedsbrede opgave oppakt. Door collectief op te trekken kunnen hogere ambities gehaald worden en kan worden voorzien in kennisdeling en toegespitste informatievoorziening. Ook de collectieve inkoop van energie is een voor de handliggende keuze.

4.7 Gezondheid en duurzaamheid

De gemeente Utrecht streeft naar een gezonde verstedelijking. Bij de verdere transformatie van het Werkspoorkwartier wordt op alle mogelijke wijzen gestreefd naar een gezonde en duurzame leefomgeving. Dit heeft zijn weerslag op een hele reeks aspecten in de gebouwde omgeving waar in deze visie op diverse plekken aandacht aan is gegeven. Samengevat gaat het om maatregelen die de fysieke en mentale gezondheid bevorderen, en om maatregelen die beschermend zijn voor de gezondheid. Gezondheid staat in nauwe samenhang met duurzaamheid. Om gezondheid en duurzaamheid te bevorderen wordt in deze visie op het volgende ingezet:

1. In de eerste plaats wordt ingezet op veel meer groen. Groene verblijfsruimten en groene verbindingen creëren rust maar ook ruimte om te bewegen. De inzet is dat het Werkspoorkwartier naast het bestaande ruige en industriele karakter ook een groen karakter krijgt.
2. Er wordt expliciet aandacht besteed aan sporten. Er zijn al diverse sportondernemers actief, en zij zullen sportstimulerende voorzieningen een plek geven in de openbare ruimte.
3. De structuren voor fietsers en voetgangers worden flink versterkt. Het draagt bij aan de gewenste verschuiving naar een gezonde mobiliteit. Op een werklocatie zijn auto's en vrachtwagens onderdeel van het systeem, maar de logica dat auto's ook altijd de norm zijn verdwijnt. De infrastructuur wordt heringericht, en ook betaald parkeren zal bijdragen aan het verminderen van overbodig autogebruik.
4. In het gebied is volop aandacht voor circulariteit. Het Werkspoorkwartier is boegbeeld in circulair en klimaatbestendig bouwen, en er is veel kennis opgebouwd. Er bestaat een grote ambitie bij de bedrijven om dit aspect verder te vergroten naar onder meer collectieve duurzame energie, nieuwe vormen van duurzame mobiliteit en reductie en hergebruik van grondstoffen en afvalstromen.De visie zet in op verdere transformatie waarbij extensieve plekken worden ingevuld en stille plekken worden omgezet in meer levendige omgevingen. Dit gebeurt onder meer door het openen van gebieden, onthekken en zichtlijnen creëren. Dit bevordert de sociale veiligheid in het gebied.
5. Een belangrijk kenmerk dat is ontstaan in het Werkspoorkwartier is de onderlinge sociale verbondenheid. De komst van de diverse community-omgevingen heeft bijgedragen aan de samenhang, maar ook aan de ontmoetingsfunctie. Het functionele karakter heeft plaats gemaakt voor bezieling, betrokkenheid en een gevoeld eigenaarschap. Mensen die hier werken zijn trots, en de identificatie met het gebied heeft veel betekenis voor de verdere toekomst als een gezond werklandschap.
6. De visie zet in op verdere transformatie waarbij extensieve plekken worden ingevuld en stille plekken worden omgezet in meer levendige omgevingen. Dit gebeurt onder meer door het openen van gebieden, onthekken en zichtlijnen creëren. Dit bevordert de sociale veiligheid in het gebied.



Figuur 4.24
Foto klimobject


14

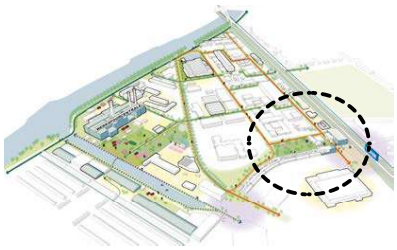


5. TRANSFORMATIELOCATIES

5. TRANSFORMATIELOCATIES

In de afgelopen jaren is het Werkspoorkwartier flink in beweging gekomen met een aantal in het oog springende transformaties. Op andere plekken zijn ook weer nieuwe interessante ontwikkelingen gaande. Tezamen dragen ze bij aan het bijzondere karakter. De dynamiek in het gebied gaat echter door. Als we naar de toekomst kijken zien we een viertal strategische locaties die binnen nu en tien jaar mogelijk in beweging gaan komen. Het in beweging zetten van deze vier locaties kan een hefboom zijn voor de verdere toekomst van het Werkspoorkwartier. Het gaat om het entreegebied bij Station Zuilen, het terrein van de Eneco-centrale, het RET terrein en het terrein van Stadsbedrijven. Voor de helderheid: voor geen van deze locaties hebben de eigenaren op dit moment concrete plannen. Wel zijn er mogelijk bewegingen te verwachten in de nabije toekomst. Om die reden is het goed om voor elk de mogelijkheden te belichten vanuit deze visie en de kansen voor het Werkspoorkwartier.

5.1 Stationsomgeving - entree Werkspoorkwartier



Misschien wel de belangrijkste entree voor fietsers en voetgangers ligt bij Station Zuilen. Het station zelf is nu vooral een halte op een viaduct. Maar het is ook het belangrijkste OV-punt voor het Werkspoorkwartier, en een belangrijke schakel voor het langzame verkeer richting de Amsterdamsestraatweg en de Cartesiusdriehoek.

De entree naar het Werkspoorkwartier is een weinig aantrekkelijke binnenkomer. In de huidige situatie is de functionele inrichting geen visitekaartje. Het bovenliggende station, de fietsenstalling, de beperkte openbare ruimte, de povere bebouwing en het slingerpad bieden weinig samenhang of overzicht. De route is onduidelijk en er ontbreken zichtlijnen



Figuur 5.1:
Luchtfoto stationsomgeving Zuilen



Figuur 5.2:
Randvoorwaarden stationsomgeving en entree Werkspoorkwartier

Nieuwbouw beeldbepalend gebouw(en) markeren entree werkspoorkwartier, voorkanten

activeren omliggend terrein, interactie gebouw en omgeving, levendige plinten

Stationsplein Zuilen, verbindend element

Gewenste verbinding Werkspoorpad, verbinden met luspark Cartesius driehoek

Gewenste groene langzaam verkeersverbinding

Westelijke stadsboulevard

naar het Werkspoorkwartier. De aanliggende bebouwing en openbare ruimte is versleten. Al in de Ontwikkelingsvisie 2012 zijn de entrees benoemd als verbeterlocaties maar sindsdien is hier nog geen beweging in gekomen. Dit kan gaan veranderen nu de directe omgeving op de schop gaat: Cartesiusdriehoek, Westelijke Stadsboulevard en Station Zuilen treffen elkaar op dit punt.

Voor het entreegebied zelf zijn nog geen concrete plannen uitgewerkt. De ruimtelijke en programmatische invulling is dus ook nog niet vastgelegd. Het opstarten van een integraal planvormingstraject gaat op zijn vroegst in 2022 spelen. Wanneer dit traject gaat starten worden bewoners en ondernemers actief betrokken bij de planvorming.

Het is echter wel verstandig om vanuit deze geactualiseerde ontwikkelingsvisie de opgave en een aantal uitgangspunten te benoemen voor het entreegebied.

De opgave is om deze locatie te herinrichten zodat er een heldere en zichtbare entree naar het Werkspoorkwartier komt, een verbindende groene route ontstaat voor fietsers en voetgangers en voor een divers programma ontwikkelvelden worden gecreëerd. Het is daarbij belangrijk om de samenhang te zoeken met de directe omgeving en deze plek ruimtelijk en programmatisch te zien als schakel tussen de diverse aansluitende deelgebieden.

- De volgende uitgangspunten gelden voor het entreegebied:
- Inrichten van een representatieve entree naar het Werkspoorkwartier in het gebied rondom station Zuilen;
- Zichtbaar maken van het karakter van het Werkspoorkwartier bij de entree;
- Realiseren van een directe verbinding voor voetgangers en fietsers tussen station Zuilen en Vlampijpstraat;
- Realiseren van een directe verbinding voor voetgangers en fietsers tussen Werkspoorkwartier en Cartesiusdriehoek door logische en directe verbinding en tevens zichtrelatie richting de lus van de Cartesiusdriehoek;
- Vergroten van de herkenbaarheid en aantrekkelijkheid van station Zuilen;
- Realiseren van een aantrekkelijke openbare ruimte rondom station Zuilen o..a. door het maken van geconcentreerde gebouwde fietsenstallingen;
- Creëren van een levendige openbare ruimte rondom het


K+R
P
taxi


UTRECHT VAARTSCHE RIJN









entreegebied door actieve en transparante plinten;
- Creëren van meer zicht op het parkje aan de Vlampijpststraat door voorkanten en actieve plinten aan het park en een directe verbinding vanuit het park richting station Zuilen te maken;
- Creëren van nieuwe ontwikkelmogelijkheden in het entreegebied die ruimtelijk en programmatisch een samenhang vormen tussen, en de relatie versterken van, Werkspoorkwartier, Cartesiusweg, station Zuilen en Cartesiusdriehoek;
- Benutten van de nabijheid van station Zuilen door te verdichten van het gebied rondom het station;
- Rekening houden met het bestaande eigenaarschap van o.a. Mitros en de uitrijroute van de brandweer;
- Inpassing van de Oase in de nieuwe bebouwing. De functie van de Oase staat niet ter discussie;
- Rekening houden met het perspectief van de bewoners aan de Cartesiusweg en het voorkomen van negatieve effecten.

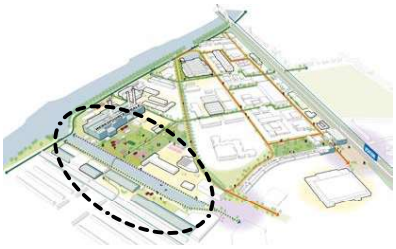
Met deze uitgangspunten in ogenschouw ontstaat er een indicatief beeld van de mogelijkheden om het entreegebied te herinrichten. In dit perspectief wordt de entree recht getrokken op de Vlampijpstraat en ontstaat er een verbindend 'stationsplein'. Het parkje wordt doorgetrokken naar het entreegebied waardoor een directe verbinding ontstaat met het Werkspoorpad en het Stationsplein. Zo ontstaat een aaneengesloten voetgangersgebied.
Tussen de entree en het spoortalud ontstaat ruimte voor ontwikkeling. Diverse programma's zijn hier denkbaar zoals werken en onderwijs. Voor het Fantaziehuis zijn plannen van de eigenaar (Mitros) voor nieuwbouw. Deze nieuwbouw ligt in het verlengde van de bestaande woningen aan de Cartesiusweg; het is derhalve denkbaar dat op deze plek woningbouw wordt gerealiseerd. De uitrijroute van de brandweer zal moeten worden gerespecteerd.

Een aandachtspunt is het parkeren. Met het OV in de buurt en grenzend aan een snelfietsroute vraagt deze ontwikkeling om weinig tot geen parkeerprogramma. Voor een P+R is hier geen ruimte. Een tweede aandachtspunt bij de herinrichting is de overlast van publiek die wordt ondervonden, onder meer na afloop van evenementen in het Werkspoorkwartier.

linkerpagina:
Figuur 5.3
Collage referentiebeelden nieuwbouw en openbare ruimte stationsomgeving

Figuur 5.4:
Schets nieuwe stationsomgeving en entree Werkspoorkwartier

5.2 Eneco-locatie, Industriehaven en RET-locatie



Een bijzondere plek met veel potentie is het omvangrijke gebied aan weerszijden van de Industriehaven. Dit gebied komt mogelijk op termijn in beweging al zijn hier nog geen besluiten over genomen. In feite gaat het om separate terreinen van verschillende eigenaren maar met een evidente samenhang. De Industriehaven zelf is een ca. 30 meter brede monumentale insteekhaven (gegraven in 1922-1924) met een lengte van ca. 500 meter die aansluit op het Amsterdam-Rijnkanaal. Het waterfront biedt potentie als groen verblijfsgebied, nieuwe voetgangersroutes en vestigingsplek voor een divers programma.

Eneco-locatie

Aan de noordzijde van de haven en langs het Amsterdam-Rijnkanaal ligt de warmtecentrale van Eneco, al sinds 1925 een van de iconen van het gebied. Hier ontstaan kansen voor een gefaseerde ontwikkeling wanneer de warmteproductie op deze locatie wordt gestopt. Eneco heeft het voornemen om op termijn de centrale af te schakelen, waarna grote delen van het perceel en de gebouwen een andere functie kunnen krijgen. Het besluit hierover is nog niet genomen en kan ook nog enkele jaren duren. Toch hoeft voorlopig niet alles bij het oude te blijven. Het totale terrein is ruim bemeten (ca. 7 ha) en is nu nog met afrasteringen afgesloten van de omgeving. Eneco heeft aangegeven om vooruitlopend op het besluit tot sluiting een deel van het onbebouwde perceel tijdelijk ter beschikking te stellen aan de gemeente om in te richten als openbare verblijfsplek. Dit geeft bijzondere kansen voor het Werkspoorkwartier omdat in de groene open ruimte (in wisselwerking met het water van de Industriehaven) nieuwe publieke verblijfskwaliteit te realiseren is.

Het braakliggende terrein ligt tussen de Nijverheidsweg en de Industriehaven, en grenst aan de werkplaatsen van De Havenloods, De Nijverheid en Campus Werkspoor. Dit buitenterrein wordt niet meer gebruikt door de Eneco. Op dit terrein bevinden zich drie tennisbanen, restanten van een sintelbaan en een verenigingsgebouw. Het deel dat op korte termijn ter beschikking wordt gesteld betreft ca. 1,8 ha. Bovengronds en ondergronds liggen grote warmteleidingen die in functie moeten blijven maar geen belemmering vormen voor medegebruik van het terrein. De opgave is om deze locatie te openen voor publiek en te herinrichten als (tijdelijke) groene openbare verblijfsruimte met betekenis voor de werknemers in het gebied



Figuur 5.5:
Luchtfoto Werkspoorkwartier met op de voorgrond Eneco-locatie, Industriehaven en RET-locatie

Figuur 5.6
Randvoorwaarden transformatielocaties Eneco- locatie, Industriehaven en RET locatie



en de bewoners uit de omliggende woonbuurten. De gemeente neemt het initiatief voor het maken van een landschappelijk ontwerp en inrichtingsplan. Een actieve participatie met de directe buren (Campus Werkspoor, 16X, De Nijverheid en De Havenloods), ondernemers en buurtbewoners maakt onderdeel uit van de planvorming.

De volgende uitgangspunten gelden voor het onbebouwde perceel van Eneco:

- Realiseren van een (tijdelijke) groene openbare verblijfsruimte;
- Inrichten van de locatie met (tijdelijke) initiatieven met als thema groen, kunst en sport; bij voorkeur gevoed en geïnitieerd uit het Werkspoorkwartier zelf;
- Activeren van de kade en het water met (tijdelijk) programma, zoals bijvoorbeeld zitgelegenheden aan het water, tijdelijke horeca (zonder de kade te privatiseren), een drijvend zwembad of andere watersporten;
- Creëren van een entree voor voetgangers en fietsers vanaf de Nijverheidsweg;
- Creëren van een openbare voetgangersroute langs de Industriehaven;
- Verbinden van deze locatie met De Havenloods, De Nijverheid en Campus Werkspoor;
- Creëren van voetgangersroutes over de locatie tussen Nijverheidsweg en Industriehaven zodat wisselwerking ontstaat met de omgeving;
- Rekening houden met de aanwezige infrastructuur (leidingen) en veiligheidseisen van Eneco. Bereikbaarheid en veiligheid van de centrale, met name bij calamiteiten en onderhoudswerkzaamheden, zal gewaarborgd moeten blijven.

Met deze uitgangspunten ontstaat er een indicatief beeld van de mogelijkheden om het terrein te herinrichten. Zo kunnen eventueel tennisbanen of padelbanen worden ingepast waarmee tegemoet wordt gekomen aan de stedelijke behoefte



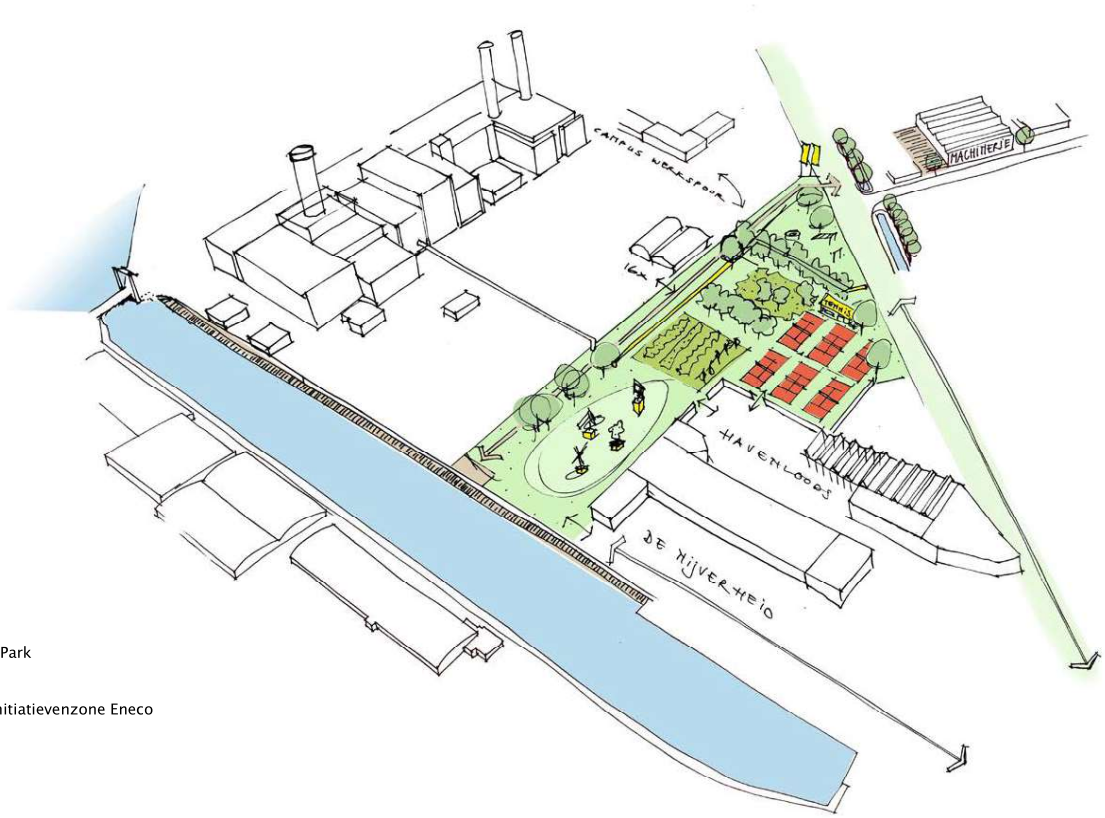








aan sportvelden. Ook andere voorzieningen passen. Eneco heeft aangegeven dat voorlopig een perceel van ca. 1,8 ha ter beschikking wordt gesteld. Hier kan al snel de ambitie van een groene verblijfsruimte aan het water worden neergezet. Mogelijk volgt in een later moment nog een tweede fase van 1,3 ha. waarmee op dat moment een grotere verblijfsplek kan worden gecreëerd. Vanuit veiligheidsoverwegingen blijft dit deel vooralsnog in eigen beheer van Eneco.
Op langere termijn (na definitieve sluiting van de warmte-productie) zullen grote delen van de centrale zelf en ook het voorterrein vrijkomen. Deze derde fase omvat nog eens 3,8 ha. Gelet op de monumentaliteit ligt het vanuit de ruimtelijke strategie van de gemeente voor de hand te denken aan een transformatie met een stedelijke bestemming. Een invulling als culturele hotspot zou mogelijk goed passen bij deze ruimte, maar het biedt ook kansen voor onderwijs, horeca, een circulaire hub of creatieve bedrijvigheid. Belangrijk is dat de karakteristieke contouren van het gebouw en de pijperij behouden blijven. Met het op termijn vrijkomen van het gebouw kan ook gekeken worden naar een meer definitieve invulling van het terrein eromheen. Het voorterrein aan de Parkzone ARK dient vanuit deze visie in ieder geval een goede voorkant te worden met meerdere entrees en bij voorkeur een publieksbestemming aan deze zijde. Hierdoor wordt de route van Parkzone ARK gevoed en levensvatbaar. De route langs het kanaal wordt interessanter, een nieuwe hotspot rijker en de sociale veiligheid wordt beter. De voorzijde biedt ook verdichtingsruimte, alleen met hoogwaardige uitstraling en ten goede komend aan de invulling van het gebouw met een functie.



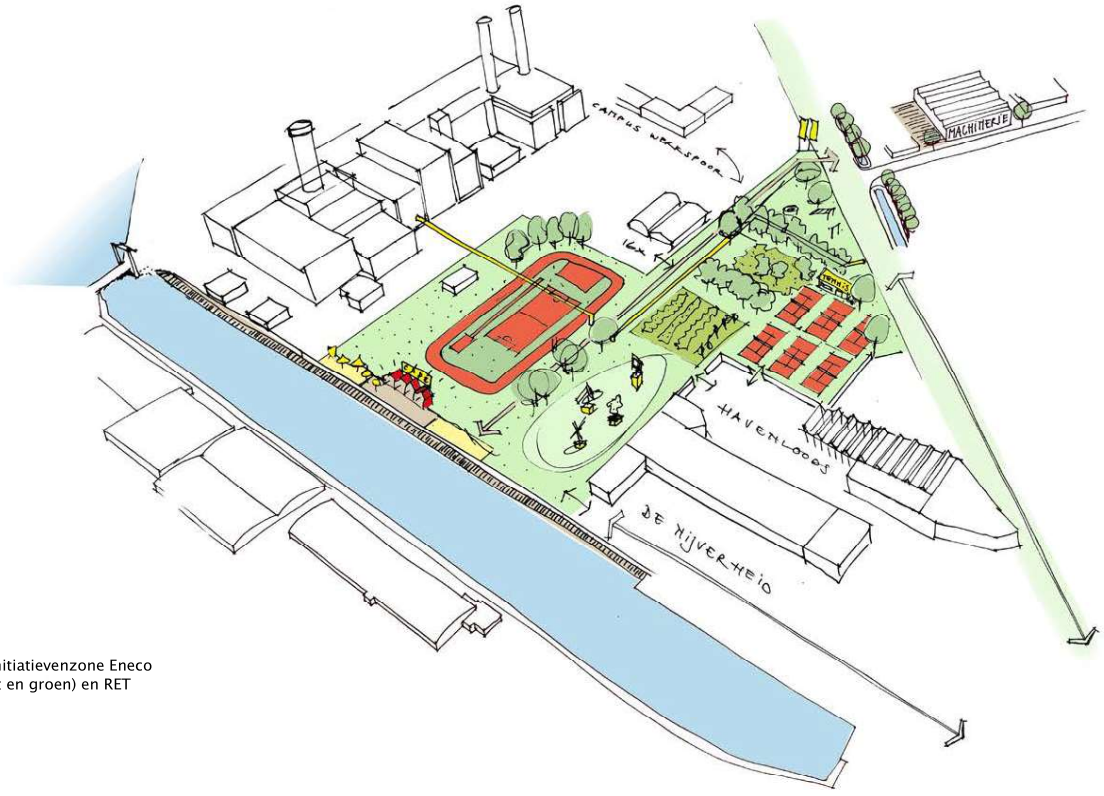
linkerpagina,
Figuur 5.7:
Fotocollage Eneco Park

Figuur 5.8:
Voorbeeldschets initiatievenzone Eneco
Fase 1

RET-locatie

Aan de zuidzijde van de Industriehaven ligt over de volle breedte het terrein van RET, groothandel in bouwmaterialen. Het terrein (ca. 3 ha.) is een privaat bedrijventerrein. De historie van dit terrein gaat terug tot 1937. In dat jaar opende Houthandel Jongeneel (opgericht in 1797) hier zijn tweede locatie in de stad. Deze locatie werd gekozen vanwege de betere aansluiting op het water en het spoornet. Hier werden een paar grote hallen en een zagerij gebouwd voor de opslag en verwerking van hout. Daarnaast werd hier dochteronderneming RET (Rubber- en Theekistenfabriek, opgericht in 1914) gevestigd met een handel in triplex plaatmaterialen. Jongeneel en RET behoren tot de dag van vandaag tot hetzelfde concern, inmiddels onderdeel van TABS Holland (Timber and Buildings Supplies), een grote Nederlandse leverancier van hout en bouwmaterialen.

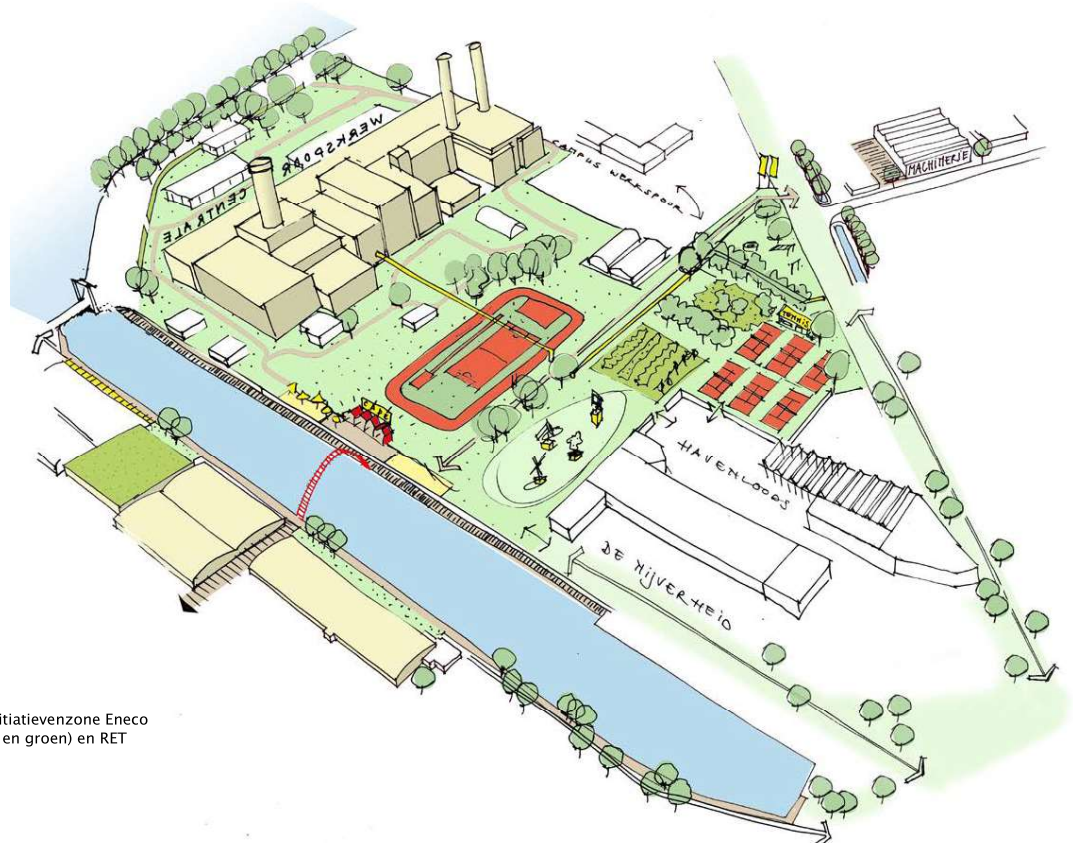
Het concern, de eigenaar van het terrein, heeft een aantal jaren geleden overwogen om het bedrijf te verplaatsen, maar ziet daar voorlopig vanuit interne bedrijfsoverwegingen van af. Het bedrijf functioneert op deze plek goed. Toch wordt door de eigenaar een bedrijfsverplaatsing op middellange termijn (vijf tot tien jaar) niet uitgesloten. Een eventueel besluit daartoe hangt samen met een bredere huisvestingstrategie vanuit het concern.
Het is helder dat er voor de stad bijzondere kansen liggen wanneer de RET-locatie zou vrijkomen. De ligging tussen Schepenbuurt en Industriehaven, naast de dynamiek van Cartesiusdriehoek en Werkspoorkwartier, maakt de plek interessant. Over de volle breedte zou de zone kunnen transformeren naar een meer stedelijke plek.
Voor een toekomstige invulling bestaan nog geen definitieve plannen. Wel heeft de eigenaar in het verleden de stedenbouwkundige en milieutechnische mogelijkheden voor transformatie onderzocht.



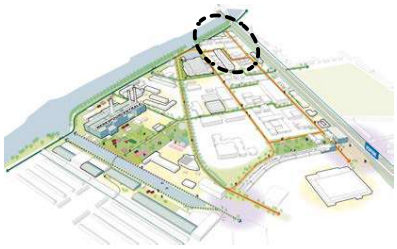
Figuur 5.9:
Voorbeeldschets initiatievenzone Eneco Fase 2 (focus sport en groen) en RET

Vanuit de ruimtelijke strategie van Utrecht bezien ligt er de opgave om deze plek te verdichten met een divers programma, en te openen naar het water en de Schepenbuurt. Ruimtelijk en programmatisch dient aansluiting te worden gezocht bij de Schepenbuurt, Cartesiusdriehoek en Werkspoorkwartier. Kansen liggen er voor een samenhangend concept met bijvoorbeeld creatieve werkfuncties en voorzieningen. Een eventuele woonfunctie wordt ruimtelijk beperkt door de huidige milieucontouren en is om die reden alleen mogelijk aan de zijde van de Cartesiusweg. Het is verder gewenst om het terrein te vergroenen en langs het water een groene verbindingsroute voor langzaam verkeer te maken. Met het groen kan de verbinding worden gelegd tussen het ARK-park en de groene lus van de Cartesiusdriehoek.

Op het terrein staat een aantal karakteristieke loodsen met typische kenmerken als de draag- en spantconstructies, de lichtkappen in de zagerij en de kenmerkende ronde daken. De mogelijkheden voor het hergebruiken van de loodsen zouden onderzocht moeten worden. De gebouwen zijn niet geplaatst op de gemeentelijke monumentenlijst maar in de inventarisatie industrieel erfgoed (2008) zijn ze wel aangeduid als cultuurhistorisch waardevol. Onderdeel van de cultuurhistorische waarde is dat de loodsen een markant voorbeeld zijn van de industriële geschiedenis van watergebonden bedrijvigheid in Utrecht. Door de sloop van de Jongeneel panden aan de Zeedijk (2014) zijn de hallen aan de Industriehaven nu de oudste industriële gebouwen verbonden met de geschiedenis van het bedrijf Jongeneel/RET in Utrecht. Daarnaast maakt de karakteristieke vormgeving van de gebouwen onderdeel uit van de waarde, evenals de beeldbepalende ligging.



Figuur 5.10:
Voorbeeldschets initiatievenzone Eneco Fase 3 (focus sport en groen) en RET



5.3 Locatie Stadsbedrijven

Aan de Tractieweg, op de noordelijke punt van het Werkspoorkwartier, ligt een grote locatie van Stadsbedrijven. Dit onderdeel van de gemeente Utrecht is onder meer verantwoordelijk voor onderhoud van de openbare ruimte, beheer van openbare gebouwen, exploitatie van gemeentelijk vastgoed, toezicht op infrastructuur en inzameling van afval. Vanuit deze locatie wordt een deel van de stad bediend waarbij veel logistieke bewegingen worden gegenereerd. Operationeel is de locatie voor Stadsbedrijven heel belangrijk en er zijn vanuit de eigen bedrijfsstrategie geen overwegingen om naar een andere locatie te verhuizen. Als stadsverzorgend bedrijf past Stadsbedrijven ook goed binnen het Werkspoorkwartier.

Meest zichtbaar voor het gebied is het aan- en afrijden van de voertuigen voor onderhoud en afval, deels al in de vroege ochtend. Met de omzetting naar kleinere en elektrische voertuigen zal het aantal verkeersbewegingen naar verwachting toenemen. Het terrein zelf maakt een bedrijvige maar ook povere indruk. Het gebied is ingericht met kantoren, loodsen en parkeervlakken. Het is volledig afgesloten met hekwerk.

Het veranderende Werkspoorkwartier en deze actualisatie van de ontwikkelingsvisie geven aanleiding tot een aantal overwegingen over de locatie van Stadsbedrijven. In deze visie wordt onder andere ingezet op vergroening, onthekking, publieksstoegankelijkheid, doorwaadbaarheid, intensivering van ruimte en samenhang met de omgeving. Waar mogelijk vanuit operationele werkzaamheden kan de gemeente hier zelf een beweging maken op deze aspecten.

Met behoud van de werkzaamheden liggen er allerlei kansen op deze locatie. Door te verdichten op het terrein kan zowel ruimte worden gecreëerd voor extra kantoorruimte als voor groen. Veel winst is er te behalen op het vlak van klimaatadaptatie en ecologie bij het vrijmaken van verharding voor het vergroenen van het gebied. Waar mogelijk kunnen hekken worden verplaatst waarbij delen van het gebied meer open worden (bijvoorbeeld aan de zijde van het Amsterdam-Rijnkanaal en richting de Vlampijpstraat en het spoor).

Het verdient aanbeveling om op basis van deze geactualiseerde visie verder te onderzoeken waar win-win situaties liggen voor Stadsbedrijven en het Werkspoorkwartier. De kansen voor het terrein zijn weergegeven in de (indicatieve) randvoorwaardenkaart. Deze schets is niet gebaseerd op een plan en heeft geen status, maar geeft wel de potentie van de locatie aan.



Figuur 5.11
Luchtfoto van de locatie van Stadsbedrijven, aan het kanaal, tussen spoor en insteekhaven



Figuur 5.12
Randvoorwaarden transformatielocatie Stadsbedrijven





6. STRATEGIE EN UITVOERING

6. STRATEGIE EN UITVOERING

Het Werkspoorkwartier is volop in transformatie en volgt de lijn zoals ingezet in de Ontwikkelingsvisie 2012. Het gekozen pad daarbij is een geleidelijk proces waarbij het zelfveranderende vermogen van het gebied gebruikt is om tot een nieuw werklandschap te komen. Er is niet gewerkt met een blauwdruk of masterplan maar met een strategie gericht op het inspelen op kansen die zich in de loop van de tijd voordoen. Naast een aantal strategische handelingen die de gemeente heeft gezet is de transformatie vooral te danken aan de vele ondernemers en initiatiefnemers die hebben geïnvesteerd in het gebied. Deze strategie is succesvol gebleken.

In de verdere ontwikkeling van het gebied blijft de essentie van de uitvoeringstrategie bestaan uit een nauwe samenwerking tussen gemeente en ondernemers in het gebied. Het organiserend vermogen en het samenwerkingsmodel tussen ondernemers en gemeente maakt dat de basis al aanwezig is om een aantal gewenste ontwikkelingen te versnellen. De Bedrijvenkring Cartesius (BKC) is een actieve ondernemersvereniging met een doelgerichte aanpak om concrete verbeteringen in het gebied te realiseren. Hierin is de vereniging zeer succesvol. Ook wordt veel aandacht besteed aan informele bijeenkomsten, onderlinge kennisuitwisseling, participatie en gebiedsmarketing. Het organiserend vermogen van de ondernemers in het gebied is in de afgelopen jaren uitgegroeid tot een belangrijke factor in het transformatieproces. Ook voor de gemeente is dit belangrijk omdat hierdoor de samenwerking goed is verankerd.
De gemeente zelf heeft eveneens een actieve rol op zich genomen. Zo zijn er diverse maatregelen genomen gericht op het in beweging zetten van het gebied door te stimuleren, faciliteren en initiëren. Ook is actief geïnvesteerd in de openbare ruimte en is eigen bezit van panden en kavels ingezet om een bepaalde richting in gang te zetten. Zo zijn de Werkspoorkathedraal en de Werkspoorfabriek gekomen na een gerichte aanbesteding. En het Hof van Cartesius is gekomen na een prijsvraag voor de zone langs het spoor.

De bottom up ontwikkeling met een facilterende rol van de gemeente kent echter ook beperkingen. Sterk wordt geleund op de inzet van betrokken initiatiefnemers in het gebied en betrokkenen bij de gemeente. De verbeteringen in het Werkspoorkwartier van de afgelopen jaren zijn dan ook vooral op kavelniveau zichtbaar. De versnipperde eigendomstructuur maakt een gebiedsgewijze aanpak van de grote vraagstukken die op het gebied afkomen complex. Daarin is Werkspoorkwartier overigens niet uniek. Tal van bedrijventerreinen in Nederland worstelen met deze opgave.

Op thema's als verduurzaming, efficiënte organisatie van afvalstromen, bereikbaarheid en slimme parkeeroplossingen is nog een wereld te winnen. Dit in combinatie met de ambities op het vlak van vergroening, publieke ruimte, vergroten van veiligheid en onthekking vergt een samenhangende en geregisseerde aanpak waarin menskracht en middelen van ondernemers en gemeente, nog sterker dat tot nu toe, samengevoegd worden. Zeker op het thema mobiliteit en parkeren is – mede in het licht van de ontwikkeling van de Cartesiusdriehoek, Wisselspoor en de plannen voor de Stadsboulevard – de urgentie voor slimme oplossingen hoog. Deze en andere uitdagingen kunnen niet per kavel door individuele ondernemers opgelost worden. En tegelijk kunnen zij ook niet eenzijdig tot de verantwoordelijkheid van de gemeente gerekend worden. Bij de BKC in de huidige vorm ontbreekt de tijd en de capaciteit om hierin een regierol te vervullen. De volgende fase in de transformatie van het Werkspoorkwartier naar een circulaire en toekomstbestendige werklocatie vergt daarom nieuwe vormen van 'samen stad maken'.

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het verder vormgeven van de transformatie vanuit het perspectief van de gemeente. Het gaat hierbij om een aantal strategische maatregelen. Specifiek wordt ingegaan op de verdere samenwerking met de ondernemers in het gebied.

De ondernemers voelen een grote verantwoordelijkheid voor de verdere toekomst van het Werkspoorkwartier. De BKC wil daarom graag in samenwerking met de gemeente de mogelijkheden van een gezamenlijk gedragen gebiedsorganisatie onderzoeken, om zo tot een gemeenschappelijke uitvoeringsstrategie en investeringsagenda voor de nodige interventies op gebiedsniveau te komen.

6.1 Strategische maatregelen

1. Bestuurlijk vaststellen van de gekozen richting

Om verder te kunnen wordt gevraagd de Omgevingsvisie Werkspoorkwartier (actualisatie van de ontwikkelingsvisie uit 2012) bestuurlijk vast te stellen. Daarmee kan deze gelden als toetsingskader voor de verdere transformatie van het Werkspoorkwartier. Dit houdt in dat het gedifferentieerde werklandschap behouden blijft waarbij het in ruimte wordt geïntensiveerd, verdicht en vergroend, en dat het gebied beter wordt verweven met de omgeving waarbij de functiemix wordt uitgebreid met passende publieksbestemmingen, verblijfsruimtes en stedelijke voorzieningen.

Doordat andere binnenstedelijke werklocaties getransformeerd worden naar (grootschalig) stedelijk wonen biedt het Werkspoorkwartier een uniek vestigingsmilieu voor creatieve, circulaire en stadsgeoriënteerde bedrijven. Het impliceert dat hier niet wordt gekozen voor een transformatie naar stedelijk wonen op middellange en langere termijn. Woningbouw zou het unieke vestigingsmilieu teniet doen omdat de functie wonen zich niet verdraagt met de overlast van de hier gevestigde werkfuncties en de publieksevenementen. Bovendien heeft het gebied ook te maken met hinderzones die woningbouw uitsluiten. Vrijwel het gehele Werkspoorkwartier ligt binnen de hinderzone van geluidscontouren van industrieterrein Lage Weide, het spoor en van de eigen bedrijven. Dit geeft grote beperkingen voor gevoelige functies.

Daar staat tegenover dat, in lijn met de RSU 2040, de barcode van het gebied vergroot wordt met de toevoeging van groen, sport, cultuur en onderwijs. De actualisatie van de Ontwikkelingsvisie maakt de weg vrij om de functiemix van het gebied uit te breiden zodat er een gemêleerde omgeving ontstaat. De uitbreiding en intensivering met stedelijke voorzieningen maakt het gebied aantrekkelijker voor de woonbuurten in de directe omgeving alsmede voor de gehele stad.

2. Planologisch-juridisch

Het vaststellen van de Omgevingsvisie Werkspoorkwartier geeft nog geen planologisch-juridische zekerheid voor bijvoorbeeld het mogelijk maken van andersoortige functies (zoals horeca) of het intensiveren van bebouwing. Welke functies op locaties mogelijk zijn en aan welke afmetingen bouwwerken moeten voldoen ligt vast in het bestemmingsplan. Vooralsnog is het uitgangspunt om niet aansluitend op deze actualisatie een nieuw bestemmingsplan te maken maar om individuele gevallen door middel van ontheffingen te faciliteren. Wanneer op termijn behoefte blijkt om het gehele bestemmingsplan te herzien zal dit alsnog in uitvoering worden gebracht. Naast het wijzigen van het bestemmingsplan kan er ook voor individuele gevallen een ontheffing op het bestemmingsplan worden verkregen. Zo zijn afgelopen jaren in het Werkspoorkwartier strijdige maar toch wenselijke ontwikkelingen gefaciliteerd.
Met deze actualisatie wordt ook beoordeeld of het huidige bestemmingsplan enerzijds niet wenselijke ontwikkelingen toestaat en anderzijds voldoende de wenselijke ontwikkelingen mogelijk maakt. Uit de inventarisatie blijkt dat de volgende aanpassingen wenselijk zijn:

1. Bestemming 'bedrijven' uitbreiden met ateliers en creatieve dienstverlening;
2. Bestemming groen uitbreiden;
3. Mogelijkheden voor horeca, onderwijs en cultuur verruimen;
4. Mogelijk maken van het intensiveren van ruimte en verdichten van bebouwing;
5. Maatwerk in parkeren;
6. Zware industrie beperken (specifiek bestemmen).

Initiatieven die WEL passen in de Omgevingsvisie WSK
Stadsgeoriënteerde bedrijven
Ambachtelijke bedrijven
Creatieve industrie en kunst
Circulaire bedrijven
Dienstverlenende bedrijven
Cultuur; passend binnen het karakter van het gebied
Horeca; enkele horecavestigingen, onderdeel van de community-omgevingen, per aanvraag te toetsen aan de horeca nota
Opleiding en onderwijs; vooral als het aansluit bij de gevestigde bedrijvigheid
Sport
Vrijetijdsbesteding; per initiatief wordt getoetst of het wel of niet bijdraagt aan de schaalverkleining van het gebied. Tot 1500 m2 kan het geregeld worden via een buitenplanse ontheffing, groter dan 1500 m2 zal een postzegelbestemmingsplan moeten worden gemaakt.
Ambachtelijke productie-ondersteunde retail/ showroom tot een maximum van 250m2
Initiatieven die NIET passen in de Omgevingsvisie WSK
Woningbouw; met uitzondering van in deze ontwikkelingsvisie aangewezen locaties aan de Cartesiusweg en tussen de Industriehaven en Fregatstraat.
Kantoren; geen solitaire kantoren
Grootschalige leisure; vooral vanwege de verkeersaantrekkende werking
PDV of volumineuze detailhandel
Distributiecentra (logistieke dozen)

3. Opheffen nachtparkeren vrachtwagens

Naast het bestemmingsplan is een Algemene Plaatselijke Verordening (APV) van toepassing waarin onder meer wordt geregeld dat vrachtwagens met grote opleggers tijdens de nacht hier kunnen parkeren. Deze mogelijkheid past niet meer in het huidige gebruik van het gebied en wordt opgeheven. Op basis van een locatieonderzoek zijn vervangende locaties op Lage Weide aangewezen. Hiervoor zal de APV op dit punt aangepast worden..

4. Concept bewaken

Binnen het bestemmingsplan zijn al diverse initiatieven mogelijk, deze kunnen zonder meer plaats vinden in het gebied. In deze actualisatie van de ontwikkelingsvisie staan diverse aanknopingspunten voor toetsing van initiatieven die wellicht buiten het kader van het bestemmingsplan vallen. In de tabel is een globaal overzicht gegeven van wenselijke en niet wenselijke ontwikkelingen. Initiatieven kunnen hieraan worden getoetst. Daarnaast is van belang dat een nieuwe functie of ander gebruik iets toevoegt aan het gebied. De tabel moet gezien worden als indicatief: nieuwe initiatieven laten zich vaak niet voorspellen, noch houden zij zich aan een traditionele indeling in categorieën. Bij elk initiatief zal dus een beredeneerde stedelijke afweging moeten worden gemaakt. De Machinerie is zo'n voorbeeld van een cross-over initiatief dat zich niet liet voorspellen maar wel echt iets toevoegt aan het Werkspoorkwartier. Voor alle initiatieven geldt dat zij getoetst worden op de verkeersaantrekkende werking, in verband met de beperkte capaciteit van de binnenring. In de uitvoering van de conceptbewaking is de ondernemersvereniging BKC gesprekspartner van de gemeente (zie ook 6.2). Onderdeel van de charme van het gebied zijn de vele tijdelijke publieksactiviteiten en culturele evenementen. Initiatieven die passen bij het karakter van het gebied zijn derhalve een welkome aanvulling op de permanente functies.

5. Verwerving

De gemeente zal terughoudend zijn bij verwerven, echter bereid zijn om in te spelen op de actualiteit zodra er zich kansen voordoen die de doelen van de gemeente zoals in deze visie verwoord dichterbij kan brengen. Dit kan te maken hebben met het verbeteren van de structuur van de openbare ruimte of bijvoorbeeld het realiseren van een broedplaats of stedelijke voorziening die anders niet vanuit de markt wordt ingevuld. De lopende gesprekken met betrekking tot het Eneco-terrein zijn hiervan een voorbeeld.

6. Financiën

Deze Omgevingsvisie Werkspoorkwartier wordt procesmatig ingestoken en is een voortzetting van de strategie zoals die de afgelopen jaren is gevoerd sinds vaststelling van de Ontwikkelingsvisie 2012. Daar waar kansen liggen zullen deze worden benut om de realisatie van de visie dichterbij te brengen. Financieel gezien betekent het dat er nu geen overall financieel inzicht kan worden gegeven over de benodigde publieke en private investeringen om deze visie te realiseren. Het mag echter duidelijk zijn dat de beoogde kwaliteitsverbetering van de publieke ruimte en de uitdagingen op het gebied van mobiliteit, vergroening en klimaatbestendigheid niet mogelijk zijn zonder extra investeringen in het gebied. Het smeden van coalities om kansen te benutten en het zoeken van koppelingen met lopende gemeentelijke programmeringen is daarbij essentieel. Daarbij kunnen afspraken worden gemaakt om financiële middelen van initiatiefnemers en van de gemeente te combineren. Dit betreft situaties waarbij sprake zal zijn van een (gedeeld) publiek belang en een onrendabele top. Recente voorbeelden zijn de aanpak van de havenkom en de realisatie van de Machinerie, beide publiek-private investeringen van de gemeente en de Werkspoorkathedraal (Overvecht Vastgoed). Ook zijn er kansen om als gebiedsorganisatie aansluiting te zoeken bij stimuleringsprogramma's vanuit andere overheden, zoals bijvoorbeeld het Europese fonds EFRO.

6.2 Samenwerking gemeente en bedrijven

Bij de ondernemers in het gebied bestaat een groot draagvlak om de ingezette koers naar een duurzaam en toekomstbestendig werklandschap met een mix aan functies door te zetten. Om de kwaliteit van de publieke ruimte en de veiligheid te verbeteren en de kansen op gebied van klimaatadaptatie, verduurzaming en mobiliteit te verzilveren is er behoefte aan een gebiedsbrede aanpak en een structurele verankering van de samenwerking tussen ondernemers en gemeente. Dat vergt zowel van de ondernemers als van de gemeente een andere rol.

Gezien de beperkte grondpositie van de gemeente in het gebied ligt het niet voor de hand dat de gemeente in haar eentje aan het roer staat van de gebiedstransformatie. Dat past ook niet bij de ambities van de gemeente in het kader van 'samen stad maken' en bij de positieve ervaringen die de afgelopen jaren opgebouwd zijn in de samenwerking met de stakeholders in het gebied. Een goed voorbeeld hiervan is de wijze waarop in co-creatie tussen initiatiefnemers en gemeente het Werkspoorpad tot stand is gekomen.

Gezamenlijk is een concreet plan uitgewerkt voor een voetgangerspad. De initiatiefnemers uit het gebied investeerden in tijd, ontwerpkracht en zorgden in samenwerking met de BKC voor een door het Ondernemersfonds gefinancierde verkenning en draagvlak binnen het gebied. De gemeente zorgde voor de juiste afstemming en balans tussen het ontwerp, de inrichting en het beheer van de openbare ruimte (integrale toetsing op Beheer Inrichting Gebruik, BInG-toets). Daarnaast zorgde de gemeente voor het projectmanagement en de financiering voor de realisatie van het pad.

De Bedrijvenkring Cartesiusweg (BKC) heeft zich de afgelopen jaren ontwikkeld van een traditionele ondernemersvereniging naar een organisatie die staat voor alle belangen in het gebied. De ambitie van de BKC is om in gezamenlijkheid met de gemeente gebiedsbrede opgaven op te pakken. De wens van de ondernemers om een actievere rol te nemen past bij de stadsbrede trend waarbij de leidende rol van de gemeente bij initiatief en realisatie verschuift naar steeds meer co-creatie en zelforganisatie.
Om deze rol verder uit te bouwen bestaat bij de BKC behoefte aan professionalisering en aan de nodige inzet van menskracht en middelen. De betrokkenheid onder de ondernemers is groot maar de gebiedsbrede taken zijn dusdanig veelzijdig en complex dat het ondoenlijk is om deze op basis van vrijwillige inzet, naast het runnen van een onderneming, tot uitvoering te brengen. Lerend van andere bedrijventerreinen in de stad en in het land zullen de BKC en de gemeente in de komende periode de mogelijkheden onderzoeken om te komen tot een gezamenlijke gebiedsorganisatie.

Gebiedsorganisatie

In een gebiedsorganisatie werken gemeente en ondernemers actief samen aan de gebiedsbrede opgaven van het Werkspoorkwartier. In gezamenlijkheid bepalen zij de koers en de prioriteiten, en worden middelen en menskracht bijeengebracht om van strategie naar uitvoering te komen. Dat gaat dus een stap verder dan elkaar informeren en afstemmen.
Er is sprake van een publiek-private samenwerking waarin gemeente en ondernemers op basis van gelijkwaardigheid deelnemen. De gebiedsorganisatie fungeert als platform en aanjager en faciliteert de inbreng en initiatieven van ondernemers uit het gebied. Daarnaast fungeert de gebiedsorganisatie als portal voor ondernemers en ander stakeholders zoals bijvoorbeeld het Ondernemersfonds Utrecht.

De gebiedsorganisatie zou opdrachtgever kunnen zijn voor projecten op gebiedsniveau, gebiedsbrede communicatie en bijeenkomsten, als ook voor de meer traditionele 'parkmanagementtaken' zoals beveiliging en beheer die nu deels bij de BKC belegd zijn. Voor projecten op gebiedsniveau kunnen werkgroepen ingesteld worden en/of externe expertise ingehuurd worden. Uitgangspunt is dat het een kleine en wendbare organisatie moet zijn die in goede verbinding staat met alle ondernemers in het gebied. De gemeente zal uiteraard vertegenwoordigd zijn in de gebiedsorganisatie. Daarnaast is het denkbaar dat in relatie tot projecten de gemeente vanuit de verschillende diensten een deel van de werkzaamheden gaat uitvoeren in opdracht van de gebiedsorganisatie.

Wat de meest wenselijke vorm is van de gebiedsorganisatie en hoe de gemeente en ondernemers zich precies tot elkaar zullen verhouden in deze nieuwe context, zal in de komende periode nader onderzocht moeten worden. Daarbij kan gebruik gemaakt worden van geleerde lessen op andere bedrijventerreinen in Nederland. Uit het onderzoek dienen eveneens (afrekenbare) doelen en taken voor de gebiedsorganisatie naar voren te komen.

Voor de korte termijn blijft de huidige samenwerkingsvorm tussen BKC en gemeente operationeel. Deze is georganiseerd langs de volgende lijnen:

1. Informele en openbare bijeenkomsten om de onderlinge relaties te verstevigen en nieuwe ontwikkelingen te delen. De Werkspoorkwartalen zijn in 2017 gezamenlijk door de BKC en gemeente gestart en worden door de betrokkenen gezien als een waardevol contactmoment;
2. Formele overleggen waarin gemeente en de spelers in het gebied elkaar op de hoogte houden van ontwikkelingen en samen richting bepalen voor het gebied. Met de bestuursvergadering van de gebiedsorganisatie (BKC) wordt hierin voorzien doordat de gebiedsregisseur hierbij aansluit;
3. Werkgroepen waarin de uitvoering van specifieke initiatieven en opgaven wordt opgepakt met betrokkenen en deskundigen vanuit het gebied en de gemeente. Deze werkgroepen worden door de gebiedsorganisatie (BKC) in overleg met de gebiedsregisseur geïnitieerd waarbij de juiste gebiedspartijen en ambtenaren worden betrokken. Met het inbrengen van aanwezige expertise in de werkgroepen wordt gewaarborgd dat ondernemers een bijdrage kunnen leveren aan hun directe omgeving. Het gaat hierbij om gebiedsbrede thema's zoals groen, inrichting buitenruimte (o.m. sportvoorzieningen), mobiliteit, parkeren, circulariteit, energietransitie en conceptbewaking.

Samenwerking openbare ruimte

Vanuit het gebied zijn er veel ideeën en initiatieven voor de openbare ruimte. Dit gaat van beweegroutes, welkomstborden tot landmarks. Die betrokkenheid van gebiedspartijen bij de openbare ruimte versterkt het gevoel van eigenaarschap en daarmee ook de sociale veiligheid. Niettemin vraagt een succesvol eindresultaat veel afstemming en transparantie over de ruimte die er is in het meebepalen en meedoen. De beoogde gebiedsorganisatie kan hier in de toekomst een regisserende rol in vervullen. Voor de korte termijn wordt naar afstemming gezocht in de bestaande overlegstructuren. Het verdient aanbeveling dat voor de uitwerkingen in de openbare ruimte waar deze raakvlakken hebben met de omliggende woonbuurten (o.a. Cartesiusweg en Schepenbuurt) ook de bewoners betrokken worden. De volgende thema's zijn de komende jaren relevant.

A. Sport en recreëren

Vanuit het gebied is er de wens om in de openbare ruimte meer ruimte te creëren voor (urban) sport en recreëren. De in het Werkspoorkwartier gevestigde ondernemers in de sportsector zouden hier graag een rol in willen krijgen en deze plekken samen willen inrichten en beheren. De precieze mogelijkheden hiervoor moeten nader worden onderzocht. Om de uitvoering te organiseren kan de volgende lijn worden gevolgd. De initiatiefnemers zijn de gevestigde sportondernemers. Zij melden hun initiatief bij de gebiedorganisatie en formeren zich in een werkgroep. De gebiedsorganisatie kijkt wie er vanuit het gebied nog meer betrokken kan worden en welke contactpersonen binnen de gemeente betrokken dienen te worden of zitting nemen in de werkgroep. De werkgroep maakt gezamenlijk een plan voor de inrichting van de specifieke plek. De gemeente begeleidt vervolgens de interne vergunningenprocedure en neemt de uitvoering van de werkzaamheden op zich, de sport ondernemers voorzien op hun beurt in het dagelijks beheer en het onderhoud van de inrichting die niet bij de standaardpakket van de gemeente hoort, in dit geval de sport- en beweegtoestellen. Wanneer deze samenwerking een succes is kan het eventueel naar meer plekken worden uitgebreid.
De beoogde gebiedsorganisatie is het schakelpunt bij samenwerking of vragen van gebiedspartijen. Als het gaat om financiering van plannen vervult de gebiedsorganisatie een verbindende rol naar de juiste afdelingen binnen de gemeente.

B. Schoon, heel en veilig

De gebiedstransformatie brengt met zich mee dat het gebied een grotere publieksfunctie krijgt met meer openbare groene verblijfsruimten. De druk op deze plekken zal verder toenemen met het groeiende aantal gebruikers onder meer vanuit de directe omgeving ontstaan. In termen van onderhoudsniveau zou op plekken waar de verblijfsfunctie hoog is een hoger onderhoudsniveau meer passend zijn. Het huidige onderhoudsniveau staat op 6, passend bij een bedrijventerrein. Het eventueel verhogen van het budget is nog niet voorzien.
Gebiedsorganisatie BKC zal voorzien in een actieve KVO-werkgroep die 'schoon, heel en veilig' oppakt. Deze werkgroep zal de kwaliteit monitoren en afstemmen met de gemeente, brandweer en politie. Gezamenlijk wordt een actieplan opgesteld om actuele problemen op te lossen. Financiering maakt hier onderdeel van uit. De gebiedsorganisatie activeert ondernemers en pandeigenaren om gebruik te maken van gemeentelijke tools zoals BuitenBeterApp.
In Utrecht wordt camerabeveiliging collectief ingekocht door acht bedrijventerreinen gezamenlijk. De gemeente heeft haar taken met betrekking tot camerabeveiliging en bijbehorend budget van deze bedrijventerreinen in 2015 overgedragen aan de gebieden.

C. Groen

In deze geactualiseerde ontwikkelingsvisie wordt ingezet op het verbeteren van de groenstructuur en het realiseren van groene verblijfsruimten. Maar dit is nog geen uitvoeringsplan. Bij uitstek is dit een onderwerp dat door de gebiedsorganisatie in samenwerking kan worden opgepakt. Veel bedrijven in het gebied voelen een sterke betrokkenheid bij de groene buitenruimte en hebben ideeën voor de verdere inrichting, de beplanting en het onderhoud. In het Werkspoorkwartier zijn diverse ondernemers actief in zowel ontwerp als uitvoering van de groene ruimte. Met de aanwezige kennis en kunde zijn er al meerdere bottum-up initiatieven in groen van de grond gekomen. Het is voor een verdere uitvoering wenselijk om in de beoogde gebiedsorganisatie de samenwerking te formaliseren. Daarbij kunnen ook afspraken worden gemaakt over het beheer en onderhoud van openbaar groen. De gemeente kan delen van haar taken voor zelfbeheer van bepaalde groene zones overdragen naar de gebiedsorganisatie. Wanneer dit zelfbeheer slaagt, kunnen de groene zones uitgebreid worden.

Bij de gemeente zijn geen middelen beschikbaar om extra taken te doen, maar is wel de bereidheid om taken af te staan naar de gebiedsorganisatie. De gewenste extra plus op het huidige groen en onderhoudsniveau kan de gebiedsorganisatie mogelijk realiseren door dit budget verder aan te vullen met alternatieve inkomstenbronnen en/of beheer en onderhoudstaken weg te zetten bij lokale partners in het gebied. Door lokale samenwerking aan te gaan kan er goedkoper maatwerk worden ingekocht en kan met minder middelen meer gebeuren omdat er bij partijen bereidheid is om te investeren in een stuk groen.

Samenwerking mobiliteit en parkeren

De ondernemers willen graag nauw betrokken zijn bij de uitwerking van de maatregelen op het vlak van mobiliteit en parkeren. Het zijn thema's die elk bedrijf in het gebied raken. Ook dit is een belangrijk thema die de beoogde gebiedsorganisatie op zich wil nemen. De gebiedsorganisatie dient er voor te zorgen dat de bedrijven worden aangehaakt. Daar waar samenwerking nodig is wordt een werkgroep opgericht. Een voorbeeld is het uitwerken van de wegprofielen. Hiervoor is nog aanvullend ontwerponderzoek nodig.

Vanwege het gemeentelijke besluit om op het Werkspoorkwartier betaald parkeren in te voeren (een gevolg van de ontwikkeling van de Cartesiusdriehoek) is momenteel een werkgroep parkeren opgezet. De gemeente heeft de contouren voor dit besluit voor het Werkspoorkwartier vastgelegd. Hoe vervolgens invulling aan het besluit gegeven zal worden wordt in overleg met de werkgroep bepaald. De gebiedsorganisatie zorgt ervoor dat de communicatie over het traject en de inhoud niet tot de werkgroep beperkt blijft maar gebiedsbreed wordt voorzien.

Samenwerking circulariteit

Verschillende ondernemers en ontwikkelaars in het gebied voeren samen met Utrechtse kennisinstellingen het EFRO-project 'Werkspoorkwartier: Creatief Circulair Maakgebied' uit. Dit Europese subsidieproject wil nieuwe bedrijvigheid, nieuwe banen en nieuwe kennis in circulaire gebouw- en gebiedsontwikkeling creëren. Het startte in 2017 en loopt tot 2021. Onder meer de circulaire bouw van Het Hof van Cartesius, de circulaire inrichting van de Werkspoorfabriek, de aanleg van het groene Werkspoorpad en de circulaire hub Buurman Utrecht zijn met EFRO-middelen ondersteund. De resterende looptijd van het project wordt gebruikt voor kennisontwikkeling over creatief, circulair ondernemerschap. Zo zijn er tientallen studenten actief die werken aan ontwerpopgaven voor gebouwen en de openbare ruimte.

In de laatste fase van het project wordt samen met de gebiedsorganisatie gekeken hoe de projectaanpak en de projectresultaten kunnen worden overgedragen aan de gebiedsorganisatie om continuering van de resultaten en de netwerken te borgen. Het succes vraagt om een verdere samenwerking tussen de gebiedspartners en de gemeente. De gerealiseerde ontwikkelingen passen immers bij het gemeentelijke streven om in 2050 volledig circulair te zijn. Het gemeentelijke Actieprogramma Utrecht Circulair 2020-2023 voorziet daarbij een belangrijke rol voor het Werkspoorkwartier in het versterken van het vestigingsklimaat voor circulaire bedrijven. Voor de gemeente is het Werkspoorkwartier een voorbeeld voor circulaire gebiedsontwikkeling. Marktonderzoek wijst uit dat het gebied geschikt is als innovatielab voor circulair en duurzaam bouwen. Daarnaast kunnen hier kleinschalige verwerking en creatieve toepassing van restmaterialen uit de bouw worden uitgevoerd en leent het terrein zich uitstekend voor nieuwe activiteiten als smart design en (materiaal)databeheer.

Samenwerking energietransitie

De gemeente is momenteel bezig met het formuleren van een plan van aanpak voor de energietransitie van de stad. Bedrijventerreinen kennen daarbij zo hun eigen specifieke kansen en beperkingen. Zo is in het Werkspoorkwartier met relatief veel oudere panden veel winst te behalen met energiereductie door isolatie van panden (dak, vloer en gevel). Daarnaast liggen er kansen voor een collectieve transitie naar duurzame warmteoplossingen als vervanging van aardgas en het benutten van daken voor zonne-energie. In het Werkspoorkwartier zijn verreweg de meeste daken nog niet benut en daarmee ligt een groot potentieel te wachten om een deel van het elektriciteitsgebruik in het eigen gebied op te wekken.

De ambities hebben consequenties voor ondernemers in het Werkspoorkwartier. Zo geldt de wettelijke verplichting voor kantoren groter dan 100 m2 om vanaf 2023 aan energielabel c te voldoen. Dit dwingt ondernemers en pandeigenaren in het Werkspoorkwartier om tot actie over te gaan. Daarnaast zijn er financiële voordelen te behalen vanuit besparingen en subsidies. Logische stap zou zijn dat de gebiedsorganisatie deze energietransitie als gezamenlijke gebiedsbrede opgave oppakt. Door collectief op te trekken kunnen hogere ambities gehaald worden en kan worden voorzien in kennisdeling en toegespitste informatievoorziening. Ook de collectieve inkoop van energie is een voor de handliggende keuze.Tenslotte geeft de aanwezigheid van Eneco aanleiding om te onderzoeken in hoeverre de energieonderneming een mogelijke voortrekkersrol kan spelen bij de energietransitie in het gebied, bijvoorbeeld via een Energy Service Company (ESCo).

Samenwerking conceptbewaking

In 6.1 staat als strategische maatregel de conceptbewaking genoemd. Hiermee wordt gedoeld op het toezien op het economische profiel zoals in deze visie is beschreven. De beoogde gebiedsorganisatie kan hier een uitvoerende rol in vervullen. Vanuit de visie wordt onder meer gestreefd naar het zo veel mogelijk behouden van de huidige diversiteit, het voorkomen van een verschuiving naar mono-cultuur en het behouden van voldoende betaalbare werkruimtes voor de 'onderkant' van de markt. Het sturen is echter niet eenvoudig omdat de vraag naar ruimte afhangt van marktomstandigheden. Een op te richten werkgroep heeft als taak om concrete maatregelen te onderzoeken.

6.3 Relatie tussen Omgevingsvisie Werkspoorkwartier en Ruimtelijke Strategie Utrecht (RSU) 2040

De RSU 2040 en deze geactualiseerde Omgevingsvisie Werkspoorkwartier zijn gelijktijdig ontwikkeld en inhoudelijk op elkaar afgestemd. In de RSU 2040 wordt het Werkspoorkwartier gezien als belangrijk vestigingsgebied voor creatieve, circulaire en maakbedrijven. Waar mogelijk moet worden ingezet op verdichting. Voorts wordt aangegeven in te zetten op het versterken van het profiel voor makers en brains binnen de circulaire economie, en het bieden van betaalbare ruimte voor doorgroei van de creatieve sector. Tenslotte wordt ingezet op meer mengen met functies als groen, cultuur, horeca, circulaire werkgelegenheid en onderwijs (geen woningbouw).

In de RSU 2040 zijn met betrekking tot het Werkspoorkwartier ook een vijftal concrete ruimtelijke ingrepen opgenomen (zie paragraaf 6.2. 'Noord-Noordwest' in de RSU 2040):

1. Transformatie bedrijventerrein Schepenbuurt (in deze Omgevingsvisie Werkspoorkwartier wordt dit Transformatielocatie 'Industriehaven en RET-locatie' genoemd);
2. Groene oevers en verbindingen voor fietsers en voetgangers langs het Amsterdam Rijnkanaal;
3. Verbinding voor fietsers en voetgangers over het Amsterdam-Rijnkanaal vanuit het Werkspoorkwartier via energiecentrale naar het Vierde Kwadrant;
4. Uitbouwen creatieve broedplaats Werkspoorkwartier: meer aandacht voor de openbare ruimte, werkspoorpark, ruimte voor creatieve en circulaire bedrijven;
5. Transformatie Centrale Merwedekanaal tot nieuw stedelijk icoon nadat huidige functie is verplaatst naar Lage Weide.

Deze in de RSU 2040 genoemde ruimtelijke ingrepen zijn in deze Omgevingsvisie Werkspoorkwartier ook verwerkt. Ten aanzien van de voetgangers- en fietsverbinding tussen het Werkspoorkwartier en het Vierde Kwadrant / Leidsche Rijn Centrum vraagt de mate van concreetheid een korte toelichting. De RSU 2040 wordt in de Visiekaart voor Utrecht in 2040 een '(zoeklocatie voor) nieuwe verbinding voor voetgangers en fietsers om de barrière te slechten' aangegeven met een pijl. Ook in deze Omgevingsvisie Werkspoorkwartier wordt op pagina 37 de wenselijkheid van deze verbinding benadrukt. Niettemin is ervoor gekozen om in het kaartbeeld deze verbinding achterwege te laten omdat de benodigde mate van concreetheid nog niet kan worden waargemaakt. Zowel aan de zijde van Leidsche Rijn als aan de zijde van het Werkspoorkwartier kunnen op dit moment nog geen precieze aanlandingsplekken voor deze verbinding worden ingetekend. In het Werkspoorkwartier betreft dit immers particulier eigendom.


DE STADSTUIN
LAARHOVEN DESIGN
9A



BIJLAGEN

HISTORIE WERKSPOORKWARTIER

BIJLAGE I

Het industriële tijdperk van Werkspoor, Demka en Pegus heeft Utrecht de erfenis gegeven van een industrieel landschap dat in de huidige tijd bijzonder goed blijkt te functioneren als een spannende en alternatieve setting voor verschillende stedelijke activiteiten.

Vóór dit tijdperk behoorde het buitenstedelijke gebied tot de voormalige stadsweide van Utrecht, een middeleeuwse ontginning die in de 15e eeuw werd opgedeeld in een Hoge en een Lage Weide. De eerste grote ingrepen in het landschap waren het graven van het Merwedekanaal en het aanleggen van de spoorlijnen naar Amsterdam en Rotterdam eind 19e eeuw. Tussen het Merwedekanaal en de spoorwegen vestigden zich in 1913 de uit Amsterdam afkomstige fabriek Werkspoor (spoorrijtuigen en staalconstructies) en de uit Hoogezand afkomstige ijzer- en staalgieterij Demka. In aansluiting daarop werd in 1916 besloten om een gemeentelijk industrieterrein aan te leggen tussen het Merwedekanaal en de Cartesiusweg vanwege de gunstige ligging aan het water en het spoor. De aanleg bestond uit de verlegging van de Lage Weidsedijk (1920), het opspuiten en bouwrijp maken van het terrein, het graven van de industriehaven (1922 -24) en het graven van een havenkom tussen de Tractieweg en de Nijverheidsweg. In 1925 werd tussen de Keulsekade en de Nijverheidsweg de centrale van Pegus (elektriciteit en stadswarmte) in gebruik genomen.

Met name Werkspoor groeide hard. In de hoogtijdagen werkten hier 6000 mensen. Het terrein van Werkspoor besloeg uiteindelijk een groot deel van het industrieterrein en het had een eigen havenkom en diverse spoorverbindingen. Ook tijdens de wederopbouw was er veel werk om spoorrijtuigen te bouwen en na de fusie met Stork in 1954 werden hier ook grote ketels en machines gemaakt. In 1960 werd de Apparatenhal in gebruik genomen, de huidige Werkspoorkathedraal. In de jaren zestig was het gebied uitgegroeid tot een groot complex aan fabrieken en werkplaatsen.

Vanaf eind jaren zestig liep de productie van Werkspoor echter terug en daarmee de stokte de ontwikkeling van het industriegebied al snel. In de jaren zeventig werden de fabrieken voor rollend materieel en de staalgieterij gesloten. Met de sluiting van de apparatenfabriek in 1983 kwam



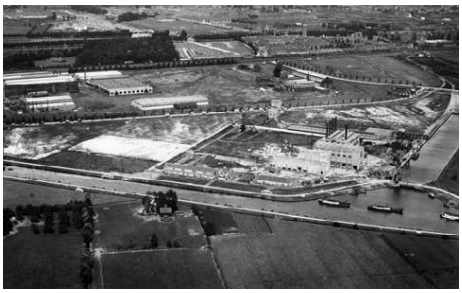
Figuur II.1:
Historische foto, Werkspoorkwartier 1920

er een einde aan het tijdperk van Werkspoor. Tussen 1975 en 1985 heeft de gemeente het gebied herbestemd tot een gemengd bedrijventerrein met een nieuw stratenplan en uitgeefbare kavels. Een beperkt aantal gebouwen uit het tijdperk van Werkspoor zijn als industrieel erfgoed bewaard gebleven en hebben in de afgelopen jaren nieuwe bestemmingen gekregen. Ook de industriehaven, de havenkom, de energiecentrale en twee monumentale bruggen zijn levende herinneringen.

De geschiedenis van de aanliggende gebieden is nauw verweven met die van het huidige Werkspoorkwartier. Voor de vele werknemers van de fabrieken werden zowel voor de oorlog als in de jaren vijftig woonbuurten gebouwd, zoals de Lessepsbuurt en Elinkwijk in Zuilen, en de Schepenbuurt aan de zuidzijde van de industriehaven. Door de komst van grotere schepen is tussen 1936 en 1952 het Amsterdam-Rijnkanaal gegraven ter vervanging van het Merwedekanaal. Ter hoogte van het Werkspoorkwartier betreft dit het verbrede Merwedekanaal. Tegelijkertijd werd het industriegebied Lage Weide aangelegd aan de westzijde van het kanaal, een veel groter bedrijventerrein (500 hectare) met insteekhavens.
De huidige Cartesiusweg vormt de belangrijkste ontsluiting voor het autoverkeer, en was lange tijd de naamgever van de beide bedrijventerreinen aan weerszijden van deze weg. De Cartesiusweg was onderdeel van de stedelijke rondweg die voortkwam uit het Uitbreidingsplan van Berlage en Holsboer (1920). De bebouwing aan weerszijden dateert overigens vooral pas uit de jaren vijftig. Aan de westzijde van de Cartesiusweg (de huidige begrenzing van het Werkspoorkwartier) ligt een lint woonbebouwing, aan de oostzijde van de weg bevindt zich nog het monumentale Centraal Autobusherstel Bedrijf (1949) van architect Van Ravesteijn. Op dit terrein zal de komende jaren de nieuwe woonbuurt Cartesiusdriehoek worden ontwikkeld.

De verhoging van het spoor in 1938-40 maakte dat de weg doodliep. Pas met het maken van een tunnel in het verlengde van de St. Josephlaan begin jaren zestig werd de Cartesiusweg daadwerkelijk opgenomen in de binnenring. In 2007 is hier het station Zuilen geopend.









Figuur II.2 v.l.n.r.:
Historische foto, Werkspoorkwartier 1925
Historische foto, Werkspoorkwartier, peguscentrale 1948
Historische foto, Werkspoorkwartier 1964
Historische foto, Werkspoorkwartier 1991

ONTWIKKELINGSVISIE WERKSPOORKWARTIER 2012

BIJLAGE II

In 2012 heeft de gemeenteraad de Ontwikkelingsvisie Werkspoorkwartier vastgesteld. Het gebied had op dat moment dringend behoefte aan een nieuw toekomstperspectief.

Het gemengde bedrijventerrein Cartesiusweg kende decennialang weinig belemmeringen voor de inrichting en het gebruik. Daardoor is gaandeweg een grote diversiteit aan bedrijvigheid ontstaan. Een bijzonder kenmerk van het Werkspoorkwartier is tot op de dag van vandaag de ongebruikelijke menging van allerlei stadsverzorgende bedrijven, kantoren, creatieve bedrijven, kunstateliers, energiecentrale, afvaldepot en vrijetijdsbestemmingen.
Maar tegelijkertijd was het bedrijventerrein verworden tot een weinig uitnodigend stuk stad met een overwegend laagwaardige inrichting met afrasteringen, povere gebouwen en versleten openbare ruimte. De diversiteit had weinig samenhang door de structuur van met hekken omheinde kavels en gesloten bedrijfspanden. Daarbinnen bevonden zich de autonome wereldjes: uit het zicht en zonder onderlinge interactie.

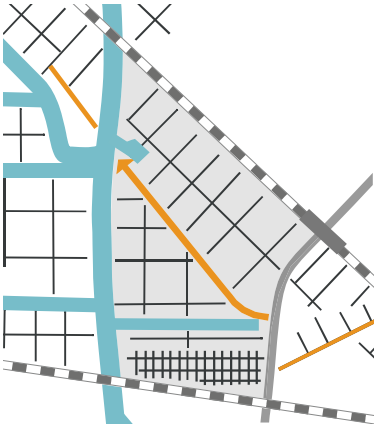
Mede door de economische crisis van dat moment groeide het besef dat het gebied in een neergaande spiraal zat. De problemen waren ook aanzienlijk met leegstand, verpaupering en een verslechterde bereikbaarheid. Geen eenvoudige vraagstukken destijds, maar de echte opgave van het gebied was nog veel groter. In de veranderende stedelijke economie voldeed het oude bedrijventerrein steeds minder aan de snel opkomende behoefte aan andere typen werkomgevingen. In de Ontwikkelingsvisie werd daarom gekozen voor een nieuwe koers. Als binnenstedelijk werklandschap en creatieve zone was het Werkspoorkwartier kansrijk voor kleinschalige stadsgeoriënteerde en creatieve bedrijven.

Met het vaststellen van een nieuwe identiteit voor het gebied en een aantal strategische ruimtelijke ingrepen legde de Ontwikkelingsvisie 2012 de basis voor de gedaanteverwisseling die de afgelopen jaren heeft plaatsgevonden. De daadwerkelijke transformatie kwam in de eerste plaats voort uit de verschillende creatieve initiatieven van een aantal pionierende ondernemers. Vanuit placemaking en publieksactiviteiten ontstond aandacht voor het gebied en het industriële erfgoed waarna grotere investeringen en projectontwikkelingen volgden. In korte tijd heeft het Werkspoorkwartier het toekomstperspectief waargemaakt, en is het gebied uitgegroeid tot een nieuw type binnenstedelijk werklandschap met een uitzonderlijke positie binnen de stad.

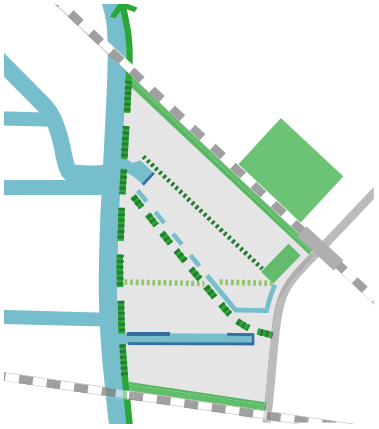
Ondanks de vele veranderingen zijn er ook verschillende ideeën uit de visie nog niet of nog maar ten dele tot stand gekomen. Ze zijn waardevol om in deze actualisatie te benoemen omdat ze nog steeds relevant zijn en we ze mee kunnen nemen naar een verdere toekomst.

Een eerste ambitie betreft het vergroenen van het gebied.

Dit is nog maar mondjesmaat gebeurd. In de ontwikkelingsvisie werd geconcludeerd dat een heldere groenstructuur ontbreekt en het aanwezige groen versnipperd is zonder veel toe te voegen aan het gebied. Ingezet werd om het groenareaal uit te breiden, de kwaliteit van het groen te verbeteren en groene verbindingen (zoals langs het Amsterdam-Rijnkanaal)



Figuur II.1:
Ruimtelijke structuur



Figuur II.2:
Groenstructuur

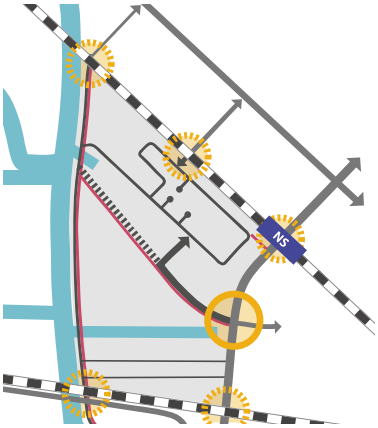
op te waarderen. De ambitie om te vergroenen wordt in deze actualisatie verder geconcretiseerd.

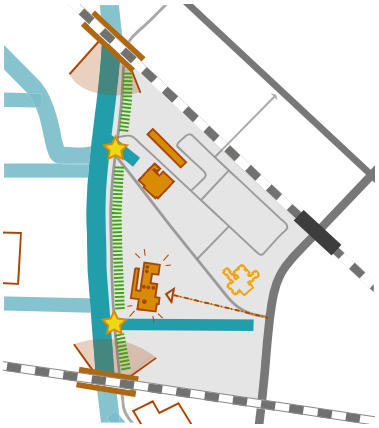
Een tweede ambitie betreft het verbeteren van routes en verbindingen waardoor er meer samenhang kan ontstaan binnen het gebied en met de omgeving daar buiten. Deels is dit gerealiseerd onder andere met de aanleg van het Werkspoorpad en met het wegnemen van afrasteringen en hekken op veel plekken waardoor er informele verbindingen over kavels zijn ontstaan. Maar niet alles is uitgevoerd, en de nieuwe werkelijkheid vraagt ook weer om nieuwe aanpassingen waar in deze actualisatie op wordt ingezet.

Een derde ambitie betreft het activeren van het water.
Het water is beeldbepalend in het Werkspoorkwartier en verwijst naar het industriële verleden. Het Amsterdam-Rijnkanaal begrenst het gebied als grote ruimtelijke structuur. De havenkommen van de Industriehaven en de Werkspoorhaven vormen een relatie met dit water. Onderdeel van dit karakter vormen de twee monumentale bruggen langs de Keulsekade over de havenkommen. Het gebruik van de havens voor watergerelateerde functies zoals verblijf en overslag werden als kansen gezien. Dit wordt nog steeds zo gezien en is inmiddels wellicht zelfs relevanter geworden. Voor de Werkspoorhaven is een transformatie naar activering van het water en de oevers om publiekelijk gebruik mogelijk te maken inmiddels in gang gezet. Voor de Industriehaven lijken de kansen hierop ook zeer actueel. In deze actualisatie wordt op beide ontwikkelingen ingegaan.

Een vierde ambitie betreft het verbeteren van de twee entreegebieden naar de Cartesiusweg (bij de Nijverheidsweg en bij station Zuilen). De situaties ter plekke zijn grotendeels niet veranderd. De ambitie is echter minstens zo relevant als destijds. Zo wordt het gebied veel intensiever bezocht door alle nieuwe activiteiten. En de toekomstige herontwikkeling van de Cartesiusdriehoek zal ook weer meer vragen van de entrees. In de Ontwikkelingsvisie werden echter geen concrete plannen geïnitieerd. Voor de entree bij station Zuilen is hier inmiddels wel een start mee gemaakt. In deze actualisatie wordt hier aandacht aan gegeven.

Een vijfde ambitie tenslotte betreft het aanwijzen van concrete beeldbepalende locaties om te transformeren naar nieuwe functies in lijn met de gewenste identiteit. Voor een deel is dit gebeurd: in de afgelopen jaren zijn de Werkspoorkathedraal en de Werkspoorfabriek met veel succes omgevormd. De havenkom bij de Werkspoorkathedraal volgt binnenkort. Nog niet gerealiseerd maar wel actueel en relevant is de transformatie van de energiecentrale en het entreegebied naar station Zuilen. Eneco wil de energiecentrale gaan afstoten maar een definitieve planning daarvoor is nog niet bekend. Voor beide locaties worden de mogelijkheden in deze actualisatie in kaart gebracht.





Figuur II.3:
infrastructuur huidige situatie

Figuur II.4:
beeldbepalende elementen

OPGAVEN WERKSPOORKWARTIER

BIJLAGE III

In hoofdstuk 1 zijn de opgaven benoemd waar het Werkspoorkwartier mee te maken zal krijgen op de verschillende schaalniveaus. Hierna worden deze opgaven meer in detail toegelicht.

Opgaven op stedelijke schaal (RSU 2040)

De aanhoudende groei van Utrecht bepaalt in grote mate de verdere ontwikkeling en inrichting van de stad. Naar schatting zal de stad de komende twintig jaar groeien met 100.000 nieuwe inwoners en 70.000 nieuwe arbeidsplaatsen. Keuzes die Utrecht moet maken om de groei in de stad te kunnen accommoderen hebben ook gevolgen voor de verdere ontwikkeling en gebruik van het Werkspoorkwartier. Om op stedelijk niveau de juiste ruimtelijke keuzes te maken heeft de gemeenteraad in 2021 de Ruimtelijke Strategie Utrecht 2040 (RSU 2040) vastgesteld. Hiermee wordt richting gegeven om de groei in goede banen te leiden, doordachte keuzes te maken, kwaliteit toe te voegen en nieuwe ontwikkelingen in te bedden in het bestaande stedelijke weefsel.

Om de specifieke ruimtevraag voor wonen, werken en voorzieningen inzichtelijk te maken werkt de RSU 2040 met de barcode-systematiek. De barcode geeft schematisch weer welke ruimtevraag en ruimteclaim op de stad wordt gelegd. Dit is een kwantitatieve benadering van de hoeveelheid ruimte die nodig is om de groeiprognoses te accommoderen, beredeneerd vanuit het bestaande beleid, en aangevuld met trends en ontwikkelingen. Het is een bruikbaar instrument om vervolgens een kwalitatieve afweging te maken – ook voor de verschillende gebiedsontwikkelingen. Met de barcode kan worden geduid welke bijdragen een gebied als het Werkspoorkwartier kan leveren aan het accommoderen van de stedelijke groei.

Hoe dan ook zullen de grote opgaven van de stad leiden tot een aantal fundamentele opgaven voor het Werkspoorkwartier. In de eerste plaats is er de stedelijke opgave om de groei van de werkgelegenheid te accommoderen. De ingezette transformatie naar een bij de huidige stedelijke economie passend werklandschap leidt al tot beduidend meer arbeidsplaatsen per hectare. Als deze lijn van intensivering wordt doorgezet kan het tot nog meer werkgelegenheid leiden. Van belang hierbij is dat in de RSU 2040 zal worden ingezet op strategieën om in te kunnen spelen op de ruimte-schaarste. Naast transformatie en functieverandering zal intensiveren van de beschikbare ruimte hier relevant zijn. Denk hierbij aan verdichten, stapelen van functies, slimmer organisatie en multifunctioneel ruimtegebruik.
In de tweede plaats is er de stedelijke opgave om plek te bieden aan groen en maatschappelijke voorzieningen. Dit biedt een duidelijke aanknopingspunt om de verdere transformatie van het Werkspoorkwartier hiervoor te benutten. Het publiek vindt al steeds meer zijn weg maar er liggen kansen om de verblijfskwaliteit en het publieke gebruik verder te optimaliseren.
In de derde plaats is er de stedelijke opgave om in te zetten op de mobiliteitstransitie. De aanwezigheid van station Zuilen en een aantal doorgaande fietsroutes maakt dat er voor het Werkspoorkwartier volop ingezet kan worden op openbaar vervoer, fiets en voetganger. Het station zal een grotere rol kunnen gaan spelen.

Opgaven vanuit de directe omgeving

Concreet leidt de veranderende stad al op korte termijn tot een nieuwe ruimtelijke context in de directe omgeving. Het Werkspoorkwartier ligt immers te midden van een stadsdeel dat sterk in beweging is met een aantal grootschalige gebiedsontwikkelingen. Met de opening van Leidsche Rijn Centrum en de aankomende transformaties van de Cartesiusdriehoek en Wisselspoor ligt het Werkspoorkwartier ineens in een binnenstedelijke setting. Naast de bestaande buurten zorgen deze nieuwe hoogstedelijke ontwikkelingen ervoor dat vlakbij het gebied duizenden mensen wonen die op hun beurt behoefte hebben aan groen, voorzieningen en vrijetijdsbesteding. In de afgelopen jaren is het Werkspoorkwartier steeds meer een (alternatieve) plek geworden voor publieksactiviteiten. De verwachting is dat de druk op het gebied voor dergelijke activiteiten groter wordt en het Werkspoorkwartier nog weer meer ‘open’ gaat zijn voor publiek. In ieder geval zal de nieuwe stedelijke context bepalend zijn voor het toekomstperspectief van het gebied. Daarmee ligt er een opgave om op de behoeften vanuit de directe omgeving te responderen.

Daarnaast heeft het Werkspoorkwartier te maken met een relatief mindere bereikbaarheid voor auto’s en vrachtwagens ten opzichte van andere bedrijventerreinen. Met name voor bedrijven met een focus buiten de stad wordt de ligging steeds lastiger. Door de realisatie van Leidsche Rijn en de langere routes naar de A2 ligt het bedrijventerrein niet meer aan de rand van Utrecht. Bovendien zet de gemeente vanuit het mobiliteitsbeleid in op het terugdringen van het autoverkeer in de stad. Daarbij past de keuze om het Werkspoorkwartier te profileren als werkomgeving voor stadsgeoriënteerde bedrijven.

Opgaven vanuit ontwikkelingen in het gebied

In het gebied zelf vindt een aantal bijzondere ontwikkelingen plaats die leiden tot nieuwe opgaven. Zo is er een aantal ontwikkelingen gaande die ten tijde van de Ontwikkelingsvisie 2012 niet waren voorzien, of in ieder geval niet in die mate. En daarnaast een drietal concrete locaties in het Werkspoorkwartier die de komende jaren vrij komen voor herontwikkeling.

Creatieve broedplaatsen

De Ontwikkelingsvisie 2012 richtte zich op een profiel met creatieve en stadsgeoriënteerde bedrijven, met daarnaast ook ruimte voor evenementen, exposities, urban culture, horeca en vrijetijdsbestemmingen. Dit profiel is sindsdien ook de werkelijkheid geworden, maar de manier waarop dit zich in het gebied manifesteerde was niet voorzien. In korte tijd is – binnen de bestaande structuur van het industrieterrein – een ruimtelijke setting ontstaan met verspreid over het gebied verschillende creatieve community-omgevingen. Deze zijn onderling zeer verschillend maar elk van hen biedt een eigen setting met een verzameling werkruimtes of ateliers, community spaces en activiteiten voor de doelgroep. Momenteel telt het gebied acht van dergelijke omgevingen: het Hof van Cartesius, de Nijverheid, de Havenloods, Campus Werkspoor, Werkspoorkathedraal, de Stadstuin (Werkspoorfabriek), de Schaverij en Vlampijpateliers. Nieuwe locaties zijn al weer in ontwikkeling. Tezamen zijn ze inmiddels karakteristiek geworden voor het Werkspoorkwartier. Het zijn de blikvangers van het gebied en ze dragen met hun diversiteit flink bij aan het huidige succes. Juist hier is sprake van dynamiek, zien we een sterke groei van de werkgelegenheid en zijn de meeste publieksactiviteiten geconcentreerd. De opgave is om de diversiteit in deze structuur te behouden en te versterken.

Ontdekking door het publiek

Ten tijde van de Ontwikkelingsvisie 2012 was het gebied voor publieksactiviteiten vooral nog een pioniersplek, buiten de destijds al aanwezige stand alone functies (zoals KidzCity en All Inn Squash). Inmiddels is het Werkspoorkwartier door veel mensen ontdekt als stedelijke bestemming. In de Werkspoorkathedraal vinden grootschalige evenementen plaats. Bij de community-omgevingen worden allerlei doelgroep gerelateerde activiteiten georganiseerd. Een aantal van dit soort plekken heeft de mogelijkheid om horeca te bieden bij activiteiten. Er is momenteel één cafe-restaurant in het gebied (Werkspoorcafe De Leckere) en een coffee-shop. De aantrekkingskracht van het gebied op het publiek zal naar verwachting alleen maar toenemen, mede door de ontwikkelingen in de directe omgeving. De opgave is om het gebied hierin verder te versterken waarbij het aanbod blijft passen bij de identiteit van het Werkspoorkwartier. De diverse community-omgevingen zijn hierbij speerpunt.

Veranderde mobiliteitsbehoefte

Met de transitie van een gemengd bedrijventerrein naar een creatief en stadsgeoriënteerd werklandschap is geleidelijk aan de bedrijfstypologie veranderd. En daarmee ook de mobiliteitsbehoefte. Het merendeel van de nieuwkomers is creatief, ambachtelijk of dienstverlenend en heeft relatief weinig transportbewegingen. Tegelijkertijd is een aantal relatief grotere bedrijven met veel transportbewegingen weggetrokken. Veel bedrijven blijven aangewezen op auto of vrachtwagen omdat fysieke producten of materialen worden geproduceerd en verhandeld. Maar fiets- en voetgangersverkeer is sterk gegroeid en dit zal door de verdere intensivering van het ruimtegebruik en de groei van publieksbestemmingen naar verwachting verder toenemen. De opgave is om in de ruimtelijke visie hierop in te spelen. Bovendien leidt de veranderende ruimtelijke context ook tot opgaven om de routing en aansluiting op de omgeving te verbeteren.

Circulaire economie

De gemeente Utrecht wil in 2050 volledig circulair zijn. In de circulaire economie worden alle grondstoffen hergebruikt en bestaat er geen afval. Recent is een actieprogramma vastgesteld waarin de eerste periode 2020-2023 gebruikt wordt om te leren en te experimenteren, en vervolgens om te versnellen. De aanpak Utrecht Circulair is vooral gericht op de gebouwde omgeving. De gemeente zet onder meer in op het stimuleren van circulaire gebiedsontwikkeling, circulair bouwen en circulaire ondernemingen. Het Werkspoorkwartier is een voorloper op dit gebied en wil nadrukkelijk een rol blijven spelen als proeftuin en experimenteergebied. In 2017 heeft een consortium van ondernemers en kennisinstellingen een EFRO-subsidie ontvangen om het Werkspoorkwartier te transformeren naar een circulaire broedplaats. Sindsdien is veel gebeurd. Het Hof van Cartesius heeft inmiddels landelijke bekendheid gekregen als circulaire proeftuin en ook andere ondernemers in het gebied hebben zich aangesloten bij de principes van circulair renoveren en bouwen. De opgave is om dit verder uit te bouwen. Met de aanwezige kennis, het creatieve karakter en de bezieling van de ondernemers kan het Werkspoorkwartier voorop blijven lopen in de transformatie naar een circulaire economie. Met name als vestigingsplek voor innovatie en onderwijs en als experimenteergebied liggen er kansen. Bij de ondernemers is daarnaast veel animo om stappen te maken in energiegebruik en mobiliteit. Ondernemers en gemeente kunnen hier verder in samenwerken.

Transformatielocaties

Heel concreet zijn er drie locaties in het gebied die in de komende jaren naar verwachting een herontwikkeling zullen ondergaan en veel impact zullen hebben op de toekomst van het Werkspoorkwartier. Het gaat hierbij om het entreegebied bij Station Zuilen, de Eneco-locatie en de RET-locatie. De laatste twee liggen aan weerszijden van de Industriehaven en hebben een grote mate van samenhang. In hoofdstuk 5 worden de opgaven van deze locaties beschreven.

MILIEUHINDER

BIJLAGE IV

Geluid

Het grootste deel van het Werkspoorkwartier behoort tot het geluidgezoneerde industrieterrein Lage Weide waar geen gevoelige functies kunnen worden gerealiseerd. De rest van het gebied ligt in de geluidzone van de bedrijven van het Werkspoorkwartier. Daar kunnen tot aan de Cartesiusweg maar beperkt gevoelige bestemmingen worden gebouwd omdat de geluidsbelasting er op veel plaatsen hoger is dan 55 dB(A). Bij geluidsbelastingen van meer dan 50 dB(A) is een ontheffing nodig, waarbij ook luwe gevels worden geëist en ook wordt gekeken naar het geluid van spoor en wegverkeerslawaai. Gevoelige functies die in de Wet geluidhinder worden beschermd zijn onder meer woningen en onderwijsgebouwen.

Een deel van het Werkspoorkwartier heeft ook te maken met geluidhinder van de spoorlijn Utrecht- Amsterdam. Zonder extra geluidsbeperkende maatregelen ligt grofweg het gebied tot de Nijverheidsweg boven de voorkeursgrenswaarde van 55 dB (A) voor gevoelige functies. Dit kan eventueel veranderen met geluidswerende schermen (zie ook de schermen aan de overzijde van het spoor in relatie tot de bestaande bebouwing in Zuilen).

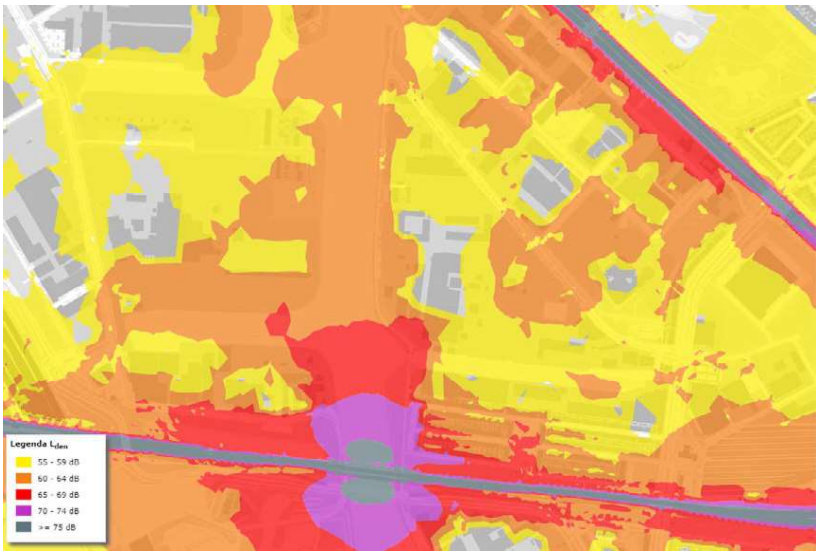
Milieucategorieën

In het bestemmingsplan Werkspoorkwartier worden bedrijfsactiviteiten toegelaten in de milieucategorieën 3.1 en 3.2. Iedere milieucategorie kent een eigen adviesafstand tot woonbebouwing en andere gevoelige functies. De aanbevolen afstand is 30 meter (3.1) en 50 meter (3.2) tot gemengd gebied, en 50 meter (3.1) en 100 meter (3.2) tot een rustige woonwijk. Eneco valt in categorie 4.2, de bijbehorende adviesafstanden daarvoor zijn 200 meter tot gemengd gebied en 300 meter tot een rustige woonwijk.



Figuur IV.1:
Geluidshinder industrie





Figuur IV.2:
Geluidshinder wegverkeer (2016)

Figuur IV.3:
Geluidshinder spoorwegen (2016)

PARTICIPATIE WERKSPOORKWARTIER

BIJLAGE V

Het participatietraject

Bij het tot stand komen van deze Actualisatie Ontwikkelingsvisie Werkspoorkwartier heeft actieve participatie plaatsgevonden. Dit was ook uitdrukkelijk de wens van de gemeente, de ondernemers en de omwonenden. Gekozen is voor een participatietraject in het 3e niveau van de Utrechtse Participatiestandaard. Belanghebbenden zijn actief gevraagd hun meningen, verwachtingen en ideeën in te brengen die zoveel mogelijk ook zijn meegenomen in de uiteindelijke visie.

In de eerste plaats zijn de belanghebbenden gedurende het gehele traject op de hoogte gehouden van de voortgang van het proces. Hierbij is aangesloten bij de bestaande informatiekanalen van het Werkspoorkwartier. Op een drietal momenten is de stand van zaken gepresenteerd tijdens de informele en openbaar toegankelijke informatiebijeenkomsten van de ondernemersvereniging BKC over de ontwikkelingen in het gebied (het Werkspoorkwartaal). De verslagen en presentaties van deze momenten zijn steeds geplaatst op de website werkspoorkwartier.nl.

In de tweede plaats heeft actieve consultatie plaatsgevonden. Gedurende het traject heeft het projectteam circa vijftig interviewgesprekken gehouden met ondernemers, initiatiefnemers, eigenaren, bestuursleden van de BKC, omwonenden, bewonersorganisaties en andere belanghebbenden. Over de contouren van de actualisatie (identiteit en ruimte) is een workshop georganiseerd met een vooraf geselecteerde groep belanghebbenden. Bij het opstellen van de visie heeft op verschillende momenten afstemming plaatsgevonden met het bestuur van de BKC, waarbij de zienswijzen van de BKC actief zijn ingebracht op de geformuleerde teksten en beelden.

In de derde plaats heeft op 3 december 2020 een openbare participatieavond plaatsgevonden waarbij iedereen in de gelegenheid was om vooraf het concept van het document te downloaden en te lezen. Alle bekende belanghebbenden zijn vooraf via mailings uitgenodigd. Ondanks de beperkingen van een videobijeenkomst (vanwege corona) was de avond goed bezocht en kon onder meer in groepsdiscussies een actieve participatie plaatsvinden.

De opbrengst uit het participatietraject

De betrokkenheid bij de toekomst van het Werkspoorkwartier is zeer groot bij ondernemers, eigenaren, omwonenden en andere belanghebbenden. In de afgelopen jaren is de onderlinge samenhang sterk gegroeid en het gedeelde enthousiasme om het gebied verder te ontwikkelen op de ingeslagen weg is

groot. Gedurende het traject is dan ook actief meegedacht en zijn veel ideeën ingebracht. De BKC heeft hierbij een leidende rol op zich genomen. Tijdens de openbare participatieavond heeft de voorzitter van het bestuur ook de waardering en bijval voor de visie uitgesproken. De belangrijkste zorg van de BKC is dat de unieke identiteit van het gebied als binnenstedelijk werklandschap onder druk gaat komen door de opruk-kende stad. Nadrukkelijk wordt de visie onderschreven dat hier geen woningbouw zal gaan plaatsvinden.

Het is verheugend vast te stellen dat vrijwel iedereen in het participatietraject de identiteit van het Werkspoorkwartier omarmt en de huidige invulling van het gebied ziet als een blijvende aanwinst voor de stad. Veel enthousiasme is er voor het verder vergroenen van het gebied, het verbeteren van voorzieningen voor voetgangers en fietsers, en de komst van verblijfsplekken en publieksactiviteiten.
Vanzelfsprekend zijn er ook zorgen geuit. Die gaan met name over het behoud van de identiteit, het verkeer, de veiligheid en de mogelijke komst van woningbouw langs de Cartesiusweg en op de RET-locatie.

Hierna wordt ingegaan op de ingebrachte ideeën en de geuite zorgen die naar voren zijn gekomen in het participatietraject. Er wordt ook aangegeven hoe in deze visie daarmee is omgegaan.

Ingebrachte ideeën

De participatie heeft verschillende ideeën opgeleverd die deels ook daadwerkelijk in de visie terecht zijn gekomen. Sommige suggesties zijn zeer concreet en passen meer bij uitwerkingen in een latere fase. Die kunnen uiteraard in een later stadium weer van pas komen. In de tabel zijn ideeën, wensen en suggesties gegroepeerd naar onderwerp. .

Ingebrachte ideeen	Uitwerking in de visie
1.Identiteit en karakter van het gebied De meest uitgesproken oproep is om het huidige karakter als divers werklandschap te behouden. Deze wens heeft verschillende achtergronden. Zo bestaat er de zorg dat het gebied steeds minder **een bedrijventerrein** gaat zijn. De wens daarbij is dat er voldoende ruimte moet blijven voor de gewone stadsverzorgende bedrijven. Ook bestaat er de zorg dat de **betaalbaarheid** onder druk staat en er steeds minder ruimte is voor de 'onderkant' van de markt. De wens is om (blijvend) goedkope ruimte te biede. Daarnaast bestaat de wens om mee te praten over de komst van **eventuele andere functies** (zoals onderwijs, horeca e.d.). Het idee is ingebracht om de ondernemers een grotere rol te geven bij het bewaken van het gebiedsprofiel.	De visie spreekt zich uit voor het behoud van het huidige profiel als werklandschap, het voorkomen van een verschuiving naar monocultuur en het behouden van voldoende betaalbare werkruimtes voor de 'onderkant' van de markt. Dit geeft houvast. Maar het sturen hierop is niet direct eenvoudig omdat de toekomstige invulling ook afhangt van marktomstandigheden. In gesprekken met de BKC is de wens uitgesproken dat de gebiedsorganisatie een uitvoerende rol gaat vervullen in de conceptbewaking. Een eerste stap is dat een op te richten werkgroep de taak krijgt om concrete sturingsmaatregelen te onderzoeken. Dit is op deze manier opgenomen in hoofdstuk 6.
2. Groene verblijfsplekken Het vergroenen van het gebied wordt breed gesteund. Onderdeel daarvan zijn twee groene verblijfsplekken: (1) het parkje aan de Vlampijpstraat achter de woningen van de Cartesiusweg en (2) de tijdelijke inrichting van het Eneco-terrein tussen Nijverheidsweg en Industriehaven. BKC, ondernemers en bewoners hebben de wens uitgesproken om actief betrokken te worden bij de plannen voor inrichting en programmering. Concrete ideeën bestaan er bijvoorbeeld over invullingen met sport, recreatie en cultuur. Bij bewoners leven ook zorgen over mogelijk geluidsoverlast en sociale veiligheid.	In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op deze twee verblijfsplekken als onderdeel van de transformatielocaties. Daar wordt gesteld dat ondernemers en bewoners actief betrokken dienen te worden in de verdere planvorming. De locaties hebben elk een eigen tempo. Voor fase 1 van het Eneco-terrein wordt op korte termijn een inrichtingsplan opgesteld. De ontwerpers hebben de opdracht om participatie te organiseren. Het parkje aan de Vlampijpstraat wordt meegenomen in de planvorming voor de gebiedsentree bij station Zuilen. Ook daar zal actieve participatie plaatsvinden. Deze planvorming wordt echter niet eerder dan 2022 gestart.
3. Vergroenen van het gebied Het vergroenen van het gebied bestaat naast de openbare ruimte ook uit het kunnen vergroenen van bedrijfskavels. Een aantal ondernemers heeft dit vanuit eigen beweging opgepakt. In het participatie traject is de oproep gedaan aan ondernemers om dit te activeren en daarbij naar het gehele gebiedsniveau te kijken.	Deze oproep sluit goed aan bij de visie om de groenstructuur te versterken zoals onder meer verwoord in hoofdstuk 4. De visie is echter nog geen uitvoeringsplan. Bij uitstek is dit een onderwerp dat door de gebiedsorganisatie kan worden opgepakt waarbij een traject kan worden uitgezet om bedrijfskavels te vergroenen vanuit de overkoepelende gebiedsvisie.
4. Veiligheid Op het gebied van sociale veiligheid en verkeersveiligheid hebben ondernemers en bewoners verschillende ideeën om deze te verbeteren. Ideeën variëren van slimme verlichting, afsluiten van bepaalde informele paden na zonsondergang, verlevendigen van plekken en herinrichten van straten.	De visie geeft vooral de ambities weer. Het is verheugend dat er betrokkenheid is om een aantal concrete issues aan te pakken. Over sommige veiligheidsthema's wordt ook al langer geklaagd maar het is soms lastig voor bijvoorbeeld bewoners om dit ergens te adresseren. In hoofdstuk 6 is gesteld dat de beoogde gebiedsorganisatie hier een uitvoerende rol in kan vervullen. Een op te richten werkgroep krijgt de taak om concrete maatregelen te onderzoeken. Het verdient aanbeveling dat naast de ondernemers ook de bewoners van de Cartesiusweg hierbij betrokken worden zodat genoemde punten in de uitwerking worden meegenomen.

Geuite zorgen
Tijdens de participatiemomenten zijn ook zorgen over de verdere ontwikkeling van het Werskpoorkwartier uitgesproken. Deze zorgen zijn aanleiding geweest om de visie op een aantal punten te verbeteren. Andere zorgen hebben betrekking op eventuele uitwerkingen die nog moeten komen. Waar mogelijk worden deze geadresseerd. In de tabel zijn de zorgen naar thema gegroepeerd en is aangegeven hoe daarmee is omgegaan in de visie.

Geuite zorgen	Uitwerking in de visie
1.Identiteit en karakter van het gebied Zorgen zijn geuit of de visie wel voldoende waarborgt dat het gebied (ook) een bedrijventerrein blijft. Is er met alle veranderingen (creatieve milieus, publieksactiviteiten) nog wel plek voor gewone bedrijven?	Het Werkspoorkwartier blijft ook in de toekomst een divers werkland-schap met een focus op zowel creatieve als stadsverzorgende bedrijven. Het is inderdaad zo dat in het afgelopen decennium verschillende crea-tieve werkmilieus zijn ontstaan waar ook publieksactiviteiten plaatsvin-den. Maar dit is gebeurd in leegstaande panden en op vrije kavels. De ruimte voor de meer 'gewone' bedrijven is grotendeels gelijk gebleven. Er is daardoor ook geen sprake van een verdringingseffect. In de afge-lopen jaren zijn ook maar weinig bedrijven vertrokken. In de visie wordt ook nadrukkelijk gesteld dat dit diverse karakter moet blijven. Het bete-kent ook dat bijvoorbeeld autobereikbaarheid een belangrijk onderwerp blijft voor het gebied.
2. Verkeer Zorgen zijn geuit over een aantal aspecten rondom het thema mobili-teit. Dit betreft de autobereikbaarheid, verkeersveiligheid (er wordt te hard gereden), onduidelijke verkeerssituaties en verkeersintensiteit.	De zorgen worden gedeeld en in deze visie (hoofdstuk 4) zijn ook uitgangspunten benoemd en voorstellen gedaan voor verbeteringen. Als bedrijventerrein is het belangrijk dat het gebied goed ontsloten blijft voor auto- en vrachtverkeer. In de planvorming voor de Westelijke Stadsboulevard is ook rekening gehouden met de verkeersintensiteit van en naar het Werkspoorkwartier. Wel groeit intussen het fiets- en wandelverkeer snel in het gebied. De veranderin-gen maken het nodig dat de verkeerstructuur wordt aangepast in het gebied. In de visie wordt de toegankelijkheid voor auto's en vrachtwa-gens behouden en wordt tegelijk ook ruimte gegeven aan fietsers en voetgangers. Waar mogelijk worden de structuren gescheiden om de veiligheid te verbeteren. Met het uitbreiden van de structuren voor lang-zaam verkeer wordt bijgedragen aan het terugdringen van niet noodza-kelijk autoverkeer. De T-splitsing Nijverheidsweg-Gietijzerstraat geeft onoverzichtelijke situaties. In hoofdstuk 4 zijn uitgangspunten benoemd voor het verbe-teren van de structuur.
3. Parkeren Zorgen zijn geuit over de effecten van de komst van betaald parkeren. Wat zijn de gevolgen voor personeel en klanten van bedrijven? Daar-naast zijn zorgen geuit dat het gebied nabij Station Zuilen steeds meer gebruikt wordt als (gratis) P+R ruimte. Er staan veel auto's geparkeerd o.m. aan de Vlampijpstraat.	Op korte termijn (eind 2021/begin 2022) wordt betaald parkeren ingevoerd in het Werkspoorkwartier (en de Schepenbuurt). Dit om te voorkomen dat de toekomstige bewoners van de autoluwe woonwijk Cartesiusdriehoek hun auto hier gaan parkeren. In de visie wordt dit thema benoemd en zijn ambities aangereikt. De geuite zorgen gaan echter verder dan ambities. De actualiteit van het thema vraagt om aandacht en gerichte uitwerkingen. Die vinden momenteel ook plaats vanuit de gemeente en de BKC. Zo vindt onderzoek plaats naar de wijze van invoering van betaald parkeren en naar het matchen van vraag en aanbod van parkeren en mobiliteit. Dit laatste onderzoek laat zien dat er op piekdagen een tekort is aan parkeerplaatsen en er kansen liggen voor het delen van parkeerplaatsen op de bedrijfskavels (samenhangend parkeersysteem) en het delen van voertuigen. De gemeente en de BKC zullen dit thema op korte termijn verder oppakken. Een bijeffect van de invoering van betaald parkeren is dat ook het onei-genlijke P+R gebruik van openbare plekken verdwijnt.

Geuite zorgen	Uitwerking in de visie
4. Geluidsoverlast publieksactiviteiten Bewoners van de Schepenbuurt ervaren geluidsoverlast van publieksactiviteiten bij onder meer De Nijverheid. Er zijn zorgen dat dit gaat toenemen wanneer het Eneco-terrein wordt opengesteld als verblijfsplek met mogelijk ook daar ruimte voor publieksevenementen.	De visie gaat niet over dit specifieke onderwerp. Op zichzelf staat dat bedrijven zich aan de betreffende vergunning moeten houden bij het organiseren van evenementen. Ten behoeve van het inrichtingsplan voor het Eneco-terrein wordt een participatietraject opgetuigd waarbij ook de buurtbewoners betrokken zullen worden.
5. Sociale veiligheid Zorgen zijn geuit over de sociale veiligheid. Vooral als het donker is wordt het niet overal als veilig ervaren.	De visie focust op een toekomstperspectief en geeft ambities en kaders voor de verdere trans-formatie. Vanzelfsprekend is het de ambitie om het gebied voor iedereen veilig te laten zijn. De visie is echter niet het document waarin op uit-voeringsniveau maatregelen worden benoemd. Wel is het zo dat het gebied intensiveert met meer bedrijvigheid, meer gebruikers en meer activiteiten. Lege plekken worden ingevuld. Meer reuring in het gebied resulteert in meer sociale controle en dit reduceert onveilige situ-aties, criminaliteit en hangjongeren. Daarnaast moet bij herinrichting van openbare ruimte al-tijd aandacht zijn voor sociale veiligheid. De Bing ziet hier ook op toe. In hoofdstuk 6 is gesteld dat de beoogde gebiedsorganisatie een uitvoerende rol kan vervullen bij de aanpak van veilig-heidsthema's. Een op te richten werkgroep krijgt de taak om concrete maatregelen zoals verlich-ting, camera's e.d. te onderzoeken.
6. Meepraten De zorg wordt geuit door ondernemers en bewoners dat er niet voldoende gelegenheid is om over ontwikkelingen en veranderingen in de omgeving mee te kunnen praten. Ter illustratie wordt verwezen naar de onverwachte komst van een hotel aan de Vlampijpstraat. De wens van betrokkenen is dat kan worden meegedacht over de aangekondigde ontwikkelingen in de visie. Onder meer wordt gewezen op de aanleg van de voetpaden (zoals de uitbreiding van het Werskpoorpad en het informele pad achter de woningen) en op de verschillende transformatielocaties.	Participatie is belangrijk om een goede visie of een goed plan te verkrijgen. Met name is dit van belang wanneer betrokkenen een grote mate van gevoeld eigenaarschap bij het gebied hebben. Dit is zeker het geval in het Werkspoorkwartier waar de ondernemers zeer betrokken zijn bij de verdere ontwikkeling van het gebied. In de visie (hoofdstuk 6) wordt uitvoerig ingegaan op de samenwerking van gemeente en ondernemers. Het doel is om voor de uitvoering een gebiedsorganisatie op te richten. Uiteenlopende thema's kunnen in werkgroepen verder worden gebracht. Het is evident dat ook de bewoners actief betrokken willen zijn bij ontwikkelingen die hen raken. De transformatielocaties (Entreegebied bij Station Zuilen, Eneco-locatie en RET-locatie) krijgen bij de verdere planvorming een eigen participatietraject. Voor eventuele functiewijzigingen zullen te zijner tijd ook RO procedures gevoerd moeten worden met bijbehorende inspraak. De aankondiging van een hotel aan de Vlampijpstraat is overigens geen illustratie van hoe het zou moeten. Het voormalig Mitros kantoor heeft inderdaad de bestemming 'hotel' gekregen. Deze bestemmingswijziging is een van rechtswege verleende vergunning ten gevolge van termijnoverschrijdingen.

Geuite zorgen	Uitwerking in de visie
7. Transformatie Eneco-locatie Er zijn zorgen geuit en vragen gesteld naar aanleiding van de aangekondigde transformatie van de Eneco-locatie, en in het bijzonder bij fase 1: de (tijdelijke) inrichting van een deel van het ongebruikte terrein als groene verblijfsplek. Er zijn vragen gesteld over de termijn van verhuizing van Eneco. Er zijn wensen uitgesproken om actief mee te praten over de inrichting en programmering van het terrein, en over de interactie met de directe buren. Er zijn ideeën genoemd voor evenementen in de buitenruimte. En er zijn tegelijkertijd ook zorgen geuit over mogelijke geluidsoverlast voor de bewoners van de Schepenbuurt.	In de eerste plaats is van belang dat er nog geen sprake is van een verhuizing van RET. Er is alleen de suggestie van het bedrijf dat het mogelijk gaat verplaatsen in de komende tien jaren. Gelet op de strategische locatie voor de stad zijn daarom uitgangspunten benoemd. Maar omdat het nu niet aan de orde is, is er nu ook geen sprake van een planvormingstraject. Wanneer dit gaat spelen zullen direct betrokkenen actief worden benaderd voor participatie. Tussentijdse informatie over ontwikkelingen is te vinden via de kanalen van het Werkspoorkwartier (website werkspoorkwartier.nl, facebookpagina en de nieuwsbrieven). De visie is aangepast naar aanleiding van de zorgen voor woningbouw. De milieucontouren waren eerder niet ingetekend en dit gaf geen juist beeld. De contouren bepalen waar momenteel geen woningbouw mogelijk is. Bij de eventuele planvorming zal rekening worden gehouden met de omliggende functies en bijbehorende vergunningen. De monumentale status van de loodsen wordt in de visie (hoofdstuk 5) uitvoering beschreven. Over bouwhoogtes zijn in de visie geen uitspraken gedaan.
8. Transformatie RET-locatie Er zijn zorgen geuit en vragen gesteld naar aanlei-ding van de mogelijke transformatie van de RET-locatie. Bewoners van de Schepenbuurt vragen of ze bij de planvorming betrokken kunnen worden en hoe ze goed blijven geïnformeerd. Een even-tuele komst van woningbouw wekt vragen op bij de ondernemers van De Nijverheid en De Haven-loods, juist omdat de RET-locatie nu een buffer is voor hun publieksactiviteiten naar de Schepen-buurt. Tenslotte is ook gevraagd naar de visie op het erfgoed en de bouwhoogtes.	In de eerste plaats is van belang dat er nog geen sprake is van een verhuizing van RET. Er is alleen de suggestie van het bedrijf dat het mogelijk gaat verplaatsen in de komende tien jaren. Gelet op de strategische locatie voor de stad zijn daarom uitgangspunten benoemd. Maar omdat het nu niet aan de orde is, is er nu ook geen sprake van een planvormingstraject. Wanneer dit gaat spelen zullen direct betrokkenen actief worden benaderd voor participatie. Tussentijdse informatie over ontwikkelingen is te vinden via de kanalen van het Werkspoorkwartier (website werkspoorkwartier.nl, facebookpagina en de nieuwsbrieven). De visie is aangepast naar aanleiding van de zorgen voor woningbouw. De milieucontouren waren eerder niet ingetekend en dit gaf geen juist beeld. De contouren bepalen waar momenteel geen woningbouw mogelijk is. Bij de eventuele planvorming zal rekening worden gehouden met de omliggende functies en bijbehorende vergunningen. De monumentale status van de loodsen wordt in de visie (hoofdstuk 5) uitvoering beschreven. Over bouwhoogtes zijn in de visie geen uitspraken gedaan.
9. Transformatie Entreegebied bij Station Zuilen Er zijn zorgen geuit en vragen gesteld naar aanleiding van de mogelijke transformatie van het Entreegebied bij Station Zuilen. Zorgen betreffen onder meer de komst van woningbouw of onderwijs binnen deze locatie en met name de suggestie dat hier hoogbouw zou kunnen ontstaan. Andere zorgen betreffen de voorgenomen groene verbindingsroute voor voetgangers achter de woningen. De vraag is gesteld waarom de entree niet een plein kan worden. Tenslotte is de vraag gesteld om actief mee te kunnen praten bij de verdere planvorming	De huidige entree voor fietsers en voetgangers is onoverzichtelijk en unheimisch. In de visie (hoofdstuk 5) is de ambitie uitgeschreven voor deze locatie. Door een herstructurering ontstaan ook ontwikkelmogelijkheden. Er is nog geen sprake van een planvormingtraject. Op dit mo-ment is er vanuit de gemeente geen budget om dit proces op te starten. Dit gaat op zijn vroegst in 2022 spelen. Wanneer het proces wordt op-gesteld worden bewoners en ondernemers ac-tief betrokken bij de planvorming. De transfor-matie zal altijd in samenhang zijn met de directe omgeving van het station, de Cartesiusdriehoek en de herinrichting van de Westelijke Stadsbou-levard. (zie volgende pagina)

Geuite zorgen	Uitwerking in de visie
	In de visie worden alleen uitgangspunten benoemd die vanuit het Werkspoorkwartier belangrijk zijn. De ruimtelijke vormgeving wordt nu niet bepaald, en dus ook niet of de entree-verbinding een straat of een plein is. De invul-ling met woningbouw, onderwijs of andere func-ties is nu niet vastgelegd. Er worden alleen sug-gesties gegeven die vanuit het gemeentelijke beleid logisch zijn. Station Zuilen is een stations-locatie en het is vanuit de stedelijke opgaven een logische plek om te verdichten. Naast dat de planvor-ming nog moet plaatsvinden zullen voor alle eventuele functiewijzi-gingen te zijner tijd ook de normale RO procedures gevoerd moeten worden met bijbehorende inspraak. Of hier wel of niet voor een hoogteaccent wordt gekozen is ook niet vastgelegd. Dit zal eveneens onderdeel zijn van het planvormingtraject. In reactie op de geuite zorgen is de visie wel op punten aangepast. De schets met sugges-ties van vormgeving en hoogteaccenten is weggelaten omdat deze geen status heeft.
10. Informele voetgangersroutes In de visie wordt ingezet op de aanleg van infor-mele paden over de be-drijvenkavels zodat de structuur voor voetgangers wordt geïntensiveerd. Drie concrete zorgen zijn geuit. De eerste is van bewoners van de Carte-siusweg die zorgen hebben over de sociale veiligheid wanneer er een pad zou komen achter de huizen over het terrein van Ste-din. De tweede is van bewoners van de Schepen-buurt die zorgen hebben dat een voetgan-gersrou-te naar het RET terrein de rust in de buurt ver-stoort. De derde is van een ondernemer die aan-geeft dat een informeel pad tot onveilige situaties leidt met een laaddock die nodig is voor bedrijfs-activiteiten.	De visie geeft op dit vlak een wensbeeld (zie hoofdstuk 4) voor een structuur. Routes over bedrijvenkavels dragen bij aan een meer fijnmazig netwerk voor voetgangers. Om dit mogelijk te maken is uiteraard vrijwillige medewerking van de eigenaren nodig. Op plek-ken als Campus Werkspoor en de Werkspoorkathedraal zijn al routes ontstaan. De geuite zorgen maken duidelijk dat routes ook de belan-gen van anderen kunnen raken. Het is terecht om dit te agenderen en bij planvorming rekening te houden met de effecten op anderen. De bewoners van de Cartesiusweg zeiden bijvoorbeeld dat ze graag het gesprek willen aangaan en zij ook zelf ideeën hebben om de vei-ligheid te verbeteren. In de visie wordt niet op de specifieke situaties ingegaan maar is wel toegevoegd om belanghebbers te betrekken bij de planvorming. De visie geeft op dit vlak een wensbeeld (zie hoofdstuk 4) voor een structuur. Routes over bedrijvenkavels dragen bij aan een meer fijnmazig netwerk voor voetgangers. Om dit mogelijk te maken is uiteraard vrijwillige medewerking van de eigenaren nodig. Op plek-ken als Campus Werkspoor en de Werkspoorkathedraal zijn al routes ontstaan. De geuite zorgen maken duidelijk dat routes ook de belan-gen van anderen kunnen raken. Het is terecht om dit te agenderen en bij planvorming rekening te houden met de effecten op anderen. De bewoners van de Cartesiusweg zeiden bijvoorbeeld dat ze graag het gesprek willen aangaan en zij ook zelf ideeën hebben om de vei-ligheid te verbeteren. In de visie wordt niet op de specifieke situaties ingegaan maar is wel toegevoegd om belanghebbers te betrekken bij de planvorming. Bij het specifieke geval van het laaddock blijkt bijvoorbeeld dat de si-tuatie inderdaad te onveilig is voor een combinatie met een voetgan-gerspad en derhalve op die plek nu geen informele verbinding kan ontstaan. De eigenaar en de ondernemer kunnen daar niet de veilig-heid garanderen. De visie zelf is hier niet op aangepast omdat alleen een wensbeeld wordt getoond en verwezen wordt naar de vrijwillige medewerking van de eigenaren. Het wensbeeld blijft overeind.



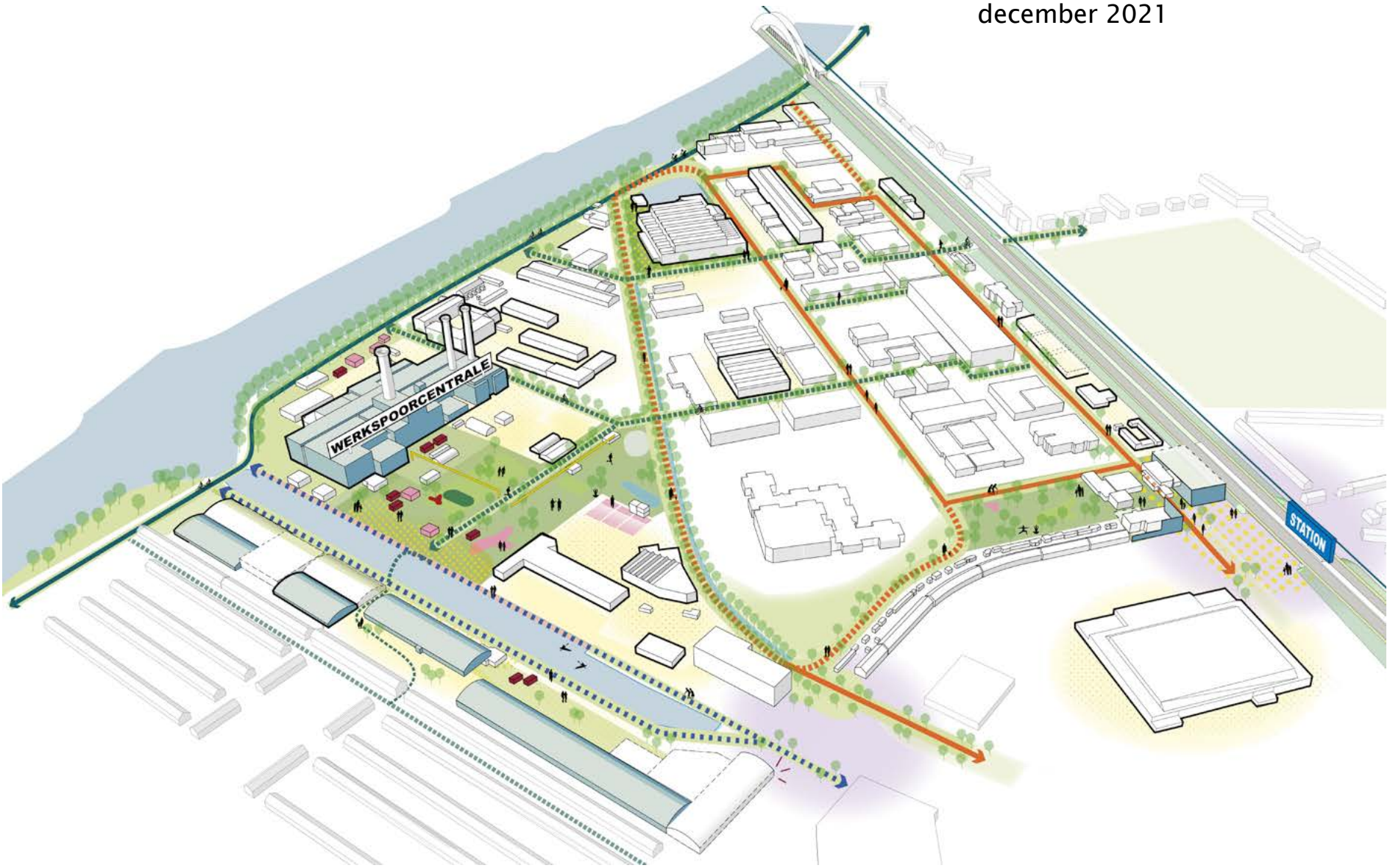
UrbanXchange

urbanext
stedenbouw

OMGEVINGSVISIE WERKSPOORKWARTIER

De transformatie van een werklandschap

december 2021



Gemeente Utrecht

UrbanXchange

urbanext
stedenbouw



OMGEVINGSVISIE WERKSPOORKWARTIER

De transformatie van een werklandschap

december 2021

Gemeente Utrecht

UrbanXchange

urbanext stedenbouw

COLOFON

Opdrachtgever

Wim Greijn	Gebiedsregisseur West

Projectteam

Huub Kloosterman	UrbanXchange
Twan Toonen	Projectmanagementbureau
Eva de Graaf	Urbanext Stedenbouw
Martine Leroi	Urbanext Stedenbouw
Merel Daniel	Vriendinnen van Cartesius/Bureau Brick
Lara Simons	Vriendinnen van Cartesius/Bureau Brick
Josine Maaskant	Gebiedssecretaris West en Noordwest

Gesprekspartners gemeente utrecht

Judith de Vlaming	Gebiedscoördinator West en Noordwest,
Esther van Bladel	Gebiedscoördinator West en Noordwest
Marjolein Bracht	Stedenbouw
Joris van Haaften	Stedenbouw
Jan Harms	Verkeer
Leon Peeters	Verkeer
Astrid Renne	Economie
Gijs Wanders	Economie
Jeroen Schenkels	Groen
Gideon Vreeman	Ecologie
Marin Zegers	Circulair bouwen
Annechien de Gast	Omgevingsvisie
Saskia Kluitmans	Cultuur
Jelmer Jepsen	Cultuur/creatieve industrie
Maik Schulz	Sport
Trudie Maas	Wonen

INHOUDSOPGAVE

HET VERHAAL WERKSPOORKWARTIER 2040 7

1 NIEUWE OPGAVEN 9

2 GEBIED IN TRANSITIE 11
2.1 Het werkspoorkwarttier vandaag: programmatsiche analyse
2.2 Het werkspoorkwarttier vandaag: ruimtelijke analyse
2.3 Het Werkspoorkwartier vandaag: betekenis in de stad

3 GEBIEDSIDENTITEIT 21
3.1 Het Werkspoorkwartier morgen: kernwaarden en thema's
3.2 Het Werkspoorkwartier morgen: positionering

4 GEBIEDSVISIE 27
4.1 Economische structuur: werklandschap met publieksbestemmingen
4.2 Werkgelegenheidsgroei: ruimtelijke verdichting
4.3 Ruimtelijke structuur
4.4 Groenstructuur
4.5 Mobiliteit
4.6 Energietransitie
4.7 Gezondheid en duurzaamheid

5 TRANSFORMATIELOCATIES 49
5.1 Stationsomgeving – entree Werkspoorkwartier
5.2 Eneco-locatie, Industriehaven en RET-locatie
5.3 Locatie Stadsbedrijven

6 STRATEGIE EN UITVOERING 63
6.1 Strategische maatregelen
6.2 Samenwerking gemeente en bedrijven
6.3 Relatie tussen Omgevingsvisie Werkspoorkwartier en Ruimtelijke Strategie Utrecht (RSU) 2040

BIJLAGEN 73
I. Historie Werkspoorkwartier
II. Ontwikkelvisie Werkspoorkwartier 2012
III. Opgaven Werkspoorkwartier
IV. Milieuhinder
V. Participatie



Het verhaal Werkspoorkwartier 2040

“Het Werkspoorkwartier is een bijzonder binnenstedelijk werklandschap. Het gemengde gebied is een gewilde vestigingsplek voor creatieve en stadsgeoriënteerde bedrijven. De diversiteit van de bedrijven is ongekend. Hier vinden zij betaalbare ruimte om vrij te kunnen ondernemen en te innoveren. Het unieke werkgebied heeft grote waarde voor de stedelijke economie en de werkgelegenheid. Door verdere intensivering groeit de betekenis van het gebied.

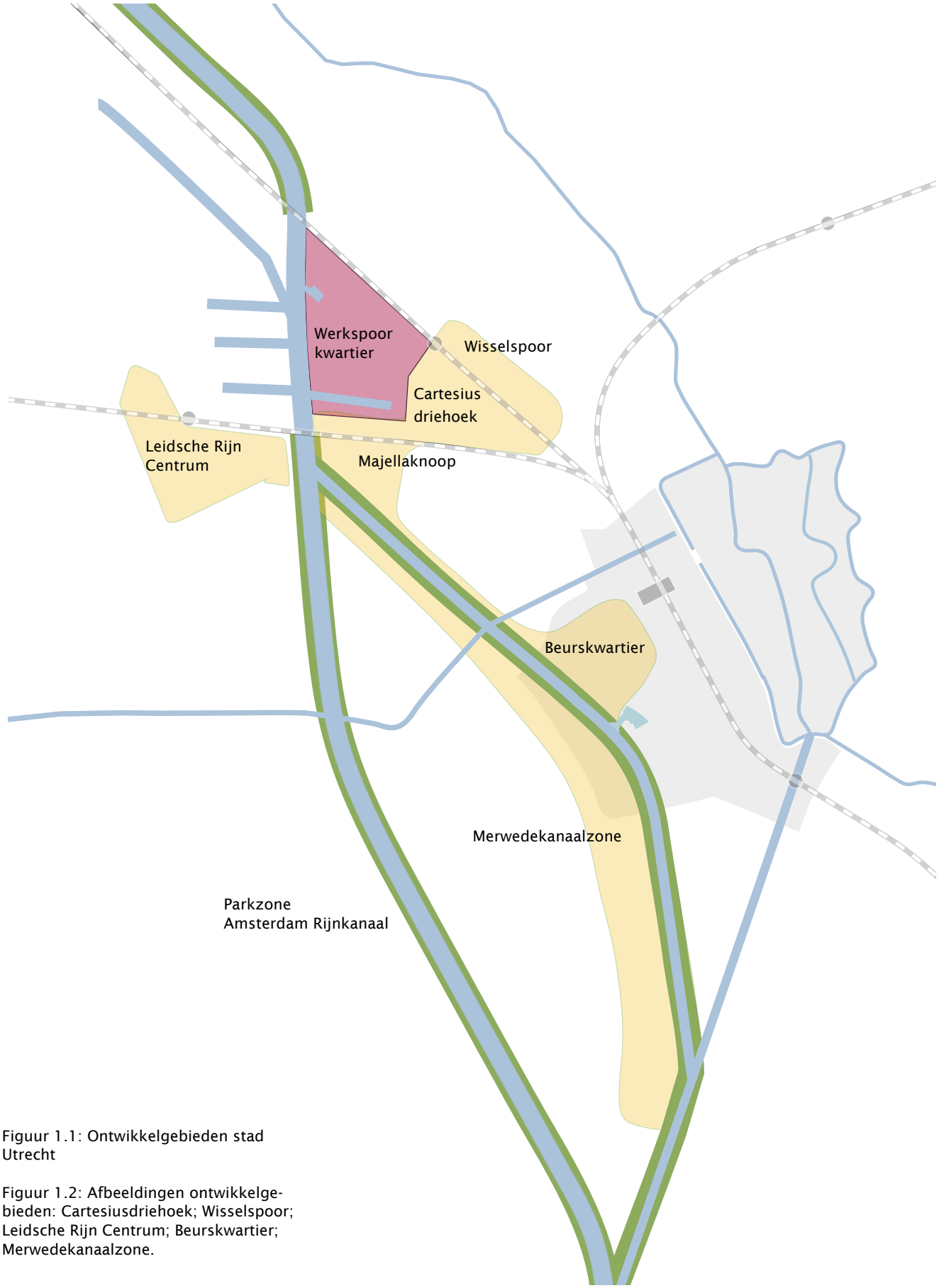
Binnen de robuuste industriële context van het bedrijventerrein is een onbevangen cultuur ontstaan. Naast werklocatie is het gebied ook een spannende stedelijke bestemming met een mix van authentieke publieksfuncties en alternatieve verblijfsplekken. Hier vind je op onverwachte locaties eten en drinken, sport, speelplekken, buurtworkshops, film, exposities, concerten en evenementen.

Meest in het oog springend zijn de verschillende levendige community-omgevingen. Dit zijn collectieve vestigingsplekken waar creatieve ondernemers en kunstenaars een gezamenlijke identiteit delen. Bij uitstek zijn dit ook de originele ontmoetingsplekken met verrassende publieksactiviteiten.

Opvallend is de uitbundige groenstructuur die binnen de industriële setting alle ruimte krijgt om verder te groeien. Naast de groene verbindingen waaronder het kanaal en het spoor zijn er drie volwaardige groene verblijfsplekken voor de nodige ontspanning en beweging. Bij de Havenkom en de Industriehaven is het goed toeven aan het water. Het vele groen heeft een robuust en ruig karakter, en draagt bij aan de biodiversiteit en klimaatadaptatie.

Het gebied neemt een voortrekkende rol in de transitie naar een circulair Utrecht. In netwerkverband wordt gewerkt aan nieuwe kennis en concrete toepassingen. Kansen worden volop benut in hergebruik van grondstoffen en afvalstromen, circulair bouwen, duurzame energievoorziening en slimme mobiliteit.

Het Werkspoorkwartier is met recht een uitzonderlijk gebied om trots op te zijn. Een ongepolijste maar kleurrijke omgeving die autonoom door betrokken ondernemers is vormgegeven. En een uitnodigende plek in de stad met industriële iconen en ongewone bestemmingen. Een levendige diversiteit: open, naar buiten gericht en onderling verbonden.”



Figuur 1.1: Ontwikkelgebieden stad Utrecht











Figuur 1.2: Afbeeldingen ontwikkelgebieden: Cartesiusdriehoek; Wisselspoor; Leidsche Rijn Centrum; Beurskwartier; Merwedekanaalzone.

1. NIEUWE OPGAVEN

Het Werkspoorkwartier is in korte tijd uitgegroeid van een traditioneel bedrijventerrein naar een bijzonder werklandschap. Ook het publiek heeft het gebied ontdekt als alternatieve bestemming. De ontwikkelingsvisie voor het gebied is uit 2012 en toe aan een actualisatie. Verschillende nieuwe opgaven dienen zich aan waar een antwoord op moet worden gevonden.

In 2012 heeft de gemeenteraad de Ontwikkelingsvisie Werkspoorkwartier vastgesteld. Het toenmalige gemengde industrieterrein met een sterke oriëntatie op de regio had destijds te maken met leegstand en verouderingsproblemen. De visie voorzag in een nieuwe koers gericht op de transitie van het gebied naar een werklandschap met een stadsverzorgend en creatief profiel met ruimte voor cultuur en vrijetijdsbesteding.

Inmiddels is het Werkspoorkwartier een geliefde vestigingsplek voor Utrechtse ondernemers en ook het publiek heeft het gebied ontdekt als een alternatieve bestemming. Het huidige succes is grotendeels te danken aan de ondernemers en initiatiefnemers die de nieuwe koers aan hebben gegrepen om hun ambities hier waar te maken. Ontwikkelingen als de Werkspoorkathedraal en het Hof van Cartesius hebben zelfs landelijk de schijnwerpers op zich gericht gekregen. Ook de gemeente is actief geweest met het initiëren, stimuleren en faciliteren van initiatieven en ontwikkelingen.

In 2021 is de visie nog steeds grotendeels actueel en draagt ze bij aan de helderheid voor ondernemers en investeerders in het gebied. Toch is er aanleiding om deze op een aantal belangrijke punten te actualiseren. Daarbij is het voor de stad belangrijk om de visie in lijn te brengen met de Ruimtelijke Strategie Utrecht 2040. De volgende opgaven zijn hierbij benoemd (deze worden in de Bijlagen verder in detail toegelicht):

1) Op stedelijke schaal is van belang welke keuzes gemaakt moeten worden om de groei in de stad te kunnen accommoderen. Hiervoor heeft de gemeente in 2021 de Ruimtelijke Strategie Utrecht 2040 (RSU 2040) vastgesteld. In deze actualisering wordt in de barcode-systematiek geduid welke bijdragen het Werkspoorkwartier kan leveren aan het accommoderen van de stedelijke groei. Denk hierbij aan het verder intensiveren van de werkgelegenheid, het toevoegen van andere functies en het verdichten van de ruimte.
2) Op de schaal van het stadsdeel is van belang dat het Werkspoorkwartier in een omgeving ligt die sterk in beweging is. Met Leidsche Rijn Centrum en de transformaties van Cartesiusdriehoek en Wisselspoor ontstaat een binnenstedelijke setting. De behoefte aan groen, voorzieningen en vrijetijdsbesteding in de buurt neemt toe. Het Werkspoorkwartier is in de afgelopen jaren al steeds meer een (alternatieve) plek geworden voor publieksactiviteiten. De verwachting is dat de druk op dit vlak toeneemt en het Werkspoorkwartier verder ‘open’ gaat zijn voor publiek.
3) Op de schaal van het gebied zelf leidt de opkomst van de creatieve werkplaatsen tot nieuwe opgaven. Denk hierbij aan meer behoefte aan groen, verblijfsruimten, circulaire activiteiten en meer ruimte voor fiets en voetgangers. Binnen het gebied zijn er vier concrete locaties die de komende jaren mogelijk in beweging komen en die daarom vragen om een doorkijk naar de toekomst: het entreegebied bij Station Zuilen, de locatie van Stadsbedrijven, het Eneco-terrein en de RET-locatie. Deze laatste twee hebben tezamen met de Industriehaven een grote samenhangende potentie.

Het op een aantal belangrijke punten actualiseren van de Ontwikkelingsvisie is dan ook noodzakelijk. Hierbij gaat het om het maken van de juiste keuzes voor het gebied waardoor richting kan worden gegeven aan de verdergaande transitie. De totstandkoming van deze actualisatie is in participatie gebeurd met ondernemers, eigenaren, initiatiefnemers, bewoners en andere betrokkenen bij het Werkspoorkwartier.

De bestaande ontwikkelingsvisie is onderdeel van de Omgevingsvisie Utrecht. Dit document gaat deze vervangen en is daarom Omgevingsvisie Werkspoorkwartier genoemd. De tijdshorizon voor deze visie is 2040, in lijn met de RSU 2040.

Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt een beschrijving gegeven van de huidige gebiedsituatie. In hoofdstuk 3 wordt de geactualiseerde gebiedsidentiteit beschreven. In hoofdstuk 4 volgt een uitwerking in de gebiedsvisie met aandacht voor het programmatische concept en de ruimtelijke structuur. In hoofdstuk 5 wordt ingezoomd op vier concrete transformatielocaties binnen het Werkspoorkwartier. Tenslotte wordt in hoofdstuk 6 ingegaan op de uitvoeringstrategie en de samenwerking daarbij met de ondernemersvereniging BKC (Bedrijvenkring Cartesius).

In de Bijlagen wordt een beschrijving gegeven van de historie van het gebied, de oorspronkelijke ontwikkelingsvisie uit 2012 en de opgaven voor de toekomst.



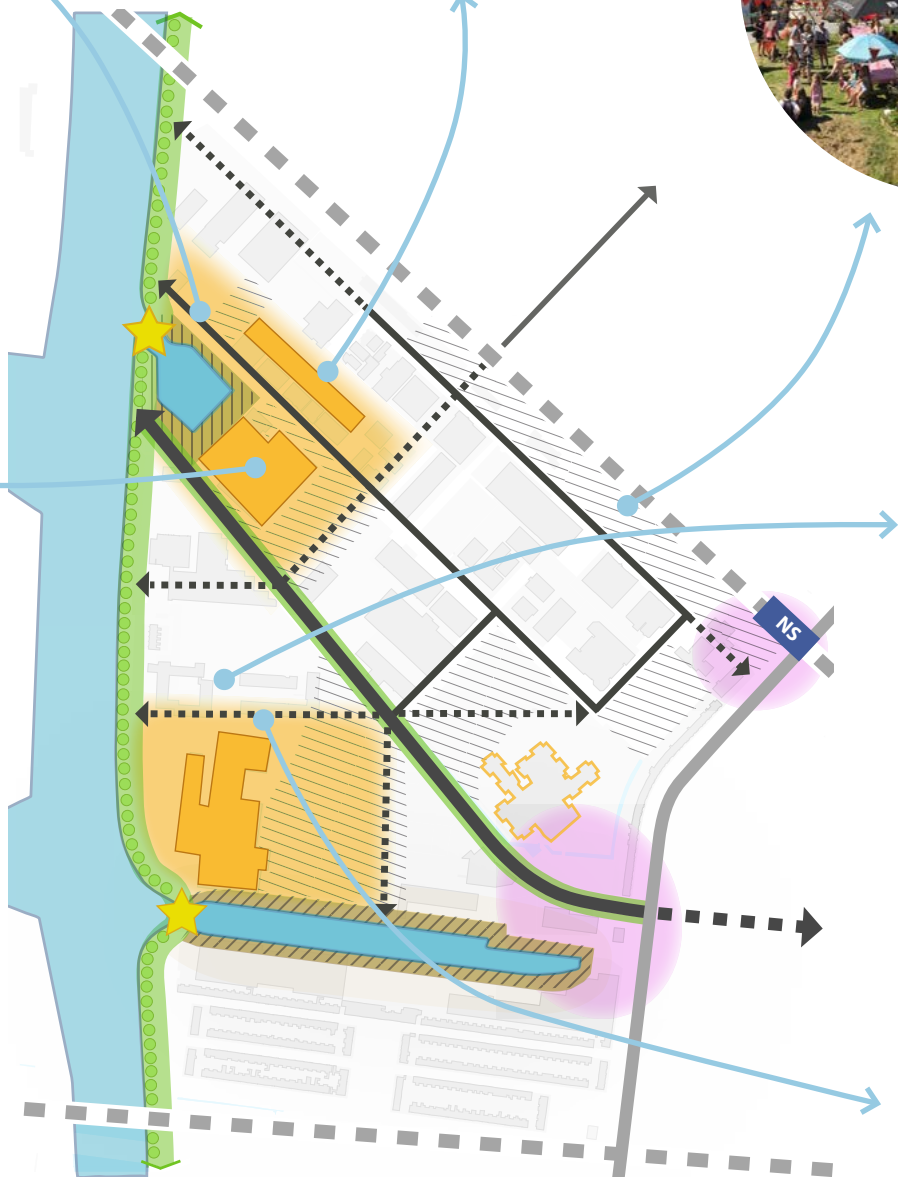
2. GEBIED IN TRANSITIE















Figuur 2.1
Conclusiekaart - 2012

Heldere structuur - open trekken

- Centrale as
- Bestaande verbinding
- Potiëntele verbinding
- Recreatieve groene verbinding

Identiteitsdragers - aantrekkelijk maken

- Potentiële hotspot (verblijf- en ontmoetingsplekken)
- Beeldbepalende gebouwen met potentie
- Gebouw met potentie door grote schaal en ligging
- Monumentale industriële brug
- Kade openbaar en toegangkelijk maken
- Water als decor
- Entreegebieden verbeteren

Open ruimte benutten

- Open ruimte benutten voor (tijdelijke) activiteiten en doorsteken

2. GEBIED IN TRANSITIE

In dit hoofdstuk wordt de huidige gebiedsituatie beschreven aan de hand van een programmatische analyse, een ruimtelijke analyse en een analyse van de betekenis voor de stad. Het huidige Werkspoorkwartier is stapsgewijs ontstaan binnen de robuuste structuur van een industrieterrein met een honderdjarige geschiedenis. In de Bijlagen wordt de historie van dit gebied beschreven. In 2012 is de Ontwikkelingsvisie Werkspoorkwartier vastgesteld. De situatie van destijds wordt eveneens in de Bijlagen beschreven.

2.1 Het Werkspoorkwartier vandaag: programmatische analyse

Het Werkspoorkwartier heeft in korte tijd een gedaanteverwisseling doorgemaakt. In de afgelopen jaren is het bedrijventerrein veranderd in een bijzonder werklandschap met een stadsverzorgend en creatief profiel, en met ruimte voor cultuur en vrijetijdsbesteding. De aanwezige bedrijvigheid is zeer divers. Maakindustrie, handel, opslag, reparatie, energie, dienstverlening, design, kunst, horeca, evenementen en sport zitten naast en door elkaar. Het is een geliefde vestigingsplek voor Utrechtse ondernemers en ook het publiek heeft het gebied ontdekt als een alternatieve bestemming.

De sfeer in het gebied is ongedwongen en vrij, de onderlinge lijntjes tussen ondernemers zijn kort en er heerst een gevoel van samenhang. In gesprekken met ondernemers komt naar voren dat de diversiteit als de belangrijkste kracht wordt ervaren. Men is trots op het gebied en op de positieve aandacht voor wat hier in korte tijd is ontstaan.

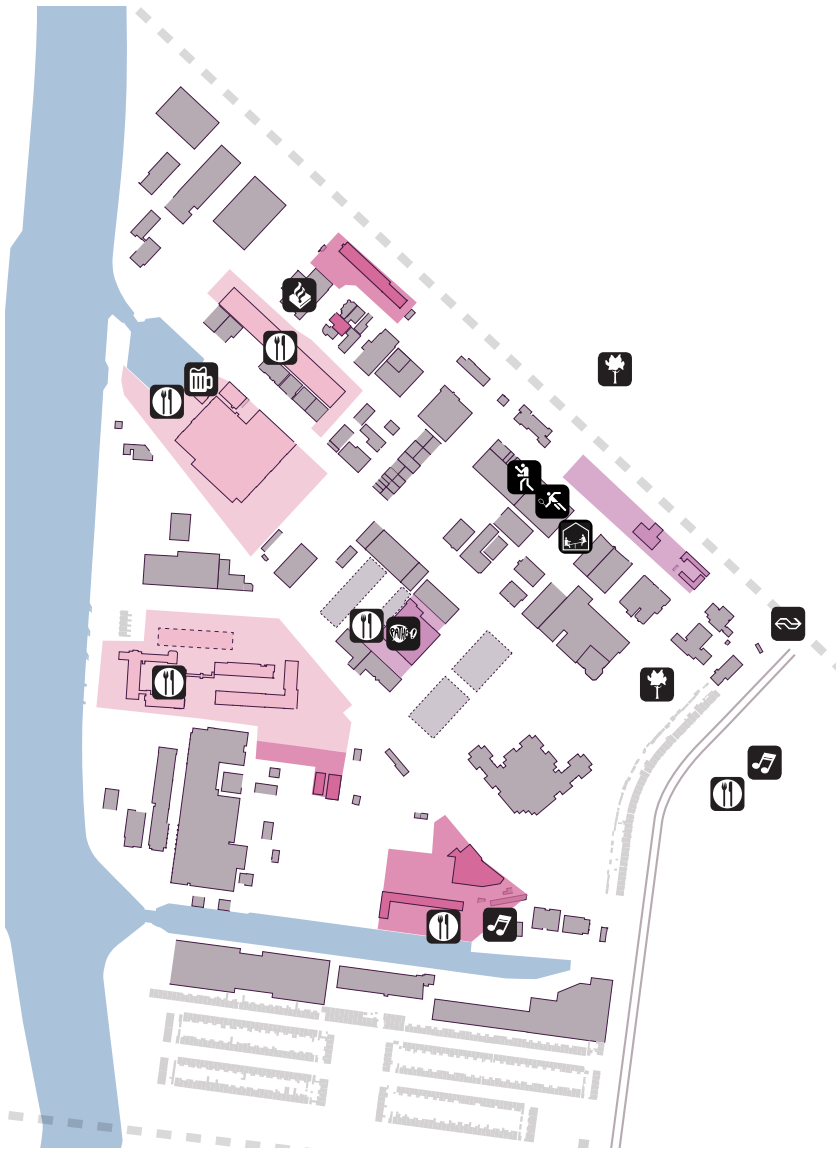
Bedrijvigheid

De vraag naar ruimte in het gebied is groot. De ligging, de populariteit en het karakter van het gebied zorgen voor een grote aantrekkingskracht op vooral kleinere bedrijfjes uit de creatieve en stadsgeoriënteerde sectoren. Het Werkspoorkwartier is voor deze typen bedrijvigheid ‘the place to be’ in de stad. De succesvolle opkomst van deze bedrijven heeft in de afgelopen jaren geleid tot twee opmerkelijke bewegingen in het gebied.
Ten eerste is sprake van een schaalverkleining. Bestaande panden en nieuwbouw worden ontwikkeld als verzamelgebouwen waardoor het aanbod zich vrijwel uitsluitend voor doet in de vorm van kleinere units. Recentelijk op de markt gekomen units zijn er bijvoorbeeld bij Campus Werkspoor, De Havenloods en De Stadstuin. Dit soort verzamelcomplexen zijn snel tot de laatste unit verhuurd en er zijn inmiddels wachtlijsten bij diverse aanbieders. Het beschikbaar gekomen aanbod was de laatste jaren vooral gericht op de creatieve sector. Dat is onder meer te verklaren omdat deze sector in Utrecht veel sneller dan gemiddeld groeit. Binnenkort op de markt komen onder meer HoutWerk (bij Campus Werkspoor), Stock en Units4You. Doordat deze zich deels richten op maakbedrijven blijft de mix van creatieve en meer traditionele bedrijvigheid overeind. Het is goed op te merken dat de groei van de creatieve bedrijvigheid niet ten koste is gegaan van de traditionele bedrijvigheid. De creatieve ondernemers hebben zich gevestigd in voorheen leegstaande panden (in 2012 was er nog een aanzienlijk leegstandspercentage) en in nieuwe ontwikkelingen. Opmerkelijk is verder dat er de laatste jaren voor grotere bedrijven nauwelijks ruimte beschikbaar is, hooguit wanneer een ander bedrijf verplaatst. Er is nagenoeg geen leegstand in het gebied. Het eerste alternatief voor bedrijven die niet op het Werkspoorkwartier terecht kunnen is Lage Weide geworden.

Ten tweede is sprake van een nieuwe structuur in het gebied. Binnen de traditionele verkaveling van het bedrijventerrein is als het ware een nieuwe ‘laag’ toegevoegd bestaande uit een reeks van community-omgevingen (creatieve werklocaties). De huidige programmatische situatie bestaat dus eigenlijk uit twee structuren. Zo biedt het Werkspoorkwartier ruimte aan individuele bedrijven in maakindustrie, reparatie en handel. En daarnaast zijn er verspreid over het gebied verschillende community-omgevingen. Het zijn er momenteel negen: Vlampijpateliers, De Schaverij, Werkspoorkathedraal, Werkspoorfabriek/de Stadstuin, Hof van Cartesius, Campus Werkspoor, 16X, De Nijverheid en De Havenloods. Nieuwe zijn al weer in ontwikkeling zoals Stock en de Machinerie. Elk van hen heeft een eigen karakter en doelgroep. Het zijn juist deze communities die voor aandacht, dynamiek, publieke activiteiten en nieuwe werkgelegenheid zorgen. Juist omdat ze heel verschillend zijn is de diversiteit in het gebied nog weer groter geworden de laatste jaren.



Creatieve bedrijven en publieksbestemmingen vs overige bedrijven - 2012



Creatieve bedrijven en publieksbestemmingen vs overige bedrijven - 2020

Figuur 2.2:
Creatieve bedrijven en publieksbestemmingen vs overige bedrijven - 2012 en 2020

- Creatievelingen autonome kunstenaar
- Middelgrote creatieve bedrijven ambacht/productie/vormgeving
- Gevestigde creatieve bedrijven ict/productie/vormgeving
- Overige bedrijven

Stedelijke voorzieningen

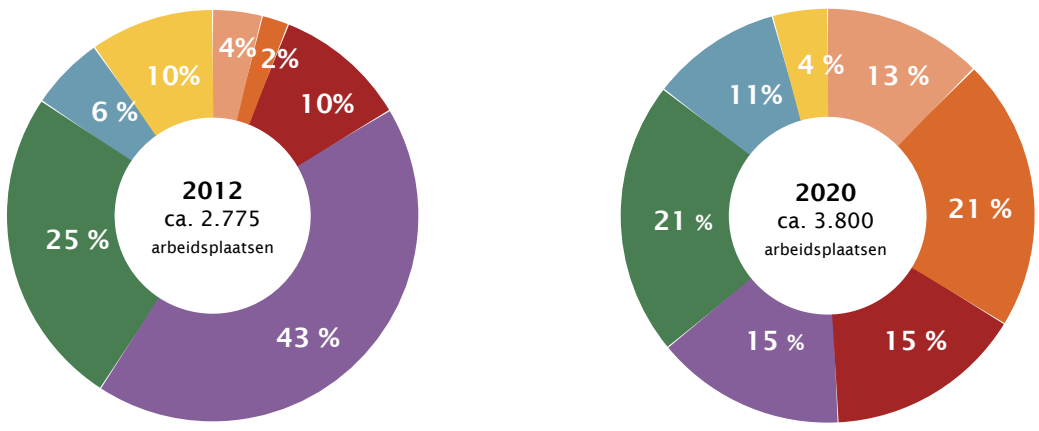
Een andere opvallende verandering is de snelle opkomst van verschillende (veelal culturele) publieke activiteiten. Het industriële landschap blijkt in de huidige tijd bijzonder goed te functioneren als een spannende en alternatieve setting voor allerlei stedelijke activiteiten. Het aanbod aan publieksfuncties in het Werkspoorkwartier bestaat uit tijdelijke activiteiten en permanente functies. Tijdelijke veelal kleinschalige activiteiten vinden plaats bij de diverse community-omgevingen waaronder exposities, kunstmarkten, buurtworkshops, feesten, concerten e.d. Op beperkte schaal maakt ook horeca onderdeel uit van een aantal communities. Een permanente dagelijks geopende publieke horecagelegenheid is het Werkspoor Café De Leckere bij de Werkspoorkathedraal aan het water. Het gebied kent ook een aantal permanente publieksfuncties. Van oudsher waren vooral aan de Vlampijpstraat diverse stand alone functies gevestigd; functies met een eigen doelgroep zonder directe interactie met andere functies. Denk hierbij aan KidzCity (overdekt speelparadijs), All in Squash (squashcentrum) en Perla Palace (feestzaal). Met de opening van de Werkspoorkathedraal (evenementen) in 2016 is er een grote magneet voor publiek in het gebied gekomen. In de grote fabriekshal worden congressen, corporate events en festivals georganiseerd tot zelfs 3500 personen. Wanneer er een evenement plaatsvindt is het bijzonder druk in het gebied. De Werkspoorkathedraal heeft flink bijgedragen aan het vergroten van de bekendheid van het Werkspoorkwartier. De havenkom wordt heringericht als horecalocatie (WerkspoorKade) en openbare verblijfsplek waarmee een wens uit de Ontwikkelingsvisie 2012 wordt vervuld.

Ook het culturele aanbod ontwikkelt zich verder. De gemeenteraad heeft ingestemd met de komst van de Machinerie, een nieuw centrum voor film- en beeldcultuur waarin ook filmtheater 't Hoogt gevestigd gaat worden. Hiermee krijgt het Werkspoorkwartier nog weer meer een plek op de kaart van het stedelijke culturele aanbod in Utrecht.

Werkgelegenheid

De werkgelegenheid in het Werkspoorkwartier is sinds de Ontwikkelingsvisie 2012 gestegen met maarliefst 37%. Op basis van gegevens van de Kamer van Koophandel en tellingen in het gebied kan worden vastgesteld dat de transformatie een groot effect op de werkgelegenheid heeft gehad. De diverse ontwikkelingen tussen 2012 en 2020 hebben gezorgd voor een toevoeging van ca. 375 bedrijven en een toename van ruim 1.000 arbeidsplaatsen. In 2012 lag de werkgelegenheid op ca. 2775 arbeidsplaatsen; in 2020 is dit gegroeid tot ca. 3800. Een groot deel van de huidige werkgelegenheid wordt gevormd door nieuwe bedrijven in het gebied.

De verschuiving in type bedrijvigheid is opvallend. Het aantal arbeidsplaatsen in de creatieve sector ('creatieve industrie en kunst' en de 'creatieve dienstverlening en media') is sterk gestegen. De cijfers zijn zelfs spectaculair. Inmiddels neemt de creatieve sector in het Werkspoorkwartier 34% van de werkgelegenheid voor zijn rekening. In 2012 was dit nog maar 6%. Tegelijkertijd is de werkgelegenheid in industrie, bouw, reparatie, handel en transport flink gedaald van 43% in 2012 naar 15% nu.



Figuur 2.3:
Diagram arbeidsplaatsen sectoren 2012 vs 2020

2.2 Het Werkspoorkwartier vandaag: ruimtelijke analyse

Waar in programmatische zin grote veranderingen hebben plaatsgevonden is de ruimtelijke structuur nog grotendeels zoals die was in 2012. Vanzelfsprekend ziet het gebied er een stuk gezonder en levendiger uit met het opheffen van leegstaande panden en de toevoeging van de vele bedrijvigheid. Een aantal zichtbare veranderingen heeft plaatsgevonden waaronder de aanleg van het Werkspoorpad en het 'onthekken' van voorheen afgesloten kavels. Al is dat laatste nog maar deels gebeurd (bij Werkspoorkathedraal, Werkspoorfabriek en Campus Werkspoor). Verschillende ambities uit 2012 zijn nog niet uitgevoerd en staan dus ook nog overeind (zie daarvoor de Bijlagen).

Bebouwingstructuur

Op basis van de bebouwingstructuur zijn in het Werkspoorkwartier drie deelgebieden te onderscheiden. De driedeling vindt zijn oorsprong in het vroegere weidelandschap en het gebruik als industrieterrein in latere tijd. In de eerste zone tussen het spoor en de Tractieweg is de maat en de schaal van de bebouwing relatief klein. Bovendien is per kavel een relatief groot deel bebouwd. De kavelrichting ligt haaks op de weg en het spoor. In de tweede zone tussen de Tractieweg en de Nijverheidsweg zijn de kavels groter en is er meer open ruimte, maar blijven de kavels gericht op de Tractieweg. Aan de Nijverheidsweg zijn nog relatief veel achterkanten van bedrijven. De Nijverheidsweg was oorspronkelijk een dijk die in het industriële tijdperk het terrein van het bedrijf Werkspoor begrensde.
De derde zone ligt tussen het Amsterdam-Rijnkanaal, de Nijverheidsweg en de Cartesiusweg. Hier is door de gemeente rond 1920 een industrieterrein aangelegd. Onderdeel hiervan was het graven van de Industriehaven. De kavelrichting is haaks op deze haven en het kanaal gelegd. De PEGUS-centrale (nu Eneco-centrale) werd gebouwd in het deel ten noorden van de Industriehaven en domineert dit deel van het Werkspoorkwartier. Wat opvalt is dat deze zone veel open ruimte kent, bijna geheel in privé-bezit. Een uitzondering hierop is het deel ten zuiden van de Industriehaven, waar één bedrijf, RET Bouwproducten, voornamelijk bebouwd oppervlak kent.

Groenstructuur

Het gebied kent geen heldere groenstructuur. Het groen dat voorkomt is versnipperd en draagt weinig bij aan de kwaliteit van het gebied. Het aanwezige groen is ook meestal niet ingericht om te verblijven of te sporten. Uitzonderingen daarop zijn twee groene ruimtes die in het tijdperk van Werkspoor en PEGUS waren ingericht als sportvelden voor de arbeiders. De eerste is het parkje achter de woningen aan de Cartesiusweg. Deze wordt onder meer gebruikt door de bewoners en de kinderen van het Fantaziehuis (KDV en BSO) aan de Cartesiusweg. Voorheen lag hier een voetbalveld van Werkspoor. De tweede is het groen binnen de hekken van de Eneco-centrale. Deze is nu niet openbaar toegankelijk maar in de nabije toekomst mogelijk inzetbaar als verblijfsruimte. Hier liggen nog tennisbanen en een sintelbaan die hun oorsprong kennen in de tijd van PEGUS.
Verder is het gebied overwegend functioneel ingericht als bedrijventerrein. Op onderdelen is overigens wel sprake van structureel groen. De bomenrij langs het Amsterdam-Rijnkanaal is deels aanwezig, hoewel niet over de gehele lengte even sterk. In de Actualisatie Groenstructuurplan 2017-2030 van de gemeente is de oever van het kanaal opgenomen als wenselijke groene, recreatieve verbinding. Voorts ligt langs de Nijverheidsweg aan de noordoostzijde van de weg een oude wetering, een restant van de oorspronkelijke verkaveling.
De wetering is in delen aanwezig en niet altijd zichtbaar. De Nijverheidsweg oogt groen, deels door de groene inrichting, groene 'resthoeken' van de aangrenzende terreinen van Stedin, Eneco en Campus Werkspoor, en door de bomen langs de weg. De bomenrij is echter niet continu. Langs de Tractieweg staan ook hier en daar bomen, maar van een doorlopende structuur is geen sprake. Het spoortalud is een niet openbaar toegankelijke groene zone. In de afgelopen jaren heeft een aantal ondernemers aandacht besteed aan het weghalen van hekken en het herinrichten van de privékavels zodat een meer groene uitstraling en een betere samenhang is ontstaan.

Infrastructuur

Auto
De hoofdontsluiting (entree) voor de auto is de aansluiting Cartesiusweg-Nijverheidsweg. Secundaire ontsluitingen voor de auto zijn er nog vanaf de Amsterdamsestraatweg via de Julianaparklaan en de Demkaweg-Havenweg. Gelet op de breedte van deze wegen zijn de secundaire ontsluitingen niet geschikt voor vrachtverkeer. Binnen het Werkspoorkwartier gaat de hoofdroute voor vrachtverkeer via de Nijverheidsweg en de Gietijzerstraat naar de Tractieweg. De T-splitsing Nijverheidsweg-Gietijzerstraat is ingericht op deze hoofdroute maar geeft in de praktijk soms onoverzichtelijke verkeersituaties.

Fiets
De hoofdfietsroutes in het gebied zijn de routes via de Nijverheidsweg en langs het Amsterdam-Rijnkanaal (Keulsekade-Havenweg). Overige fietsentrees naar het gebied gaan via de Julianaparklaan en de Cartesiusweg ten zuiden van station Zuilen. Binnen het gebied is er alleen langs de Nijverheidsweg een gescheiden fietspad.

Voetgangers
Voetgangers kunnen het gebied bereiken via de aansluiting Cartesiusweg-Nijverheidsweg, via de langzaam verkeersverbinding net ten zuiden van het station Zuilen en de Julianaparklaan. Ook vanaf de zijde Amsterdam-Rijnkanaal kan men het gebied te voet bereiken hoewel hier geen trottoirs aanwezig zijn. Recent is binnen het gebied langs de Vlampijpstraat, Schaverijstraat en Tractieweg het Werkspoorpad aangelegd.

Dit voetgangerspad is een gezamenlijk project van gemeente en ondernemers. Bij onder meer de Werkspoorkathedraal, Werkspoorfabriek en Campus Werkspoor zijn informele voetgangersverbindingen ontstaan na het weghalen van hekken. Het is de wens om zowel het Werkspoorpad als de informele verbindingen uit te breiden.
Openbaar vervoer
Aan de rand van het gebied ligt Station Zuilen, onderdeel van spoorlijn Utrecht -Breukelen. Daar vertrekken twee keer per uur treinen in twee richtingen. Er zijn plannen van NS om de frequentie te verhogen. Voor het busverkeer is de reiziger aangewezen op de haltes aan de Cartesiusweg bij Station Zuilen en de Schepenbuurt (lijn 12 en 120). Tot voor kort werd het Werkspoorkwartier doorkruist met buslijn 5. Deze is eind 2019 verlegd waardoor de haltes in het gebied zijn komen te vervallen. In de Walserijstraat zit nog een bussluis.

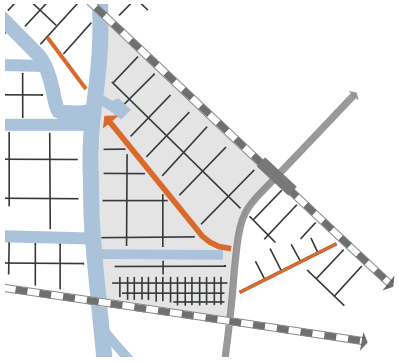
Beeldbepalende elementen

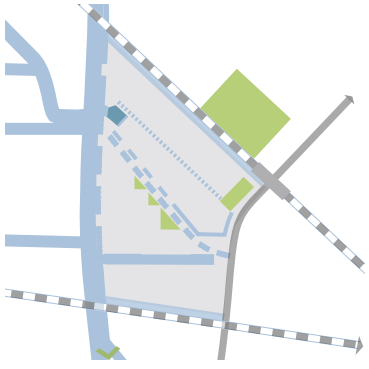
Het gebied bevat een aantal beeldbepalende elementen. Een daarvan is de Eneco-centrale. Met name de hoge schoorsteenpijpen zijn overal zichtbaar in het gebied. De energiecentrale wordt vaak in samenhang gezien met de industriële landmarks in de omgeving, waaronder de pijp van energiecentrale Lage Weide aan de overzijde van het kanaal en de schoorsteen van Douwe Egberts.
Beeldbepalend is ook het industrieel erfgoed van Werkspoor. Indrukwekkend zijn de getransformeerde Werkspoorkathedraal en Werkspoorfabriek. Aan de Vlampijpstraat liggen de Vlampijpateliers (voormalige kantoor en ontwerpafdeling) en het ontspanningsgebouw. In 2019 is bij het ontspanningsgebouw de oude schoorsteen in ere hersteld op initiatief van USINE (Utrechtse Stichting voor Industrieel Erfgoed).

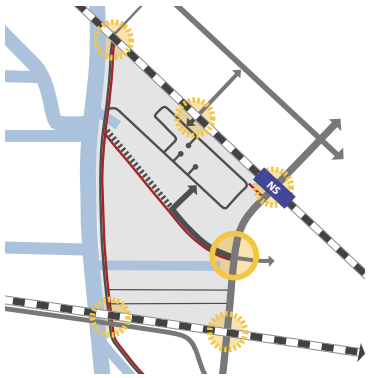
Het water is ook beeldbepalend voor het gebied. Het Amsterdam Rijnkanaal begrenst het gebied als grote ruimtelijke structuur. De spoorbruggen over het kanaal begrenzen het Werkspoorkwartier en geven bijzondere panorama's van het gebied. De havenkom en Industriehaven vormen binnen het gebied de directe relatie met het water. De bijbehorende bruggen als onderdeel van de Keulsekade zijn monumentaal.
Vanaf de Cartesiusweg gezien ligt het Werkspoorkwartier verscholen achter een huizenrij. Ook bij de hoofdentree (Nijverheidsweg) en de entree voor langzaam verkeer bij Station Zuilen is er van het gebied weinig te zien.

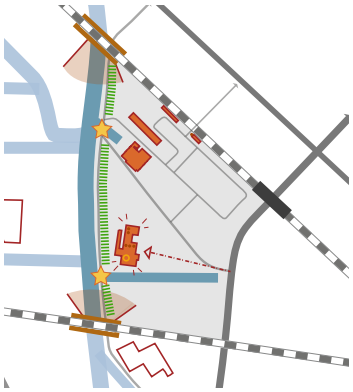
Milieubeperkingen

Vrijwel het gehele Werkspoorkwartier is onderhevig aan milieuhinder. Het grootste gedeelte van het Werkspoorkwartier ligt binnen de hinderzone van geluidscontouren van industrieterrein Lage Weide. Ook zijn er geluidszones van het spoor en van de bedrijven zelf. Deze milieuzones leggen beperkingen op de ontwikkeling van gevoelige functies. Zo is woningbouw in het grootste gedeelte van het Werkspoorkwartier niet toegestaan. Voor een uitgebreide toelichting zie de Bijlagen.









Figuur 2.4:
Ruimtelijke structuur

Figuur 2.5:
Groenstructuur

Figuur 2.6:
Infrastructuur huidige situatie

Figuur 2.7:
Beeldbepalende elementen

2.3 Het Werkspoorkwartier vandaag: betekenis in de stad

Economische betekenis

Voor de stedelijke economie is de betekenis van het Werkspoorkwartier sterk toegenomen. In cijfers betreft dit een forse stijging van het aantal bedrijven en het aantal arbeidsplaatsen (zie 2.1). In termen van positionering neemt het gebied binnen Utrecht een bijzondere positie in als binnenstedelijk werklandschap met uitstekende vestigingscondities voor creatieve en stadsgeoriënteerde bedrijven. Binnen het palet aan werkomgevingen (van kantorenlocaties tot harde industrieterreinen) is dit type werklandschap schaars en voorziet het Werkspoorkwartier in een specifieke behoefte. Vergelijkbare binnenstedelijke terreinen zoals de Merwedekanaalzone en de Cartesiusdriehoek worden getransformeerd naar woningbouw.

Nog altijd is het Werkspoorkwartier voor een groot deel een echt gemengd bedrijventerrein met een brede diversiteit aan bedrijvigheid (maakindustrie, reparatie, handel, energie, stadsbedrijven). Er is een verschuiving gaande naar meer stadsgeoriënteerde bedrijvigheid. Voorts is het gebied de belangrijkste vestigingsplek voor de creatieve sector geworden met inmiddels acht creatieve broedplaatsen (en nog weer een aantal nieuwe op komst). Utrecht kent een snelle groei van de creatieve industrie; de creatieve sector is in tien jaar tijd tussen 2009 en 2019 met 57% gegroeid.[1] Het Werkspoorkwartier biedt voor deze bedrijven een ideale werkomgeving en blijkt geliefd bij alle geledingen van de creatieve sector: van scheppende kunsten en ontwerp tot media en creatieve dienstverlening.

Culturele betekenis

zin het Werkspoorkwartier met specifieke aandacht voor film, beeldcultuur, muziek en beeldende kunst. De komst van de Machinerie past hier goed bij.

Naast een groeiende betekenis in de stad heeft de ontwikkeling als publieksbestemming ook een grote betekenis op wijkniveau. De oorspronkelijke relatie tussen het werkgebied en de omliggende woonbuurten is minder geworden na het verdwijnen van Werkspoor. Het nieuwe Werkspoorkwartier zorgt met de diverse functies en activiteiten voor publiek voor nieuwe betekenissen in Noordwest Utrecht en in het bijzonder voor de bewoners van de Cartesiusweg, de wijk Zuilen en de Schepenbuurt. Het gebied wordt steeds meer beleefd als een plek om naar toe te gaan, en er ontstaat nieuwsgierigheid en nieuwe trots over wat hier plaats vindt. Het zijn positieve effecten voor de onderlinge verbinding tussen het werkgebied en de wijk.



Figuur 2.8:
Luchtfoto Werkspoorkwartier

1 *Cijfers gemeente Utrecht op basis van PAR (Provinciaal Arbeidsplaatsen Register).*

Utrecht circulair

Utrecht wil als stad in 2050 helemaal circulair zijn. Dat betekent dat Utrecht een volledig hernieuwbare stad wil worden waarin optimaal gebruik wordt gemaakt van bestaande grondstoffen en materialen, duurzame energiebronnen en het menselijk kapitaal in de stad. In Utrecht liggen veel kansen voor de circulaire economie maar er valt nog veel te leren en te experimenteren. In het Actieplan Utrecht Circulair 2020-2023 staat wat Utrecht de komende jaren wil doen op dit vlak in samenwerking met bedrijven, ondernemers, kennisinstellingen, en andere overheden in de regio.
Het Werkspoorkwartier heeft de afgelopen jaren een voortrekkersrol op zich genomen. Het Hof van Cartesius wordt inmiddels landelijk gezien als een pionier op het vlak van circulair bouwen en heeft met Buurman Utrecht het initiatief genomen voor een werkplaats en bouwmarkt voor hergebruik van materialen. In samenwerking met de Universiteit Utrecht, de Hogeschool Utrecht en de Hogeschool voor de Kunsten is in het gebied een consortium voor kennisdeling rond circulair bouwen ontstaan. Concrete spin off hiervan is dat bij de herontwikkeling van Campus Werkspoor, de Werkspoorfabriek, Stedin, De Nijverheid en de Havenloods gebruik is gemaakt van circulaire principes.

In 2018 is het gebied onderscheiden met de ABN AMRO Circular Economy Award, een landelijke prijs voor het meest circulaire bedrijventerrein. Voor het gebied is het een aanmoediging om de pioniersrol verder uit te bouwen. Op het vlak van circulair ontwikkelen liggen er volop kansen om slimmer om te gaan met het minimaliseren van en hergebruik van grondstoffen, het efficiënt inzamelen en hergebruik van afvalstromen, circulair bouwen en duurzame energievoorziening. De fysieke aanwezigheid van Stadsbedrijven, het afvalscheidingstation aan de Tractieweg en diverse stadsgeoriënteerde productiebedrijven biedt veel nog onbenutte mogelijkheden. Voor de komende jaren is het een uitdaging om ook de kleine MKB-bedrijven mee te krijgen in de verduurzaming van hun panden. Tenslotte liggen er ook bijzondere kansen voor nieuwe bedrijvigheid in circulaire ontwikkelingen. De gemeente heeft daar recent onderzoek naar gedaan. Het Werkspoorkwartier blijkt kansrijk voor initiatieven gericht op kennis, data, ontwerp en het creatieve gedeelte van de circulaire bouw.[2]



Figuur 2.9:
Functiekaart (sectoren) 2020

2 *Bureau Buiten (2019) Marktverkenning circulaire bouw Utrecht*



3. GEBIEDSIDENTITEIT







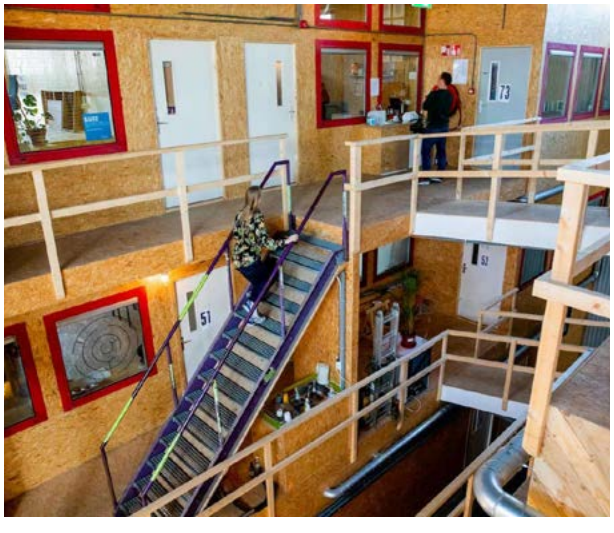









KidZcity







3. GEBIEDSIDENTITEIT

In de ontwikkelingsvisie van 2012 is een nieuwe gebiedsidentiteit benoemd als toekomstperspectief. Het wensbeeld voor het Werkspoorkwartier wordt daarbij beschreven als een binnenstedelijk werklandschap voor creatieve en stadsgeoriënteerde bedrijven met een uitnodigende mix van stedelijke activiteiten en bijzondere verblijfsplekken. Dit wensbeeld is inmiddels uitgekomen en heel succesvol gebleken. De transitie van het Werkspoorkwartier gaat echter onverminderd door. Om goed richting te kunnen blijven geven aan de nieuwe opgaven voor het gebied is het daarom belangrijk om de identiteit van het gebied aan te passen aan de veranderingen. Dit gebeurt door opnieuw de kernwaarden en de thema's van het gebied te benoemen en het als zodanig te positioneren binnen Utrecht.

3.1 Het Werkspoorkwartier morgen: thema's en kernwaarden

Met 'thema's' wordt de tastbare inhoud van het gebied bedoeld: wat gaat dit gebied bieden? In 2012 is vastgesteld dat het Werkspoorkwartier een werklandschap is voor stadsgeoriënteerde en creatieve bedrijven. Deze thematiek wordt verrijkt met twee aanvullende thema's: circulair ontwikkelen en stedelijke voorzieningen.

Met 'kernwaarden' wordt de niet-tastbare inhoud bedoeld waarmee betekenis en gewicht wordt geven aan de thema's: wat wil dit gebied vertellen? Kernwaarden worden sterker wanneer ze door veel mensen worden gevoeld en gedeeld. Een plek zal meer relevantie krijgen wanneer mensen zich er mee gaan identificeren: gebruikers die trots zijn op hun plek en bezoekers die er graag deel van uitmaken. Zij zijn immers degenen die de waarden zullen uitdragen en zorgen voor vertelkracht. Voor de stad krijgt een gebied meer betekenis wanneer het toegevoegde waarden biedt, waarden die elders in de stad niet geboden worden. Zo kan een plek een bijzondere positie in de stad innemen.

De in 2012 geformuleerde identiteit zorgde ervoor dat er een heldere koers kwam voor het toenmalige diffuse gebied. Al snel was er een groep actieve ondernemers die voorop liepen in het omarmen en uitdragen van de waarden. Zij hebben ervoor gezorgd dat de identiteit ging overtuigen en dat er steeds meer mensen en bedrijven werden gebonden. Het succes maakt ook dat de geformuleerde identiteit niet op grote schaal vernieuwd hoeft te worden. De kernwaarden kunnen ongewijzigd blijven.

linkerpagina
Figuur 3.1:
Fotocollage bestaande bedrijven in het gebied.

Figuurt 3.2: Tabel thema's en kernwaarden

THEMA'S	
1. **Stadsgeoriënteerd**	Ambachten, maken Onderhoud, reparatie Diensten
2. **Creatief**	Kunst, Cultuur Nieuwe concepten, expressie, cross-overs Design, media
3. **Circulair ontwikkelen**	Bouwmaterialen, afvalstromen, hergebruik Duurzame energie en mobiliteit Design, kennis
4. **Stedelijke voorzieningen**	Horeca, culturele activiteiten. evenementen Sport, urban entertainment Onderwijs
KERNWAARDEN	
1. **Pioniersgeest**	Innovatief, experimenteel Artistiek, verrassend Kleinschalig
2. **Industrieel**	Rauw, ongepolijst Tegendraads Tegenpool van de bestaande stad
3. **Vrij**	Onbevangen, relaxed, open toegankelijk Bohemien, ongeregeld Autonoom, onafhankelijk
4. **Samenhang**	Community, lifestyle Ontmoeten Interactie, kennisdelen
5. **Levendig**	Dynamisch, continue verandering Tijdelijkheid Verblijven, vermaken

Stadsgeoriënteerde bedrijven

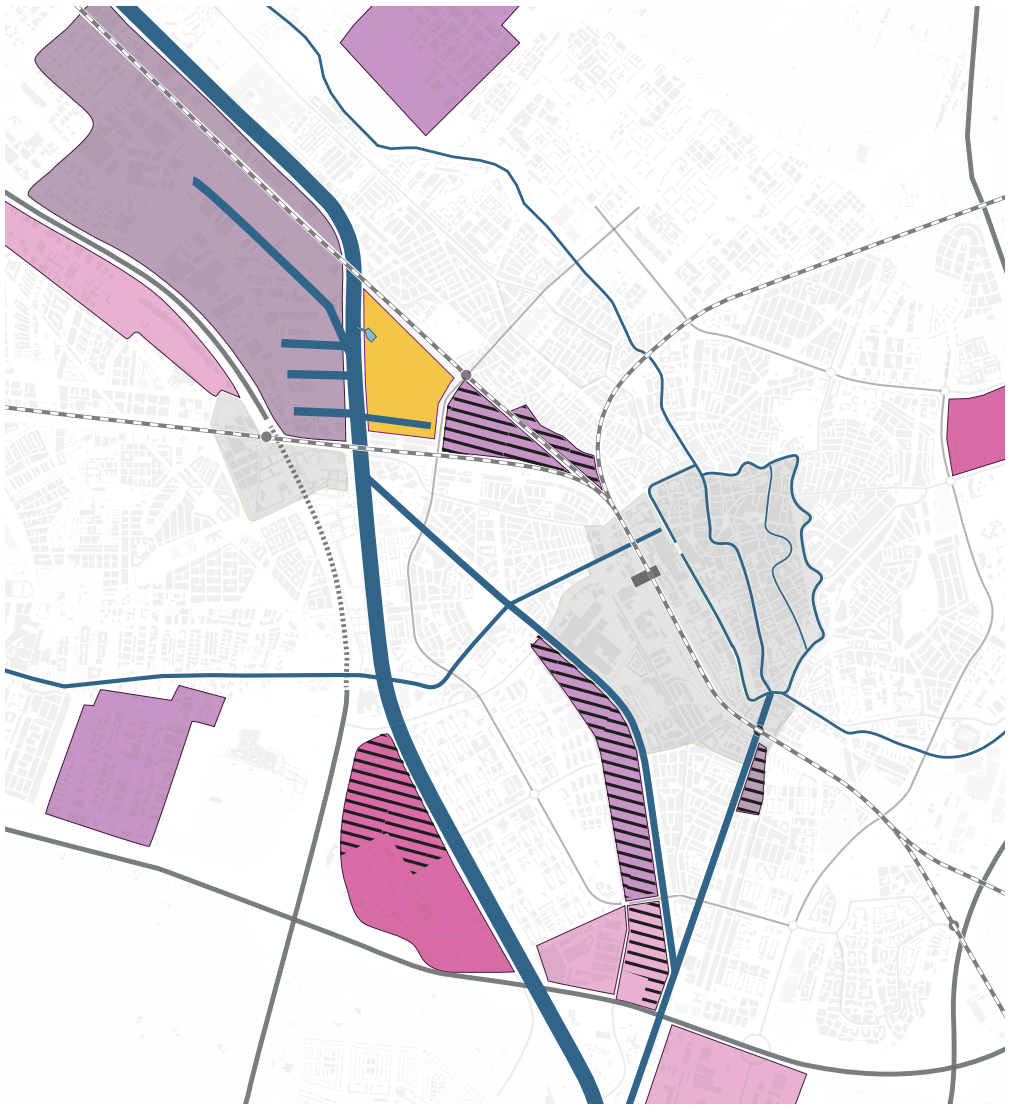
Het Werkspoorkwartier heeft nog grotendeels de structuur van een klassiek bedrijventerrein waar uiteenlopende individuele bedrijven zijn gevestigd. De variatie aan bedrijvigheid is groot. Belangrijk voor de identiteit is de bevestiging dat het Werkspoorkwartier ook in de toekomst een binnenstedelijk bedrijventerrein blijft. In de profilering is het gebied gericht op bedrijven die met hun producten en activiteiten de stad zelf als afzetmarkt zien. Door de verdergaande verstedelijking is het gebied relatief minder goed bereikbaar geworden vanaf de snelwegen. Daardoor passen bedrijven met veel transportbewegingen en een afzetmarkt buiten de stad in termen van profilering beter op de bedrijventerreinen aan de rand van de stad.

Creatieve bedrijven

Het aantal creatieve bedrijven is sterk gegroeid in het Werkspoorkwartier. Momenteel is een derde van de werkgelegenheid actief in de creatieve sectoren. Kenmerkend voor het gebied zijn de diverse creatieve community-omgevingen. Dit zijn ieder voor zich interactieve plekken met een eigen karakter en een eigen community van zelfstandige ondernemers. Tezamen bedienen ze (ook in termen van huurprijsniveau) de verschillende geledingen van de creatieve sectoren: van kunstenaars en makers tot dienstverleners en media.

Circulair ontwikkelen

Een groeiend thema in het Werkspoorkwartier is circulair ontwikkelen. Dit past bij de ambitie van Utrecht om als stad in



Figuur 3.3:
Positionering in de stad: werkspoorkwartier heeft een bijzondere positie gekregen.

2050 volledig circulair te zijn. Om dit te bereiken wil de stad veel leren en experimenteren. Het Werkspoorkwartier heeft een voortrekkersrol op zich genomen onder meer vanuit de kennis en concrete toepassingen van het Hof van Cartesius en Buurman Utrecht. In een consortium met onderwijs- en kennisinstellingen werkt het gebied aan nieuwe kennis rond circulair bouwen. Er liggen volop kansen voor het minimaliseren van en hergebruik van grondstoffen, het efficiënt inzamelen en hergebruik van afvalstromen, circulair bouwen en duurzame energievoorziening. Het gebied is verder kansrijk voor nieuwe bedrijvigheid gericht op kennis, data, ontwerp en het creatieve gedeelte van de circulaire bouw.

Stedelijke voorzieningen en publieksactiviteiten

Het Werkspoorkwartier is uitgegroeid tot een nieuw type stedelijk landschap met een divers aanbod aan evenementen, culturele activiteiten, horeca, sport en leisure. Inmiddels is het gebied een alternatieve stedelijke bestemming geworden. Nieuwe initiatieven zoals de Machinerie (film- en beeldcultuur) zullen ook weer nieuw publiek trekken en het gebied verder kleur geven als een plek voor een ongedwongen stedelijke cultuur. Met de groei van de stad neemt de behoefte aan voorzieningen toe. Het Werkspoorkwartier kan hier op inspelen met het bieden van ruimte aan bijvoorbeeld (toegepast) onderwijs, sport en openbaar groen.

3.2 Het Werkspoorkwartier morgen: positionering

Om de betekenis en de reikwijdte van het Werkspoorkwartier te doorgronden is het goed om het gebied als werklocatie en bestemmingsgebied te positioneren binnen de stad. Om de stedelijke economie verder te laten groeien en de diversiteit in werkgelegenheid te behouden is het voor Utrecht belangrijk om een complementair aanbod te kunnen bieden. Als werklocatie neemt het Werkspoorkwartier met zijn omvang en toenemende intensiteit een uitzonderlijke positie in. Juist voor de nieuwe stedelijke economie blijkt het gebied een schot in de roos te zijn. De binnenstedelijke ligging, het rauwe en vrije karakter, de ruime ontwikkelkansen en de betaalbaarheid zorgen voor vestigingscondities die elders schaars zijn. Vergelijkbare terreinen als Wisselspoor, Cartesiusdriehoek en Merwedekanaalzone worden getransformeerd naar stedelijke woongebieden.

Overigens heeft het gebied hier ook te maken met hinderzones die woningbouw uitsluiten. Vrijwel het gehele Werkspoorkwartier ligt binnen de hinderzone van geluidscontouren van industrieterrein Lage Weide, het spoor en van de eigen bedrijven. Dit geeft grote beperkingen voor gevoelige functies.

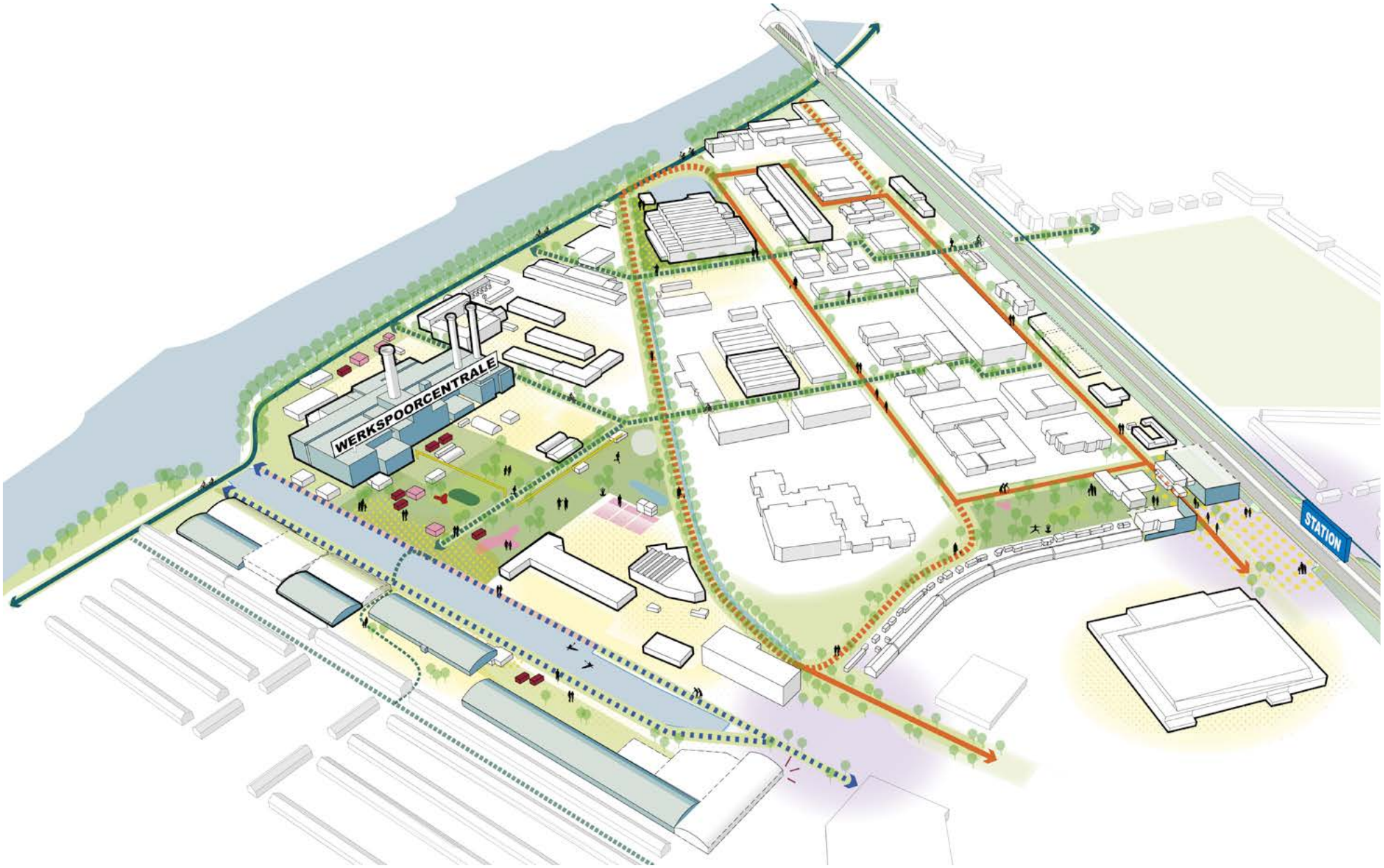
Het gebied heeft veel aantrekkingskracht op creatieve, circulaire en andere kleine bedrijven met een focus op de stad Utrecht. De verschillende broedplaatsen en verzamelomgevingen spelen daarbij een belangrijke rol. Ze bieden een boeiende omgeving die stimulerend is voor ontmoetingen, interactie, ideeënuitwisseling en creativiteit. Het zijn de factoren die er toe doen in de nieuwe economie.

In termen van stedelijke opgaven is het Werkspoorkwartier een belangrijke locatie voor de groeiende behoefte aan ruimte voor werkgelegenheid. De stad Utrecht en de regio willen een divers aanbod aan toekomstbestendige werklocaties en het Werkspoorkwartier past hier goed bij. Met intensivering, verdichting en functiemenging is in het gebied nog veel ruimte te winnen voor verdere groei van de werkgelegenheid.

Ook als stedelijke en culturele bestemming heeft het Werkspoorkwartier een groeiende betekenis. Er zijn diverse vrijetijdsfuncties en horecagelegenheden gevestigd, en het gebied kent allerlei culturele, artistieke en ludieke publieksactiviteiten. Inmiddels heeft het Werkspoorkwartier binnen Utrecht een positie als alternatieve plek waar nog de vrijheid is om andersoortige activiteiten te initiëren. Met dit karakter vormt het Werkspoorkwartier een samenhangend geheel met een groter gebied van bijzondere hotspots in industrieel erfgoed. Met de komst van culturele voorzieningen zoals de Machinerie zal de betekenis als stedelijke bestemming verder toenemen.
In termen van stedelijke opgaven is het gebied een belangrijke locatie voor de groeiende behoefte aan ruimte aan stedelijke voorzieningen. De ontwikkeling van veel woningen in de directe omgeving (Wisselspoor, Cartesiusdriehoek en Leidsche Rijn Centrum) geeft een verwachte groei in de vraag naar voorzieningen en (groene) gebruiksruimte. Het Werkspoorkwartier met zijn diversiteit en ruimte is een vanzelfsprekende omgeving om aan deze behoeften verder betekenis te geven.



4. GEBIEDSVISIE



Figuur 4.1:
Werklandschap Werkspoorkwartier

4. GEBIEDSVISIE

In dit hoofdstuk wordt de toekomstvisie voor het Werkspoorkwartier 2040 meer in detail beschreven en verbeeld. Hier wordt ingegaan op de economische structuur, de werkgelegenheidsgroei, de ruimtelijke structuur, de groenstructuur, de mobiliteit en duurzaamheid en gezondheid. De gebiedsvisie biedt in feite het antwoord op de grote opgaven waar het Werkspoorkwartier voor staat.

4.1 Economische structuur: werklandschap met publieksbestemmingen

Het Werkspoorkwartier is uitgegroeid naar een zeer gewild binnenstedelijk werklandschap voor de nieuwe stedelijke economie. Het is een toonaangevend vestigingsgebied voor creatieve, circulaire en stadsgeoriënteerde bedrijven. De kracht van het gebied is het specifieke industriële karakter en de diversiteit. Het lijkt geen twijfel dat wat hier nu gevormd is de basis blijft voor het toekomstperspectief.

Dat neemt niet weg dat het Werkspoorkwartier blijvend in beweging is. En dus zal het gebied ook voortdurend nieuwe initiatieven voor ontwikkelingen tegemoet zien. Welke deze precies zijn is natuurlijk niet te voorspellen. Wel weten we dat deze op hun beurt de toekomstige betekenis van het gebied weer verder zullen inkleuren. Gelet op de wens om het karakter van het gebied te behouden en de werkgelegenheid te versterken is het belangrijk om te kunnen kiezen voor ontwikkelingen die passen bij de gewenste gebiedsidentiteit. Om dit beter te kunnen duiden wordt hier een verdere verdieping gegeven naar het gewenste functionele programma. Met ‘programma’ wordt hier gedoeld op al datgene wat hier een functie heeft voor de (toekomstige) gebruikers. Dit gaat dat dus over de functionele invulling van permanente ontwikkelingen, tijdelijke initiatieven en de gebruikersfunctie van de openbare ruimte.

Programmatische mix

In hoofdstuk 3 (over de gebiedsidentiteit) is de programmatische mix van het gebied benoemd: creatieve bedrijven, stadsgeoriënteerde bedrijven, circulaire bedrijven, stedelijke voorzieningen en publieksbestemmingen. De structuur van (a) het industriële bedrijventerrein met individuele bedrijfskavels en (b) het samenstel van creatieve broedplaatsen en verzamelcomplexen biedt veel toekomstwaarde.

De snelle omwenteling in het Werkspoorkwartier is grotendeels te danken aan de initiatieven voor publieksbestemmingen en community-omgevingen. De community-omgevingen bestaan ieder voor zich uit een samenhangende gemeenschap van kleinere veelal creatieve bedrijven. Ze verschillen onderling veel in karakter, uitstraling, doelgroep, huurprijs en organisatievorm. Inmiddels hebben ze echter een cruciale functie ingenomen in het behouden van de diversiteit, de vrijheid en de betaalbaarheid in het gebied. Bovendien dragen ze met hun intensieve benutting van de ruimte en goede organisatiegraad flink bij aan de groei van de werkgelegenheid. Voor de toekomst is het daarom belangrijk om de diversiteit en de structuur van de community-omgevingen te behouden, te versterken en waar mogelijk uit te breiden. Een blijvende zorg is er om betaalbare werkruimtes voor de onderkant van de creatieve sector te blijven bieden.

Hoezeer de aandacht voor de broedplaatsen en de publieksbestemmingen te begrijpen is, blijft het belangrijk om ook de structuur van het ‘traditionele’ bedrijventerrein in stand te houden. Het Werkspoorkwartier blijft immers ook in de toekomst een binnenstedelijk bedrijventerrein. Veel stadsgeoriënteerde bedrijven in maken, reparatie, dienstverlening en handel zijn meer individueel gericht en gevestigd op eigen kavels verspreid over het gebied. Ook een aantal publieksbestemmingen (sport en evenementen) is solitair gevestigd. Voor het gebied en de stad als geheel is een blijvende mix aan bedrijvigheid relevant. De focus op stadsgeoriënteerde bedrijven is daarbij een logische keuze. Hoewel er geen actief uitplaatsingsbeleid op wordt gevoerd is er vanzelf een verschuiving aan de gang. Bedrijven met een focus buiten de stad en met veel transportbewegingen passen niet meer hier en vertrekken uit het gebied.

Stedelijke voorzieningen en publieksactiviteiten

In hoofdstuk 3 (over de gebiedsidentiteit) is opgetekend dat het Werkspoorkwartier een alternatieve stedelijke bestemming is. Als nieuw type stedelijk landschap is hier ruimte voor een divers aanbod dat in de toekomst verder kan worden verruimd. De toenemende verwevenheid van het werken met andere functies past bij de ambities voor de Ruimtelijke Strategie Utrecht 2040 waarbij gestreefd wordt naar functiemenging, gezonde verstedelijking en intensief en meervoudig

ruimtegebruik. De groeiende stad heeft naast ruimte voor woningbouw en bedrijfshuisvesting immers ook behoefte aan ruimte voor stedelijke voorzieningen.
Een cruciale vraag is welke voorzieningen en publieksbestemmingen het beste kunnen landen in het Werkspoorkwartier. Daarbij is het belangrijk uit te gaan van het huidige succes van de zorgvuldig opgebouwde identiteit. Voor de toekomst van het Werkspoorkwartier is het van belang dat voorzieningen passen en op hun beurt de gewenste identiteit verder helpen in te kleuren. Denkbaar zijn stedelijke voorzieningen in cultuur, onderwijs, sport, vrijetijdsbesteding en horeca. 'Passend' kan hier worden omschreven als:

(a) Versterkend van de concepten van de diverse community-omgevingen: meer omzet, meer levendigheid, uitbreiding van doelgroepen, meervoudig ruimtegebruik. De community-omgevingen zijn in principe de aangewezen plekken om in te spelen op de toenemende behoefte vanuit de stad aan ontmoetingsfuncties en alternatieve publieksbestemmingen. Juist hier kunnen op publiek gerichte horeca en culturele activiteiten worden georganiseerd;
(b) Versterkend van de ontmoetingsfunctie met de omliggende buurten en bijdragend aan de behoefte van de stad aan sport, groenvoorzieningen en vrijetijdsbesteding;
(c) Versterkend aan de thema's van het werklandschap: creatief, stadsgeoriënteerd en circulair. (Vak)onderwijs, kennisinstellingen en culturele functies kunnen bijdragen aan het versterken van de werkgelegenheid en het bij elkaar brengen van theorie en praktijk.

Gebruikersfunctie openbare ruimte

In de openbare ruimte van het Werkspoorkwartier zal een sterke vergroening plaatsvinden. Een gezonde verstedelijking is het uitgangspunt. Het groen dient vele doelen tegelijk, zoals gezondheid (bewegen en ontspannen), verkoeling, waterberging, biodiversiteit en een aantrekkelijke uitstraling. Zowel de hoeveelheid groen als de kwaliteit van het groen doen er toe. Met het uitbreiden en versterken van groene verblijfsruimten en groene verbindingen in het gebied kan het functionele gebruik ervan ook veel beter worden ingevuld. Denk hierbij aan bijvoorbeeld pocket parks op de bedrijfskavels, moestuinen, eetbaar groen, ontspanningsplekken en sportvoorzieningen in de buitenruimte.
Met sportvoorzieningen kan het Werkspoorkwartier bijdragen aan de groeiende stedelijke vraag naar voorzieningen (barcode RSU 2040). Sporten in de buitenruimte draagt bij aan een gezonde leefomgeving, een levendige buitenruimte en de ontmoetingsfunctie. In de stedelijke behoefteramingen voor sport is onder meer een tekort aan tennisbanen en/of padelbanen. Op het Eneco-terrein is ruimte om de drie aanwezige tennisbanen te verruimen naar zes, of om te zetten naar padel. Daarnaast is er een groeiende vraag naar urban sports in de buitenruimte, een trend die ook past bij het rauwe industriële karakter van het Werkspoorkwartier. Mogelijke plekken zijn onder meer het nieuwe Eneco-park en het groene parkje aan de Vlampijpstraat. Concrete kansen doen zich voor vanuit de sportondernemers in het gebied zelf. Zij zijn geïnteresseerd om sportattributen in de groene buitenruimte te ontwikkelen en te beheren.





Figuur 4.2:
Foto's culturele zondag 2019

4.2 Werkgelegenheidsgroei: ruimtelijke verdichting

Het invullen van vrijkomende plekken en lege panden naar bedrijfsverzamelgebouwen met kleinschalige units heeft geleid tot een betere benutting van de beschikbare ruimte en een forse groei van de werkgelegenheid. De schaalverkleining past daarom in de ruimtelijke en economische strategie van de stad. Er valt immers ruimte in de stad te winnen door te intensiveren, te verdichten en de ruimte meervoudig te gebruiken. Met verdichting op werklocaties wordt beoogd om meer werkgelegenheid te creëren per hectare.

In het Werkspoorkwartier liggen hier kansen. Recente initiatieven zoals De Machinerie, HoutWerk, Units4You en Stock zijn ook weer gericht op kleine units. Voor de toekomst van het Werkspoorkwartier als vestigingsplek voor de stedelijke economie is het belangrijk om verdichting verder mogelijk te maken. Het gebied kent als voormalig industrieterrein relatief veel open ruimte. Dit is vooral te vinden op de private bedrijfskavels, maar er zijn grote verschillen. Drie zones zijn aan te wijzen. De zone tussen het spoor en de Tractieweg heeft een meer traditionele bedrijfsverkaveling parallel aan het spoor. Hier zijn de kavels relatief klein, dichter op elkaar en meer volgebouwd. De open ruimte bestaat vaak uit parkeerterrein of ruimte voor opslag. Het bestemmingsplan geeft hier ruimte om maximaal 70% te bebouwen. Een inventarisatie wijst uit dat dit percentage vaak nog niet bereikt is op de kavels. Er zit hier dus nog ruimte om te verdichten.
In de zone tussen de Tractieweg, de Nijverheidsweg en de Gietijzerstraat zijn de kavels groter maar net als in de eerste zone wel grotendeels volgebouwd. Een uitzondering hierop is de kavel van transportbedrijf Van der Wal. Ook hier is het mogelijk om te bebouwen tot maximaal 70%.
Tenslotte is er de zone tussen de Nijverheidsweg, het kanaal en de Industriehaven die vooral is ingericht met grote kavels met objecten in het groen. Er zal nader worden onderzocht door de gemeente en de ondernemersorganisatie BKC hoe dit kan worden geoptimaliseerd en in hoeverre het bestemmingsplan moet worden aangepast. Binnen het huidige bestemmingsplan is dus nog ruimte om te intensiveren maar het zal per kavel verschillen.

Een aandachtspunt hierbij is het parkeren dat volgens het huidige bestemmingsplan op het eigen terrein opgelost moet worden. Dit beperkt de verdichtingsmogelijkheden. Het optimaliseren op eigen kavel heeft zijn grenzen bereikt terwijl er tegelijkertijd nog veel onbenutte ruimte is. Het parkeren is daarbij sowieso een issue omdat er grote verschillen zijn tussen bedrijven in benutting en behoeften. Bovendien speelt met de ontwikkeling van de Cartesiusdriehoek ook de invoering van betaald parkeren in het Werkspoorkwartier. Het vraagt om een integrale uitwerking van het vraagstuk parkeren, mobiliteit en ruimtelijke verdichting en een gebiedsgewijze aanpak gericht op samenhang.



Figuur 4.3:
Foto's bedrijfsverzamelgebouwen Werkspoorfabriek en Campus Werkspoor

4.3 Ruimtelijke structuur

De ruimtelijke structuur van het Werkspoorkwartier is grotendeels ontstaan in het verleden als industrieterrein. De verdere transitie van het Werkspoorkwartier vraagt om een nieuwe benadering van de ruimte, en dan met name de openbare ruimte. Daarbij is het streven om de openbare ruimte te verbeteren en te herinrichten naar de huidige kwaliteitsbehoeften van gebruikers en omwonenden. Het gaat daarbij om het beter bereikbaar en beleefbaar te maken van het Werkspoorkwartier, de bedrijven en publieksbestemmingen op een aantrekkelijke manier te ontsluiten en om een gezonde leefomgeving te realiseren met veel meer ruimte voor voetgangers en fietsers. Daarnaast wordt ingezet op het verder vergroenen van de openbare ruimte waarmee ook klimaatadaptatie en biodiversiteit worden versterkt. Dit alles levert een gezond ruimtelijk raamwerk op dat bestaat uit langzaam verkeersroutes, entrees, verbindingen met de omgeving en



Figuur 4.4:
Openbare ruimte: gezond raamwerk

openbare verblijfsplekken. Het gezonde ruimtelijke raamwerk bouwt voort op de reeds ingezette transitie van de openbare ruimte in de afgelopen jaren, waaronder de aanleg van het Werkspoorpad.

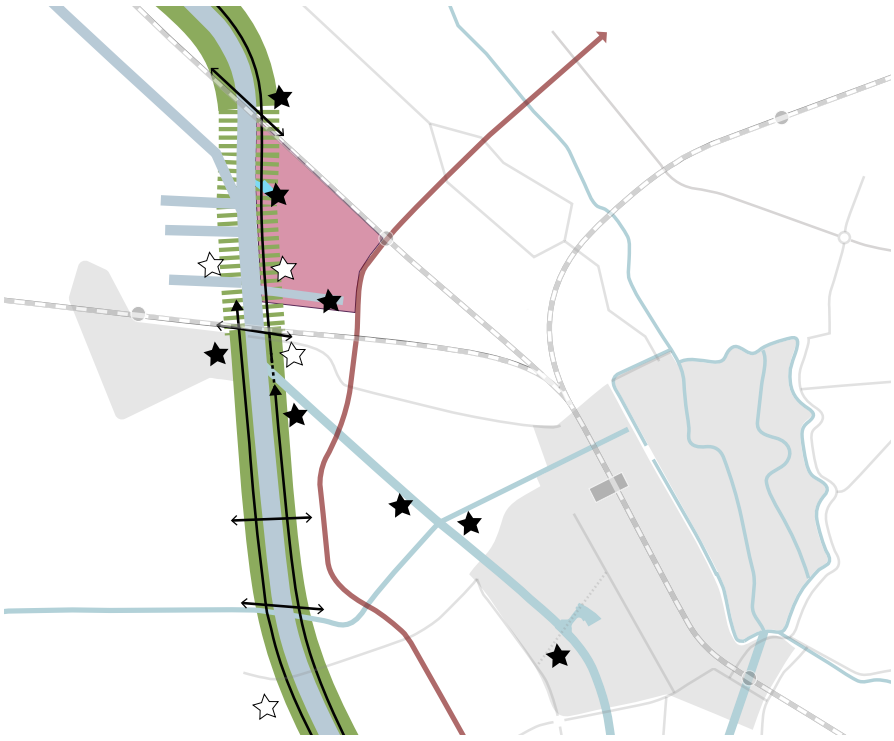
Verkavelings- en bebouwingsstructuur

De verkavelingstructuur is grotendeels een gegeven, ontstaan in het industriële tijdperk. De bebouwing binnen de kavels is het resultaat van decennialange ontwikkelingen. Op hoofdlijnen zal deze structuur in de toekomst ook zo blijven. Een drietal bewegingen zijn echter belangrijk om te benoemen.

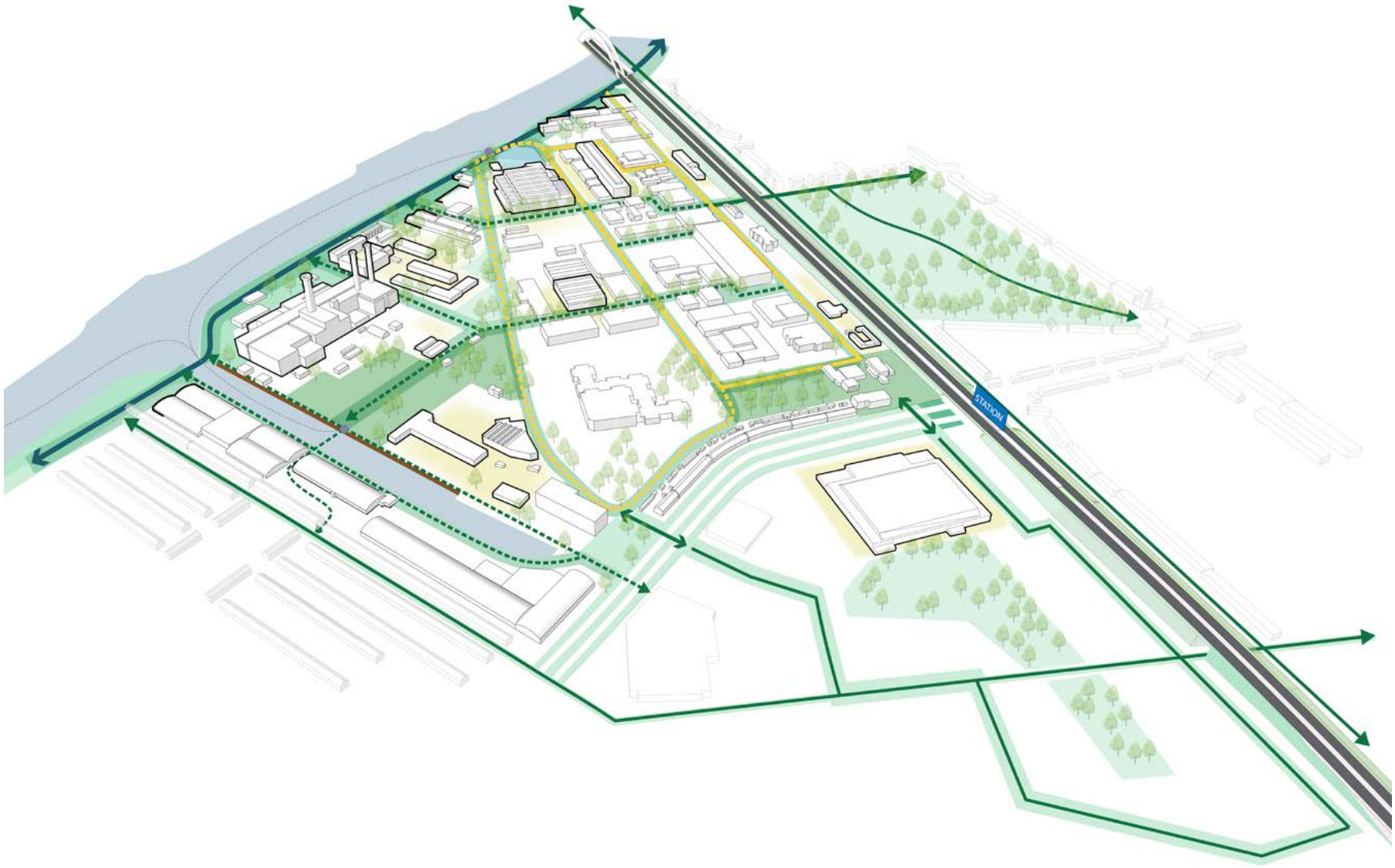
- Een kenmerkende ontwikkeling is dat in de afgelopen jaren – binnen de bestaande industriële structuur – diverse creatieve broedplaatsen zijn ontstaan. Hierdoor is er een extra 'laag' in het gebied gekomen, een nieuwe 'structuur' van creatieve plekken die qua netwerk en interactie een grote samenhang vertonen. Bovendien trekken deze plekken veel meer publiek dan voorheen. Deze structuur is blijvend en is mede bepalend voor de nieuwe benadering van de openbare ruimte.
- Een tweede opvallende ontwikkeling is de schaalverkleining binnen de kavels waarbij bedrijfspanden worden opgedeeld naar kleinere units. Deze trend wordt met het oog op de werkgelegenheidsgroei onderschreven. Waar mogelijk kunnen kavels verder worden verdicht (zie 4.2).
- Een derde gewenste beweging is het verder 'onthekken' van het gebied. Deze ambitie stond al genoemd in de Ontwikkelingsvisie van 2012. Op een aantal grote kavels is dit ook gebeurd, zoals bij de Werkspoorkathedraal, de Werkspoorfabriek en Campus Werkspoor. Maar op andere plekken nog niet, onder meer vanwege de veiligheid. Vanuit openheid en doorwaadbaarheid van het gebied blijft de ambitie staan.

Verbindingen

Met de snel ontwikkelende stad verandert ook de positie van het Werkspoorkwartier. Het gebied groeit in intensiteit en levendigheid. Het gebruik wordt meer divers en met meer publieksactiviteiten wordt het gebied vaker bezocht. Goede verbindingen met de omgeving zijn nu en in de toekomst essentieel. Het belang van de voetganger en de fietser neemt daarbij toe. De verdere transitie van het Werkspoorkwartier vraagt om een herijking van de verbindingen. Dat betreft een aantal aspecten.



Figuur 4.5:
Tussen Park Amsterdam Rijnkanaal met hotspots en dwarsverbindingen, en de Westelijke stadsboulevard



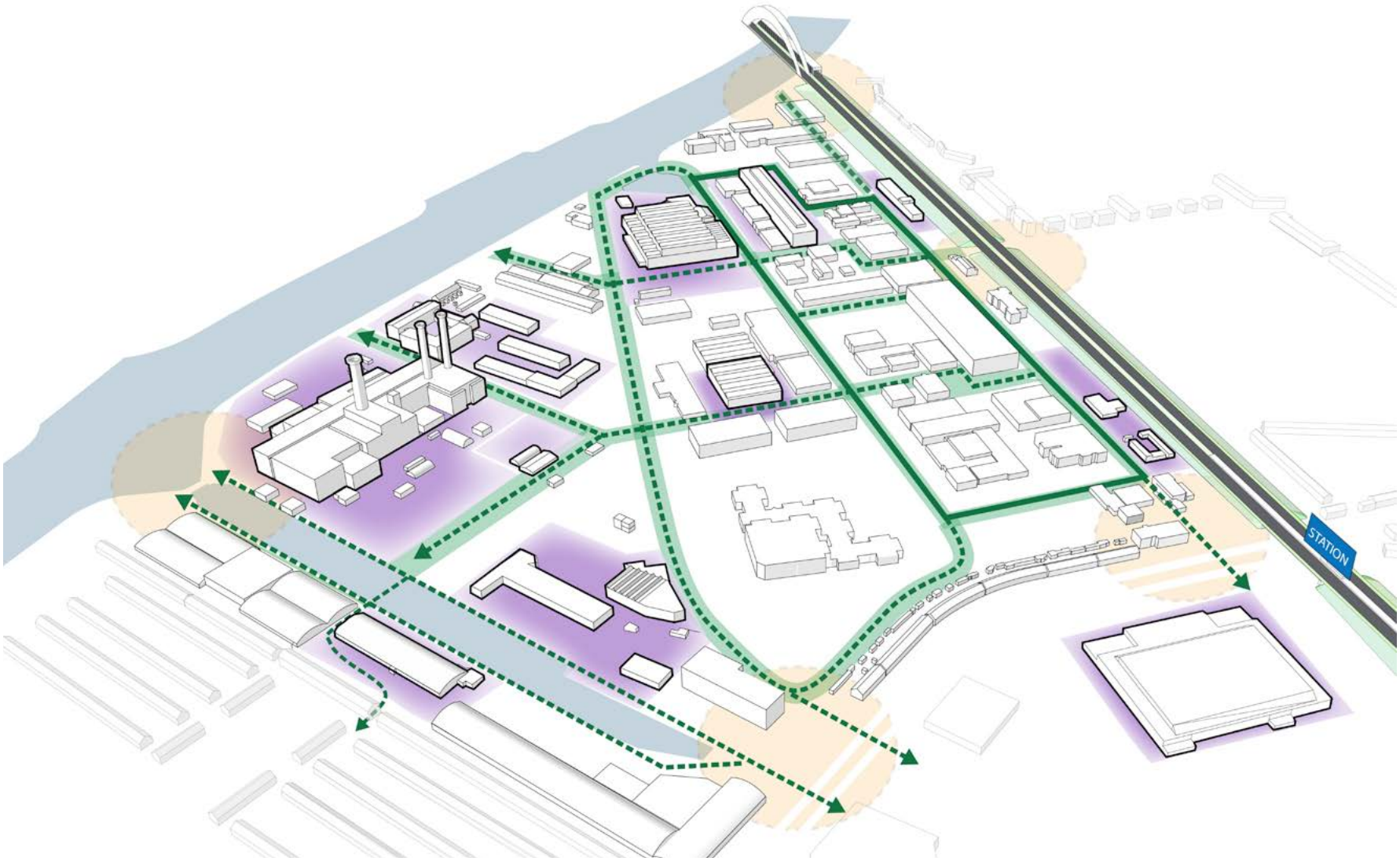
Figuur 4.6:
Aanhechting op stedelijke structuren
en omgeving

1. Kanaal en spoorlijn
Het Amsterdam-Rijnkanaal en de spoorlijn Utrecht-Amsterdam zijn twee grote doorlopende bovenstedelijke verbindingen waar het Werkspoorkwartier tussen ligt. Ze zijn mede dragers van de identiteit.

- Het Amsterdam-Rijnkanaal (ARK) is met het Merwedekanaal een belangrijke blauw-groene lijn in Utrecht. De ambitie van de stad is om de kwaliteit ervan fors te verbeteren. De Parkzone ARK zal worden vergroot en verder worden vergroend. Het moet onder meer aantrekkelijker worden om te bewegen, te verblijven en te ontmoeten. De ligging aan het ARK geeft veel potentie voor het Werkspoorkwartier. Natuurlijk betreft dit een nieuwe groene inrichting van deze zone met meerwaarde voor de stedelijke groenstructuur en de biodiversiteit (verbinding voor dieren), maar ook voor de mobiliteitstransitie en het recreatieve gebruik. Momenteel is er al geen doorlopend autoverkeer mogelijk door de knip op de Keulsekade bij de Industriehavenbrug. De ambitie is om in combinatie met het vergroenen deze route aantrekkelijker te maken voor fietsers en voetgangers. Een uiteindelijke inrichting als fietsstraat zal worden onderzocht. De ambities is om in het groen een wandelpad toe te voegen. Daarnaast is het belangrijk om net als in het verleden ook het gezicht van de bedrijven weer naar het kanaal te richten en zo meer verbonden te worden met de veranderende identiteit van het ARK binnen de stad. Langs het ARK en het Merwedekanaal liggen (nieuwe) hotspots. Het Werkspoorkathedraal met de publieke verblijfsplek aan het water is hier al onderdeel van. Eneco en andere plekken hebben ook de potentie om in de toekomst een nieuwe hotspot te worden. Zo kan het ARK op zijn beurt een bijdrage leveren aan de identiteit van het Werkspoorkwartier: van een achterkant wordt het een voorkant en een belangrijke entree.
- Ook de spoorlijn is een belangrijke identiteitsdrager. In de trein heb je vanaf het talud goed zicht op het Werkspoorkwartier. De geplande snelle fietsverbinding (aan de noordoostzijde van het spoor, dus buiten het plangebied) richting Utrecht CS en Amsterdam verbetert de lokale en regionale bereikbaarheid van het Werkspoorkwartier. Daarnaast liggen er kansen voor ecologische verbeteringen door deze doorgaande groene lijn aan te sluiten op het stedelijke groene netwerk.

2. Westelijke Stadsboulevard
De belangrijkste ontsluiting voor het autoverkeer is via de Cartesiusweg. De kruising met de Nijverheidsweg vormt voor auto's en vrachtwagens de hoofdentree. De Cartesiusweg maakt onderdeel uit van de Westelijke Stadsboulevard. De gemeente heeft in 2017 besloten om de wegen tussen het 24 Oktoberplein en de Marnixbrug om te vormen tot een stadsboulevard. De wegen moeten daarmee veiliger, groener en makkelijker over te steken zijn. Ook de Cartesiusweg wordt heringericht. Het noordelijke deel van de Cartesiusweg krijgt één rijstrook per richting, met daarnaast aan één zijde een fietsstraat met autoparkeren. Rekening is gehouden met de herontwikkeling van de Cartesiusdriehoek tot woongebied met onder meer een extra aansluiting voor autoverkeer op de Westelijke Stadsboulevard nabij station Zuilen. Het kruispunt Cartesiusweg-Perronlaan/Nijverheidsweg wordt aangepast met minder opstelvakken vanaf de noordzijde. Het zuidelijke deel van de Cartesiusweg behoudt wel twee rijstroken per richting vanwege de grote hoeveelheid bestemmingsverkeer.

3. Verbindingen voor fietsers en voetgangers
Het Werkspoorkwartier is voor langzaam verkeer via de diverse entrees ontsloten. Met de intensivering van bedrijvigheid en de komst van meer publieksactiviteiten worden deze wijkverbindingen ook steeds relevanter. De ambitie is om de verbindingen kwalitatief te verbeteren en aan te sluiten op het stedelijke groene netwerk (zie voor de groenstructuur ook 4.4). De doorgaande fietsroutes via het ARK en aan de noordzijde van de spoorlijn zijn al benoemd. De entrees vanaf de Cartesiusweg hebben een flinke verbetering nodig (zie hier onder bij het kopje 'entrees').
Een belangrijke kwaliteitsslag is om het Werkspoorkwartier beter aan te sluiten op de aangrenzende groene structuren van het Julianapark en het (nog te ontwikkelen) luspark in de Cartesiusdriehoek. Deze wijkverbindingen werken natuurlijk



Figuur 4.7:
Interne langzaam verkeersverbindingen tussen creatieve communities en entrees

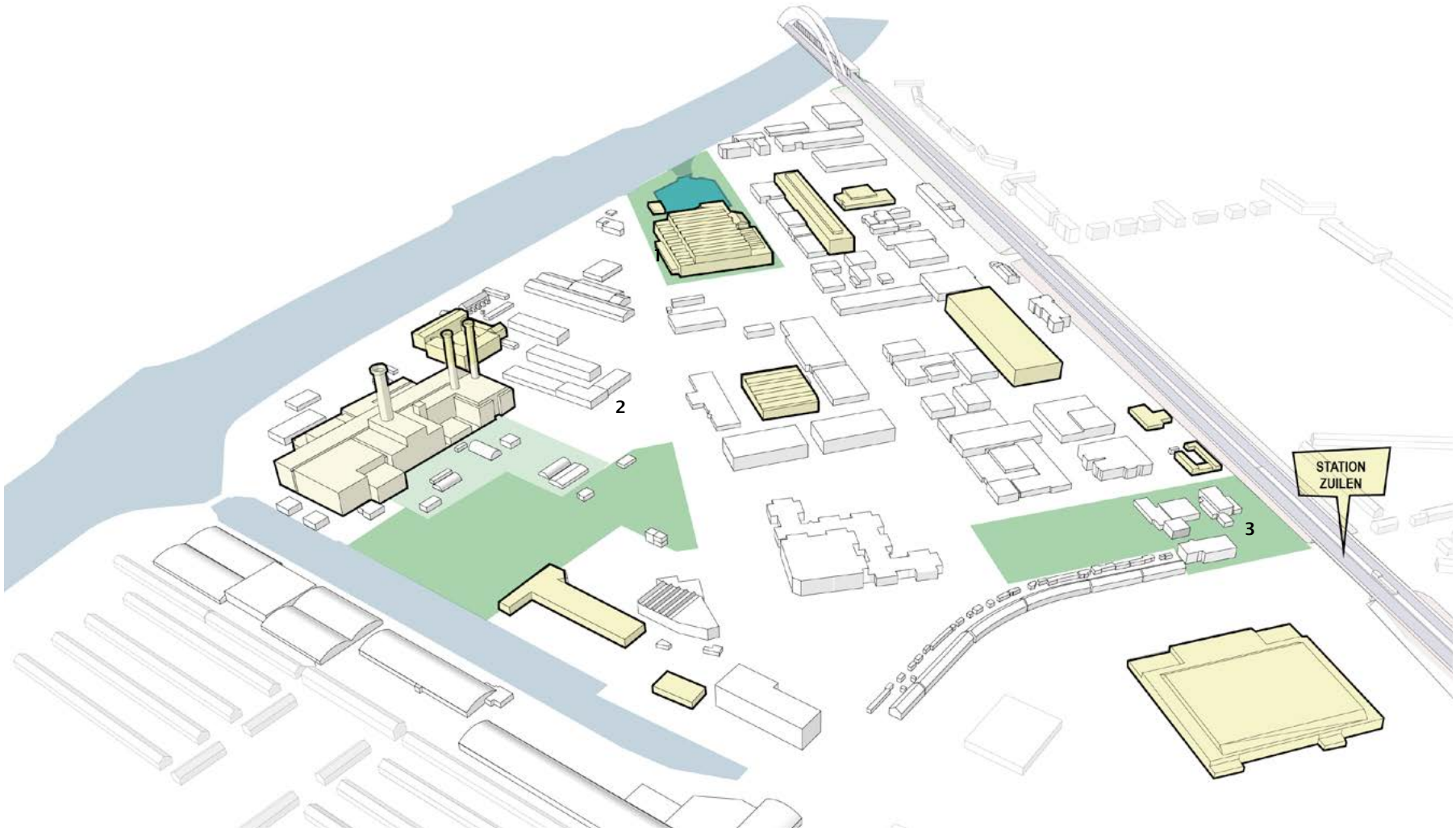
twee kanten op: zo kunnen de gebruikers van het Werkspoorkwartier op een prettige manier de parken bereiken, en wordt andersom het Werkspoorkwartier vanuit de wijken beter bereikbaar voor bewoners.
Belangrijk aandachtspunt hierbij is het vergroten van de sociale veiligheid in het gebied. Op plekken met weinig zichtlijnen en langs stillere routes laat dit te wensen over. Het verlevendigen van de verbindingen is dus relevant.
Tenslotte is het goed om rekenschap te geven aan een betere verbinding met Leidsche Rijn Centrum. Dit nieuwe centrumgebied ligt slechts op een steenworp afstand van het Werkspoorkwartier. Beide locaties veranderen door hun ontwikkeling en transformatie de 'kaart' van de stad. Met de toekomstige ontwikkeling van het vierde kwadrant van Leidsche Rijn Centrum en aan de zijde van Werkspoorkwartier de eventuele transformaties van het Eneco-terrein en het RET-terrein groeien de locaties nog meer naar elkaar toe. Toch is de bestaande verbinding slechts indirect waardoor de ruimtelijke relatie met Leidsche Rijn Centrum ondanks de nabijheid zwak is. Ondanks de scheiding door het kanaal verdient het aandacht om te onderzoeken hoe deze relatie in de toekomst kan worden verbeterd. Hierbij valt de denken aan een verbinding voor fietsers en voetgangers over het Amsterdam-Rijnkanaal, zoals aangegeven in de RSU 2040.

4. Entrees
Het Werkspoorkwartier heeft vijf entrees. Drie daarvan zijn ook entrees voor autoverkeer. Het is een wens vanuit de ondernemers dat de zichtbaarheid van het gebied wordt verbeterd. De ambitie is om de entrees beter herkenbaar te maken. Met name de entrees vanaf de Cartesiusweg vragen daarnaast om een daadwerkelijke herstructurering. Structuren bij zowel de entree bij Station Zuilen als bij de Nijverheidsweg en Industriehaven zijn nu niet helder en het Werkspoorkwartier is niet (goed) zichtbaar bij binnenkomst. In beide gevallen gaat het om een (nog uit te voeren) integrale ontwerpopgave, die meer behelst dan alleen de entree en het maken van zichtlijnen. Het gaat ook om het maken en vergroenen van heldere structuren en het activeren van publieke routes voor voetgangers en fietsers. Bij Station Zuilen zal de nadere uitwerking van de entree in samenhang moeten plaatsvinden met de herontwikkeling van het station, de aanleg van de Westelijke Stadsboulevard en de ontwikkeling van Cartesiusdriehoek. Bij de Nijverheidsweg en Industriehaven liggen er structurele kansen om de entree te verbeteren en te vergroenen wanneer de locaties van Eneco en RET op termijn in aanmerking komen voor transformatie. Zie verder Hoofdstuk 5.

5. Interne voetgangersverbindingen
De ambities voor mobiliteit en de daarmee gepaard gaande ingrepen in de infrastructuur binnen het Werkspoorkwartier worden beschreven in 4.5. Naast de formele infrastructuur vraagt het veranderende gebruik om een meer fijnmazige structuur en dooradering van het gebied voor voetgangers. Het toevoegen van interne voetgangersverbindingen zorgt voor een betere doorwaadbaarheid van het gebied. De behoefte aan (informele) routes groeit nu het Werkspoorkwartier een meer interactieve en informele werkomgeving is geworden met meer onderlinge verwevenheid in ontmoetingsfuncties en horeca. Om dit te bereiken wordt ingezet op een netwerk met formele en informele verbindingen. Een succesvolle formele voetgangersroute is het recent aangelegde Werkspoorpad. Dit is openbare ruimte. De wens is om deze uit te breiden. Bij informele verbindingen gaat het om het creëren van looproutes over private kavels (op vrijwillige basis). Dit is een ambitie die al in de Ontwikkelingsvisie van 2012 werd genoemd en gelijk op gaat met het onthekken. Bij de Werkspoorkathedraal, Werkspoorfabriek en Campus Werkspoor is dit inmiddels gebeurd.

Het gewenste interne voetgangersnetwerk bestaat uit:
het Werkspoorpad, uitgebreid met een nieuwe lus langs de Nijverheidsweg;
nieuwe publieke routes aan weerszijden van de Industriehaven (te realiseren bij toekomstige transformatie of eventueel bij vrijwillige openstelling van de private kavels);

- aansluitingen op het Julianapark en het (nog te ontwikkelen) luspark van de Cartesiusdriehoek;
- informele en groene dwarsverbindingen (vaak over de individuele bedrijfskavels). Aandachtspunt hierbij is het waarborgen van de veiligheid van aangrenzende bedrijven en woningen. Nieuwe paden kunnen immers (onbedoeld) neveneffect hebben op anderen. Het is daarom belangrijk om bijvoorbeeld de directe buren te betrekken bij de planvorming.



Figuur 4.8:
Openbare plekken en publieke functies

Openbare verblijfsplekken en publieksbestemmingen

De toename van horeca, voorzieningen en publieksactiviteiten trekt meer mensen uit de directe omgeving en de rest van de stad naar het Werkspoorkwartier. Tegelijkertijd kent het gebied maar weinig openbare verblijfsplekken. Door de toename van arbeidsplaatsen in het gebied, en de komst van een ander type ondernemers en werknemers (creatievelingen), is er meer behoefte aan openbare verblijfsplekken. Dit wordt versterkt door de verdichtende omgeving waar de openbare ruimte schaars is en kwalitatief goede openbare ruimte alleen nog maar belangrijker wordt.

In het Werkspoorkwartier onderscheiden we drie openbare verblijfsplekken met elk een eigen kwaliteit en sfeer. Het gaat om de havenkom bij de Werkspoorkathedraal, een nieuw parkgebied bij de Industriehaven (huidige Eneco-terrein) en het parkje aan de Vlampijpweg achter de woningen aan de Cartesiusweg.

1. De havenkom biedt plek aan horeca met terrassen (Werkspoorcafé De Leckere en WerkspoorKade). De aangrenzende Werkspoorkathedraal ontvangt veel bezoekers. In een samenwerking tussen gemeente en gebiedseigenaar wordt deze plek herontwikkeld tot een publieke verblijfsplek. Een openbare trappartij zal het hoogteverschil met het water verkleinen en zorgen voor extra ruimte om aan het water te verblijven. Onderzocht wordt of het water afgesloten kan worden van het Amsterdam-Rijnkanaal en daarna zwemwaterkwaliteit bereikt kan worden.

2. Op grondgebied van de energiecentrale van Eneco ligt tussen de Nijverheidsweg en de Industriehaven een grote oppervlakte aan onbenutte buitenruimte. Eneco heeft aangegeven om een deel hiervan tijdelijk ter beschikking te stellen aan de gemeente. Dit biedt al op korte termijn kansen voor een (tijdelijke) invulling als groene parkachtige verblijfsruimte met onder meer sportvoorzieningen. Met een verblijfsplek aan het water en een route langs de Industriehaven kan een koppeling worden gemaakt met de groene structuur.

3. Tussen de Vlampijpweg en de achterzijde van de woningen aan de Cartesiusweg ligt een groen pocketpark. Dit Vlampijppark (werktitel, geen officiële naam) was voorheen het voetbalveld van Werkspoor en is al decennialang een openbare verblijfsplek. Het parkje is een belangrijke buitenruimte voor de bewoners. Recentelijk is hier door hen diverse attributen voor sport en spel neergezet. Het verder verbeteren van de gebruikswaarde is een belangrijk uitgangspunt bij de herstructurering van de gebiedsentree bij Station Zuilen. Het parkje kan in de toekomst verbonden worden met het groene karakter van de stationsomgeving.

De verdere transitie van het Werkspoorkwartier vraagt om een andere benadering van de openbare ruimte. In lijn met de gemeentelijke ambitie van gezonde verstedelijking zal meer aandacht komen voor groene en kwalitatief goede openbare ruimte, met meer aandacht voor bewegen, ontmoeten, klimaatadaptatie en biodiversiteit. Het belang van de voetganger en de fietser neemt toe door de groei van de creatieve bedrijvigheid en publieksactiviteiten. Deze verschuiving in focus wordt vastgelegd in een gezond raamwerk. In dit raamwerk van voornamelijk openbare ruimte worden de hoofdlijnen vastgelegd voor de verdere ontwikkeling naar een levendig werklandschap met verschillende publieksbestemmingen.

4.4 Groenstructuur

Het vergroenen van het Werkspoorkwartier is een belangrijke ambitie van zowel de gemeente als de ondernemers. Het wensbeeld is dat de groene leefomgeving veel meer onderdeel wordt van de identiteit van het gebied. Met het veranderende Werkspoorkwartier ontstaat er een unieke combinatie van werkfuncties en publieksfuncties binnen een industriële en groene setting.
Het Werkspoorkwartier heeft veel potentie om te vergroenen door de beschikbaarheid aan open ruimte en de situering binnen het stedelijke groene netwerk. Door te vergroenen wordt de betekenis van het gebied verruimd waardoor omliggende wijken hier ook van kunnen meeprofiteren. In de terminologie van de Ruimtelijke Strategie Utrecht 2040 wordt hiermee de 'barcode' van het gebied vergroot. De gemeente zet sterk in op het verbeteren van de stedelijke groenstructuur. Met het toevoegen van groen en het verbinden met het stedelijke groene netwerk kan het gebied aan verschillende stedelijke doelstellingen een bijdrage leveren. Een groene leefomgeving bevordert de gezondheid met meer ruimte voor ontspannen en bewegen. Een groene omgeving draagt bij aan klimaatadaptatie bij hitte, droogte en natte periodes. Een natuurinclusieve inrichting met robuust groen vergroot de biodiversiteit (flora en fauna).
In deze paragraaf worden de groene ambities beschreven. Het gaat hierbij om de sfeer en het karakter van het groen, de natuurbeleving en de koppeling met de ruimtelijke structuur van het gebied. Het groene karakter van het Werkspoorkwartier wordt gevoed door de huidige en potentiële natuurwaarden en verschilt per plek. Dit zal ook in de groeninrichting tot uitdrukking komen. De uitwerking en implementatie van het groen zal worden uitgevoerd in een samenwerking tussen de gemeente en de gebiedsorganisatie BKC, zie ook hoofdstuk 6. De betrokkenheid van ondernemers bij de groene ruimte is groot, en diverse ondernemers in het gebied hebben aangegeven betrokken te willen zijn bij de verdere aanleg en onderhoud van het groen.



Figuur 4.9:
stedelijke (historische) dragers

Ambitie groen: natuurlijke dynamiek

Een doeltreffend groen netwerk ontstaat door de verbindingen in de bestaande ruimtelijke structuur te combineren met groen. Dit kan leiden tot meer ecologische samenhang in het gebied, meer biodiversiteit en een eigen ecosysteem voor het Werkspoorkwartier. De verbindingen vormen een netwerk op stads- en gebiedsniveau. Het Werkspoorkwartier kenmerkt zich door een stoer en ruig karakter. In het gebied past dan ook een groene inrichting die hierbij aansluit. Dus geen aangeharkte tuintjes en perken, maar grootse structuren, heldere gebaren en ruige beplantingen. Dit vraagt om een meer dynamische benadering, gebruik makend van de natuurlijke dynamiek van de plek.

Vanuit de natuurlijke dynamiek kan het aanwezige groen uitgroeien tot een gebiedseigen, ecologisch evenwichtige omgeving. Het betekent dat in principe niets hoeft te worden aangeplant, maar ruimte wordt gegeven aan wat er al is of spontaan opkomt. Het wensbeeld en het uiteindelijke resultaat staan niet vast. Keuzes worden doorlopend gemaakt tijdens vooraf bepaalde onderhoudsmomenten waarbij de wens naar een toename van de biodiversiteit en gebiedseigenheid doorslaggevend is. Deze aanpak past goed bij de gewenste betrokkenheid van de ondernemers bij de aanleg en het onderhoud van het groen. Bovendien vraagt deze vorm van gebruik maken van het herstellend vermogen van de natuur weinig investeringen.
Op korte termijn heeft het verwijderen van woekerende soorten prioriteit, waarbij vooral de aanwezigheid van de Japanse Duizendknoop om aandacht vraagt. De ruimte die vrijkomt kan worden ingezet om de natuurontwikkeling te stimuleren. Ook kunnen over het gehele terrein (grote) bomen en heesters



Figuur 4.10:
Sfeerbeeld Keulsekade

Figuur 4.11
Bestaande situatie Keulsekade

worden aangeplant om al snel het gevoel van volwassenheid op te roepen. Diversiteit en inheems groen staan hierbij voorop.

Stedelijke groenstructuren

Het Werkspoorkwartier ligt aan twee doorlopende stedelijke groenstructuren die beide onderdeel zijn van het stedelijke groene netwerk: de Parkzone Amsterdam-Rijnkanaal (ARK) en het spoortalud. Het vergroenen en verlevendigen van de Parkzone ARK is een stedelijke ambitie. Momenteel voelt het ARK binnen het Werkspoorkwartier als een achterkant waar weinig te beleven is en geen verbinding of toegang tot het water is. Het wensbeeld is om over de hele linie een groene, ecologische en recreatieve parkzone te maken. Voor het Werkspoorkwartier valt daarbij te denken aan het herstel van de laanbeplanting langs het kanaal, het verlagen of verwijderen van de hagen (zodat het water weer zichtbaar wordt) en meer ruimte te geven aan spontane ontwikkeling. Maar ook het toevoegen van een wandelpad in het groen kan bijdragen aan de beleving en het gebruik van deze plek.
Het spoortalud is een andere groene lijn met een eigen ecosysteem. Hier liggen eveneens kansen om het groen binnen het Werkspoorkwartier te verbinden met de ecologische structuren van de stad. De groene spoorzone is de afgelopen jaren steeds meer bebouwd. Vanuit de ecologie bezien is het belangrijk om hier voldoende ruimte te blijven bieden aan het groen en deze beter te verbinden met het stedelijke groene netwerk.De Nijverheidsweg vormt een aanvullende belangrijke groene drager in het gebied. Voor het industriële tijdperk lag hier een dijk met een wetering, maar buiten de waterloop is daar weinig meer van zichtbaar. In deze visie wordt ervoor gekozen om de hoofdontsluiting af te laten buigen richting de Gietijzerstraat en de Tractieweg (zie ook 4.5). Het betekent dat het deel tussen de Gietijzerstraat en de Keulsekade in asfalt minder dominant kan worden, en er meer ruimte kan komen voor groen. Te denken valt aan het toevoegen van een mix aan bomen. Diversiteit versterkt het natuurlijke gevoel en is bovendien ecologisch een stuk waardevoller dan een bomenrij bestaande uit slechts één soort. Waar mogelijk is het de ambitie om de wetering weer te herstellen zodat deze weer continu kan worden. Ook bermen en oevers doen mee met de vergroening en krijgen een passende robuuste en stoere uitstraling.

Biodiversiteit

Voor de biodiversiteit is het belangrijk om het groen in het Werkspoorkwartier als één biotoop te beschouwen. De som van de onderdelen van de groenstructuur kan voldoende leefgebied opleveren om de gewenste natuurbeleving te realiseren. Het doel hierbij is dat het Werkspoorkwartier significant gaat bijdragen aan de stedelijke biodiversiteit met een veelheid aan insecten, vogels en kleine zoogdieren. Om deze biotoop te concretiseren zijn hier drie ambities benoemd: groen verbonden, robuust groen en natuurinclusief bouwen
De eerste ambitie is om binnen het Werkspoorkwartier al het groen te verbinden. Het groen in alle verschijningsvormen (bomen, struiken, gras) wordt zowel onderling als met het groene netwerk (groene plekken) in de stad verbonden. Het groen is op drie niveaus verbonden: op stedelijk niveau (in verbinding met de stedelijke groenstructuur van het spoor en ARK), binnen het groene raamwerk van het Werkspoorkwartier zelf (bestaande uit verbindingen en leefgebieden) en op kavelniveau met verbindingen tussen het groene raamwerk en de maatregelen voor natuurinclusief bouwen. Geen groen element staat op zichzelf.

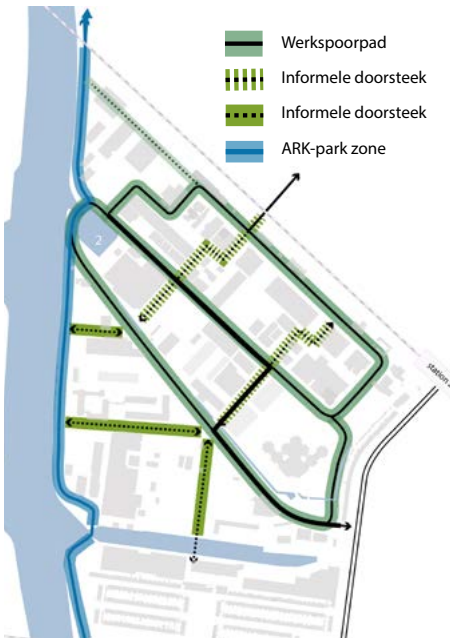
De tweede ambitie is robuust groen. Dit heeft de meeste betekenis voor de ecologie en het vergroten van de biodiver-



Figuur 4.12
Sfeerbeeld Nijverheidsweg

Figuur 4.13
Bestaande situatie Nijverheidsweg

Figuur 4.14
Voetgangersroutes



siteit. Aan de hand van een aantal doelsoorten wordt invulling gegeven aan de gewenste robuustheid en variatie van het groen. De ambitie voor de natuurbeleving, doelsoorten en uitgangspunten dient te worden uitgewerkt in samenwerking met de stadsecoloog. Verder is het toepassen van inheemse soorten beplanting een belangrijke drager en randvoorwaarde voor biodiversiteit. Bij inrichting van groen wordt altijd rekening gehouden met de gelaagdheid. Gras/kruiden, struiklaag en boomlaag versterken elkaars functie.
De derde ambitie is natuurinclusief bouwen. Het wensbeeld daarbij is dat gebouwen veel meer dan nu in een groene setting komen te liggen. Naast een vergroening van de buitenruimte betekent dat ook: het creatief toepassen van groen in en op gebouwen. Groene daken en gevels kunnen zorgen voor een aantrekkelijk en gezond leefmilieu voor gebouwbewonende planten en dieren. Dit driedimensionale groen staat niet op zichzelf maar is zoveel mogelijk fysiek verbonden met het groen in de openbare ruimte. Het groen in het Werkspoorkwartier dient in samenhang als één biotoop te worden beschouwd.

Groene langzaam verkeerroutes

Het Werkspoorpad is een zeer geslaagde nieuwe voetgangersroute in het gebied. Onderdeel van de visie is het uitbreiden van dit pad met een nieuwe lus langs de Nijverheidsweg. Aanvullend op de bestaande beplanting langs het Werkspoorpad kan de begeleidende beplanting van het nieuwe deel ‘gebiedseigen ruigte’ worden. Voorts is het de ambitie om waar mogelijk informele verbindingen over de private kavels te laten ontstaan die het gebied in de toekomst gaan doorkaderen. Deze komen dan haaks op het openbare Werkspoorpad. Bij deze informele interne voetgangersverbindingen kan eveneens de ontwikkeling van ‘gebiedseigen ruigte’ worden gestimuleerd. Hierbij is ruimte voor spontaan opkomende zaailingen die zorgvuldig maar ook extensief beheerd worden. In deze stedelijke industriële context zorgt het groen voor spontaniteit in het gebied.

Vergroenen van openbare verblijfsplekken

Met de komst van nieuwe doelgroepen in het gebied groeit de behoefte aan kwalitatief goede (openbare) verblijfsplekken in de buitenruimte. In het Werkspoorkwartier zijn er momenteel twee te onderscheiden, en er wordt een nieuwe aan toegevoegd. Het is de ambitie dat deze verblijfsplekken aantrekkelijker worden gemaakt, met meer ruimte voor publiek gebruik en een betere groeninvulling. Het aanwezige groen kan daarbij worden versterkt waardoor een betere ecologische samenhang, meer biodiversiteit en een eigen ecosysteem voor het gebied kan gaan ontstaan.

De eerste plek is het pocket park aan de Vlampijpstraat, achter de woningen van de Cartesiusweg. Deze groene verblijfsplek wordt veel gebruikt door de bewoners die recent ook een aantal attributen voor sport en spel hebben neergezet. De ambitie is om samen met bewoners en ondernemers het parkje aantrekkelijker te maken. Naast de gebruiksmogelijkheden gaat het daarbij ook om de groene kwaliteit. Het is goed voorstelbaar dat hier een iets meer gecultiveerd groen wordt toegepast dan in de rest van het Werkspoorkwartier gelet op het intensievere gebruik. Het is verder de ambitie om het aanwezige groen te verbinden (ecologische samenhang) met de gebiedsentree bij Station Zuilen wanneer die omgeving wordt geherstructureerd.

De tweede plek is de havenkom bij het Werkspoorkwartier. Deze plek wordt heringericht als openbare verblijfsplek aan



Figuur 4.15
Sfeerbeeld Doorsteek

Figuur 4.16
Bestaande situatie doorsteek thv Vlampijpstraat

Figuur 4.17
Openbare verplijfsplekken



het water, onder meer met trappartijen en horeca. De ambitie is om de oevers waar mogelijk te vergroenen. Er liggen kansen om bomen terug te brengen, passend bij het waterrijke en industriële karakter. Daarnaast is er ruimte voor kenmerkende oever- en waterplanten die langzaam overgaan naar meer 'droge' vegetatie.
De derde plek is het deel van de kavel van Eneco tussen de Industriehaven en de Nijverheidsweg dat ter beschikking komt voor een tijdelijke openbare ruimte. De ambitie is om deze ruimte in te gaan richten als groene parkachtige omgeving met een verblijfsplek aan het water. Hier kan ruimte worden gegeven aan tijdelijke initiatieven op het gebied van groen medegebruik, cultuur en sport. Gestart is met het opstellen van een inrichtingsplan waarbij ondernemers en buurtbewoners actief kunnen meepraten over de invulling. Afhankelijk van de mate waarin het park gebruikt wordt kan gekozen worden voor een meer gecultiveerde inrichting of een meer extensieve inrichting (met maaipaden en –velden). Deze sferen kunnen ook heel goed naast elkaar bestaan. De kade van de Industriehaven is geweldig als verblijfsplek aan het water. Ook is het de ambitie om een voetgangersroute langs het water te creëren. Aan de kade kan mogelijk ingezet worden op vergroening door middel van ecologische drijvende oevers.

Vergroenen van eigen terreinen

Naast in te zetten op groen in de openbare ruimte liggen er kansen om op private kavels meer natuur in te passen. Dit kan vanzelfsprekend alleen op vrijwillige basis, want bedrijven gaan zelf over de inrichting van hun buitenruimte. Niettemin kunnen eigenaren en ondernemers geïnspireerd worden om mee te doen aan de ambities om te vergroenen. Het vergroenen kan op dezelfde informele dynamische manier zoals hiervoor is beschreven. Dit zou kunnen inhouden dat bestrating eruit wordt gehaald waarna wordt ingezaaid of gewacht op zaailingen. Bij nieuwe ontwikkelingen of bestemmingswijzigingen kan overigens via het bouwplan wel gestuurd worden op het leveren van een bijdrage aan het vergroenen van het gebied. Naast de buitenruimte kunnen ook de gebouwen en bedrijfspanden een bijdrage gaan leveren aan het vergroenen. Dit kan met groene gevels en andere elementen van natuurinclusief bouwen. Door dit groen weer te koppelen aan groene plekken op het terrein en de groene verbindingen door het gebied worden de ecologische waarden vergroot.

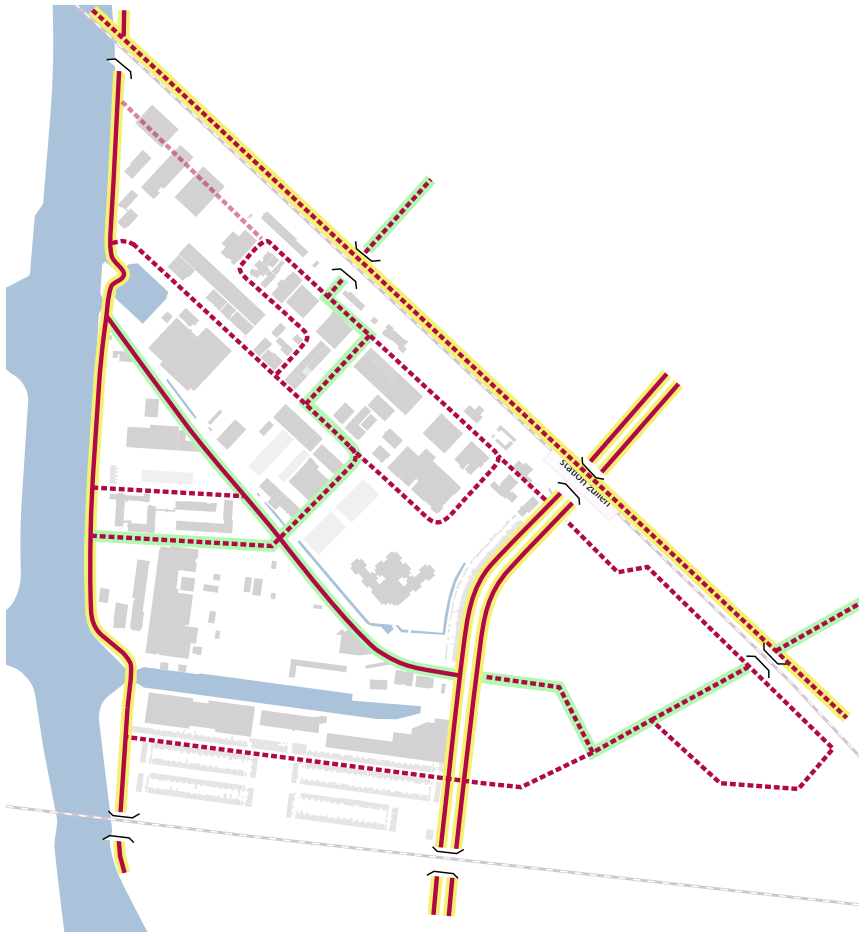
Klimaatadaptatie

Vergroenen staat tenslotte ook in het teken van klimaatbestendigheid. De gemeente zet in op klimaatadaptieve gebiedsontwikkelingen. Een gebied als het Werkspoorkwartier met veel verharding en weinig groen is kwetsbaar voor klimaatverandering. In het veranderende klimaat hebben we te maken met meer extremen in natte en droge periodes, en met hogere temperaturen. Juist door de verharding in bebouwing en buitenruimtes kunnen snel problemen als wateroverlast, droogte en hittestress ontstaan. Om zowel wateroverlast bij hoosbuiten als droogte tegen te gaan is het belangrijk om het overtollige regenwater langer vast te houden binnen het plangebied. De insteek daarbij is om sponswerking van de bodem te vergroten waarbij waterafvoer wordt vertraagd en binnen het gebied wordt geborgen. Het uitbreiden van het groenoppervlak zoals in deze visie beschreven is belangrijk hierbij. Daarnaast kan worden ingezet op waterdoorlatende parkeervlakken en verdichting en uitbreiding van het watersysteem. Naast wateroverlast en droogte helpt vergroenen voor verkoeling (tegengaan van hittestress). Het vastgehouden water kan mogelijk op één of twee plekken ook toegankelijk worden gemaakt. Dit geeft kwaliteit in de openbare ruimte en kan letterlijk zorgen voor verkoeling op warme dagen. Ook voor wateropvang en verkoeling kunnen groene gebouwen (daken en gevels) een rol spelen.

Figuur 4.18
Nieuwe hoofdontsluiting auto- en vrachtverkeer

Figuur 4.19
Nieuw fietsnetwerk (met hoofd- en doorfietsroutes

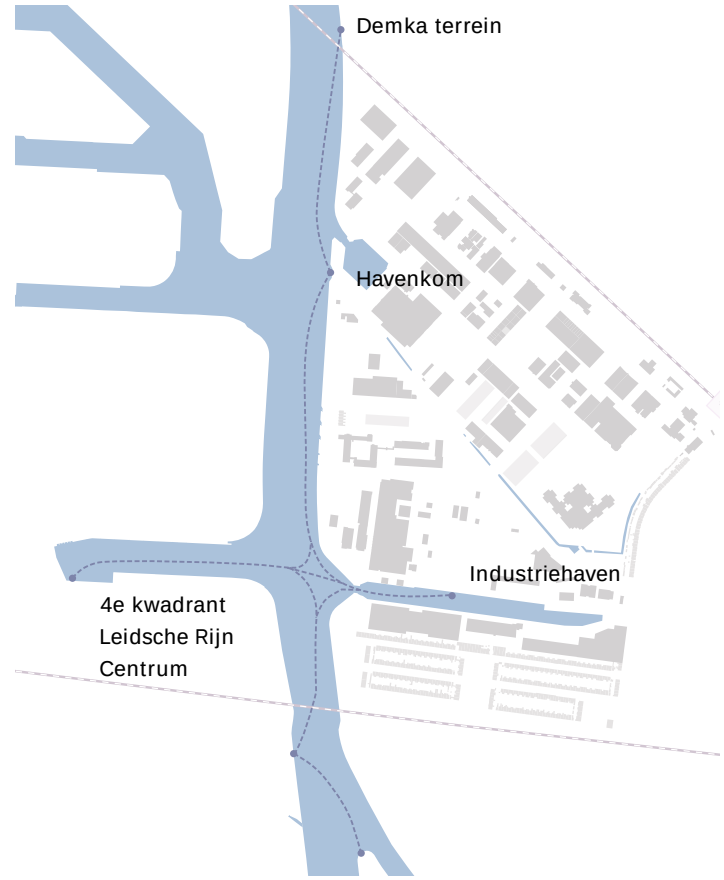




Figuur 4.20
Nieuw voetgangersnetwerk

Figuur 4.21
Kansen waterverbinding, watertaxi





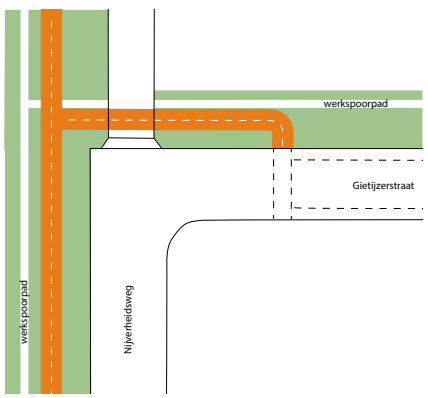
4.5 Mobiliteit

Ambitie

Op het vlak van mobiliteit zal het Werkspoorkwartier zich breder moeten gaan richten op de verschillende gebruikers in het gebied. Als voormalig industrieterrein is het gebied van oudsher voornamelijk ingericht op autoverkeer en vrachtverkeer. In het afgelopen decennium heeft echter een verschuiving plaatsgevonden in doelgroepen. Bovendien is sprake van een aanhoudende groei in het Werkspoorkwartier, met steeds meer bedrijven en bezoekers. Bereikbaarheid, parkeermogelijkheden en leefbaarheid staan daardoor onder druk. Dit vraagt om het aanpassen en herinrichten van de infrastructuur, het introduceren van duurzame mobiliteitsoplossingen en het aanpakken van de parkeeropgaven.
De ambitie is dat de groei van het gebied gepaard gaat met het verbeteren van de voorzieningen voor voetgangers en fietsers, het verduurzamen van de mobiliteit, het verminderen van autogebruik en het optimaliseren van het parkeren. Wanneer het gaat om de fysieke infrastructuur is er veel behoefte aan voorzieningen voor voetgangers en fietsers. Tegelijkertijd blijven auto's en vrachtwagens hier wel noodzakelijk. Dit vraagt concreet om het aanpassen van de brede wegprofielen, het oplossen van conflicten tussen vrachtwagens en fietsers, en het herinrichten van het gebied voor langzaam verkeer. Bij de opgaven rondom duurzame mobiliteit en parkeren is behoefte aan een integrale benadering waarbij ook de gewenste ruimtelijke verdichting op de kavels wordt meegenomen.

Wijzigen fysieke infrastructuur

Concreet betekent dit een wijziging in de hoofdontsluiting voor vracht/autoverkeer. Het verkeer op de Nijverheidsweg-Gietijzerstraat-Tractieweg wordt de hoofdroute in het gebied (figuur 4.15). Aan deze route zitten de meeste traditionele bedrijven met zwaarder verkeer. Dit biedt kansen om de overige profielen te downgraden en waar mogelijk asfalt te verminderen ten gunste van groen.
De T-splitsing Nijverheidsweg-Gietijzerstraat is onduidelijk en wordt als onveilig ervaren. In figuur 4.19 is weergegeven hoe dit punt gewijzigd kan worden. De Nijverheidsweg krijgt op dit punt een in-/uitrit (met verhoogd plateau). Hierdoor ontstaat er een duidelijkheid in de voorrangsituatie en de oversteekbaarheid voor langzaam verkeer van de Nijverheidsweg wordt verbeterd. De maatvoering en wegprofielen zijn indicatief en vragen nog om een eigen ontwerptraject. Het overige deel van de Nijverheidsweg krijgt door deze wijzigingen een ander karakter: een smaller wegprofiel waarbij de vrijgekomen ruimte kan worden ingezet voor groen en/of langzaam verkeersroutes.



Figuur 4.22
Principe voorrang Nijverheidsweg/Gietijzerstraat

De wegprofielen worden zoveel mogelijk ingericht op (mede) gebruik van fietsers (fietssuggestiestroken). Dit kan in principe met de maten asfalt die er nu liggen. Dit zal het autoverkeer afremmen omdat het wegprofiel voor het gevoel smaller wordt, terwijl er in de praktijk voldoende ruimte is als er geen fietsers rijden. In het Mobiliteitsplan Utrecht zijn hoofdfietsroutes en doorfietsroutes door het gebied gepland. Met het toevoegen van fiets(suggestie) stroken wordt direct aangesloten bij het vigerende beleid. Het zorgt voor een intern fijnmazig fietsnetwerk maar ook op stads- en wijkniveau worden verbindingen gelegd: Zuilen met de Keulsekade (en verder naar Lombok en Oog in Al) en Werkspoorkwartier met Cartesiusdriehoek (en verder naar het centrum). Onderdeel hiervan is het doortrekken van de fietsstraat aan de Keulsekade.
Zoals bij de interne verbindingen in 4.3 is toegelicht wordt het voetgangersnetwerk uitgebreid om meer in de voetgangersbehoefte te voorzien (met een uitbreiding van het Werkspoorpad en nieuwe informele doorsteken over kavels).

Duurzame mobiliteitsoplossingen

Bij een verdere groei en transformatie van het Werkspoorkwartier is het belangrijk om op korte termijn stappen te gaan zetten naar een duurzaam mobiliteitsconcept. Het gebied heeft een bijzonder karakter als binnenstedelijke werklocatie met allerlei stedelijke voorzieningen en publieksbestemmingen. Het vraagt om maatwerk om de mobiliteit hier te veranderen en te verduurzamen. Niets doen is geen optie. Met een verdere groei staat de bereikbaarheid en de leefbaarheid onder druk. Bovendien wordt op korte termijn betaald parkeren ingevoerd wat nieuwe opgaven met zich mee brengt. Op dit moment wordt in opdracht van de gemeente en de BKC onderzoek gedaan naar het verduurzamen van de mobiliteit en het introduceren van deelmobiliteit e n deelparkeren. Dit onderzoek heeft een relatie met het gemeentelijke onderzoek naar de effecten van betaald parkeren in het gebied. Belangrijke onderzoeksrichting is dat parallel aan de noodzakelijke infrastructurele maatregelen bedrijven beter gaan samenwerken waardoor nieuwe kansen ontstaan bij het verminderen van autoverkeer en het optimaliseren van de parkeermogelijkheden. Vanuit een inventarisatie van vraag en aanbod (parkeerplaatsen, voertuigen en andere mobiliteitszaken) bij individuele bedrijven zal worden gezocht naar een betere onderlinge matching en het delen van voorzieningen. Een verdere implementatie zal door de gemeente en de BKC worden opgepakt.

Parkeren

De huidige voorschriften en normering van parkeerplaatsen past bij het traditionele bedrijventerrein maar sluit niet aan bij de nieuwe typen bedrijvigheid. Zo heeft een aantal broedplaatsen en verzamelcomplexen minder parkeerplaatsen nodig dan is voorgeschreven. Op andere plekken is er soms een tekort

aan parkeerplaatsen. Dit leidt tot curieuze situaties.
Daarbij komt dat de gemeente besloten heeft om in het Werkspoorkwartier betaald parkeren (parkeerregime B1) in te voeren. Dit is een gevolg van de ontwikkeling van de Cartesiusdriehoek waar het parkeerregime A2 wordt ingevoerd en voorkomen moet worden dat mensen gratis gaan parkeren in de omliggende buurten. De consequenties ervan voor de bedrijven worden momenteel onderzocht door de gemeente, en zullen verder worden uitgewerkt in samenwerking met de gevestigde bedrijven en de BKC.
De uiteindelijke conclusies voor het optimaliseren van de parkeeropgaven in het Werkspoorkwartier is in deze visie nog niet te maken. De beide onderzoeken naar het parkeren en het verduurzamen van de mobiliteit zijn nog gaande, en de uitwerking en implementatie ervan vragen om een gezamenlijke strategie van de gemeente en de BKC. Bij het parkeren gaat het in ieder geval om een integrale benadering. De invoering van betaald parkeren staat bijvoorbeeld op gespannen voet met het 'onthekken' van kavels. In de toekomst kost parkeren op straat geld terwijl de privéterreinen dan gratis zouden zijn. Een oplossing met slagbomen is denkbaar, maar draagt niet bij aan de ambitie om een samenhangend parkeersysteem of collectief parkeren in te voeren. Ondertussen denken ondernemers na over dubbelgebruik en medegebruik van parkeerplekken, bijvoorbeeld bij evenementen buiten werktijden. Een ander aandachtspunt is dat het parkeren volgens het huidige bestemmingsplan op het eigen terrein opgelost moet worden. Dit staat weer op gespannen voet met de wens om te verdichten want juist op de parkeervlakten op maaiveld ligt veel ruimte. Kortom, het veranderende karakter van het Werkspoorkwartier vraagt om een andere kijk op parkeren en om een gebiedsgewijze aanpak.
Tenslotte wordt het (gedogen van) lang parkeren door vrachtwagens opgeheven. Het lang parkeren van vrachtwagens op straat past niet bij de binnenstedelijke ligging en de veranderende identiteit van het Werkspoorkwartier. Ter compensatie zal de gemeente op Lage Weide een nieuwe voorziening inrichten voor langparkeerders.

Vervoer over water

Een veelgehoorde wens is het gebruiken van het water als duurzame verbinding. Zo is een verbinding met het nabijgelegen Leidsche Rijn Centrum en met Strand Oog in Al (Soia) denkbaar over het water. De mogelijkheden hiertoe zijn niet onderzocht voor deze visie. Wel is het passend bij de veranderende identiteit van het gebied. Mogelijk kan vanaf de Industriehaven een verbinding over het water (watertaxi of veerverbinding) hier aan bijdragen. In vroeger tijden was er bij de havenkom een voetveer-verbinding met Lage Weide aanwezig. Momenteel is er bij Nieuwer ter Aa (Breukelen) een voet-/fietsveer over het Amsterdam-Rijnkanaal in werking.

4.6 Energietransitie

Utrecht wil zo snel mogelijk energieneutraal worden. In de Warmtevisie (2017) zijn algemene principes vastgelegd met betrekking tot het beperken van de energievraag en het toewerken naar lage temperatuur warmtevoorzieningen. Onderdeel daarvan is het aardgasvrij maken van de stad. In het collegeakkoord zijn concrete doelen geformuleerd voor o.a. de realisatie van aardgasvrije gebouwen en het gebruik van daken voor zonne-energie. De gemeente is momenteel bezig met het formuleren van een plan van aanpak voor de stedelijke energietransitie. Bedrijventerreinen kennen zo hun eigen specifieke kansen en beperkingen in het traject naar energieneutraliteit. Bij het Werkspoorkwartier gaat het bijvoorbeeld om een grote diversiteit aan panden. Meer dan 70% daarvan is ouder dan dertig jaar. Over het algemeen zijn oudere panden minder goed geïsoleerd en hebben een hogere warmtevraag per m2. Daarnaast is hier sprake van een groot aantal eigenaren. Hierdoor zullen betrekkelijk veel individuele beslissingen genomen moeten worden om de energietransitie door te kunnen voeren.

Om de energietransitie mogelijk te maken zal het gaan om een combinatie van maatregelen. In het Werkspoorkwartier bestaat een relatief groot deel van de energiebehoefte uit warmte. Het andere deel bestaat uit elektriciteit. In de eerste plaats is veel winst te behalen met energiereductie door isolatie van panden (dak, vloer en gevel). Bij oudere panden is het besparingseffect van isolatie veel groter dan bij nieuwere panden waardoor de terugverdientijd van de investering korter is. Hier valt dus veel te winnen in het Werkspoorkwartier. In de tweede plaats gaat het om duurzame warmteoplossingen als vervanging voor het verwarmen op aardgas. Dit kan met een duurzaam warmtenet (zoals restwarmte, aquathermie of geothermie) of all electric (wko of warmtepompsystemen). In de derde plaats gaat het om het benutten van daken voor zonne-energie. In het Werkspoorkwartier zijn verreweg de meeste daken nog niet benut en daarmee ligt een groot potentieel te wachten. Bij het volledig benutten daarvan zal een aanzienlijk deel van het elektriciteitsgebruik in het Werkspoorkwartier in het eigen gebied kunnen worden opgewekt.

De ambities hebben consequenties voor ondernemers in het Werkspoorkwartier. Voor kantoren groter dan 100 m2 geldt de wettelijke verplichting om vanaf 2023 aan energielabel c te voldoen. Dit dwingt ondernemers en pandeigenaren in het Werkspoorkwartier om tot actie over te gaan. Buiten de wettelijke verplichtingen is isoleren en overstappen op duurzame energie vrijwillig. Voor woningen geldt dat bij nieuwbouw en grootschalige renovatie het sinds 2018 niet meer is toegestaan om aardgas toe te passen, en is de aanbeveling om zo vroeg mogelijk in het ontwerpproces de mogelijkheden voor een duurzame energievoorziening mee te nemen. Daarbij is het Utrechts Energieprotocol vanuit de gemeente het vertrekpunt. Voor bedrijfsgebouwen en voorzieningen geldt dit aardgasverbod nog niet. Maar er bestaat wel een financiële stimulans vanuit besparingen en subsidies zoals Stimuleringsregeling duurzame energieproductie en klimaattransitie (SDE++). Logische stap zou zijn dat de gebiedsorganisatie deze energietransitie als gezamenlijke gebiedsbrede opgave oppakt. Door collectief op te trekken kunnen hogere ambities gehaald worden en kan worden voorzien in kennisdeling en toegespitste informatievoorziening. Ook de collectieve inkoop van energie is een voor de handliggende keuze.

4.7 Gezondheid en duurzaamheid

De gemeente Utrecht streeft naar een gezonde verstedelijking. Bij de verdere transformatie van het Werkspoorkwartier wordt op alle mogelijke wijzen gestreefd naar een gezonde en duurzame leefomgeving. Dit heeft zijn weerslag op een hele reeks aspecten in de gebouwde omgeving waar in deze visie op diverse plekken aandacht aan is gegeven. Samengevat gaat het om maatregelen die de fysieke en mentale gezondheid bevorderen, en om maatregelen die beschermend zijn voor de gezondheid. Gezondheid staat in nauwe samenhang met duurzaamheid. Om gezondheid en duurzaamheid te bevorderen wordt in deze visie op het volgende ingezet:

1. In de eerste plaats wordt ingezet op veel meer groen. Groene verblijfsruimten en groene verbindingen creëren rust maar ook ruimte om te bewegen. De inzet is dat het Werkspoorkwartier naast het bestaande ruige en industriele karakter ook een groen karakter krijgt.
2. Er wordt expliciet aandacht besteed aan sporten. Er zijn al diverse sportondernemers actief, en zij zullen sportstimulerende voorzieningen een plek geven in de openbare ruimte.
3. De structuren voor fietsers en voetgangers worden flink versterkt. Het draagt bij aan de gewenste verschuiving naar een gezonde mobiliteit. Op een werklocatie zijn auto's en vrachtwagens onderdeel van het systeem, maar de logica dat auto's ook altijd de norm zijn verdwijnt. De infrastructuur wordt heringericht, en ook betaald parkeren zal bijdragen aan het verminderen van overbodig autogebruik.
4. In het gebied is volop aandacht voor circulariteit. Het Werkspoorkwartier is boegbeeld in circulair en klimaatbestendig bouwen, en er is veel kennis opgebouwd. Er bestaat een grote ambitie bij de bedrijven om dit aspect verder te vergroten naar onder meer collectieve duurzame energie, nieuwe vormen van duurzame mobiliteit en reductie en hergebruik van grondstoffen en afvalstromen.De visie zet in op verdere transformatie waarbij extensieve plekken worden ingevuld en stille plekken worden omgezet in meer levendige omgevingen. Dit gebeurt onder meer door het openen van gebieden, onthekken en zichtlijnen creëren. Dit bevordert de sociale veiligheid in het gebied.
5. Een belangrijk kenmerk dat is ontstaan in het Werkspoorkwartier is de onderlinge sociale verbondenheid. De komst van de diverse community-omgevingen heeft bijgedragen aan de samenhang, maar ook aan de ontmoetingsfunctie. Het functionele karakter heeft plaats gemaakt voor bezieling, betrokkenheid en een gevoeld eigenaarschap. Mensen die hier werken zijn trots, en de identificatie met het gebied heeft veel betekenis voor de verdere toekomst als een gezond werklandschap.
6. De visie zet in op verdere transformatie waarbij extensieve plekken worden ingevuld en stille plekken worden omgezet in meer levendige omgevingen. Dit gebeurt onder meer door het openen van gebieden, onthekken en zichtlijnen creëren. Dit bevordert de sociale veiligheid in het gebied.



Figuur 4.24
Foto klimobject

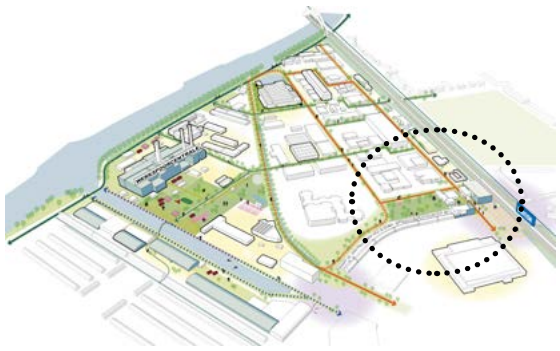

14

5. TRANSFORMATIELOCATIES

5. TRANSFORMATIELOCATIES

In de afgelopen jaren is het Werkspoorkwartier flink in beweging gekomen met een aantal in het oog springende transformaties. Op andere plekken zijn ook weer nieuwe interessante ontwikkelingen gaande. Tezamen dragen ze bij aan het bijzondere karakter. De dynamiek in het gebied gaat echter door. Als we naar de toekomst kijken zien we een viertal strategische locaties die binnen nu en tien jaar mogelijk in beweging gaan komen. Het in beweging zetten van deze vier locaties kan een hefboom zijn voor de verdere toekomst van het Werkspoorkwartier. Het gaat om het entreegebied bij Station Zuilen, het terrein van de Eneco-centrale, het RET terrein en het terrein van Stadsbedrijven. Voor de helderheid: voor geen van deze locaties hebben de eigenaren op dit moment concrete plannen. Wel zijn er mogelijk bewegingen te verwachten in de nabije toekomst. Om die reden is het goed om voor elk de mogelijkheden te belichten vanuit deze visie en de kansen voor het Werkspoorkwartier.

5.1 Stationsomgeving - entree Werkspoorkwartier

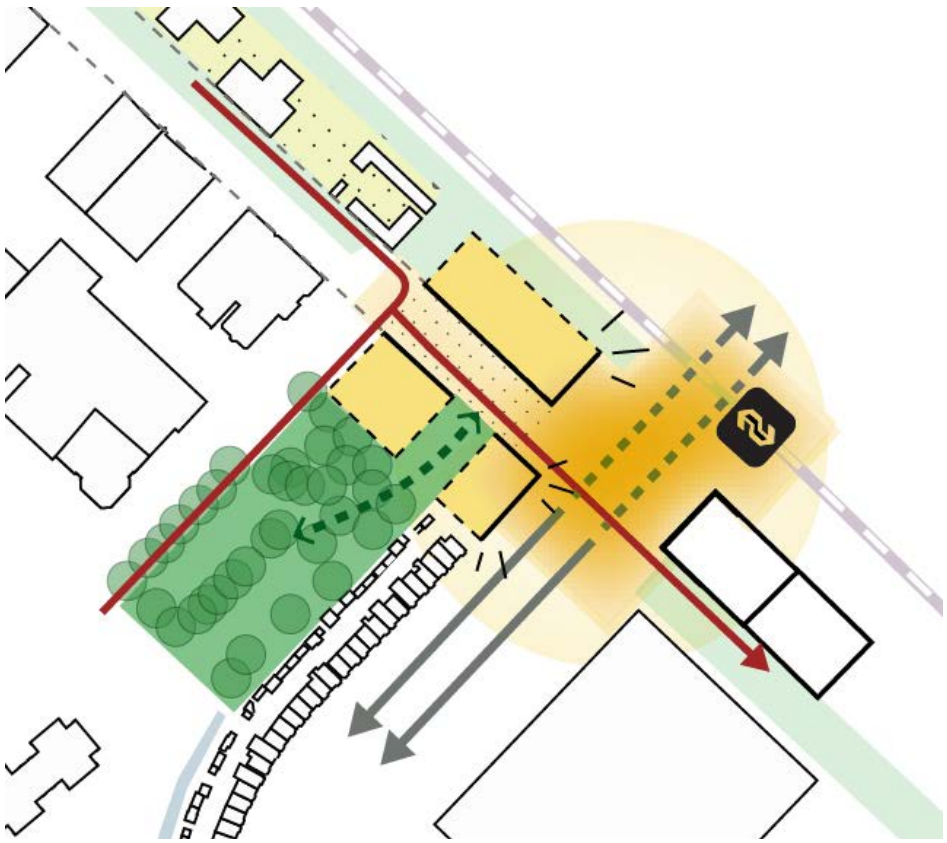


Misschien wel de belangrijkste entree voor fietsers en voetgangers ligt bij Station Zuilen. Het station zelf is nu vooral een halte op een viaduct. Maar het is ook het belangrijkste OV-punt voor het Werkspoorkwartier, en een belangrijke schakel voor het langzame verkeer richting de Amsterdamsestraatweg en de Cartesiusdriehoek.

De entree naar het Werkspoorkwartier is een weinig aantrekkelijke binnenkomer. In de huidige situatie is de functionele inrichting geen visitekaartje. Het bovenliggende station, de fietsenstalling, de beperkte openbare ruimte, de povere bebouwing en het slingerpad bieden weinig samenhang of overzicht. De route is onduidelijk en er ontbreken zichtlijnen



Figuur 5.1:
Luchtfoto stationsomgeving Zuilen



Figuur 5.2:
Randvoorwaarden stationsomgeving en entree Werkspoorkwartier

Nieuwbouw beeldbepalend gebouw(en) markeren entree werkspoorkwartier, voorkanten
activeren omliggend terrein, interactie gebouw en omgeving, levendige plinten
Stationsplein Zuilen, verbindend element
Gewenste verbinding Werkspoorpad, verbinden met luspark Cartesius driehoek
Gewenste groene langzaam verkeersverbinding
Westelijke stadsboulevard

naar het Werkspoorkwartier. De aanliggende bebouwing en openbare ruimte is versleten. Al in de Ontwikkelingsvisie 2012 zijn de entrees benoemd als verbeterlocaties maar sindsdien is hier nog geen beweging in gekomen. Dit kan gaan veranderen nu de directe omgeving op de schop gaat: Cartesiusdriehoek, Westelijke Stadsboulevard en Station Zuilen treffen elkaar op dit punt.

Voor het entreegebied zelf zijn nog geen concrete plannen uitgewerkt. De ruimtelijke en programmatische invulling is dus ook nog niet vastgelegd. Het opstarten van een integraal planvormingstraject gaat op zijn vroegst in 2022 spelen. Wanneer dit traject gaat starten worden bewoners en ondernemers actief betrokken bij de planvorming.

Het is echter wel verstandig om vanuit deze geactualiseerde ontwikkelingsvisie de opgave en een aantal uitgangspunten te benoemen voor het entreegebied.

De opgave is om deze locatie te herinrichten zodat er een heldere en zichtbare entree naar het Werkspoorkwartier komt, een verbindende groene route ontstaat voor fietsers en voetgangers en voor een divers programma ontwikkelvelden worden gecreëerd. Het is daarbij belangrijk om de samenhang te zoeken met de directe omgeving en deze plek ruimtelijk en programmatisch te zien als schakel tussen de diverse aansluitende deelgebieden.

- De volgende uitgangspunten gelden voor het entreegebied:
- Inrichten van een representatieve entree naar het Werkspoorkwartier in het gebied rondom station Zuilen;
- Zichtbaar maken van het karakter van het Werkspoorkwartier bij de entree;
- Realiseren van een directe verbinding voor voetgangers en fietsers tussen station Zuilen en Vlampijpstraat;
- Realiseren van een directe verbinding voor voetgangers en fietsers tussen Werkspoorkwartier en Cartesiusdriehoek door logische en directe verbinding en tevens zichtrelatie richting de lus van de Cartesiusdriehoek;
- Vergroten van de herkenbaarheid en aantrekkelijkheid van station Zuilen;
- Realiseren van een aantrekkelijke openbare ruimte rondom station Zuilen o..a. door het maken van geconcentreerde gebouwde fietsenstallingen;
- Creëren van een levendige openbare ruimte rondom het


K+R
P
taxi






UTRECHT VAARTSCHE RIJN





entreegebied door actieve en transparante plinten;
- Creëren van meer zicht op het parkje aan de Vlampijpststraat door voorkanten en actieve plinten aan het park en een directe verbinding vanuit het park richting station Zuilen te maken;
- Creëren van nieuwe ontwikkelmogelijkheden in het entreegebied die ruimtelijk en programmatisch een samenhang vormen tussen, en de relatie versterken van, Werkspoorkwartier, Cartesiusweg, station Zuilen en Cartesiusdriehoek;
- Benutten van de nabijheid van station Zuilen door te verdichten van het gebied rondom het station;
- Rekening houden met het bestaande eigenaarschap van o.a. Mitros en de uitrijroute van de brandweer;
- Inpassing van de Oase in de nieuwe bebouwing. De functie van de Oase staat niet ter discussie;
- Rekening houden met het perspectief van de bewoners aan de Cartesiusweg en het voorkomen van negatieve effecten.

Met deze uitgangspunten in ogenschouw ontstaat er een indicatief beeld van de mogelijkheden om het entreegebied te herinrichten. In dit perspectief wordt de entree recht getrokken op de Vlampijpstraat en ontstaat er een verbindend ‘stationsplein’. Het parkje wordt doorgetrokken naar het entreegebied waardoor een directe verbinding ontstaat met het Werkspoorpad en het Stationsplein. Zo ontstaat een aaneengesloten voetgangersgebied.
Tussen de entree en het spoortalud ontstaat ruimte voor ontwikkeling. Diverse programma’s zijn hier denkbaar zoals werken en onderwijs. Voor het Fantaziehuis zijn plannen van de eigenaar (Mitros) voor nieuwbouw. Deze nieuwbouw ligt in het verlengde van de bestaande woningen aan de Cartesiusweg; het is derhalve denkbaar dat op deze plek woningbouw wordt gerealiseerd. De uitrijroute van de brandweer zal moeten worden gerespecteerd.

Een aandachtspunt is het parkeren. Met het OV in de buurt en grenzend aan een snelfietsroute vraagt deze ontwikkeling om weinig tot geen parkeerprogramma. Voor een P+R is hier geen ruimte. Een tweede aandachtspunt bij de herinrichting is de overlast van publiek die wordt ondervonden, onder meer na afloop van evenementen in het Werkspoorkwartier.

linkerpagina:
Figuur 5.3
Collage referentiebeelden nieuwbouw en openbare ruimte stationsomgeving

Figuur 5.4:
Schets nieuwe stationsomgeving en entree Werkspoorkwartier

5.2 Eneco-locatie, Industriehaven en RET-locatie



Een bijzondere plek met veel potentie is het omvangrijke gebied aan weerszijden van de Industriehaven. Dit gebied komt mogelijk op termijn in beweging al zijn hier nog geen besluiten over genomen. In feite gaat het om separate terreinen van verschillende eigenaren maar met een evidente samenhang. De Industriehaven zelf is een ca. 30 meter brede monumentale insteekhaven (gegraven in 1922-1924) met een lengte van ca. 500 meter die aansluit op het Amsterdam-Rijnkanaal. Het waterfront biedt potentie als groen verblijfsgebied, nieuwe voetgangersroutes en vestigingsplek voor een divers programma.

Eneco-locatie

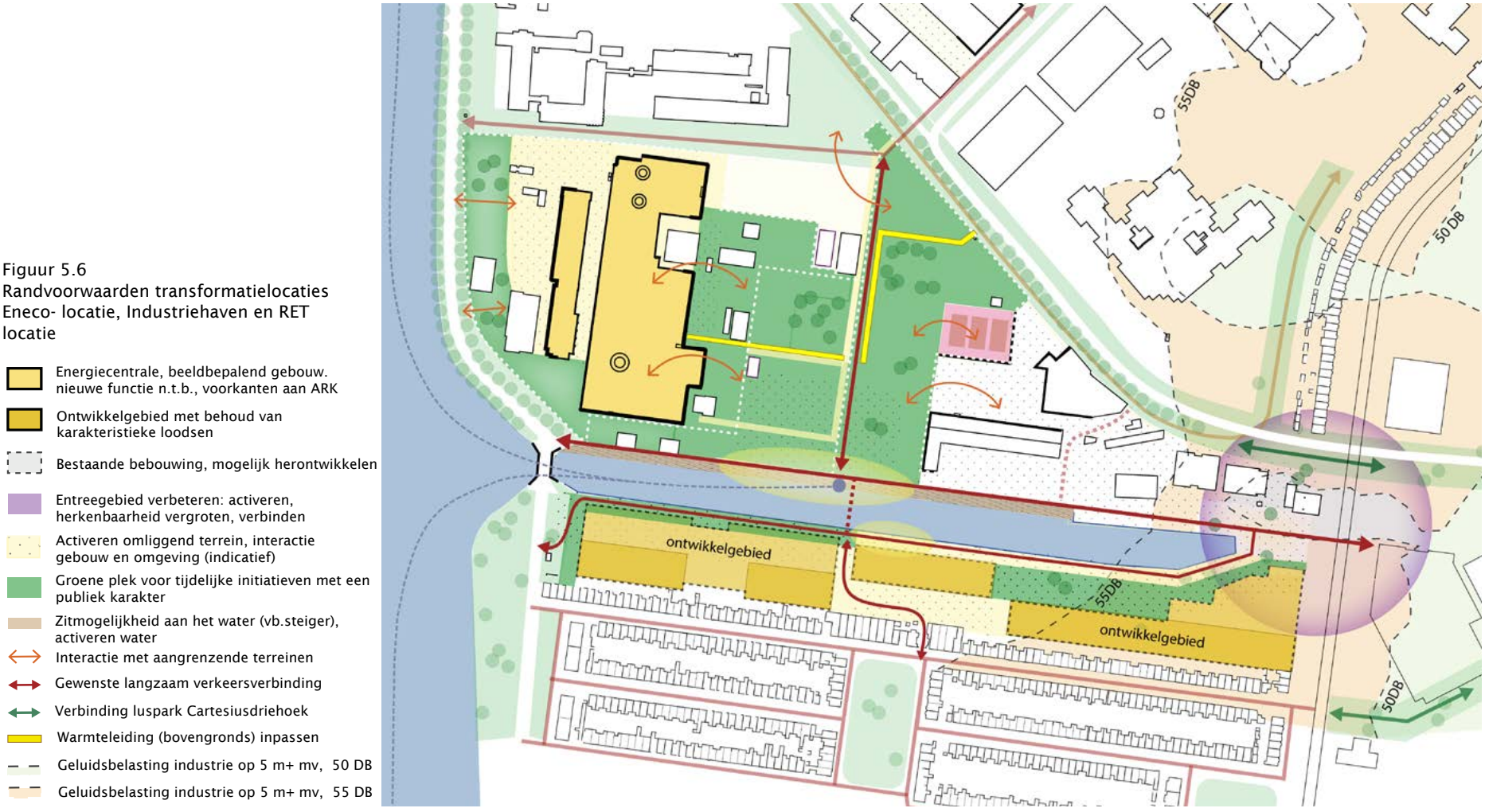
Aan de noordzijde van de haven en langs het Amsterdam-Rijnkanaal ligt de warmtecentrale van Eneco, al sinds 1925 een van de iconen van het gebied. Hier ontstaan kansen voor een gefaseerde ontwikkeling wanneer de warmteproductie op deze locatie wordt gestopt. Eneco heeft het voornemen om op termijn de centrale af te schakelen, waarna grote delen van het perceel en de gebouwen een andere functie kunnen krijgen. Het besluit hierover is nog niet genomen en kan ook nog enkele jaren duren. Toch hoeft voorlopig niet alles bij het oude te blijven. Het totale terrein is ruim bemeten (ca. 7 ha) en is nu nog met afrasteringen afgesloten van de omgeving. Eneco heeft aangegeven om vooruitlopend op het besluit tot sluiting een deel van het onbebouwde perceel tijdelijk ter beschikking te stellen aan de gemeente om in te richten als openbare verblijfsplek. Dit geeft bijzondere kansen voor het Werkspoorkwartier omdat in de groene open ruimte (in wisselwerking met het water van de Industriehaven) nieuwe publieke verblijfskwaliteit te realiseren is.

Het braakliggende terrein ligt tussen de Nijverheidsweg en de Industriehaven, en grenst aan de werkplaatsen van De Havenloods, De Nijverheid en Campus Werkspoor. Dit buitenterrein wordt niet meer gebruikt door de Eneco. Op dit terrein bevinden zich drie tennisbanen, restanten van een sintelbaan en een verenigingsgebouw. Het deel dat op korte termijn ter beschikking wordt gesteld betreft ca. 1,8 ha. Bovengronds en ondergronds liggen grote warmteleidingen die in functie moeten blijven maar geen belemmering vormen voor medegebruik van het terrein. De opgave is om deze locatie te openen voor publiek en te herinrichten als (tijdelijke) groene openbare verblijfsruimte met betekenis voor de werknemers in het gebied



Figuur 5.5:
Luchtfoto Werkspoorkwartier met op de voorgrond Eneco-locatie, Industriehaven en RET-locatie

Figuur 5.6
Randvoorwaarden transformatielocaties Eneco- locatie, Industriehaven en RET locatie



en de bewoners uit de omliggende woonbuurten. De gemeente neemt het initiatief voor het maken van een landschappelijk ontwerp en inrichtingsplan. Een actieve participatie met de directe buren (Campus Werkspoor, 16X, De Nijverheid en De Havenloods), ondernemers en buurtbewoners maakt onderdeel uit van de planvorming.

De volgende uitgangspunten gelden voor het onbebouwde perceel van Eneco:

- Realiseren van een (tijdelijke) groene openbare verblijfsruimte;
- Inrichten van de locatie met (tijdelijke) initiatieven met als thema groen, kunst en sport; bij voorkeur gevoed en geïnitieerd uit het Werkspoorkwartier zelf;
- Activeren van de kade en het water met (tijdelijk) programma, zoals bijvoorbeeld zitgelegenheden aan het water, tijdelijke horeca (zonder de kade te privatiseren), een drijvend zwembad of andere watersporten;
- Creëren van een entree voor voetgangers en fietsers vanaf de Nijverheidsweg;
- Creëren van een openbare voetgangersroute langs de Industriehaven;
- Verbinden van deze locatie met De Havenloods, De Nijverheid en Campus Werkspoor;
- Creëren van voetgangersroutes over de locatie tussen Nijverheidsweg en Industriehaven zodat wisselwerking ontstaat met de omgeving;
- Rekening houden met de aanwezige infrastructuur (leidingen) en veiligheidseisen van Eneco. Bereikbaarheid en veiligheid van de centrale, met name bij calamiteiten en onderhoudswerkzaamheden, zal gewaarborgd moeten blijven.

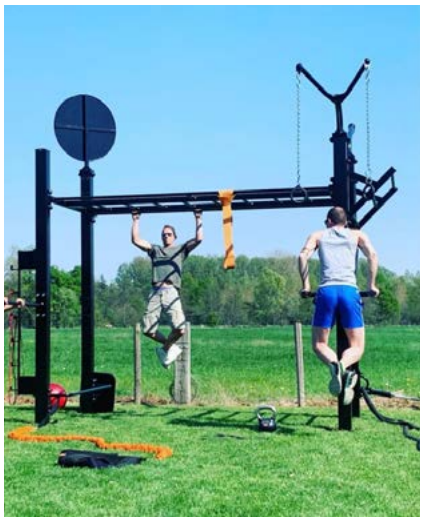
Met deze uitgangspunten ontstaat er een indicatief beeld van de mogelijkheden om het terrein te herinrichten. Zo kunnen eventueel tennisbanen of padelbanen worden ingepast waarmee tegemoet wordt gekomen aan de stedelijke behoefte



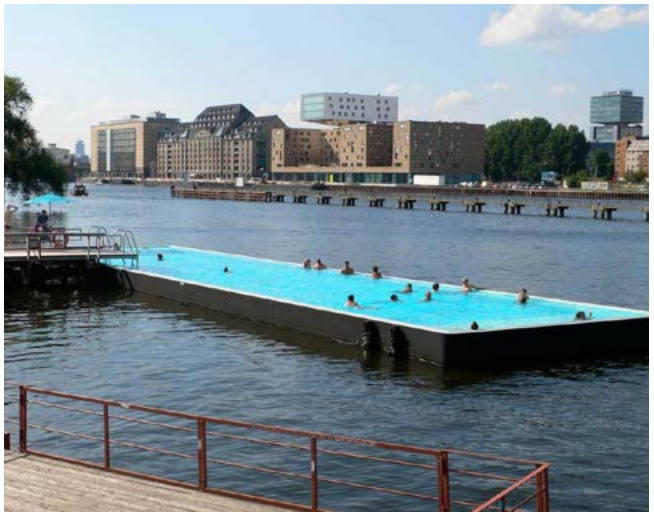








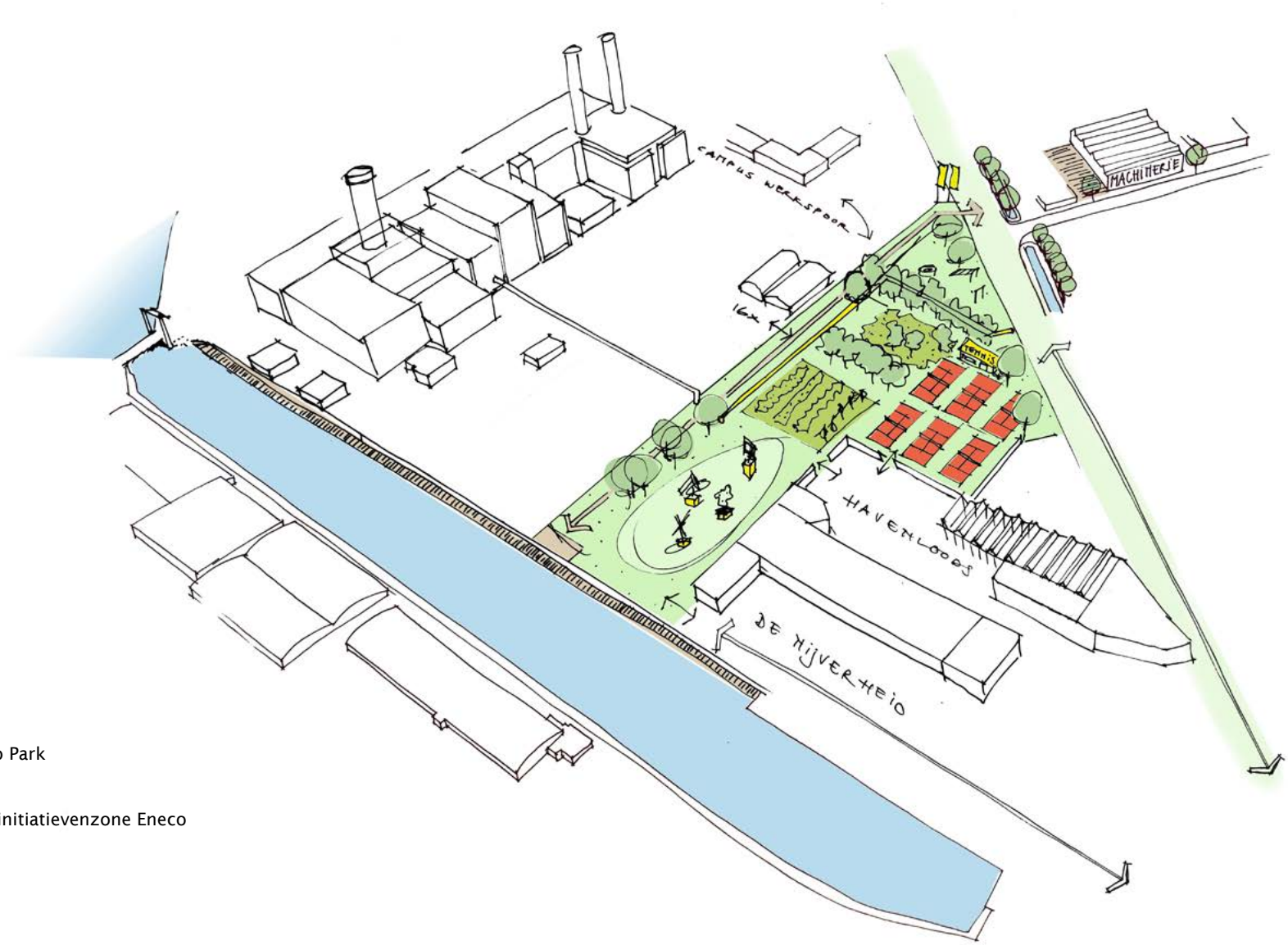








aan sportvelden. Ook andere voorzieningen passen. Eneco heeft aangegeven dat voorlopig een perceel van ca. 1,8 ha ter beschikking wordt gesteld. Hier kan al snel de ambitie van een groene verblijfsruimte aan het water worden neergezet. Mogelijk volgt in een later moment nog een tweede fase van 1,3 ha. waarmee op dat moment een grotere verblijfsplek kan worden gecreëerd. Vanuit veiligheidsoverwegingen blijft dit deel vooralsnog in eigen beheer van Eneco.
Op langere termijn (na definitieve sluiting van de warmte-productie) zullen grote delen van de centrale zelf en ook het voorterrein vrijkomen. Deze derde fase omvat nog eens 3,8 ha. Gelet op de monumentaliteit ligt het vanuit de ruimtelijke strategie van de gemeente voor de hand te denken aan een transformatie met een stedelijke bestemming. Een invulling als culturele hotspot zou mogelijk goed passen bij deze ruimte, maar het biedt ook kansen voor onderwijs, horeca, een circulaire hub of creatieve bedrijvigheid. Belangrijk is dat de karakteristieke contouren van het gebouw en de pijperij behouden blijven. Met het op termijn vrijkomen van het gebouw kan ook gekeken worden naar een meer definitieve invulling van het terrein eromheen. Het voorterrein aan de Parkzone ARK dient vanuit deze visie in ieder geval een goede voorkant te worden met meerdere entrees en bij voorkeur een publieksbestemming aan deze zijde. Hierdoor wordt de route van Parkzone ARK gevoed en levensvatbaar. De route langs het kanaal wordt interessanter, een nieuwe hotspot rijker en de sociale veiligheid wordt beter. De voorzijde biedt ook verdichtingsruimte, alleen met hoogwaardige uitstraling en ten goede komend aan de invulling van het gebouw met een functie.



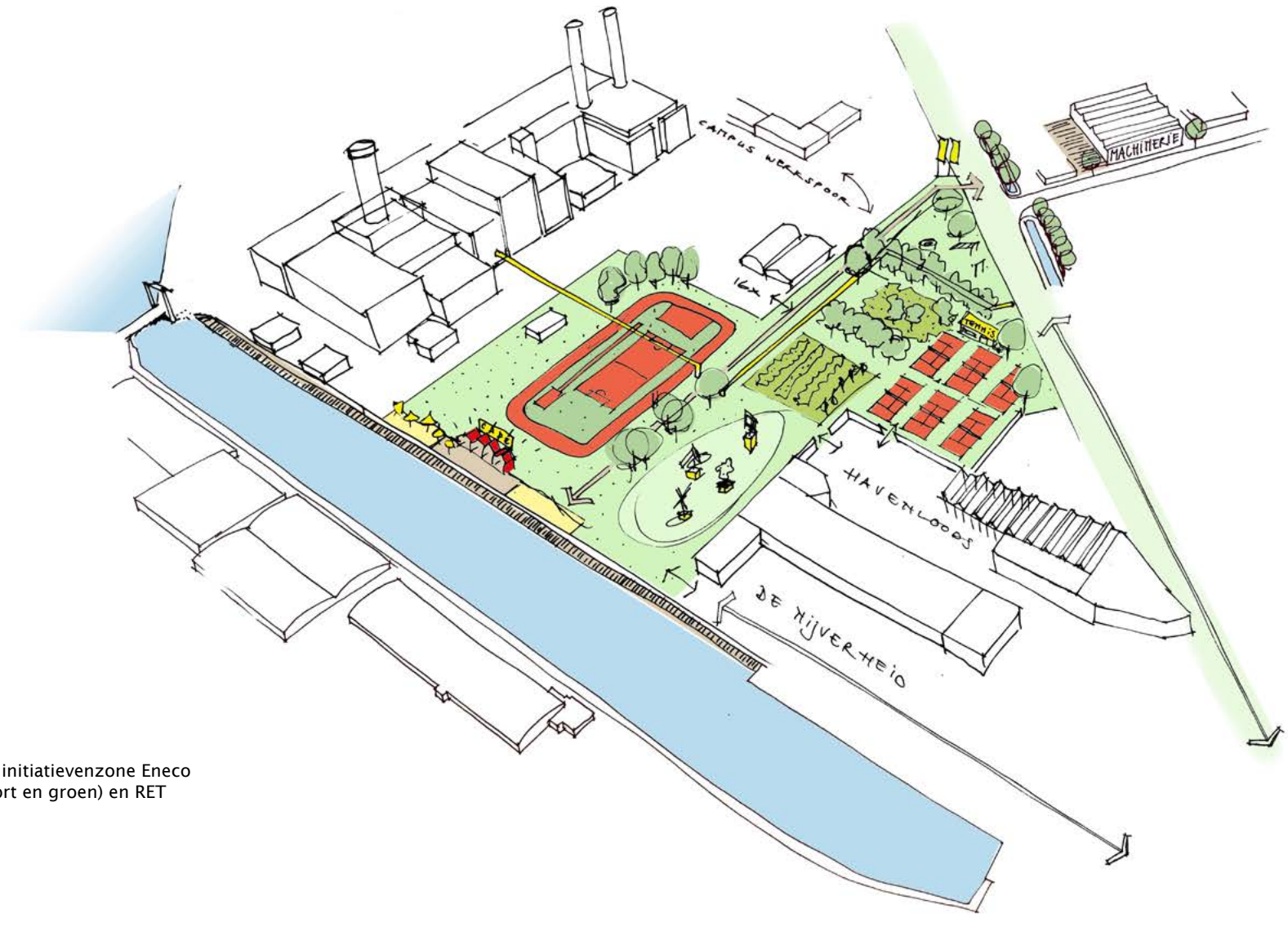
linkerpagina,
Figuur 5.7:
Fotocollage Eneco Park

Figuur 5.8:
Voorbeeldschets initiatievenzone Eneco
Fase 1

RET-locatie

Aan de zuidzijde van de Industriehaven ligt over de volle breedte het terrein van RET, groothandel in bouwmaterialen. Het terrein (ca. 3 ha.) is een privaat bedrijventerrein. De historie van dit terrein gaat terug tot 1937. In dat jaar opende Houthandel Jongeneel (opgericht in 1797) hier zijn tweede locatie in de stad. Deze locatie werd gekozen vanwege de betere aansluiting op het water en het spoornet. Hier werden een paar grote hallen en een zagerij gebouwd voor de opslag en verwerking van hout. Daarnaast werd hier dochteronderneming RET (Rubber- en Theekistenfabriek, opgericht in 1914) gevestigd met een handel in triplex plaatmaterialen. Jongeneel en RET behoren tot de dag van vandaag tot hetzelfde concern, inmiddels onderdeel van TABS Holland (Timber and Buildings Supplies), een grote Nederlandse leverancier van hout en bouwmaterialen.

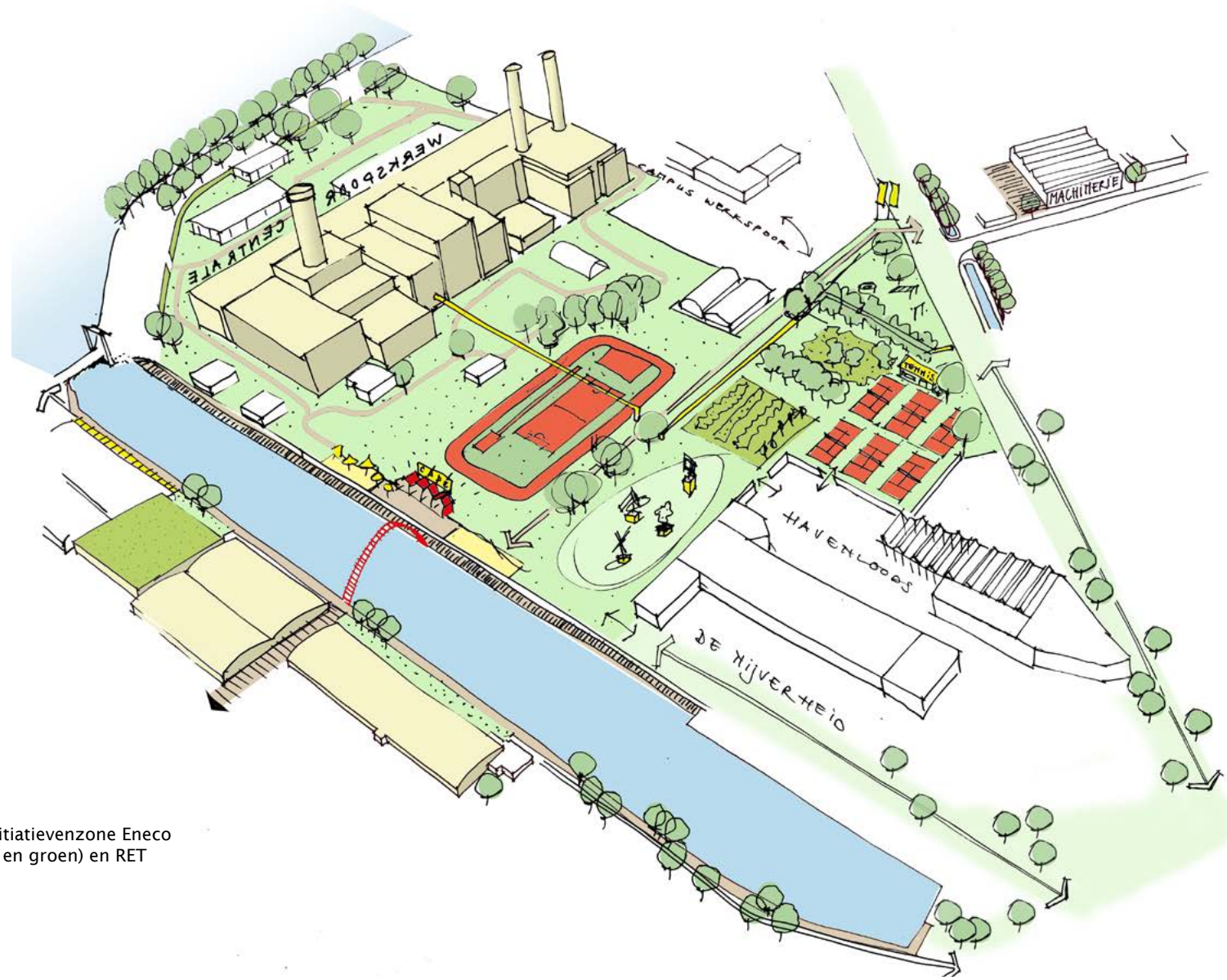
Het concern, de eigenaar van het terrein, heeft een aantal jaren geleden overwogen om het bedrijf te verplaatsen, maar ziet daar voorlopig vanuit interne bedrijfsoverwegingen van af. Het bedrijf functioneert op deze plek goed. Toch wordt door de eigenaar een bedrijfsverplaatsing op middellange termijn (vijf tot tien jaar) niet uitgesloten. Een eventueel besluit daartoe hangt samen met een bredere huisvestingstrategie vanuit het concern.
Het is helder dat er voor de stad bijzondere kansen liggen wanneer de RET-locatie zou vrijkomen. De ligging tussen Schepenbuurt en Industriehaven, naast de dynamiek van Cartesiusdriehoek en Werkspoorkwartier, maakt de plek interessant. Over de volle breedte zou de zone kunnen transformeren naar een meer stedelijke plek.
Voor een toekomstige invulling bestaan nog geen definitieve plannen. Wel heeft de eigenaar in het verleden de stedenbouwkundige en milieutechnische mogelijkheden voor transformatie onderzocht.



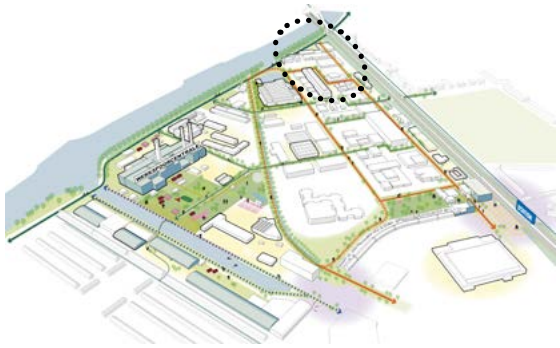
Figuur 5.9:
Voorbeeldschets initiatievenzone Eneco
Fase 2 (focus sport en groen) en RET

Vanuit de ruimtelijke strategie van Utrecht bezien ligt er de opgave om deze plek te verdichten met een divers programma, en te openen naar het water en de Schepenbuurt. Ruimtelijk en programmatisch dient aansluiting te worden gezocht bij de Schepenbuurt, Cartesiusdriehoek en Werkspoorkwartier. Kansen liggen er voor een samenhangend concept met bijvoorbeeld creatieve werkfuncties en voorzieningen. Een eventuele woonfunctie wordt ruimtelijk beperkt door de huidige milieucontouren en is om die reden alleen mogelijk aan de zijde van de Cartesiusweg. Het is verder gewenst om het terrein te vergroenen en langs het water een groene verbindingsroute voor langzaam verkeer te maken. Met het groen kan de verbinding worden gelegd tussen het ARK-park en de groene lus van de Cartesiusdriehoek.

Op het terrein staat een aantal karakteristieke loodsen met typische kenmerken als de draag- en spantconstructies, de lichtkappen in de zagerij en de kenmerkende ronde daken. De mogelijkheden voor het hergebruiken van de loodsen zouden onderzocht moeten worden. De gebouwen zijn niet geplaatst op de gemeentelijke monumentenlijst maar in de inventarisatie industrieel erfgoed (2008) zijn ze wel aangeduid als cultuurhistorisch waardevol. Onderdeel van de cultuurhistorische waarde is dat de loodsen een markant voorbeeld zijn van de industriële geschiedenis van watergebonden bedrijvigheid in Utrecht. Door de sloop van de Jongeneel panden aan de Zeedijk (2014) zijn de hallen aan de Industriehaven nu de oudste industriële gebouwen verbonden met de geschiedenis van het bedrijf Jongeneel/RET in Utrecht. Daarnaast maakt de karakteristieke vormgeving van de gebouwen onderdeel uit van de waarde, evenals de beeldbepalende ligging.



Figuur 5.10:
Voorbeeldschets initiatievenzone Eneco Fase 3 (focus sport en groen) en RET



5.3 Locatie Stadsbedrijven

Aan de Tractieweg, op de noordelijke punt van het Werkspoorkwartier, ligt een grote locatie van Stadsbedrijven. Dit onderdeel van de gemeente Utrecht is onder meer verantwoordelijk voor onderhoud van de openbare ruimte, beheer van openbare gebouwen, exploitatie van gemeentelijk vastgoed, toezicht op infrastructuur en inzameling van afval. Vanuit deze locatie wordt een deel van de stad bediend waarbij veel logistieke bewegingen worden gegenereerd. Operationeel is de locatie voor Stadsbedrijven heel belangrijk en er zijn vanuit de eigen bedrijfsstrategie geen overwegingen om naar een andere locatie te verhuizen. Als stadsverzorgend bedrijf past Stadsbedrijven ook goed binnen het Werkspoorkwartier.

Meest zichtbaar voor het gebied is het aan- en afrijden van de voertuigen voor onderhoud en afval, deels al in de vroege ochtend. Met de omzetting naar kleinere en elektrische voertuigen zal het aantal verkeersbewegingen naar verwachting toenemen. Het terrein zelf maakt een bedrijvige maar ook povere indruk. Het gebied is ingericht met kantoren, loodsen en parkeervlakken. Het is volledig afgesloten met hekwerk.

Het veranderende Werkspoorkwartier en deze actualisatie van de ontwikkelingsvisie geven aanleiding tot een aantal overwegingen over de locatie van Stadsbedrijven. In deze visie wordt onder andere ingezet op vergroening, onthekking, publiekstoegankelijkheid, doorwaadbaarheid, intensivering van ruimte en samenhang met de omgeving. Waar mogelijk vanuit operationele werkzaamheden kan de gemeente hier zelf een beweging maken op deze aspecten.

Met behoud van de werkzaamheden liggen er allerlei kansen op deze locatie. Door te verdichten op het terrein kan zowel ruimte worden gecreëerd voor extra kantoorruimte als voor groen. Veel winst is er te behalen op het vlak van klimaatadaptatie en ecologie bij het vrijmaken van verharding voor het vergroenen van het gebied. Waar mogelijk kunnen hekken worden verplaatst waarbij delen van het gebied meer open worden (bijvoorbeeld aan de zijde van het Amsterdam-Rijnkanaal en richting de Vlampijpstraat en het spoor).

Het verdient aanbeveling om op basis van deze geactualiseerde visie verder te onderzoeken waar win-win situaties liggen voor Stadsbedrijven en het Werkspoorkwartier. De kansen voor het terrein zijn weergegeven in de (indicatieve) randvoorwaardenkaart. Deze schets is niet gebaseerd op een plan en heeft geen status, maar geeft wel de potentie van de locatie aan.



Figuur 5.11
Luchtfoto van de locatie van Stadsbedrijven, aan het kanaal, tussen spoor en insteekhaven



Randvoorwaardenkaart locatie Stadswerken

- Verdichtingsmogelijkheden op de kavel
- Mogelijkheid huidige bebouwing herontwikkelen
- Beeldbepalend gebouw/ functie/ enof hoogteaccent
- Voorkanten aan het kanaal (behouden)
- Activeren omliggend terrein, interactie gebouw en omgeving, levendige plinten
- Groene plek voor (tijdelijke) initiatieven met publiek karakter
- Groene (ecologische) spoor zone behouden/realiseren rooilijn vlampijpzone leidend
- Gewenste verbinding Werkspoorpad ,
- Gewenste interne verbinding (t.b.v. doorwaadbaarheid),
- Interactie met aangrenzende terreinen (entree Werkspoorfabriek en Werkspoorkathedraal met haven
- Werkspoorpad

Figuur 5.12
Randvoorwaarden transformatielocatie Stadsbedrijven



6. STRATEGIE EN UITVOERING

6. STRATEGIE EN UITVOERING

Het Werkspoorkwartier is volop in transformatie en volgt de lijn zoals ingezet in de Ontwikkelingsvisie 2012. Het gekozen pad daarbij is een geleidelijk proces waarbij het zelfveranderende vermogen van het gebied gebruikt is om tot een nieuw werklandschap te komen. Er is niet gewerkt met een blauwdruk of masterplan maar met een strategie gericht op het inspelen op kansen die zich in de loop van de tijd voordoen. Naast een aantal strategische handelingen die de gemeente heeft gezet is de transformatie vooral te danken aan de vele ondernemers en initiatiefnemers die hebben geïnvesteerd in het gebied. Deze strategie is succesvol gebleken.

In de verdere ontwikkeling van het gebied blijft de essentie van de uitvoeringstrategie bestaan uit een nauwe samenwerking tussen gemeente en ondernemers in het gebied. Het organiserend vermogen en het samenwerkingsmodel tussen ondernemers en gemeente maakt dat de basis al aanwezig is om een aantal gewenste ontwikkelingen te versnellen. De Bedrijvenkring Cartesius (BKC) is een actieve ondernemersvereniging met een doelgerichte aanpak om concrete verbeteringen in het gebied te realiseren. Hierin is de vereniging zeer succesvol. Ook wordt veel aandacht besteed aan informele bijeenkomsten, onderlinge kennisuitwisseling, participatie en gebiedsmarketing. Het organiserend vermogen van de ondernemers in het gebied is in de afgelopen jaren uitgegroeid tot een belangrijke factor in het transformatieproces. Ook voor de gemeente is dit belangrijk omdat hierdoor de samenwerking goed is verankerd.
De gemeente zelf heeft eveneens een actieve rol op zich genomen. Zo zijn er diverse maatregelen genomen gericht op het in beweging zetten van het gebied door te stimuleren, faciliteren en initiëren. Ook is actief geïnvesteerd in de openbare ruimte en is eigen bezit van panden en kavels ingezet om een bepaalde richting in gang te zetten. Zo zijn de Werkspoorkathedraal en de Werkspoorfabriek gekomen na een gerichte aanbesteding. En het Hof van Cartesius is gekomen na een prijsvraag voor de zone langs het spoor.

De bottom up ontwikkeling met een facilterende rol van de gemeente kent echter ook beperkingen. Sterk wordt geleund op de inzet van betrokken initiatiefnemers in het gebied en betrokkenen bij de gemeente. De verbeteringen in het Werkspoorkwartier van de afgelopen jaren zijn dan ook vooral op kavelniveau zichtbaar. De versnipperde eigendomstructuur maakt een gebiedsgewijze aanpak van de grote vraagstukken die op het gebied afkomen complex. Daarin is Werkspoorkwartier overigens niet uniek. Tal van bedrijventerreinen in Nederland worstelen met deze opgave.

Op thema's als verduurzaming, efficiënte organisatie van afvalstromen, bereikbaarheid en slimme parkeeroplossingen is nog een wereld te winnen. Dit in combinatie met de ambities op het vlak van vergroening, publieke ruimte, vergroten van veiligheid en onthekking vergt een samenhangende en geregisseerde aanpak waarin menskracht en middelen van ondernemers en gemeente, nog sterker dat tot nu toe, samengevoegd worden. Zeker op het thema mobiliteit en parkeren is – mede in het licht van de ontwikkeling van de Cartesiusdriehoek, Wisselspoor en de plannen voor de Stadsboulevard – de urgentie voor slimme oplossingen hoog. Deze en andere uitdagingen kunnen niet per kavel door individuele ondernemers opgelost worden. En tegelijk kunnen zij ook niet eenzijdig tot de verantwoordelijkheid van de gemeente gerekend worden. Bij de BKC in de huidige vorm ontbreekt de tijd en de capaciteit om hierin een regierol te vervullen. De volgende fase in de transformatie van het Werkspoorkwartier naar een circulaire en toekomstbestendige werklocatie vergt daarom nieuwe vormen van 'samen stad maken'.

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het verder vormgeven van de transformatie vanuit het perspectief van de gemeente. Het gaat hierbij om een aantal strategische maatregelen. Specifiek wordt ingegaan op de verdere samenwerking met de ondernemers in het gebied.

De ondernemers voelen een grote verantwoordelijkheid voor de verdere toekomst van het Werkspoorkwartier. De BKC wil daarom graag in samenwerking met de gemeente de mogelijkheden van een gezamenlijk gedragen gebiedsorganisatie onderzoeken, om zo tot een gemeenschappelijke uitvoeringsstrategie en investeringsagenda voor de nodige interventies op gebiedsniveau te komen.

6.1 Strategische maatregelen

1. Bestuurlijk vaststellen van de gekozen richting

Om verder te kunnen wordt gevraagd de Omgevingsvisie Werkspoorkwartier (actualisatie van de ontwikkelingsvisie uit 2012) bestuurlijk vast te stellen. Daarmee kan deze gelden als toetsingskader voor de verdere transformatie van het Werkspoorkwartier. Dit houdt in dat het gedifferentieerde werklandschap behouden blijft waarbij het in ruimte wordt geïntensiveerd, verdicht en vergroend, en dat het gebied beter wordt verweven met de omgeving waarbij de functiemix wordt uitgebreid met passende publieksbestemmingen, verblijfsruimtes en stedelijke voorzieningen.

Doordat andere binnenstedelijke werklocaties getransformeerd worden naar (grootschalig) stedelijk wonen biedt het Werkspoorkwartier een uniek vestigingsmilieu voor creatieve, circulaire en stadsgeoriënteerde bedrijven. Het impliceert dat hier niet wordt gekozen voor een transformatie naar stedelijk wonen op middellange en langere termijn. Woningbouw zou het unieke vestigingsmilieu teniet doen omdat de functie wonen zich niet verdraagt met de overlast van de hier gevestigde werkfuncties en de publieksevenementen. Bovendien heeft het gebied ook te maken met hinderzones die woningbouw uitsluiten. Vrijwel het gehele Werkspoorkwartier ligt binnen de hinderzone van geluidscontouren van industrieterrein Lage Weide, het spoor en van de eigen bedrijven. Dit geeft grote beperkingen voor gevoelige functies.

Daar staat tegenover dat, in lijn met de RSU 2040, de barcode van het gebied vergroot wordt met de toevoeging van groen, sport, cultuur en onderwijs. De actualisatie van de Ontwikkelingsvisie maakt de weg vrij om de functiemix van het gebied uit te breiden zodat er een gemêleerde omgeving ontstaat. De uitbreiding en intensivering met stedelijke voorzieningen maakt het gebied aantrekkelijker voor de woonbuurten in de directe omgeving alsmede voor de gehele stad.

2. Planologisch-juridisch

Het vaststellen van de Omgevingsvisie Werkspoorkwartier geeft nog geen planologisch-juridische zekerheid voor bijvoorbeeld het mogelijk maken van andersoortige functies (zoals horeca) of het intensiveren van bebouwing. Welke functies op locaties mogelijk zijn en aan welke afmetingen bouwwerken moeten voldoen ligt vast in het bestemmingsplan. Vooralsnog is het uitgangspunt om niet aansluitend op deze actualisatie een nieuw bestemmingsplan te maken maar om individuele gevallen door middel van ontheffingen te faciliteren. Wanneer op termijn behoefte blijkt om het gehele bestemmingsplan te herzien zal dit alsnog in uitvoering worden gebracht. Naast het wijzigen van het bestemmingsplan kan er ook voor individuele gevallen een ontheffing op het bestemmingsplan worden verkregen. Zo zijn afgelopen jaren in het Werkspoorkwartier strijdige maar toch wenselijke ontwikkelingen gefaciliteerd.
Met deze actualisatie wordt ook beoordeeld of het huidige bestemmingsplan enerzijds niet wenselijke ontwikkelingen toestaat en anderzijds voldoende de wenselijke ontwikkelingen mogelijk maakt. Uit de inventarisatie blijkt dat de volgende aanpassingen wenselijk zijn:

1. Bestemming ‘bedrijven’ uitbreiden met ateliers en creatieve dienstverlening;
2. Bestemming groen uitbreiden;
3. Mogelijkheden voor horeca, onderwijs en cultuur verruimen;
4. Mogelijk maken van het intensiveren van ruimte en verdichten van bebouwing;
5. Maatwerk in parkeren;
6. Zware industrie beperken (specifiek bestemmen).

Initiatieven die WEL passen in de Omgevingsvisie WSK
Stadsgeoriënteerde bedrijven
Ambachtelijke bedrijven
Creatieve industrie en kunst
Circulaire bedrijven
Dienstverlenende bedrijven
Cultuur; passend binnen het karakter van het gebied
Horeca; enkele horecavestigingen, onderdeel van de community-omgevingen, per aanvraag te toetsen aan de horeca nota
Opleiding en onderwijs; vooral als het aansluit bij de gevestigde bedrijvigheid
Sport
Vrijetijdsbesteding; per initiatief wordt getoetst of het wel of niet bijdraagt aan de schaalverkleining van het gebied. Tot 1500 m2 kan het geregeld worden via een buitenplanse ontheffing, groter dan 1500 m2 zal een postzegelbestemmingsplan moeten worden gemaakt.
Ambachtelijke productie-ondersteunde retail/ showroom tot een maximum van 250m2
Initiatieven die NIET passen in de Omgevingsvisie WSK
Woningbouw; met uitzondering van in deze ontwikkelingsvisie aangewezen locaties aan de Cartesiusweg en tussen de Industriehaven en Fregatstraat.
Kantoren; geen solitaire kantoren
Grootschalige leisure; vooral vanwege de verkeersaantrekkende werking
PDV of volumineuze detailhandel
Distributiecentra (logistieke dozen)

3. Opheffen nachtparkeren vrachtwagens

Naast het bestemmingsplan is een Algemene Plaatselijke Verordening (APV) van toepassing waarin onder meer wordt geregeld dat vrachtwagens met grote opleggers tijdens de nacht hier kunnen parkeren. Deze mogelijkheid past niet meer in het huidige gebruik van het gebied en wordt opgeheven. Op basis van een locatieonderzoek zijn vervangende locaties op Lage Weide aangewezen. Hiervoor zal de APV op dit punt aangepast worden..

4. Concept bewaken

Binnen het bestemmingsplan zijn al diverse initiatieven mogelijk, deze kunnen zonder meer plaats vinden in het gebied. In deze actualisatie van de ontwikkelingsvisie staan diverse aanknopingspunten voor toetsing van initiatieven die wellicht buiten het kader van het bestemmingsplan vallen. In de tabel is een globaal overzicht gegeven van wenselijke en niet wenselijke ontwikkelingen. Initiatieven kunnen hieraan worden getoetst. Daarnaast is van belang dat een nieuwe functie of ander gebruik iets toevoegt aan het gebied. De tabel moet gezien worden als indicatief: nieuwe initiatieven laten zich vaak niet voorspellen, noch houden zij zich aan een traditionele indeling in categorieën. Bij elk initiatief zal dus een beredeneerde stedelijke afweging moeten worden gemaakt. De Machinerie is zo'n voorbeeld van een cross-over initiatief dat zich niet liet voorspellen maar wel echt iets toevoegt aan het Werkspoorkwartier. Voor alle initiatieven geldt dat zij getoetst worden op de verkeersaantrekkende werking, in verband met de beperkte capaciteit van de binnenring. In de uitvoering van de conceptbewaking is de ondernemersvereniging BKC gesprekspartner van de gemeente (zie ook 6.2). Onderdeel van de charme van het gebied zijn de vele tijdelijke publieksactiviteiten en culturele evenementen. Initiatieven die passen bij het karakter van het gebied zijn derhalve een welkome aanvulling op de permanente functies.

5. Verwerving

De gemeente zal terughoudend zijn bij verwerven, echter bereid zijn om in te spelen op de actualiteit zodra er zich kansen voordoen die de doelen van de gemeente zoals in deze visie verwoord dichterbij kan brengen. Dit kan te maken hebben met het verbeteren van de structuur van de openbare ruimte of bijvoorbeeld het realiseren van een broedplaats of stedelijke voorziening die anders niet vanuit de markt wordt ingevuld. De lopende gesprekken met betrekking tot het Eneco-terrein zijn hiervan een voorbeeld.

6. Financiën

Deze Omgevingsvisie Werkspoorkwartier wordt procesmatig ingestoken en is een voortzetting van de strategie zoals die de afgelopen jaren is gevoerd sinds vaststelling van de Ontwikkelingsvisie 2012. Daar waar kansen liggen zullen deze worden benut om de realisatie van de visie dichterbij te brengen. Financieel gezien betekent het dat er nu geen overall financieel inzicht kan worden gegeven over de benodigde publieke en private investeringen om deze visie te realiseren. Het mag echter duidelijk zijn dat de beoogde kwaliteitsverbetering van de publieke ruimte en de uitdagingen op het gebied van mobiliteit, vergroening en klimaatbestendigheid niet mogelijk zijn zonder extra investeringen in het gebied. Het smeden van coalities om kansen te benutten en het zoeken van koppelingen met lopende gemeentelijke programmeringen is daarbij essentieel. Daarbij kunnen afspraken worden gemaakt om financiële middelen van initiatiefnemers en van de gemeente te combineren. Dit betreft situaties waarbij sprake zal zijn van een (gedeeld) publiek belang en een onrendabele top. Recente voorbeelden zijn de aanpak van de havenkom en de realisatie van de Machinerie, beide publiek-private investeringen van de gemeente en de Werkspoorkathedraal (Overvecht Vastgoed). Ook zijn er kansen om als gebiedsorganisatie aansluiting te zoeken bij stimuleringsprogramma's vanuit andere overheden, zoals bijvoorbeeld het Europese fonds EFRO.

6.2 Samenwerking gemeente en bedrijven

Bij de ondernemers in het gebied bestaat een groot draagvlak om de ingezette koers naar een duurzaam en toekomstbestendig werklandschap met een mix aan functies door te zetten. Om de kwaliteit van de publieke ruimte en de veiligheid te verbeteren en de kansen op gebied van klimaatadaptatie, verduurzaming en mobiliteit te verzilveren is er behoefte aan een gebiedsbrede aanpak en een structurele verankering van de samenwerking tussen ondernemers en gemeente. Dat vergt zowel van de ondernemers als van de gemeente een andere rol.

Gezien de beperkte grondpositie van de gemeente in het gebied ligt het niet voor de hand dat de gemeente in haar eentje aan het roer staat van de gebiedstransformatie. Dat past ook niet bij de ambities van de gemeente in het kader van 'samen stad maken' en bij de positieve ervaringen die de afgelopen jaren opgebouwd zijn in de samenwerking met de stakeholders in het gebied. Een goed voorbeeld hiervan is de wijze waarop in co-creatie tussen initiatiefnemers en gemeente het Werkspoorpad tot stand is gekomen.

Gezamenlijk is een concreet plan uitgewerkt voor een voetgangerspad. De initiatiefnemers uit het gebied investeerden in tijd, ontwerpkracht en zorgden in samenwerking met de BKC voor een door het Ondernemersfonds gefinancierde verkenning en draagvlak binnen het gebied. De gemeente zorgde voor de juiste afstemming en balans tussen het ontwerp, de inrichting en het beheer van de openbare ruimte (integrale toetsing op Beheer Inrichting Gebruik, BInG-toets). Daarnaast zorgde de gemeente voor het projectmanagement en de financiering voor de realisatie van het pad.

De Bedrijvenkring Cartesiusweg (BKC) heeft zich de afgelopen jaren ontwikkeld van een traditionele ondernemersvereniging naar een organisatie die staat voor alle belangen in het gebied. De ambitie van de BKC is om in gezamenlijkheid met de gemeente gebiedsbrede opgaven op te pakken. De wens van de ondernemers om een actievere rol te nemen past bij de stadsbrede trend waarbij de leidende rol van de gemeente bij initiatief en realisatie verschuift naar steeds meer co-creatie en zelforganisatie.
Om deze rol verder uit te bouwen bestaat bij de BKC behoefte aan professionalisering en aan de nodige inzet van menskracht en middelen. De betrokkenheid onder de ondernemers is groot maar de gebiedsbrede taken zijn dusdanig veelzijdig en complex dat het ondoenlijk is om deze op basis van vrijwillige inzet, naast het runnen van een onderneming, tot uitvoering te brengen. Lerend van andere bedrijventerreinen in de stad en in het land zullen de BKC en de gemeente in de komende periode de mogelijkheden onderzoeken om te komen tot een gezamenlijke gebiedsorganisatie.

Gebiedsorganisatie

In een gebiedsorganisatie werken gemeente en ondernemers actief samen aan de gebiedsbrede opgaven van het Werkspoorkwartier. In gezamenlijkheid bepalen zij de koers en de prioriteiten, en worden middelen en menskracht bijeengebracht om van strategie naar uitvoering te komen. Dat gaat dus een stap verder dan elkaar informeren en afstemmen.
Er is sprake van een publiek-private samenwerking waarin gemeente en ondernemers op basis van gelijkwaardigheid deelnemen. De gebiedsorganisatie fungeert als platform en aanjager en faciliteert de inbreng en initiatieven van ondernemers uit het gebied. Daarnaast fungeert de gebiedsorganisatie als portal voor ondernemers en ander stakeholders zoals bijvoorbeeld het Ondernemersfonds Utrecht.

De gebiedsorganisatie zou opdrachtgever kunnen zijn voor projecten op gebiedsniveau, gebiedsbrede communicatie en bijeenkomsten, als ook voor de meer traditionele 'parkmanagementtaken' zoals beveiliging en beheer die nu deels bij de BKC belegd zijn. Voor projecten op gebiedsniveau kunnen werkgroepen ingesteld worden en/of externe expertise ingehuurd worden. Uitgangspunt is dat het een kleine en wendbare organisatie moet zijn die in goede verbinding staat met alle ondernemers in het gebied. De gemeente zal uiteraard vertegenwoordigd zijn in de gebiedsorganisatie. Daarnaast is het denkbaar dat in relatie tot projecten de gemeente vanuit de verschillende diensten een deel van de werkzaamheden gaat uitvoeren in opdracht van de gebiedsorganisatie.

Wat de meest wenselijke vorm is van de gebiedsorganisatie en hoe de gemeente en ondernemers zich precies tot elkaar zullen verhouden in deze nieuwe context, zal in de komende periode nader onderzocht moeten worden. Daarbij kan gebruik gemaakt worden van geleerde lessen op andere bedrijventerreinen in Nederland. Uit het onderzoek dienen eveneens (afrekenbare) doelen en taken voor de gebiedsorganisatie naar voren te komen.

Voor de korte termijn blijft de huidige samenwerkingsvorm tussen BKC en gemeente operationeel. Deze is georganiseerd langs de volgende lijnen:

1. Informele en openbare bijeenkomsten om de onderlinge relaties te verstevigen en nieuwe ontwikkelingen te delen. De Werkspoorkwartalen zijn in 2017 gezamenlijk door de BKC en gemeente gestart en worden door de betrokkenen gezien als een waardevol contactmoment;
2. Formele overleggen waarin gemeente en de spelers in het gebied elkaar op de hoogte houden van ontwikkelingen en samen richting bepalen voor het gebied. Met de bestuursvergadering van de gebiedsorganisatie (BKC) wordt hierin voorzien doordat de gebiedsregisseur hierbij aansluit;
3. Werkgroepen waarin de uitvoering van specifieke initiatieven en opgaven wordt opgepakt met betrokkenen en deskundigen vanuit het gebied en de gemeente. Deze werkgroepen worden door de gebiedsorganisatie (BKC) in overleg met de gebiedsregisseur geïnitieerd waarbij de juiste gebiedspartijen en ambtenaren worden betrokken. Met het inbrengen van aanwezige expertise in de werkgroepen wordt gewaarborgd dat ondernemers een bijdrage kunnen leveren aan hun directe omgeving. Het gaat hierbij om gebiedsbrede thema's zoals groen, inrichting buitenruimte (o.m. sportvoorzieningen), mobiliteit, parkeren, circulariteit, energietransitie en conceptbewaking.

Samenwerking openbare ruimte

Vanuit het gebied zijn er veel ideeën en initiatieven voor de openbare ruimte. Dit gaat van beweegroutes, welkomstborden tot landmarks. Die betrokkenheid van gebiedspartijen bij de openbare ruimte versterkt het gevoel van eigenaarschap en daarmee ook de sociale veiligheid. Niettemin vraagt een succesvol eindresultaat veel afstemming en transparantie over de ruimte die er is in het meebepalen en meedoen. De beoogde gebiedsorganisatie kan hier in de toekomst een regisserende rol in vervullen. Voor de korte termijn wordt naar afstemming gezocht in de bestaande overlegstructuren. Het verdient aanbeveling dat voor de uitwerkingen in de openbare ruimte waar deze raakvlakken hebben met de omliggende woonbuurten (o.a. Cartesiusweg en Schepenbuurt) ook de bewoners betrokken worden. De volgende thema's zijn de komende jaren relevant.

A. Sport en recreëren

Vanuit het gebied is er de wens om in de openbare ruimte meer ruimte te creëren voor (urban) sport en recreëren. De in het Werkspoorkwartier gevestigde ondernemers in de sportsector zouden hier graag een rol in willen krijgen en deze plekken samen willen inrichten en beheren. De precieze mogelijkheden hiervoor moeten nader worden onderzocht. Om de uitvoering te organiseren kan de volgende lijn worden gevolgd. De initiatiefnemers zijn de gevestigde sportondernemers. Zij melden hun initiatief bij de gebiedorganisatie en formeren zich in een werkgroep. De gebiedsorganisatie kijkt wie er vanuit het gebied nog meer betrokken kan worden en welke contactpersonen binnen de gemeente betrokken dienen te worden of zitting nemen in de werkgroep. De werkgroep maakt gezamenlijk een plan voor de inrichting van de specifieke plek. De gemeente begeleidt vervolgens de interne vergunningenprocedure en neemt de uitvoering van de werkzaamheden op zich, de sport ondernemers voorzien op hun beurt in het dagelijks beheer en het onderhoud van de inrichting die niet bij de standaardpakket van de gemeente hoort, in dit geval de sport- en beweegtoestellen. Wanneer deze samenwerking een succes is kan het eventueel naar meer plekken worden uitgebreid.

De beoogde gebiedsorganisatie is het schakelpunt bij samenwerking of vragen van gebiedspartijen. Als het gaat om financiering van plannen vervult de gebiedsorganisatie een verbindende rol naar de juiste afdelingen binnen de gemeente.

B. Schoon, heel en veilig

De gebiedstransformatie brengt met zich mee dat het gebied een grotere publieksfunctie krijgt met meer openbare groene verblijfsruimten. De druk op deze plekken zal verder toenemen met het groeiende aantal gebruikers onder meer vanuit de directe omgeving ontstaan. In termen van onderhoudsniveau zou op plekken waar de verblijfsfunctie hoog is een hoger onderhoudsniveau meer passend zijn. Het huidige onderhoudsniveau staat op 6, passend bij een bedrijventerrein. Het eventueel verhogen van het budget is nog niet voorzien.

Gebiedsorganisatie BKC zal voorzien in een actieve KVO-werkgroep die 'schoon, heel en veilig' oppakt. Deze werkgroep zal de kwaliteit monitoren en afstemmen met de gemeente, brandweer en politie. Gezamenlijk wordt een actieplan opgesteld om actuele problemen op te lossen. Financiering maakt hier onderdeel van uit. De gebiedsorganisatie activeert ondernemers en pandeigenaren om gebruik te maken van gemeentelijke tools zoals BuitenBeterApp.

In Utrecht wordt camerabeveiliging collectief ingekocht door acht bedrijventerreinen gezamenlijk. De gemeente heeft haar taken met betrekking tot camerabeveiliging en bijbehorend budget van deze bedrijventerreinen in 2015 overgedragen aan de gebieden.

C. Groen

In deze geactualiseerde ontwikkelingsvisie wordt ingezet op het verbeteren van de groenstructuur en het realiseren van groene verblijfsruimten. Maar dit is nog geen uitvoeringsplan. Bij uitstek is dit een onderwerp dat door de gebiedsorganisatie in samenwerking kan worden opgepakt. Veel bedrijven in het gebied voelen een sterke betrokkenheid bij de groene buitenruimte en hebben ideeën voor de verdere inrichting, de beplanting en het onderhoud. In het Werkspoorkwartier zijn diverse ondernemers actief in zowel ontwerp als uitvoering van de groene ruimte. Met de aanwezige kennis en kunde zijn er al meerdere bottum-up initiatieven in groen van de grond gekomen. Het is voor een verdere uitvoering wenselijk om in de beoogde gebiedsorganisatie de samenwerking te formaliseren. Daarbij kunnen ook afspraken worden gemaakt over het beheer en onderhoud van openbaar groen. De gemeente kan delen van haar taken voor zelfbeheer van bepaalde groene zones overdragen naar de gebiedsorganisatie. Wanneer dit zelfbeheer slaagt, kunnen de groene zones uitgebreid worden.

Bij de gemeente zijn geen middelen beschikbaar om extra taken te doen, maar is wel de bereidheid om taken af te staan naar de gebiedsorganisatie. De gewenste extra plus op het huidige groen en onderhoudsniveau kan de gebiedsorganisatie mogelijk realiseren door dit budget verder aan te vullen met alternatieve inkomstenbronnen en/of beheer en onderhoudstaken weg te zetten bij lokale partners in het gebied. Door lokale samenwerking aan te gaan kan er goedkoper maatwerk worden ingekocht en kan met minder middelen meer gebeuren omdat er bij partijen bereidheid is om te investeren in een stuk groen.

Samenwerking mobiliteit en parkeren

De ondernemers willen graag nauw betrokken zijn bij de uitwerking van de maatregelen op het vlak van mobiliteit en parkeren. Het zijn thema's die elk bedrijf in het gebied raken. Ook dit is een belangrijk thema die de beoogde gebiedsorganisatie op zich wil nemen. De gebiedsorganisatie dient er voor te zorgen dat de bedrijven worden aangehaakt. Daar waar samenwerking nodig is wordt een werkgroep opgericht. Een voorbeeld is het uitwerken van de wegprofielen. Hiervoor is nog aanvullend ontwerponderzoek nodig.

Vanwege het gemeentelijke besluit om op het Werkspoorkwartier betaald parkeren in te voeren (een gevolg van de ontwikkeling van de Cartesiusdriehoek) is momenteel een werkgroep parkeren opgezet. De gemeente heeft de contouren voor dit besluit voor het Werkspoorkwartier vastgelegd. Hoe vervolgens invulling aan het besluit gegeven zal worden wordt in overleg met de werkgroep bepaald. De gebiedsorganisatie zorgt ervoor dat de communicatie over het traject en de inhoud niet tot de werkgroep beperkt blijft maar gebiedsbreed wordt voorzien.

Samenwerking circulariteit

Verschillende ondernemers en ontwikkelaars in het gebied voeren samen met Utrechtse kennisinstellingen het EFRO-project 'Werkspoorkwartier: Creatief Circulair Maakgebied' uit. Dit Europese subsidieproject wil nieuwe bedrijvigheid, nieuwe banen en nieuwe kennis in circulaire gebouw- en gebiedsontwikkeling creëren. Het startte in 2017 en loopt tot 2021. Onder meer de circulaire bouw van Het Hof van Cartesius, de circulaire inrichting van de Werkspoorfabriek, de aanleg van het groene Werkspoorpad en de circulaire hub Buurman Utrecht zijn met EFRO-middelen ondersteund. De resterende looptijd van het project wordt gebruikt voor kennisontwikkeling over creatief, circulair ondernemerschap. Zo zijn er tientallen studenten actief die werken aan ontwerpopgaven voor gebouwen en de openbare ruimte.

In de laatste fase van het project wordt samen met de gebiedsorganisatie gekeken hoe de projectaanpak en de projectresultaten kunnen worden overgedragen aan de gebiedsorganisatie om continuering van de resultaten en de netwerken te borgen. Het succes vraagt om een verdere samenwerking tussen de gebiedspartners en de gemeente. De gerealiseerde ontwikkelingen passen immers bij het gemeentelijke streven om in 2050 volledig circulair te zijn. Het gemeentelijke Actieprogramma Utrecht Circulair 2020-2023 voorziet daarbij een belangrijke rol voor het Werkspoorkwartier in het versterken van het vestigingsklimaat voor circulaire bedrijven. Voor de gemeente is het Werkspoorkwartier een voorbeeld voor circulaire gebiedsontwikkeling. Marktonderzoek wijst uit dat het gebied geschikt is als innovatielab voor circulair en duurzaam bouwen. Daarnaast kunnen hier kleinschalige verwerking en creatieve toepassing van restmaterialen uit de bouw worden uitgevoerd en leent het terrein zich uitstekend voor nieuwe activiteiten als smart design en (materiaal)databeheer.

Samenwerking energietransitie

De gemeente is momenteel bezig met het formuleren van een plan van aanpak voor de energietransitie van de stad. Bedrijventerreinen kennen daarbij zo hun eigen specifieke kansen en beperkingen. Zo is in het Werkspoorkwartier met relatief veel oudere panden veel winst te behalen met energiereductie door isolatie van panden (dak, vloer en gevel). Daarnaast liggen er kansen voor een collectieve transitie naar duurzame warmteoplossingen als vervanging van aardgas en het benutten van daken voor zonne-energie. In het Werkspoorkwartier zijn verreweg de meeste daken nog niet benut en daarmee ligt een groot potentieel te wachten om een deel van het elektriciteitsgebruik in het eigen gebied op te wekken.

De ambities hebben consequenties voor ondernemers in het Werkspoorkwartier. Zo geldt de wettelijke verplichting voor kantoren groter dan 100 m2 om vanaf 2023 aan energielabel c te voldoen. Dit dwingt ondernemers en pandeigenaren in het Werkspoorkwartier om tot actie over te gaan. Daarnaast zijn er financiële voordelen te behalen vanuit besparingen en subsidies. Logische stap zou zijn dat de gebiedsorganisatie deze energietransitie als gezamenlijke gebiedsbrede opgave oppakt. Door collectief op te trekken kunnen hogere ambities gehaald worden en kan worden voorzien in kennisdeling en toegespitste informatievoorziening. Ook de collectieve inkoop van energie is een voor de handliggende keuze.Tenslotte geeft de aanwezigheid van Eneco aanleiding om te onderzoeken in hoeverre de energieonderneming een mogelijke voortrekkersrol kan spelen bij de energietransitie in het gebied, bijvoorbeeld via een Energy Service Company (ESCo).

Samenwerking conceptbewaking

In 6.1 staat als strategische maatregel de conceptbewaking genoemd. Hiermee wordt gedoeld op het toezien op het economische profiel zoals in deze visie is beschreven. De beoogde gebiedsorganisatie kan hier een uitvoerende rol in vervullen. Vanuit de visie wordt onder meer gestreefd naar het zo veel mogelijk behouden van de huidige diversiteit, het voorkomen van een verschuiving naar mono-cultuur en het behouden van voldoende betaalbare werkruimtes voor de 'onderkant' van de markt. Het sturen is echter niet eenvoudig omdat de vraag naar ruimte afhangt van marktomstandigheden. Een op te richten werkgroep heeft als taak om concrete maatregelen te onderzoeken.

6.3 Relatie tussen Omgevingsvisie Werkspoorkwartier en Ruimtelijke Strategie Utrecht (RSU) 2040

De RSU 2040 en deze geactualiseerde Omgevingsvisie Werkspoorkwartier zijn gelijktijdig ontwikkeld en inhoudelijk op elkaar afgestemd. In de RSU 2040 wordt het Werkspoorkwartier gezien als belangrijk vestigingsgebied voor creatieve, circulaire en maakbedrijven. Waar mogelijk moet worden ingezet op verdichting. Voorts wordt aangegeven in te zetten op het versterken van het profiel voor makers en brains binnen de circulaire economie, en het bieden van betaalbare ruimte voor doorgroei van de creatieve sector. Tenslotte wordt ingezet op meer mengen met functies als groen, cultuur, horeca, circulaire werkgelegenheid en onderwijs (geen woningbouw).

In de RSU 2040 zijn met betrekking tot het Werkspoorkwartier ook een vijftal concrete ruimtelijke ingrepen opgenomen (zie paragraaf 6.2. 'Noord-Noordwest' in de RSU 2040):

1. Transformatie bedrijventerrein Schepenbuurt (in deze Omgevingsvisie Werkspoorkwartier wordt dit Transformatielocatie 'Industriehaven en RET-locatie' genoemd);
2. Groene oevers en verbindingen voor fietsers en voetgangers langs het Amsterdam Rijnkanaal;
3. Verbinding voor fietsers en voetgangers over het Amsterdam-Rijnkanaal vanuit het Werkspoorkwartier via energiecentrale naar het Vierde Kwadrant;
4. Uitbouwen creatieve broedplaats Werkspoorkwartier: meer aandacht voor de openbare ruimte, werkspoorpark, ruimte voor creatieve en circulaire bedrijven;
5. Transformatie Centrale Merwedekanaal tot nieuw stedelijk icoon nadat huidige functie is verplaatst naar Lage Weide.

Deze in de RSU 2040 genoemde ruimtelijke ingrepen zijn in deze Omgevingsvisie Werkspoorkwartier ook verwerkt. Ten aanzien van de voetgangers- en fietsverbinding tussen het Werkspoorkwartier en het Vierde Kwadrant / Leidsche Rijn Centrum vraagt de mate van concreetheid een korte toelichting. De RSU 2040 wordt in de Visiekaart voor Utrecht in 2040 een '(zoeklocatie voor) nieuwe verbinding voor voetgangers en fietsers om de barrière te slechten' aangegeven met een pijl. Ook in deze Omgevingsvisie Werkspoorkwartier wordt op pagina 37 de wenselijkheid van deze verbinding benadrukt. Niettemin is ervoor gekozen om in het kaartbeeld deze verbinding achterwege te laten omdat de benodigde mate van concreetheid nog niet kan worden waargemaakt. Zowel aan de zijde van Leidsche Rijn als aan de zijde van het Werkspoorkwartier kunnen op dit moment nog geen precieze aanlandingsplekken voor deze verbinding worden ingetekend. In het Werkspoorkwartier betreft dit immers particulier eigendom.

DE STADSTUIN

LAARHOVEN DESIGN

9A

BIJLAGEN

HISTORIE WERKSPOORKWARTIER

BIJLAGE I

Het industriële tijdperk van Werkspoor, Demka en Pegus heeft Utrecht de erfenis gegeven van een industrieel landschap dat in de huidige tijd bijzonder goed blijkt te functioneren als een spannende en alternatieve setting voor verschillende stedelijke activiteiten.

Vóór dit tijdperk behoorde het buitenstedelijke gebied tot de voormalige stadsweide van Utrecht, een middeleeuwse ontginning die in de 15e eeuw werd opgedeeld in een Hoge en een Lage Weide. De eerste grote ingrepen in het landschap waren het graven van het Merwedekanaal en het aanleggen van de spoorlijnen naar Amsterdam en Rotterdam eind 19e eeuw. Tussen het Merwedekanaal en de spoorwegen vestigden zich in 1913 de uit Amsterdam afkomstige fabriek Werkspoor (spoorrijtuigen en staalconstructies) en de uit Hoogezand afkomstige ijzer- en staalgieterij Demka. In aansluiting daarop werd in 1916 besloten om een gemeentelijk industrieterrein aan te leggen tussen het Merwedekanaal en de Cartesiusweg vanwege de gunstige ligging aan het water en het spoor. De aanleg bestond uit de verlegging van de Lage Weidsedijk (1920), het opspuiten en bouwrijp maken van het terrein, het graven van de industriehaven (1922 -24) en het graven van een havenkom tussen de Tractieweg en de Nijverheidsweg. In 1925 werd tussen de Keulsekade en de Nijverheidsweg de centrale van Pegus (elektriciteit en stadswarmte) in gebruik genomen.

Met name Werkspoor groeide hard. In de hoogtijdagen werkten hier 6000 mensen. Het terrein van Werkspoor besloeg uiteindelijk een groot deel van het industrieterrein en het had een eigen havenkom en diverse spoorverbindingen. Ook tijdens de wederopbouw was er veel werk om spoorrijtuigen te bouwen en na de fusie met Stork in 1954 werden hier ook grote ketels en machines gemaakt. In 1960 werd de Apparatenhal in gebruik genomen, de huidige Werkspoorkathedraal. In de jaren zestig was het gebied uitgegroeid tot een groot complex aan fabrieken en werkplaatsen.

Vanaf eind jaren zestig liep de productie van Werkspoor echter terug en daarmee de stokte de ontwikkeling van het industriegebied al snel. In de jaren zeventig werden de fabrieken voor rollend materieel en de staalgieterij gesloten. Met de sluiting van de apparatenfabriek in 1983 kwam



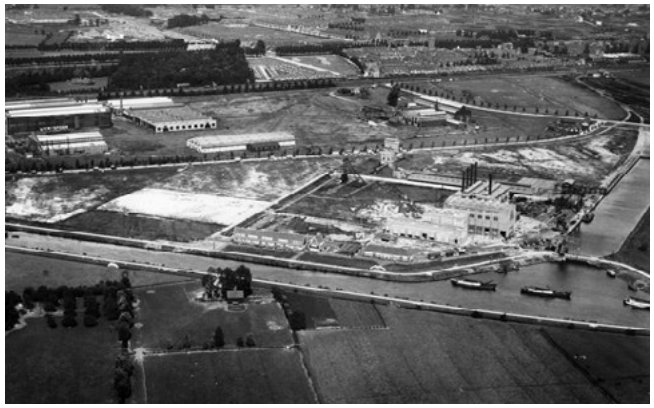
Figuur II.1:
Historische foto, Werkspoorkwartier 1920

er een einde aan het tijdperk van Werkspoor. Tussen 1975 en 1985 heeft de gemeente het gebied herbestemd tot een gemengd bedrijventerrein met een nieuw stratenplan en uitgeefbare kavels. Een beperkt aantal gebouwen uit het tijdperk van Werkspoor zijn als industrieel erfgoed bewaard gebleven en hebben in de afgelopen jaren nieuwe bestemmingen gekregen. Ook de industriehaven, de havenkom, de energiecentrale en twee monumentale bruggen zijn levende herinneringen.

De geschiedenis van de aanliggende gebieden is nauw verweven met die van het huidige Werkspoorkwartier. Voor de vele werknemers van de fabrieken werden zowel voor de oorlog als in de jaren vijftig woonbuurten gebouwd, zoals de Lessepsbuurt en Elinkwijk in Zuilen, en de Schepenbuurt aan de zuidzijde van de industriehaven. Door de komst van grotere schepen is tussen 1936 en 1952 het Amsterdam-Rijnkanaal gegraven ter vervanging van het Merwedekanaal. Ter hoogte van het Werkspoorkwartier betreft dit het verbrede Merwedekanaal. Tegelijkertijd werd het industriegebied Lage Weide aangelegd aan de westzijde van het kanaal, een veel groter bedrijventerrein (500 hectare) met insteekhavens.
De huidige Cartesiusweg vormt de belangrijkste ontsluiting voor het autoverkeer, en was lange tijd de naamgever van de beide bedrijventerreinen aan weerszijden van deze weg. De Cartesiusweg was onderdeel van de stedelijke rondweg die voortkwam uit het Uitbreidingsplan van Berlage en Holsboer (1920). De bebouwing aan weerszijden dateert overigens vooral pas uit de jaren vijftig. Aan de westzijde van de Cartesiusweg (de huidige begrenzing van het Werkspoorkwartier) ligt een lint woonbebouwing, aan de oostzijde van de weg bevindt zich nog het monumentale Centraal Autobusherstel Bedrijf (1949) van architect Van Ravesteijn. Op dit terrein zal de komende jaren de nieuwe woonbuurt Cartesiusdriehoek worden ontwikkeld.

De verhoging van het spoor in 1938-40 maakte dat de weg doodliep. Pas met het maken van een tunnel in het verlengde van de St. Josephlaan begin jaren zestig werd de Cartesiusweg daadwerkelijk opgenomen in de binnenring. In 2007 is hier het station Zuilen geopend.









Figuur II.2 v.l.n.r.:
Historische foto, Werkspoorkwartier 1925
Historische foto, Werkspoorkwartier, peguscentrale 1948
Historische foto, Werkspoorkwartier 1964
Historische foto, Werkspoorkwartier 1991

ONTWIKKELINGSVISIE WERKSPOORKWARTIER 2012

BIJLAGE II

In 2012 heeft de gemeenteraad de Ontwikkelingsvisie Werkspoorkwartier vastgesteld. Het gebied had op dat moment dringend behoefte aan een nieuw toekomstperspectief.

Het gemengde bedrijventerrein Cartesiusweg kende decennialang weinig belemmeringen voor de inrichting en het gebruik. Daardoor is gaandeweg een grote diversiteit aan bedrijvigheid ontstaan. Een bijzonder kenmerk van het Werkspoorkwartier is tot op de dag van vandaag de ongebruikelijke menging van allerlei stadsverzorgende bedrijven, kantoren, creatieve bedrijven, kunstateliers, energiecentrale, afvaldepot en vrijetijdsbestemmingen.
Maar tegelijkertijd was het bedrijventerrein verworden tot een weinig uitnodigend stuk stad met een overwegend laagwaardige inrichting met afrasteringen, povere gebouwen en versleten openbare ruimte. De diversiteit had weinig samenhang door de structuur van met hekken omheinde kavels en gesloten bedrijfspanden. Daarbinnen bevonden zich de autonome wereldjes: uit het zicht en zonder onderlinge interactie.

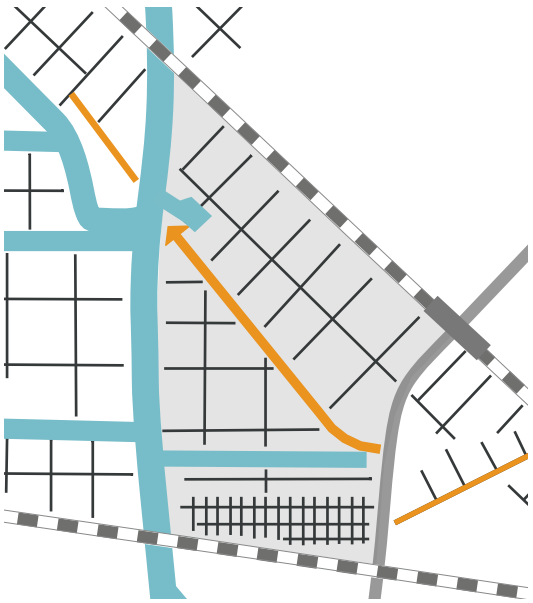
Mede door de economische crisis van dat moment groeide het besef dat het gebied in een neergaande spiraal zat. De problemen waren ook aanzienlijk met leegstand, verpaupering en een verslechterde bereikbaarheid. Geen eenvoudige vraagstukken destijds, maar de echte opgave van het gebied was nog veel groter. In de veranderende stedelijke economie voldeed het oude bedrijventerrein steeds minder aan de snel opkomende behoefte aan andere typen werkomgevingen. In de Ontwikkelingsvisie werd daarom gekozen voor een nieuwe koers. Als binnenstedelijk werklandschap en creatieve zone was het Werkspoorkwartier kansrijk voor kleinschalige stadsgeoriënteerde en creatieve bedrijven.

Met het vaststellen van een nieuwe identiteit voor het gebied en een aantal strategische ruimtelijke ingrepen legde de Ontwikkelingsvisie 2012 de basis voor de gedaanteverwisseling die de afgelopen jaren heeft plaatsgevonden. De daadwerkelijke transformatie kwam in de eerste plaats voort uit de verschillende creatieve initiatieven van een aantal pionierende ondernemers. Vanuit placemaking en publieksactiviteiten ontstond aandacht voor het gebied en het industriële erfgoed waarna grotere investeringen en projectontwikkelingen volgden. In korte tijd heeft het Werkspoorkwartier het toekomstperspectief waargemaakt, en is het gebied uitgegroeid tot een nieuw type binnenstedelijk werklandschap met een uitzonderlijke positie binnen de stad.

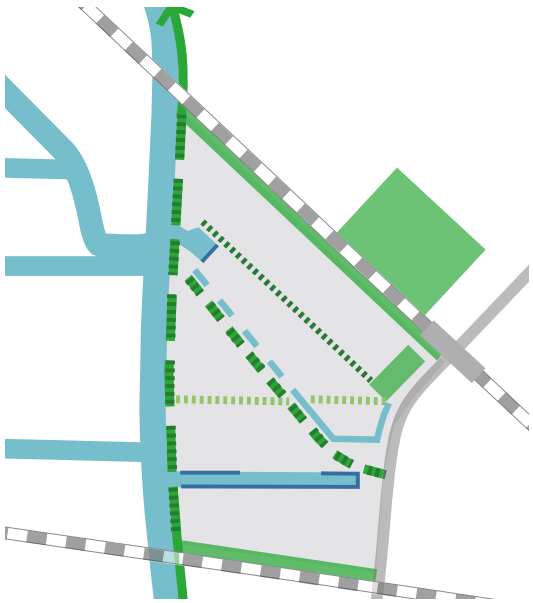
Ondanks de vele veranderingen zijn er ook verschillende ideeën uit de visie nog niet of nog maar ten dele tot stand gekomen. Ze zijn waardevol om in deze actualisatie te benoemen omdat ze nog steeds relevant zijn en we ze mee kunnen nemen naar een verdere toekomst.

Een eerste ambitie betreft het vergroenen van het gebied.

Dit is nog maar mondjesmaat gebeurd. In de ontwikkelingsvisie werd geconcludeerd dat een heldere groenstructuur ontbreekt en het aanwezige groen versnipperd is zonder veel toe te voegen aan het gebied. Ingezet werd om het groenareaal uit te breiden, de kwaliteit van het groen te verbeteren en groene verbindingen (zoals langs het Amsterdam-Rijnkanaal)



Figuur II.1:
Ruimtelijke structuur



Figuur II.2:
Groenstructuur

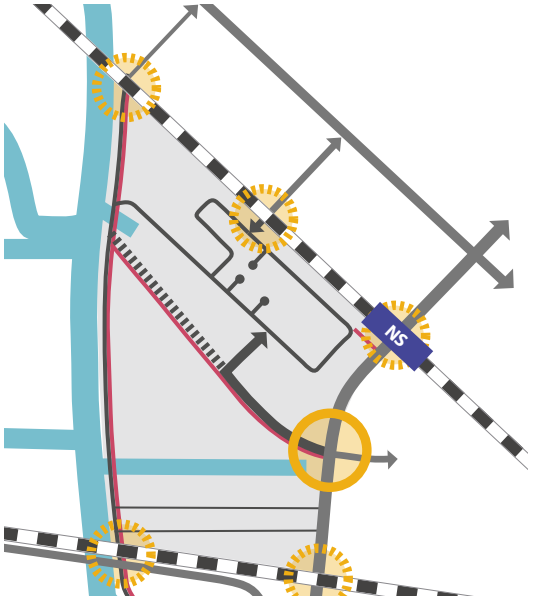
op te waarderen. De ambitie om te vergroenen wordt in deze actualisatie verder geconcretiseerd.

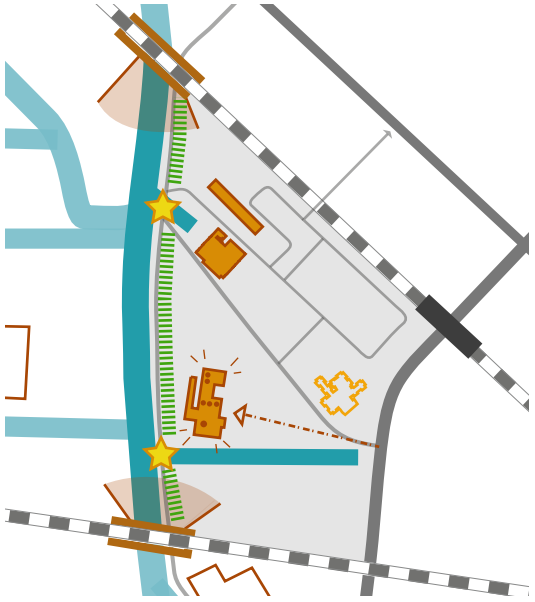
Een tweede ambitie betreft het verbeteren van routes en verbindingen waardoor er meer samenhang kan ontstaan binnen het gebied en met de omgeving daar buiten. Deels is dit gerealiseerd onder andere met de aanleg van het Werkspoorpad en met het wegnemen van afrasteringen en hekken op veel plekken waardoor er informele verbindingen over kavels zijn ontstaan. Maar niet alles is uitgevoerd, en de nieuwe werkelijkheid vraagt ook weer om nieuwe aanpassingen waar in deze actualisatie op wordt ingezet.

Een derde ambitie betreft het activeren van het water.
Het water is beeldbepalend in het Werkspoorkwartier en verwijst naar het industriële verleden. Het Amsterdam-Rijnkanaal begrenst het gebied als grote ruimtelijke structuur. De havenkommen van de Industriehaven en de Werkspoorhaven vormen een relatie met dit water. Onderdeel van dit karakter vormen de twee monumentale bruggen langs de Keulsekade over de havenkommen. Het gebruik van de havens voor watergerelateerde functies zoals verblijf en overslag werden als kansen gezien. Dit wordt nog steeds zo gezien en is inmiddels wellicht zelfs relevanter geworden. Voor de Werkspoorhaven is een transformatie naar activering van het water en de oevers om publiekelijk gebruik mogelijk te maken inmiddels in gang gezet. Voor de Industriehaven lijken de kansen hierop ook zeer actueel. In deze actualisatie wordt op beide ontwikkelingen ingegaan.

Een vierde ambitie betreft het verbeteren van de twee entreegebieden naar de Cartesiusweg (bij de Nijverheidsweg en bij station Zuilen). De situaties ter plekke zijn grotendeels niet veranderd. De ambitie is echter minstens zo relevant als destijds. Zo wordt het gebied veel intensiever bezocht door alle nieuwe activiteiten. En de toekomstige herontwikkeling van de Cartesiusdriehoek zal ook weer meer vragen van de entrees. In de Ontwikkelingsvisie werden echter geen concrete plannen geïnitieerd. Voor de entree bij station Zuilen is hier inmiddels wel een start mee gemaakt. In deze actualisatie wordt hier aandacht aan gegeven.

Een vijfde ambitie tenslotte betreft het aanwijzen van concrete beeldbepalende locaties om te transformeren naar nieuwe functies in lijn met de gewenste identiteit. Voor een deel is dit gebeurd: in de afgelopen jaren zijn de Werkspoorkathedraal en de Werkspoorfabriek met veel succes omgevormd. De havenkom bij de Werkspoorkathedraal volgt binnenkort. Nog niet gerealiseerd maar wel actueel en relevant is de transformatie van de energiecentrale en het entreegebied naar station Zuilen. Eneco wil de energiecentrale gaan afstoten maar een definitieve planning daarvoor is nog niet bekend. Voor beide locaties worden de mogelijkheden in deze actualisatie in kaart gebracht.





Figuur II.3:
infrastructuur huidige situatie

Figuur II.4:
beeldbepalende elementen

OPGAVEN WERKSPOORKWARTIER

BIJLAGE III

In hoofdstuk 1 zijn de opgaven benoemd waar het Werkspoorkwartier mee te maken zal krijgen op de verschillende schaalniveaus. Hierna worden deze opgaven meer in detail toegelicht.

Opgaven op stedelijke schaal (RSU 2040)

De aanhoudende groei van Utrecht bepaalt in grote mate de verdere ontwikkeling en inrichting van de stad. Naar schatting zal de stad de komende twintig jaar groeien met 100.000 nieuwe inwoners en 70.000 nieuwe arbeidsplaatsen. Keuzes die Utrecht moet maken om de groei in de stad te kunnen accommoderen hebben ook gevolgen voor de verdere ontwikkeling en gebruik van het Werkspoorkwartier. Om op stedelijk niveau de juiste ruimtelijke keuzes te maken heeft de gemeenteraad in 2021 de Ruimtelijke Strategie Utrecht 2040 (RSU 2040) vastgesteld. Hiermee wordt richting gegeven om de groei in goede banen te leiden, doordachte keuzes te maken, kwaliteit toe te voegen en nieuwe ontwikkelingen in te bedden in het bestaande stedelijke weefsel.

Om de specifieke ruimtevraag voor wonen, werken en voorzieningen inzichtelijk te maken werkt de RSU 2040 met de barcode-systematiek. De barcode geeft schematisch weer welke ruimtevraag en ruimteclaim op de stad wordt gelegd. Dit is een kwantitatieve benadering van de hoeveelheid ruimte die nodig is om de groeiprognoses te accommoderen, beredeneerd vanuit het bestaande beleid, en aangevuld met trends en ontwikkelingen. Het is een bruikbaar instrument om vervolgens een kwalitatieve afweging te maken – ook voor de verschillende gebiedsontwikkelingen. Met de barcode kan worden geduid welke bijdragen een gebied als het Werkspoorkwartier kan leveren aan het accommoderen van de stedelijke groei.

Hoe dan ook zullen de grote opgaven van de stad leiden tot een aantal fundamentele opgaven voor het Werkspoorkwartier. In de eerste plaats is er de stedelijke opgave om de groei van de werkgelegenheid te accommoderen. De ingezette transformatie naar een bij de huidige stedelijke economie passend werklandschap leidt al tot beduidend meer arbeidsplaatsen per hectare. Als deze lijn van intensivering wordt doorgezet kan het tot nog meer werkgelegenheid leiden. Van belang hierbij is dat in de RSU 2040 zal worden ingezet op strategieën om in te kunnen spelen op de ruimte-schaarste. Naast transformatie en functieverandering zal intensiveren van de beschikbare ruimte hier relevant zijn. Denk hierbij aan verdichten, stapelen van functies, slimmer organisatie en multifunctioneel ruimtegebruik.
In de tweede plaats is er de stedelijke opgave om plek te bieden aan groen en maatschappelijke voorzieningen. Dit biedt een duidelijke aanknopingspunt om de verdere transformatie van het Werkspoorkwartier hiervoor te benutten. Het publiek vindt al steeds meer zijn weg maar er liggen kansen om de verblijfskwaliteit en het publieke gebruik verder te optimaliseren.
In de derde plaats is er de stedelijke opgave om in te zetten op de mobiliteitstransitie. De aanwezigheid van station Zuilen en een aantal doorgaande fietsroutes maakt dat er voor het Werkspoorkwartier volop ingezet kan worden op openbaar vervoer, fiets en voetganger. Het station zal een grotere rol kunnen gaan spelen.

Opgaven vanuit de directe omgeving

Concreet leidt de veranderende stad al op korte termijn tot een nieuwe ruimtelijke context in de directe omgeving. Het Werkspoorkwartier ligt immers te midden van een stadsdeel dat sterk in beweging is met een aantal grootschalige gebiedsontwikkelingen. Met de opening van Leidsche Rijn Centrum en de aankomende transformaties van de Cartesiusdriehoek en Wisselspoor ligt het Werkspoorkwartier ineens in een binnenstedelijke setting. Naast de bestaande buurten zorgen deze nieuwe hoogstedelijke ontwikkelingen ervoor dat vlakbij het gebied duizenden mensen wonen die op hun beurt behoefte hebben aan groen, voorzieningen en vrijetijdsbesteding. In de afgelopen jaren is het Werkspoorkwartier steeds meer een (alternatieve) plek geworden voor publieksactiviteiten. De verwachting is dat de druk op het gebied voor dergelijke activiteiten groter wordt en het Werkspoorkwartier nog weer meer ‘open’ gaat zijn voor publiek. In ieder geval zal de nieuwe stedelijke context bepalend zijn voor het toekomstperspectief van het gebied. Daarmee ligt er een opgave om op de behoeften vanuit de directe omgeving te responderen.

Daarnaast heeft het Werkspoorkwartier te maken met een relatief mindere bereikbaarheid voor auto’s en vrachtwagens ten opzichte van andere bedrijventerreinen. Met name voor bedrijven met een focus buiten de stad wordt de ligging steeds lastiger. Door de realisatie van Leidsche Rijn en de langere routes naar de A2 ligt het bedrijventerrein niet meer aan de rand van Utrecht. Bovendien zet de gemeente vanuit het mobiliteitsbeleid in op het terugdringen van het autoverkeer in de stad. Daarbij past de keuze om het Werkspoorkwartier te profileren als werkomgeving voor stadsgeoriënteerde bedrijven.

Opgaven vanuit ontwikkelingen in het gebied

In het gebied zelf vindt een aantal bijzondere ontwikkelingen plaats die leiden tot nieuwe opgaven. Zo is er een aantal ontwikkelingen gaande die ten tijde van de Ontwikkelingsvisie 2012 niet waren voorzien, of in ieder geval niet in die mate. En daarnaast een drietal concrete locaties in het Werkspoorkwartier die de komende jaren vrij komen voor herontwikkeling.

Creatieve broedplaatsen

De Ontwikkelingsvisie 2012 richtte zich op een profiel met creatieve en stadsgeoriënteerde bedrijven, met daarnaast ook ruimte voor evenementen, exposities, urban culture, horeca en vrijetijdsbestemmingen. Dit profiel is sindsdien ook de werkelijkheid geworden, maar de manier waarop dit zich in het gebied manifesteerde was niet voorzien. In korte tijd is – binnen de bestaande structuur van het industrieterrein – een ruimtelijke setting ontstaan met verspreid over het gebied verschillende creatieve community-omgevingen. Deze zijn onderling zeer verschillend maar elk van hen biedt een eigen setting met een verzameling werkruimtes of ateliers, community spaces en activiteiten voor de doelgroep. Momenteel telt het gebied acht van dergelijke omgevingen: het Hof van Cartesius, de Nijverheid, de Havenloods, Campus Werkspoor, Werkspoorkathedraal, de Stadstuin (Werkspoorfabriek), de Schaverij en Vlampijpateliers. Nieuwe locaties zijn al weer in ontwikkeling. Tezamen zijn ze inmiddels karakteristiek geworden voor het Werkspoorkwartier. Het zijn de blikvangers van het gebied en ze dragen met hun diversiteit flink bij aan het huidige succes. Juist hier is sprake van dynamiek, zien we een sterke groei van de werkgelegenheid en zijn de meeste publieksactiviteiten geconcentreerd. De opgave is om de diversiteit in deze structuur te behouden en te versterken.

Ontdekking door het publiek

Ten tijde van de Ontwikkelingsvisie 2012 was het gebied voor publieksactiviteiten vooral nog een pioniersplek, buiten de destijds al aanwezige stand alone functies (zoals KidzCity en All Inn Squash). Inmiddels is het Werkspoorkwartier door veel mensen ontdekt als stedelijke bestemming. In de Werkspoorkathedraal vinden grootschalige evenementen plaats. Bij de community-omgevingen worden allerlei doelgroep gerelateerde activiteiten georganiseerd. Een aantal van dit soort plekken heeft de mogelijkheid om horeca te bieden bij activiteiten. Er is momenteel één cafe-restaurant in het gebied (Werkspoorcafe De Leckere) en een coffee-shop. De aantrekkingskracht van het gebied op het publiek zal naar verwachting alleen maar toenemen, mede door de ontwikkelingen in de directe omgeving. De opgave is om het gebied hierin verder te versterken waarbij het aanbod blijft passen bij de identiteit van het Werkspoorkwartier. De diverse community-omgevingen zijn hierbij speerpunt.

Veranderde mobiliteitsbehoefte

Met de transitie van een gemengd bedrijventerrein naar een creatief en stadsgeoriënteerd werklandschap is geleidelijk aan de bedrijfstypologie veranderd. En daarmee ook de mobiliteitsbehoefte. Het merendeel van de nieuwkomers is creatief, ambachtelijk of dienstverlenend en heeft relatief weinig transportbewegingen. Tegelijkertijd is een aantal relatief grotere bedrijven met veel transportbewegingen weggetrokken. Veel bedrijven blijven aangewezen op auto of vrachtwagen omdat fysieke producten of materialen worden geproduceerd en verhandeld. Maar fiets- en voetgangersverkeer is sterk gegroeid en dit zal door de verdere intensivering van het ruimtegebruik en de groei van publieksbestemmingen naar verwachting verder toenemen. De opgave is om in de ruimtelijke visie hierop in te spelen. Bovendien leidt de veranderende ruimtelijke context ook tot opgaven om de routing en aansluiting op de omgeving te verbeteren.

Circulaire economie

De gemeente Utrecht wil in 2050 volledig circulair zijn. In de circulaire economie worden alle grondstoffen hergebruikt en bestaat er geen afval. Recent is een actieprogramma vastgesteld waarin de eerste periode 2020-2023 gebruikt wordt om te leren en te experimenteren, en vervolgens om te versnellen. De aanpak Utrecht Circulair is vooral gericht op de gebouwde omgeving. De gemeente zet onder meer in op het stimuleren van circulaire gebiedsontwikkeling, circulair bouwen en circulaire ondernemingen. Het Werkspoorkwartier is een voorloper op dit gebied en wil nadrukkelijk een rol blijven spelen als proeftuin en experimenteergebied. In 2017 heeft een consortium van ondernemers en kennisinstellingen een EFRO-subsidie ontvangen om het Werkspoorkwartier te transformeren naar een circulaire broedplaats. Sindsdien is veel gebeurd. Het Hof van Cartesius heeft inmiddels landelijke bekendheid gekregen als circulaire proeftuin en ook andere ondernemers in het gebied hebben zich aangesloten bij de principes van circulair renoveren en bouwen. De opgave is om dit verder uit te bouwen. Met de aanwezige kennis, het creatieve karakter en de bezieling van de ondernemers kan het Werkspoorkwartier voorop blijven lopen in de transformatie naar een circulaire economie. Met name als vestigingsplek voor innovatie en onderwijs en als experimenteergebied liggen er kansen. Bij de ondernemers is daarnaast veel animo om stappen te maken in energiegebruik en mobiliteit. Ondernemers en gemeente kunnen hier verder in samenwerken.

Transformatielocaties

Heel concreet zijn er drie locaties in het gebied die in de komende jaren naar verwachting een herontwikkeling zullen ondergaan en veel impact zullen hebben op de toekomst van het Werkspoorkwartier. Het gaat hierbij om het entreegebied bij Station Zuilen, de Eneco-locatie en de RET-locatie. De laatste twee liggen aan weerszijden van de Industriehaven en hebben een grote mate van samenhang. In hoofdstuk 5 worden de opgaven van deze locaties beschreven.

MILIEUHINDER

BIJLAGE IV

Geluid

Het grootste deel van het Werkspoorkwartier behoort tot het geluidgezoneerde industrieterrein Lage Weide waar geen gevoelige functies kunnen worden gerealiseerd. De rest van het gebied ligt in de geluidzone van de bedrijven van het Werkspoorkwartier. Daar kunnen tot aan de Cartesiusweg maar beperkt gevoelige bestemmingen worden gebouwd omdat de geluidsbelasting er op veel plaatsen hoger is dan 55 dB(A). Bij geluidsbelastingen van meer dan 50 dB(A) is een ontheffing nodig, waarbij ook luwe gevels worden geëist en ook wordt gekeken naar het geluid van spoor en wegverkeerslawaai. Gevoelige functies die in de Wet geluidhinder worden beschermd zijn onder meer woningen en onderwijsgebouwen.

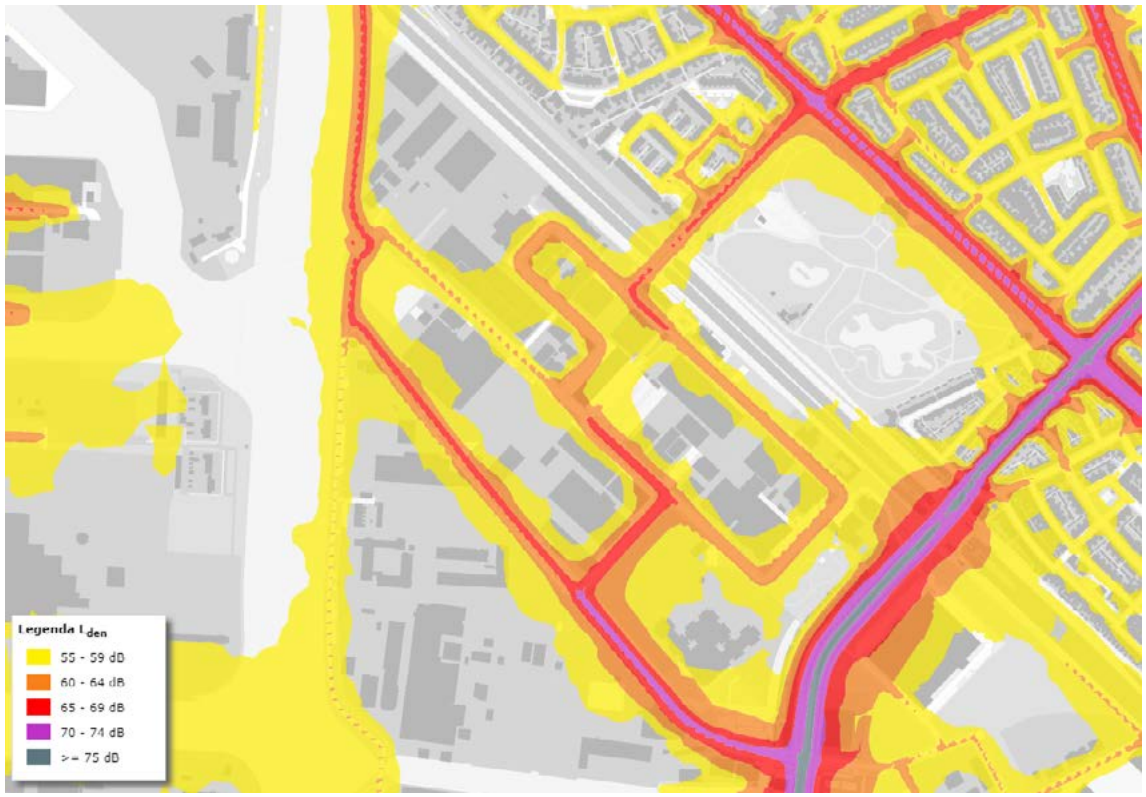
Een deel van het Werkspoorkwartier heeft ook te maken met geluidhinder van de spoorlijn Utrecht- Amsterdam. Zonder extra geluidsbeperkende maatregelen ligt grofweg het gebied tot de Nijverheidsweg boven de voorkeursgrenswaarde van 55 dB (A) voor gevoelige functies. Dit kan eventueel veranderen met geluidswerende schermen (zie ook de schermen aan de overzijde van het spoor in relatie tot de bestaande bebouwing in Zuilen).

Milieucategorieën

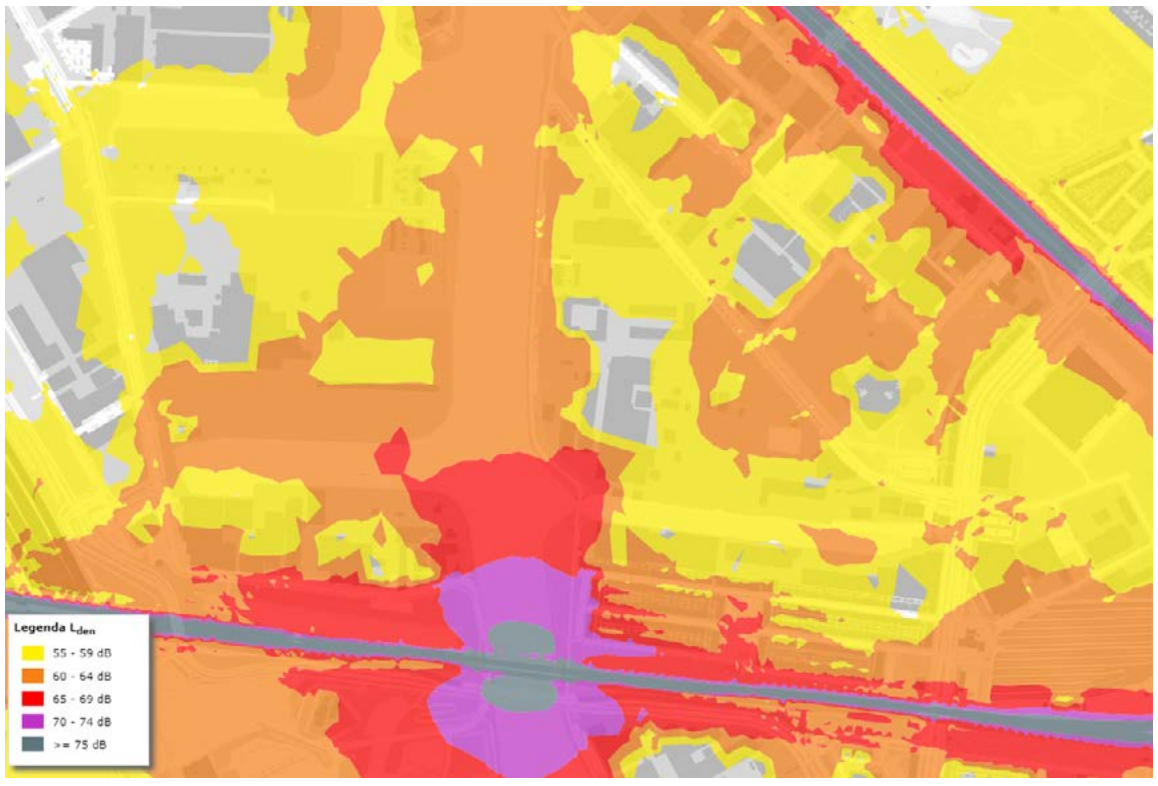
In het bestemmingsplan Werkspoorkwartier worden bedrijfsactiviteiten toegelaten in de milieucategorieën 3.1 en 3.2. Iedere milieucategorie kent een eigen adviesafstand tot woonbebouwing en andere gevoelige functies. De aanbevolen afstand is 30 meter (3.1) en 50 meter (3.2) tot gemengd gebied, en 50 meter (3.1) en 100 meter (3.2) tot een rustige woonwijk. Eneco valt in categorie 4.2, de bijbehorende adviesafstanden daarvoor zijn 200 meter tot gemengd gebied en 300 meter tot een rustige woonwijk.



Figuur IV.1:
Geluidshinder industrie



Figuur IV.2:
Geluidshinder wegverkeer (2016)



Figuur IV.3:
Geluidshinder spoorwegen (2016)

PARTICIPATIE WERKSPOORKWARTIER

BIJLAGE V

Het participatietraject

Bij het tot stand komen van deze Actualisatie Ontwikkelingsvisie Werkspoorkwartier heeft actieve participatie plaatsgevonden. Dit was ook uitdrukkelijk de wens van de gemeente, de ondernemers en de omwonenden. Gekozen is voor een participatietraject in het 3e niveau van de Utrechtse Participatiestandaard. Belanghebbenden zijn actief gevraagd hun meningen, verwachtingen en ideeën in te brengen die zoveel mogelijk ook zijn meegenomen in de uiteindelijke visie.

In de eerste plaats zijn de belanghebbenden gedurende het gehele traject op de hoogte gehouden van de voortgang van het proces. Hierbij is aangesloten bij de bestaande informatiekanalen van het Werkspoorkwartier. Op een drietal momenten is de stand van zaken gepresenteerd tijdens de informele en openbaar toegankelijke informatiebijeenkomsten van de ondernemersvereniging BKC over de ontwikkelingen in het gebied (het Werkspoorkwartaal). De verslagen en presentaties van deze momenten zijn steeds geplaatst op de website werkspoorkwartier.nl.

In de tweede plaats heeft actieve consultatie plaatsgevonden. Gedurende het traject heeft het projectteam circa vijftig interviewgesprekken gehouden met ondernemers, initiatiefnemers, eigenaren, bestuursleden van de BKC, omwonenden, bewonersorganisaties en andere belanghebbenden. Over de contouren van de actualisatie (identiteit en ruimte) is een workshop georganiseerd met een vooraf geselecteerde groep belanghebbenden. Bij het opstellen van de visie heeft op verschillende momenten afstemming plaatsgevonden met het bestuur van de BKC, waarbij de zienswijzen van de BKC actief zijn ingebracht op de geformuleerde teksten en beelden.

In de derde plaats heeft op 3 december 2020 een openbare participatieavond plaatsgevonden waarbij iedereen in de gelegenheid was om vooraf het concept van het document te downloaden en te lezen. Alle bekende belanghebbenden zijn vooraf via mailings uitgenodigd. Ondanks de beperkingen van een videobijeenkomst (vanwege corona) was de avond goed bezocht en kon onder meer in groepsdiscussies een actieve participatie plaatsvinden.

De opbrengst uit het participatietraject

De betrokkenheid bij de toekomst van het Werkspoorkwartier is zeer groot bij ondernemers, eigenaren, omwonenden en andere belanghebbenden. In de afgelopen jaren is de onderlinge samenhang sterk gegroeid en het gedeelde enthousiasme om het gebied verder te ontwikkelen op de ingeslagen weg is

groot. Gedurende het traject is dan ook actief meegedacht en zijn veel ideeën ingebracht. De BKC heeft hierbij een leidende rol op zich genomen. Tijdens de openbare participatieavond heeft de voorzitter van het bestuur ook de waardering en bijval voor de visie uitgesproken. De belangrijkste zorg van de BKC is dat de unieke identiteit van het gebied als binnenstedelijk werklandschap onder druk gaat komen door de opruk-kende stad. Nadrukkelijk wordt de visie onderschreven dat hier geen woningbouw zal gaan plaatsvinden.

Het is verheugend vast te stellen dat vrijwel iedereen in het participatietraject de identiteit van het Werkspoorkwartier omarmt en de huidige invulling van het gebied ziet als een blijvende aanwinst voor de stad. Veel enthousiasme is er voor het verder vergroenen van het gebied, het verbeteren van voorzieningen voor voetgangers en fietsers, en de komst van verblijfsplekken en publieksactiviteiten.
Vanzelfsprekend zijn er ook zorgen geuit. Die gaan met name over het behoud van de identiteit, het verkeer, de veiligheid en de mogelijke komst van woningbouw langs de Cartesiusweg en op de RET-locatie.

Hierna wordt ingegaan op de ingebrachte ideeën en de geuite zorgen die naar voren zijn gekomen in het participatietraject. Er wordt ook aangegeven hoe in deze visie daarmee is omgegaan.

Ingebrachte ideeën

De participatie heeft verschillende ideeën opgeleverd die deels ook daadwerkelijk in de visie terecht zijn gekomen. Sommige suggesties zijn zeer concreet en passen meer bij uitwerkingen in een latere fase. Die kunnen uiteraard in een later stadium weer van pas komen. In de tabel zijn ideeën, wensen en suggesties gegroepeerd naar onderwerp. .

Ingebrachte ideeen	Uitwerking in de visie
1.Identiteit en karakter van het gebied De meest uitgesproken oproep is om het huidige karakter als divers werklandschap te behouden. Deze wens heeft verschillende achtergronden. Zo bestaat er de zorg dat het gebied steeds minder **een bedrijventerrein** gaat zijn. De wens daarbij is dat er voldoende ruimte moet blijven voor de gewone stadsverzorgende bedrijven. Ook bestaat er de zorg dat de **betaalbaarheid** onder druk staat en er steeds minder ruimte is voor de 'onderkant' van de markt. De wens is om (blijvend) goedkope ruimte te biede. Daarnaast bestaat de wens om mee te praten over de komst van **eventuele andere functies** (zoals onderwijs, horeca e.d.). Het idee is ingebracht om de ondernemers een grotere rol te geven bij het bewaken van het gebiedsprofiel.	De visie spreekt zich uit voor het behoud van het huidige profiel als werklandschap, het voorkomen van een verschuiving naar monocultuur en het behouden van voldoende betaalbare werkruimtes voor de 'onderkant' van de markt. Dit geeft houvast. Maar het sturen hierop is niet direct eenvoudig omdat de toekomstige invulling ook afhangt van marktomstandigheden. In gesprekken met de BKC is de wens uitgesproken dat de gebiedsorganisatie een uitvoerende rol gaat vervullen in de conceptbewaking. Een eerste stap is dat een op te richten werkgroep de taak krijgt om concrete sturingsmaatregelen te onderzoeken. Dit is op deze manier opgenomen in hoofdstuk 6.
2. Groene verblijfsplekken Het vergroenen van het gebied wordt breed gesteund. Onderdeel daarvan zijn twee groene verblijfsplekken: (1) het parkje aan de Vlampijpstraat achter de woningen van de Cartesiusweg en (2) de tijdelijke inrichting van het Eneco-terrein tussen Nijverheidsweg en Industriehaven. BKC, ondernemers en bewoners hebben de wens uitgesproken om actief betrokken te worden bij de plannen voor inrichting en programmering. Concrete ideeën bestaan er bijvoorbeeld over invullingen met sport, recreatie en cultuur. Bij bewoners leven ook zorgen over mogelijk geluidsoverlast en sociale veiligheid.	In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op deze twee verblijfsplekken als onderdeel van de transformatielocaties. Daar wordt gesteld dat ondernemers en bewoners actief betrokken dienen te worden in de verdere planvorming. De locaties hebben elk een eigen tempo. Voor fase 1 van het Eneco-terrein wordt op korte termijn een inrichtingsplan opgesteld. De ontwerpers hebben de opdracht om participatie te organiseren. Het parkje aan de Vlampijpstraat wordt meegenomen in de planvorming voor de gebiedsentree bij station Zuilen. Ook daar zal actieve participatie plaatsvinden. Deze planvorming wordt echter niet eerder dan 2022 gestart.
3. Vergroenen van het gebied Het vergroenen van het gebied bestaat naast de openbare ruimte ook uit het kunnen vergroenen van bedrijfskavels. Een aantal ondernemers heeft dit vanuit eigen beweging opgepakt. In het participatie traject is de oproep gedaan aan ondernemers om dit te activeren en daarbij naar het gehele gebiedsniveau te kijken.	Deze oproep sluit goed aan bij de visie om de groenstructuur te versterken zoals onder meer verwoord in hoofdstuk 4. De visie is echter nog geen uitvoeringsplan. Bij uitstek is dit een onderwerp dat door de gebiedsorganisatie kan worden opgepakt waarbij een traject kan worden uitgezet om bedrijfskavels te vergroenen vanuit de overkoepelende gebiedsvisie.
4. Veiligheid Op het gebied van sociale veiligheid en verkeersveiligheid hebben ondernemers en bewoners verschillende ideeën om deze te verbeteren. Ideeën variëren van slimme verlichting, afsluiten van bepaalde informele paden na zonsondergang, verlevendigen van plekken en herinrichten van straten.	De visie geeft vooral de ambities weer. Het is verheugend dat er betrokkenheid is om een aantal concrete issues aan te pakken. Over sommige veiligheidsthema's wordt ook al langer geklaagd maar het is soms lastig voor bijvoorbeeld bewoners om dit ergens te adresseren. In hoofdstuk 6 is gesteld dat de beoogde gebiedsorganisatie hier een uitvoerende rol in kan vervullen. Een op te richten werkgroep krijgt de taak om concrete maatregelen te onderzoeken. Het verdient aanbeveling dat naast de ondernemers ook de bewoners van de Cartesiusweg hierbij betrokken worden zodat genoemde punten in de uitwerking worden meegenomen.

Geuite zorgen
Tijdens de participatiemomenten zijn ook zorgen over de verdere ontwikkeling van het Werskpoorkwartier uitgesproken. Deze zorgen zijn aanleiding geweest om de visie op een aantal punten te verbeteren. Andere zorgen hebben betrekking op eventuele uitwerkingen die nog moeten komen. Waar mogelijk worden deze geadresseerd. In de tabel zijn de zorgen naar thema gegroepeerd en is aangegeven hoe daarmee is omgegaan in de visie.

Geuite zorgen	Uitwerking in de visie
1.Identiteit en karakter van het gebied Zorgen zijn geuit of de visie wel voldoende waarborgt dat het gebied (ook) een bedrijventerrein blijft. Is er met alle veranderingen (creatieve milieus, publieksactiviteiten) nog wel plek voor gewone bedrijven?	Het Werkspoorkwartier blijft ook in de toekomst een divers werklandschap met een focus op zowel creatieve als stadsverzorgende bedrijven. Het is inderdaad zo dat in het afgelopen decennium verschillende creatieve werkmilieus zijn ontstaan waar ook publieksactiviteiten plaatsvinden. Maar dit is gebeurd in leegstaande panden en op vrije kavels. De ruimte voor de meer 'gewone' bedrijven is grotendeels gelijk gebleven. Er is daardoor ook geen sprake van een verdringingseffect. In de afgelopen jaren zijn ook maar weinig bedrijven vertrokken. In de visie wordt ook nadrukkelijk gesteld dat dit diverse karakter moet blijven. Het betekent ook dat bijvoorbeeld autobereikbaarheid een belangrijk onderwerp blijft voor het gebied.
2. Verkeer Zorgen zijn geuit over een aantal aspecten rondom het thema mobiliteit. Dit betreft de autobereikbaarheid, verkeersveiligheid (er wordt te hard gereden), onduidelijke verkeerssituaties en verkeersintensiteit.	De zorgen worden gedeeld en in deze visie (hoofdstuk 4) zijn ook uitgangspunten benoemd en voorstellen gedaan voor verbeteringen. Als bedrijventerrein is het belangrijk dat het gebied goed ontsloten blijft voor auto- en vrachtverkeer. In de planvorming voor de Westelijke Stadsboulevard is ook rekening gehouden met de verkeersintensiteit van en naar het Werkspoorkwartier. Wel groeit intussen het fiets- en wandelverkeer snel in het gebied. De veranderingen maken het nodig dat de verkeerstructuur wordt aangepast in het gebied. In de visie wordt de toegankelijkheid voor auto's en vrachtwagens behouden en wordt tegelijk ook ruimte gegeven aan fietsers en voetgangers. Waar mogelijk worden de structuren gescheiden om de veiligheid te verbeteren. Met het uitbreiden van de structuren voor langzaam verkeer wordt bijgedragen aan het terugdringen van niet noodzakelijk autoverkeer. De T-splitsing Nijverheidsweg-Gietijzerstraat geeft onoverzichtelijke situaties. In hoofdstuk 4 zijn uitgangspunten benoemd voor het verbeteren van de structuur.
3. Parkeren Zorgen zijn geuit over de effecten van de komst van betaald parkeren. Wat zijn de gevolgen voor personeel en klanten van bedrijven? Daarnaast zijn zorgen geuit dat het gebied nabij Station Zuilen steeds meer gebruikt wordt als (gratis) P+R ruimte. Er staan veel auto's geparkeerd o.m. aan de Vlampijpstraat.	Op korte termijn (eind 2021/begin 2022) wordt betaald parkeren ingevoerd in het Werkspoorkwartier (en de Schepenbuurt). Dit om te voorkomen dat de toekomstige bewoners van de autoluwe woonwijk Cartesiusdriehoek hun auto hier gaan parkeren. In de visie wordt dit thema benoemd en zijn ambities aangereikt. De geuite zorgen gaan echter verder dan ambities. De actualiteit van het thema vraagt om aandacht en gerichte uitwerkingen. Die vinden momenteel ook plaats vanuit de gemeente en de BKC. Zo vindt onderzoek plaats naar de wijze van invoering van betaald parkeren en naar het matchen van vraag en aanbod van parkeren en mobiliteit. Dit laatste onderzoek laat zien dat er op piekdagen een tekort is aan parkeerplaatsen en er kansen liggen voor het delen van parkeerplaatsen op de bedrijfskavels (samenhangend parkeersysteem) en het delen van voertuigen. De gemeente en de BKC zullen dit thema op korte termijn verder oppakken. Een bijeffect van de invoering van betaald parkeren is dat ook het oneigenlijke P+R gebruik van openbare plekken verdwijnt.

Geuite zorgen	Uitwerking in de visie
4. Geluidsoverlast publieksactiviteiten Bewoners van de Schepenbuurt ervaren geluidsoverlast van publieksactivi-teiten bij onder meer De Nijverheid. Er zijn zorgen dat dit gaat toenemen wanneer het Eneco-terrein wordt opengesteld als verblijfsplek met mogelijk ook daar ruimte voor publieksevenementen.	De visie gaat niet over dit specifieke onderwerp. Op zichzelf staat dat bedrijven zich aan de betreffende vergunning moeten houden bij het organiseren van evenementen. Ten behoeve van het inrichtingsplan voor het Eneco-terrein wordt een participatietraject opgetuigd waarbij ook de buurtbewoners betrokken zullen worden.
5. Sociale veiligheid Zorgen zijn geuit over de sociale veiligheid. Vooral als het donker is wordt het niet overal als veilig ervaren.	De visie focust op een toekomstperspectief en geeft ambities en kaders voor de verdere trans-formatie. Vanzelfsprekend is het de ambitie om het gebied voor iedereen veilig te laten zijn. De visie is echter niet het document waarin op uit-voeringsniveau maatregelen worden benoemd. Wel is het zo dat het gebied intensiveert met meer bedrijvigheid, meer gebruikers en meer activiteiten. Lege plekken worden ingevuld. Meer reuring in het gebied resulteert in meer sociale controle en dit reduceert onveilige situ-aties, criminaliteit en hangjon-geren. Daarnaast moet bij herinrichting van openbare ruimte al-tijd aandacht zijn voor sociale veiligheid. De Bing ziet hier ook op toe. In hoofdstuk 6 is gesteld dat de beoogde gebiedsorganisatie een uitvoe-rende rol kan vervullen bij de aanpak van veilig-heidsthema's. Een op te richten werkgroep krijgt de taak om concrete maatregelen zoals verlich-ting, camera's e.d. te onderzoeken.
6. Meepraten De zorg wordt geuit door ondernemers en bewoners dat er niet voldoende gelegenheid is om over ontwikkelingen en veranderingen in de omgeving mee te kunnen praten. Ter illustratie wordt verwezen naar de onverwachte komst van een hotel aan de Vlampijpstraat. De wens van betrokkenen is dat kan worden meegedacht over de aangekondigde ontwikkelingen in de visie. Onder meer wordt gewezen op de aanleg van de voetpaden (zoals de uitbreiding van het Werskpoorpad en het informele pad achter de woninen) en op de verschillende transformatielocaties.	Participatie is belangrijk om een goede visie of een goed plan te verkrijgen. Met name is dit van belang wanneer betrokkenen een grote mate van gevoeld eigenaarschap bij het gebied hebben. Dit is zeker het geval in het Werkspoorkwartier waar de ondernemers zeer betrok-ken zijn bij de verdere ontwikkeling van het gebied. In de visie (hoofd-stuk 6) wordt uitvoerig ingegaan op de samenwerking van gemeente en ondernemers. Het doel is om voor de uitvoering een gebiedsorga-nisatie op te richten. Uiteenlopende thema's kunnen in werkgroepen verder worden gebracht. Het is evident dat ook de bewoners actief betrokken willen zijn bij ontwikkelingen die hen raken. De transformatielocaties (Entreegebied bij Station Zuilen, Eneco-locatie en RET-locatie) krijgen bij de verdere planvorming een eigen participatietraject. Voor eventuele functie-wijzigingen zullen te zijner tijd ook RO procedures gevoerd moeten worden met bijbehorende inspraak. De aankondiging van een hotel aan de Vlampijpstraat is overigens geen illustratie van hoe het zou moeten. Het voormalig Mitros kantoor heeft inderdaad de bestemming 'hotel' gekregen. Deze bestemmings-wijziging is een van rechtswege verleende vergunning ten gevolge van termijnoverschrijdingen.

Geuite zorgen	Uitwerking in de visie
7. Transformatie Eneco-locatie Er zijn zorgen geuit en vragen gesteld naar aanleiding van de aangekondigde transformatie van de Eneco-locatie, en in het bijzonder bij fase 1: de (tijdelijke) inrichting van een deel van het ongebruikte terrein als groene verblijfsplek. Er zijn vragen gesteld over de termijn van verhuizing van Eneco. Er zijn wensen uitgesproken om actief mee te praten over de inrichting en programmering van het terrein, en over de interactie met de directe buren. Er zijn ideeën genoemd voor evenementen in de buitenruimte. En er zijn tegelijkertijd ook zorgen geuit over mogelijke geluidsoverlast voor de bewoners van de Schepenbuurt.	In de eerste plaats is van belang dat er nog geen sprake is van een verhuizing van RET. Er is alleen de suggestie van het bedrijf dat het mogelijk gaat verplaatsen in de komende tien jaren. Gelet op de strategische locatie voor de stad zijn daarom uitgangspunten benoemd. Maar omdat het nu niet aan de orde is, is er nu ook geen sprake van een planvormingstraject. Wanneer dit gaat spelen zullen direct betrokkenen actief worden benaderd voor participatie. Tussentijdse informatie over ontwikkelingen is te vinden via de kanalen van het Werkspoorkwartier (website werkspoorkwartier.nl, facebookpagina en de nieuwsbrieven). De visie is aangepast naar aanleiding van de zorgen voor woningbouw. De milieucontouren waren eerder niet ingetekend en dit gaf geen juist beeld. De contouren bepalen waar momenteel geen woningbouw mogelijk is. Bij de eventuele planvorming zal rekening worden gehouden met de omliggende functies en bijbehorende vergunningen. De monumentale status van de loodsen wordt in de visie (hoofdstuk 5) uitvoering beschreven. Over bouwhoogtes zijn in de visie geen uitspraken gedaan.
8. Transformatie RET-locatie Er zijn zorgen geuit en vragen gesteld naar aanlei-ding van de mogelijke transformatie van de RET-locatie. Bewoners van de Schepenbuurt vragen of ze bij de planvorming betrokken kunnen worden en hoe ze goed blijven geïnformeerd. Een even-tuele komst van woningbouw wekt vragen op bij de ondernemers van De Nijverheid en De Haven-loods, juist omdat de RET-locatie nu een buffer is voor hun publieksactiviteiten naar de Schepen-buurt. Tenslotte is ook gevraagd naar de visie op het erfgoed en de bouwhoogtes.	In de eerste plaats is van belang dat er nog geen sprake is van een verhuizing van RET. Er is alleen de suggestie van het bedrijf dat het mogelijk gaat verplaatsen in de komende tien jaren. Gelet op de strategische locatie voor de stad zijn daarom uitgangspunten benoemd. Maar omdat het nu niet aan de orde is, is er nu ook geen sprake van een planvormingstraject. Wanneer dit gaat spelen zullen direct betrokkenen actief worden benaderd voor participatie. Tussentijdse informatie over ontwikkelingen is te vinden via de kanalen van het Werkspoorkwartier (website werkspoorkwartier.nl, facebookpagina en de nieuwsbrieven). De visie is aangepast naar aanleiding van de zorgen voor woningbouw. De milieucontouren waren eerder niet ingetekend en dit gaf geen juist beeld. De contouren bepalen waar momenteel geen woningbouw mogelijk is. Bij de eventuele planvorming zal rekening worden gehouden met de omliggende functies en bijbehorende vergunningen. De monumentale status van de loodsen wordt in de visie (hoofdstuk 5) uitvoering beschreven. Over bouwhoogtes zijn in de visie geen uitspraken gedaan.
9. Transformatie Entreegebied bij Station Zuilen Er zijn zorgen geuit en vragen gesteld naar aanleiding van de mogelijke transformatie van het Entreegebied bij Station Zuilen. Zorgen betreffen onder meer de komst van woningbouw of onderwijs binnen deze locatie en met name de suggestie dat hier hoogbouw zou kunnen ontstaan. Andere zorgen betreffen de voorgenomen groene verbindingsroute voor voetgangers achter de woningen. De vraag is gesteld waarom de entree niet een plein kan worden. Tenslotte is de vraag gesteld om actief mee te kunnen praten bij de verdere planvorming	De huidige entree voor fietsers en voetgangers is onoverzichtelijk en unheimisch. In de visie (hoofdstuk 5) is de ambitie uitgeschreven voor deze locatie. Door een herstructurering ontstaan ook ontwikkelmogelijkheden. Er is nog geen sprake van een planvormingtraject. Op dit mo-ment is er vanuit de gemeente geen budget om dit proces op te starten. Dit gaat op zijn vroegst in 2022 spelen. Wanneer het proces wordt op-gesteld worden bewoners en ondernemers ac-tief betrokken bij de planvorming. De transfor-matie zal altijd in samenhang zijn met de directe omgeving van het station, de Cartesiusdriehoek en de herinrichting van de Westelijke Stadsbou-levard. (zie volgende pagina)

Geuite zorgen	Uitwerking in de visie
	In de visie worden alleen uitgangspunten benoemd die vanuit het Werkspoorkwartier belangrijk zijn. De ruimtelijke vormgeving wordt nu niet bepaald, en dus ook niet of de entree-verbinding een straat of een plein is. De invul-ling met woningbouw, onderwijs of andere func-ties is nu niet vastgelegd. Er worden alleen sug-gesties gegeven die vanuit het gemeentelijke beleid logisch zijn. Station Zuilen is een stations-locatie en het is vanuit de stedelijke opgaven een logische plek om te verdichten. Naast dat de planvor-ming nog moet plaatsvinden zullen voor alle eventuele functiewijzi-gingen te zijner tijd ook de normale RO procedures gevoerd moeten worden met bijbehorende inspraak. Of hier wel of niet voor een hoogteaccent wordt gekozen is ook niet vastgelegd. Dit zal eveneens onderdeel zijn van het planvormingtraject. In reactie op de geuite zorgen is de visie wel op punten aangepast. De schets met sugges-ties van vormgeving en hoogteaccenten is weggelaten omdat deze geen status heeft.
10. Informele voetgangersroutes In de visie wordt ingezet op de aanleg van infor-mele paden over de be-drijvenkavels zodat de structuur voor voetgangers wordt geïntensiveerd. Drie concrete zorgen zijn geuit. De eerste is van bewoners van de Carte-siusweg die zorgen hebben over de sociale veiligheid wanneer er een pad zou komen achter de huizen over het terrein van Ste-din. De tweede is van bewoners van de Schepen-buurt die zorgen hebben dat een voetgan-gersrou-te naar het RET terrein de rust in de buurt ver-stoort. De derde is van een ondernemer die aan-geeft dat een informeel pad tot onveilige situaties leidt met een laaddock die nodig is voor bedrijfs-activiteiten.	De visie geeft op dit vlak een wensbeeld (zie hoofdstuk 4) voor een structuur. Routes over bedrijvenkavels dragen bij aan een meer fijnmazig netwerk voor voetgangers. Om dit mogelijk te maken is uiteraard vrijwillige medewerking van de eigenaren nodig. Op plek-ken als Campus Werkspoor en de Werkspoorkathedraal zijn al routes ontstaan. De geuite zorgen maken duidelijk dat routes ook de belan-gen van anderen kunnen raken. Het is terecht om dit te agenderen en bij planvorming rekening te houden met de effecten op anderen. De bewoners van de Cartesiusweg zeiden bijvoorbeeld dat ze graag het gesprek willen aangaan en zij ook zelf ideeën hebben om de vei-ligheid te verbeteren. In de visie wordt niet op de specifieke situaties ingegaan maar is wel toegevoegd om belanghebbers te betrekken bij de planvorming. De visie geeft op dit vlak een wensbeeld (zie hoofdstuk 4) voor een structuur. Routes over bedrijvenkavels dragen bij aan een meer fijnmazig netwerk voor voetgangers. Om dit mogelijk te maken is uiteraard vrijwillige medewerking van de eigenaren nodig. Op plek-ken als Campus Werkspoor en de Werkspoorkathedraal zijn al routes ontstaan. De geuite zorgen maken duidelijk dat routes ook de belan-gen van anderen kunnen raken. Het is terecht om dit te agenderen en bij planvorming rekening te houden met de effecten op anderen. De bewoners van de Cartesiusweg zeiden bijvoorbeeld dat ze graag het gesprek willen aangaan en zij ook zelf ideeën hebben om de vei-ligheid te verbeteren. In de visie wordt niet op de specifieke situaties ingegaan maar is wel toegevoegd om belanghebbers te betrekken bij de planvorming. Bij het specifieke geval van het laaddock blijkt bijvoorbeeld dat de si-tuatie inderdaad te onveilig is voor een combinatie met een voetgan-gerspad en derhalve op die plek nu geen informele verbinding kan ontstaan. De eigenaar en de ondernemer kunnen daar niet de veilig-heid garanderen. De visie zelf is hier niet op aangepast omdat alleen een wensbeeld wordt getoond en verwezen wordt naar de vrijwillige medewerking van de eigenaren. Het wensbeeld blijft overeind.

Gemeente Utrecht

UrbanXchange

urbanext
stedenbouw

Gemeente Utrecht

Raadsbesluit

Actualisatie Omgevingsvisie Werkspoorkwartier

Beleidsveld	Ruimtelijke Ontwikkeling
Organisatieonderdeel	Ontwikkelorganisatie Ruimte
Opsteller	Wim Greijn
Zaaknummer	8513121
Jaargang en nummer	2021, nr. 139
Vergaderdatum Raad	23 december 2021
Geheim	Nee

De raad besluit:

1. De geactualiseerde Omgevingsvisie Werkspoorkwartier vast te stellen, waarin:
    a. de ruimtelijke en programmatische koers voor het Werkspoorkwartier voor de komende 20 jaar geschetst wordt, met als belangrijkste uitgangspunt: Verdichting van werkgelegenheid in een groen werklandschap met een verbreding van het programma met kunst/cultuur, sport, onderwijs, horeca;
    b. uitgangspunten worden geformuleerd voor ontwikkellocaties, Enecoterrein, Stationsomgeving, Stadsbedrijven en de RET;
    c. bij de uitwerking van de omgevingsvisie in het bijzonder de invulling van de verkeersstructuur de wens tot het realiseren van een kortere en efficiëntere variant te onderzoeken als voorkeursvariant voor een fietsroute tussen de Industriehavenbrug en het tunneltje bij de Julianaparklaan, waarbij de optie van een gecombineerde inrichting voor fietsers en voetgangers (zoals het Lint in Maximapark wordt) wordt overwogen;

    en waarmee gestart wordt met een intensievere samenwerking tussen gemeente en de Bedrijvenkring Cartesius (BKC), en hiermee de Ontwikkelingsvisie Werkspoorkwartier uit 2012 in te trekken.

2. De Omgevingsvisie Werkspoorkwartier op te nemen in de Omgevingsvisie Utrecht - onderdeel van het gebiedsbeleid - en de internetpagina https://omgevingsvisie.utrecht.nl/ hierop aan te passen.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van de raad, gehouden op 23 december 2021.

De griffier, De voorzitter,

Merel van Hall Sharon A.M. Dijksma

Gemeenteraad

Dossiernummer	2232
Vertrouwelijk	Nee
Vergaderdatum	23 december 2021
Agendapunt	17
Titel	Raadsvoorstel Verordening Onroerende-zaakbelasting 2022
ID	2402
Behandelend ambtenaar	Jasper Woeltjes
Telefoon	030 2862137
E-mail	j.woeltjes@utrecht.nl
Datum collegebesluit	
Geocodering	Stad Utrecht
Thema	Bestuur en ondersteuning
Portefeuillehouder	Wethouder Klein
Beleidsveld	Financiën
Referendabel	Nee
Reden niet referendabel	Sub e: Raadsvoorstel over de vaststelling van gemeentelijke tarieven en belastingen.
Raadsadviseur (lijst)	Jochim Schueler/Cie Veiligheid, Bestuur en Financiën/06-42238564
Behandelvoorstel	Jaarlijks wordt de verordening onroerende-zaakbelastingen geactualiseerd. In de tarieven is de besluitvorming van de voorjaarsnota en de waardeontwikkeling verwerkt. Met dit voorstel wordt de raad voorgesteld om de tarieven voor 2022 vast te stellen. De nieuwe tarieven gaan in per 1 januari 2022. De volgende elementen worden in het tarief verwerkt: - een aanpassing van het tarief met 15,4% - de verwachte waardeontwikkeling 2021: voor woningen 10,5% en voor niet-woningen 0,3% - de bijstelling waardeontwikkeling 2020: voor woningen -0,6%. Voor niet-woningen is de verwachte waardeontwikkeling gelijk aan de werkelijke waardeontwikkeling, te weten 1,2%, waardoor geen aanpassing plaats vindt.

	Behandelvoorstel: Agenderen voor de Commissie Veiligheid, Bestuur en Financiën Tijd: 15 minuten
Resultaat commissiebehandeling	Toezeggingen: Geen. Terug in de Raad als A/B punt en geschatte bespreektijd: B-punt, 5 minuten

Resultaat raadsbehandeling

Geagendeerd	Vergaderdatum
Gemeenteraad	23 december 2021

Voorgesteld besluit

Gemeente Utrecht

Voorstel aan de gemeenteraad

Verordening onroerende-zaakbelastingen 2022

Beleidsveld	Financiën
Organisatieonderdeel	Bedrijfsvoerings- en Strategienetwerk
Opsteller	Jasper Woeltjes
Kenmerk	9389526
Vergaderdatum Raad	volgt
Geheim	Nee

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

1. De verordening onroerende-zaakbelastingen 2022 vast te stellen, waarmee
   a. de tarieven worden aangepast conform de voorjaarsnota en aan de waardeontwikkeling
   b. artikel 2 van de verordening wordt aangepast aan de modelverordening van de VNG

Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris, de burgemeester,

Samenvatting
Jaarlijks wordt de verordening onroerende-zaakbelastingen geactualiseerd. In de tarieven is de besluitvorming van de voorjaarsnota en de waardeontwikkeling verwerkt. Met dit voorstel wordt de raad voorgesteld om de tarieven voor 2022 vast te stellen. De nieuwe tarieven gaan in per 1 januari 2022.

Context
Aanleiding
Conform de beleidslijn die is ingezet bij de behandeling van de verordening onroerende zaakbelastingen 2013 (2013/139) berekenen we de tarieven onroerendezaakbelastingen op een later moment in het jaar dan de tarieven van de overige heffingen. Hierdoor kunnen tarieven worden voorgesteld waarin de meest recente gegevens met betrekking tot de verwachte waardeontwikkeling voor woningen en niet-woningen zijn meegenomen.

Met ingang van belastingjaar 2015 worden de tarieven tevens bijgesteld voor het verschil tussen de verwachte waardeontwikkeling en de werkelijke waardeontwikkeling van het jaar ervoor.

Hiertoe worden de volgende elementen in het tarief verwerkt:
- een aanpassing van het tarief met 15,4%
- de verwachte waardeontwikkeling 2021: voor woningen 10,5% en voor niet-woningen 0,3%
- de bijstelling waardeontwikkeling 2020: voor woningen -0,6%. Voor niet-woningen is de verwachte waardeontwikkeling gelijk aan de werkelijke waardeontwikkeling, te weten 1,2%, waardoor geen aanpassing plaats vindt.

Juridische context
De onroerende-zaakbelastingen worden geheven op grond van de artikelen 220 tot en met 220h Gemeentewet.

Beoogd effect
De verordening onroerende-zaakbelasting vormt de juridische basis voor de belastingaanslagen van het komend jaar.

Eerdere besluitvorming en informatievoorziening aan de raad
Nota lokale heffingen en Voorjaarsnota 2021.

Beslispunten, Argumenten en Kanttekeningen/Risico's

Beslispunt	
1	De verordening onroerende-zaakbelastingen 2022 vast te stellen, waarmee a. de tarieven worden aangepast conform de voorjaarsnota en aan de waardeontwikkeling b. artikel 2 van de verordening wordt aangepast aan de modelverordening van de VNG
Argumenten	
1.1	Hiermee worden de tarieven geactualiseerd
	Bij de berekening van de tarieven OZB is conform de Voorjaarsnota rekening gehouden met een aanpassing van het tarief met 15,4%. Bij de berekening van het OZB-tarief voor eigenaren van woningen is tevens rekening gehouden met een waardeontwikkeling in de periode tussen de waardepeildatum van de aanslagen OZB 2021 (1 januari 2020) en die van de aanslagen OZB 2022 (1 januari 2021) van 10,5%. Daarnaast kunnen we tarieven ook bijstellen voor waardeontwikkeling van het vorige jaar, omdat de definitieve waardestijging over dat jaar nu bekend is. Deze bijstelling bedraagt -0,6%. De ingeschatte waardeontwikkeling bedroeg 9,1%, de

	werkelijke waardeontwikkeling is 8,5%. Het tarief voor eigenaren van woningen komt dan op 0,0762% (2021: 0,0725%). Bij de berekening van de OZB-tarieven voor eigenaren en gebruikers van niet- woningen is tevens rekening gehouden met een waardeontwikkeling in de periode tussen de waardepeildatum van de aanslagen OZB 2021 en de aanslagen OZB 2022 van 0,3%. De ingeschatte waardeontwikkeling voor het vorige jaar, 1,2% is gelijk aan de werkelijke waardeontwikkeling over dat jaar, waardoor er geen correctie plaatsvindt. Het tarief voor eigenaren van niet-woningen komt dan op 0,3599% (2020: 0,3128%), dat voor gebruikers van niet woningen op 0,2907% (2020: 0,2527%).
1.2	Hiermee wordt de verordening verduidelijkt
	In artikel 2 van de verordening wordt het voorwerp van de belasting omschreven. In de huidige verordening bestaat het artikel uit twee leden waarin de onroerende zaak wordt beschreven. Daarbij wordt verwezen naar de definitie uit de Wet waardering onroerende zaken. Aan dit artikel is een nieuw eerste lid toegevoegd, onder vernummering van de bestaande leden. In dit nieuwe artikellid wordt de onroerende zaak expliciet als voorwerp van de belasting aangemerkt. Daarmee sluit dit artikel aan bij de modelverordening van de VNG. Het toevoegen van het eerste lid verandert de werking van het artikel niet. De titel van dit artikel is eveneens aangepast.

Financiën
De uitvoering van de onroerende-zaakbelastingen vindt door de Belastingsamenwerking gemeenten en hoogheemraadschap Utrecht (BghU) plaats. De gemeente betaalt een jaarlijkse vergoeding aan de BghU voor deze dienstverlening. De opbrengsten van de onroerendezaakbelastingen zijn onderdeel van onze algemene middelen. In de paragraaf lokale heffingen gaan wij in op deze heffing en onze voornemens voor 2022.

Vervolg
Nadat de raad de verordening heeft vastgesteld wordt deze gepubliceerd. De nieuwe tarieven worden met ingang van 1 januari 2022 geheven.

Niet-Referendabel
Het besluit van de raad op dit voorstel is niet-referendabel. Het betreft een raadsvoorstel over de vaststelling van gemeentelijke tarieven en belastingen (artikel 3 lid 2 onder e Verordening raadgevend referendum gemeente Utrecht).

Bijlagen
Bijlagen besluitvorming
- Verordening op de heffing en invordering onroerende-zaakbelastingen 2022

Bijlagen informatief
-

Verordening op de heffing en invordering van onroerende-zaakbelastingen 2022 gemeente Utrecht

(raadsbesluit van)
De raad van de gemeente Utrecht;
gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van met kenmerk 9389526
gelet op de artikelen 220 tot en met 220h van de Gemeentewet;
gezien het advies van de commissie Mens en Samenleving van;
besluit vast te stellen de Verordening op de heffing en invordering van onroerende-zaakbelastingen 2022 gemeente Utrecht

Artikel 1 Belastingplicht

1. Onder de naam 'onroerende-zaakbelastingen' worden voor binnen de gemeente gelegen onroerende zaken twee directe belastingen geheven:
    a. een belasting van degene die bij het begin van het kalenderjaar een onroerende zaak die niet in hoofdzaak tot woning dient, al dan niet krachtens eigendom, bezit, beperkt recht of persoonlijk recht, gebruikt, verder te noemen: gebruikersbelasting;
    b. een belasting van degene die bij het begin van het kalenderjaar van een onroerende zaak het genot heeft krachtens eigendom, bezit of beperkt recht, verder te noemen: eigenarenbelasting.
2. Bij de gebruikersbelasting wordt:
    a. gebruik door degene aan wie een deel van een onroerende zaak in gebruik is gegeven, aangemerkt als gebruik door degene die dat deel in gebruik heeft gegeven; degene die het deel in gebruik heeft gegeven is bevoegd de belasting als zodanig te verhalen op degene aan wie dat deel in gebruik is gegeven.
    b. het ter beschikking stellen van een onroerende zaak voor volgtijdig gebruik aangemerkt als gebruik door degene die die onroerende zaak ter beschikking heeft gesteld; degene die de onroerende zaak ter beschikking heeft gesteld is bevoegd de belasting als zodanig te verhalen op degene aan wie die zaak ter beschikking is gesteld.

3. Met betrekking tot de eigenarenbelasting wordt als genothebbende krachtens eigendom, bezit of beperkt recht aangemerkt degene die bij het begin van het kalenderjaar als zodanig in de basisregistratie kadaster is vermeld, tenzij blijkt dat hij op dat tijdstip geen genothebbende krachtens eigendom, bezit of beperkt recht is.

Artikel 2 Voorwerp van de belasting

1. Voorwerp van de belasting is een onroerende zaak.
2. Als onroerende zaak wordt aangemerkt de onroerende zaak, bedoeld in hoofdstuk III van de Wet waardering onroerende zaken.
3. Een onroerende zaak dient in hoofdzaak tot woning indien de waarde die op grond van hoofdstuk IV van de Wet waardering onroerende zaken is vastgesteld voor die onroerende zaak in hoofdzaak kan worden toegerekend aan delen van die onroerende zaak die dienen tot woning dan wel volledig dienstbaar zijn aan woondoeleinden.

Artikel 3 Maatstaf van heffing

1. De heffingsmaatstaf is de op de voet van hoofdstuk IV van de Wet waardering onroerende zaken voor de onroerende zaak vastgestelde waarde voor het kalenderjaar bedoeld in artikel 1.
2. Indien met betrekking tot een onroerende zaak geen waarde is vastgesteld op de voet van hoofdstuk IV van de Wet waardering onroerende zaken wordt de heffingsmaatstaf van die onroerende zaak bepaald met overeenkomstige toepassing van het bepaalde bij of krachtens de artikelen 17, 18 en 20, tweede lid, van de Wet waardering onroerende zaken.

Artikel 4 Vrijstellingen

1. In afwijking in zoverre van artikel 3 wordt bij de bepaling van de heffingsmaatstaf buiten aanmerking gelaten, voor zover dit niet reeds is geschied bij de bepaling van de in dat artikel bedoelde waarde, de waarde van:
    a. ten behoeve van de land- of bosbouw bedrijfsmatig geëxploiteerde cultuurgrond, daaronder mede begrepen de open grond, alsmede de ondergrond van glasopstanden, die bedrijfsmatig aangewend wordt voor de kweek of teelt van gewassen, zonder daarbij de ondergrond als voedingsbodem te gebruiken;
    b. glasopstanden, die bedrijfsmatig worden aangewend voor de kweek of teelt van gewassen, voor zover de ondergrond daarvan bestaat uit de in onderdeel a bedoelde grond;
    c. onroerende zaken die in hoofdzaak zijn bestemd voor de openbare eredienst of voor het houden van openbare bezinningssamenkomsten van

levensbeschouwelijke aard, een en ander met uitzondering van delen van zodanige onroerende zaken die dienen als woning;

d. één of meer onroerende zaken die deel uitmaken van een op de voet van de Natuurschoonwet 1928 aangewezen landgoed dat voldoet aan de voorwaarden genoemd in artikel 8 van het Rangschikkingsbesluit Natuurschoonwet 1928, met uitzondering van de daarop voorkomende gebouwde eigendommen;
e. natuurterreinen, waaronder mede worden verstaan duinen, heidevelden, zandverstuivingen, moerassen en plassen, die door rechtspersonen met volledige rechtsbevoegdheid welke zich uitsluitend of nagenoeg uitsluitend het behoud van natuurschoon ten doel stellen, beheerd worden;
f. openbare land- en waterwegen en banen voor openbaar vervoer per rail, een en ander met inbegrip van kunstwerken;
g. waterverdedigings- en waterbeheersingswerken die worden beheerd door organen, instellingen of diensten van publiekrechtelijke rechtspersonen, met uitzondering van de delen van zodanige werken die dienen als woning;
h. werken die zijn bestemd voor de zuivering van riool- en ander afvalwater en die worden beheerd door organen, instellingen of diensten van publiekrechtelijke rechtspersonen, met uitzondering van de delen van zodanige werken die dienen als woning;
i. werktuigen die van een onroerende zaak kunnen worden afgescheiden zonder dat beschadiging van betekenis aan die werktuigen wordt toegebracht en die niet op zichzelf als gebouwde eigendommen zijn aan te merken;
j. straatmeubilair, waaronder begrepen alle zodanige gebouwde eigendommen - niet zijnde gebouwen - welke zijn geplaatst ten gerieve of in het belang van het publiek, ten dienste van het verkeer of ter verfraaiing van de gemeente, zoals lichtmasten, verkeersinstallaties, standbeelden, monumenten, fonteinen, banken, abri's, hekken en palen;
k. plantsoenen, parken en waterpartijen, die bij de gemeente in beheer zijn of waarvan de gemeente het genot heeft krachtens eigendom, bezit of beperkt recht, met uitzondering van delen van zodanige onroerende zaken die dienen als woning;
l. begraafplaatsen, urnentuinen en crematoria, met uitzondering van delen van zodanige onroerende zaken die dienen als woning;

2. In afwijking in zoverre van artikel 3 wordt bij de bepaling van de heffingsmaatstaf voor de gebruikersbelasting buiten aanmerking gelaten de waarde van gedeelten van de onroerende zaak die in hoofdzaak tot woning dienen dan wel in hoofdzaak dienstbaar zijn aan woondoeleinden.

Artikel 5 Belastingtarieven

1. Het tarief van de belasting bedraagt een percentage van de heffingsmaatstaf. Het percentage bedraagt voor:
    a. de gebruikersbelasting: 0,2907%
    b. de eigenarenbelasting:
        i. voor onroerende zaken die in hoofdzaak tot woning dienen 0,0762%
        ii. voor onroerende zaken die niet in hoofdzaak tot woning dienen 0,3599%

Artikel 6 Wijze van heffing

De belastingen worden bij wege van aanslag geheven.

Artikel 7 Termijnen van betaling

1. In afwijking van artikel 9, eerste lid, van de Invorderingswet 1990 moeten de aanslagen worden betaald in twee gelijke termijnen waarvan de eerste vervalt op de laatste dag van de maand volgend op de maand die in de dagtekening van het aanslagbiljet is vermeld en de tweede twee maanden later.
2. In afwijking van het eerste lid moeten de aanslagen, zolang de verschuldigde bedragen door middel van automatische betalingsincasso kunnen worden afgeschreven, worden betaald in maximaal tien gelijke termijnen. De eerste termijn vervalt één maand na de dagtekening van het aanslagbiljet en elk van de volgende termijnen telkens één maand later.
3. De Algemene Termijnenwet is niet van toepassing op de in de voorgaande leden gestelde termijnen.

Artikel 8 Nadere regels met betrekking tot heffing en invordering

Het bestuur van de Belastingsamenwerking gemeenten en hoogheemraadschap Utrecht kan nadere regels geven met betrekking tot de heffing en de invordering van de onroerende-zaakbelastingen.

Artikel 9 Inwerkingtreding en citeertitel

1. De 'Verordening onroerende-zaakbelastingen 2021' vastgesteld bij raadsbesluit van 17 december 2020 (Gemeenteblad van Utrecht 2020, nr. 342122), wordt

ingetrokken met ingang van de in artikel 9, tweede lid, genoemde datum van ingang van de heffing, met dien verstande dat zij van toepassing blijft op belastbare feiten die zich voor die datum hebben voorgedaan.

2. Deze verordening treedt in werking op 1 januari 2022.
3. De datum van ingang van de heffing is 1 januari 2022.
4. Deze verordening wordt aangehaald als: 'Verordening onroerende-zaakbelastingen 2022'.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van .

De griffier,
Merel van Hall

De burgemeester,
Sharon A.M. Dijksma

Gemeente Utrecht

Raadsbesluit

Verordening onroerende-zaakbelastingen 2022

Beleidsveld	Financiën
Organisatieonderdeel	Bedrijfsvoerings- en Strategienetwerk
Opsteller	Jasper Woeltjes
Zaaknummer	9389526
Jaargang en nummer	2021, nr. 141
Vergaderdatum Raad	23 december 2021
Geheim	Nee

De raad besluit:

1. De verordening onroerende-zaakbelastingen 2022 vast te stellen, waarmee
   a. de tarieven worden aangepast conform de voorjaarsnota en aan de waardeontwikkeling
   b. artikel 2 van de verordening wordt aangepast aan de modelverordening van de VNG

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van de raad, gehouden op 23 december 2021.

De griffier,	De voorzitter,
Merel van Hall	Sharon A.M. Dijksma

Gemeenteraad

Dossiernummer	2017
Vertrouwelijk	Nee
Vergaderdatum	23 december 2021
Agendapunt	18
Titel	Raadsvoorstel Actieplan betaalbare koopwoningen
ID	2176
Behandelend ambtenaar	David Crabbendam
Telefoon	0614250797
E-mail	d.crabbendam@utrecht.nl
Datum collegebesluit	
Geocodering	Stad Utrecht
Thema	Ruimtelijke ordening
Portefeuillehouder	Wethouder Diepeveen
Beleidsveld	Wonen
Referendabel	Ja
Reden niet referendabel	
Raadsadviseur (lijst)	Manon Leenders/Cie Energie(transitie), Duurzaamheid en Wonen/030-2863710
Behandelvoorstel	
Resultaat commissiebehandeling	Status: vervolg 1e termijn raad op 9 december 2021 met spreektijden van 4 november 2021. PVV, GroenLinks, D66, SBU en PvdA hebben het woord gevoerd. Toezeggingen: De raad ontvangt in Q1 2022 informatie over de verdere uitwerking van maatregelen uit het actieplan betaalbare koopwoningen voor de iets langere termijn (waaronder het fonds en erfpacht, alsmede informatie over de pilot koopcoöperaties. Terug in de Raad als A/B punt en geschatte bespreektijd: 45 min
Resultaat raadsbehandeling	

Geagendeerd	Vergaderdatum
Raadsinformatiebijeenkomst	12 oktober 2021
Gemeenteraad	**23 december 2021**

Voorgesteld besluit

Gemeente Utrecht

Voorstel aan de gemeenteraad

Actieplan betaalbare koopwoningen

Beleidsveld	Wonen
Organisatieonderdeel	Ontwikkelorganisatie Ruimte
Opsteller	David Crabbendam
Kenmerk	8982981
Vergaderdatum Raad	volgt
Geheim	Nee

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

1. Het Actieplan betaalbare koopwoningen vast te stellen, met als doel het woningaanbod in het betaalbare koopsegment in Utrecht te vergroten en te beschermen.

2. Als uitvoering van het Actieplan voor de korte termijn de volgende maatregelen te nemen:
    a. Verhogen van de prijsgrens voor de toepassing van de zelfbewoningsplicht voor nieuwbouw naar twee keer de NHG-grens;
    b. Voor het opnemen van betaalbare koopwoningen in woningbouwprogramma's blijvend aan te sluiten bij de kwalitatieve ondergrens die gehanteerd wordt voor middenhuurwoningen en daarbij voor innovatieve en bijzondere woonvormen maatwerk toe te passen;
    c. In gebiedsontwikkelingen kansen te benutten voor het toevoegen van betaalbare koopwoningen;
    d. Zodra dit mogelijk is gebruik te maken van de wettelijke bevoegdheid om een opkoopbescherming toe te passen bij bestaande betaalbare koopwoningen;

    en voor de iets langere termijn in te zetten op:
    e. Het stimuleren van innovatieve en bijzondere woonvormen (tussen huur en koop);
    f. Het maken van afspraken met ontwikkelaars over het aanbieden van betaalbare koopwoningen aan huishoudens met een middeninkomen en het starten van een pilot hiervoor in samenwerking met onze Stadsakkoordpartners;
    g. De uitwerking van de in het Actieplan genoemde maatregelen op (financiële) haalbaarheid om koopwoningen langjarig betaalbaar te houden.

    en vanwege de urgentie van het vraagstuk de raad voor het einde van 2021 te informeren over de uitvoering van maatregel a t/m g.

3. Het college de bevoegdheid te geven omwille van de integrale kwaliteit en economische haalbaarheid af te wijken van de toepassing van dit Actieplan (bijvoorbeeld voor het faciliteren van innovatieve en bijzondere woonvormen) en over afwijkingen jaarlijks te rapporteren bij het MPR.

4. Het ‘Actieplan betaalbare koopwoningen’ te beschouwen als aanvulling op de ’Woonvisie Utrecht beter in balans’ (2019) en het plan op te nemen in de ‘Omgevingsvisie Utrecht’ - als onderdeel van het thematische beleid - en de internetpagina https://omgevingsvisie.utrecht.nl/ hierop aan te passen.

Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris, de burgemeester,

Samenvatting
Het college heeft aan de raad toegezegd een Actieplan op te stellen voor betaalbare koopwoningen. Het doel van dit Actieplan is het woningaanbod in het betaalbare koopsegment te vergroten. In het Actieplan zijn daarvoor maatregelen opgenomen voor de korte en iets langere termijn.

Context
Aanleiding
De Utrechtse woningmarkt staat onder druk. De koopprijzen in de stad zijn nog nooit zo hoog geweest. Voor bestaande huizenbezitters zonder verhuiswens is dit niet zo'n probleem, maar als starter of doorstromer op de woningmarkt is de zoektocht naar een passende woning een grote opgave. Zij moeten vaak genoegen nemen met een woning die niet aansluit op hun woonbehoefte. Het wordt daarom steeds moeilijker voor huishoudens met een middeninkomen om in de stad te blijven wonen. Omdat in de Woonvisie de ambitie is gesteld dat iedereen binnen redelijke termijn een (t)huis wordt geboden, is het van belang om de woningmarkt voor middeninkomens verbeteren. Bovendien dragen huishoudens met een middeninkomen voor een belangrijk deel bij aan het functioneren van de stad, bijvoorbeeld doordat zij een 'sleutelberoep' vervullen. Zonder voldoende betaalbaar aanbod boet de stad in op aantrekkelijkheid en komen de mogelijkheden voor huisvesting voor dergelijke -voor de stad essentiële- beroepsgroepen onder druk te staan. Het toevoegen van betaalbare koopwoningen kan bovendien ook zorgen voor meer buurtbinding in wijken waar nu relatief veel woningen verhuurd worden. De woonduur in een koopwoning is doorgaans langer en daardoor hebben dergelijke huishoudens over het algemeen meer binding met hun woning en woonomgeving.

De doelstelling is om het aantal betaalbare woningen (huur en koop) voor middeninkomens daarom toe laten nemen. Voor het middenhuursegment beschikt de gemeente sinds december 2017 over het Actieplan middenhuur, met daarin onze inzet op het langjarig borgen van kwalitatief goede en betaalbare huurwoningen voor middeninkomens. Dit Actieplan wordt inmiddels als onderdeel van de 'Woonvisie 2019: Utrecht beter in balans' beschouwd en maakt daarom vast onderdeel uit van het gemeentelijk woonbeleid. Voor het betaalbare koopsegment ontbreekt tot op heden een dergelijk Actieplan, terwijl dit segment onze aandacht hard nodig heeft. Daarom is aan de gemeenteraad toegezegd ook voor betaalbare koopwoningen een Actieplan vast te stellen. Hiervoor is voorliggend raadsvoorstel opgesteld.

In de Woonvisie 2019 heeft de gemeente aangegeven urgent een inhaalslag te maken in de middencategorie voor de behoefte op de korte termijn en om het streefpercentage van 25 procent in 2040 te behalen. Met een toename van kwalitatief goede woningen wordt tevens gezorgd voor een betere doorstroming op de woningmarkt. Met de maatregelen in het Actieplan betaalbare koopwoningen wil Utrecht nog steviger bijsturen op de koopwoningmarkt om te borgen dat er voldoende passend woningaanbod is voor middeninkomens op de Utrechtse woningmarkt.

Eind 2020 is aan de adviesbureaus Rebel en Springco de opdracht gegeven om mogelijke maatregelen en kansrijke locaties te identificeren om betaalbare koopwoningen toe te voegen en langjarig te borgen. Hun aanbevelingen hebben mede geleid tot de uitgangspunten en maatregelen die in het Actieplan betaalbare koopwoningen zijn opgenomen.

Juridische context
Voor het toepassen van de maatregelen in het Actieplan betaalbare koopwoningen zijn de volgende juridische kaders van toepassing:

- Grondwet: het eigendomsrecht beperkt een langjarige toepassing van de zelfbewoningslicht;
- Woningwet: de Woningwet biedt de mogelijkheid een Woonvisie vast te stellen. Het Actieplan betaalbare koopwoningen is een operationalisering van de Woonvisie. De bevoegdheid voor gemeenten om een opkoopbescherming toe te passen wordt in de gewijzigde Woningwet opgenomen;
- Huisvestingswet: beperkt de mogelijkheid om (indien gewenst) koopwoningen toe te wijzen aan specifieke huishoudens.

Op eventuele voorstellen die ter uitvoering van de maatregelen in het Actieplan aan de gemeenteraad worden voorgelegd zal separaat een juridische toets worden gedaan.

We hanteren een overgangsperiode voor het toepassen van de maatregelen in dit Actieplan. Deze zijn alleen van kracht bij projecten waarvoor op het moment van vaststelling van dit Actieplan nog geen uitgangspunten of afspraken zijn vastgelegd met een initiatiefnemer (of zijn opgenomen in tenderdocumenten) over het te realiseren woningbouwprogramma. Afhankelijk van het project kan dat zijn in een start- of intentiedocument, programmatische uitgangspunten, SPvE, bouwenvelop of andersoortige overeenkomst. Het college kan in dergelijke gevallen het Actieplan betaalbare koopwoningen wel van toepassing verklaren als de gemeente en de betrokken initiatiefnemer dit gezamenlijk overeenkomen.

Beoogd effect
Het woningaanbod in het betaalbare koopsegment in Utrecht beschermen en vergroten door:
- (Bestaande) koopwoningen te beschermen tegen particuliere beleggers die woningen opkopen om te verhuren;
- Te voorkomen dat de prijs-kwaliteitverhouding van betaalbare koopwoningen verder verschraalt;
- Vergroting van het aantal betaalbare koopwoningen;
- Betere beschikbaarheid van betaalbare koopwoningen voor huishoudens met een middeninkomen.

Eerdere besluitvorming en informatievoorziening aan de raad
Motie 2020/420 Meer betaalbare koopwoningen door erfpacht, verleggen van meerwaardeafdracht (3 december 2020)
Raadsbrief Betaalbare koopwoningen en onderzoek buy-to-let (14 juli 2020)
Raadsbrief betaalbare koopwoningen (13 maart 2020)
Woonvisie 'Utrecht beter in balans' (18 juli 2019)
Motie 2018/252 Betaalbare koopwoningen (8 november 2018)

Beslispunten, Argumenten en Kanttekeningen/Risico's

Beslispunt	
1	Het Actieplan betaalbare koopwoningen vast te stellen, met als doel het woningaanbod in het betaalbare koopsegment in Utrecht te vergroten en te beschermen.
Argumenten	
1.1	Door de stijgende woningprijzen zijn er steeds minder koopwoningen beschikbaar voor huishoudens met een middeninkomen
	De prijzen van koopwoningen zijn de afgelopen 24 jaar gemiddeld met 6,5% gestegen in Utrecht, fors hoger dan de gemiddelde inflatie van 1,9%. Hierdoor zijn de afgelopen decennia woningen die vroeger betaalbaar waren voor middeninkomens nu uit het middensegment verdwenen.
1.2	Niet ingrijpen op de koopwoningmarkt vergroot het probleem voor huishoudens met een middeninkomen
	Indien ook naar de toekomst toe de woningprijzen harder blijven stijgen worden koopwoningen steeds minder betaalbaar en de koopwoningmarkt daarmee minder toegankelijk voor middeninkomens. Dat geldt niet alleen voor bestaande woningen die uit het middensegment verdwijnen, ook voor nieuwe woningen die gebouwd worden indien de woningprijzen harder stijgen dan de lonen.
1.3	Het toevoegen van betaalbare koopwoningen kan zorgen voor meer buurtbinding
	Het aanbod aan betaalbare koopwoningen wordt niet alleen vergroot omdat het een woonwens is van veel woningzoekenden, maar ook omdat het toevoegen van betaalbare koopwoningen kan zorgen voor meer buurtbinding. De woonduur in een koopwoning is doorgaans langer en daardoor hebben dergelijke huishoudens over het algemeen meer binding met hun woning en woonomgeving.

Kanttekeningen/Risico's	
1.1	Het instrumentarium voor gemeenten om bij te sturen op de koopwoningmarkt is beperkt
	Met de voorgestelde maatregelen wordt zo goed als mogelijk gebruik gemaakt van de mogelijkheden die wij lokaal hebben om bij te sturen op de koopwoningmarkt. Eén van de conclusies uit het onderzoeksrapport van Rebel – dat ten behoeve van dit Actieplan is opgesteld - is echter dat het instrumentarium voor gemeenten beperkt is. Om tot structurele verbetering van het betaalbare koopsegment te komen is een belangrijke rol weggelegd voor het Rijk. In het Actieplan gaan wij nader in op de vraagstukken waar wij hulp van het Rijk bij nodig hebben.
Beslispunt	
2	Als uitvoering van het Actieplan voor de korte termijn de volgende maatregelen te nemen: a. Verhogen van de prijsgrens voor de toepassing van de zelfbewoningsplicht voor nieuwbouw naar twee keer de NHG-grens; b. Voor het opnemen van betaalbare koopwoningen in woningbouwprogramma's blijvend aan te sluiten bij de kwalitatieve ondergrens die gehanteerd wordt voor middenhuurwoningen en daarbij voor innovatieve en bijzondere woonvormen maatwerk toe te passen; c. In gebiedsontwikkelingen kansen te benutten voor het toevoegen van betaalbare koopwoningen; d. Zodra dit mogelijk is gebruik te maken van dewettelijke bevoegdheid om een opkoopbescherming toe te passen bij bestaande betaalbare koopwoningen; en voor de iets langere termijn in te zetten op: e. Het stimuleren van innovatieve en bijzondere woonvormen (tussen huur en koop); f. Het maken van afspraken met ontwikkelaars over het aanbieden van betaalbare koopwoningen aan huishoudens met een middeninkomen en het starten van een pilot hiervoor in samenwerking met onze Stadsakkoordpartners; g. De uitwerking van de in het Actieplan genoemde maatregelen op (financiële) haalbaarheid om koopwoningen langjarig betaalbaar te houden. en vanwege de urgentie van het vraagstuk de raad voor het einde van 2021 te informeren over de uitvoering van maatregel a t/m g.
Argumenten	
2.1	Door een zelfbewoningsplicht ook toe te passen bij duurdere nieuwbouw koopwoningen wordt indirect de beschikbaarheid van betaalbare koopwoningen vergroot
	Tot nu toe past de gemeente de zelfbewoningsplicht toe bij de nieuwbouw van betaalbare koopwoningen om het opkopen van deze woningen door particuliere beleggers met als doel deze te verhuren tegen te gaan. Uit onderzoek van het Kadaster blijkt echter dat aankopen van particuliere beleggers steeds meer opschuiven naar het duurdere segment. De mogelijkheden om door te stromen vanuit een betaalbare koopwoning naar een duurdere koopwoning nemen hierdoor af. Door de zelfbewoningsplicht ook bij duurdere nieuwbouwwoningen toe te passen wordt weliswaar niet direct het aanbod verruimd in het betaalbare koopsegment, maar wel de mogelijkheden voor huidige eigenaren van een betaalbare koopwoning om door te stromen naar een duurdere koopwoning. De gemeente kiest nu voor twee keer de NHG-grens. Bij toekomstige aanpassingen van de NHG-grens beweegt deze grens mee. We houden de marktontwikkelingen in zowel het nieuwbouwsegment als de bestaande voorraad in het oog en bepalen op basis daarvan of het bijstellen van deze grens op termijn nodig is.
2.2	Een kwalitatieve ondergrens voor nieuwbouw betaalbare koopwoningen voorkomt dat de prijs-kwaliteitverhouding verder verschraalt
	Door de stijgende huizenprijzen komt de prijs-kwaliteitverhouding van een betaalbare koopwoning steeds meer onder druk te staan. Daarom moet worden voorkomen dat deze

	prijs-kwaliteitverhouding verder verschraalt. Bij nieuwbouw wordt daarom nadrukkelijker rekening gehouden met een minimale kwaliteit. Als in een bepaald project alleen relatief kleine betaalbare koopwoningen gerealiseerd kan worden gekozen voor een ander woningtype (bijvoorbeeld middenhuur).
2.3	Door blijvend aan te sluiten bij de kwalitatieve ondergrens die gehanteerd wordt voor middenhuurwoningen wordt gezorgd voor eenduidigheid in het middensegment
	Het is het doel met de uitgangspunten voor betaalbare koopwoningen blijvend aan te sluiten bij het Actieplan middenhuur om te zorgen voor zo veel mogelijk eenduidigheid in het middensegment. Op dit moment wordt het Actieplan middenhuur geëvalueerd, waarbij er ook wordt gekeken naar een eventuele verdere differentiatie van de kwalitatieve ondergrens. Daarom wordt ervoor gezorgd dat een eventuele toekomstige differentiatie van deze kwalitatieve ondergrens ook zal gelden voor betaalbare koopwoningen.
2.4	Maatwerk helpt om betaalbare koopwoningen te realiseren waar dat regulier niet kan
	Bij innovatieve en bijzondere woonvormen wordt – met inachtneming van de integrale kwaliteit - maatwerk toegepast. Bijvoorbeeld doordat voorzieningen gedeeld kunnen worden buiten de woning en daarmee een iets kleiner woonoppervlak acceptabel is. Zo kunnen op een niet reguliere wijze toch betaalbare koopwoningen gerealiseerd worden.
2.5	Het bijbouwen van betaalbare koopwoningen is de meest voor de hand liggende maatregel om het aanbod aan betaalbare koopwoningen te vergroten
	Het bijbouwen van betaalbare koopwoningen wordt door Rebel gezien als de meest voor de hand liggende maatregel zonder al te veel onbedoelde en ongewenste neveneffecten. Het wordt vaak gezien als geen-spijtmaatregel en, zelfs in een woningmarkt waarin de prijzen niet harder stijgen dan inflatie of (tijdelijk) dalen, blijft de doelstelling van meer betaalbare koopwoningen in de stad gehandhaafd. Uit meerdere woningmarktonderzoeken (WoON, Companen, Stec) blijkt dat er een grote opgave voor Utrecht ligt in het toevoegen van woningen in het middensegment.
2.6	Door de opkoopbescherming (vergunningstelsel) wordt voorkomen dat betaalbare koopwoningen aan de woningvoorraad worden onttrokken
	Beleggers hebben de afgelopen periode in toenemende mate betaalbare koopwoningen gekocht om deze te verhuren, vaak tegen ‘stevige’ huren. Hierdoor wordt het aanbod aan betaalbare koopwoningen kleiner en vissen woningzoekende met een koopwens, vaak starters, achter het net. Door te voorkomen dat deze woningen naar het huursegment verschuiven wordt de disbalans in vraag en aanbod niet groter. Het verbinden aan een vergunningenstelsel geeft gelegenheid om hier – aan de hand van kaders - nadere afwegingen te maken.
2.7	De opkoopbescherming draagt bij aan de leefbaarheid van de stad
	In wijken waar veel koopwoningen staan voelen bewoners zich vaker betrokken bij de omgeving, dan in wijken met een hoog aandeel huurwoningen. Deze betrokkenheid heeft een positieve invloed op de leefbaarheid. Het voorkomen van het opkopen van koopwoningen met als doel om deze te verhuren draagt hieraan bij.
2.8	Innovatieve en bijzondere woonvormen kunnen toegevoegde waarde hebben
	Innovatieve en bijzondere woonvormen, zoals wooncoöperaties of CPO’s, zijn niet voor alle doelgroepen geschikt of gewenst, maar kunnen zeker een bijdrage leveren. Initiatieven worden ondersteund via de inzet van een kwartiermaker. Ook worden kansen benutten voor locaties (zoals Zuilense Vecht), wordt gekeken naar (mogelijkheden voor) en resultaten uit pilots en geleerd van goede ervaringen elders. Aanvullend kan het initiatiefvoorstel Wooncoöperaties mogelijk een bijdrage leveren aan het stimuleren van deze woonvormen.
2.9	Door afspraken te maken met ontwikkelaars over het aanbieden aan middeninkomens wordt ervoor gezorgd dat betaalbare koopwoningen zo veel mogelijk beschikbaar komen voor de huishoudens waar de behoefte aan deze woningen het grootst is

	In de Huisvestingswet is het niet toegestaan voor gemeenten om koopwoningen specifiek toe te wijzen aan middeninkomens. Om er toch voor te zorgen dat deze woningen zo veel mogelijk terecht komen bij de juiste inkomensgroep wordt ontwikkelaars gevraagd om woningen specifiek aan middeninkomens aan te bieden. Dit wordt in eerste instantie opgepakt met de partners die het Stadsakkoord Wonen hebben ondertekend. In samenwerking met hen starten we hiervoor een pilot. Om woningen onder de aandacht te brengen bij middeninkomens kunnen ontwikkelaars bijvoorbeeld actief hun marketingkanalen inzetten of een (wacht)lijst van geïnteresseerden opstellen.
2.10	Om koopwoningen langjarig betaalbaar te houden zijn maatregelen nodig die om een zorgvuldige uitwerking en besluitvorming vragen
	Om het aanbod aan betaalbare koopwoningen ook op langere termijn te vergroten is het van belang dat koopwoningen die gebouwd worden niet alleen bij de eerste verkoop betaalbaar zijn. Hiervoor zijn maatregelen nodig: het langjarig borgen van betaalbaarheid vraagt namelijk om grip op de doorverkoopprijs. Om dit ten uitvoer te brengen wordt ingezet op het realiseren van een fonds, het toepassen van koopvarianten vanuit dit fonds en het gericht inzetten van het erfpachtinstrumentarium om bestaande corporatiewoningen bij verkoop langjarig betaalbaar te houden. Het toepassen van deze maatregelen vraagt om een zorgvuldige voorbereiding en afweging en het inzichtelijk maken van de (financiële) consequenties (zie ook kanttekening 2.9).
Kanttekeningen/Risico's	
2.1	Het is juridisch niet mogelijk de zelfbewoningsplicht langjarig toe te passen, waardoor het effect beperkt is
	Doordat er voor de zelfbewoningsplicht vanwege het eigendomsrecht slechts een geldingsduur van 5 jaar kan worden gehanteerd kan niet worden voorkomen dat koopwoningen na deze termijn wel worden gekocht met als doel de woningen te verhuren en op die manier worden ‘onttrokken’ aan de (betaalbare) koopwoningvoorraad.
2.2	Het hanteren van een kwalitatieve ondergrens kan er op termijn voor zorgen dat niet overal in de stad meer op reguliere wijze betaalbare koopwoningen gebouwd kunnen worden
	Rebel en Springco hebben voor ons in beeld gebracht dat het realiseren van betaalbare koopwoningen boven de kwalitatieve ondergrens nu nog overal in de stad mogelijk is. Door toenemende prijsontwikkeling kan het aantal kansrijke locaties om regulier betaalbare koopwoningen toe te voegen na verloop van tijd echter afnemen. Juist daarom zijn aanvullende maatregelen nodig om koopwoningen ook langjarig betaalbaar te houden (zie ook argument 2.9).
2.3	Aanvullende maatregelen die nodig zijn om nieuwbouw betaalbare koopwoningen ook langjarig betaalbaar te houden zijn complex en vragen om nadere uitwerking
	De belangrijkste beperking in het realiseren van betaalbare koopwoningen is dat ze op het moment van oplevering van de woning wel betaalbaar zijn, maar het risico bestaat dat ze op termijn uit de betaalbare koopsector verdwijnen indien de woningprijzen harder stijgen dan de inkomens. Er zijn daarom aanvullende maatregelen nodig om betaalbare koopwoningen ook langjarig betaalbaar te houden (zie ook argument 2.10 en kanttekening 2.9).
2.4	De opkoopbescherming kan alleen worden toegepast op goedkope- en middeldure koopwoningen
	De wetgever heeft in het wetsvoorstel Opkoopbescherming bepaald dat de opkoopbescherming alleen voor het betaalbare deel van de koopwoningvoorraad mag gelden. Daarmee verwachten wij dat de opkoopactiviteiten van beleggers opschuiven naar duurdere woningen, een waterbedeffect. We zoeken daarom met de G4+Eindhoven naar een oplossing om de prijsgrens zo ruim mogelijk te stellen.Net als bij de zelfbewoningsplicht die we bij nieuwbouw toepassen houden we hierbij de marktontwikkelingen in het oog en kan tussentijdse bijstelling noodzakelijk zijn.

2.5	Aansluiting bij G4 en Eindhoven is wenselijk
	In de memorie van toelichting is een aantal ‘termen’ opgenomen die voor interpretatie vatbaar zijn. Bijvoorbeeld met betrekking tot de aanwijzing van gebieden. Vraag is dan of de hele stad beschermd mag worden, of alleen deelgebieden. Om het verschuiven van buy-to-let van het ene gebied naar het andere te voorkomen, is het belangrijk de keuze te hebben om een breder prijssegment te beschermen. Om bij een evt. rechtsgang sterk te staan voor wat betreft deze interpretatieverschillen, wordt de te ontwerpen gemeentelijke regeling zo veel mogelijk afgestemd met de G4 en Eindhoven. Deze consistentie zal naar verwachting positief meewegen in een rechtelijke uitspraak.
2.6	Het wetgevingsproces voor opkoopbescherming is nog niet volledig afgerond
	Inmiddels heeft zowel de Tweede Kamer als de Eerste Kamer ingestemd met het wetsvoorstel om de opkoopbescherming op te nemen in de Woningwet. Het is echter nog niet duidelijk wanneer de gewijzigde Woningwet in werking kan treden. Naar verwachting is dit 1 januari 2022.
2.7	Innovatieve en bijzondere woonvormen bieden geen grootschalige oplossing voor het betaalbaar houden van woningen voor middeninkomens
	Het inzetten op deze woonvormen is binnenstedelijk niet altijd mogelijk (bijvoorbeeld doordat er sprake is van grotere bouwblokken), het langjarig betaalbaar houden is alleen mogelijk bij deelnemers in een samenwoonconstructie die hier bewust voor kiezen. Ook vraagt het voor kopers doorgaans intensieve begeleiding. Daarom bieden innovatieve en bijzondere woonvormen niet voor iedereen een oplossing.
2.8	Het verkopen van betaalbare woningen aan middeninkomens gebeurt op vrijwillige basis, waardoor het daadwerkelijke effect mogelijk niet groot is
	Omdat wij betaalbare koopwoningen niet mogen toewijzen is het verkopen van betaalbare koopwoningen aan middeninkomens ook niet juridisch afdwingbaar en gebeurt dit op vrijwillige basis. Er is daardoor ook geen beperking de woningen aan een andere inkomensgroep aan te bieden. Het is daardoor de vraag hoe groot het effect is van dergelijke afspraken.
2.9	De complexiteit van maatregelen om koopwoningen langjarig betaalbaar te houden maakt dat de haalbaarheid ingewikkeld is
	Het langjarig betaalbaar houden van koopwoningen via een fonds, koopvarianten en het gericht inzetten van het erfpachtinstrumentarium bij de verkoop van corporatiewoningen is complex. Ook hebben deze maatregelen financiële consequenties, bijvoorbeeld doordat er sprake kan zijn van een prijsdrukkend effect op de toekomstige grondopbrengsten. Het is daarom de vraag in hoeverre deze maatregelen daadwerkelijk haalbaar zijn. Juist daarom vragen deze maatregelen om een zorgvuldige voorbereiding en afweging. Deze worden vervolgens in een volgend raadsvoorstel ter besluitvorming voorgelegd.
Beslispunt	
3	Het college de bevoegdheid te geven omwille van de integrale kwaliteit en economische haalbaarheid af te wijken van de toepassing van dit Actieplan (bijvoorbeeld voor het faciliteren van innovatieve en bijzondere woonvormen) en over afwijkingen jaarlijks te rapporteren bij het MPR.
Argumenten	
3.1	Het toepassen van het Actieplan betaalbare koopwoningen kan locatie- of projectspecifiek om maatwerk vragen
	Hoewel het doel is dit Actieplan in zo veel mogelijk situaties van toepassing te laten zijn kan het voorkomen dat locatie- of projectspecifieke omstandigheden om maatwerk vragen. Met deze afwijkingsbevoegdheid krijgt het college de bevoegdheid van het Actieplan af te wijken om het realiseren van betaalbare koopwoningen in dergelijke gevallen toch mogelijk te maken

3.2	De gemeente handelt hiermee in lijn met het Actieplan middenhuur, waarin een soortgelijke afwijkingsbevoegdheid en procedure van verantwoording is opgenomen
	In het raadsvoorstel voor het Actieplan middenhuur is een afwijkingsbevoegdheid voor het college opgenomen. Bij het vaststellen van het Actieplan middenhuur in de gemeenteraad is vervolgens amendement 2017/76 Een grijze blokkendoos is kansloos aangenomen dat burgemeester en wethouders de bevoegdheid geeft omwille van de integrale kwaliteit en economische haalbaarheid af te wijken van de toepassing van het Actieplan Middenhuur en jaarlijks hierover te rapporteren bij het MPSO (voorloper van het MPR). Met bovengenoemd beslispunt stellen wij een vergelijkbare afwijkingsbevoegdheid voor het Actieplan betaalbare koopwoningen voor.
Beslispunt	
4	Het 'Actieplan betaalbare koopwoningen' te beschouwen als aanvulling op de 'Woonvisie Utrecht beter in balans' (2019) en het plan op te nemen in de 'Omgevingsvisie Utrecht' - als onderdeel van het thematische beleid - en de internetpagina https://omgevingsvisie.utrecht.nl/ hierop aan te passen.
Argumenten	
4.1	Hiermee blijft de omgevingsvisie actueel
	De 'Omgevingsvisie Utrecht' bevat het overkoepelende integrale beleid over de fysieke leefomgeving en het stedelijk beleid over diverse beleidsvelden van gemeente Utrecht. Het 'Actieplan betaalbare koopwoningen' wordt beschouwd als aanvulling op de 'Woonvisie Utrecht beter in balans' (2019) en maakt daarmee deel uit van het thematisch beleid van de omgevingsvisie.

Financiën

Dit voorstel heeft geen directe financiële consequenties. De uitvoering van het Actieplan zet echter wel druk op de formatieve capaciteit. Op basis van de verschillende (wettelijke) taken die dit Actieplan met zich meebrengt onderzoeken we hoe de uitvoering past binnen de huidige capaciteit. Op basis van de huidige budgettaire kaders wordt gezocht naar ruimte voor meer betaalbare koopwoningen. Eventuele voorstellen m.b.t. wijziging van vastgestelde inhoudelijke en/of financiële uitgangspunten op basis van dit Actieplan betaalbare koopwoningen zullen separaat ter besluitvorming worden aangeboden.

Vervolg

Na besluitvorming komt het college met de volgende voorstellen naar de raad:

- Een voorstel om het toepassen van de opkoopbescherming in de Huisvestingsverordening op te nemen;
- Een voorstel waarin maatregelen zijn uitgewerkt om de beschikbaarheid van betaalbare koopwoningen langjarig te vergroten.

Participatie

In aanloop naar het opstellen van het Actieplan betaalbare koopwoningen is gesproken met verschillende initiatiefnemers die het Stadsakkoord Wonen hebben ondertekend.

Communicatie

Het Actieplan betaalbare koopwoningen wordt in ieder geval actief onder de aandacht gebracht van initiatiefnemers die het Stadsakkoord Wonen hebben ondertekend. Daarnaast wordt het Actieplan betaalbare koopwoningen op de gemeentelijke website geplaatst.

Bijlagen

Bijlagen besluitvorming

- Actieplan betaalbare koopwoningen

Bijlagen informatief

- Rapport Stimuleren nieuwbouw betaalbare koopwoningen

Actieplan betaalbare koopwoningen 2021

Maatregelen om het woningaanbod in het betaalbare koopsegment in Utrecht te beschermen en te vergroten

Inhoudsopgave

1 Inleiding 3
2 Maatregelen korte termijn 7
3 Maatregelen iets langere termijn 11
4 Ontwikkelingen op rijksniveau 15

1 Inleiding

De Utrechtse woningmarkt staat onder druk. We zien dat de koopprijzen nog nooit zo hoog zijn geweest. Voor bestaande huizenbezitters zonder verhuiswens is dit niet zo'n probleem, maar als starter of doorstromer op de woningmarkt is de zoektocht naar een passende woning een grote opgave. Zij moeten vaak genoegen nemen met een woning die niet aansluit op hun woonbehoefte. Het wordt daarom steeds moeilijker voor huishoudens met een middeninkomen om in de stad te blijven wonen. Omdat wij ons in de Woonvisie als doel hebben gesteld dat we iedereen binnen redelijke termijn een (t)huis willen bieden willen we de woningmarkt voor middeninkomens verbeteren. Bovendien dragen huishoudens met een middeninkomen voor een belangrijk deel bij aan het functioneren van de stad, bijvoorbeeld doordat zij een 'sleutelberoep' vervullen. Zonder voldoende betaalbaar aanbod boeten we als stad in op aantrekkelijkheid, waardoor dergelijke voor de stad essentiële beroepsgroepen onder druk komen te staan. Het toevoegen en borgen van betaalbare koopwoningen kan bovendien ook zorgen voor meer buurtbinding in wijken waar nu relatief veel woningen verhuurd worden. De woonduur in een koopwoning is doorgaans langer en daardoor hebben dergelijke huishoudens over het algemeen meer binding met hun woning en woonomgeving.

Voor wie?
Verkenningen naar de woonbehoeften uit januari 2020 (van Companen, STEC en ABF) leveren, deels onderling aanvullend, het volgende beeld op: de ontwikkeling van woonbehoeften op grond van huishoudensontwikkelingen in combinatie met actuele woonwensen gaat voor het grootste deel uit naar (centrum) stedelijke woonmilieus. Met de wetenschap dat Utrecht - door de krapte - een aanbod gedreven woningmarkt kent en iedere woning een bewoner vindt, is het actuele beeld dat de grootste discrepantie zit tussen plancapaciteit en behoefte in de centrum stedelijke milieus met een zekere dichtheid en nabijheid van centrumvoorzieningen. De betaalbare koopwoning die hierbij past is met name interessant voor starters op de woningmarkt en jonge gezinnen met een middeninkomen. Zij kiezen zowel voor appartementen als grondgebonden woningen in stedelijk setting. Appartementen zijn, gelegen in een iets rustigere omgeving, zoals bijvoorbeeld het gebied Parkwijk, ook interessant voor ouderen die een koopwoning elders in de stad of regio achterlaten.
Daarnaast is er een minder grote, maar blijvende, vraag naar meer ontspannen woonmilieus met daarin ruimte voor betaalbare grondgebonden woningen en iets duurdere woningen gericht op doorstroming (die – als deze niet wordt opgekocht voor verhuur - een betaalbare woning in de stad achterlaten). Het is van belang om beide woonmilieus in balans te houden bij de verdere groei van de stad.

We willen het aantal betaalbare woningen (huur en koop) voor middeninkomens daarom toe laten nemen en borgen dat een kwalitatief goed middensegment ook op langere termijn beschikbaar blijft in de stad. Voor het middenhuursegment beschikken we sinds december 2017 over het Actieplan middenhuur, met daarin onze inzet op het langjarig borgen van kwalitatief goede en betaalbare huurwoningen voor middeninkomens. Dit Actieplan wordt inmiddels als onderdeel van de 'Woonvisie 2019: Utrecht beter in balans' beschouwd en maakt daarom vast onderdeel uit van het gemeentelijk woonbeleid. Voor het betaalbare koopsegment ontbreekt tot op heden een dergelijk Actieplan, terwijl dit segment onze aandacht hard nodig heeft. Voorliggende Actieplan betaalbare koopwoningen wordt daarom beschouwd als aanvulling op de Woonvisie 'Utrecht beter in balans'.

Om de mogelijkheden in beeld te brengen om ook voor betaalbare koopwoningen een Actieplan op te stellen hebben we de adviesbureaus Rebel en Springco de opdracht geven om **mogelijke maatregelen en kansrijke locaties te identificeren om betaalbare koopwoningen toe te voegen**

en langjarig te borgen. Mede op basis van hun aanbevelingen hebben we het voorliggende Actieplan betaalbare koopwoningen als aanvulling op het gemeentelijk woonbeleid opgesteld.

Met de voorgestelde maatregelen wordt zo goed als mogelijk gebruik gemaakt van de mogelijkheden die wij lokaal hebben om bij te sturen op de koopwoningmarkt. Eén van de belangrijke conclusies uit het rapport van Rebel is echter dat het instrumentarium voor gemeenten beperkt is en er daarom een belangrijke rol is weggelegd voor het Rijk. Verderop in dit Actieplan gaan wij nader in op de vraagstukken waarbij wij het Rijk om hulp vragen.
Parallel aan de totstandkoming van voorliggend Actieplan is vanuit twee fracties in de gemeenteraad op 17 juni 2021 het initiatiefvoorstel Actieplan Wooncoöperaties Utrecht aangeboden. We zien de doelstelling van dit plan als complementair aan het voorliggende Actieplan betaalbare koopwoningen (zie ook paragraaf 3.1). Het College van B&W zal nog specifiek reageren op het initiatiefvoorstel, zodat de raad deze reactie kan betrekken bij de bespreking en besluitvorming over dit voorstel.

1.1 Onderzoeksvragen

In het rapport ‘Stimuleren nieuwbouw betaalbare koopwoningen’ van Rebel en Springco komen de volgende vragen aan bod:

Hoofdvraag: ***identificeer mogelijke maatregelen en kansrijke locaties om betaalbare koopwoningen toe te voegen en langjarig te borgen.***

De vraag is onderverdeeld in drie deelvragen:

1. Analyse van mogelijke maatregelen (kwalitatief): inzicht in het instrumentarium en toelichting op kansen en beperkingen daarvan voor het (langjarig) borgen van prijs en kwaliteit bij de bouw van betaalbare koopwoningen;
2. Inzicht in overige regelingen (kwalitatief): dit bestaat uit twee delen, dit zijn a. financieringsvormen om koop langjarig betaalbaar te houden (zoals koopgarant) of de instap voor starters in een (duurdere) koopwoning mogelijk te maken, waar dit mogelijk is en daarmee de langjarige beschikbaarheid van koopwoningen voor deze doelgroep te vergroten (zoals koopstart, huur-koop, duo-koop, etc.) en b. “nieuwe” woonvormen, zoals coöperatief wonen, zelfstandig wonen met gedeelde voorzieningen, etc. (hierbij zowel vraag als mogelijkheden in realiseren aanbod betrekken) inclusief inschatting omvang van de doelgroep;
3. Analyse kansrijke locaties voor het marktconform toevoegen van betaalbare koopwoningen (kwantitatief): inzicht in kansrijke locaties voor het marktconform toevoegen van betaalbare koopwoningen, zowel geredeneerd vanuit prijs als vanuit kwaliteit.

1.2 Uitgangspunten

Aanvullend op de maatregelen die we in dit Actieplan betaalbare koopwoningen nemen hanteren we de volgende uitgangspunten:

- Een betaalbare koopwoning in Utrecht heeft een **maximale verkoopprijs** tot de NHG-grens[1] (bij nieuwbouw vrij op naamprijs). In 2021 is deze grens €325.000, respectievelijk €344.500 als er energiebesparende voorzieningen worden meegefinancierd. Voor het beschermen van de koopwoningvoorraad tegen buy-to-let hanteren we een hogere grens (zie maatregelen 2.1 en 2.4);
- We hanteren een **overgangsperiode** voor het toepassen van de maatregelen in dit Actieplan. Deze zijn alleen van kracht bij projecten waarvoor op het moment van vaststelling van dit Actieplan nog geen uitgangspunten of afspraken zijn vastgelegd met een initiatiefnemer (of zijn opgenomen in tenderdocumenten) over het te realiseren woningbouwprogramma. Afhankelijk van het project kan dat zijn in een start- of intentiedocument, programmatische uitgangspunten, SPvE, bouwenvelop of andersoortige overeenkomst. Het college kan in dergelijke gevallen het Actieplan betaalbare koopwoningen wel van toepassing verklaren als de gemeente en de betrokken initiatiefnemer dit gezamenlijk overeenkomen;
- In het Actieplan middenhuur is op voorspraak van de gemeenteraad (A2017/76) een hardheidsclausule opgenomen. Op basis daarvan kan het college afwijken van de toepassing van de uitgangspunten van het Actieplan als projectspecifieke omstandigheden daar om vragen, bijvoorbeeld om initiatiefnemers de kans te geven meer kwaliteit toe te voegen aan de woning. In lijn met het Actieplan middenhuur hanteren we ook voor de maatregelen in het Actieplan betaalbare koopwoningen een **hardheidsclausule**: het college kan omwille van de integrale kwaliteit en economische haalbaarheid afwijken van de toepassing van dit Actieplan, bijvoorbeeld voor het faciliteren van innovatieve en bijzondere woonvormen. Over afwijkingen wordt jaarlijks gerapporteerd bij het MPR;
- We **reguleren waar nodig**, **maar bewaken** daarbij dat dit niet ten koste gaat van **ons bouwtempo**. Vooral omdat we gebaat zijn bij het creëren van meer aanbod is het van belang dat marktpartijen blijven investeren in het betaalbare koopsegment;
- Gezien bovenstaand uitgangspunt **evalueren** we de maatregelen in dit Actieplan **periodiek**: als marktontwikkelingen om een andere aanpak vragen sturen we bij. Bij de implementatie van maatregelen houden we er daarom rekening mee dat deze gemakkelijk aan te passen of op te heffen zijn als marktomstandigheden daar om vragen.

1.3 Actieplan betaalbare koopwoningen als operationalisering en verdieping van de Woonvisie

Onze aandacht voor betaalbare koopwoningen is niet nieuw. In 2018 is in de gemeenteraad motie 2018/252 Betaalbare koopwoningen aangenomen, waarin het college is gevraagd "te onderzoeken welke nieuwe regelingen voor betaalbare koopwoningen passend zijn in Utrecht en welke aanpassingen hiervoor nodig zijn" en kansrijke regelingen op te nemen in de Woonvisie en Stadsakkoorden en de raad te informeren". In de Woonvisie 'Utrecht beter in balans' 2019 is onder andere de prijsgrens voor het betaalbare koopsegment (NHG-grens) en de inzet op het toevoegen van meer kwalitatief goede en marktconforme betaalbare koopwoningen nader gedefinieerd. In de Woonvisie is daarnaast aangegeven dat we het betaalbare koopsegment zien als prijssegment voor

[1] Periodiek door de Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen (WEW) vastgesteld op basis van de gemiddelde koopsom in Nederland. Zie ook: Gemiddelde koopsom en kostengrenzen - NHG;

huishoudens met een bruto jaar inkomen tot ongeveer €60.000[2]. Het college heeft vervolgens in maart 2020 een brief aan de gemeenteraad gestuurd over betaalbare koopwoningen, waarin is aangekondigd als operationalisering van de woonvisie een uitvoeringsplan op te stellen. Vooruitlopend daarop is in de brief aangekondigd per direct een anti-speculatiebeding en zelfbewoningsplicht toe te passen bij nieuwbouw betaalbare koopwoningen, om te borgen dat nieuw aanbod beschikbaar komt (en blijft) voor reguliere woningzoekenden.

Op dit moment zien we dat onze inzet op het betaalbare koopsegment nog onvoldoende is om het in de Woonvisie geformuleerde doel te bereiken: urgent een inhaalslag maken in de middencategorie voor de behoefte op de korte termijn, om het streefpercentage van 25 procent in 2040 te behalen en met een toename van kwalitatief goede woningen te zorgen voor een betere doorstroming op de woningmarkt. Zoals Rebel ook in haar rapport definieert zijn de afgelopen jaren de prijzen van koopwoningen hard gestegen, waardoor er steeds minder betaalbare koopwoningen zijn. Indien ook naar de toekomst toe de woningprijzen harder blijven stijgen worden koopwoningen steeds minder betaalbaar en daarmee minder toegankelijk voor middeninkomens. Het lukt ons tot nu toe nog onvoldoende deze neergaande trend te doorbreken met nieuwbouw.

Gezien bovenstaande is het van belang dat we nog steviger bijsturen op de koopwoningmarkt om te borgen dat er voldoende passend woningaanbod is voor middeninkomens op de Utrechtse woningmarkt. Allereerst vraagt dit om een nog forsere inzet op het bouwen van kwalitatief goede betaalbare koopwoningen. Alleen daarmee zijn we er echter nog niet. Als we een inhaalslag willen maken is het echter randvoorwaardelijk dat we zorgen dat de woningen die we toevoegen ook langjarig betaalbaar blijven. Ook het beschermen van de bestaande voorraad is essentieel om op korte en lange termijn te zorgen voor voldoende aanbod.

1.4 Maatregelen op korte en iets langere termijn

De maatregelen die in dit Actieplan zijn opgenomen zijn verschillend van aard. Enerzijds zijn er maatregelen die vanaf de vaststelling van dit Actieplan toegepast kunnen worden. Anderzijds zijn er maatregelen die nog om nadere uitwerking, voorbereiding en/of besluitvorming vragen. Er is daarom onderscheid gemaakt tussen maatregelen op korte termijn en maatregelen op iets langere termijn. We doen dit naar analogie van de aanpak die we hebben gehanteerd bij het Actieplan middenhuur, waarin bij vaststelling ook gevraagd is om nader onderzoek naar het inzetten van extra instrumenten om de ambities te realiseren. De maatregelen op korte en iets langere termijn zijn ten slotte complementair aan elkaar. Zoals hierboven genoemd is het bijvoorbeeld randvoorwaardelijk dat inzet op korte termijn om in gebiedsontwikkelingen kansen te benutten voor het toevoegen van betaalbare koopwoningen op de iets langere termijn ook wordt opgevolgd met maatregelen om deze woningen langjarig betaalbaar te houden en te borgen in de stad.

[2] De hoogte van de hypotheek die een huishouden met een dergelijk inkomen kan afsluiten fluctueert op basis van de actuele rentestand en leennormen. Op het moment van schrijven van dit Actieplan kan een éénpersoonshuishouden met een bruto jaarinkomen van €60.000 een maximale hypothecaire lening afsluiten van €309.578 op basis van 1,03% 10 jaar vaste rente met een maandlast van €1.000 bruto. (Bron: Rabobank).

2 Maatregelen korte termijn

2.1 De prijsgrens voor de toepassing van de zelfbewoningsplicht wordt verhoogd naar twee keer de NHG-grens (nu €650.000)

Tot nu toe passen we de zelfbewoningsplicht toe bij de nieuwbouw van betaalbare koopwoningen tot de NHG-grens om het opkopen van koopwoningen om te verhuren tegen te gaan (we passen dit standaad toe bij nieuwe betaalbare koopwoningen op eigen grondlocaties en daar waar we er op private grondlocaties afspraken over kunnen maken). Uit onderzoek van het Kadaster blijkt echter dat aankopen van particuliere beleggers steeds meer opschuiven naar het duurdere segment: in twee jaar tijd is het aandeel buy-to-let aankopen boven de €310.000 bij appartementen gestegen van 10% naar 20% en bij grondgebonden woningen van ruim 30% naar ruim 60%. Woningen worden daarmee beleggingsobjecten en deze beleggers concurreren met starters op de woningmarkt en troeven hen nogal eens af.

De mogelijkheden om door te stromen vanuit een betaalbare koopwoning naar een duurdere koopwoning nemen hierdoor af, wat indirect zorgt voor een lager aanbod aan betaalbare koopwoningen. Bovendien is de kans aanwezig dat door de zelfbewoningsplicht alleen bij betaalbare koopwoningen toe te passen een ‘waterbedeffect’ optreedt en het aantal buy-to-let aankopen in duurdere prijscategorieën toeneemt.

We definiëren daarom een effectgebied voor de zelfbewoningsplicht dat reikt tot twee keer de NHG-grens (twee keer zo hoog als de bovengrens voor betaalbare koopwoningen). Hiermee beweegt de prijsgrens automatisch mee zodra de NHG-grens wordt bijgesteld. Hiermee verruimen we weliswaar niet direct het aanbod in het betaalbare koopsegment, maar verruimen we wel de mogelijkheden voor huidige eigenaren van een betaalbare koopwoning om door te stromen naar een duurdere koopwoning en voorkomen we dat de druk in het duurdere segment groter wordt. Bovendien kan het verder beperken van buy-to-let een positief effect hebben op de leefbaarheid in buurten waar nu relatief veel (tijdelijke) verhuur plaatsvindt en er daardoor minder buurtbinding is. Het verhogen van de prijsgrens past ook in de lijn die eerder is ingezet met het loslaten van de WOZ-schaarstegrens in de Huisvestingsverordening. Ook duurdere nieuwbouw koopwoningen zijn een deel van de schaarse woningvoorraad die we willen beschermen. We houden de marktontwikkelingen in zowel het nieuwbouwsegment als de bestaande voorraad in het oog en bepalen op basis daarvan of het bijstellen van deze grens op termijn nodig is (zie ook maatregel 2.4).

Bewoning door bloed- of aanverwanten blijft net als bij betaalbare koopwoningen toegestaan, bijvoorbeeld voor studerende (klein)kinderen. Daarnaast blijven de mogelijkheden om ontheffing te krijgen van de zelfbewoningsplicht – bijvoorbeeld door overlijden, scheiding of een ingrijpende inkomensverandering – gelijk aan de huidige regeling. Ook de geldingsduur van de zelfbewoningsplicht blijft hetzelfde: 5 jaar vanaf het moment van inschrijving in de Basisregistratie Personen (BRP) op het betreffende adres. Het eigendomsrecht beperkt vooralsnog de mogelijkheid om de geldingsduur van de zelfbewoningsplicht langer te laten gelden dan deze periode. In onze gesprekken met het Rijk willen we verkennen of het mogelijk is te zorgen voor een goede juridische basis om een zelfbewoningslicht langer van toepassing te laten zijn.

Sinds maart 2020 passen we bij nieuwe betaalbare koopwoningen een anti-speculatiebeding toe, waarvoor we ook een geldingsduur van 5 jaar hanteren. Ook de toepassing hiervan blijft hetzelfde.

Bovenstaande legitimeert ook waarom we een opkoopbescherming voor de bestaande koopwoningvoorraad willen toepassen (zie hiervoor maatregel 2.4).

2.2 Voor het opnemen van betaalbare koopwoningen in woningbouwprogramma's wordt blijvend aangesloten bij de kwalitatieve ondergrens die gehanteerd wordt voor middenhuurwoningen

Door de stijgende huizenprijzen komt de prijs-kwaliteitverhouding van een betaalbare koopwoning steeds meer onder druk te staan. We willen voorkomen dat deze prijs-kwaliteitverhouding verder verschraalt. Bij nieuwbouw houden we daarom nadrukkelijker rekening met een minimale kwaliteit. We doen dit naar analogie van het Actieplan middenhuur, dat voorschrijft dat een woning minimaal 50m^2 GBO groot moet zijn. Voor de Binnenstad en het Stationsgebied ligt deze minimumeis met 40m^2 GBO iets lager.

Op dit moment wordt het Actieplan middenhuur geëvalueerd, waarbij ook wordt gekeken naar een eventuele verdere differentiatie van de hoogte van de minimum m2-eis. We onderzoeken hoe we het onderscheid tussen het centrumgebied en de rest van de stad verder kunnen verfijnen (bijvoorbeeld naar analogie van de nadere differentiatie die gemaakt is voor Merwede deelgebied 5: minimaal 40m^2 tot 80m^2 en gemiddeld 60m^2 GBO). Het is ons doel met de uitgangspunten voor betaalbare koopwoningen blijvend aan te sluiten bij het Actieplan middenhuur. Een eventuele toekomstige differentiatie van de minimale m^2-eis voor middenhuurwoningen zal daarom ook gelden voor betaalbare koopwoningen.

De toepassing van een kwalitatieve ondergrens voor betaalbare koopwoningen is wel anders dan we bij middenhuurwoningen doen. We kunnen hierover namelijk geen afspraken maken met een eigenaar die de woning gegarandeerd 20 jaar in dezelfde prijscategorie houdt, zoals we bij middenhuur met beleggers afspreken. Ook hanteren we bij koopwoningen daarom geen bandbreedte van prijzen en oppervlaktes. Wel maken we bij het opnemen van betaalbare koopwoningen in woningbouwprogramma's anterieur afspraken over een kwalitatieve ondergrens. Als we bij het beoordelen van en het maken van afspraken over een woningbouwprogramma zien dat de huidige marktwaarde het toepassen van een minimumoppervlak niet toelaat, kiezen we ervoor om geen reguliere betaalbare koopwoningen in het betreffende woningbouwprogramma op te nemen (maar bijvoorbeeld middenhuur of één van de in hoofdstuk 3 genoemde varianten).

Bij de toepassing houden we nadrukkelijk rekening met de toekomstige ontwikkeling van de prijs-kwaliteitverhouding. Om ervoor te zorgen dat deze niet binnen een korte periode te ver uiteenloopt, gaat bij nieuwbouw de voorkeur uit naar woningen waarbij voor het minimumoppervlak bij aanvang al niet de maximale verkoopprijs voor een betaalbare koopwoning wordt gevraagd (op dit moment €325.000). Bij gebiedsontwikkelingen sturen we daarom waar mogelijk op het toevoegen van betaalbare koopwoningen waar de verkoopprijs het liefst ruim onder de NHG-grens ligt met in achtneming van de kwalitatieve ondergrens. Hoewel we geen invloed hebben op de prijsontwikkelingen beogen we op die manier betaalbare koopwoningen toe te voegen die bij oplevering, maar ook op lagere termijn, een goede prijs-kwaliteitverhouding hebben.

Rebel en Springco hebben voor ons in beeld gebracht dat op dit moment nog overal in de stad betaalbare koopwoningen met een minimummetrage gebouwd kunnen worden. Vooral in (delen van) Overvecht, Leidsche Rijn en Vleuten – De Meern is de m^2 prijs op dit moment dusdanig dat het toevoegen van betaalbare koopwoningen met een prijs-kwaliteitverhouding ruim boven de kwalitatieve ondergrens goed mogelijk is. We realiseren ons echter dat als de huidige prijsontwikkeling zich doorzet dit op termijn wellicht niet meer overal mogelijk is. Juist daarom is de uitwerking van de in

paragraaf 3.1 en 3.3 voorgestelde maatregelen voor de iets langere termijn belangrijk om betaalbare koopwoningen door de hele stad beschikbaar te houden. We willen namelijk niet dat betaalbare koopwoningen op termijn slechts in een aantal wijken beschikbaar zijn. De maatregelen op de iets langere termijn hangen dus nauw samen met het kunnen borgen van de kwaliteit van betaalbare koopwoningen in de stad.

Bij innovatieve en bijzondere woonvormen passen we maatwerk toe (in lijn met de in paragraaf 1.2 opgenomen hardheidsclausule). Bijvoorbeeld doordat voorzieningen gedeeld kunnen worden buiten de woning en daarmee een iets kleiner woonoppervlak acceptabel is.
Een kanttekening bij deze maatregel is dat de prijs-kwaliteitverhouding niet langjarig is geborgd. We leggen deze immers niet juridisch vast. Voor het langjarig borgen van betaalbare koopwoningen stellen we echter andere beheersmaatregelen voor (zie maatregel 3.3).

2.3 In gebiedsontwikkelingen benutten we kansen voor het toevoegen van betaalbare koopwoningen

Uit het rapport van Rebel en Springco blijkt dat het vergroten van het aanbod aan betaalbare koopwoningen in een krappe woningmarkt het meest voor de hand ligt. We willen hier daarom nadrukkelijker op in zetten bij gebiedsontwikkelingen; we willen kansen benutten op locaties waar het toevoegen van betaalbare koopwoningen vooral haalbaar is. We doen dit met inachtneming van het pijlenschema uit de Woonvisie: wijkgericht sturen we op het middensegment, waarbij we projectspecifiek een afweging maken tussen huur en koop. We beogen niet om bestaande (harde) plannen aan te passen, maar om bij toekomstige en voorlopige plannen zo veel mogelijk bij te sturen.

Eerder hebben we via een locatielijst in het Stadsakkoord Wonen een afspraak gemaakt over het toevoegen van extra betaalbare woningen. Ter verfijning van deze locatielijst zoeken we naar projecten waar extra betaalbare koopwoningen kunnen worden toegevoegd aan woningbouwprogramma's (naast het regulier uitbreiden van de planvoorraad met nieuwe projecten). We kijken daarvoor in eerste instantie of onze eigen locaties hiervoor geschikt zijn. Parallel kijken we naar locaties die onze partners in ontwikkeling nemen (en waar nog geen overeenkomsten liggen).

De zoektocht naar meer ruimte voor betaalbare koopwoningen wordt in eerste instantie gedaan op basis van de huidige budgettaire kaders: we zoeken binnen projecten naar ruimte, waar nodig met behulp van middelen die ingezet kunnen worden voor betaalbaar wonen. Aanvullend kijken we naar mogelijke bijdragen aan deze opgave vanuit het Rijk en provincie. Richting een nieuwe bestuursperiode kan opnieuw de afweging worden gemaakt of er meer financiële middelen ingezet moeten worden om het toevoegen van meer betaalbare koopwoningen mogelijk te maken. Het inzetten van extra middelen kan bijvoorbeeld noodzakelijk zijn om koopwoningen goedkoper aan te bieden en/of langjarig te behouden (zie ook maatregel 3.3);

2.4 Zodra dit mogelijk is wordt gebruik gemaakt van de (aankomende) wettelijke bevoegdheid om een opkoopbescherming toe te passen bij bestaande betaalbare koopwoningen

Bij maatregel 2.1 is aangegeven dat uit Kadasteronderzoek blijkt dat het aandeel buy-to-let aankopen toeneemt. Daarbij hebben wij onze inzet, in de vorm van een zelfbewoningsplicht, beschreven voor nieuwbouwwoningen. Hieronder stellen wij voor om een zelfbewoningsplicht, via een opkoopbescherming, ook voor bestaande koopwoningen in te voeren. Dit willen wij in beginsel stadsbreed doen. Wij vinden namelijk dat zo veel mogelijk betaalbare koopwoningen beschikbaar moeten zijn en blijven voor eigenaar-bewoners. Zowel bij de totstandkoming van de

opkoopbescherming als bij de implementatie van deze maatregel trekken wij nauw samen op met de G4+Eindhoven.
De opkoopbescherming voor bestaande woningen heeft een vergelijkbare werking als de zelfbewoningsplicht die wij bij nieuwbouw toepassen: bij de aankoop van de woning is de voorwaarde van kracht dat de woning (op een aantal uitzonderingen na) niet gebruikt mag worden om te verhuren. Het belangrijkste verschil is dat we de zelfbewoningsplicht in overeenkomsten opnemen, waar we straks privaatrechtelijk op handhaven voor alle categorieën koopwoningen. De opkoopbescherming heeft een vergelijkbare werking, maar wordt daarentegen onderdeel van de Huisvestingsverordening. Handhaving van de opkoopbescherming verloopt via het publiekrechtelijke spoor.

Samen met G4 + Eindhoven zijn wij al langere tijd in overleg met het Ministerie van BZK over het beschermen van de koopwoningvoorraad voor reguliere woningzoekenden. Dat heeft afgelopen jaar geresulteerd in een wetsvoorstel voor een opkoopbescherming, waarin inmiddels zowel door de Tweede Kamer als de Eerste Kamer mee is ingestemd. Een gemeente kan daardoor naar verwachting per 1 januari 2022 in buurten waar schaarste is aan betaalbare koopwoningen (of in het kader van de leefbaarheid in de buurt) een opkoopbescherming invoeren. Het is dan niet meer mogelijk om een betaalbare koopwoning te kopen en deze vervolgens te verhuren zonder vergunning. Via de Huisvestingsverordening kunnen we vastleggen voor welke buurten deze opkoopbescherming geldt. Bij het voorstel tot vaststelling van de aangepaste huisvestingsverordening zullen we, zoals hiervoor genoemd, het schaarste- of leefbaarheidscriterium onderbouwen. Daarnaast onderbouwen we daarin de noodzaak en de geschiktheid van het toepassen van de maatregel in de betreffende buurten, de vast te stellen WOZ-waardegrens en de aan te wijzen categorieën van woonruimten. Ons vertrekpunt bij de uitwerking is dat we een zo groot mogelijk deel van de koopwoningvoorraad willen beschermen.

De opkoopbescherming zoals die nu door de Tweede Kamer is vastgesteld heeft een aantal kanttekeningen:

- Op de eerste plaats is het segment waarop de regeling van toepassing kan worden verklaard beperkt tot ‘goedkope en middeldure koopwoningen’. Het is te verwachten dat, als de aanleiding voor buy-to-let niet wordt weggenomen, het opkopen zich verplaatst naar woningen net boven deze grens. Om een ‘waterbedeffect’ te voorkomen willen we daarom een breder prijssegment definiëren. We zoeken daarom met de G4+Eindhoven naar een oplossing om de prijsgrens zo ruim mogelijk te stellen. Net als bij de zelfbewoningsplicht die we bij nieuwbouw toepassen (zie maatregel 2.1) houden we hierbij de marktontwikkelingen in het oog en kan tussentijdse bijstelling noodzakelijk zijn.
- De regeling die nu is ontworpen is niet voor één uitleg vatbaar. We zijn in afwachting van een aanvulling op de memorie van toelichting. Ook daarom vinden wij het belangrijk om met G4+Eindhoven een zo veel mogelijk gelijkluidende regeling te ontwikkelen (met voldoende ruimte voor lokale keuzes). De gedachte hierachter is dat de rechtspraak mogelijke interpretatieverschillen beter accepteert als de grote steden één lijn hanteren.

Zoals hierboven genoemd werken wij voor de toepassing van de opkoopbescherming ambtelijk nauw samen met de G4+Eindhoven om een gelijkluidende regeling te ontwerpen voor onze lokale Huisvestingsverordeningen. We streven er naar dit zo spoedig mogelijk gereed te hebben.

3 Maatregelen iets langere termijn

3.1 Het stimuleren van innovatieve en bijzondere woonvormen (tussen huur en koop)

Om betaalbare woningaanbod te vergroten zien we ook kansen in het stimuleren van innovatieve en bijzondere woonvormen, bijvoorbeeld ook woonvormen tussen huur en koop in.
In gezamenlijkheid bouwen (zoals CPO) of een wooncomplex bezitten (woon-/koopcoöperatie) kan helpen om betaalbaar wonen mogelijk te maken waar dat regulier niet kan. Dit geldt ook voor het casco opleveren van woningen, zodat de koper deze zelf (gefaseerd) af kan bouwen en het realiseren van kleinere zelfstandige woningen, met gedeelde voorzieningen buiten de woning.

Innovatieve en bijzondere woonvormen zijn niet voor alle doelgroepen geschikt of door alle doelgroepen gewenst, maar kunnen zeker een bijdrage leveren. We benutten daarom kansen voor locaties (zoals Zuilense Vecht), kijken naar (mogelijkheden voor) en resultaten uit pilots en leren van goede ervaringen elders. Via onze kwartiermaker nieuwe woonconcepten en bewonersinitiatieven en onze samenwerking met het Stadmakersfonds helpen we initiatieven op dit gebied tot realisatie te laten komen.

Aandachtspunten zijn dat het inzetten op deze woonvormen binnenstedelijk niet altijd mogelijk is (bijvoorbeeld doordat er sprake is van grotere bouwblokken) en dat het langjarig betaalbaar houden weliswaar mogelijk is, maar alleen bij deelnemers in een samenwoonconstructie die hier bewust voor kiezen. Ook vraagt het voor kopers doorgaans intensieve begeleiding.

Samenhang met het Actieplan wooncoöperaties: betaalbare koopwoningen via (C)PO en innovatieve concepten
De vraag naar locaties waar bewoners hun woonwens zelf kunnen invullen - al dan niet in combinatie met werken, zorg of andere functies - is in Utrecht al lang aanwezig. Zoals hierboven genoemd wordt dit ook ondersteund (kwartiermaker nieuwe woonconcepten en bewonersinitiatieven, samenwerking met het Stadmakersfonds). Hoewel in het onderzoek van Rebel het inzetten op (C)PO op grote schaal als minder kansrijk wordt geacht, weten we dat (C)PO - en andere bijzondere woonvormen - effectief kunnen zijn om de vraag naar en het aanbod van betaalbaar wonen bij elkaar te brengen.

(C)PO omvat volgens onze definitie alle vormen die de toekomstige bewoner van een huis in staat stelt zelf (geheel of gedeeltelijk) de verschijningsvorm en inrichting van zijn huis (mede) te bepalen. Al dan niet in combinatie met ander functies, zoals zorg. Mede-opdrachtgeverschap en cascowoningen (waarbij de bewoner de woning gefaseerd zelf afbouwt of uitbreidt) vallen ook binnen deze definitie.

Op een aantal plekken in de stad kan dit – in de context van maatregel 2.2 en in samenhang met het initiatiefvoorstel Actieplan Wooncoöperaties - een aantrekkelijke manier zijn om woningen alsnog in de categorie betaalbare koop te realiseren. (C)PO wordt in Utrecht overigens tegen marktconforme prijzen beschikbaar gesteld. Om gelijktijdig huishoudens met lagere inkomens de kans te bieden via (C)PO een nieuwbouw- woning te realiseren, is aanvullende inzet (in de projecten) noodzakelijk. In de aanloop naar de besluitvorming zal het college nog reageren op het initiatiefvoorstel Actieplan Wooncoöperaties. Zoals genoemd beschouwen we de doelstelling van het initiatiefvoorstel als complementair aan voorliggend Actieplan betaalbare koopwoningen.

3.2 Met ontwikkelaars worden afspraken gemaakt over het aanbieden van betaalbare koopwoningen aan huishoudens met een middeninkomen

In de Huisvestingswet is het niet toegestaan voor gemeenten om koopwoningen specifiek toe te wijzen aan middeninkomens. Om er toch voor te zorgen dat deze woningen zo veel mogelijk terecht komen bij de juiste inkomensgroep willen we ontwikkelaars vragen woningen specifiek aan middeninkomens aan te bieden. Het gaat hierbij dus slechts om het vrijwillig aanbieden van woningen aan deze inkomensgroep, zonder dat dit juridisch afdwingbaar is of dat er een beperking is de woningen aan een andere inkomensgroep aan te bieden.

We pakken dit in eerste instantie op met onze partners die het Stadsakkoord Wonen hebben ondertekend. Om woningen onder de aandacht te brengen bij middeninkomens kunnen ontwikkelaars bijvoorbeeld actief hun marketingkanalen inzetten of een (wacht)lijst van geïnteresseerden opstellen. We starten hiervoor een pilot naar analogie van de succesvolle pilot voor het aanbieden van middenhuurwoningen via WoningNet.

Omdat we voor middenhuurwoningen al een inkomensvoorrangsgroep hebben gedefinieerd is het logisch hier voor betaalbare koopwoningen op aan te sluiten. Dit betekent dat we ontwikkelaars vragen betaalbare koopwoningen aan te bieden aan eenpersoonshuishoudens met een bruto jaarinkomen tot €57.164 of aan meerpersoonshuishoudens met een bruto jaarinkomen tot €67.557 (prijspeil 1 januari 2021). Hierbij hanteren we dezelfde uitzonderingsgroepen zoals gedefinieerd in de nadere regel voor middenhuur, zodat huishoudens met een hoger inkomen die bijvoorbeeld betalingsverplichtingen hebben voor een studieschuld of restschuld na verkoop ook binnen deze inkomensgrenzen vallen.

3.3 Er wordt een nader voorstel voorbereid met maatregelen om koopwoningen langjarig betaalbaar te houden

In paragraaf 2.3 is aangegeven dat we in gebiedsontwikkelingen kansen willen benutten voor het toevoegen van betaalbare koopwoningen. Het toevoegen van betaalbare koopwoningen helpt echter alleen op de korte termijn. Om het aanbod aan betaalbare koopwoningen ook op langere termijn te vergroten is het van belang dat koopwoningen die gebouwd worden niet alleen bij de eerste verkoop betaalbaar zijn. Hiervoor zijn maatregelen nodig: het langjarig borgen van betaalbaarheid vraagt namelijk om grip op de doorverkoopprijs. Hiermee wordt feitelijk een nieuw product gecreëerd, waarmee het ‘beleggingsdeel’ uit de woning wordt gehaald.
Om dit ten uitvoer te brengen zetten we samen met onze partners in op het realiseren van een fonds van waaruit woningen worden aan- en verkocht. Aanvullend hierop past dat fonds zogenoemde ‘koopvarianten’ toe om koopwoningen die (na verloop van tijd) een hogere marktwaarde hebben dan de NHG-grens toch (weer) beschikbaar te krijgen voor middeninkomens. Specifiek voor het betaalbaar houden van voormalige sociale huurwoningen zetten we ten slotte gericht ons erfpachtinstrumentarium in (bij de verkoop van corporatiewoningen): door een deel van de grond in erfpacht te houden kunnen we ook bij deze woningen sturen op de doorverkoopprijs.

De uitwerking en uitvoering van bovengenoemde maatregelen vraagt om een zorgvuldige voorbereiding en afweging en het inzichtelijk maken van de financiële consequenties (en daarmee dus ook aparte besluitvorming). Hieronder worden de maatregelen wel al nader geduid, maar door de complexiteit ervan (en bijbehorende financiële en juridische afwegingen) volgt er voor de daadwerkelijke uitwerking en inzet van deze maatregelen een separaat raadsvoorstel.

Het opzetten van een fonds voor betaalbare koopwoningen

Een fonds stelt ons in staat om zowel het in eigendom nemen van een deel van een woning als het toepassen van koopvarianten (en daarmee het reguleren van de aan- en verkoopprijs) te financieren. Door in een fonds samen te werken met partners – zoals marktpartijen, Provincie en Rijk - kan volume en slagkracht gecreëerd worden (hoe meer middelen, hoe meer betaalbare koopwoningen) en risico gedeeld. Omdat waardevermeerdering en verrekende korting terugvloeien in het fonds kan het revolverend worden ingericht. Middelen kunnen dan opnieuw worden ingezet voor betaalbare koopwoningen en voor marktpartijen is er daardoor de mogelijkheid om (beperkt, maar risicoloos) rendement te maken. De kopgroep van partners die het Stadsakkoord Wonen hebben ondertekend heeft aangegeven samen met de gemeente te willen onderzoeken hoe een dergelijk fonds gezamenlijk kan worden opgezet. Vooral ook om ervoor te zorgen dat de woningen langjarig betaalbaar blijven en niet alleen de eerste koper profiteert van een betaalbare koopwoning. De gemeente zal de kopgroep dus voor het vervolg betrekken bij de invulling van het Actieplan.

Een van de voordelen van het verkopen van woningen vanuit een fonds is dat vanuit die positie ook kan worden bepaald aan welke koper de woning wordt verkocht. Hiermee biedt het fonds de mogelijkheid woningen specifiek aan te bieden aan huishoudens met een middeninkomen (of bijvoorbeeld specifiek aan starters). Een kanttekening is dat het opzetten van een fonds complex is en er startkapitaal voor nodig is om het toepassen van verschillende regelingen tot stand te brengen. Ook moeten er in het fonds voldoende reserves opgenomen worden om toekomstige prijsdalingen op te vangen. Daarnaast moet het fonds volgens de juiste condities worden ingericht om het voor marktpartijen en woningcorporaties aantrekkelijk te maken om deel te nemen. Deze aspecten vragen daarom om een nadere uitwerking.

Het toepassen van koopvarianten (vanuit bovengenoemd fonds)

Om het aanbod aan betaalbare koopwoningen maximaal te vergroten zien we ook mogelijkheden om duurdere koopwoningen binnen de financieringsmogelijkheden van middeninkomens te krijgen. Dit kan gedaan worden door deze onder de marktprijs te verkopen in een zogenoemde 'koopvariant'. Hierbij wordt bijvoorbeeld een korting gegeven door de verkopende partij (of gemeente), die bij doorverkoop weer verrekend wordt. (Wijze van verrekening hangt af van de variant die wordt toegepast en de waarde(ontwikkeling) van de woning).

Rebel heeft voor ons in haar rapport een aantal koopvarianten geduid en adviseert ons over de inzetbaarheid daarvan. Volgens Rebel zijn dit in zichzelf interessante constructies om de betaalbaarheid van woningen te vergroten en om woningen langdurig in het betaalbare segment te houden, maar is de inzet vooral kansrijk als de gemeente zelf woningen in eigendom neemt en een terugkooprecht organiseert[3]. Voor ontwikkelaars en woningcorporaties is het volgens Rebel niet altijd interessant dergelijke varianten aan te bieden (Voor ontwikkelaars omdat ze de woning ook zonder deze constructies kunnen verkopen, voor woningcorporaties omdat deze constructies complex zijn en het vaak een vermogensbeslag op de balans betekent).

Bij het nader uitwerken en afwegen van mogelijke voorstellen kijken we daarom vooral naar varianten die door gemeenten zelf worden toegepast, zoals de koopgarantregeling in Ede en 'Betaalbare Koopwoningen Zaanstad'. Belangrijke aandachtspunten zijn de schaalbaarheid van dergelijke regelingen met bijbehorende middelen die hiervoor nodig zijn en het beperken van het vraagstimulerende effect die een dergelijke regeling met zich mee kan brengen (we willen voorkomen

[3] Het ontwikkelen en in beheer nemen van woningen is geen kerntaak van de gemeente. Kansrijke koopvarianten moeten daarom in die context te worden beschouwd.

dat vooral de eerste koper profiteert). Bovendien zijn ook voor een gemeente dergelijke constructies complex en betekent het een vermogensbeslag op de balans.

Wij zien het toepassen van koopvarianten vooral als kansrijk in combinatie met het opzetten van een fonds, omdat vanuit die constructie - afhankelijk van de manier waarop het fonds wordt ingericht - woningen aan- en verkocht kunnen worden of met een terugvloeiende korting weer opnieuw koopvarianten toegepast kunnen worden. Bovendien kunnen de benodigde investeringen en risico's gedeeld worden als in het fonds meerdere partijen deelnemen.

Bestaande corporatiewoningen bij verkoop langjarig betaalbaar houden

Naar aanleiding van Motie 2020/420 Meer betaalbare koopwoningen door erfpacht, verleggen van meerwaardeafdracht kan de gemeente het erfpachtinstrumentarium gericht inzetten om bestaande corporatiewoningen bij verkoop langjarig betaalbaar te houden. De meerwaarde die op de grond ontstaat doordat de functie van de woning verandert van 'sociale huurwoning' naar 'koopwoning' wordt in erfpacht uitgegeven. Door een deel van de grondwaarde in erfpacht uit te geven hebben we als gemeente een instrument in handen om te sturen op de hoogte van de doorverkoopprijs van een koopwoning. Het eigendom van grond plus "opstal" (de woning zelf) is daarmee immers niet volledig in bezit van de eigenaar-bewoner, maar voor een deel van de gemeente. Hierdoor kan de gemeente voorwaarden stellen aan de hoogte van de prijs waarvoor de grond plus opstal wordt doorverkocht binnen een bepaalde termijn (bijvoorbeeld minimaal 20 jaar, naar analogie van de minimale exploitatietermijn voor middenhuurwoningen).

Ook de bovenstaande maatregel vraagt verdere uitwerking en besluitvorming (en nemen we dus mee in het genoemde raadsvoorstel). We kijken daarvoor nadrukkelijk naar de ervaringen die momenteel worden opgedaan bij het project 'de Veiling' in Leidsche Rijn. Een gerichte erfpachtregeling kent namelijk gelijkenis met de regeling 'duokoop' die bij dit project op initiatief van de ontwikkelaar is toegepast. Ook helpen de ervaringen die daar worden opgedaan in de bredere afweging om het gemeentelijke erfpachtinstrumentarium in te zetten voor de borging van betaalbare koopwoningen.

Het voordeel voor de koper – naast het verruimen van de beschikbaarheid aan koopwoningen binnen zijn prijsklasse - is dat er een lagere hypothecaire financiering nodig is, omdat voor een deel van de grond alleen een erfpachtcanon betaald hoeft te worden. Ook is deze regeling fiscaal aftrekbaar. Naar verwachting zijn de maandlasten daarmee lager dan wanneer de grond volledig hypothecair gefinancierd wordt (en waarschijnlijk relatief gunstig ten opzichte van een huurwoning). Een kanttekening is echter dat er voor de koper geen volledige vermogensopbouw mogelijk is.

4 Ontwikkelingen op rijksniveau

Zoals eerder genoemd is één van de conclusies uit het rapport van Rebel dat het instrumentarium voor gemeenten om bij te sturen op de koopwoningmarkt beperkt is en dat er een belangrijke rol is weggelegd voor het Rijk. De gemeente kan vooral wat betekenen in de woningmarkt door het bijbouwen van woningen te faciliteren. Het overgrote deel van de maatregelen (die ook betrekking hebben op de bestaande woningvoorraad) ligt bij het Rijk als systeemverantwoordelijke voor de woningmarkt. We stemmen onze inzet steeds af op de 'brede' lobbyagenda. We vragen het Rijk ons te helpen bij de volgende vraagstukken:

Het uitbreiden van de opkoopbescherming naar duurdere bestaande koopwoningen (in lijn met onze inzet om een zelfbewoningsplicht ook bij duurdere nieuwbouw koopwoningen toe te passen)

Hoewel we blij zijn met de wetswijziging die ons de bevoegdheid geeft om een opkoopbescherming in te voeren voor betaalbare koopwoningen vragen wij het Rijk deze regeling verder uit te breiden naar een groter prijsgebied in bestaande woningvoorraad (verder dan het effectgebied). Gezien de bij maatregel 2.1 genoemde resultaten uit onderzoek van het Kadaster – en onze (toekomstige) inzet op de zelfbewoningsplicht en de opkoopbescherming - verwachten wij namelijk dat buy-to-let aankopen in de toekomst steeds meer plaats zullen vinden in de hogere prijscategorieën van de bestaande koopwoningvoorraad. Net als bij nieuwbouw zien we ook in de bestaande voorraad een indirecte mogelijkheid om betaalbare koopwoningen beschikbaar te krijgen voor middeninkomens, doordat huidige bewoners van een betaalbare koopwoningen door kunnen stromen naar een duurdere bestaande koopwoning. Daarnaast zijn we beducht voor een waterbedeffect. Beleggers schuiven een segment op. Om het beoogde resultaat zo groot mogelijk te maken is het van belang dat we ook deze voorraad maximaal beschermen tegen particulieren die woningen kopen om te verhuren.

Toewijzingsregels voor koopwoningen

Tot 2014 was er in de Huisvestingswet voor gemeenten een bevoegdheid om koopwoningen toe te wijzen. Op basis van de huidige Huisvestingswet is er voor de gemeente Utrecht echter geen wettelijke grondslag meer voor het toewijzen van koopwoningen (dit geldt alleen nog voor de Waddengemeenten). Net als bij middenhuurwoningen kan het bieden van voorrang echter wel helpen om meer woningen beschikbaar te krijgen voor middeninkomens en zorgen voor een verdere versnelling van de doorstroming vanuit sociale huurwoningen. Vooralsnog kunnen we hier als gemeente alleen vrijwillige afspraken over maken (zie maatregel 3.2).

Het Rijk heeft ons onlangs wel de publiekrechtelijke mogelijkheid gegeven om te experimenteren met de bestemmingscategorie sociale koop (door het Rijk is hiervoor de prijsgrens gekoppeld aan de NHG-grens). Hiervoor moet via een doelgroepenverordening de beoogde doelgroep voor deze woningen worden vastgesteld. We onderzoeken of en hoe we dit instrument in kunnen zetten.

Ondersteuning bij fondsvorming voor betaalbare koopwoningen

Zoals bij maatregel 3.3 is benoemd willen we inzetten op een fonds voor betaalbare koopwoningen, in samenwerking met onze partners. Om voldoende volume en slagkracht te kunnen creëren zijn en blijven we in gesprek met het Rijk om te onderzoeken hoe zijn ons daarbij kunnen ondersteunen. We zien niet alleen een rol voor het Rijk op het gebied van financiering, maar bijvoorbeeld ook in de vorm van ondersteuning bij het opzetten en schaalbaar maken van een fonds. We trekken hiervoor nauw samen op met de G4+Eindhoven.

Het onderzoeken van (fiscale) systeemveranderingen die zorgen voor een gelijker speelveld op de koopwoningmarkt

Een van de conclusies van Rebel ten aanzien van de inzet van het Rijk is dat het bijsturen op de koopwoningmarkt om drastische hervormingen vraagt, die politiek deels gevoelig liggen. Hierbij wordt vooral gedacht aan fiscale maatregelen, zoals het zwaarder belasten van inkomsten uit verhuur (voor beleggers) of uit vermogen (voor woningeigenaren) en het afbouwen of aanpassen van de hypotheekrenteaftrek. Specifiek ten aanzien van dat laatste is er nu momentum, vanwege de lage rentestand en daardoor het relatief lage effect op de betalingsmogelijkheden van kopers (fiscale voordeel is laag). Bij veel van deze maatregelen is het overigens, gezien de complexiteit van de woningmarkt, onduidelijk welk effect ze hebben op de prijsstelling. We vragen het Rijk daarom te onderzoeken welke wijzigingen er in het fiscale stelsel doorgevoerd kunnen worden, zodat er een gelijker speelveld ontstaat op de koopwoningmarkt.

Stimuleren nieuwbouw betaalbare koopwoningen

Onderzoek naar geschikt instrumentarium en kansrijke locaties

Springco

Stimuleren nieuwbouw betaalbare koopwoningen

Onderzoek naar geschikt instrumentarium en kansrijke locaties

Team:
Antoinette Kemper (Rebel)
Steven Hamming (Rebel)
Anne-Floor Blonk (Rebel)
Gert Jan Hagen (Springco)
Cyril Crutzen (Springco)

In opdracht van:
Gemeente Utrecht

Plaats, datum:
Rotterdam, 23 juni 2021

Status:
Definitief

Rebel Strategy & Development bv
Wijnhaven 23
3011 WH Rotterdam
Nederland
+31 10 275 59 95

info@rebelgroup.com
www.rebelgroup.com

Managementsamenvatting

De woningmarkt staat onder druk, waaronder met name het aanbod in het middensegment woningen, zowel voor de huur- en koopmarkt. De gemeente heeft Rebel gevraagd een rapport op te leveren met daarin beantwoording van de volgende onderzoeksvragen:

Hoofdvraag: Identificeer mogelijke maatregelen en kansrijke locaties om betaalbare koopwoningen toe te voegen en langjarig te borgen. De vraag is onderverdeeld in drie deelvragen:

1. Analyse van mogelijke maatregelen (kwalitatief): inzicht in het instrumentarium en toelichting op kansen en beperkingen daarvan voor het (langjarig) borgen van prijs en kwaliteit bij de bouw van betaalbare koopwoningen;
2. Inzicht in overige regelingen (kwalitatief): dit bestaat uit twee delen, dit zijn
    a. financieringsvormen om koop langjarig betaalbaar te houden (zoals koopgarant) of de instap voor starters in een (duurdere) koopwoning mogelijk te maken, waar dit mogelijk is en daarmee de langjarige beschikbaarheid van koopwoningen voor deze doelgroep te vergroten (zoals koopstart, huur-koop, duo-koop, etc.) en
    b. “nieuwe” woonvormen, zoals coöperatief wonen, zelfstandig wonen met gedeelde voorzieningen, etc. (hierbij zowel vraag als mogelijkheden in realiseren aanbod betrekken) inclusief inschatting omvang van de doelgroep;
3. Analyse kansrijke locaties voor het marktconform toevoegen van betaalbare koopwoningen (kwantitatief): inzicht in kansrijke locaties voor het marktconform toevoegen van betaalbare koopwoningen, zowel geredeneerd vanuit prijs als vanuit kwaliteit.

De belangrijkste bevindingen op basis van het onderzoek zijn als volgt:

- De afgelopen decennia zijn de prijzen van koopwoningen hard gestegen (gemiddeld 6,5% per jaar, veel harder dan de lonen), waardoor er steeds minder betaalbare koopwoningen zijn. In Utrecht is betaalbaar gedefinieerd als koopwoningen onder de NHG-grens (op dit moment € 325.000).
- Op dit moment zijn er ca. 10.000 betaalbare koopwoningen in Utrecht, ongeveer 6% van de totale woningvoorraad. In totaal zijn er 26.500 middeninkomens in Utrecht, die ongeveer gelijk verdeeld wonen in sociale huurwoningen, vrije sectorhuurwoningen en koopwoningen.
- Met de stijgende huur- en koopprijzen is er een grote druk ontstaan op betaalbare woningen voor middeninkomens (zowel huur als koop). Dit onderzoek richt zich op maatregelen in de koopsector. Het Actieplan Middenhuur van de gemeente gaat in op de huursector.
- De meest voor de hand liggende maatregel om in een krappe woningmarkt tot meer betaalbare koopwoningen te komen is het vergroten van het aanbod. Vraagstimulerende maatregelen hebben een prijsopdrijvend effect.
- Binnen de aanbodgestuurde maatregelen is het regulier en marktconform bijbouwen van woningen het meest effectief. Maatregelen in dit cluster hebben het hoogste doelbereik en de

minste neveneffecten. Het regulier en marktconform toevoegen van betaalbare koopwoningen voor kleine huishoudens (1 tot 2 personen) is nu op alle plekken in de stad nog mogelijk. Het toevoegen van betaalbare koopwoningen voor grote huishoudens (3 of meer personen) is niet overal in Utrecht mogelijk (zie paragraaf 2.3.3).

- Aanvullende maatregelen, zoals andere woon- of ontwikkelvormen (cluster 2) of inzet van grondinstrumentarium (cluster 3) kunnen in aanvulling op het regulier toevoegen van woningen helpen om woningen die anders buiten de prijsklasse betaalbare koop (< € 325.000) vallen toch betaalbaar te maken voor kopers, doordat de aanschafwaarde lager wordt. Daarbij lijken sommige maatregelen meer kansrijk dan andere en is de inzet ervan (met name bij cluster 2 andere woon- en ontwikkelvormen) enkel voor een specifieke doelgroep binnen het middensegment interessant (zie paragraaf 3.4).
- Dé grote beperking van het toevoegen van betaalbare koopwoningen is dat deze woningen op langere termijn mogelijk niet meer betaalbaar zijn. Dat is het geval als de woningprijzen harder blijven stijgen dan de inkomens. Omdat de kans hierop reëel is (zeker over langere termijn), is het belangrijk vooral marktconforme instrumenten toe te passen, zodat er niet publiek geld wordt ingezet waar vooral de eerste koper voordeel van heeft.
- Anders dan de huursector is de koopsector (vrije markt) nauwelijks te reguleren. De gemeente kan namelijk niet eisen van eigenaren dat ze hun woning doorverkopen onder de marktprijs. Indien de gemeente wel wil sturen op het behouden van betaalbare koopwoningen op lange termijn, dan zal ze eventueel samen met andere partijen gedeeltelijk het eigendom van deze woningen op zich kunnen nemen om doorverkoop onder de marktprijs te reguleren. Dat zou betekenen dat er een nieuw gereguleerd koopsegment ontstaat. Eerste ideeën hiervoor zijn uitgewerkt in een Fonds Betaalbare Koop, waarin verschillende instrumenten en regelingen die we hebben onderzocht samenkomen (zie paragraaf 3.5).

De gemeente wenst het aandeel betaalbare woningen (huur en koop) voor middeninkomens fors te laten toenemen. De gemeente Utrecht geeft in haar woonvisie 'Utrecht beter in balans' (2019) aan dat ze streeft voor 2040 naar 25% woningen in het middensegment (middenhuur en betaalbare koop). Het neerleggen van een richting en het identificeren van mogelijke maatregelen en kansrijke locaties zoals in deze rapportage gedaan is een goed begin. We hebben een aantal aanbevelingen voor het vervolg, om zo te zorgen dat betaalbare koopwoningen ook daadwerkelijk worden gerealiseerd en op lange termijn betaalbaar blijven.

1. Expliciteer als gemeente wat je onder betaalbare koop verstaat (inclusief instrumentarium)
2. Wees duidelijk over wat waar marktconform kan worden gebouwd
3. Communiceer je verwachtingen duidelijk naar de markt (bijv. via een Actieplan Koop)
4. Voer het plan ook daadwerkelijk uit (zowel op eigen grond als grond derden)
5. Overweeg lobbytraject richting rijk en fondsvorming om betaalbaarheid te borgen

Inhoudsopgave

Managementsamenvatting **5**
1. Inleiding **8**
1.1 Aanleiding 8
1.2 Vraag aan Rebel 8
1.3 Definitie middeninkomens en betaalbare koop 9
1.4 Aanpak en leeswijzer 9
2. Analyse woningmarkt Utrecht **10**
2.1 Dynamiek Utrechtse woningmarkt 10
2.1.1 Woningmarkt overspannen, sterk gestegen prijzen 10
2.1.2 Middeninkomens hardst geraakt 11
2.1.3 Niet ingrijpen vergroot probleem 12
2.2 Koopwoningenvoorraad Utrecht 13
2.2.1 Huidige aandeel betaalbare koop is 13% van de koop en 6% van het totaal 14
2.2.2 Betaalbare koop niet gelijk verspreid over de stad 14
2.2.3 Betaalbare kwaliteit (oppervlakte) verschilt per wijk 15
2.3 Waar is nog betaalbare koop in de nieuwbouw mogelijk? 15
2.3.1 Nieuwbouwprijs en kwaliteit verschilt per wijk 16
2.3.2 Gemeente onderzoekt mogelijkheden voor kwaliteitseisen 17
2.3.3 Betaalbare koop marktconform toevoegen is niet overal haalbaar 18
3. Analyse doelgroep middeninkomens **19**
3.1 Huidige aantal middeninkomens is 17% van totaal aantal huishoudens 19
3.2 Niet alle middeninkomens zijn gelijk 19
4. Mogelijke maatregelen **21**
4.1 Twee soorten maatregelen: aanbodgestuurd en vraaggestuurd 21
4.2 Focus op aanbodgestuurde instrumenten: met name toevoegen nieuwbouw 23
4.3 Kansrijke instrumenten: sturen op betaalbare koop in nieuwbouw -regulier 24
4.4 Kansrijke instrumenten: aanvullende maatregelen 25
4.5 Niet alleen betaalbare koop toevoegen, ook langjarig behouden (bijv. via fonds) 27
5. Conclusies en aanbevelingen **30**
5.1 Inleiding 30
5.2 Belangrijkste conclusies 31
5.3 Aanbevelingen voor het vervolg 32

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Uit meerdere woonbehoefte-onderzoeken die de gemeente Utrecht heeft gedaan, komt een grote vraag naar betaalbare koopwoningen naar voren. Om in te spelen op deze vraag onderzoekt de gemeente Utrecht de mogelijkheden om het segment betaalbare koopwoningen te vergroten. Een manier om dat te doen is het vergroten van het aandeel betaalbare koopwoningen in het woningbouwprogramma. De gemeente wenst – als de uitkomsten daartoe aanleiding gegeven – een actieprogramma betaalbare koop op te stellen. De gemeente Utrecht pakt zelf een aantal onderwerpen op, maar vraagt ook ondersteuning van Rebel op een aantal onderdelen.

1.2 Vraag aan Rebel

De vraag aan Rebel is om mogelijke maatregelen en kansrijke locaties te identificeren om betaalbare koopwoningen toe te voegen en langjarig te borgen. Daarbij ligt de focus op nieuwbouw en niet op bestaande bouw. De vraag is onderverdeeld in drie deelvragen:

1. Analyse mogelijke maatregelen (kwalitatief): inzicht in het instrumentarium en toelichting op kansen en beperkingen daarvan voor het (langjarig) borgen van prijs en kwaliteit bij de bouw van betaalbare koopwoningen;
2. Inzicht in overige regelingen (kwalitatief): dit bestaat uit twee delen, dit zijn
    a. financieringsvormen om koop langjarig betaalbaar te houden (zoals koopgarant) of de instap voor starters in een (duurdere) koopwoning mogelijk te maken, waar dit mogelijk is en daarmee de langjarige beschikbaarheid van koopwoningen voor deze doelgroep te vergroten (zoals koopstart, huur-koop, duo-koop, etc.) en
    b. “nieuwe” woonvormen, zoals coöperatief wonen, zelfstandig wonen met gedeelde voorzieningen, etc. (hierbij zowel vraag als mogelijkheden in realiseren aanbod betrekken) inclusief inschatting omvang van de doelgroep;
3. Analyse kansrijke locaties voor het marktconform toevoegen van betaalbare koopwoningen (kwantitatief): inzicht in kansrijke locaties voor het marktconform toevoegen van betaalbare koopwoningen, zowel geredeneerd vanuit prijs als vanuit kwaliteit.

1.3 Definitie middeninkomens en betaalbare koop

Dit onderzoek focust zich op maatregelen en kansrijke locaties om tot betaalbare koopwoningen te komen. Belangrijk daarbij is wat onder 'betaalbare koopwoningen' wordt verstaan. Met betaalbare koopwoningen worden woningen bedoeld die een marktwaarde hebben onder de €325.000, prijspeil 2021. Deze grens is gebaseerd op de NHG-grens 2021. Ook doen we in dit onderzoek een doelgroepenanalyse naar de doelgroep middeninkomens, waarvoor deze betaalbare koopwoningen gewenst zijn. Middeninkomens definieert de gemeente Utrecht als huishoudens met een jaarinkomen van €40.000 (inkomensgrens sociale huur 2021) tot €60.000 (Woonvisie 2019), ofwel 1,05 tot 1,58 keer het modale jaarinkomen. Onderstaand schema geeft deze definities bondig weer.

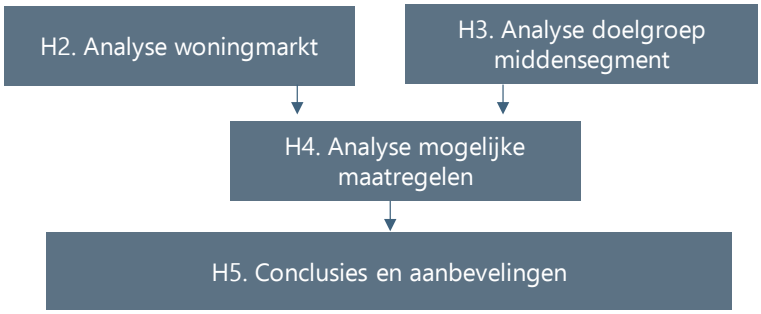
Figuur 1: definities van het middeninkomen en de koopprijzen van het middensegment

	Middeninkomens	Koopprijzen middensegment
1,05 tot 1,58 keer modaal	€ 40.000,- tot € 60.000 (pp 2021)	€ 228.199 tot € 325.000 (pp 2021)

1.4 Aanpak en leeswijzer

In onderstaande figuur staat onze aanpak en leeswijzer voor deze rapportage toegelicht.

Figuur 2: Aanpak en leeswijzer



In hoofdstuk 2 doen we een analyse van de woningmarkt in Utrecht. Daarbij schetsen we het huidige probleem voor middeninkomens, gaan we in op de huidige woningmarkt (in het bijzonder de koopwoningenmarkt) en schetsen we waar nog marktconform betaalbare koop kan worden bijgebouwd. In hoofdstuk 3 doen we een doelgroepenanalyse en geven we inzicht in hoe de huidige doelgroep middeninkomens er uit ziet. In hoofdstuk 4 beschrijven we mogelijke maatregelen om enerzijds betaalbare koopwoningen toe te voegen, anderzijds om die ook voor lange termijn te borgen. Dit doen we aan de hand van een aantal clusters van maatregelen met vergelijkbare werking. We beschrijven ook de neveneffecten daarvan en de kansrijkheid van de instrumenten. Hoofdstuk 5 geeft de belangrijkste conclusies en aanbevelingen.

2. Analyse woningmarkt Utrecht

In dit hoofdstuk gaan we in op de volgende zaken:

- Paragraaf 2.1 beschrijft dynamiek rondom prijsontwikkeling op Utrechtse woningmarkt en de impact daarvan op de betaalbaarheid van koopwoningen.
- Paragraaf 2.2 gaat in op de huidige betaalbare koopvoorraad in Utrecht, inclusief de spreiding over de stad en inzicht in de oppervlaktes van de woningen.
- Paragraaf 2.3 geeft een inventarisatie van kansrijke locaties voor nieuwbouw van marktconforme betaalbare koopwoningen. Dit als afgeleide van de prijzen in de huidige woonvoorraad (paragraaf 2.2) in combinatie met minimum oppervlaktes die de gemeente voorschrijft.

2.1 Dynamiek Utrechtse woningmarkt

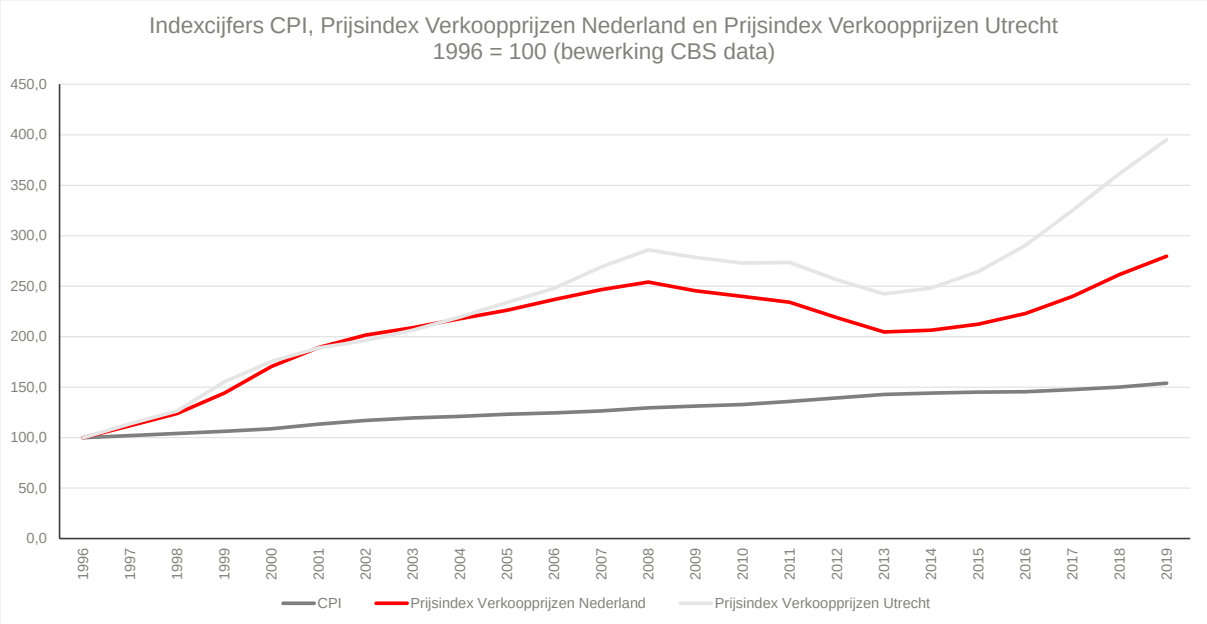
Om de problematiek rondom betaalbare koopwoningen beter te duiden, gaan we in op de prijsontwikkeling op de woningmarkt en wat dit betekent voor middeninkomens.

2.1.1 Woningmarkt overspannen, sterk gestegen prijzen

De prijzen van koopwoningen zijn de afgelopen 24 jaar gemiddeld met 6,5% gestegen in Utrecht, fors hoger dan de gemiddelde inflatie van 1,9% (als proxy van het inkomen). Hierdoor zijn de afgelopen decennia woningen die vroeger betaalbaar waren voor middeninkomens nu uit het middensegment verdwenen. Ook laat figuur 3 zien dat de prijsontwikkeling van woningen in Utrecht (net als veel andere grote steden) sinds 2005, ondanks pieken en dalen, veel harder is gestegen dan het gemiddelde in Nederland.

Figuur 3: prijsstijgingen inflatie en verkoopprijzen woningen tegen elkaar uitgezet.

Woningprijzen stijgen veel harder dan inflatie

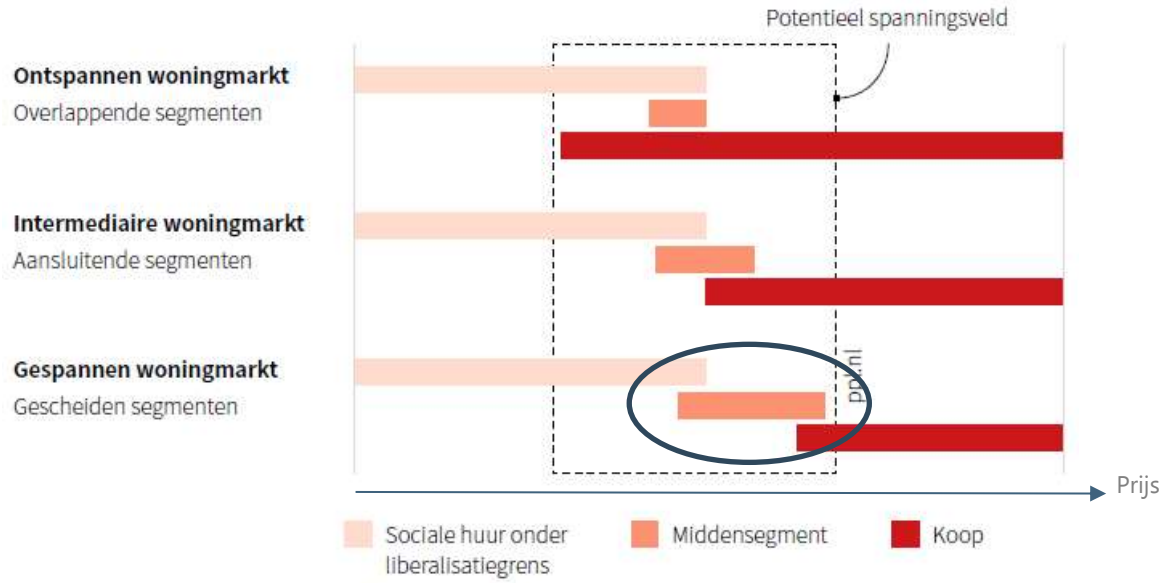


Bron: CBS, bewerking Rebel

2.1.2 Middeninkomens hardst geraakt

Onderstaande grafische weergave van het Planbureau voor de Leefomgeving geeft een aardig beeld van de beperkte toegankelijkheid van de woningmarkt voor middeninkomens in overspannen woningmarkten zoals Utrecht. Door de hoge prijzen zijn koopwoningen voor middeninkomens veel minder bereikbaar, waar dat in ontspannen woningmarktregio's nog wel het geval is. Echter beginnen zich ook daar de eerste tekenen te vertonen dat betaalbare koopwoningen minder bereikbaar voor middeninkomens worden. Door het aanscherpen van de inkomensgrenzen in de gereguleerde huursector hebben middeninkomens evenmin toegang tot betaalbare woningen in het gereguleerde huursegment. Hierdoor zijn middeninkomens vooral aangewezen op de vrije huursector, met vaak hoge huurprijzen. Daar komt bij dat de vrije huursector niet de voordelen kent van de koopmarkt (hypotheekrente-aftrek) of de gereguleerde huursector (huur onder marktprijs).

Figuur 4: rol van middenhuur in de woningmarkt.
De situatie in Utrecht kan gekenmerkt worden door de onderste sectie, 'gespannen woningmarkt'. De positie van de doelgroep is omcirkeld.



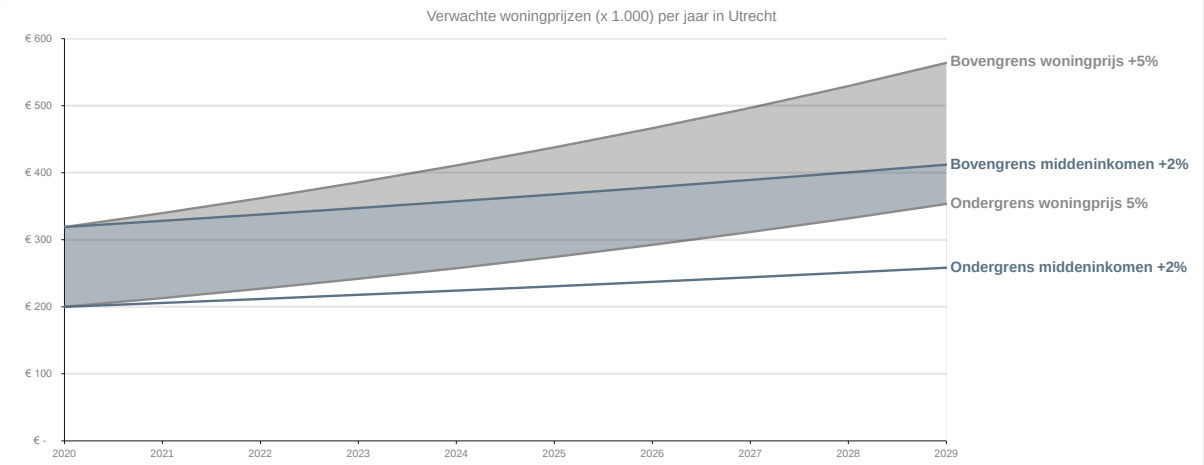
Bron: PBL, bewerking Rebel

2.1.3 Niet ingrijpen vergroot probleem

Zoals in paragraaf 2.1 aangegeven zijn de woningprijzen de afgelopen 24 jaar veel harder gestegen dan inflatie (6,5% versus 1,9%). Indien ook naar de toekomst toe de woningprijzen harder blijven stijgen worden koopwoningen steeds minder betaalbaar en daarmee minder toegankelijk en minder betaalbaar voor middeninkomens. Dat geldt niet alleen voor bestaande woningen die uit het middensegment verdwijnen, ook voor nieuwe woningen die gebouwd worden indien de woningprijzen harder stijgen dan de lonen.

In onderstaande figuur 5 hebben we dit fenomeen geschetst, waarbij we als uitgangspunt hebben genomen dat de woningprijzen met 5% stijgen en de inflatie met 2%. In de figuur is te zien dat van het aandeel betaalbare koopwoningen dat in 2020 beschikbaar is na 10 jaar nog maar de helft beschikbaar is bij woningprijzen die 3% meer stijgen dan inflatie. Uiteraard weten we niet hoe de prijsontwikkeling in de toekomst zal zijn en kan dit effect uiteraard groter of kleiner zijn. In Appendix 1 gaan we hier uitgebreider op in.

Figuur 5: Effect van sterkere stijging woningprijzen dan inflatie voor de betaalbaarheid op termijn



Een verdere nuancering op bovenstaande beeld is dat op dit moment de betaalbare koopwoningen niet gelijkmatig verdeeld zijn over de verschillende prijscategorieën binnen het betaalbare segment, maar reeds aan de bovenkant zitten, zie figuur 6. Ook voor nieuwbouw kan het zijn dat woningen vlak onder de bovengrens van € 325.000 worden gebouwd en dus al sneller uit het betaalbare segment kunnen groeien.

Figuur 6. Verdeling betaalbare koopwoningen in verschillende prijsklasses.

prijsklasse	# Woningen	
< 225k	770	8 %
225-235	237	2 %
235-245	309	3 %
245-255	427	4 %
255-265	520	5 %
265-275	799	8 %
275-285	964	10 %
285-295	1.114	11 %
295-305	1.470	15 %
305-315	1.512	15 %
315-325	1.755	18 %
Totaal betaalbare woningen	9.877	100 %

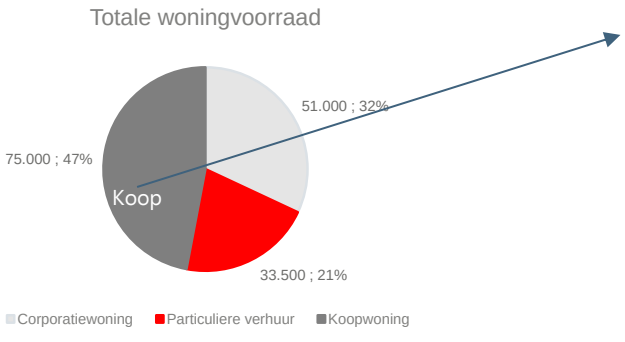
2.2 Koopwoningenvoorraad Utrecht

In dit onderdeel gaan we in op de huidige woningvoorraad van Utrecht, in het bijzonder de betaalbare koop. Daarbij gaan we zowel in op aantallen woningen als geografische spreiding over de stad. De methodiek hoe we komen tot marktprijzen van de huidige koopwoningen in Utrecht staat beschreven in Appendix 2. Daarbij merken we op dat de gemeente Utrecht zelf vaak werkt met WOZ-waarden in plaats van marktwaarden. Deze WOZ-waarden zijn vaak aanmerkelijk lager dan de marktwaarden. Dat betekent onder meer dat bij onze analyse op marktwaarde er minder woningen in het betaalbare segment vallen.

2.2.1 Huidige aandeel betaalbare koop is 13% van de koop en 6% van het totaal

De totale woningvoorraad van Utrecht bedraagt zo'n 160.000 woningen. Binnen deze woningvoorraad kan onderscheid gemaakt worden tussen corporatiewoningen, particuliere verhuurwoningen en koopwoningen. Figuur 7 geeft dit onderscheid weer.

Figuur 7: de totale woningvoorraad van Utrecht, naar sociale huur, particuliere huur en koop.



Bron: EDM Geohuishoudenbestand, bewerking Springco

Figuur 8: koopvoorraad Utrecht, uitgesplitst naar betaalbaar en duur



Bron: EDM Geohuishoudenbestand, bewerking Springco

Uit onze analyse blijkt dat er 75.000 koopwoningen in Utrecht zijn. De koopwoningen vormen 47% van het totaal aantal van 160.000 woningen. Binnen de koopwoningen kan onderscheid worden gemaakt tussen betaalbare koop (<325.000) en dure koop (> 325.000). Figuur 8 laat zien dat er zo'n 10.000 van de 75.000 koopwoningen beschikbaar zijn voor middeninkomens , ofwel ongeveer 13% van de totale hoeveelheid koopwoningen. En circa 6% van het totaal aantal woningen in Utrecht[1].

2.2.2 Betaalbare koop niet gelijk verspreid over de stad

Betaalbare koopwoningen zijn niet overal in Utrecht in gelijke mate aanwezig is. Daarom biedt onderstaande figuur een geografische verdeling van het aantal betaalbare koopwoningen op wijkniveau en subwijkniveau. Daaruit valt af te leiden dat de wijken West, Noordwest en Zuidwest de meeste betaalbare woningen hebben. Om de context te schetsen zijn ook de totale aantallen koopwoningen en totale woningvoorraad gegeven. Daaruit blijkt dat West, Noordwest en Zuidwest, samen met de wijk Overvecht, ook relatief gezien een hoog aandeel betaalbare (koop)woningen hebben.

1 Dit aandeel is kleiner dan wat de Gemeente Utrecht op dit moment heeft opgenomen. Dit komt doordat de Gemeente de WOZ-waardes hanteert. Deze WOZ-waarden zijn lager dan marktwaarden. Dit wordt nog versterkt omdat de WOZ-waarden zijn gebaseerd op een peildatum van een jaar geleden.

Figuur 9: Overzicht voorraad per wijk

Wijk	Betaalbare Koop (<325k)	Koopwoningen	% Betaalbare koop t.o.v. totaal koop	Totaal Aantal woningen	% Betaalbare koop t.o.v. alle woningen
Wijk 01 West	1.485	7.455	20 %	12.746	12 %
Wijk 02 Noordwest	3.269	9.435	35 %	21.334	15 %
Wijk 03 Overvecht	1.012	3.493	29 %	16.643	6 %
Wijk 04 Noordoost	796	10.631	7 %	17.524	5 %
Wijk 05 Oost	584	6.711	9 %	13.935	4 %
Wijk 06 Binnenstad	344	3.979	9 %	11.061	3 %
Wijk 07 Zuid	346	5.760	6 %	13.350	3 %
Wijk 08 Zuidwest	1.535	6.709	23 %	18.620	8 %
Wijk 09 Leidsche Rijn	251	8.394	3 %	16.287	2 %
Wijk 10 Vleuten-De Meern	255	12.381	2 %	17.960	1 %
Totaal	**9.877**	**74.948**	**13 %**	**159.461**	**6 %**

Bron: EDM Geohuishoudensbestand, zie: https://geomarktprofiel.nl/nl

2.2.3 Betaalbare kwaliteit (oppervlakte) verschilt per wijk

De prijs van een woning zegt ook iets over de kwaliteit van de woning. Twee woningen met dezelfde prijs zullen in kwaliteit verschillen als de ene in een gewilde wijk ligt en de ander in een minder gewilde wijk. Dit hebben we in beeld gebracht door de grootte als proxy van kwaliteit te nemen en dit per wijk inzichtelijk te krijgen. Figuur 10 laat zien dat in Noordoost, Oost, Binnenstad vrijwel alle betaalbare woningen onder de 60 m2 zijn, terwijl in er Overvecht en Vleuten-De Meern relatief nog veel woningen van 80-100 m2 te vinden zijn. Betaalbare koopwoningen groter dan 100 m2 zijn in alle wijken schaars, met uitzondering van Zuidwest.

Figuur 10: overzicht frequentie woninggrootte per wijk (per m2 GBO)

Verdeling oppervlakte koopwoningen < 325k	# won < 320K	< 60m2	60 - 80 m2	80 - 100 m2	100 - 120 m2	>120 m2
Wijk 01 West	1.485	43 %	41 %	13 %	2 %	-
Wijk 02 Noordwest	3.269	30 %	50 %	17 %	2 %	-
Wijk 03 Overvecht	1.012	13 %	42 %	43 %	1 %	-
Wijk 04 Noordoost	796	74 %	14 %	11 %	1 %	-
Wijk 05 Oost	584	70 %	27 %	2 %	-	-
Wijk 06 Binnenstad	344	88 %	9 %	2 %	-	-
Wijk 07 Zuid	346	59 %	23 %	16 %	1 %	1 %
Wijk 08 Zuidwest	1.535	37 %	43 %	7 %	12 %	-
Wijk 09 Leidsche Rijn	251	35 %	44 %	20 %	1 %	-
Wijk 10 Vleuten-De Meern	255	9 %	53 %	32 %	4 %	2 %
Totaal	**9.877**	40 %	40 %	16 %	3 %	-

Bron: EDM Geohuishoudensbestand, zie: https://geomarktprofiel.nl/nl

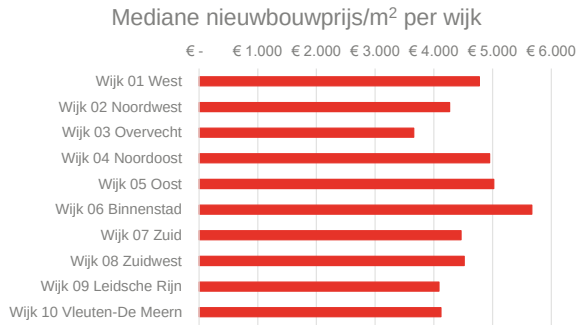
2.3 Waar is nog betaalbare koop in de nieuwbouw mogelijk?

De Gemeente Utrecht wenst inzicht in kansrijke locaties voor het toevoegen van betaalbare koopwoningen, zowel geredeneerd vanuit prijs als vanuit kwaliteit. Met kwaliteit wordt hier de woningoppervlakte bedoeld. De nieuwbouwprijs wordt met een nieuwbouwfactor afgeleid van de koopprijzen in de bestaande voorraad zoals die in zie paragraaf 2.2 is gepresenteerd. Over het algemeen liggen de marktprijzen voor nieuwbouw per m2 net iets hoger dan bestaande bouw, ook omdat de kwaliteit (denk bijvoorbeeld aan duurzaamheid) van nieuwbouw hoger is. Zie voor een toelichting op de methodiek Appendix 2.

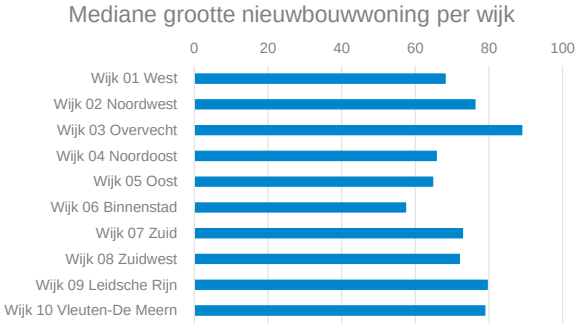
2.3.1 Nieuwbouwprijs en kwaliteit verschilt per wijk

Zoals in onderstaande grafieken zichtbaar is gemaakt, verschillen de nieuwbouwprijzen sterk per wijk. In Overvecht is deze nog geen €4.000 per m2, in de Binnenstad nagenoeg €6.000 per m2: bijna anderhalf keer zo hoog. Dat betekent dat in de binnenstad een veel kleinere betaalbare koopwoning gebouwd kan worden voor € 325.000,- dan in Overvecht, respectievelijk 57 m2 versus 89 m2.

Figuur 11: nieuwbouwprijs per m2 GBO



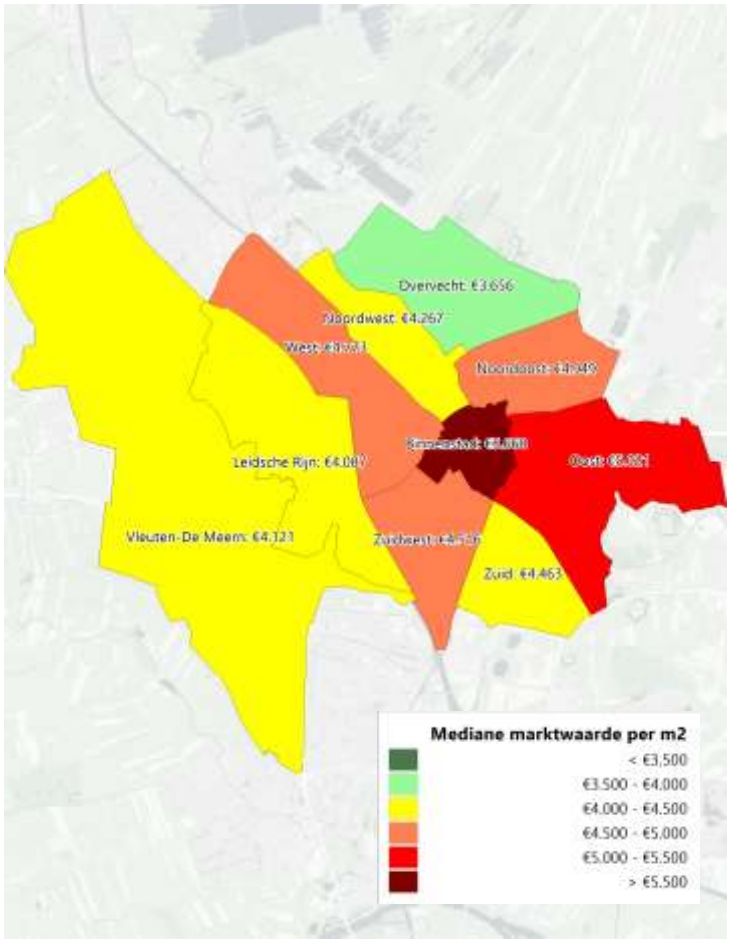
Figuur 12: grootte woning bij € 325.000,0



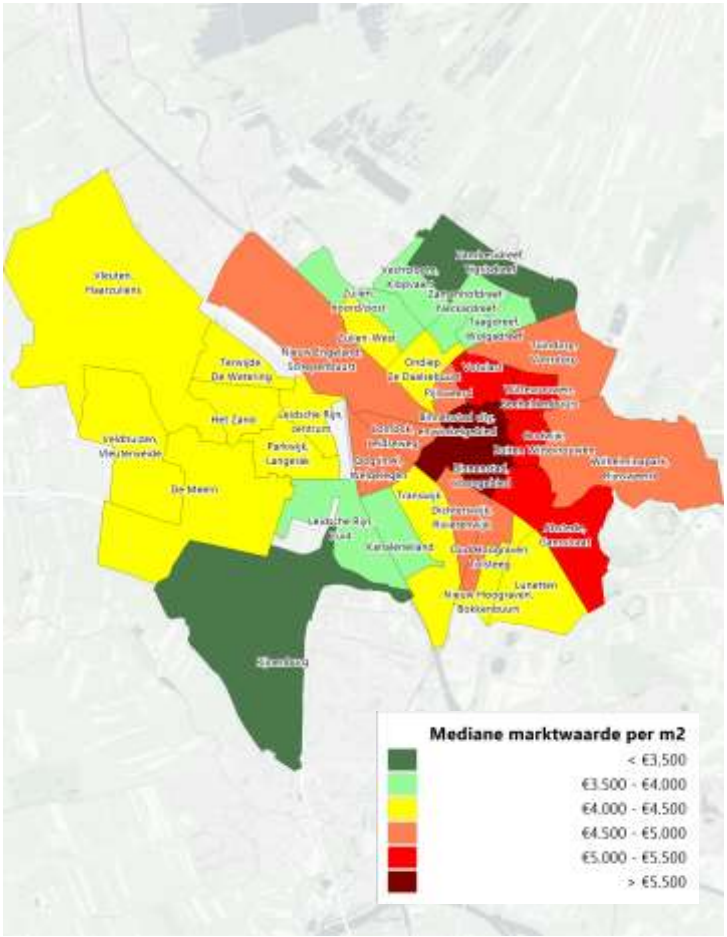
Bron: combinatie van Jumba, Gemeente Utrecht en NVM

In figuur 13 en figuur 14 zijn de marktwaardes per wijk en subwijk ook op kaart in beeld gebracht.

Figuur 13: nieuwbouwprijs/m² per wijk



Figuur 14: nieuwbouwprijs per subwijk



Bron: combinatie van Jumba, Gemeente Utrecht en NVM

2.3.2 Gemeente onderzoekt mogelijkheden voor kwaliteitseisen

De gemeente onderzoekt mogelijke minimale kwaliteitseisen in de vorm van oppervlakte per woning. Het gaat hierbij om een bandbreedte van minimale oppervlakte, waarbij de onderkant bedoeld is voor de kleinere huishoudens en de bovenkant van het minimum voor grotere huishoudens. Daarnaast maakt de gemeente onderscheid tussen verschillende gebieden, waarbij voor de binnenstad en het stationsgebied een kleinere minimum oppervlakte geldt (40-60 m2) dan voor de rest van de stad (50-80 m2. Voor betaalbare koop wordt een vergelijkbare vingeroefening gedaan als dezelfde kwaliteitseisen gelden als voor middenhuur.

Figuur 15: Kwaliteitseisen minimale oppervlakte Actieplan Middenhuur van de Gemeente Utrecht

Binnenstad en Stationsgebied	Rest van de stad
40m2 - 60m2	50m2 - 80m2

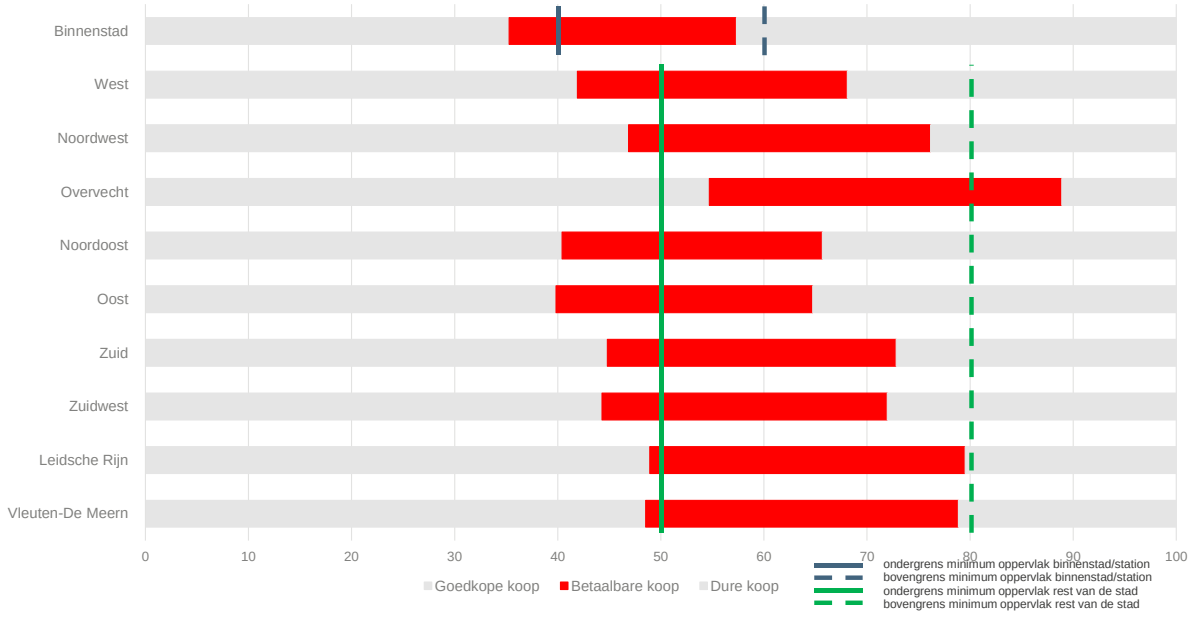
Bron: Gemeente Utrecht

2.3.3 Betaalbare koop marktconform toevoegen is niet overal haalbaar

Wanneer als vingeroefening de nieuwbouwprijzen (paragraaf 2.3.1) worden geconfronteerd met de minimumeisen zoals in paragraaf 2.3.2 verondersteld (waarbij kwaliteit betaalbare koop gelijk wordt gesteld aan middenhuur) blijkt dat in alle wijken betaalbare koopwoningen gebouwd kunnen worden voor kleinere huishoudens. In figuur 15 is dat af te lezen, doordat de marktconforme oppervlakte van betaalbare koop (weergegeven in de rode balken met onder- en bovengrenzen van €200.000 tot € 325.000) groter is dan de onderkant van de minimale oppervlakte van respectievelijk 40 en 50 m2 (weergegeven met de doorgetrokken groene en blauwe lijnen). Niet in alle wijken kunnen betaalbare koopwoningen worden gebouwd voor grotere huishoudens. In ieder geval niet in de binnenstad, omdat daar een betaalbare nieuwbouwwoning van € 325.000 kleiner is dan de minimale oppervlakte van 60 m2. Ook in de rest van Utrecht, behalve voor de wijk Overvecht, is het niet mogelijk om een marktconforme woning van 80 m2 te bouwen.

Figuur 16: bandbreedte van de oppervlakte die een nieuw te ontwikkelen betaalbare koopwoning kan hebben per wijk. Daarvoor is als indicatieve ondergrens voor een betaalbare koopwoning €200.000 aangehouden en als bovengrens € 325.000 (Rebel, op basis van SpringCo)

Voor grootschalige gebiedsontwikkelingen zoals Stationsgebied en Merwede hanteert de gemeente Utrecht naar analogie van de woonvisie maatwerk, waardoor de grenzen zoals hier gesteld voor deze grootschalige gebiedsontwikkelingen niet gelden.



Bron: combinatie van Jumba, Gemeente Utrecht en NVM, bewerking Rebel en Springco

Het marktconform bouwen van woningen voor grotere huishoudens in Utrecht met een bepaalde minimumeis aan oppervlakte kan dus enkel in Overvecht (groter dan 80 m2). Of dit in de toekomst ook zo blijft, is moeilijk in te schatten: de dynamiek zoals geschetst in paragraaf 2.1 kan op termijn zelfs deze locaties wegnemen.

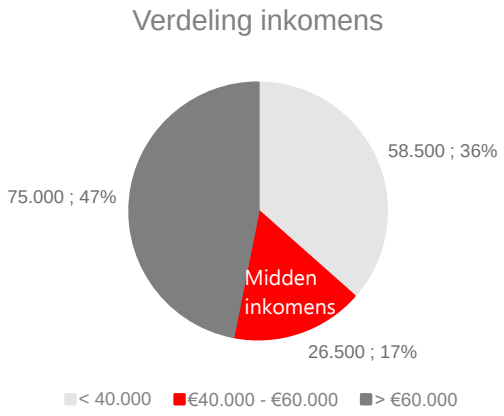
3. Analyse doelgroep middeninkomens

In dit hoofdstuk beschrijven we de kenmerken van de huidige doelgroep middeninkomens. Dit is relevant in het kader van de kansrijke maatregelen (en voor welke doelgroep) die we in hoofdstuk 4 beschrijven. In deze paragraaf gaan we in op de belangrijkste bevindingen. Voor gedetailleerdere informatie over de doelgroep kan Appendix 3 geraadpleegd worden.

3.1 Huidige aantal middeninkomens is 17% van totaal aantal huishoudens

De middeninkomens zijn gedefinieerd als de groep met een inkomen tussen de €40.000 en €60.000. Het aantal middeninkomens in Utrecht bedraagt 26.000, oftewel 17% van alle huishoudens. Het totaal aantal huishoudens bedraagt 160.000.

Figuur 17: verdeling van de Utrechtse inkomens. In de labels is als eerste het aantal huishoudens genoemd, als tweede de percentuele waarde.



Bron: EDM Geohuishoudenbestand (4de kwartaal 2020), bewerking Springco

3.2 Niet alle middeninkomens zijn gelijk

De samenstelling van de groep middeninkomens verschilt enorm, zowel qua huishoudsamenstelling, leeftijd, huidige woonvorm en. opleidingsniveau, zie appendix 3 voor een gedetailleerde toelichting 2. Enkele relevante punten voor de vervolganalyse staan hieronder weergegeven.

- Huishoudsamenstelling: meer dan driekwart van de huishoudens bestaat uit 1/2-persoonshuishoudens, circa 20% bestaat uit gezinnen (zie figuur 25). Dit is relevante informatie

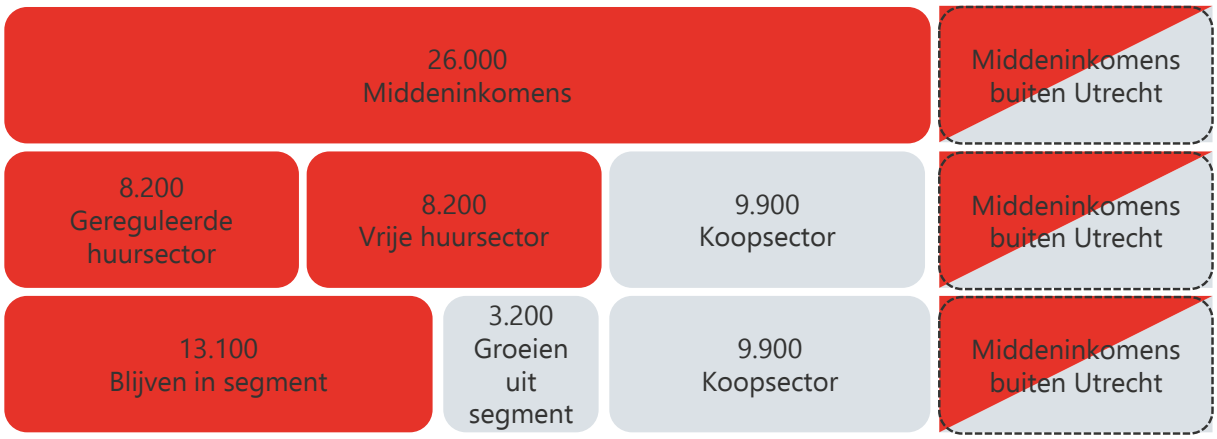
2 Naast een beschrijving van de huidige situatie van middeninkomens gaat de doelgroepenanalyse in Appendix 3 ook in op de wensen van middeninkomens. Wel / of geen verhuiswens (figuur 24), het type woning waarnaar men wil verhuizen (huur of koop), de omvang van de woning (figuur 26), en interesse in specifieke woonvormen CPO en voorzieningen delen (figuur 27 en figuur 28). Deze wensen betrekken we bij onze analyse van kansrijke maatregelen in hoofdstuk 3.

omdat een kleiner huishoudens minder m2 nodig heeft dan een groter huishouden. Terwijl hoe groter de woning hoe duurder de woning.

- Huidige woonvorm: de huidige middeninkomens in Utrecht zijn ongeveer gelijkmatig verdeeld over sociale huurwoning, vrije sector huurwoning en koopwoning (zie figuur 26). Daarnaast beschikken sommige huishoudens al over vermogen. Dit is relevante informatie omdat mensen die al een koopwoning of vermogen hebben, een minder groot probleem hebben dan starters.
- Leeftijd in combinatie met opleidingsniveau: bijna 40% van de middeninkomens zijn jongeren onder de 35 (figuur 27). Van deze jongeren is meer dan de helft hoog opgeleid. Dit is relevant omdat zij naar verwachting snel in salaris stijgen en het middeninkomen ontstijgen. Daarnaast beschikken zij soms al over eventueel aanwezig vermogen.

Niet voor alle middeninkomens is het probleem dus even groot. Voor middeninkomens die al een koopwoning hebben in Utrecht is er geen probleem om toegang te krijgen op de koopmarkt, omdat ze zich al op de koopmarkt begeven. Ook jonge hoog hoogopgeleiden groeien waarschijnlijk vrij snel in hun salaris en ontstijgen het middeninkomen. De problemen bestaan vooral voor middeninkomens die in een huurwoning zitten en willen verhuizen, mensen in een koopwoning die bijvoorbeeld gaan scheiden of baan verliezen en middeninkomens van buiten Utrecht die de koopwoningmarkt willen betreden. Onderstaande grafiek verduidelijkt de doelgroep die nu in de knel zit.

Figuur 18: Schema middeninkomens onderverdeeld naar subdoelgroepen.



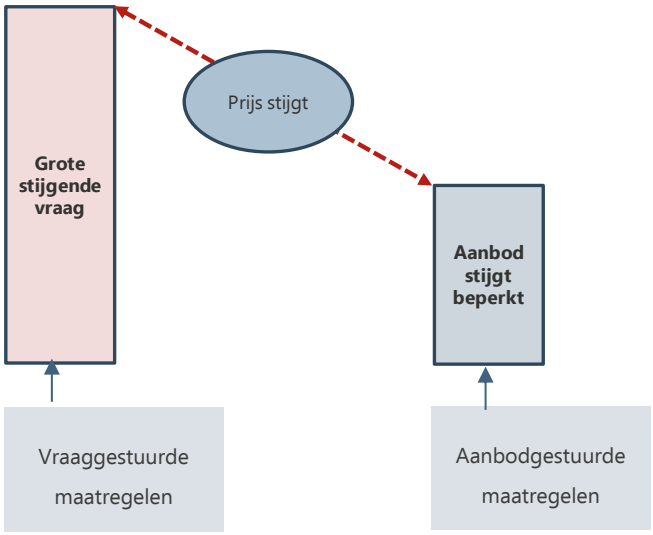
4. Mogelijke maatregelen

In hoofdstuk 2 hebben we de context van de Utrechtse woningmarkt beschreven. Daaruit blijkt dat er de afgelopen decennia veel woningen uit het betaalbare koopsegment zijn verdwenen. Ook is inzichtelijk gemaakt waar nog marktconform betaalbare koopwoningen gerealiseerd kunnen worden en hoe de samenstelling van de doelgroep middeninkomens er uit ziet. In dit hoofdstuk gaan we in op mogelijke maatregelen om meer betaalbare koopwoningen toe te voegen aan de woningvoorraad en de kansrijkheid daarvan.

4.1 Twee soorten maatregelen: aanbodgestuurd en vraaggestuurd

De maatregelen zijn in hoofdlijnen in te delen in aanbodgestuurde maatregelen (vergroten van het aanbod van koopwoningen middensegment) en vraaggestuurde maatregelen (stimuleren van de doelgroep middeninkomens). Zoals ook al aangeven in paragraaf 2.1 bevindt Utrecht zich in een krappe woningmarkt. Dat betekent dat de vraag veel groter is dan het aanbod met als gevolg een sterk stijgende woningprijs als gevolg van schaarste. Het toevoegen van aanbod helpt om de prijs minder hard te laten stijgen. Het stimuleren van de doelgroep middeninkomens en daarmee de vraag heeft juist een prijsopdrijvend effect. Daarom ligt het in een krappe woningmarkt voor de hand vooral in te zetten op aanbodgestuurde maatregelen.

Figuur 19: Prijs in de koopmarkt wordt sterk bepaald door vraag en aanbod



In figuur 20 is een overzicht weergegeven van aanbod- en vraaggestuurde instrumenten. Bij aanbodgestuurde instrumenten gaat het om het toevoegen van betaalbare koopwoningen. Dit kan enerzijds door nieuwbouw toe te voegen, anderzijds door uit de bestaande voorraad woningen toe te voegen, zoals verkoop van corporatiewoningen of transformatie van vastgoed naar woningen (denk aan scholen, kantoren, winkels etc). Bij het toevoegen van nieuwbouwwoningen zijn verschillende maatregelen denkbaar die we in de volgende paragraaf nader toelichten.

Bij vraaggestuurde instrumenten gaat het om het verruimen van de financiële mogelijkheden voor de doelgroep om de toegang op de koopmarkt te verbeteren. Het kan dan zowel gaan om leningen als om subsidies. In een hoogconjunctuur, zoals waar Utrecht zich in bevindt, is de vraag veel groter is dan het aanbod en werkt het grootschalig inzetten van vraaggestuurde instrumenten averechts en hebben een prijsopdrijvend effect. Ons advies is dan ook om deze vraaggestuurde maatregelen 1) terughoudend toe te passen, 2) voor een gerichte doelgroep en 3) in combinatie met aanbodgerichte maatregelen.

Figuur 20: overzicht aanbod- en vraaggestuurde instrumenten inclusief effecten

	Aanbodstimulering (van betaalbare woningen)		**Vraagstimulering (financiële mogelijkheden doelgroep verruimen)**	
	Uit bestaande voorraad toevoegen	**Betaalbare nieuwbouw toevoegen**	**Aanvullende lening**	**Aanvulling op woonlasten**
Nieuwbouw en / of bestaand	Verkoop huurwoningen Transformatie van vastgoed	Nieuwbouw koop	Nieuwbouw en / of bestaand	Nieuwbouw en / of bestaand
Instrumenten (voorbeelden)	Marktconform verkopen of transformeren Niet marktconform: koopvarianten zoals KoopGarant / MGE, Kopen naar Wens, Koop Goedkoop, BKZ instapmodel	*Marktconform:* 1) regulier: % in plannen opnemen, 2) aan-schafwaarde drukken 3) splitsen grond /opstal *Niet marktconform* 1) koopvarianten, 2) reductie prijs	-Starterslening -AMH - NHG	-Starters Renteregeling -Premiekoop A (icm. nieuwbouw)
Gevolgen Woningmarkt	1.Ontspanning prijs door uitbreiding aanbod koop 2. Reductie sociale huurvoorraad	1. Ontspanning prijs door extra aanbod 2. Aanbod onder marktprijs trekt speculanten. Anti-speculatiebeding nodig	Prijsstijging door extra vraag (afh van omvang programma)	Prijsstijging door extra vraag (afh van omvang programma)
Gevolgen Doorstroming	Winstdeling kan eventueel belemmeren	Wellicht door anti-speculatiebeding	Geen	Geen

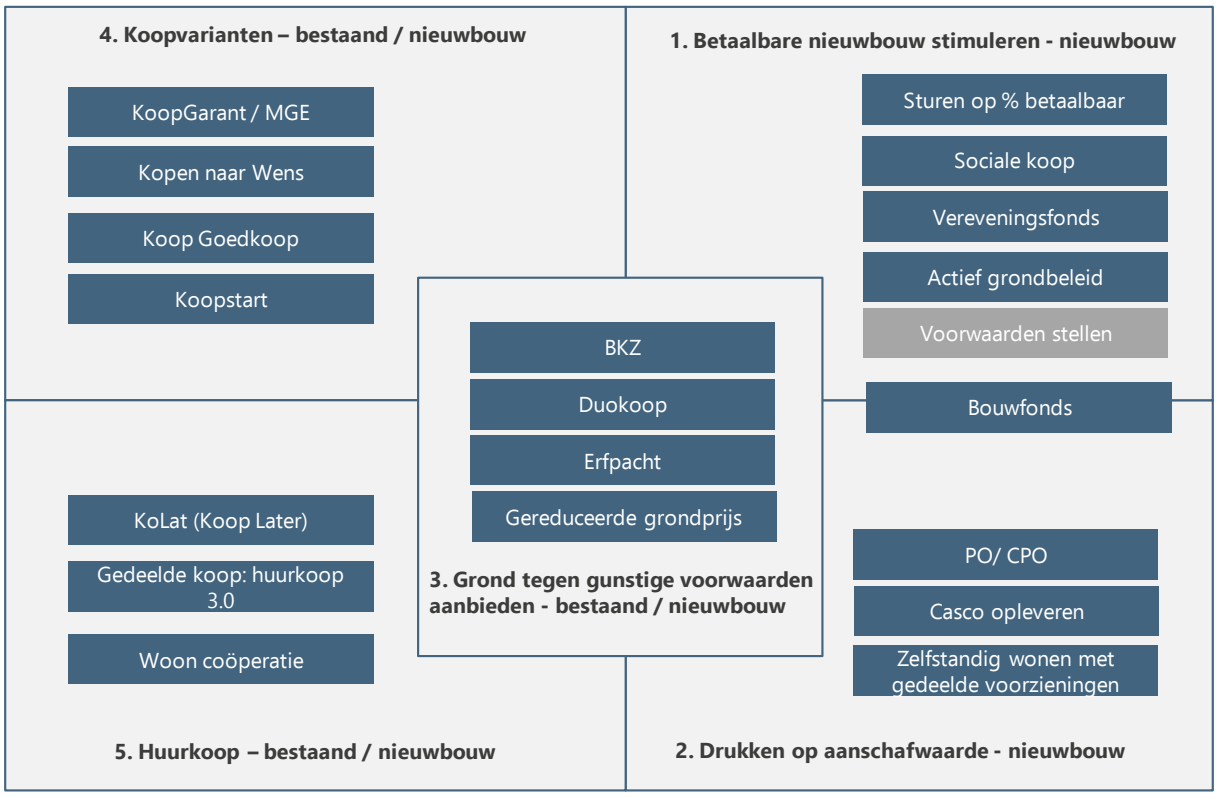
4.2 Focus op aanbodgestuurde instrumenten: met name toevoegen nieuwbouw

Binnen de aanbodgestuurde maatregelen zijn een groot aantal maatregelen denkbaar om betaalbare koopwoningen toe te voegen. Vaak hebben maatregelen namelijk een vergelijkbare werking. Daarom zijn de maatregelen onderverdeeld in een vijftal clusters:

1. Stimuleren van betaalbare koop in nieuwbouw – regulier en marktconform
2. Nieuwbouwvormen die aanschafwaarde drukken – marktconform maar niet regulier
3. Grond tegen gunstige voorwaarden aanbieden – kan marktconform en niet marktconform
4. Koopvarianten - onder marktprijs aanbieden
5. Huur / koopvarianten – marktconform, tussenvorm tussen koop en huurmarkt

In onderstaande figuur zijn deze clusters met voorbeelden van maatregelen weergegeven. De maatregelen zijn niet limitatief. Voortdurend worden in den lande nieuwe varianten toegevoegd. Over het algemeen zijn deze wel onder te brengen in één van de genoemde clusters. In appendix 4 geven we een uitgebreidere beschrijving van de clusters en toelichting op de instrumenten.

Figuur 21: clusters aanbodgestuurde maatregelen voor het middensegment met voorbeelden



4.3 Kansrijke instrumenten: sturen op betaalbare koop in nieuwbouw -regulier

Bijbouwen van betaalbare koopwoningen wordt gezien als meest voor de hand liggende maatregel

Het vergroten van het aanbod betaalbare koopwoningen in een krappe woningmarkt ligt het meest voor de hand. Dit kan door nieuwe betaalbare koopwoningen toe te voegen of door uit de bestaande voorraad woningen toe te voegen, zoals verkoop van corporatiewoningen of transformatie van vastgoed naar woningen (denk aan scholen, kantoren, winkels etc). Verkoop van corporatiewoningen heeft als ongewenst neveneffect dat de bestaande sociale voorraad afneemt terwijl ook daar wachtlijsten zijn en wordt daarom gezien als minder kansrijk en wenselijk. Als al sprake is van verkoop corporatiebezit dan dient dat vooral om meer gemengde wijken te creëren (op plekken waar op dit moment teveel sociaal bezit is) ten behoeve van verbeteren leefbaarheid. Het transformeren van overig bestaand vastgoed (zoals kantoren, zorgvastgoed, winkels) is enkel zinvol als het geen functie meer heeft. **Het bijbouwen van betaalbare koopwoningen** wordt dan ook gezien als de meest voor de hand liggende maatregel zonder al te veel onbedoelde en ongewenste neveneffecten. Het wordt vaak gezien als geen-spijtmaatregel en, zelfs in een woningmarkt waarin de prijzen niet harder stijgen dan inflatie of (tijdelijk) dalen, blijft de doelstelling van meer betaalbare koopwoningen in de stad gehandhaafd.

Ongewenste neveneffecten lijken beperkt

Hoewel de ongewenste neveneffecten hier beperkt lijken, zijn er twee aandachtspunten. Ten eerste kan het zijn door specifiek op het betaalbare segment in te zetten niet de goede woningen worden gebouwd (bijvoorbeeld te klein), waar op lange termijn in de stad geen behoefte aan is, of dat het niet voldoende tot de gewenste doorstroming in de woningmarkt leidt. Uit meerdere woningmarktonderzoeken (WoON, Companen, Stec) blijkt dat een grote opgave voor Utrecht ligt in het toevoegen van woningen in het middensegment, zowel betaalbare koop als (midden)huur en daarmee lijkt het ongewenste neveneffect beperkt.

Belangrijkste beperking is dat niet is geborgd dat woningen op termijn betaalbaar blijven

De belangrijkste beperking in het realiseren van betaalbare koopwoningen is dat ze op het moment van oplevering van de woning wel betaalbaar zijn, maar het risico bestaat dat ze op termijn uit de betaalbare koopsector verdwijnen indien de woningprijzen harder stijgen dan de inkomens. Voor het langjarig borgen van betaalbare koopwoningen zijn weinig instrumenten. De gemeente kan namelijk niet eisen van eigenaren dat zij hun woning doorverkopen onder de marktprijs. Dit is mede een reden waarom het goed is terughoudend te zijn met het niet marktconform op de markt brengen van betaalbare koopwoningen: middelen die daarvoor worden ingezet hebben mogelijk maar een tijdelijk effect en daarmee beperkt doelbereik. En omdat woningen snel stijgen is het ook goed om aan deze betaalbare koopwoningen een **zelfbewoningsplicht en anti-speculatiebeding** op doorverkoop in te voeren. Dit is, sinds maart 2020, onderdeel van de standaard anterieure overeenkomsten waarmee de gemeente afspraken met marktpartijen vastlegt[3]. Ook is het lastig kunnen borgen van betaalbaarheid op de langere termijn een reden waarom sommige gemeenten de voorkeur hebben om vooral in te zetten op huurwoningen voor het middensegment in plaats van koopwoningen, omdat het in de huursector gemakkelijker is voorwaarden op te nemen en deze langjarig betaalbaar te houden.

[3] https://ris2.ibabs.eu/Reports/ViewListEntry/Utrecht/7e69c345-3ae8-44ce-846b-948aa8ef2463

Maatregelen om betaalbaarheid op termijn te borgen zijn verstrekkend

Indien de gemeente wel sturing wil hebben op het behouden van betaalbare koopwoningen in Utrecht, dan zal ze, eventueel samen met andere partijen, gedeeltelijk het eigendom van deze woningen op zich kunnen nemen om de doorverkoop onder marktprijs te reguleren. Dat zou betekenen dat er een nieuw gereguleerd koopsegment ontstaat. Eerste ideeën hiervoor zijn vormgegeven in een 'Fonds betaalbare koop', waarin verschillende 'instrumenten en regelingen' die we hebben onderzocht samenkomen, zie paragraaf 3.5. Hierbij kan ook gecombineerd worden met aanvullende maatregelen uit paragraaf 4.4.

4.4 Kansrijke instrumenten: aanvullende maatregelen

Cluster 1 zoals in paragraaf 3.3 beschreven, betreft het regulier en marktconform bijbouwen van betaalbare koopwoningen. Het is ook mogelijk om aanvullende maatregelen te treffen. Deze aanvullende maatregelen zijn ingedeeld in de overige clusters. Sommige van deze aanvullende regelingen kunnen helpen om meer betaalbare koopwoningen toe te voegen (met soms ook ongewenste neveneffecten), andere helpen minder, maar kunnen wel andere doelen dienen. In appendix 4 zijn per cluster de volgende zaken weergegeven:

- De werking en het soort instrumenten dat onder het cluster valt
- De mate van doelbereik (d.w.z. mate waarin betaalbare woningen worden toegevoegd)
- Ongewenste neveneffecten en aandachtspunten
- Een duiding van de kansrijkheid.

Op basis van deze analyse komen de volgende aanvullende maatregelen naar voren als interessant om aanvullend te overwegen. Grootschalige inzet van deze instrumenten is niet te verwachten. Het is aan te bevelen om deze veeleer als aanvullend instrumentarium te beschouwen: maatregelen die van toegevoegde waarde kunnen zijn bovenop het regulier marktconform bouwen van woningen.

- **Gedeelde voorzieningen** (als onderdeel van cluster 2 nieuwbouwvormen die aanschafwaarde verlagen): door voorzieningen te delen, hebben huishoudens minder oppervlakte in de eigen woning nodig. Minder grote woningen betekent minder bouwkosten waardoor woningen goedkoper worden en eerder binnen het betaalbare segment passen. Uit de doelgroepanalyse volgt dat er bij een aanzienlijk deel van de middeninkomens interesse lijkt te zijn om voorzieningen te delen (zie figuur 28). Daarmee is het een kansrijk instrument om in aanvulling op reguliere woningen verder te onderzoeken. Aandachtspunt is wel dat deze gedeelde voorzieningen uiteindelijk niet via de servicekosten alsnog tot hoge woonlasten leiden.
- **Woning casco opleveren** (als onderdeel van cluster 2 nieuwbouwvormen die aanschafwaarde verlagen): door een woning casco op te leveren en de afwerking door mensen zelf te laten doen, kunnen kosten en daarmee het aankoopbedrag omlaag. Echter het kan er wel voor zorgen dat de extra tijdsinzet en investeringen die kopers zelf in de woning stoppen ertoe leidt dat de woning uiteindelijk niet meer in het middensegment past. Net als bij gedeelde voorzieningen geldt ook voor kluswoningen dat dat dit enkel voor een deel van de doelgroep middeninkomens interessant is (namelijk degenen die handig zijn en tijd en energie in de woning willen stoppen).

- **Grond in erfpacht uitgeven** (als onderdeel van cluster 3 grond tegen gunstige voorwaarden aanbieden): door grond en opstal te splitsen en grond in erfpacht uit te geven zijn de maandlasten bij aanvang lager (geen aflossing op erfpachtcontract, alleen rentevergoeding), waardoor de woning beter betaalbaar is. Een variant binnen deze constructie is het hanteren van een beneden-marktconforme erfpachtcanon en toewijzing van de woning aan specifieke doelgroepen om de betaalbaarheid verder te verbeteren. Dit in combinatie met strenge handhaving van zelfbewoningsplicht en doorverkoopverbod (hoger dan inflatie) om de woningen langdurig in het betaalbare segment te houden. Deze constructie werkt vooral bij woningen die op grond van de gemeente worden gebouwd of bij verkoop van corporatiewoningen 4. Het is de vraag of deze constructie bij ontwikkelaars kan worden opgelegd. De erfpachtconstructie is een effectief instrument, maar wel met uitvoeringskosten bij de gemeente (zowel regulier contractbeheer als meerdere transactiemomenten in de looptijd van het erfpachtcontract).

Minder kansrijk lijken de volgende instrumenten:

- **Koopvarianten** (cluster 4): Koopvarianten (dat wil zeggen verkoop onder marktprijs, met terugkooprecht en winstdeling bij verkoop) zijn in zichzelf interessante constructies om de betaalbaarheid van woningen te vergroten en om woningen langdurig in het betaalbare segment te houden. Deze koopvarianten kunnen door de eigenaar (corporatie) of ontwikkelaar in gang gezet worden, maar is voor hen weinig interessant. Voor ontwikkelaars omdat ze de woning ook zonder deze ingewikkelde constructie kunnen verkopen, voor corporaties omdat deze constructie complex is en vaak een vermogensbeslag op de balans betekent. Omdat de gemeente weinig sturingsmogelijkheden heeft om dit bij corporaties of ontwikkelaars op te leggen, achten we dit cluster weliswaar interessant, maar minder kansrijk. Tenzij de gemeente zelf woningen in eigendom neemt en een terugkooprecht organiseert.
- **CPO /PO** (als onderdeel van cluster 2 drukken van de aanschafwaarde): Het instrument (Collectief) Particulier Opdrachtgeverschap beoogt in eerste instantie vooral meer de vrijheid te geven aan mensen om hun eigen woning / woonvorm te ontwikkelen. In tweede instantie kan dit mogelijk ook tot lagere kosten leiden omdat kopers zelf een deel van de werkzaamheden doen en /of een deel van de bouw uitstellen. De beoogde besparing door het zelf te doen is lang niet altijd aanwezig, doordat toekomstige bewoners het voor de eerste keer doen, er veel maatwerk en afstemming nodig is (minder efficiënt) en fouten worden gemaakt. Verder geldt dat de doelgroep dit zelf (of samen) een woning wil ontwikkelen beperkt is en het forse inzet van de gemeente vraagt. Inzet van dit instrumentarium is daarom vooral wenselijk als de gemeente kopers meer ontwikkelvrijheden willen geven, minder om de betaalbaarheid van woningen te vergroten.

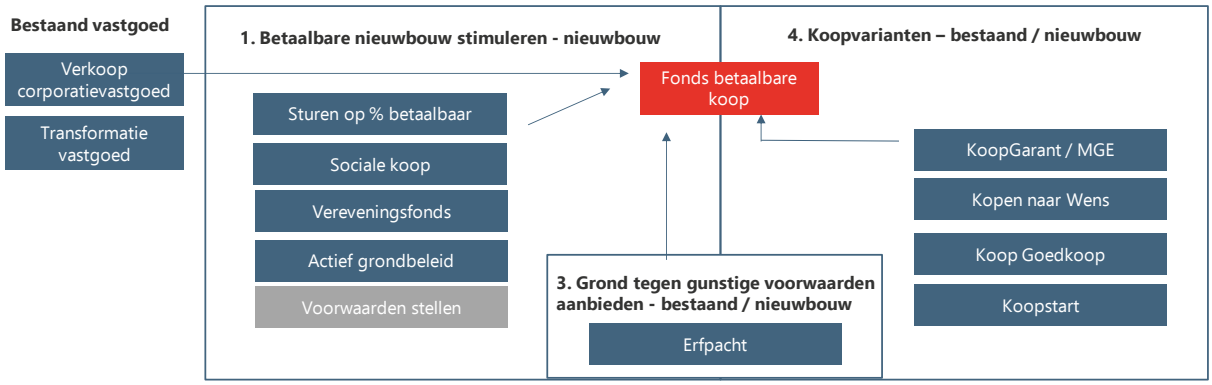
4 Er loopt een motie meerwaarderegeling erfpacht. Idee daarvan is als volgt: De koper betaalt een deel van de koopsom aan de corporatie en voor het resterende deel van de koopsom (de economische meerwaarde a.g.v. de bestemmingswijziging) gaat hij een erfpachtovereenkomst aan met de gemeente. In deze erfpachtovereenkomst worden de volgende afspraken gemaakt:
a. Een canon vergoeding per jaar op basis van de omvang van de verschuldigde economische meerwaarde);
b. Een verplichting om de woning te gebruiken voor eigen bewoning;
c. Optioneel: Een verbod om de woning te verkopen voor een hogere waarde dan de (jaarlijks aan te passen) grens van een betaalbare koopwoning voor een periode van 20 jaar.
Deze gedachte kan ook breder getrokken worden naar nieuwbouwwoningen, zoals hierboven nader toegelicht.

- **Gemeentelijk ontwikkelbedrijf**: Het zelf ontwikkelen en bouwen van woningen door de gemeente (in plaats van de markt) leidt niet tot goedkopere woningen (tenzij de gemeente korting geeft) en levert daardoor niet direct een bijdrage aan extra betaalbare koopwoningen. Bovendien is het de vraag of de gemeente de expertise in huis heeft. Het zelf ter hand nemen kan daarnaast ook zorgen voor extra risico's en hogere apparaatskosten.
- **Koop coöperaties**: Dit is een collectief van bewoners die samen een complex in eigendom hebben. Optioneel is het mogelijk als koop coöperatie een regeling in te bouwen met terugkoopplicht aan de coöperatie onder de marktwaarde. Juist deze optie is interessant in het kader van dit onderzoek, omdat daarmee langjarig woningen in het betaalbare segment gehouden kunnen worden. Het betreft echter een kleine doelgroep met ideële inslag die een woning lager dan marktconform wil doorverkopen, waardoor deze constructie naar verwachting beperkt toegepast zal worden. Tevens is het optuigen van een coöperatie een complex traject waarbij veel initiatief vanuit bewoners nodig is. Ook is het verkrijgen van financiering niet eenvoudig. Daarom achten we deze maatregel minder kansrijk.
- **Huur/Koopconstructies**: Bij huurkoop is sprake van uitgestelde koop. Het helpt huurders om geleidelijk een koopwoning te bemachtigen. Het is dus vooral een instrument om de toegang tot de koopmarkt te vergroten. Vaak zijn de kosten voor een koper uiteindelijke hoger dan een reguliere koopwoning. Ook zijn er weinig aanbieders die deze constructie aanbieden en kan de gemeente hier nauwelijks op sturen. Vanwege de beperkte sturing en omdat de uiteindelijke betaalbaarheid er niet op vooruit gaat, achten we deze maatregel minder kansrijk.
- **Vraagstimulering**: Zoals in paragraaf 3.1 aangegeven is vraagstimulering minder effectief in een krappe woningmarkt dan aanbodstimulering. Het is wel interessant om de betaalbare koopwoningen die worden gebouwd specifiek te koppelen aan de doelgroep middeninkomens en nader te onderzoeken of en hoe dat kan.
- **Verkoop corporatiebezit**: verkoop van corporatiebezit draagt zeker bij aan meer betaalbare koopwoningen. Echter dit gaat ten koste van de sociale huurvoorraad waar ook een grote opgave ligt. Bovendienverkopen corporaties vaak de duurdere woningen, die mogelijk buiten het betaalbare segment vallen. Daarom minder kansrijk om grootschalig als instrument in te zetten. Daar waar in subwijken het bezit van sociale huurwoningen kan afnemen, is het zinvol deze te verkopen aan koopstarters met een middeninkomen.

4.5 Niet alleen betaalbare koop toevoegen, ook langjarig behouden (bijv. via fonds)

Als het lukt voldoende betaalbare koopwoningen te bouwen (regulier of met aanvullende maatregelen), dan nog zijn er weinig instrumenten om langjarig deze betaalbare koopwoningen te borgen. De gemeente kan namelijk niet eisen van eigenaren dat ze haar woning doorverkoopt onder de marktprijs. Indien de gemeente wel sturing wil hebben op het behouden van betaalbare koopwoningen , dan zal ze eventueel samen met andere partijen gedeeltelijk het eigendom van deze woningen in handen moeten nemen om de doorverkoop onder marktprijs te reguleren. Dat zou betekenen dat er een nieuw gereguleerd koopsegment ontstaat. Eerste ideeën hiervoor zijn ontwikkeld in een **Fonds betaalbare koop**, waarin verschillende instrumenten en regelingen die we hebben onderzocht samenkomen.

Figuur 22: Fonds betaalbare koop waar diverse maatregelen samenkomen



Hoe zou het fonds mogelijk kunnen werken?
Publieke partijen zouden een fonds kunnen opzetten dat woningen opkoopt tegen marktwaarde (bestaande voorraad en/of nieuwbouw) en doorverkoopt voor een lagere prijs in een **koopvariant** met een terugkoopoptie voor het fonds om de woning bij verhuizing terug te kopen en de waardstijging (of -daling) te delen. Toewijzing van de woning tegen beneden-marktconforme prijs kan aan specifieke doelgroepen of op basis van loting en altijd in combinatie met zelfbewoningsplicht. Het fonds financiert het verschil tussen marktwaarde en de betaalbare koopprijs voor de duur dat de bewoner in de woning blijft wonen. Na terugkoop zijn er voor het fonds twee opties:

- Opnieuw verkoop tegen betaalbare koopprijs met koopvariant (de woning blijft daarmee langer in het betaalbare segment)
- Verkoop tegen de dan geldende marktwaarde (om daarmee de initiële inleg met eventuele winst terug te betalen aan de investeerders).

Initieel (dus op het moment van aankoop) kunnen woningen die nog in het betaalbare prijssegment vallen ook zonder koopvariant worden aangeboden. Het is dan bijvoorbeeld mogelijk om de **grond in erfpacht uit te geven,** waardoor woonlasten kunnen worden verlaagd en aanvullende voorwaarden voor doorverkoop kunnen worden gesteld. De koopvariant treedt dan pas bij de volgende doorverkoop in werking als de woningprijzen zodanig zijn gestegen dat de woning niet meer in het betaalbare segment valt. Ook kan het fonds direct al onder marktwaarde aanbieden, zoals bij de gezinswoningen, die in bepaalde wijken niet meer marktconform (bij een minimum gewenste oppervlakte) in de markt gezet kunnen worden.

Het doelbereik is groot. Het vergroot de betaalbaarheid van het woningaanbod en borgt langdurig het behoud van woningen in de betaalbare koopsector. Wel zijn ook hier een aantal neveneffecten. Het onttrekken van woningen uit de reguliere woningvoorraad en reserveren voor specifieke inkomensgroepen heeft een prijsopdrijvend effect op de resterende woningen. Ook is het optuigen van deze constructie complex en is er behoorlijk wat kapitaal voor nodig[5]. Het meest effectief is het als de participanten in het Fonds weinig rendement verwachten en het geld zeer lang in het Fonds laten zitten (denk aan gemeente, provincie, rijk, institutionele partijen). Indien financieel rendement een vereiste is dan wordt de effectiviteit snel minder omdat uitponding dan noodzakelijk is op termijn.

We adviseren de gemeente zelf goed na te denken of ze met alle voor- en nadelen het interessant acht deze route verder te onderzoeken.

5 Bij een terugkoop*recht* van het fonds is het kapitaalbeslag beperkt tot het verschil waarmee het fonds de woning koopt (de marktprijs) en de waarde waartegen de woning onder de markprijs wordt verkocht aan een koper die dit middels een hypotheek financiert. Bij een terugkoop*plicht* van het fonds is het kapitaalbeslag hoger, omdat het fonds dan extra middelen op de balans moet aanhouden om er zeker van te zijn dat ze de woningen kan terugkopen. Uiteraard is er ook een risico op waardedaling van de woningen, maar daar staat tegenover dat er ook een kans is dat de woningwaarde stijgt. Zeker als het fonds langjarig wordt ingezet is het minder gevoelig voor de op- en neergaande golfbewegingen van de vastgoedcyclus en telt vooral het structurele langetermijn waarde-effect.

5. Conclusies en aanbevelingen

5.1 Inleiding

De gemeente heeft Rebel gevraagd onderzoek te doen naar mogelijk instrumentarium en kansrijke locaties om meer betaalbare koopwoningen te realiseren (en behouden) en heeft daarbij de volgende onderzoeksvragen gesteld:

1. Analyse van mogelijke maatregelen (kwalitatief): inzicht in het instrumentarium en toelichting op kansen en beperkingen daarvan voor het (langjarig) borgen van prijs en kwaliteit bij de bouw van betaalbare koopwoningen;

Beantwoording = hoofdstuk 4 'mogelijke maatregelen'

2. Inzicht in overige regelingen (kwalitatief): dit bestaat uit twee delen, dit zijn
    a. financieringsvormen om koop langjarig betaalbaar te houden (zoals koopgarant) of de instap voor starters in een (duurdere) koopwoning mogelijk te maken, waar dit mogelijk is en daarmee de langjarige beschikbaarheid van koopwoningen voor deze doelgroep te vergroten (zoals koopstart, huur-koop, duo-koop, etc.) en
    b. "nieuwe" woonvormen, zoals coöperatief wonen, zelfstandig wonen met gedeelde voorzieningen, etc. (hierbij zowel vraag als mogelijkheden in realiseren aanbod betrekken) inclusief inschatting omvang van de doelgroep;

Beantwoording = hoofdstuk 4 'mogelijke maatregelen' in combinatie met hoofdstuk 3 'doelgroepenanalyse'

3. Analyse kansrijke locaties voor het marktconform toevoegen van betaalbare koopwoningen (kwantitatief): inzicht in kansrijke locaties voor het marktconform toevoegen van betaalbare koopwoningen, zowel geredeneerd vanuit prijs als vanuit kwaliteit.

Beantwoording = hoofdstuk 2 'analyse woningmarkt', paragraaf 2.3

Rebel heeft dit samen met Springco opgepakt door eerste een analyse te doen van de woningmarkt (hoofdstuk 2) en een doelgroepenanalyse (hoofdstuk 3), om vervolgens te komen met een aantal mogelijke maatregelen die meer of minder neveneffecten hebben en meer of minder kansrijk zijn.

5.2 Belangrijkste conclusies

De belangrijkste bevindingen op basis van het onderzoek zijn als volgt:

- De afgelopen decennia zijn de prijzen van koopwoningen hard gestegen (gemiddeld 6,5% per jaar, veel harder dan de lonen), waardoor er steeds minder betaalbare koopwoningen zijn. In Utrecht is betaalbaar gedefinieerd als koopwoningen onder de € 325.000.
- Op dit moment zijn er ca. 10.000 betaalbare koopwoningen in Utrecht, ongeveer 6% van de totale woningvoorraad. In totaal zijn er 26.500 middeninkomens in Utrecht, die ongeveer gelijk verdeeld wonen in sociale huurwoningen, vrije sectorhuurwoningen en koopwoningen.
- Met de stijgende huur- en koopprijzen is er een grote druk ontstaan op betaalbare woningen voor middeninkomens (zowel huur als koop). Dit onderzoek richt zich op maatregelen in de koopsector. Het Actieplan Middenhuur van de gemeente gaat in op de huursector.
- De meest voor de hand liggende maatregel om in een krappe woningmarkt tot meer betaalbare koopwoningen te komen is het vergroten van het aanbod. Vraagstimulerende maatregelen hebben een prijsopdrijvend effect.
- Binnen de aanbodgestuurde maatregelen is het regulier en marktconform bijbouwen van woningen het meest effectief (cluster 1). Maatregelen in dit cluster hebben het hoogste doelbereik en de minste neveneffecten. Het regulier en marktconform toevoegen van betaalbare koopwoningen voor kleine huishoudens (1 tot 2 personen) is nu op alle plekken in de stad nog mogelijk. Het toevoegen van betaalbare koopwoningen voor grote huishoudens (3 of meer personen) is niet overal in Utrecht mogelijk (zie paragraaf 2.3.3).
- Aanvullende maatregelen, zoals andere woon- of ontwikkelvormen (cluster 2) of inzet van grondinstrumentarium (cluster 3) kunnen in aanvulling op het regulier toevoegen van woningen helpen om woningen die anders buiten de prijsklasse betaalbare koop (< € 325.000) vallen toch betaalbaar te maken voor kopers, doordat de aanschafwaarde lager wordt. Daarbij lijken sommige maatregelen meer kansrijk dan andere en is de inzet ervan (met name bij cluster 2 andere woon- en ontwikkelvormen) enkel voor een specifieke doelgroep binnen het middensegment interessant (zie paragraaf 3.4).
- Dé grote beperking van het toevoegen van betaalbare koopwoningen is dat deze woningen op langere termijn mogelijk niet meer betaalbaar zijn. Dat is het geval als de woningprijzen harder blijven stijgen dan de inkomens. Omdat de kans hierop reëel is (zeker over langere termijn), is het belangrijk vooral marktconforme instrumenten toe te passen, zodat er niet publiek geld wordt ingezet waar vooral de eerste koper voordeel van heeft.
- Anders dan de huursector is de koopsector (vrije markt) lastig te reguleren. De gemeente kan namelijk niet eisen van eigenaren dat ze hun woning doorverkopen onder de marktprijs. Indien de gemeente wel wil sturen op het behouden van betaalbare koopwoningen op lange termijn, dan zal ze eventueel samen met andere partijen gedeeltelijk het eigendom van deze woningen op zich kunnen nemen om doorverkoop onder de marktprijs te reguleren. Dat zou betekenen dat er een nieuw gereguleerd koopsegment ontstaat. Eerste ideeën hiervoor zijn uitgewerkt in een Fonds Betaalbare Koop, waarin verschillende instrumenten en regelingen die we hebben onderzocht samenkomen (zie paragraaf 3.5).

5.3 Aanbevelingen voor het vervolg

De gemeente wenst het aandeel betaalbare woningen (huur en koop) voor middeninkomens fors te laten toenemen. De gemeente Utrecht geeft in haar woonvisie 'Utrecht beter in balans' (2019) aan dat ze streeft voor 2040 naar 25% woningen in het middensegment (middenhuur en betaalbare koop). Het neerleggen van een richting en het identificeren van mogelijke maatregelen en kansrijke locaties zoals in deze rapportage gedaan is een goed begin. We hebben een aantal aanbevelingen voor het vervolg, om zo te zorgen dat betaalbare koopwoningen daadwerkelijk worden gerealiseerd en op lange termijn betaalbaar blijven.

1. Expliciteer als gemeente wat je onder betaalbare koop verstaat (inclusief instrumentarium)
2. Wees duidelijk over wat waar marktconform kan worden gebouwd
3. Communiceer je verwachtingen duidelijk naar de markt (bijv. via een Actieplan Koop)
4. Voer het plan ook daadwerkelijk uit (zowel op eigen grond als grond derden)
5. Overweeg lobbytraject richting rijk en fondsvorming om betaalbaarheid op termijn te borgen

1. Definieer duidelijk wat je onder betaalbare koop verstaat, inclusief instrumentarium

Op dit moment heeft de gemeente nog niet duidelijk, in een samenhangend document, gedefinieerd wat ze onder betaalbare koop verstaat, zowel qua prijsniveau als minimum oppervlaktes. Het prijsniveau is nu gelijk gesteld aan de NHG-grens. Voor de minimum oppervlaktes is in dit onderzoek als vingeroefening gebruik gemaakt van de kwaliteitseisen die worden gesteld aan middenhuurwoningen. De vraag is of voor betaalbare koopwoningen dezelfde oppervlaktes gelden. De zelfbewoningsplicht kan in privaatrechtelijke overeenkomsten geregeld worden, maar is in essentie ook publiekrechtelijk mogelijk. De gemeente is in afwachting van rijksregelgeving voor betere/bredere juridische grondslag. Ook is het wenselijk dat de gemeente zich uitspreekt of ze naast regulier bouwen zich inzet op aanvullend instrumentarium zoals in paragraaf 4.4 uitgewerkt. En of de gemeente binnen betaalbare koop nog wil differentiëren naar verschillende prijscategorieën (bijvoorbeeld betaalbaar laag en betaalbaar hoog), zodat niet alle woningen al bij realisatie aan de bovenkant van het betaalbare koopsegment zitten.

2. Wees duidelijk over wat waar marktconform kan worden gebouwd

Voor 1/2- persoonshuishoudens kan op dit moment nog in alle gebieden in Utrecht marktconform woningen toegevoegd worden (zie paragraaf 2.3.3). Daarbij is de kanttekening dat als de gemeente niet direct alles aan de aan de bovenkant van de prijsklasse (€325.000,-) wil bouwen en/of deels op grotere oppervlaktes dan de minimumoppervlaktes wenst te sturen, ook in de duurdere wijken voor 1/2 persoonshuishoudens kritisch gekeken dient te worden wat marktconform mogelijk is. Voor drie- en meerpersoonshuishoudens is betaalbare koop enkel mogelijk in de wijk Overvecht of in bepaalde goedkopere buurten binnen andere wijken(bij het uitgangspunt van een minimumoppervlakte van 80m2 die voor middenhuurwoningen is gesteld). Keerzijde van juist in die gebieden grotere betaalbare koopwoningen toevoegen is dat dit de wijken zijn waar al relatief veel betaalbare woningen zijn.

Om toch voldoende betaalbare koop te realiseren is het nodig om geografisch te differentiëren in het programma betaalbare koop. Dat wil zeggen in wijken (en buurten) waar nog wel marktconforme (gezins)koopwoningen toegevoegd kunnen worden extra te programmeren, om te compenseren voor wijken en buurten waar dat niet kan. Dit vraagt nog de nodige uitwerking. Ook kan het helpen om in die wijken en buurten waar het regulier marktconform toevoegen van woningen niet mogelijk is, in te zetten op aanvullend instrumentarium (paragraaf 4.4.) die zorgen dat woningen alsnog betaalbaar worden voor specifieke doelgroepen.

Sturen op meer betaalbare koop in de nieuwbouwprojecten is niet alleen afhankelijk van gebieden waar marktconform kan worden gebouwd: ook dienen er nieuwbouwplannen op die plekken te zijn, waar bovendien nog geen harde afspraken zijn gemaakt over programma. Sturing is dus vooral mogelijk in de zachte plannen die op middellange en lange termijn spelen. Uit analyse van de zachte planvoorraad blijkt dat bijna de helft van de woningen landt in Oost en de Binnenstad. Daar kunnen op dit moment prima marktconforme betaalbare koopwoningen voor 1/2- persoonshuishoudens worden gebouwd, maar niet de grotere woningen voor drie- of meerpersoonshuishoudens. Juist op die plekken kan het zinvol zijn te onderzoeken of aanvullende maatregelen zoals gedeelde voorzieningen, kluswoningen of erfpachtconstructies kunnen bijdragen aan extra betaalbare woningen.

Bij de vraag wat waar marktconform gebouwd kan worden spelen onder andere de volgende afwegingen:

- Hoe wenst de gemeente binnen haar streven naar meer betaalbare woningen te komen tot een verhouding tussen huur en koop? Voor middenhuur is betaalbaarheid langjarig beter te borgen, bij koopwoningen kunnen middeninkomens een woon carrière opbouwen (vermogen opbouwen en genieten van fiscale voordelen).
- Als de gemeente meer betaalbare koopwoningen voor gezinnen in een bepaalde wijk programmeert, ten koste van wat gaat dat dan? Bijvoorbeeld minder sociale huur (als in die wijk al veel betaalbare huur is) of minder 1 /2 persoonsappartementen koop om projecten toch rendabel te houden.
- En past de toevoeging van extra betaalbare koopwoningen in deze wijken wel bij de lange termijnbehoefte van die wijk? Keerzijde van juist in die gebieden grotere betaalbare koopwoningen toevoegen is dat dit de wijken zijn waar al relatief veel betaalbare woningen zijn en dit mogelijk minder aansluit bij het gemeentelijke beleid van meer gemengde wijken.
- Hoe omgaan met het feit dat het toevoegen van marktconforme eengezinswoningen financieel misschien wel mogelijk is maar ruimtelijk lastig inpasbar is, gegeven de verdichtings- en verstedelijkingsstrategie van de gemeente? Wellicht bieden gezinsappartementen of beneden- bovenwoningen in complexen een deel van de oplossing.
- Koopwoningen zijn mogelijk op dit moment wel betaalbaar, maar over een aantal jaren mogelijk niet meer. Hoe omgaan met het risico dat betaalbare koopwoningen die op middellange en lange termijn in de planning staan, in de toekomst mogelijk niet meer marktconform in de markt gezet kunnen worden?
- Vindt de gemeente het wenselijk om naast marktconforme reguliere woningen (cluster 1) ook aanvullende maatregelen van toepassing te verklaren (cluster 2 en 3) om de betaalbaarheid verder te vergroten? En zo ja, welke dan? En wenst te gemeente toepassing ervan generiek in alle projecten te stimuleren of juist specifiek in wijken en buurten waar op dit moment of in de toekomst geen betaalbare koopwoningen meer mogelijk zijn?

De gemeente heeft aangegeven dat het solitair stellen van percentages betaalbare koop om naartoe te werken niet passend is bij de werkwijze van de gemeente: er wordt juist gekeken naar maatwerk per project en/of gebied waarin bovenstaande vragen en afwegingen een rol spelen. Desalniettemin werkt de gemeente met ijkpunten, waarmee zij streeft naar een aandeel middencategorie van 25% in 2040.

3. Communiceer je verwachtingen duidelijk naar de markt (bijv. via een Actieplan Koop)

Het kan zinvol zijn om de uitwerking van aanbeveling 1 en 2 integraal in een samenhangend document vast te leggen. Bijvoorbeeld een Actieplan Koop, de volgende woonvisie of in een samenwerkingstafel met marktpartijen. Door helder te communiceren met marktpartijen over het beleid ten aanzien van betaalbare koop en de bijbehorende voorwaarden, kunnen marktpartijen daar rekening mee houden in hun plannen en de aankoop van gronden (voorzienbaarheid) en is de kans dat de woningen ook daadwerkelijk worden gerealiseerd groter.

4. Voer het Actieplan uit (zowel op eigen grond als grond derden)

Zorg ervoor dat op eigen locaties (marktconform) betaalbare koop goed vertegenwoordigd is: Op eigen gronden kan de gemeente gemakkelijker sturen op programma dan op gronden van marktpartijen. Dit kan tevens een overweging zijn om als gemeente strategisch grondbeleid toe te passen om beter te borgen dat er betaalbare koopwoningen worden gebouwd. Wellicht goed om juist op gemeentelijke gronden gezinswoningen toe te voegen, waarbij het uitgangspunt zou moeten zijn dat sprake is van een marktconforme vastgoedexploitatie. Het kan wel tot gevolg hebben dat de grondexploitatie niet sluitend is doordat het grote aandeel betaalbare koopwoningen de grondprijs drukt.

Zorg voor enige vorm van voorzienbaarheid/ afdwingbaarheid bij marktpartijen: Op grond van derden (het overgrote deel van de plannen) zijn diverse mogelijkheden. De eerste keuze is om generiek iets op te leggen of maatwerk toe te passen. Zoals al uit de eerdere analyse blijkt, is maatwerk gewenst, omdat niet overal in dezelfde mate het toevoegen van betaalbare koop mogelijk of wenselijk is. Een tweede keuze is om het aantal betaalbare koopwoningen op te leggen aan een marktpartij of in gezamenlijkheid overeen te komen. Het gezamenlijk overeenkomen kan door het programma met marktpartijen vast te leggen in een privaatrechtelijke anterieure overeenkomst, waar sinds maart 2020 de zelfbewoningsplicht en het antispeculatiebeding onderdeel van uitmaken. Dit is de geprefereerde route. De gemeente heeft ook mogelijkheden om het realiseren van betaalbare koopwoningen af te dwingen via het bestemmingsplan. Dit werkt als volgt. Het is wettelijk mogelijk om de bestemming ‘sociale koop’ in het bestemmingsplan van toepassing te verklaren. Sociale koop is gekoppeld aan de NHG-grens (in 2021 € 325.000, met Energiebesparende voorzieningen € 344.500).) Belangrijk is wel dat in de doelgroepenverordening van de gemeente de categorie “sociale koopwoning” moet zijn beschreven. In de doelgroepenverordening mogen gemeenten zelf kiezen om bij de definitie van sociale koop bepaalde zaken op te nemen, zoals eisen aan de maximale koopprijs, eisen aan de (oppervlakte van de) woning en eisen aan de doelgroep6. Deze wettelijke mogelijkheid kan dienen als achtervang (of preventief werken) als partijen er onderling niet uitkomen. Het nadeel van deze wettelijke mogelijkheid is dat de bestemming sociale koop in het bestemmingsplan moet worden vastgelegd.

6 Rapport Sociale Koopwoningen in het bestemmingsplan, 2019, Platform 31.

5. Overweeg lobbytraject richting rijk en fondsvorming om betaalbaarheid op termijn te borgen

Er is een reële kans dat de woningprijzen ook in de toekomst harder stijgen dan de inkomens, waardoor woningen die nu betaalbaar zijn uit het betaalbare segment verdwijnen. Het toevoegen van betaalbare koopwoningen is dus niet voldoende om op lange termijn te borgen dat woningen in de stad betaalbaar blijven. In het Actieplan Middenhuur zijn afspraken gemaakt om de huren van nieuwe huurwoningen 20 jaar enkel met inflatie (CPI) plus 1% te laten stijgen. Voor koopwoningen is het niet mogelijk om eigenaren te vragen om bij verkoop hun woning onder de marktwaarde te verkopen. Instrumentarium om te borgen dat koopwoningen langjarig betaalbaar blijven is dus veel lastiger dan in het huursegment. Toch zijn er twee verstrekkende maatregelen om de betaalbaarheid van koopwoningen beter te borgen: 1) Het opzetten van een segment gereguleerde koop, bijvoorbeeld via een Fonds Betaalbare Koop (zie paragraaf 4.5) en 2) en drastische hervorming van de woningmarkt. In beide gevallen is betrokkenheid van het rijk als systeemverantwoordelijke van de woningmarkt gewenst.

Belangrijke rol voor het rijk

Instrumentarium gemeente voor betaalbaar houden van woningen is beperkt

Het bijbouwen van (betaalbare en dure) woningen helpt zeker om de prijzen te drukken, maar is een maatregel die pas op langere termijneffect sorteert. In een onderzoek van de MRA 'spelen we de juiste wedstrijd'7 is gekeken naar aanvullende oorzaken van de stijgende prijzen alsook aanvullende maatregelen dan bijbouwen om de prijzen te drukken. Uit deze analyse volgt dat veel van het instrumentarium hiervoor niet bij gemeenten ligt. De gemeente kan vooral wat betekenen in de woningmarkt door het bijbouwen van woningen te faciliteren. Het overgrote deel van de maatregelen (die ook betrekking hebben op de bestaande woningvoorraad) ligt bij het Rijk als systeemverantwoordelijke voor de woningmarkt. Dit vraagt om drastische hervormingen die politiek erg gevoelig liggen. Denk aan het zwaarder belasten van inkomsten uit verhuur (voor beleggers) of uit vermogen (voor woningeigenaren), het afschaffen van de hypotheekrenteaftrek of het introduceren van een opkoopbeschermingsprogramma. Onderwerpen die wel op de agenda staan, maar waar lastig besluitvorming over plaatsvindt. Ook is bij veel van de maatregelen, gezien de complexiteit van de woningmarkt, onduidelijk welk effect ze hebben op de prijsstelling. Wel is duidelijk dat de invloed van de gemeente (anders dan lobbyen bij het rijk) hier beperkt is.

7 https://www.metropoolregioamsterdam.nl/wp-content/uploads/2021/04/Stijgende-woningprijzen-Speelt-de-MRA-de-juiste-wedstrijd.pdf

Appendix 1: Ontwikkeling woningprijzen en impact op betaalbaarheid

In de onderstaande tabellen maken we inzichtelijk wat de impact is van de stijging van de woningprijzen ten opzichte van de stijging van inflatie (als proxy voor inkomen). Daarbij hanteren we twee scenario's. Scenario 1 waarin de woningprijzen en inflatie de komende 10 jaar dezelfde gemiddelde jaarlijkse stijging volgen als de afgelopen 24 jaar (6,5% en 1,9%). En scenario 2 waarin de woningprijzen de komende 10 jaar gemiddeld 1% boven inflatie stijgen (2,9% en 1,9%). Uit deze analyse volgt dat in geval van scenario 1 alle betaalbare koopwoningen uit het betaalbare segment verdwijnen en dat bij scenario 2 40% uit het betaalbare segment verdwijnt. Dit effect wordt mede veroorzaakt omdat op de woningen op dit moment niet gelijk verdeeld zijn over de prijsklasses maar al meer aan de bovenkant van de bandbreedte van betaalbare koop zitten.

Figuur 23: Scenario 1: woningprijzen stijgen met gemiddeld 6,5% komende 10 jaar

Ontwikkeling woningenprijzen middensegment (* 1000)					
	2020			2029	
	# Woningen	Prijs Woning	Inflatie / Inkomen	Prijs Woning	# Woningen
inflatie			1,9 %	6,5 %	
prijsindex		1,00	118 %	177 %	
ondergrens		220	260	389	
bovengrens		320	379	566	
< 225k	770	220	260	389	-
225-235	237	230	272	407	-
235-245	309	240	284	424	-
245-255	427	250	296	442	-
255-265	520	260	308	460	-
265-275	799	270	319	477	-
275-285	964	280	331	495	-
285-295	1.114	290	343	513	-
295-305	1.470	300	355	530	-
305-315	1.512	310	367	548	-
315-325	1.755	320	379	566	-
Totaal	9.877				-
woningen					-

Figuur 24: Scenario 2: woningprijzen stijgen met gemiddeld 2,9% komende 10 jaar

Ontwikkeling woningenprijzen middensegment (* 1000)					
	2.020 # Woningen	Prijs Woningen	Inkomen	2.029 Prijs Woning	# Woningen
inflatie			1,9 %	2,9 %	
prijsindex		1,00	118 %	129 %	
ondergrens		220	260	284	
bovengrens		320	379	413	
< 225k	770	220	260	284	770
225-235	237	230	272	297	237
235-245	309	240	284	310	309
245-255	427	250	296	323	427
255-265	520	260	308	336	520
265-275	799	270	319	349	799
275-285	964	280	331	362	964
285-295	1.114	290	343	375	1114
295-305	1.470	300	355	388	735
305-315	1.512	310	367	400	-
315-325	1.755	320	379	413	-
Totaal woningen	9.877				5.875 59,48 %

Bron Prijsindex inflatie en verkoopprijzen woningen: CBS,

Bron indeling aantal woningen in prijssegmenten: EDM Geohuishoudenbestand, bewerking Springco.

Appendix 2: Toelichting methodiek prijsbepaling woningen

Springco beschikt over een actueel inzicht in de kenmerken en vraagprijzen van de woningen die in Nederland te koop worden aangeboden (bron: Jumba.nl). Deze data worden verwerkt in een Automated Valuation Model (AVM) op basis waarvan alle woningen in de woningvoorraad van een actuele waarde (voorspelde vraagprijs) worden voorzien. Deze voorspelling wordt wekelijks geactualiseerd door het model te trainen op de nieuw op de markt aangeboden koopwoningen. In het model zijn meer dan dertig variabelen opgenomen zoals de exacte locatie, woningtype, bouwjaar, oppervlak, type woonmilieu, aantal bomen in de omgeving, energielabel en eigendom. De voorspelde vraagprijs ligt in de meeste gevallen minder dan 7% van de daadwerkelijke vraagprijs af.

Voor deze studie is een correctie toegepast om van vraagprijs naar transactieprijs te komen. Vanuit NVM data weten we hoe hoog de mediane transactieprijs is voor de woningen van verschillende woningtypes in Utrecht en landelijk. We vergelijken de mediane vraagprijs per segment met de mediane waarde van transactieprijs, om een correctiefactor transactiewaarde te maken voor alle voorspelde vraagprijzen. De vermenigvuldiging van de correctiefactor transactiewaarde met de voorspelde vraagprijs levert een voorspelde transactieprijs op.

Nu hebben we een voorspelde transactieprijs, maar omdat nieuwbouwwoningen in de regel meer waard zijn dan dezelfde oudbouwwoningen, willen we hier ook voor corrigeren. Daarom vergelijken we de mediane voorspelde transactieprijs per type woning, met wat de mediane voorspelde transactieprijs is voor datzelfde type woning in de nieuwbouw (na 2010 gebouwd). De typeringen voor woningen zijn woonmilieu, oppervlakte en EGW/MGW. We krijgen dus per woningtype voor een aantal perioden (<1940, 1940-1970, 1970-1990 en 1990-2010), een nieuwe factor, die het gat tussen de mediane meterprijs in oudbouw en nieuwbouw betreft. Door de voorspelde transactieprijs te vermenigvuldigen met deze nieuwbouwfactoren, krijgen we de voorspelde marktwaarde.

In de vorige alinea's was de basis van de prijsbepaling het AVM-model van Springco. We hebben deze stappen ook toegepast op de aangeleverde WOZ-waarden door de gemeente Utrecht. Hierdoor krijgen wij een voorspelde marktwaarde (Springco) en een voorspelde marktwaarde (WOZ). Door het gemiddelde van deze twee waarden te nemen, hebben we per woning de gedefinieerde voorspelde marktwaarde berekend. Deze is vervolgens in de analyses toegepast.

Voor de doelgroepenanalyse hebben we gebruik gemaakt van de grote omgevingstest. Dit is een grootschalige enquête over provincie Zuid-Holland, die specifieke vragen stelt over hoe men het liefst wil wonen. Omdat de enquête niet over gemeente Utrecht gaat, hebben we enkel de meest vergelijkbare gemeenten in Zuid-Holland meegenomen, in dit geval Den Haag en Rotterdam. Binnen de inwoners van deze twee gemeenten hebben we gekeken naar de inwoners in de inkomenscategorie tussen de (ongeveer) €42.000 en €56.000 bruto per jaar. Deze groep hebben we vervolgens geijkt aan de kenmerken van de doelgroep die zich bevindt in gemeente Utrecht. Bron is De Grote Omgevingstest (of springco | urban analytics).

Appendix 3: Doelgroepanalyse middeninkomens

Als input voor de analyse van kansrijke maatregelen voor betaalbare koopwoningen is een doelgroepanalyse middeninkomens uitgevoerd. Daarbij is eerst gekeken hoe groot deze groep is van het totaal aantal huishoudens (figuur 14), en zijn vervolgens binnen deze groep een aantal vervolganalyses gedaan naar de huidige en gewenste situatie.

Huidige situatie

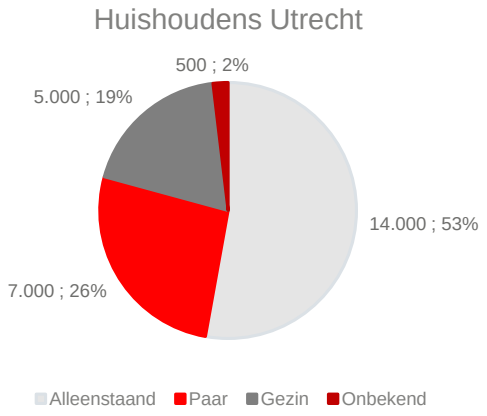
- Huishoudsamenstelling (figuur 20): een kleiner huishouden heeft minder m2 nodig dan een groter huishouden. Terwijl hoe groter de woning hoe duurder de woning.
- hoe wonen deze mensen (figuur 21): mensen met een middeninkomen die al een koopwoning hebben, hebben een minder groot probleem dan starters
- leeftijdsopbouw (figuur 22), ook in combinatie met opleidingsniveau (figuur 23): hoogopgeleide jonge mensen krijgen uiteindelijk een stijging in inkomen en redden zich waarschijnlijk wel op de koopmarkt

Gewenste situatie

- Verhuiswens (figuur 24): mate waarin middeninkomens willen verhuizen naar leeftijd
- Type woning (figuur 25): voorkeur voor type woning (huur of koop) naar leeftijd
- Aantal gewenste kamers (figuur 26): voorkeur voor 2,3,4 of 5+kamers
- Interesse in ontwikkelen eigen woning in CPO-vorm (figuur 27)
- Interesse in het delen van voorzieningen (figuur 28)

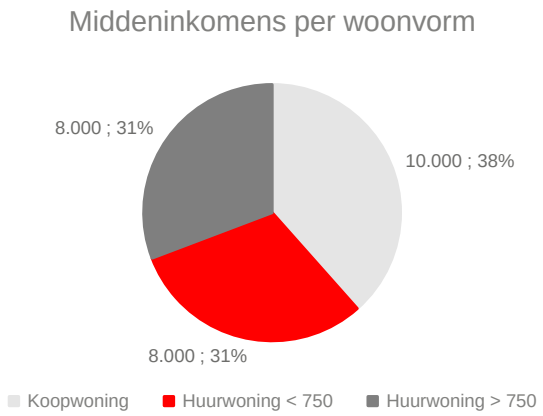
Al deze gegevens zijn een afgeleid uit de Grote Omgevingstest en nadere analyse van Springco Urban Analytics.

Figuur 25: verdeling van de middeninkomens naar type huishouden in Utrecht



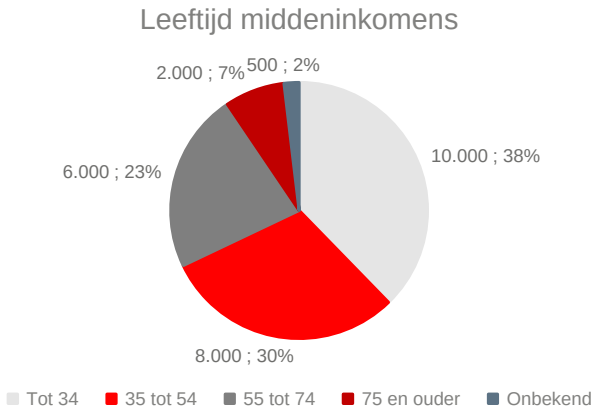
Bron: De Grote Omgevingstest / SpringCo Urban Analytics

Figuur 26: uitsplitsing van middeninkomens per woonvorm



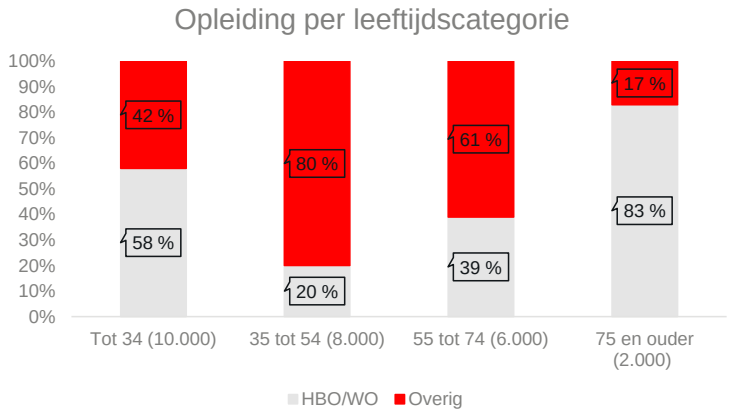
Bron: De Grote Omgevingstest / SpringCo Urban Analytics

Figuur 27: het aantal middeninkomens, uitgesplitst naar leeftijdscategorie



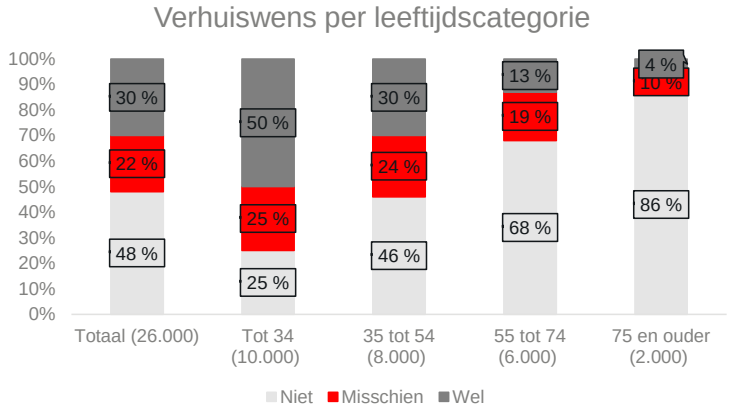
Bron: De Grote Omgevingstest / SpringCo Urban Analytics

Figuur 28: middeninkomens uitgesplitst naar opleidingsniveau per leeftijdscategorie.
De keus voor de splitsing tussen HBO/WO en overig is gebaseerd op het bepalen welk deel van de huidige middeninkomens tot de 'vlotters' behoort: jonge, hoogopgeleide middeninkomens die snel uit het middensegment zullen groeien.



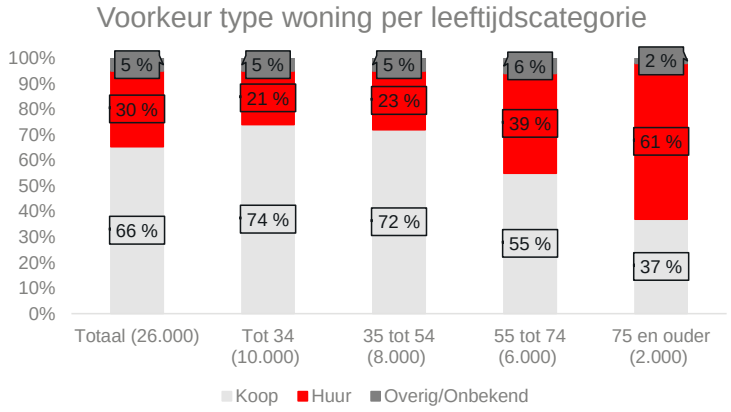
Bron: De Grote Omgevingstest / SpringCo Urban Analytics

Figuur 29: de verhuiswens van middeninkomens per leeftijdscategorie.
Dit ondersteunt het effect van de 'vlotters': jonge hoogopgeleiden die betrekkelijk snel uit het middensegment verdwijnen.



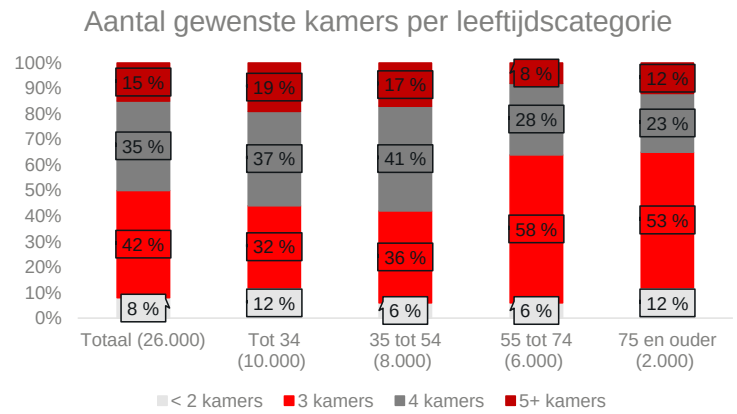
Bron: De Grote Omgevingstest / SpringCo Urban Analytics

Figuur 30: overzicht van het type woning dat een bepaalde leeftijdscategorie van het middeninkomen zoekt



Bron: De Grote Omgevingstest / SpringCo Urban Analytics

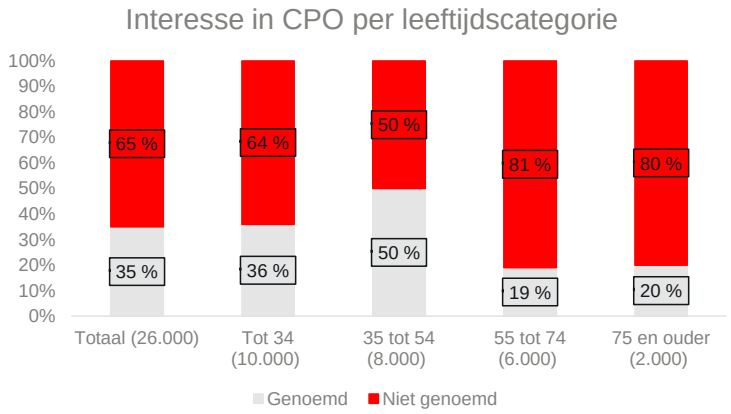
Figuur 31: het aantal gewenste kamers per leeftijdscategorie van de middeninkomens.
Dit geeft een beeld naar de ruimtelijke behoefte die er gevoeld wordt en is relevant met het oog op de kwaliteit waaraan betaalbare woningen zouden moeten voldoen.



es

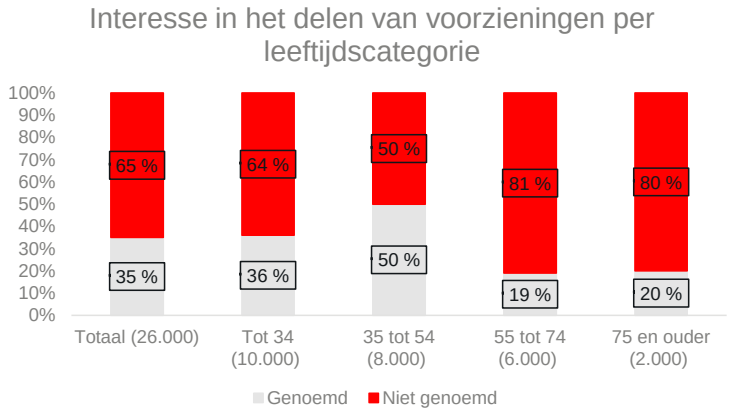
Bron: De Grote Omgevingstest / SpringCo Urban Analytics

Figuur 32: overzicht van de interesse in CPO (Collectief Particulier Opdrachtgevers) onder middeninkomens per leeftijdscategorie. Zoals te zien is er wel interesse, maar is deze beperkt. Ook is de vraag in hoeverre interesse leidt tot daadwerkelijke deelname.



Bron: De Grote Omgevingstest / SpringCo Urban Analytics

Figuur 33: interesse in het delen van voorzieningen per leeftijdscategorie van de middeninkomens. Ook hierbij geldt dat er betrekkelijk geringe interesse hierin is en dat het maar zeer de vraag is hoe die interesse zich vertaald in uiteindelijke deelname.



Bron: De Grote Omgevingstest / SpringCo Urban Analytics

Appendix 4: Clusters en maatregelen

Binnen de aanbodgestuurde maatregelen zijn een groot aantal maatregelen denkbaar om betaalbare koopwoningen toe te voegen. Om deze één voor één te behandelen is niet werkbaar en ook niet nodig. Vaak hebben maatregelen namelijk een vergelijkbare werking. Daarom zijn de maatregelen onderverdeeld in een vijftal clusters:

- Stimuleren van betaalbare koop in nieuwbouw – regulier en marktconform
- Nieuwbouwvormen die aanschafwaarde drukken – marktconform maar niet regulier
- Grond tegen gunstige voorwaarden aanbieden – kan marktconform en niet marktconform
- Koopvarianten - onder marktprijs aanbieden
- Huur / koopvarianten – marktconform, tussenvorm tussen koop en huurmarkt

Daarnaast zijn als zesde cluster de vraaggestuurde maatregelen toegevoegd.

In onderstaande figuur zijn per cluster de volgende onderdelen uitgewerkt:

- De werking en het soort instrumenten dat onder het cluster valt
- De mate van doelbereik (d.w.z. mate waarin betaalbare woningen worden toegevoegd)
- Ongewenste neveneffecten en aandachtspunten
- Een duiding van de kansrijkheid.

Met daarachter per cluster een uitwerking van verschillende instrumenten.

Figuur 28: Toelichting werking clusters met mate van doelbereik, neveneffecten en kansrijkheid.

Cluster	Werking	Doelbereik i.r.t. betaalbaarheid	Neveneffecten / aandachtspunten	Kansrijkheid
AANBOD				
Stimulering betaalbare koop bij nieuwbouw – regulier en marktconform	Er zijn verschillende manieren om betaalbare koop bij nieuwbouw te stimuleren: het generiek opleggen van een percentage, het op maat regelen in anterieure overeenkomsten met marktpartijen, een convenant sluiten met de sector, het regelen /afdwingen in bestemmingsplan.	door meer woningen middensegment aan te bieden ontstaan meer betaalbare woningen. Dat betekent echter niet dat de woningen ook voor lange termijn in het middensegment behouden blijven (als woningprijzen harder stijgen dan inflatie / loonstijging)	Draagt dit type betaalbare woning ook bij aan de gewenste voorraad op lange termijn? Blijft er voldoende aandacht voor doorstroming (duurdere woningen)? Blijft een project wel haalbaar (overigens voorziet rijk met WBI ook in een regeling om onrendabel deel deels af te dekken).	No regret maatregel. Bijbouwen werkt in overspannen markt het best om woningprijzen te drukken en ook in betaalbare segment woningen toe te voegen.
Drukken op aanschafwaarde nieuwbouw	Op verschillende manieren kan aanschafwaarde lager worden, zoals zelfbouw (PO / CPO), afbouw casco en gedeelde voorzieningen. *(C)PO =* *(Collectief) Particulier Opdrachtgeversschap*	PO/CPO zijn vormen die vooral als doel hebben dat mensen zelf keuzevrijheid hebben, in de praktijk vaak niet dat het betaalbaarder wordt. Zeker als er geen aanvullende maatregelen (zoals lagere grondprijs) worden ingezet om deze initiatieven mogelijk te maken. Gedeelde voorzieningen (minder oppervlakte) en afbouw casco (minder kosten) lijken wel goede instrumenten om de aanschafprijs te verlagen en daarmee betaalbaarheid te vergroten	De beoogde besparing van PO/CPO door het zelf te doen is lang niet altijd aanwezig, doordat toekomstige bewoners het voor de eerste keer doen, er veel maatwerk en afstemming nodig is (minder efficiënt) en fouten worden gemaakt. Belangrijk om te bezien of voorzieningen delen ook voor de lange termijn voldoende interessante woonvorm is en op welke plekken en voor welke doelgroepen. Bij casco opleveren kan afbouw lang duren / tot problemen leiden.	PO/CPO lijkt minder kansrijk Afbouw casco en gedeelde voorzieningen wel kansrijk, maar is wel enkel geschikt voor specifieke doelgroepen die daar zin in hebben.
Aanbieden woningen in koopvarianten	Door woningen aan te bieden met korting in ruil voor een terugkooprecht/plicht in combinatie met waardedeling, worden woningen eerder bereikbaar en dus betaalbaar voor middeninkomens	Deze vorm kan wel helpen om woningen betaalbaarder te maken voor mensen, maar er zijn weinig aanbieders (corporaties / beleggers) die deze constructie wensen	Weinig interessante optie vanuit de markt. Door ontwikkelaars is deze constructie enkel toegepast in crisistijd. Focus corporaties ligt nu op huur, niet op koop.	Niet kansrijk om te stimuleren, tenzij de gemeente hier zelf actief mee aan de gang gaat samen met andere partijen (zie fonds betaalbare koop)

Grond tegen gunstige voorwaarden aanbieden	Hierbij zijn verschillende vormen denkbaar waarbij grond en opstal van elkaar worden gescheiden. Evt. zit er ook een korting/uitgestelde betaling op de grond	Door grond in erfpacht uit te geven hoeft er over grond geen aflossing te worden betaald en wordt woning meer betaalbaar, zeker als dat ook nog gekoppeld is aan uitgestelde betaling	Nader uit te werken	Nader uit te werken
Cluster	**Werking**	**Doelbereik i.r.t. betaalbaarheid**	**Neveneffecten / aandachtspunten**	**Kansrijkheid**
AANBOD				
Combinatie huur/koop	Bij huurkoop huurt de koper (huurkoper) de woning voor een periode voordat over wordt gegaan op koop. In deze periode blijft het eigendom bij de verkoper en mag de huurkoper reeds gebruik maken van de woning. De huur die wordt betaald wordt deels ingezet om een deel van de koopsom af te lossen. Er zijn verschillende regelingen, waarbij het verschilt of er een verplichting of een recht van koop is.	Dit instrument zorgt ervoor dat huishoudens die met hun huidige inkomen (nog) geen hypotheek kunnen krijgen wel in staat stelt om een woning (uitgesteld) te kopen. Het leidt niet tot meer betaalbare woningen, vergroot wel de toegang tot een koopwoning.	- De eisen voor het verkrijgen van een hypotheek zijn vaak strenger dan voor huur, waarmee nog steeds een huur kan worden gevraagd die hoger ligt dan de maandlasten van een hypotheek. Dit draagt niet bij aan de betaalbaarheid van de woning. - Bij huurkoop is er sprake van uitgestelde koop. Hierdoor zijn de uiteindelijke uitgaven hoger dan bij een reguliere koopwoning.	Minder kansrijk Kleine doelgroep omdat eigenaar bereid moet zijn om deze constructie aan te gaan. Gedeeld eigenaarschap kan complex en verwarrend zijn. Gemeente weinig sturende mogelijkheden.
Verkoop corporatiebezit	Corporatiewoningen hebben vaak een wat lagere marktwaarde. Als deze corporatiewoningen verkocht worden vallen ze vaak in betaalbare segment.	De omvang van het betaalbare koopsegment stijgt (ten koste van de sociale huurvoorraad)	Verkoop corporatiebezit gaat ten koste van de sociale woonvoorraad (waar ook wachtlijsten zijn). Actief stimuleren verkoop corporatiebezit alleen wenselijk als sociale voorraad omlaag moet.	In sommige wijken wellicht een optie.
VRAAG				
Vraagstimulering	In hoofdlijn gaat het hier om een lening of een subsidie aan de doel-groep om beter toegang te krijgen tot een betaalbare koopwoning	Grootschalige vraagstimulering werkt prijsopdrijvend in een krappe woningmarkt.	Vraagstimulering kost geld Vraagstimulering drijft de prijzen nog verder op (vraag wordt nog groter). Voor sommige doelgroepen kan gerichte vraagstimulering interessant zijn	Terughoudendheid gewenst met vraagstimulering, enkel voor gerichte doelgroepen

Toelichting cluster 1: Nieuwbouw betaalbare koop stimuleren

Dit cluster heeft betrekking op nieuwbouw. Er zijn verschillende maatregelen denkbaar om meer betaalbare koop te stimuleren.

Sturen op aandeel betaalbare koop in nieuwbouw	Een mogelijkheid is om binnen de nieuwbouw, net als bij sociale woningbouw vaak gebeurt, een eis neer te leggen van een percentage middeldure koop. Overigens hoef je niet op alle projecten hetzelfde percentage voor te schrijven (zie ook vereveningsmechanisme als maatregel)
Sociale koop	Bestemming 'Sociale koopwoning' opnemen in het bestemmingsplan om bij ontwikkelingen te sturen op een minimum aandeel sociaal koop. Een sociale koopwoning is gekoppeld aan de NHG-kostengrens (2021: maximaal € 325.000).
Vereveningsprincipe / Volkshuisvestingsfonds	Het fonds is gekoppeld aan een door de gemeenteraad nagestreefde (procentuele) differentiatie in de woningbouw. Zo kan de gemeente, ook op plekken waar ze geen grondpositie hebben, ervoor zorgen dat voor de juiste doelgroepen en betaalbaar wordt gebouwd. Ontwikkelaars betalen een 'boete' aan het fonds wanneer ze niet voldoen aan de procentuele differentiatie, of krijgen een bijdrage uit het fonds wanneer ze meer betaalbare woningen bouwen dan de aangegeven differentiatie. De verevening loopt dan niet direct (wel indirect) via de grond**prijs**, maar via de vergoeding door lagere **aantallen**.
Gemeentelijk ontwikkelbedrijf / Actieve grondpolitiek	De gemeente kan zelf een projectontwikkelingstak oprichten voor de non-profit bouw van betaalbare koopwoningen. En daardoor 1) meer betaalbare koop realiseren en 2) de aanschafwaarde drukken
Voorwaarden stellen	Behorend bij bovenstaande instrumenten kan de gemeente voorwaarden stellen bij de aankoop, zoals anti-speculatiebeding of zelfbewoningsplicht die ervoor zorgen dat de woningen langer in het middensegment blijven.

Toelichting cluster 2: Nieuwbouwvormen die aanschafwaarde drukken

Dit cluster heeft betrekking op nieuwbouw. Het zijn specifieke constructies (in ontwikkeling, ontwerp, woonvorm, oplevernniveau) die kunnen leiden tot een lagere aanschafwaarde voor de koper

Woon coöperatie / Kopers coöperatie	De koperscoöperatie is een collectief van bewoners die hun woningen, met een speciale regeling, hebben gekocht. Er is dus sprake van individueel eigendom, maar men kan alleen via deelname aan de coöperatieve vereniging kopen (en in sommige gevallen ook verkopen).
CPO / PO	De zeggenschap voor toekomstige kopers en huurders wordt door deze manier van opdrachtgeverschap groter. Ook voorkomt het de inschakeling van dure tussenpersonen.
Zelfstandig wonen met gedeelde voorzieningen	Door voorzieningen te delen hebben huishoudens minder oppervlakte in de eigen woning nodig. Minder grote woningen betekent minder bouwkosten waardoor woningen goedkoper worden en eerder in het middensegment passen.
Casco opleveren	Door woningen casco op te leveren en kopers zelf de afwerking van de woning te laten doen, kan de aanschafwaarde omlaag.

Toelichting cluster 3: Grond tegen gunstige voorwaarden aanbieden

Dit cluster bevat maatregelen die voornamelijk gaan over het scheiden van grond en opstal en kan betrekking hebben op zowel nieuwbouw als bestaande bouw. Door het scheiden van grond en opstal kan bijvoorbeeld de hypotheek alleen voor de woning aangevraagd worden, wat leidt tot meer besteedbaar vermogen aan de woning.

Duokoop	Je koopt zelf het huis en je pacht de grond van het pensioenfonds achter duokoop die de grond koopt.
BKZ model	'Betaalbaar Kopen Zaanstad' bestaat uit drie verschillende modellen waarbij stenen en grond worden gescheiden. 1. Stenen deels zelf financieren (hypotheek). Overige deel blijft 10 jaar in eigendom BKZ, daarna mogelijkheid om zelf te kopen. Grond in eigendom van BKZ, waarvoor inkomensafhankelijke erfpachtcanon voor wordt gevraagd. 2. Stenen volledig zelf financieren (hypotheek). Grond blijft 10 jaar in eigendom BKZ zonder lasten, na 10 jaar grond kopen of maandelijkse canon betalen. 3. Stenen deels zelf financieren (hypotheek). Overige deel wordt bij inkomensstijging in tranches gekocht. Grond in eigendom BKZ, waarvoor inkomensafhankelijke erfpachtcanon voor wordt gevraagd. Wanneer stenen volledig in bezit zijn kan ook de grond worden gekocht.
Erfpacht economische meerwaarde bestemmingsplan-wijziging	De koper betaalt een deel van de koopsom aan de corporatie en voor het resterende deel van de koopsom (de economische meerwaarde a.g.v. de bestemmingswijziging) gaat hij een erfpachtovereenkomst aan met de Gemeente Utrecht. In deze erfpachtovereenkomst worden de volgende afspraken gemaakt: a. Een canon vergoeding per jaar op basis van de omvang van de verschuldigde economische meerwaarde); b. Een verplichting om de woning te gebruiken voor eigen bewoning; c. Een verbod om de woning te verkopen voor een hogere waarde dan de (jaarlijks aan te passen) grens van een betaalbare koopwoning voor een periode van 20 jaar.

Toelichting cluster 4: Koopvarianten

Koopvarianten zijn ontwikkeld door corporaties en zijn er in tal van 'varianten' . Het basismechanisme is:

1) Dat de koper doorgaans onder de marktwaarde een woning kan kopen (betaalbaarheid),
2) Dat de aanbieder een terugkoopplicht of –recht heeft (korting komt terug bij aanbieder)
3) Dat er (veelal) sprake is van een 'risicodeling' tussen koper en aanbieder van de waardeontwikkeling na aankoop die wordt afgerekend bij doorverkoop aan een derde.

Tijdens de crisis hebben diverse projectontwikkelaars ook koopvarianten aangeboden omdat bepaalde projecten moeilijk verkocht werden, maar het ligt weinig voor de hand dat ze dit ook in een krappe woningmarkt gaan doen.

KoopGarant / MGE	KoopGarant is het voormalige Maatschappelijk Gebonden Eigendom. Je koopt een woning van een corporatie of ontwikkeling met een korting op de aankoopwaarde. De corporatie of ontwikkelaar geeft het verschil tussen de marktwaarde en de aankoopwaarde (korting) niet uit handen en maakt daarom afspraken over een terugkoopregeling bij de verhuizing van de eigenaar. Op deze wijze kan de aanbieder de woning wederom onder gunstige voorwaarden aanbieden.
Kopen naar Wens	De corporatie of ontwikkelaar rekent met een 'uitgestelde betaling' op een deel van de waarde van de woning. Dit uitgestelde deel moet uiterlijk bij doorverkoop worden betaald. De consument mag de woning op de vrije markt doorverkopen, maar moet deze 'uitgestelde betaling' wel afrekenen met de corporatie of ontwikkelaar.
Koop Goedkoop	Is ontwikkeld in de corporatiesector waarbij de grond in erfpacht wordt uitgegeven. De eerste 10 jaar wordt er een korting op de erfpacht gegeven. De erfpachtcanon neemt toe in de tijd. Bij doorverkoop kan een nieuwe koper ook profiteren van de gunstige erfpachtregeling.
Koopstart	Een woning kopen voor een lagere prijs dan de marktwaarde. Doordat de verkopende projectontwikkelaar of woningcorporatie verkoopt met een 'koperskorting'. Bij verkoop van woning wordt de korting betaald aan corporatie of projectontwikkelaar.

Toelichting cluster 5: Huurkoop

Dit cluster omvat maatregelen waarbij er een combinatie van huur en koop optreedt in zowel de bestaande bouw als nieuwbouw.

KoLat (Koop later)	Eerst wordt de woning een periode gehuurd van de ontwikkelaar/ investeerder, later wordt de woning gekocht. Een deel van de huur wordt ingezet ter aflossing van het te kopen deel, het andere deel van de huur is voor de investeerder.
Gedeelde koop: huurkoop 3.0	Gedeeld eigenaarschap tussen huurverkoper en huurkoper. Huurkoper betaalt huur + bedrag om aandelen te kopen (in delen wordt de woning gekocht). Zolang je nog geen 100% eigenaar bent deel je winst en verlies met huurverkoper



Wijnhaven 23
3011 WH Rotterdam
Nederland
+31 10 275 59 95

info@rebelgroup.com
www.rebelgroup.com

Gemeente Utrecht

Raadsbesluit

Actieplan betaalbare koopwoningen

Beleidsveld	Wonen
Organisatieonderdeel	Ontwikkelorganisatie Ruimte
Opsteller	David Crabbendam
Zaaknummer	8982981
Jaargang en nummer	2021, nr. 142
Vergaderdatum Raad	23 december 2021
Geheim	Nee

De raad besluit:

1. Het Actieplan betaalbare koopwoningen vast te stellen, met als doel het woningaanbod in het betaalbare koopsegment in Utrecht te vergroten en te beschermen.

2. Als uitvoering van het Actieplan voor de korte termijn de volgende maatregelen te nemen:
    a. Verhogen van de prijsgrens voor de toepassing van de zelfbewoningsplicht voor nieuwbouw naar twee keer de NHG-grens;
    b. Voor het opnemen van betaalbare koopwoningen in woningbouwprogramma's blijvend aan te sluiten bij de kwalitatieve ondergrens die gehanteerd wordt voor middenhuurwoningen en daarbij voor innovatieve en bijzondere woonvormen maatwerk toe te passen;
    c. In gebiedsontwikkelingen kansen te benutten voor het toevoegen van betaalbare koopwoningen;
    d. Zodra dit mogelijk is gebruik te maken van de wettelijke bevoegdheid om een opkoopbescherming toe te passen bij bestaande betaalbare koopwoningen;

    en voor de iets langere termijn in te zetten op:
    e. Het stimuleren van innovatieve en bijzondere woonvormen (tussen huur en koop);
    f. Huishoudens met een middeninkomen voorrang te geven op betaalbare koopwoningen, vergelijkbaar met de voorrangsregels voor middenhuurwoningen. Deze voorrangsregels stevig te verankeren, o.a. via anterieure overeenkomsten en waar relevant erfpacht. De invulling van de voorrangsregel vorm te geven op basis van ervaringen opgedaan in een pilot en in samenwerking met de Stadsakkoordpartners;
    g. De uitwerking van de in het Actieplan genoemde maatregelen op (financiële) haalbaarheid om koopwoningen langjarig betaalbaar te houden.

    en vanwege de urgentie van het vraagstuk de raad voor het einde van 2021 te informeren over de uitvoering van maatregel a t/m g.

3. Het college de bevoegdheid te geven omwille van de integrale kwaliteit en economische haalbaarheid af te wijken van de toepassing van dit Actieplan (bijvoorbeeld voor het faciliteren van innovatieve en bijzondere woonvormen) en over afwijkingen jaarlijks te rapporteren bij het MPR.

4. Het 'Actieplan betaalbare koopwoningen' te beschouwen als aanvulling op de 'Woonvisie Utrecht beter in balans' (2019) en het plan op te nemen in de 'Omgevingsvisie Utrecht' - als onderdeel van het thematische beleid - en de internetpagina https://omgevingsvisie.utrecht.nl/ hierop aan te passen.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van de raad, gehouden op 23 december 2021.

De griffier,	De voorzitter,
Merel van Hall	Sharon A.M. Dijksma

Gemeenteraad

Dossiernummer	2237
Vertrouwelijk	Nee
Vergaderdatum	23 december 2021
Agendapunt	18.1
Titel	Beantwoording SV2021 nr 250 over Maatregelen voor meer betaalbare koopwoningen
ID	2407
Behandelend ambtenaar	Joeri van der lee
Telefoon	14 030
E-mail	joeri.van.der.Lee@utrecht.nl
Datum collegebesluit	
Geocodering	
Thema	
Portefeuillehouder	Wethouder Diepeveen
Beleidsveld	Wonen
Referendabel	
Reden niet referendabel	
Raadsadviseur (lijst)	Manon Leenders/Cie Energie(transitie), Duurzaamheid en Wonen/030-2863710
Behandelvoorstel	
Resultaat commissiebehandeling	
Resultaat raadsbehandeling	

Geagendeerd	Vergaderdatum
Gemeenteraad	23 december 2021

Voorgesteld besluit

Gemeente Utrecht

BEANTWOORDING SCHRIFTELIJKE RAADSVRAGEN 2021, NUMMER 250

Datum	2 november 2021
Van	College B&W
Behandeld door	Joeri van der Lee
Doorkiesnummer	14 030
E-mailadres	Joeri.van.der.lee@utrecht.nl
Kenmerk	9418405
Beleidsveld	Wonen

Geachte leden van de raad,

Hierbij ontvangt u de beantwoording van de schriftelijke raadsvragen jaargang 2021 nummer 250 van raadsleden Zwinkels (CDA), Van Déun (PVV), van der Marel (VVD) en Bos (Stadsbelang Utrecht) van 19 oktober 2021 over ‘Maatregelen voor meer betaalbare koopwoningen’. De gestelde vragen zijn onderaan bijgevoegd.

Vraag 1
Utrecht werkt sinds kort met een zelfbewoningsplicht voor bepaalde nieuwbouw- en ook voormalige corporatiewoningen. Hoe heeft het college toegezien op de naleving hiervan?
Antwoord 1
De zelfbewoning wordt sinds voorjaar 2020 geborgd via de uitgifteovereenkomsten én, waar we dat hebben afgesproken, in anterieure overeenkomsten. Deze woningen bevinden zich allen nog in de ontwikkel/aanbouwfase en zijn momenteel nog niet bewoond. Daardoor is toezicht nog niet aan de orde geweest. Dit gaan we de komende tijd ontwikkelen, waarbij we ook willen kijken naar de publiekrechtelijke mogelijkheden, zoals de opkoopbescherming
Corporaties nemen de zelfbewoningsplicht al langer op in verkoopovereenkomsten. Omdat het privaatrechtelijke handhaving betreft ligt toezicht en naleving bij de corporaties zelf.

Vraag 2
Welke grens hanteert de gemeente nu voor de definitie “middensegment” en is dit ook (gelet op steeds hogere huizenprijzen) aan verandering onderhevig? Is het nu 325.000 euro of 345.000 euro, en hoe sluit dit aan op de norm van de NHG? Wat betekent dit voor de mensen die juist weer iets zoeken dat nét deze grens overstijgt, bijvoorbeeld tot 450.000?
Antwoord 2
Het college gebruikt, conform coalitieakkoord, Woonvisie en RSU, de definitie Middencategorie. In deze categorie vallen zowel middenhuurwoningen (met een maandelijkse huurprijs tot €1.004,16-) en betaalbare koopwoningen. De bovengrens voor een betaalbare koopwoning is gelijk aan de NHG-

grens[1] en bedraagt voor 2021 € 325.000,-. Bij het toepassen van energiebesparende maatregelen ligt de NHG grens hoger en bedraagt dit jaar € 344.500,-. Deze hoge grens wordt niet als categoriegrens gehanteerd omdat het extra bedrag in de systematiek van de NHG volledig moet worden besteed aan die energiebesparende voorzieningen.
De NHG-grenswaarden zijn aan verandering onderhevig. Per 1 januari 2022 wordt de NHG grens verhoogd naar €355.000,- en respectievelijk € 376.300,- bij het toepassen van energiebesparende maatregelen.

Mensen die een woning zoeken met een hogere prijs dan €325.000,- (w.o. de genoemde €450.000,-) zoeken een woning die buiten de NHG-garantie valt. Het toevoegen van deze woningen valt buiten de reikwijdte van het Actieplan. Tegelijk hebben woningen in deze hogere categorie wel onze aandacht omdat we beducht zijn voor een waterbedeffect. Als deze woningen opgekocht worden, dan belemmert dat de doorstroming. Het college wil ook duurdere woningen beschermen tegen opkopen.

Vraag 3
In hoeverre is een fonds, zoals genoemd door REBEL, technisch uitvoerbaar in Utrecht? Ziet het college mogelijkheden om hierin samen te werken met het Rijk / andere partners?
Antwoord 3
Het vormen van een fonds is complex en daardoor bestaat nu ook nog geen vastomlijnd beeld over de haalbaarheid. Er zijn verschillende (technische) mogelijkheden die de komende periode verkend worden. Ambtelijk worden daarvoor verkennende gesprekken gevoerd o.a. met provincie, BZK, G4 en Eindhoven, maar ook met partijen die een faciliterende/beherende rol kunnen nemen. De gesprekken geven voldoende aanknopingspunten om een fonds uit te werken. Gedachte daarbij is om een groeimodel te hanteren en de pilots hier ook in te betrekken. We beginnen bescheiden en bouwen vervolgens uit.

Vraag 4
Hoe kan het college erop toezien dat de gecreëerde betaalbare woningen, ook echt terecht komen bij de doelgroep met (lage) middeninkomens, die het in de vrije sector niet redden?
Antwoord 4
Daar kan het college niet expliciet op toezien. Zoals in het bestuursvoorstel als kanttekening is aangeven is het toewijzen van koopwoningen niet juridisch afdwingbaar. We vragen op dit punt vrijwillige medewerking van ontwikkelaars als we met hen een anterieure overeenkomst sluiten. Parallel lobbyen we bij het Rijk om ons, naar analogie van de inkomensvoorrangsregels die we hebben ontwikkeld voor de middenhuur, mogelijkheden te bieden om woningen bij starters en middeninkomens terecht te laten komen.

Vraag 5
Welke invloed heeft het bijbouwen van woningen op het drukken van de huizenprijzen?
Antwoord 5
De prijs van woningen wordt door verschillende factoren bepaald. Naast aanbodfactoren zoals het vergroten van het aanbod door bouwen van nieuwe woningen (met – in een werkende markt - als gevolg lagere prijzen), zijn er ook factoren die de vraag vergroten. Een belangrijke vraagfactor is bijvoorbeeld de rentevoet: hoe hoger de rente hoe minder geleend kan worden waardoor de vraag lager wordt. Doordat 'bouwen' (het vergroten van het aanbod) de vraag niet kan bijhouden verwachten we niet dat de prijs gedrukt wordt. Er zal hoogstens een minder harde prijsstijging waar te nemen zijn.

[1] De maandelijkse hypotheeklast die bij een koopwoning met deze prijsstelling hoort is vergelijkbaar met de maandelijkse huurlast van een middenhuurwoning.

Vraag 6
Welke invloed heeft het onttrekken van woningen voor het “betaalbare koopfonds” op de huizenprijzen in de reguliere, vrije sector, waar anderen nog steeds op zijn aangewezen?
Antwoord 6
Naar verwachting nihil of zeer beperkt. Dat is afhankelijk van de reikwijdte van het fonds en hoeveel woningzoekenden toegang tot het fonds krijgen. Het optreden van dit effect zal in de voorbereiding van het fonds afgewogen worden.

Vraag 7
Deelt het college het beeld van de aanwezige makelaar, dat we (te) laat zijn en dat de meeste beleggers inmiddels al gestopt zijn met het opkopen van woningen?
Antwoord 7
Nee. Wij hebben eerder, vanuit diverse plekken in de stad, signalen ontvangen over het verspreiden van flyers waarin huiseigenaren worden gevraagd hun woning aan een vastgoedorganisatie te verkopen. Zo is dat recent (na 12 oktober jl.) nog in de Binnenstad gebeurd. Bovendien geldt dat zolang beleggers verwachten dat de prijzen van huizen blijven stijgen (en er voor een belegger dus rendement kan worden behaald) een investering in woonruimte – in ieder geval voor de korte termijn – voor hen aantrekkelijk blijft.

Vraag 8
Ziet de gemeente mogelijkheden om in privaatrechtelijke, anterieure overeenkomsten met ontwikkelaars bij nieuwbouwprojecten meer aan te sturen op koop, in plaats van huur?
Antwoord 8
Zie hiervoor beslispunt 2c van het raadsvoorstel. Tegelijk zijn wij van mening dat beide segmenten hard nodig zijn in onze stad en zullen – mede om geen vertragingen te veroorzaken – niet terugkomen op gemaakte afspraken. We kijken per ontwikkeling welk segment het meest kansrijk is.

Vraag 9
Hoe logisch is het om betaalbare koopwoningen te koppelen aan aantal vierkante meters, zoals dit ook gebeurt bij sociale huur en middenhuur? En vervolgens de koppeling per wijk? Welk onderzoek is uitgevoerd naar dit model en alternatieven hiervoor?
Antwoord 9
Door nu een koppeling aan te brengen willen we voorkomen dat op lange termijn een kwalitatief onaantrekkelijke koopwoningvoorraad ontstaat die niet aansluit bij de kwalitatieve woningbehoefte. De koppeling moet niet als regulering worden gezien, maar als ondergrens. Dat betekent dat, wanneer deze minimale kwaliteit in het traditionele segment betaalbare koop financieel niet mogelijk is, we inzetten op huurwoningen om het woningaanbod voor middeninkomens te vergroten met als doel de nieuwe woning ook in het segment te kunnen behouden. Omdat de prijzen per wijk verschillen, zal koppeling per wijk resulteren in andere projectsamenstellingen (voor wat betreft de traditionele betaalbare koopwoning).

Vraag 10
Welke kansrijke locaties heeft de gemeente op het oog om concreet te gaan realiseren en welke instrumenten wil de gemeente inzetten om deze woningen betaalbaar te houden?
Antwoord 10
In het voorstel Actieplan Betaalbare Koop is een aantal voorstellen gedaan. Bijvoorbeeld het opzetten van een fonds in combinatie met aanvullende faciliteiten (naar analogie van Koopgarant) en de koop coöperatie (in samenhang met het initiatiefvoorstel wooncoöperaties). We zien mogelijkheden om

hiervoor pilots te starten in Leidsche Rijn Centrum, Merwedekanaalzone en Zuilense Vecht. Zie ook vraag 3.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris, de burgemeester,

Schriftelijke vragen Maatregelen voor meer betaalbare koopwoningen

19 oktober 2021

Vragen:

Tijdens de raadsinformatiebijeenkomst over het actieplan Betaalbare Koopwoningen bleven een aantal vragen nog onbeantwoord, voornamelijk vanwege de beperkte tijd die we hadden. Graag zien wij (woordvoerders) onderstaande (technische) vragen voorafgaand aan de commissie-bespreking op 4 november beantwoord. We begrijpen dat dit op een kortere termijn is dan gebruikelijk, maar hopen dat ambtenaren en wethouder toch kans zien ons hierin te voorzien.

1. Utrecht werkt sindskort met een zelfbewoningsplicht voor bepaalde nieuwbouw- en ook voormalige corporatiewoningen. Hoe heeft het college toegezien op de naleving hiervan?
2. Welke grens hanteert de gemeente nu voor de definitie “middensegment” en is dit ook (gelet op steeds hogere huizenprijzen) aan verandering onderhevig? Is het nu 325.000 euro of 345.000 euro, en hoe sluit dit aan op de norm van de NHG? Wat betekent dit voor de mensen die juist weer iets zoeken dat nét deze grens overstijgt, bijvoorbeeld tot 450.000?
3. In hoeverre is een fonds, zoals genoemd door REBEL, technisch uitvoerbaar in Utrecht? Ziet het college mogelijkheden om hierin samen te werken met het Rijk / andere partners?
4. Hoe kan het college erop toezien dat de gecreëerde betaalbare woningen, ook echt terecht komen bij de doelgroep met (lage) middeninkomens, die het in de vrije sector niet redden?
5. Welke invloed heeft het bijbouwen van woningen op het drukken van de huizenprijzen?
6. Welke invloed heeft het onttrekken van woningen voor het “betaalbare koopfonds” op de huizenprijzen in de reguliere, vrije sector, waar anderen nog steeds op zijn aangewezen?
7. Deelt het college het beeld van de aanwezige makelaar, dat we (te) laat zijn en dat de meeste beleggers inmiddels al gestopt zijn met het opkopen van woningen?
8. Ziet de gemeente mogelijkheden om in privaatrechtelijke, anterieure overeenkomsten met ontwikkelaars bij nieuwbouwprojecten meer aan te sturen op koop, in plaats van huur?
9. Hoe logisch is het om betaalbare koopwoningen te koppelen aan aantal vierkante meters, zoals dit ook gebeurt bij sociale huur en middenhuur? En vervolgens de koppeling per wijk? Welk onderzoek is uitgevoerd naar dit model en alternatieven hiervoor?
10. Welke kansrijke locaties heeft de gemeente op het oog om concreet te gaan realiseren en welke instrumenten wil de gemeente inzetten om deze woningen betaalbaar te houden?

Gesteld door:

- Jantine Zwinkels, CDA Utrecht
- Henk van Deun, PVV Utrecht
- Cees Bos, Stadsbelang Utrecht
- Erik van der Marel, Utrechtse VVD

Gemeenteraad

Dossiernummer	2243
Vertrouwelijk	Nee
Vergaderdatum	23 december 2021
Agendapunt	19
Titel	Raadsvoorstel Besluit tot wijziging van de Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2019 Gemeente Utrecht
ID	2413
Behandelend ambtenaar	Meijer, Frank
Telefoon	14030
E-mail	frank.meijer@utrecht.nl
Datum collegebesluit	
Geocodering	Stad Utrecht
Thema	Ruimtelijke ordening
Portefeuillehouder	Wethouder Diepeveen
Beleidsveld	Wonen
Referendabel	Ja
Reden niet referendabel	
Raadsadviseur (lijst)	Manon Leenders/Cie Energie(transitie), Duurzaamheid en Wonen/030-2863710
Behandelvoorstel	
Resultaat commissiebehandeling	
Resultaat raadsbehandeling	

Geagendeerd	Vergaderdatum
Gemeenteraad	23 december 2021

Voorgesteld besluit

Gemeente Utrecht

Voorstel aan de gemeenteraad

Besluit tot wijziging van de Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2019 Gemeente Utrecht

Beleidsveld	Wonen
Organisatieonderdeel	Ontwikkelorganisatie Ruimte
Opsteller	Frank Meijer
Kenmerk	9436938
Vergaderdatum Raad	volgt
Geheim	Nee

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

1. De wijziging van de Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2019 Gemeente Utrecht vast te stellen, waarvan de belangrijkste wijzigingen zijn:
   a. Verdere invulling van de tabel van de bezettingsnorm bij de kleinere appartementen;
   b. Als er voor een grotere woning geen kandidaat is met de juiste huishoudensgrootte, voorrang te verlenen naar aflopende huishoudengrootte;
   c. Het aanpassen van de van Groot naar Beter regeling - de regeling die doorstromen vanuit woningen met 4 of meer kamers naar kleinere woningen stimuleert - waarbij woningzoekende een woonduur moet hebben van minimaal 1 jaar om van de voorrang gebruik te kunnen maken en het college nadere regels kan stellen voor de regeling
   d. De mogelijkheid scheppen om bij specifieke, door het college aan te wijzen woonruimte, bij sociale huurwoningen voorrang te kunnen verlenen aan lage middeninkomens.

2. Uitvoering te geven aan artikel 5 van de Verordening raadgevend referendum gemeente Utrecht 2017, en de verordening per 1 januari 2022 in werking te laten treden.

Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris, de burgemeester,

Samenvatting

Met de vaststelling van de Huisvestingsverordening Regio Utrecht in 2019 is er afgesproken dat de verordening in 2021 tussentijds geëvalueerd zou gaan worden. Dit is nu gebeurd en heeft geleid tot een beperkt aantal inhoudelijke wijzigingen. Daarnaast is ook van het moment gebruik gemaakt om een aantal juridische en technische wijzigingen door te voeren.

Context

Aanleiding

Tijdens de vaststelling van huisvestingsverordening op 23 mei 2019 is motie 71 aangenomen. Met de motie wilde de raad in een vroegtijdig stadium zijn wensen voor de volgende huisvestingsverordening kenbaar maken. In de aanloop naar de aanpassing van de huidige verordening is de raad een aantal malen geïnformeerd door middel van een tussentijdse evaluatie van de huisvestingsverordening, een RIB op 25 mei 2021, de commissie Stad en Ruimte van 27 mei 2021, een terugkoppeling van de regionale bestuurstafel plus aanvullende gegevens en de raadsvergadering van 15 juli 2021. Op deze manier kon het college de wensen van de raad (al dan niet in de vorm van moties) meenemen naar de regionale bestuurstafel, die op 15 september 2021 heeft plaatsgevonden.

In de genoemde commissie en raad is ook het onderwerp omzetten en splitsen aan de orde gekomen. Het ging daarbij vooral om de mogelijke extra ruimte en/of versoepelingen in de omzetting naar woonruimte voor 3 personen. Deze omzetting is nu vergunningsvrij tot en met 2 personen. Aangegeven is dat dit onderwerp, samen met een evaluatie van het omzetten en splitsen, later terug zou komen.

Tijdens de regionale bestuurstafel van 15 september 2021 zijn de volgende onderwerpen ingebracht, mede naar aanleiding van de behandeling in de commissie en de raad:

1) Motie 238 droeg het college op om “het percentage aantal te verloten woningen te verlagen naar maximaal 10% voor het te verdelen vrijgekomen woningaanbod en dit aan te passen bij de eerstvolgende herziening van de huisvestingsverordening op te nemen”

2) Om in aanloop naar de nieuwe verordening (uiterlijk 1 juli 2023) monitoring en onderzoek verder vorm te geven. De wens is om meer inzicht te hebben in doorstroomketens, de uitstroom uit de sociale huur en de toewijzingen aan bepaalde beroepsdoelgroepen (waarbij breder wordt gekeken dan naar politie, zorg en onderwijs).

Ad 1) In de huisvestingsverordening staat nu dat maximaal 20% per gemeente verloot mag worden. Tijdens de bespreking op de bestuurstafel van de wens van de gemeente Utrecht om dit op regionaal niveau te verlagen naar 10%, bleek dat de meerderheid van de gemeentes in de regio, dit percentage niet wil gaan verlagen. Men wil de mogelijkheid openhouden om (een deel van de) starters met weinig inschrijftijd, een kans te blijven geven op de woningmarkt. De gemeente Utrecht zal, in geest van de motie, in het lokale beleid (dat dus alleen geldt voor de gemeente Utrecht), een maximum opnemen van te verloten woningen van 10%. Het college zal dat in het eerste kwartaal van 2022 opnemen in het lokale beleid.

Ad 2) Andere regiogemeenten hadden deze behoefte ook. In aanloop naar de nieuwe verordening in 2023 zal een uitgebreidere evaluatie plaatsvinden van de werking van de huisvestingsverordening, met een verdere verdieping van de cijfers.

Huisvestingsverordening: hoe is deze opgebouwd en waar liggen de bevoegdheden?

De huisvestingsverordening bestaat uit twee onderdelen:

1) Hoofdstuk 2 dat gaat over het *verdelen van zelfstandige woonruimte*: sociale voorraad tot de liberalisatiegrens en sinds enkele jaren ook voor een deel tot de middenhuurgrens. Hoofdstuk 2 is afgestemd met de regiogemeenten en de corporaties, zodat de woonruimteverdeling in de regio op een zo eenduidige mogelijke manier plaatsvindt. De huisvestingsverordening dient te worden vastgesteld door de gemeenteraden. De huidige verordening is per 1 juli 2019 ingegaan en per 1 juli 2023 moet een nieuwe worden vastgesteld. Het eerder genoemde raadsvoorstel voor de wijzigingen heeft alleen betrekking op een tussentijdse aanpassing van dit hoofdstuk.

2) Hoofdstuk 3 van de verordening gaat over het *wijzigen van de samenstelling van de woonruimtevoorraad*. Bijvoorbeeld het beleid ten aanzien van woningsplitsen en omzetten, maar ook ten aanzien van de toeristische verhuur van woningen. Hoofdstuk 3 van de verordening kan elke gemeente op zijn eigen manier inrichten. Er zijn ook gemeenten in de regio die hier geen beleid voor hebben opgenomen.

Lokaal beleid
Genoemde hoofdstukken 2 en 3 geven haakjes om een en ander ook in lokaal beleid verder uit te werken, wat dan alleen geldt voor de desbetreffende gemeente. De raad geeft via de verordening de kaders aan, waarin de raad bevoegdheden neer kan leggen bij het college. Voor hoofdstuk 2 is die lokale uitwerking vastgelegd in het “Gemeentelijk woonbeleid ter uitvoering van de Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2019 gemeente Utrecht” en voor hoofdstuk 3 in Beleidsregels Wijziging samenstelling van de woonruimtevoorraad(woningsplitsen en omzetten) Gemeente Utrecht.

Voorbeelden op basis van hoofdstuk 2 zijn de verdere uitwerking van voorrangsregels voor bepaalde beroepen, urgentie, het bepalen van het aandeel loten en de regeling voor woongroepen. De voorgestelde aanpassingen van de huisvestingsverordening zijn mede aanleiding om ook het lokale beleid dat gekoppeld is aan dat hoofdstuk, aan te passen. Deze uitwerking is een bevoegdheid van het college, maar we zullen de raad daarover wel gaan informeren. Lokaal beleid gerelateerd aan hoofdstuk 3 geldt bijvoorbeeld voor de opbouw van de leefbaarheidstoets en aanvullende voorwaarden en voorschriften t.a.v. omzetten en splitsen.

Omzetten en splitsen
De raad ontvangt in het eerste kwartaal van 2022 nog de evaluatie van het omzetten en splitsen. Daaraan gekoppeld zal ook gekeken worden welke eventuele versoepelingen er mogelijk zijn ten aanzien van het omzetten naar woonruimte voor 3 personen. Eventuele versoepelingen* kunnen waarschijnlijk worden genomen binnen de bevoegdheden die de raad via hoofdstuk 3 van de verordening geeft aan het college. Dat vereist dan dus weliswaar geen besluit van de raad, maar het college wil juist op dit onderwerp de raad wel graag gaan betrekken bij het collegevoorstel.

** Versoepelingen kennen wel een grens. Het volledig laten vervallen van de vergunningsplicht bij omzetting naar woonruimte voor drie personen vraagt wél een raadsbesluit.*

Opkoopbescherming
De nieuwe wet opkoopbescherming, die per 1 januari 2022 in werking treedt, geeft gemeenten de mogelijkheid om regels op te nemen die het beleggers verbiedt om woningen op te kopen om die vervolgens te verhuren. De gemeente Utrecht werkt op dit moment aan een voorstel en zal deze, zo snel als mogelijk is, uiterlijk in het eerste kwartaal van 2022, aan de gemeenteraad voorleggen. Het is namelijk van belang om het voorstel zorgvuldig te onderbouwen en vorm te geven, zodat de regeling ook juridisch goed te handhaven is. De gemeenteraad kan categorieën van woningen aanwijzen, waarvoor de opkoopbescherming geldt. Daarbij wordt een WOZ-waarde als maximale grens gesteld.

De regeling voor de opkoopbescherming zal onderdeel uitmaken van de huisvestingsverordening en dient door de raad te worden vastgesteld. Hierop wordt afgestemd met de regiogemeenten. Onderzocht zal worden wat het mogelijke waterbedeffect is voor de regiogemeenten als dit in Utrecht wordt ingevoerd.

Juridische context
Dit betreft een tussentijdse aanpassing van de Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2019 Gemeente Utrecht. Aanpassing van de verordening is een bevoegdheid van de raad. De wijziging is referendabel en dus moeten er normaal gesproken minimaal 5 weken zitten tussen de besluitvorming (voorzien op 23 december 2021) en de inwerkingtredening. Aangezien van het belang is dat Woningnet per 1 januari 2022 de wijzigingen eenduidig kan verwerken in haar systemen, wordt op basis van artikel 4 van de referendumverordening voorgesteld om de verordening al wel op 1 januari 2022 in werking te laten treden. Dat laat onverlet dat er een verzoek tot een referendum ingediend kan worden.

Beoogd effect
Met de gewijzigde verordening wordt een zo eerlijk mogelijke verdeling van de schaars vrijkomende sociale huurwoningen bewerkstelligd en wordt beter aangesloten bij de vraagstukken van deze tijd.

Eerdere besluitvorming en informatievoorziening aan de raad
20 november 2020 Raadsbrief procesevaluatie huisvestingsverordening
14 mei 2021 Raadsbrief evaluatie regionale huisvestingsverordening, met als bijlagen Rapport RIGO Woonruimteverdeling in de U16 en Aanvullende cijfers woonruimteverdeling RIGO
25 mei 2021 Raadsinformatiebijeenkomst (presentatie van RIGO van de evaluatie)
22 juni 2021 Raadsbrief Regionale huisvestingsverordening: aanvullende gegevens en terugkoppeling regionale bestuurstafel

Beslispunten, Argumenten en Kanttekeningen/Risico's

Beslispunt	
1	De wijziging van de Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2019 Gemeente Utrecht vast te stellen, waarvan de belangrijkste wijzigingen zijn: a. Verdere invulling van de tabel van de bezettingsnorm bij de kleinere appartementen; b. Als er voor een grotere woning geen kandidaat is met de juiste huishoudensgrootte, voorrang te verlenen naar aflopende huishoudengrootte; c. Het aanpassen van de van Groot naar Beter regeling - de regeling die doorstromen vanuit woningen met 4 of meer kamers naar kleinere woningen, stimuleert – waarbij de woningzoekende een woonduur moet hebben van minimaal 1 jaar om van de voorrang gebruik te kunnen maken en het college nadere regels kan stellen voor de regeling d. De mogelijkheid scheppen om bij specifieke, door het college aan te wijzen woonruimte, bij sociale huurwoningen voorrang te kunnen verlenen aan lage middeninkomens.
Argumenten	
1.1	Door de verdere invulling van de tabel wordt de kans verkleind dat grote huishoudens in te kleine woningen gehuisvest worden
	In de voorrangsregel bezettingsnorm is voor meergezinswoningen tot 5 kamers geen huishoudengrootte aangegeven. In de praktijk leidt dat tot ongewenste situaties, omdat dan bijvoorbeeld grote gezinnen terechtkomen in twee of driekamerwoningen. Deze huishoudens hadden dan in de oude situatie een langere inschrijftijd dan de inschrijftijd van de een- of tweepersoonshuishouden op dat moment. Om te voorkomen dat alles wordt dichtgetimmerd is er wel ruimte voor maatwerk voor de corporaties, waarover zou zullen rapporteren.
1.2	Door de verdere invulling van de tabel kan achteruitgang in de leefbaarheid in bepaalde complexen worden voorkomen
	Een belangrijk voorbeeld zijn gehorige appartementencomplexen. Als hier veel kleinere woningen aan grote gezinnen worden toegewezen, dan geeft dat met name op gebied van geluid leefbaarheidsproblemen. De corporaties geven in deze situaties bij voorkeur voorrang aan 1- of 2 persoonshuishoudens. In de huidige tabel was dat niet opgenomen.
1.3	Door voorrang te verlenen naar aflopende huishoudengrootte wordt de kans groter dat vrijkomende grotere woningen worden toegewezen aan (grote) gezinnen
	Hierdoor wordt de toewijzing van ook de grotere woningen meer passend gemaakt en wordt de kans verkleind dat kleine huishoudens in te grote woningen terechtkomen. Onder de huidige verordening kan het namelijk voorkomen dat een grote

	vijfkamerwoning vrijkwam, er geen reactie van een huishouden kwam van 5 of meer, en dat daarna de andere voorrangsregels in werking treden, met uiteindelijke de inschrijftijd. In het nieuwe voorstel wordt er dan eerst gekeken of er een vierpersoonshuishouden is etc. Anders kan het voorkomen dat de vijfkamerwoning direct naar een eenpersoonshuishouden gaat. Zie verder bijlage 2a met cijfers over de toewijzing naar huishoudgrootte. Ook heeft deze aanpassing een directe relatie met de voorrangregel voor woningzoekenden die een grote woning achterlaten (van Groot naar Beter). Op het moment dat woningzoekenden met voorrang kunnen doorstromen van een grote eengezinswoning naar een kleiner appartement, is het gewenst dat de vrijkomende woning bij een (groot) gezin terechtkomt.
1.4	<u>Door de aanpassing van de Groot naar Beter regeling wordt een ongewenst effect hersteld en de doelmatigheid van de regeling vergroot</u>
	De voorstellen zijn er op gericht om een aantal onvoorziene en ongewenste effecten van de van Groot naar Beter regeling te corrigeren. Deze regeling geeft voorrang aan huishoudens die een grote woning achterlaten (4 kamers of meer) voor een kleinere woning (tot en met 3 kamers). Er werden het afgelopen jaar een aantal minder aantrekkelijke vierkamerwoning geaccepteerd (waarvoor een relatief lage inschrijfduur nodig is), waarvan de bewoners vervolgens vrij snel daarna met voorrang doorstroomden naar een kwalitatief zeer goede en populaire driekamerwoning. Vandaar dat de minimale woonduur van 1 jaar is opgenomen.
1.5	<u>Door de mogelijkheid te scheppen om bij door het college aan te wijzen woonruimte bij sociale huurwoningen voorrang te kunnen verlenen aan lage middeninkomens, kan de gemeente gerichter sturen op het verbeteren van de balans in de stad of wijken</u>
	De lagere middeninkomens kunnen door de versoepeling van landelijke wetgeving (bandbreedte van 7,5% - 15% in de toewijzing) meer tot de doelgroep van de corporaties behoren, maar door de voorrangsregels voor de lage inkomens (primaire en secundaire doelgroep) komen zij nu eigenlijk niet in aanmerking voor sociale huurwoningen. Het kan om een aantal redenen wenselijk zijn om met voorrang de lagere middeninkomens bij specifieke woonruimte toe te wijzen, om daarmee bijvoorbeeld de balans in sommige wijken te verbeteren (Woonvisie). Zo zou bijvoorbeeld bij een specifiek nieuwbouwproject een beperkt deel van de sociale huurwoningen met die voorrang kunnen worden aangeboden. In de evaluatie van RIGO werd geconstateerd dat ongeveer 3% van de toewijzingen naar deze doelgroep gaat; in die evaluatie is niet ingegaan op de verdeling over de wijken.
1.6	<u>Met de wijziging van de verordening wordt een aantal juridische en technische verbeteringen doorgevoerd.</u>
	Het gaat dan bijvoorbeeld bij kernbinding om een aanpassing aan de wettelijke definitie van maatschappelijke binding van 3 naar 6 jaar; maar ook om verduidelijking van een aantal begrippen.
Kanttekeningen/Risico’s	
1.1	<u>Door voorrang te verlenen naar aflopende huishoudengrootte als er voor een grotere woning geen kandidaat is met de juiste huishoudensgrootte worden de slaagkansen voor kleinere huishoudens voor een grotere woning verkleind</u>
	In de huidige situatie maak je als klein huishouden voor een grotere woning meer kans dan in de voorgestelde aanpassing (waarschijnlijk) het geval zal zijn. Maar gezien de krapte op de woningmarkt moet de schaarse woonruimte zo eerlijk mogelijk verdeeld worden. Wel zullen de slaagkansen van de verschillende groepen zorgvuldig gemonitord worden.

1.2	De verdere invulling van de bezettingsnorm tabel is heel precies en voegt nog meer voorrangsregels toe
	Het voorstel leidt tot een verdere precisering in het verdelen van de sociale huurwoningen, maar in de verordening is wel de mogelijkheid opgenomen tot maatwerk. Corporaties dienen voor de verantwoording daarvan afspraken te maken met burgemeester en wethouders.
1.3	Het aantal mensen dat gebruik maakt van de Van Groot Naar Beter regeling zal mogelijk gaan afnemen
	In 2019 zijn de regels verruimd, waardoor er in 2020 een groot aantal huishoudens in de regio van de regeling gebruik heeft gemaakt (stijging van 128 in 2018 naar 559 in 2020, zie Rapport RIGO Woonruimteverdeling in de U16 bij Raadsbrief Evaluatie regionale huisvestingsverordening. Naar verwachting zullen de genoemde aanpassingen getalsmatig echter maar een beperkt kwantitatief effect gaan hebben. Die afname weegt echter niet op tegen het vergroten van het achterliggende doel van de regel.
Beslispunt	
2	Uitvoering te geven aan artikel 5 van de Verordening raadgevend referendum gemeente Utrecht 2017, en de verordening per 1 januari 2022 in werking te laten treden
Argumenten	
2.1	Voor de eenduidigheid richting woningzoekenden het van belang is dat de toewijzingen via Woningnet per 1 januari 2022 op regionaal niveau zo min mogelijk verschillen met de andere regiogemeenten
	Naar verwachting zal in de meeste gemeenten de aangepaste huisvestingsverordening per 1 januari 2022 in werking treden. Voor de regionaal woningzoekenden is het het prettigst als het toewijzen van de woningen dan zoveel mogelijk op een eenduidige manier plaatsvindt.

Financiën
Dit voorstel heeft geen financiële consequenties.

Vervolg
Het besluit tot wijziging van de Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2019 Gemeente Utrecht kan op 9 december 2021 worden besproken in de commissie EDW en op 23 december ter vaststelling voorliggen bij de raad. Daarna zal de verordening per 1 januari 2022 in kunnen gaan. Indien over het raadsbesluit een raadgevend referendum wordt gehouden en onherroepelijk is vastgesteld dat dit heeft geleid tot een raadgevende uitspraak tot afwijzing, wordt zo spoedig mogelijk beslist of een raadsvoorstel wordt ingediend tot het al dan niet intrekken van het raadsbesluit.

In aanloop naar de nieuwe verordening per 1 juli 2023 zal de woonruimteverdeling opnieuw gemonitord worden en wordt de raad hierover geïnformeerd.

Participatie
De corporaties en regiogemeenten zijn betrokken geweest bij de voorgestelde aanpassingen conform de uitgangspunten van de Huisvestingswet. Deze afstemming heeft plaatsgevonden via de regionale bestuurstafels en het SWRU, het samenwerkingsverband van 18 corporaties in de Utrechtse regio.

Communicatie
De gewijzigde verordening zal worden gecommuniceerd via de gemeentelijke website, de U10 en via WoningNet Regio Utrecht. Daarnaast wordt deze gepubliceerd in de landelijke portalen voor wet- en regelgeving.

Bijlagen

Bijlagen besluitvorming
- Besluit tot wijziging van de Huisvestingsverordening regio Utrecht 2019 Gemeente Utrecht

Bijlagen informatief
- Geconsolideerde versie Huisvestingsverordening regio Utrecht 2019 Gemeente Utrecht, wijzigingen zichtbaar

Besluit tot wijziging van de Huisvestingsverordening regio Utrecht 2019 Gemeente Utrecht

De raad van de gemeente Utrecht

- Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 23 november 2021;
- Gelet op artikel 4 lid 1 van de Huisvestingswet;

Overwegende dat uit de evaluatie van de verordening blijkt dat enkele aanpassingen van de verordening wenselijk zijn en daarnaast enkele technische en tekstuele wijzigingen nodig zijn;

Besluit de Huisvestingsverordening regio Utrecht 2019 Gemeente Utrecht als volgt te wijzigen:

Artikel I

A. Artikel 1.1 wordt als volgt gewijzigd:

a. De nummering bij elk onderdeel vervalt en wordt vervangen door een gedachtestreep, waarna alle onderdelen in alfabetische volgorde worden gezet.

b. Na het onderdeel “Aanbodmodel” wordt een nieuw onderdeel ingevoegd, dat luidt:

- Aanvangshuur: de gevraagde huur op het moment van het aangaan van het huurcontract.

c. Onderdeel “Doorstromer” komt te luiden:

- Doorstromer:
Een woningzoekende die als hoofdhuurder daadwerkelijk en rechtmatig in de woningmarktregio een zelfstandige huurwoning bewoont, die niet verhuurd wordt op basis van de Leegstandwet, en die na verhuizing leeg achterlaat. De maandhuur mag bij inschrijving niet meer bedragen dan de maximale huurprijsgrens.

d. Na onderdeel “Eigenaar” wordt een nieuw onderdeel ingevoegd, dat luidt:

- Gebruiksoppervlakte: De gebruiksoppervlakte wonen als bedoeld in NEN 2580.

e. Onderdeel “Huishouden” komt te luiden:

- Huishouden: Een of twee volwassen personen, plus eventuele inwonende kinderen, die een duurzame gemeenschappelijke huishouding voeren of wensen te voeren. Hierbij is er sprake is van bewuste wederzijdse zorg en taakverdeling, die het enkel gezamenlijk bewonen van een bepaalde

woonruimte te boven gaat. Het huishouden heeft de intentie om voor onbepaalde periode samen te wonen.

f. In onderdeel “Lokaal woningzoekende” wordt ‘ingeschreven zijn of zijn geweest’ vervangen door ‘ingeschreven is of ingeschreven is geweest’

g. In onderdeel “Maatschappelijke binding” wordt ‘drie’ vervangen door ‘zes’

h. Onderdeel “vloeroppervlakte” vervalt.

B. Artikel 2.1.1 wordt als volgt gewijzigd:

a. In het eerste lid wordt ‘huurprijs ‘ vervangen door ‘aanvangshuurprijs’.

b. In het tweede lid vervalt onderdeel b (onzelfstandige woonruimte) en worden de onderdelen c tot en met e geletterd: b tot en met d.

C. Artikel 2.4.1 wordt als volgt gewijzigd:

a. In lid 1 wordt

- Het opschrift boven de tabel ‘Tabel 1:’ vervangen door ‘Tabel 1 (prijspeil 2021):’
- ’22.700’ vervangen door ’23.725’
- ’30.825’ vervangen door ’32.200’
- ’22.675’ vervangen door ’23.650’
- ’30.800’ vervangen door ’32.075’
- ‘607,46’ vervangen door ‘633,25’
- ‘651,03’ vervangen door ‘678,66’

b. In lid 2 wordt ‘lid 1’ vervangen door ‘leden 1 en 5’ en “huur en inkomensgrenzen” wordt “huur- en inkomensgrenzen”.

c. Er worden twee nieuwe leden toegevoegd, luidende:

5 Burgemeester en wethouders kunnen woonruimte aanwijzen waarbij voorrang wordt gegeven aan huishoudens met inachtneming van tabel 2:

Tabel 2 (prijspeil 2021)

Inkomen vanaf	Inkomen tot	Huurprijs van	Huurprijs tot
€ 40.024	€ 51.199	€ 678,66	€ 752,33

6 Burgemeester en wethouders kunnen woonruimte aanwijzen waar tabel 1 niet geldt. Het niet toepassen van tabel 1 kan alleen wanneer de toewijzing aan de primaire doelgroep boven de te verwachten trend van 70% ligt.

D. Artikel 2.4.2 wordt als volgt gewijzigd:

a. De tabel in het tweede lid wordt vervangen door onderstaande tabel:

Woonruimte naar kamers	Oppervlakte	Huishouden naar personen in Eengezinswoningen	Huishouden naar personen in Meergezinswoningen
1 kamer	n.v.t.	1-2	1-2
2 kamers	< 60 m2	1 of 2	1 of 2
2 kamers	> 60 m2	2	1 of 2
3 kamers	< 60 m2	1 of meer	1 of 2
3 kamers	> 60 m2	2 of meer	2 of meer
4 kamers	< 60 m2	2 of meer	2 of meer
4 kamers	> 60 m2	3 of meer	2 of meer
5 kamers	< 80 m2	3 of meer	3 of meer
5 kamers	> 80 m2	5 of meer	5 of meer
6 kamers	< 80 m2	5 of meer	5 of meer
6 kamers	> 80 m2	6 of meer	6 of meer
7 kamers	< 80 m2	6 of meer	6 of meer
7 kamers	> 80 m2	7 of meer	7 of meer
8 kamers	< 80 m2	7 of meer	7 of meer
8 kamers	> 80 m2	8 of meer	8 of meer

b. Lid 3 vervalt en er worden twee nieuwe leden ingevoegd, luidende:

3 Bij de toepassing van de voorrangsregel in lid 2 wordt bij woonruimte met vijf of meer kamers, voorrang verleend in aflopende huishoudensgrootte.

4 Burgemeesters en wethouders kunnen van deze tabel afwijken als zij dat in verband met de leefbaarheid nodig achten.

E. Artikel 2.4.3 wordt als volgt gewijzigd:

In het eerste lid wordt ‘Voorrang voor jongeren in de leeftijdscategorie van 18 tot 23 jaar of 18 tot 30 jaar.’ vervangen door:

‘Voorrang voor jongeren in de leeftijdscategorie:
- 18 tot en met 22 jaar; of
- 18 tot en met 27 jaar of
- 18 tot en met 29 jaar.’

F. Artikel 2.4.4. komt te luiden:

Artikel 2.4.4 Voorrangsregels doorstromen en doorschuiven

1. Bij het verlenen van een huisvestingsvergunning voor de huur van woonruimte met maximaal drie kamers geven burgemeester en wethouders voorrang aan doorstromers met minimaal 1 jaar woonduur die een woning van minimaal 4 kamers achterlaten van een verhuurder die zijn woningen verhuurt via het toewijzingssysteem als bedoeld in artikel 2.6.1.
2. Burgemeester en wethouders kunnen nadere regels stellen voor bovenstaande voorrangsregel en het doorschuiven binnen een complex.
3. In deze nadere regel kunnen burgemeester en wethouders deze voorrang buiten toepassing verklaren voor de verlening van een huisvestingsvergunning voor eengezinswoningen met drie kamers en een gebruiksoppervlakte van tenminste 75 m2.
4. Verhuurders rapporteren jaarlijks aan burgemeester en wethouders over de toepassing van lid 1.

G. Artikel 2.5.1 wordt als volgt gewijzigd:
   a. In lid 3b wordt ‘1e’ vervangen door ‘2e’ en ‘1h’ vervangen door ‘2h’
   b. In lid 3c wordt ‘1a’ vervangen door ‘2a’ en ‘1b’ vervangen door ‘2b’

H. Artikel 2.5.1c wordt als volgt gewijzigd:
   In lid 1e wordt ‘afgeven’ vervangen door ‘afgegeven’.

I. Artikel 2.5.3 wordt als volgt gewijzigd:
   in het vierde lid wordt het woord ‘zijn’ geschrapt.

J. Artikel 2.6.2 wordt als volgt gewijzigd:
   Aan lid 2c wordt op het eind een nieuwe zin toegevoegd, die luidt:

   Per jaar mag dat voor niet meer dan 5% van het totaal aantal woningen dat via het aanbodmodel aangeboden wordt.

K. Artikel 2.6.3 wordt als volgt gewijzigd:
   in het eerste lid wordt ‘bijzondere regels instellen’ vervangen door ‘nadere regels stellen’.

Artikel II

Dit besluit treedt in werking op 1 januari 2022.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 23 december 2021.

De burgemeester
Sharon A.M. Dijksma

De griffier,
Merel van Hall

ARTIKELSGEWIJZE TOELICHTING Huisvestingsverordening regio Utrecht 2019 Gemeente Utrecht

Toelichting Hoofdstuk 1 Algemeen Artikel 1.1 Begripsomschrijving

Bed & Breakfast en Particuliere vakantieverhuur

Bed & Breakfast en Particuliere vakantieverhuur vallen beide onder de definitie van toeristische verhuur, maar een belangrijk verschil is dat tijdens het in gebruik geven van de woning voor Bed & Breakfast de hoofdbewoner zelf aanwezig is in de woning en bij particuliere vakantieverhuur de hoofdbewoner zelf niet aanwezig is. Daarnaast is Bed & Breakfast gedurende het gehele jaar mogelijk, maar wel beperkt tot een deel van de woning (afhankelijk van het bestemmingsplan, max. 50%). Particuliere vakantieverhuur is maximaal 60 nachten per jaar toegestaan en daarbij wordt meestal wel de gehele woning verhuurd.

Echte dienstwoning

In het huurrecht wordt verschil gemaakt tussen een echte en een onechte dienstwoning. Een echte dienstwoning is een woning die noodzakelijkerwijs gebruikt wordt met het oog op de arbeidsovereenkomst. Voorbeelden zijn: een boswachterswoning, een portierswoning. Er is dus een direct verband tussen de aard van het werk en het bewonen van de woning. Het huurrecht is in dat geval niet van toepassing. Als er geen direct verband is tussen de aard van het werk en het bewonen van de dienstwoning, spreekt men van een onechte dienstwoning. Het huurrecht is dan wel van toepassing. Zogenaamde verpleegstersflats zijn soms echte en soms onechte dienstwoningen. Als een verpleegkundige intern woont, zodat zij feitelijk een kamer in het ziekenhuis huurt, zal er sprake zijn van een echte dienstwoning. Betreft het echter flats die speciaal gebouwd zijn om verpleegkundigen aan woonruimte te helpen, dan is er geen direct verband tussen het werk en het bewonen van de flat en zal in de regel het huurrecht wel van toepassing zijn.

Inkomensgrens van de doelgroep

De inkomensgrens van de doelgroep wordt door de minister jaarlijks bekend gemaakt met een circulaire. Op 1 januari 2019 is de inkomensgrens € 38.035.

Inkomensvoorrangsgrenzen middenhuur

Het inkomen waarmee één- of meerpersoonshuishoudens voorrang krijgen is hoger dan het indicatieve inkomen dat in het Actieplan Middenhuur is gehanteerd om de huurprijsgrens te bepalen, zodat ook deze huishoudens voorrang hebben bij de toewijzing van –nieuw te realiseren- middenhuurwoningen. Ook huishoudens met een inkomen tussen €45.000 en €55.000/€65.000 hebben op de huidige woningmarkt moeite om een passende woning te vinden. Huishoudens met een hoger inkomen hebben meer alternatieven in de huur en koopsector.

Zo komen - ten tijde van schaarste - de nieuwe middenhuurwoningen in eerste instantie terecht bij de huishoudens die daar het meest op zijn aangewezen en wordt tegelijkertijd niemand uitgesloten. Bij de voorrangsregeling in artikel 2.4a is opgenomen dat B&W voor bijzondere groepen nadere regels te stellen over de wijze waarop de inkomensvoorrangsgrens wordt bepaald bij de toepassing van de voorrangsregels. Hiermee zorgen B&W ervoor dat deze huishoudens eenzelfde beroep kunnen doen op de voorrangsregeling.

In de voorrangsregel is tevens opgenomen, als uitwerking van het Actieplan Middenhuur, dat de doorstromers uit de sociale huurwoning voorrang krijgen op andere woningzoekenden. Hierdoor wordt de doorstroming uit de sociale huur sector bevorderd, wat bijdraagt aan het verminderen van goedkope scheefheid in de sociale sector.

Liberalisatiegrens

De liberalisatiegrens wordt door de minister jaarlijks bekend gemaakt met een circulaire. Vanaf 1 januari 2019 is de liberalisatiegrens € 720,42.

Middenhuurgrens

Middenhuurwoningen zijn een voorwaarde voor een goed functionerende woningmarkt. Deze woningen, zijn nodig voor huishoudens die op een woning in dit segment zijn aangewezen. Het gaat bijvoorbeeld om starters of jonge gezinnen die niet in aanmerking komen voor een gereguleerde huurwoning in de woningcorporatiesector en (nog) niet kunnen of willen kopen. Door toewijzing van deze woningen te regelen, komen deze woningen ook ten goede aan de juiste doelgroep.

Op het moment dat er namelijk geen inkomenseisen worden gesteld aan huurders van deze middenhuurwoningen dan bestaat het risico dat verhuurders kiezen voor mensen met een (te) hoog inkomen, zodat zij meer zekerheid krijgen over huurinkomsten.

Dit betekent dat middenhuurwoningen (woonruimte met een huurprijs vanaf de liberalisatiegrens tot € 966,15) met voorrang kunnen worden toegewezen aan de beoogde doelgroep van deze woningen.

Ten aanzien van de bovengrens van de huurprijs sluiten wij aan bij de huurprijsgrens zoals deze is opgenomen in het actieplan Middenhuur (actualisatie, vastgesteld 7 december 2017) (€950 in 2018, geïndexeerd naar €966,15 in 2019).

Onttrekken

Deze toevoeging geeft verduidelijking in het geval woonruimte voor een deel wordt onttrokken. Bijvoorbeeld als één of meerdere kamers in een woning worden gebruikt voor hennepteelt.

Platform

In Hoofdstuk 3 paragraaf 3 zijn regels opgenomen over toeristische verhuur. In deze regels is uitdrukkelijk een rol weggelegd voor platforms die een ondersteunende rol hebben bij het publiceren van advertenties voor toeristische verhuur. Het is de bedoeling dat deze platforms hun verantwoordelijkheid nemen in de zorg voor een ordelijk en rechtmatig verhuurproces. De definitie sluit aan bij de wettelijke definitie van ‘digitaal platform’ in de Huisvestingswet, maar is breder geformuleerd, omdat ook niet-digitale platforms een ondersteunende rol kunnen hebben in de publicatie van advertenties voor toeristische verhuur.

Toeristische verhuur

De wetgever geeft deze definitie van toeristische verhuur in de nieuwe Huisvestingswet en schaart daarmee alle verhuur van woonruimte aan personen die niet in de gemeentelijke basisregistratie zijn ingeschreven, onder toeristische verhuur. Daarmee omvat toeristische verhuur niet alleen particuliere vakantieverhuur en Bed & Breakfast, maar ook het verhuren van een woning of van een tweede woning (pied-a-terre) voor tijdelijk

verblijf (short stay) van personen die zich niet inschrijven in de gemeentelijke basisadministratie.

Toelichting Hoofdstuk 2 Verdeling van woonruimte.

Artikel 2.2.3 Eisen voor verlening huisvestingsvergunning

Lid 1. Deze bepaling is in de eerste plaats een uitwerking van artikel 9 van de Wet waarin dwingend is bepaald dat als de gemeenteraad toepassing heeft gegeven aan artikel 7 van de Wet, hij in de huisvestingsverordening de criteria vastlegt voor de verlening van huisvestingsvergunningen. Deze bepaling is in de tweede plaats een uitwerking van artikel 10, eerste lid, van de Wet waarin in het belang van de transparantie van het huisvestingsvergunningstelsel is bepaald dat de gemeenteraad in de huisvestingsverordening vastlegt welke categorieën woningzoekenden in aanmerking komen voor het verkrijgen van een huisvestingsvergunning.

Woningzoekenden die niet aan de criteria voldoen komen in geen geval in aanmerking voor een huisvestingsvergunning.

Lid 3 Hiermee wordt het mogelijk dat ook bijvoorbeeld urgenten met een volkshuisvestelijke indicatie (zogeheten stadsvernieuwingsurgenten) gebruik kunnen maken van het aanbod, ongeacht het inkomen.

Voor bepaalde huishoudens wordt een uitzondering gemaakt op de inkomenstoets die bepalend is voor toegang tot sociale huurwoningen. Dit wordt beschreven in de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting, bijlage 1A

Lid 4a Met dit lid wordt de mogelijkheid gegeven om af te wijken van de inkomensgrens doelgroep. Het genoemde inkomen is in 2011 geïntroduceerd in de regio als de grens voor huishoudens met een te laag middeninkomen. Vanuit de rijksoverheid wordt inmiddels een lagere grens aangehouden voor deze doelgroep. De grens van de rijksoverheid wordt al geruime tijd niet geïndexeerd terwijl de grens in de regio Utrecht met eenzelfde percentage wordt verhoogd als de inkomensgrens van de doelgroep.

Lid 4a De huurprijs wordt jaarlijks aangepast gelijk aan de aftoppingsgrens huurtoeslag voor huishoudens die uit drie of meer personen bestaan. Voor 2019 bedraagt deze grens € 651,03.

Het inkomen wordt jaarlijks aangepast met hetzelfde percentage als de inkomensgrens volgens de Tijdelijke regeling diensten van algemeen economisch belang toegelaten instellingen volkshuisvesting.

Lid 4b

De inkomensvoorrangsgrenzen voor middenhuur zijn afgeleid van de groep die de maximale huurprijs voor een middenhuurwoning kan betalen, uitgebreid met een groep daarboven die anders tussen wal en schip valt. Doordat prijzen in de vrije sector ook indexeren zal de inkomensgroep die aanspraak maakt op het middenhuursegment ook mee moeten groeien.

De huurprijs voor middenhuurwoningen wordt jaarlijks aangepast conform de methode zoals deze is vastgesteld in het Actieplan middenhuur (7 december 2017); jaarlijks per 1 januari geïndexeerd met CPI alle huishoudens jaar op jaar methode.De inkomensvoorrangsgrenzen voor middenhuur jaarlijks te indexeren met dezelfde

‘consumentenprijsindex (CPI) alle huishoudens’ volgens de ‘jaar-op-jaar’ methode op basis van de reeks 2015 = 100.

Hiermee loopt de indexatie van de inkomensvoorrangsgrenzen gelijk met de indexatie van de huurprijsgrens voor middenhuurwoningen.

Artikel 2.2.4 Vruchteloze aanbieding

Dit artikel is bedoeld om ook huurwoningen die niet participeren in het toewijzingssysteem van de woningcorporaties passend te bestemmen. Pas als aantoonbaar is dat er binnen de geëigende groep geen belangstelling is voor de woning, kunnen ook anderen voor de woning in aanmerking komen.

Artikel 2.3.1 Register van woningzoekenden

Lid 1b De aanvrager is verantwoordelijk voor de juistheid van de gegevens.

Een woningzoekende moet worden uitgeschreven indien hij of zij een huurwoning tot de liberalisatiegrens betrekt die hem of haar is aangeboden via het systeem voor de verdeling van woonruimte.

Lid1e Bij het accepteren van een sociale huurwoning kunnen woningzoekenden 75% van hun inschrijftijd behouden (mits de woningzoekende zich binnen een jaar op nieuw inschrijft bij woningnet). Op deze manier kan een woningzoekende sneller verhuizen als de woning

bijvoorbeeld toch niet bevalt of de persoonlijke situatie verandert. Hiermee wordt beoogd dat mensen eerder een woning accepteren omdat zij een substantieel deel van hun inschrijftijd behouden.

Lid 4 Onrechtmatige bewoning is een verzamelbegrip voor:

- Onrechtmatige bewoning: een woonruimte buiten de toewijzingsregels van de gemeente op grond van de Wet doorverhuren aan een derde, die volgens de toewijzingsregels niet in aanmerking komt voor de woonruimte.

- Onrechtmatige doorverhuur: een woonruimte geheel of gedeeltelijk zonder medeweten en toestemming van de verhuurder doorverhuren.

- Onrechtmatig gebruik: een woonruimte gebruiken voor andere doeleinden dan reguliere huisvesting, bijvoorbeeld verkamering, prostitutie, drugsverkoop of hennepteelt.

Artikel 2.3.2 Inschrijvingssysteem voor woningzoekenden met huur tussen de liberalisatiegrens en de middenhuurgrens

Voor middenhuurwoningen is er nu nog geen regionaal/stedelijk inschrijvingssysteem voor middenhuurwoningen. De periode tot 1 januari 2020 benutten wij om afspraken te maken met de ontwikkelaars/beleggers/eigenaren over de voorwaarde waaraan een inschrijvingssysteem moet voldoen om de voorrangsregels in de praktijk werkbaar te kunnen worden gemaakt.

Om die reden gelden de regels in de Huisvestingsverordening voor middenhuurwoningen die na 1 januari 2020 zijn opgeleverd

Artikel 2.4.1 Voorrangregels Inkomen – huur

Lid 3 In artikel 46 van de Woningwet staat vermeld dat van alle woningen die een woningcorporatie toewijst aan huishoudens met een inkomen tot de huurtoeslaggrens, 95% een huurprijs onder de aftoppingsgrens moet hebben.

Lid 4 Deze regel maakt het voor woningcorporaties mogelijk de huurprijs aan te passen aan het inkomen van de woningzoekenden. De toewijzing vindt plaats zonder voorrang volgens de tabel in lid 1.

Lid 5 De Woningwet, artikel 48 lid 1, stelt voorwaarden over het percentage dat een woningcorporatie minimaal moet toewijzen aan de doelgroep, en de mogelijkheid om daar boven te differentiëren als hier afspraken over gemaakt zijn met de gemeente. Op basis van dit lid kunnen B & W projecten benoemen waar met voorrang aan de lage middeninkomens kan worden toegewezen.

Lid 6 In de regio wordt het percentage van minimaal 70% verhuringen aan de primaire doelgroep gehanteerd als norm.

Artikel 2.4.2 Voorrangregels Bezettingsnorm

Lid 3 Voorbeeld aflopend voorrang verlenen, bij een 5 kamerwoning > 80 m2: bij de eerste selectie wordt voorrang verleend aan een huishouden van 5 personen of meer. Indien dit niet leidt tot een resultaat heeft het huishouden voorrang dat bestaat uit 4 personen. Indien dit ook geen resultaat oplevert, krijgt vervolgens een huishouden bestaande uit 3 personen voorrang.

Lid 4 Woningcorporaties hebben maatwerk nodig ten aanzien van de bezettingsnorm. Het maatwerk is verbonden aan de kwetsbaarheid van de woonruimte en/of wooncomplex en daarmee inbreuk op het woongenot. Voor de verantwoording maken woningcorporaties afspraken met burgemeester en wethouders. Dit wordt jaarlijks gemonitord.

Artikel 2.4.3 Voorrangregels woningtype

Lid 1 Het gaat bij de woningtypes om voorrang, andere woningzoekenden worden niet uitgesloten van het aanbod. Bij de woningtypes gaat het om voorrang van een doelgroep, uiteindelijk is het ook mogelijk dat een andere woningzoekende in aanmerking komt.

De ‘Nultredenwoningen’ is niet geheel vrij van ‘treden’ Als definitie geldt dat de woning bereikbaar is zonder trap evenals de belangrijkste functies. Een ‘Nultredenwoningen’ met een logeer/hobbykamer één verdieping hoger, valt dan ook onder deze definitie.

‘Woningen voor minder validen’ worden in de regel bemiddeld. De bemiddeling is een lokale aangelegenheid.

Lid 2 Met deze regel wordt de mogelijkheid geboden om woonruimte, waarin maatschappelijk is geïnvesteerd, nogmaals aan te bieden als er geen passende kandidaat reageert.

Een gemeente en verhuurder bepalen in goed overleg welke woonruimte tot welk woningtype behoort. Het gaat hier om voorraadafspraken die niet in de huisvestingsverordening worden vermeld.

Artikel 2.4.5 Bindingsregel

Lid 1 Een gemeente kan hier het gebied benoemen waar de regel van toepassing is, bijvoorbeeld een kern in de gemeente. Een gemeente moet beargumenteren waarom voorrang wordt verleend aan inwoners van een kern/woongebied. Is er sprake van schaarste en welke bijzondere negatieve effecten heeft dit op ‘kernbewoners’? Met de term ‘bijzonder’ wordt een onderscheid gemaakt van de negatieve effecten van schaarste die voor alle woningzoekendengelden.

Bijvoorbeeld als het een relatief kleine gemeenschap betreft met slechts enkele vrijkomende woningen per jaar. Inwoners worden daardoor weggedrukt door andere woningzoekenden als er geen voorrang wordt gegeven. In de regio is woonruimte schaars, iedere aanbod heeft veel reacties tot gevolg. Het kleine aantal woningzoekenden in de kern/woongebied heeft dan ook een klein aandeel in het totale aantal reacties. Met andere woorden ze krijgen niet of nauwelijks de kans om in de eigen woonomgeving woonruimte te vinden.

Voor 1 juli 2015 hanteerde een aantal gemeenten de definitie van 2000 inwoners als grens voor een ‘kleine gemeenschap’ met een beperkt aantal kernen als gevolg. Dat is met de Wet geen beperking meer. Het gebruik van de bindingsregel wordt wel beperkt doordat de Wet stelt dat maximaal 25%

van de verhuringen met voorrang mag resulteren in een huisvestingsvergunning voor een lokaal woningzoekenden. Naast kernbinding kan een gemeente deze ruimte ook gebruiken voor andere regelingen.

Artikel 2.4a. Voorrangregels toewijzing met huur tussen de liberalisatiegrens en middenhuurgrens

Lid 1 In de voorrangsregel is opgenomen, als uitwerking van het Actieplan Middenhuur, dat de doorstromers uit de sociale huurwoning voorrang krijgen op andere woningzoekenden. Hierdoor wordt de doorstroming uit de sociale huur sector bevorderd, wat bijdraagt aan het verminderen van goedkope scheefheid in de sociale sector.

Het inkomen waarmee één- of meerpersoonshuishoudens voorrang krijgen is hoger dan het indicatieve inkomen dat in het Actieplan Middenhuur is gehanteerd om de huurprijsgrens te bepalen, zodat ook deze huishoudens voorrang hebben bij de toewijzing van –nieuw te realiseren-

middenhuurwoningen. Ook huishoudens met een inkomen tussen €45.000 en €55.000/€65.000 hebben op de huidige woningmarkt moeite om een passende woning te vinden. Huishoudens met een hoger inkomen hebben meer alternatieven in de huur- en koopsector.

Zo komen - ten tijde van schaarste - de nieuwe middenhuurwoningen in eerste instantie terecht bij de huishoudens die daar het meest op zijn aangewezen (eenpersoonshuishoudens tot €55.000,- en meerpersoonshuishoudens tot €65.000) en wordt tegelijkertijd niemand uitgesloten

Lid 2 met dit artikel stellen burgemeester en wethouders nadere regels ten behoeve van bijzondere doelgroepen over de wijze waarop het inkomen van een woningzoekende wordt bepaald bij toepassing van de voorrangsregels.

Hierbij kan gedacht worden aan woningzoekenden waarbij het inkomen periodiek veel schommelingen laat zien (bijvoorbeeld bij ZZP’ers), of woningzoekenden waarvoor het netto besteedbaar inkomen in relatie tot het bruto inkomen in vergelijking met anderen sterk afwijkt, vanwege hoge kosten voor bijvoorbeeld kinderopvang en alimentatie of vanwege schulden. Met deze nadere regels dragen burgemeester en wethouders er zorg voor dat deze huishoudens eenzelfde beroep kunnen doen op de voorrangsregeling. De nadere regels maken burgemeester en wethouders in het lokale beleid in samenspraak met betrokken partijen.

Artikel 2.5.1 Urgent woningzoekenden

Lid 1 Door middel van dit artikel wordt beoogd het aantal urgentieverleningen tot noodsituaties te beperken. Urgenten krijgen daarmee een sterke positie: zij hebben absolute voorrang op anderen en kunnen in beginsel binnen zes maanden gehuisvest worden. Door het

beperken van urgenties kan een redelijk percentage woningen aan niet-urgente woningzoekenden worden toegewezen.

Veel situaties die vroeger steevast tot urgentie leidden, gelden in deze verordening niet als noodsituatie en leiden dus niet langer tot urgentie. Geen urgentie wordt bijvoorbeeld verleend:

- indien voor bepaalde omstandigheden een andere weg of procedure meer aangewezen is, bijvoorbeeld:
- bij overlast van buren of burenruzie zijn de aangewezen instanties de politie, de rechtbank,
- bij gebrekkige woonruimte en huurgeschillen zijn de aangewezen instanties de verhuurder, de huurcommissie en de kantonrechter.
- bij problemen in verband met kamerbewoning of inwoning (in ouderlijk huis of bij familie, vrienden of kennissen).
- bij problemen bij gebrek aan woonruimte, bijvoorbeeld kamertekort na gezinsuitbreiding.
- bij problemen in verband met beroepsomstandigheden, bijvoorbeeld woonwerkafstand.

Lid 2 Huishoudens die een recreatiewoning permanent bewonen komen niet in aanmerking voor een urgentie. In sub a van lid 1 wordt als voorwaarde gesteld dat de betreffende woningzoekende een ingezetene is van de regio. In de begrippenlijst is de term ‘ingezetene’ voorbehouden aan

degene die zijn hoofdverblijf heeft in een voor permanente bewoning aangewezen woonruimte. Een recreatiewoning valt hier (per definitie) niet onder.

Artikel 2.5.1a Criteria indicatie sociale gronden Lid 1b Relatiebeëindiging

Zodra één van de ouders de kinderen in woonruimte kan voorzien is er geen sprake van een urgentie. Een urgentie wordt in ieder geval niet verleend als:

- het huurrecht niet is opgeëist;

- de rechter de woning aan één van de partners toewijst en/of één van de partners de lasten van de eigendomswoning zelfstandig kan dragen of
- er door één van de partners zoveel wachttijd is opgebouwd dat via het reguliere verdeelsysteem binnen zes maanden een woning kan worden verkregen.

Artikel 2.5.1c Criteria indicatie mantelzorg gronden

Lid 1c Voor het bepalen van het aantal kilometers wordt uitgegaan van de kortste begaanbare weg in de ochtend tussen de woning van de mantelzorger en woning van de mantelverzorger. De gemeente maakt gebruik van de website www.routenet.nl.

Artikel 2.5.1e Criteria indicatie maatschappelijke gronden

Lid 1 De betreffende instelling draagt een kandidaat voor door middel van een voordrachtformulier waarin in ieder geval wordt ingegaan op:

- duur van het verblijf;

- het traject naar zelfstandigheid dat is doorlopen en

- de begeleidingsbehoefte na doorstroming

Artikel 2.5.1g Criteria Indicatie gedupeerden aanbodsysteem

De Klachtencommissie Woningcorporaties Regio Utrecht is ingesteld door de Stichting Woonruimteverdeling Regio Utrecht (SWRU).

Artikel 2.5.3 Beperkte keuzemogelijkheid urgenten

Met dit artikel is beoogd eenduidigheid en een optimale afstemming van de zoekprofielen op de lokale en regionale woningmarkt te realiseren. Het standaard (regionale) zoekprofiel voor iedere urgent woningzoekende is een flatwoning (het woningtype dat over het algemeen het minst schaars is). Hiervan kan lokaal worden afgeweken indien volgens burgemeester en wethouders huisvesting in de woongemeente dringend gewenst is en met het standaard zoekprofiel niet mogelijk is. Ook in gevallen waarbij de leefbaarheid in het geding is kunnen burgemeester en wethouders een tweede zoekprofiel instellen. De verruiming van het tweede zoekprofiel komt tegemoet aan de wens om het zoekgebied van urgenten te kunnen verruimen, zodat er minder kans op stapeling van negatieve effecten ontstaat.

Stadsvernieuwingsurgenten krijgen wel een regionaal zoekprofiel mee. Dit vanwege de wezenlijk andere positie waarin stadsvernieuwingsurgenten zich bevinden. Die is principieel anders dan bij een medische urgentie of echtscheidingsurgentie. In geval van stadsvernieuwing wordt men urgent omdat de gemeente en de eigenaar van de woning andere plannen hebben met de grond waarop de woning staat. De bewoner vraagt niet zelf om persoonlijke redenen om urgentie, maar wordt gevraagd de woning te verlaten in het belang van de volkshuisvesting of ter uitvoering van openbare werken in het algemeen belang. Deze positie rechtvaardigt een breder en ruimer, regionaal geldend zoekprofiel.

Artikel 2.6.1 Eén toewijzingssysteem

Lid 1 Regels zijn opgenomen om:

- een transparant aanbod van woonruimte te bewerkstelligen en

- er voor te zorgen dat het huidige systeem wordt gecontinueerd.

In de Wet is de mogelijkheid opgenomen om één systeem voor alle verhuurders verplicht te stellen. Om praktische reden is ervoor gekozen om de huidige systematiek te continueren.

Lid 3f Er is sprake van een groepswooncomplex wanneer de leden van de woongroep ieder een zelfstandige woonruimte bewonen.

Artikel 2.6.2 Rangorde bij het aanbodmodel

Lid 2c Om in het advertentiemedium woonruimte aan te mogen wijzen waarop de status "urgent" niet geldig is, is de volgende procedureafspraak overeengekomen: Burgemeester en wethouders bepalen in onderling overleg met de in de gemeente werkzame woningcorporaties, in welke woningcomplexen in potentie ter beschikking komende woningen, uitgesloten zouden kunnen worden voor urgenten (met dien verstande dat de status "urgent", niet geldig is). Het is uitdrukkelijk niet de bedoeling dat deze complexen in hun geheel worden uitgesloten. Wanneer in een geoormerkt complex een woning ter beschikking komt, krijgt de corporatie mandaat om te beoordelen of de betreffende woning daadwerkelijk wordt aangewezen als woning waarop de status “urgent” niet geldig is.

Het kan hierbij bijvoorbeeld gaan om (niet limitatief):

- een woning die naar verwachting een veel hoger dan gemiddeld aantal reacties zal opleveren (het betreft dus een door woningzoekenden zeer gewilde woning).

- een nultredenwoning;

- een woning die vanuit het perspectief van leefbaarheid niet geschikt is voor een urgent woningzoekende.

Het is overigens niet de bedoeling te veel woningen uit te sluiten voor urgent woningzoekenden. Terughoudendheid dient te worden betracht. Daarom mag per jaar niet meer dan 5% van het totaal aantal woningen per gemeente dat in het voorgaande jaar met het aanbodmodel is aangeboden, worden aangemerkt als woning waarop de voorrangsregel "urgent" niet van toepassing was. Corporaties rapporteren achteraf jaarlijks op welke wijze hieraan invulling is gegeven. Het aanbod via het lotingmodel valt buiten de 5%-regeling, omdat bij loten urgenten nooit voorrang hebben.

Artikel 2.6.3a Lotingmodel

Lid 1b Aanvullende voorwaarden bijvoorbeeld over het woningtype, benoemen complexen.

Artikel 2.6.3c Beheerdersbelang

Voorbeelden van wat onder beheerdersbelang wordt verstaan zijn (niet limitatief):

- Overlast ervaren door huurder. Hierbij wordt gekozen voor verplaatsing van het slachtoffer van de overlast. Reden hiervoor kan zijn dat een groep overlastgevenden lastig aan te pakken is, bijvoorbeeld hangjongeren. Een andere reden kan zijn dat er onduidelijkheid is over de overlastsituatie. De corporatie stelt hierbij vast dat het oplossen van de overlast langer duurt dan draaglijk is voor het slachtoffer. Wanneer de overlast door één persoon of één huishoudens wordt veroorzaakt, is het traject Woonoverlast, eventueel gevolgd door Laatste Kansbeleid in beeld.

- Gerichte toewijzing van woning aan woningzoekende om overlast te voorkómen. Hierbij kan er gedacht worden aan een woning die door overlast slecht te verhuren is, maar waar een buurtgenoot die goed kan omgaan met deze overlast graag zou willen wonen.

- Uit het aanbodsysteem houden van een modelwoning of een woning als ontmoetingsruimte gebruiken met als doel de verhuurbaarheid van woningen te verhogen.
- Milieu- en bouwtechnische omstandigheden waardoor bewoning niet (meer) mogelijk is. Reden kan zijn dat het technisch niet mogelijk is om de woning op korte termijn te slopen, te renoveren of om adequate milieumaatregelen te treffen.
- Gerichte toewijzing aan woningzoekenden (dragende huurders) in complexen waar het concept van vragende en dragende bewoners centraal staat.

Artikel 2.6.3e Bemiddeling

Bij bemiddeling wordt eenmalig een passende woonruimte aangeboden. De bemiddeling kan vervallen als de woningzoekende zonder gegronde reden de woonruimte weigert.

Toelichting Hoofdstuk 3Wijziging Samenstelling Van De Woonruimtevoorraad

Artikel 3.1.1 Werkingsgebied

- De gemeente mag in dit hoofdstuk de schaarse woningvoorraad aanwijzen die bescherming behoeft met het oog op het belang van het behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad. Daarbij gaat het om regelingen die noodzakelijk en geschikt worden geacht voor het bestrijden van onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan woonruimte (zie artikel 2, eerste lid, van de wet). De aanwijzing geldt voor een periode van 4 jaar. Daarna moet opnieuw worden beoordeeld welk deel van de woonruimtevoorraad moet worden beschermd.

- Op basis van de prijsstijgingen op de woningmarkt is per 1 januari 2019 de schaarstegrens die in 2015 is vastgesteld op € 305.000, - (WO-waarde) aangepast aan de werkelijke prijsstijging op de woningmarkt over 2016 (10.8%) en 2017 (11,5%) naar € 376.803. Het onderzoek van Companen (Woningmarktanalyse gemeente XXX 30-1-2019) toont aan dat er in alle segmenten van de woningmarkt sprake is van schaarste

In de huidige verordening is om die reden de schaarstegrens als uitgangspunt voor bescherming van de Utrechtse woningvoorraad losgelaten en geldt voor alle woningen in Utrecht dat zij door het

vergunningstelsel uit Hoofdstuk 3 van deze verordening worden beschermd tegen bijvoorbeeld

omzetting (het verkameren van woonruimte), woningvorming (het opdelen van woonruimte in zelfstandige appartementen voor verhuur) en kadastraal splitsen (verplicht voor woningen ouder dan 25 jaar).

Bij de vergunningverlening wordt het belang van de aanvrager om nieuwe appartementen of kamers te realiseren, afgewogen tegen het belang van bescherming van de woningvoorraad en het belang van de leefbaarheid in de omgeving van het betreffende pand.

Artikel 3.1.2 Vergunningplicht

Deze bepaling is een uitwerking van artikel 21 van de wet. Met de vergunning als bedoeld in artikel 21 van de wet worden vier soorten wijzigingen in de woningvoorraad gereguleerd, te weten:

- Onttrekking: ‘anders dan ten behoeve van de eigen bewoning of het eigen gebruik als kantoor of praktijkruimte door de eigenaar geheel of gedeeltelijk aan de bestemming tot bewoning te onttrekken of onttrokken te houden’. Onder het onttrekken aan de bestemming tot bewoning wordt verstaan het slopen of het gebruiken voor een ander doel dan permanente bewoning door een huishouden.

- Samenvoeging: ‘anders dan ten behoeve van de eigen bewoning of het eigen gebruik als kantoor of praktijkruimte door de eigenaar geheel of gedeeltelijk met andere woonruimte samen te voegen of samengevoegd te houden’.Deze vergunning is dus alleen verplicht wanneer de eigenaar niet zelf in de samengevoegde woning gaat wonen maar deze gaat verhuren.

- Omzetting: ‘van zelfstandige in onzelfstandige woonruimte om te zetten of omgezet te houden’. Wanneer de woning wordt omgezet in onzelfstandige woonruimten en verhuurd wordt aan minder dan drie personen is geen omzettingsvergunning nodig.

- Woningvorming: ‘te verbouwen tot twee of meer woonruimten’. De vergunningplicht voor woningvorming is bij de Wet uitbreiding Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek (‘de

Rotterdamwet') toegevoegd aan de wet. Bij woningvorming gaat het om een eigenaar die een bestaande woning feitelijk opdeelt in meer woonruimten, die afzonderlijk in de huurmarkt worden gezet zonder dat het gebouw wordt gesplitst in appartementsrechten. Om te kunnen spreken van woningvorming hoeven niet alle noodzakelijke voorzieningen in de woonruimte aanwezig te zijn. Er is in ieder geval sprake van woningvorming wanneer er een keuken in de woonruimte aanwezig is.

Daarbij kunnen ook één of meer andere wezenlijke voorzieningen aanwezig zijn, zoals badkamer en/of toilet. Deze woonruimten worden ook wel luxe kamers of (woon)studio's genoemd. Voor

woningvorming is ook altijd nog een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen noodzakelijk.

Er zijn twee bijzondere woonvormen: de woongroep en de hospitaregeling. Voor deze woonvormen gelden de Beleidsregels wijziging samenstelling van de woningvoorraad (woningsplitsen en omzetten) .

Artikel 3.1.3 Aanvragen vergunning

Dit formulier is te vinden op www.utrecht.nl onder Splitsen en omzetten van woonruimte.

Artikel 3.1.4 Weigeringsgronden

Uitgangspunt is dat er een afweging moet plaatsvinden tussen het belang van het behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad en het belang van de aanvrager. Onder het belang van het behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad valt het belang van het tegengaan en verder voorkomen van schaarste en het belang van een geordend woon- en leefmilieu in de omgeving van het desbetreffende pand oftewel de leefbaarheid. De belangenafweging bestaat dan ook uit een volkshuisvestelijke toets en een leefbaarheidstoets.

Bij de volkshuisvestelijke toets wordt getoetst aan gemeentelijke uitgangspunten, zoals vastgelegd in de woonvisie. Daarbij is de doorstroming en toegankelijkheid op de woningmarkt van doelgroepen zoals studenten en starters maar ook jonge gezinnen neergelegd als speerpunt. Voor studenten en starters wordt een specifieke aanpak noodzakelijk geacht die er in eerste instantie op is gericht om via nieuwbouw het aanbod voor deze groep te vergroten. Hiertoe is

bijvoorbeeld het Actieplan Studentenhuisvesting Utrecht opgesteld evenals het Actieplan Middenhuur. Daarnaast wordt ruimte geboden om zelfstandige maar ook betaalbare en compacte appartementen te realiseren door transformatie van leegstaand vastgoed of bouwkundig splitsen en door het omzetten van zelfstandige woonruimte naar onzelfstandige woonruimte gereguleerd toe te staan. Deze regulering is noodzakelijk om te voorkomen dat schaarse zelfstandige woonruimte verloren gaat voor bijvoorbeeld jonge gezinnen. De verordening bevat de verplichting om het verlies aan zelfstandige woonruimte financieel te compenseren.

Leefbaarheidstoets

Naast de volkshuisvestelijke toets geldt de leefbaarheidstoets. Deze toets bestaat uit twee delen. Het eerste deel bestaat uit een fysieke leefbaarheidstoets, waarbij eisen worden gesteld aan oppervlak en geluidwerendheid van de te splitsen of te vormen extra woningen/of woonruimten of bij het omzetten van zelfstandige woonruimte in onzelfstandige woonruimten. Deze fysieke eisen zijn gericht op het waarborgen van de leefbaarheid in de omgeving van het pand en daarmee aan het belang van het behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad. Bij de aanvraag moeten gegevens worden overgelegd waaruit blijkt dat aan deze fysieke leefbaarheidseisen wordt voldaan. Ook wordt gekeken of na het treffen van maatregelen wel wordt voldaan aan de leefbaarheidseisen. Indien dat niet het geval is, dan wordt de aanvraag niet in behandeling genomen dan wel geweigerd.

Het tweede deel betreft een algemene leefbaarheidstoets. . Daarbij wordt op grond van verschillende leefbaarheidsaspecten uit de betreffende wijk/buurt (zoals de algemene wijkscore, het beeld van de wijk, mate van ervaren overlast, clustervorming) bekeken of de wijk al onder druk staat en of door het verlenen van de vergunning de druk op de leefbaarheid naar verwachting onevenredig toeneemt. Hierbij is ook de weerbaarheid van de buurt van belang.

De leefbaarheidstoets is uitgewerkt in de Beleidsregels Wijziging samenstelling van de woningvoorraad (Woningsplitsen en omzetten).

Als de aanvraag aan alle onderdelen van de leefbaarheidstoets voldoet dan kan de aanvraag worden ingewilligd mits - voor zover van toepassing - financiële compensatie wordt betaald. Die compensatie wordt verlangd in het belang van het verder voorkomen van schaarste en draagt op die manier weer bij aan het belang van het behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad. De financiële compensatie past dus in de volkshuisvestelijke toets. Volgt geen betaling dan kan de vergunning alsnog worden geweigerd. De financiële compensatie wordt niet gevraagd als de

aanvrager een maatschappelijk of economisch belang heeft dat even zwaar weegt als of zwaarder weegt dan het volkshuisvestelijk belang.

Samengevat is het onttrekken, samenvoegen, omzetten en het vormen van woonruimte aan een vergunningplicht onderhevig. De aanvraag wordt beoordeeld aan de hand van een belangenafweging. Afhankelijk van de uitkomst van die belangenafweging wordt de vergunning geweigerd of (onder voorwaarden) verleend, al dan niet met een financiële compensatieverplichting.

Artikel 3.1.5 Leefbaarheidstoets

Zoals toegelicht bij 3.1.4 bestaat de leefbaarheidstoets onder andere uit een algemene leefbaarheidstoets en een aantal fysieke leefbaarheidseisen. Deze fysieke leefbaarheidseisen betreffen eisen voor onder andere de gebruiksoppervlakte per bewoner en normen voor geluidsisolatie. De fysieke leefbaarheidseisen en de algemene leefbaarheidstoets zijn verder uitgewerkt in de Beleidsregels Wijziging samenstelling van de woningvoorraad (Woningsplitsen en omzetten).

Artikel 3.1.6 Compensatie

Met de financiële compensatie wordt beoogd de woonruimte die verloren gaat te compenseren en wordt tegemoet gekomen aan het belang van het behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad. De compensatie wordt als voorwaarde opgelegd om elders vervangende woonruimte te kunnen (laten) creëren. De financiële compensatie kan niet worden gevraagd bij onttrekking in verband met sloop van de woonruimte. Evenmin wordt de financiële compensatiegevraagd als de aanvrager een maatschappelijk of economisch belang heeft dat even zwaar of zwaarder weegt dan het volkshuisvestelijke belang.

Compensatiebedragen

Het tekort aan woonruimte en dan specifiek aan zelfstandige woonruimte in de regio is groot. Dit heeft naast de hoge grond- en huizenprijzen, invloed op de hoogte van de financiële compensatie. Deze compensatie moet in redelijke verhouding staan tot het met de compensatie te bereiken doel, namelijk het vervangen/realiseren van woonruimte.

Wanneer woonruimte gecreëerd wordt door verbouw van een niet-woongebouw naar een woongebouw, dan is sprake van een onrendabele top. Dat is dat deel van de kosten dat niet binnen een redelijke termijn uit de exploitatie van de woning kan worden terugverdiend. Deze onrendabele top wordt als uitgangspunt genomen om de financiële compensatie te berekenen. Het aldus verkregen bedrag wordt in het kader van de volkshuisvesting aangewend (en kan dan bijvoorbeeld weer als stimuleringsbijdrage gebruikt wanneer er zich een mogelijkheid voordoet om een niet- woongebouw te verbouwen naar een woongebouw).

Het verschil tussen de gemiddelde grondkosten van een woongebouw en de verwervingskosten van een bedrijfsgebouw wordt als uitgangspunt genomen voor zowel het vaststellen van een onrendabele top als voor een stimuleringsbijdrage. Echter, met een functieverandering (van bedrijfsgebouw naar woongebouw) verkrijgt het onroerend goed een meerwaarde die ten gunste komt van de eigenaar. Met een waardevermeerdering wordt rekening gehouden bij het vaststellen van zowel het compensatiebedrag als de stimuleringsbijdrage. Omdat een waardevermeerdering sterk afhankelijk is van een aantal niet te beïnvloeden variabelen (waaronder vraag, aanbod en prijs op de woningmarkt) en hierdoor niet op voorhand al een juiste verdeelsleutel kan worden opgesteld die bij conjunctuurveranderingen actueel blijft, wordt een bijdrage in de helft van de onrendabele top als voldoende stimulering gezien. Voor de bepaling van de hoogte van de compensatieverplichting voor het omzetten van een zelfstandige woning naar onzelfstandige woonruimte is tot nu toe circa ¼ van de onrendabele top gehanteerd. Dit is bij vaststelling van deze verordening aangepast (zie hieronder). Factoren die de hoogte van de financiële compensatie verder mede bepalen zijn:

- gaat zelfstandige of onzelfstandige woonruimte verloren;

- blijft de woonruimte (gedeeltelijk) bestaan maar wordt deze naar een ander segment van de woningmarkt gebracht;

- wordt de woonruimte tijdelijk of definitief onttrokken.

De verschillen in compensatiebedragen zijn dus het gevolg van de invloed die een onttrekkingsmaatregel op de woningmarkt heeft. De compensatiebedragen zijn in 2015 op onderstaande wijze berekend en tot nu toe niet geïndexeerd. Voor diverse categorieën van woonruimte bedragen de grondkosten in Utrecht gemiddeld €€ 689 per m2 (prijspeil 1 januari 2015). De verwervingskosten van een bedrijfsgebouw bedragen gemiddeld

€ 1.624 per m2 (prijspeil 1 januari 2015). Het verschil tussen de gemiddelde grondkosten van een woongebouw en de verwervingskosten van een

bedrijfsgebouw bedraagt € 935 per m2 (prijspeil 1 januari 2015). Het compensatietarief voor het omzetten van een zelfstandige woning naar onzelfstandige woonruimte is bij vaststelling van deze verordening wel aangepast van € 241,- naar € 120,-. De reden hiervoor is dat met een omzetting weliswaar zelfstandige woonruimte wordt onttrokken , maar wel onzelfstandige woonruimte wordt toegevoegd en daaraan is ook een groot tekort, voornamelijk ten behoeve van betaalbare studentenhuisvesting.

De compensatiebedragen zullen jaarlijks, per 1 januari, worden geïndexeerd met toepassing van het inflatiepercentage van de consumentenprijsindex (www.cbs.nl).

Artikel 3.1.7 Voorwaarden en voorschriften

Het gaat hier om voorwaarden en voorschriften die aan het verlenen van de vergunning worden verbonden en dus in de vergunning worden opgenomen. Mocht aan deze voorwaarden en voorschriften niet worden voldaan, dan kan de vergunning worden ingetrokken.

De periode waarbinnen van de vergunning gebruik gemaakt moet worden zal in de regel één jaar bedragen.

Artikel 3.1.8 Maatwerkvoorschriften

Het kunnen opleggen van maatwerkvoorschriften is soms noodzakelijk voor panden die al voor de aanscherping van het nieuwe beleid in 2016 zijn vergund. Deze vergunninghouders hoeven niet te voldoen aan een aantal voorschriften, zoals bijvoorbeeld goed verhuurderschap.

Daar waar de leefbaarheid om extra bescherming vraagt, kunnen burgemeester en wethouders aan deze vergunninghouders alsnog nadere voorschriften opleggen.

Artikel 3.1.10 Intrekkingsgronden

Deze intrekkingsgronden komen voort uit artikel 26 van de wet.

Artikel 3.2.1 Werkingsgebied

Ook de kadastrale vergunningplicht is van toepassing op de gehele woningvoorraad, Maar op grond van eerder gemaakte afspraken geldt deze vergunningplicht alleen voor panden die ouder zijn dan 25 jaar. De kadastrale splitsingsvergunning beoogt met name de verkoop van panden met veel achterstallig onderhoud te voorkomen. Dit is niet aan de orde bij relatief nieuwe panden.

Artikel 3.2.2 Vergunningplicht

Deze bepaling is een uitwerking van artikel 22 van de wet. Voor het in appartementsrechten splitsen van een gebouw bevattende woonruimte dat behoort tot een in het eerste lid aangewezen categorie is een vergunning van burgemeester en wethouders nodig. Deze aanwijzing is in overeenstemming met wat noodzakelijk en geschikt wordt geacht voor het bestrijden van onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan goedkope woonruimte (zie artikel 2, eerste lid, van de wet). Hiermee wordt greep gehouden op de hoeveelheid goedkope woonruimte in de vorm van appartementen. Het in appartementsrechten splitsen van een appartementencomplex is noodzakelijk om de appartementen te kunnen verkopen. De verkoop van die appartementen kan ongewenst zijn in het licht van het behoud van de voorraad betaalbare huurappartementen.

Artikel 3.2.3 Aanvragen vergunning

Dit formulier is te vinden op www.utrecht.nl onder splitsen en omzetten van de woonruimte. Ook de bij de aanvraag te verstrekken gegevens worden daar vermeld. Een aantal gegevens moet in ieder geval worden verstrekt.

Artikel 3.2.4 Weigeringsgronden

Kortheidshalve wordt verwezen naar de toelichting op de artikelen 3.1.4 en 3.1.5. die ook hier geldt, met uitzondering van het onderdeel leefbaarheidstoets. Omdat door een kadastrale splitsing de feitelijke woonsituatie niet verandert in de zin dat er meerdere zelfstandige of onzelfstandige woningen ontstaan of dat er meer bewoners in het pand komen wonen, is de leefbaarheidstoets geen voorwaarde voor de kadastrale splitsingsvergunning Wel is voorwaarde dat er een omgevingsvergunning moet zijn verleend voor de bouwkundige splitsing die aan de kadastrale splitsing vooraf is gegaan. Dus er mag geen sprake zijn van een illegale verbouwing.

Artikel 3.2.5 Voorwaarden en voorschriften

Het gaat ook hier om voorwaarden en voorschriften die aan het verlenen van de vergunning worden verbonden en dus in de vergunning worden opgenomen. Mocht aan deze voorwaarden en voorschriften niet worden voldaan, dan kan de vergunning worden ingetrokken.

De periode waarbinnen van de vergunning gebruik gemaakt moet worden zal in de regel één jaar bedragen.

Artikel 3.2.6 Intrekkingsgronden

Deze intrekkingsgronden komen voort uit artikel 26 van de wet.

Artikel 3.3. Toeristische verhuur

In Utrecht is het aantal woningen waar toeristische verhuur plaatsvindt de laatste jaren fors gegroeid. Inmiddels zijn er in Utrecht zo'n 2000 adressen actief op het platform Airbnb (goed voor 25-30% van de totale overnachtingssector in Utrecht). Daarnaast zien we ook een groei van het aantal woningen, dat verhuurd wordt als Bed & Breakfast of als tijdelijk verblijf (short stay) en een verdere spreiding hiervan naar wijken buiten de binnenstad.

De wijziging van de Huisvestingswet 2014 (Wet toeristische verhuur van woonruimte) geeft de gemeente instrumenten om de handhaving mogelijk te maken en -indien noodzakelijk- ongewenste neveneffecten van toeristische verhuur van woonruimte te kunnen voorkomen of beperken.

De wetgever geeft een brede definitie van toeristische verhuur in de nieuwe Huisvestingswet en schaart hieronder alle vormen van het tegen betaling bieden van verblijf in een woonruimte aan personen die niet in de gemeentelijke basisregistratie zijn ingeschreven. Daarmee omvat toeristische verhuur niet alleen particuliere vakantieverhuur en Bed & Breakfast, maar bijvoorbeeld ook het tijdelijk verhuren van woningen, waar niemand ingeschreven staat en de huurder zich ook niet inschrijft (bijvoorbeeld bij verhuur ten behoeve van tijdelijk verblijf (short stay) en tijdelijke verhuur van tweede woningen).

De Huisvestingswet geeft drie -in zwaarte oplopende- instrumenten om toeristische verhuur te kunnen reguleren, die ook in combinatie met elkaar ingezet kunnen worden:

De registratieplicht, een maximum aantal nachten met meldplicht vooraf en een vergunningplicht.

In deze verordening is gekozen voor het opnemen van een registratieplicht voor alle vormen van toeristische verhuur en daar bovenop voor particuliere vakantieverhuur ook een meldplicht per verhuring en een maximum aantal te verhuren nachten per jaar. De gemeenteraad heeft eerder al besloten dat een registratieplicht en een maximumcriterium van 60 nachten voor vakantieverhuur noodzakelijk zijn om de regels te kunnen controleren en uitwassen en negatieve effecten van teveel vakantieverhuur te kunnen voorkomen. Het controleren van dit maximum aantal nachten is echter onmogelijk zonder meldplicht per verhuring. Vandaar dat deze meldplicht ook in de verordening is opgenomen.

Het vaststellen van een vergunningplicht is op dit moment nog niet aan de orde omdat vanwege het proportionaliteitsvereiste en subsidiariteitsvereiste eerst het effect van de regulering met een registratieplicht en een meldplicht per verhuring afgewacht moeten worden.

Artikel 3.3.1 Werkingsgebied

Met de instrumenten op grond van de nieuwe wet Toeristische verhuur kunnen gemeenten regels stellen aan de toeristische verhuur van woningen en deze regels ook beter handhaven.

Zonder die regels kunnen woningen feitelijk door zowel particulieren als professionals onbeperkt gebruikt worden voor verhuur aan toeristen en is toezicht en handhaving in de praktijk lastig, omdat de adressen waar vakantieverhuur plaatsvindt, niet bekend zijn en de verhuurplatforms (Airbnb etc.) deze niet wil delen. Dit is om meerdere redenen (woningonttrekking, leefbaarheid, oneerlijke concurrentie) zeer ongewenst. Als de gemeente Utrecht grip wil houden op het gebruik van de woningvoorraad is implementatie van de instrumenten uit deze wet in de HVV noodzakelijk.

Omdat toeristische verhuur plaatsvindt in woningen in alle prijscategorieën en in alle delen van de stad, is het nodig om de regels in deze paragraaf voor alle woningen in de stad te laten gelden.

Artikel 3.3.2 Registratieplicht voor toeristische verhuur

Het aanbieden van een woonruimte voor toeristische verhuur mag alleen met een uniek registratienummer voor een specifiek adres.

De wetgever heeft toeristische verhuur breed gedefinieerd als het in een woonruimte bieden van verblijf aan personen die niet als ingezetene zijn ingeschreven in de gemeentelijke basisadministratie. Dat betekent dat de bepaling van artikel 3.3.2 niet alleen geldt voor particuliere vakantieverhuur, maar bijvoorbeeld ook voor Bed & Breakfast en voor het tijdelijk verhuren van een woning , waar niemand ingeschreven staat en de huurder zich ook niet inschrijft (bijvoorbeeld bij verhuur ten behoeve van tijdelijk verblijf (short stay) en bij tijdelijke verhuur van tweede woningen).

Op grond van artikel 23a van de Huisvestingswet wordt het registratienummer eenmalig aangevraagd door diegene die een woonruimte aanbiedt voor toeristische verhuur, middels een door burgemeester en wethouders voorgeschreven formulier. Aan het afgeven van een registratienummer worden geen voorwaarden verbonden. In het ‘Besluit registratie toeristische verhuur van woonruimte’ staat welke gegevens moeten worden ingevuld, voordat het registratienummer per e-mail aan de aanvrager wordt toegezonden.

Het verkrijgen van en adverteren met een registratienummer betekent niet dat daarmee het toeristisch verhuren van een woonruimte zonder meer is toegestaan. Andere regelgeving, zoals het Bouwbesluit of het Bestemmingsplan en hierop gebaseerde beleidsregels, kan het toeristisch verhuren van woonruimte in de weg staan. Zo is bijvoorbeeld in het Beleidskader en de beleidsregels voor tijdelijk verblijf (short stay) gemeente Utrecht, via het bestemmingsplan geregeld dat het bieden van tijdelijk verblijf (short stay) in woningen niet is toegestaan, tenzij hiervoor een tijdelijke omgevingsvergunning en een tijdelijke onttrekkingsvergunning is verleend.

Artikel 3.3.3 Nachtencriterium en meldplicht voor particuliere vakantieverhuur

Binnen de voorwaarden van dit artikel mag een hoofdbewoner een woonruimte tijdens zijn afwezigheid, bijvoorbeeld wegens vakantie, verhuren aan personen die niet staan ingeschreven in de gemeentelijke basisadministratie.

Voorwaarden zijn dat de woonruimte maximaal 60 nachten per kalenderjaar verhuurd mag worden en dat met ingang van 1 januari 2022 voorafgaand aan elke verhuring, het aantal nachten van die verhuring middels een door burgemeester en wethouders voorgeschreven elektronisch formulier wordt gemeld bij de gemeente.

Voor overige vormen van toeristische verhuur gelden het nachtencriterium en de meldplicht niet.

Dat betekent niet dat daarmee het toeristisch verhuren van woonruimte zonder meer is toegestaan. Andere regelgeving, zoals het bestemmingplan of het Bouwbesluit kan het toeristisch verhuren van woonruimte in de weg staan.

De gemeenteraad heeft in maart 2018 al besloten tot het vaststellen van een maximum van zestig nachten vakantieverhuur per jaar. Uit de monitor die de Universiteit Utrecht in opdracht van de gemeente elk half jaar houdt, blijkt dat in Utrecht een grote groep verhuurders (ongeveer 40%) zich niet houdt aan dit maximum. Om deze reden is besloten om, naast de registratieplicht, voor vakantieverhuur ook een maximumcriterium op te nemen en een meldplicht per verhuring om effectief te kunnen handhaven op dit maximum.

De meldplicht en het maximum aantal nachten verhuur bij particuliere vakantieverhuur, zorgen ervoor dat woningen beschikbaar blijven voor duurzame bewoning en niet gebruikt worden als illegale hotels en dat de leefbaarheid en sociale cohesie in woonwijken beschermd kan worden.

Vierde lid

Op grond van dit artikel kan de gemeente het platform dwingen om de advertentie van het platform te verwijderen wanneer zij het platform in kennis hebben gesteld van het feit dat de desbetreffende verhuurder de betreffende woning dat jaar al meer dan 60 nachten heeft verhuurd. Als het platform hier geen gehoor aan geeft, kan de gemeente hiervoor een bestuurlijke boete opleggen op grond van artikel 4.4. Hiermee ontstaat een betere balans tussen de verantwoordelijkheid van de dienstverlener ten opzichte van de gemeente.

Vijfde lid

Op grond van artikel 23g van de Huisvestingswet zijn burgemeester en wethouders verantwoordelijk voor de inrichting van een meldsysteem voor vakantieverhuur. Aangezien nu nog niet zeker is wanneer dit meldsysteem beschikbaar en operationeel zal zijn, is in dit lid opgenomen dat

burgemeester en wethouders deze ingangsdatum kunnen vaststellen. Aangezien het derde en het vierde lid samenhangen met deze meldplicht, is het logisch dat deze leden ook pas later in werking treden.

Artikel 3.3.4 Tijdelijk verbod toeristische verhuur

Het college van burgemeester en wethouders kan op basis van dit artikel een verhuurverbod van maximaal 1 jaar opleggen aan verhuurders die binnen een periode van vijf jaar drie keer de fout in zijn gegaan. Dit verhuurverbod is conform de Richtlijn elektronische handel en conform de dienstenrichtlijn omdat er een dringende reden van algemeen belang is om deze maatregel door te voeren. Verhuurders die structureel de fout in gaan met toeristische verhuur, dragen structureel bij aan woonoverlast en leefbaarheidsproblematiek. Dit heeft impact op de openbare orde en is schadelijk voor de gezondheid. Het verhuurverbod is ook een evenredige en proportionele maatregel. Het gaat hier namelijk om structurele overtreders die al tweemaal een bestuurlijke boete opgelegd hebben gekregen. Het is dan niet aannemelijk dat een derde boete het foute gedrag zal stoppen.

Het tweede lid maakt het mogelijk voor het college van burgemeester en wethouders om een aanwijzing te geven aan een digitaal platform om de aanbieding van een verhuurder die een verbod opgelegd heeft gekregen, ook tijdelijk te blokkeren. Deze aanwijzing kan zich in de praktijk richten tot meerdere digitale platforms als de betreffende verhuurder de woning op meerdere digitale platforms aanbiedt.

Toelichting Hoofdstuk 4Slotbepalingen

Artikel 4.4 Bestuurlijke boete

In de vaststelling van de hoogte van de bestuurlijke boete speelt de aard van de overtreding en de mate van verwijtbaarheid een onderscheidende rol.

Ten eerste wordt onderscheid gemaakt tussen personen die de wet voor de eerste keer overtreden of recidive plegen. In het geval van recidive worden de maximale boetes opgelegd. Van recidive is sprake wanneer er binnen drie jaar een zelfde overtreding wordt geconstateerd. Daarbij dient de vorige overtreding beëindigd te zijn en dient er sprake te zijn van een nieuwe overtreding van hetzelfde verbodsartikel. Ditzelfde principe geldt ook voor een 3e, 4e en volgende overtreding.

Daarnaast wordt een onderscheid gemaakt tussen normale of bedrijfsmatige verhuurders en eigenaars. De verwijtbaarheid van de overtreder is hierbij in het geding. Is er sprake van verhuur met een bedrijfsmatig karakter, dan mag van de verhuurder en eigenaar verwacht worden dat deze meer rekenschap houdt met de omgeving en de regelgeving. Particuliere huurders, mogen erop vertrouwen dat de bedrijfsmatige verhuurder of eigenaar de regelgeving naleeft.

Er is sprake van verhuur met een bedrijfsmatig karakter indien de verhuurder of eigenaar de woonruimte in gebruik geeft, onttrekt, samenvoegt of omzet met het oogmerk om winst te halen. Hiervan kan sprake zijn:

- als een verhuurder een woonruimte (onder)verhuurt voor een prijs hoger dan de marktconforme vastgestelde huurprijs

- als een eigenaar meer dan twee panden in bezit of in de verhuur heeft en deze gebruikt om inkomsten te

Ten derde is de verwijtbaarheid ook in het geding wanneer de overtreding wordt begaan door iemand die voorafgaand aan de overtreding wel in het bezit was van een tijdelijke omzettingsvergunning, maar waarvan de vergunning is vervallen/verlopen op het moment van overtreding. Van oud-vergunninghouders mag verwacht worden dat ze op de hoogte zijn van de geldende regels en is er sprake van een hogere verwijtbaarheid wanneer zij die regels toch overtreden. Vandaar dat voor die categorie overtreders een hogere boete geldt.

In het kader van de handhaving op de bepalingen van paragraaf 3.3, geeft de wetgever de mogelijkheid een bestuurlijke boete op te leggen bij overtreding van:
- Het verbod om een woonruimte voor toeristische verhuur aan te bieden zonder een registratienummer te vermelden (artikel 23a eerste lid)
- Het verbod om het maximumcriterium van 60 nachten vakantieverhuur te overschrijden (artikel 23b eerste lid)
- Het verbod om een woonruimte in gebruik te geven voor toeristische verhuur (artikel 23 b tweede lid)
- Het verbod voor een platform om een advertentie te publiceren na in kennisstelling door burgemeester en wethouders dat het maximumcriterium van 60 nachten voor die woonruimte bereikt is. (artikel 23b vierde lid).
Voor deze overtredingen kan een boete opgelegd worden van maximaal € 8.700,- voor een eerste overtreding en voor de overtreding van artikel 23b eerste lid kan zelf maximaal € € 21.700,- worden opgelegd.

Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2019, gemeente Utrecht

De raad van de gemeente Utrecht;
Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 26 maart 2019;
Gelet op artikel 4 lid 1 van de Huisvestingswet;
Besluit vast te stellen de volgende
Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2019, gemeente Utrecht

WONINGMARKT REGIO UTRECHT



Inhoudsopgave

HOOFDSTUK 1	ALGEMEEN
HOOFDSTUK 2	VERDELING VAN WOONRUIMTE
Paragraaf 2.1	Werkingsgebied

Paragraaf 2.2	Huisvestingsvergunning
Paragraaf 2.3	Inschrijving woningzoekenden
Paragraaf 2.4	Voorrang toewijzing huurwoningen met huur tot aan de liberalisatiegrens
Paragraaf 2.4a	Voorrangregels toewijzing met huur tussen de liberalisatiegrens en middenhuurgrens
Paragraaf 2.5	Urgentie
Paragraaf 2.6	Systeem voor de verdeling van woonruimte
HOOFDSTUK 3	WIJZIGING SAMENSTELLING VAN DE WOONRUIMTEVOORRAAD
Paragraaf 3.1	Vergunning voor onttrekking, samenvoeging, omzetting of woningvorming
Paragraaf 3.2	Vergunning voor kadastrale splitsing
HOOFDSTUK 4	SLOTBEPALINGEN
BIJLAGE 2	TABEL BESTUURLIJKE BOETE
BIJLAGE 3	FORMULIER REGIONALE AFSTEMMING

HOOFDSTUK 1 ALGEMEEN

Artikel 1.1 Begripsbepalingen

-	Aanbodmodel:	Het selecteren van een kandidaat uit de ingekomen reacties van woningzoekenden op een in een advertentiemedium ter toewijzing aangeboden woonruimte.
	Aanvangshuur:	De gevraagde huur op het moment van het aangaan van het huurcontract.
-	Advertentiemedium:	Een uitgave per verhuurder dan wel een groep van verhuurders waarin voor toewijzing beschikbare woonruimten wordt aangeboden.
-	Aftoppingsgrens:	Zoals beschreven in artikel 20 van de Wet op de huurtoeslag.
-	Bed & Breakfast	Vorm van toeristische verhuur, waarbij de hoofdbewoner een volgens het bestemmingsplan toegestaan deel van de woonruimte waar hij zelf ingeschreven staat, toeristisch verhuurt, terwijl hij zelf in de woonruimte aanwezig is.

-	Bemiddeling:	Buiten het aanbodmodel of lotingmodel om woonruimte toewijzen aan een woningzoekende.
-	Bereidverklaring:	Schriftelijke verklaring van de eigenaar, dat hij bereid is woonruimte aan de aanvrager van de huisvestingsvergunning in gebruik te geven.
-	Burgemeester en wethouders:	Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Utrecht
-	Doorstromer:	Een woningzoekende die als hoofdhuurder daadwerkelijk en rechtmatig in de woningmarktregio een zelfstandige huurwoning bewoont, die niet verhuurd wordt op basis van de Leegstandwet, en die na verhuizing leeg achterlaat. De maandhuur mag bij inschrijving niet meer bedragen dan de maximale huurprijsgrens.
-	Echte dienstwoning:	Een woning die noodzakelijkerwijs gebruikt wordt met het oog op de arbeidsovereenkomst.
-	Eigen toegang:	Elke deur die direct toegang geeft tot de woning, bereikbaar via de straatzijde dan wel vanuit een gemeenschappelijke verkeersruimte en die voorzien is van een van gemeentewege verleend huisnummer.
-	Eigenaar:	Degene die bevoegd is tot het in gebruik geven van een woonruimte of een gebouw.
	Gebruiksoppervlakte:	De gebruiksoppervlakte wonen als bedoeld in NEN 2580.
-	Huishouden:	Een of twee volwassen personen, plus eventuele inwonende kinderen, die een duurzame gemeenschappelijke huishouding voeren of wensen te voeren. Hierbij is er sprake is van bewuste wederzijdse zorg en taakverdeling, die het enkel gezamenlijk bewonen van een bepaalde woonruimte te boven gaat. Het huishouden heeft de intentie om voor onbepaalde

		periode samen te wonen.
-	Huisvestingsvergunning:	Een vergunning als bedoeld in artikel 8, eerste lid van de Wet.
-	Huurprijs:	De prijs die bij huur en verhuur is verschuldigd voor het enkele gebruik van een woonruimte of standplaats, uitgedrukt in een bedrag per maand.
-	Huurprijsgrens:	Liberalisatiegrens.

-	Ingezetene:	Degene die in de Basisregistratie Personen van één van de gemeenten in de woningmarktregio is opgenomen en daar tenminste één jaar feitelijk en rechtmatig hoofdverblijf heeft in een woonruimte, die volgens het bestemmingsplan is aangewezen of bestemd voor permanente bewoning.
-	Inkomen:	Gezamenlijke verzamelinkomens als bedoeld in artikel 2.18 van de Wet inkomstenbelasting 2001 van de aanvragers van een huisvestingsvergunning voor een bij huisvestingsverordening aangewezen woonruimte, met uitzondering van kinderen in de zin van artikel 4 van de Algemene wet inkomensafhankelijke regelingen, met dien verstande dat in het eerste lid van dat artikel voor 'belanghebbende' telkens wordt gelezen 'aanvrager'.
-	Inkomensgrens van de doelgroep:	De grens van de doelgroep volgens de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (RTIV). De inkomensgrens wordt jaarlijks aangepast.
	Inkomensvoorrangsgrenzen middenhuur:	- Eénpersoonshuishoudens: een inkomen tot en met € 55.000,- (peildatum 1 januari 2019) - Meerpersoonshuishoudens: een inkomen tot en met € 65.000,- (peildatum 1 januari 2019)
-	Inschrijfduur:	De tijd die verstreken is na de daadwerkelijke inschrijving van een woningzoekende in het register van woningzoekenden.
-	Inwoning:	Het bewonen van een woonruimte welke deel uitmaakt van een woonruimte die door een ander huishouden in gebruik is genomen.
-	Kamer:	Elke afzonderlijke ruimte in een woning geschikt voor woon- en slaapruimte met een oppervlakte van tenminste 5 m2.

-	Koopprijs:	De prijs die voor de enkele koop van een woonruimte daadwerkelijk is of zal worden betaald
-	Koopprijsgrens:	Maximale aankoopbedrag om een hypotheek met Nationale Hypotheek

		Garantie te krijgen, is € 290.000 per 1 januari 2019.
-	Laatste Kansbeleid:	Regels met betrekking tot woningzoekenden die vanwege wanbetaling of ernstige inbreuk op het woongenot van omwonenden, na een gerechtelijke uitspraak uit hun woning zijn gezet of worden gezet en nog een laatste kans krijgen.
-	Liberalisatiegrens:	De maximale huur, waarbij nog recht op huurtoeslag bestaat, conform de huurprijs in artikel 13 van de Wet op de huurtoeslag.
-	Lokaal woningzoekende:	- Een woningzoekende met een maatschappelijke of economische binding aan het omschreven gebied in artikel 2.4.5 en - Een woningzoekende die de afgelopen drie jaren in verband met studie tijdelijk elders ingeschreven is of ingeschreven is geweest, maar voorafgaand wel tenminste drie jaar ingeschreven hebben gestaan op een adres in het gebied zoals omschreven.
-	Lotingmodel:	De kandidaat voor de aangeboden woonruimte wordt door middel van loting bepaald.
-	Maatschappelijke binding:	De binding van een persoon aan de woningmarktregio, daarin gelegen dat die persoon een redelijk met de plaatselijke samenleving verband houdend belang heeft zich in dit gebied te vestigen, met dien verstande dat een maatschappelijke binding in elk geval wordt aangenomen ten aanzien van: - personen die tenminste zes jaar onafgebroken ingezetenen zijn in de woningmarktregio, dan wel gedurende de voorgaande tien jaar tenminste zes jaar onafgebroken ingezetenen zijn geweest van de woningmarktregio en

		- personen die een dagopleiding volgen gedurende ten minste negentien uur per week aan een, in de woningmarktregio gevestigde en erkende instelling voor dagonderwijs.
-	Mantelzorg:	Hulp ten behoeve van zelfredzaamheid, participatie, beschermd wonen, opvang, jeugdhulp, het opvoeden en opgroeien van jeugdigen en zorg en overige diensten als bedoeld in de Zorgverzekeringswet, die rechtstreeks voortvloeit uit een tussen personen bestaande sociale relatie en die niet wordt verleend in het kader van een hulpverlenend beroep (artikel 1.1.1 van de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015).
-	Middenhuurgrens	Een huurprijs tot en met € 966 peildatum 1 januari 2019
-	Onttrekken:	Hieronder wordt mede begrepen het deels onttrekken van woonruimte in een pand waardoor de gehele woonruimte niet langer geschikt is voor bewoning door een huishouden van dezelfde omvang als waarvoor deze zonder zodanige onttrekking geschikt is.
-	Onzelfstandige woonruimte:	Woonruimte die niet voldoet aan de begripsbepaling zelfstandige woonruimte.
-	Particuliere vakantieverhuur	Vorm van toeristische verhuur, waarbij de hoofdbewoner de woonruimte, waar hij zelf ingeschreven staat, incidenteel, voor een korte periode en tijdens zijn eigen afwezigheid, toeristisch verhuurt.
-	Platform	Degene die een dienst verleent, gericht op het publiceren van aanbiedingen voor toeristische verhuur van woonruimte.

-	Rekenhuur:	De rekenhuur zoals is bedoeld in artikel 5 van de Wet op de huurtoeslag.

-	Splitsingsvergunning:	Een vergunning als bedoeld in artikel 22 van de Wet.
-	Standplaats:	Een kavel, bestemd voor het plaatsen van een woonwagen, waarop voorzieningen aanwezig zijn die op het leidingnet van de openbare nutsbedrijven, andere instellingen of van gemeenten kunnen worden aangesloten.
-	Starter:	Een woningzoekende die op de dag dat het woningaanbod wordt gepubliceerd geen zelfstandige woonruimte bewoont die hij of zij achterlaat voor verkoop of verhuur.
-	Statushouder:	Vreemdeling die in Nederland een verblijfsvergunning asiel voor bepaalde tijd heeft aangevraagd en als gevolg daarvan een verblijfsvergunning heeft ontvangen als bedoeld in artikel 8, onderdeel a, b, c, van de Vreemdelingenwet 2000.
-	Student:	Woningzoekende die een voltijdsdopleiding volgt aan een instelling voor middelbaar- of hoger beroepsonderwijs of universitair onderwijs of deze opleiding niet langer dan 2 jaar geleden heeft afgerond en niet ouder is dan 30 jaar.
-	Studentenwoning:	Woonruimte met een vloeroppervlakte tot 30 m2, bestemd voor studenten en verhuurd met een campuscontract of verhuurd door een toegelaten instelling.
-	Toeristische verhuur	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
-	Toewijzingssysteem:	Het selecteren van een kandidaat voor beschikbare woonruimte via een aanbodmodel of via lotingmodel of via bemiddeling.
-	Vergunning wijziging woonruimtevoorraad:	Een vergunning als bedoeld in artikel 21 van de Wet.

-	Wet:	Huisvestingswet 2014
-	Wezenlijke voorzieningen:	Douche- en/of badruimte, toilet en keuken.
-	Woningmarktregio:	Gebied dat vanuit het oogpunt van het functioneren van de woningmarkt als een geheel wordt beschouwd, bestaande uit de gemeenten Lopik, Montfoort, Oudewater, De Ronde Venen, Woerden, De Bilt, Bunnik, Houten, IJsselstein, Nieuwegein, Stichtse Vecht, Utrecht, Zeist, Utrechtse Heuvelrug, Wijk bij Duurstede en de kernen Vianen, Hagestein, Everdingen, Zijderveld en Hoef en Haag in de gemeente Vijfheerenlanden.
-	Woningruil:	Het door twee of meer huishoudens wederkerig in gebruik nemen van elkaars zelfstandige woonruimte met het oogmerk van daadwerkelijke permanente bewoning.
-	Woningtype:	Deze verordening maakt onderscheid in de volgende woningtypen: - nultredenwoning: woning die zonder trap bereikbaar is evenals de wezenlijke voorzieningen, geschikt voor personen van 65 jaar en ouder en voor personen met een functiebeperking. Deze categorie kan worden verbijzonderd naar de volgende drie typen woningen: • gelijkvloerse woning; • rollatorwoning en • rolstoeltoegankelijke woning. - woning met zorgvoorzieningen (aanleunwoning/beschutte woning): zelfstandige woning waarbij gebruik gemaakt wordt van faciliteiten van zorgverlenende instellingen; - woning voor minder validen: ingrijpend aangepaste woning die naar zijn aard bestemd is voor bewoning door een minder valide persoon; - jongerenwoning: woning voor alleenstaande en

		tweepersoonshuishoudens met name bedoeld voor de leeftijdscategorie van 18 tot 23 jaar of 18 tot 30 jaar; - wisselwoning: woning die ten behoeve van tijdelijke bewoning wordt aangeboden aan personen die door ingrijpende verbetering of sloop/nieuwbouw de huidige woning moeten verlaten, maar na voltooiing van de werken kunnen terugkeren; - plankwoning: woning die op de nominatie staat ingrijpend te worden verbeterd dan wel te worden gesloopt en voor tijdelijke huisvesting in gebruik kan worden gegeven; - eengezinswoning; - appartement - parterre; - appartement vanaf 1e verdieping (met/zonder lift); - bovenwoning; - benedenwoning; - maisonnette, verder te onderscheiden in een ondermaisonnette (vanaf begane grond) of bovenmaisonnette (vanaf 1e verdieping).
-	Woningzoekende:	Huishouden ingeschreven in het woningzoekendenregister.
-	Woongroep:	Het bewonen van een zelfstandige woonruimte door een groep huishoudens, drie of meer, die geen gemeenschappelijke huishouding voeren, geen onderlinge huurrelatie hebben, maar wel om bestendig, voor onbepaalde tijd samen te wonen en een met een gezinsverband vergelijkbaar samenlevingsverband met elkaar aan te gaan.
-	Woonruimte:	Besloten ruimte die, al dan niet tezamen met een of meer andere ruimten, bestemd of geschikt is voor bewoning door een huishouden; onder het begrip woonruimte wordt mede begrepen een standplaats voor een woonwagen.

-	Woningvorming:	Woonruimte verbouwen tot of anderszins realiseren van twee of meer woonruimten voor verhuur, waarbij de woonruimten in ieder geval beschikken over een eigen keuken.
-	Zelfstandige woonruimte:	Woonruimte met een eigen toegang, die door een huishouden kan worden bewoond zonder dat het huishouden daarbij afhankelijk is van wezenlijke voorzieningen buiten die woonruimte.
-	Zoekprofiel:	Een beschrijving van de woningtypen, woninggrootte en locatie waarvoor een urgent woningzoekende met voorrang in aanmerking kan komen.
		-

HOOFDSTUK 2 VERDELING VAN WOONRUIMTE

Paragraaf 2.1 Werkingsgebied

Artikel 2.1.1 Huurprijsgrens

1. Dit hoofdstuk is uitsluitend van toepassing op zelfstandige woonruimte met een aanvangshuurprijs tot enmet de liberalisatiegrens.

2. Dit hoofdstuk geldt niet voor:
    a. woonruimte als bedoeld in artikel 15, eerste lid, onder a tot en met d, van de Leegstandwet, waarvoor een vergunning is afgegeven;
    b. woonschepen;
    c. ligplaatsen voor woonschepen en
    d. zelfstandige studentenwoningen.

3. In afwijking van lid 1 is paragraaf 2.2, met uitzondering van artikel 2.2.4, van overeenkomstige toepassing op zelfstandige woonruimte met een huurprijs vanaf de liberalisatiegrens tot aan de middenhuurgrens , met dien verstande dat dan ook de artikelen 2.3.2 en 2.4a.1 van toepassing zijn.

4. Lid 3 geldt uitsluitend voor nieuwbouwwoningen die na 1 januari 2020 zijn opgeleverd.

Paragraaf 2.2 Huisvestingsvergunning

Artikel 2.2.1 Vergunningsvereiste

1. Het is verboden zonder een huisvestingsvergunning een woonruimte, aangewezen in artikel 2.1.1, in gebruik te nemen voor bewoning.

2. Het is verboden de in het vorige lid bedoelde woonruimte voor bewoning in gebruik te geven aan een huishouden dat niet beschikt over een huisvestingsvergunning.

Artikel 2.2.2 Aanvragen van een huisvestingsvergunning

1. De aanvraag voor een huisvestingsvergunning wordt ingediend bij burgemeester en wethouders via een daartoe bestemd formulier.

2. De aanvraag wordt ingediend samen met:
   a. een kopie van het huurcontract of een bereidverklaring van de verhuurder en
   b. inkomensgegevens van alle leden van het huishouden, met uitzondering van inwonende kinderen, pleegkinderen en kleinkinderen.

3. Burgemeester en wethouders kunnen het overleggen van andere bescheiden verlangen, die zij voor de beoordeling van de aanvraag nodig achten.

4. Op of bij de huisvestingsvergunning vermelden burgemeester en wethouders de volgende informatie:
   a. aan wie de vergunning wordt verleend;
   b. voor welke woonruimte de vergunning wordt verleend;
   c. binnen welke termijn van de vergunning gebruik moet zijn gemaakt en
   d. het aantal personen dat de woonruimte in gebruik neemt.

Artikel 2.2.3 Eisen voor verlening huisvestingsvergunning

1. Burgemeester en wethouders verlenen de huisvestingsvergunning, indien aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:
   a. tenminste één van de leden van het huishouden is 18 jaar of ouder;
   b. de leden van het huishouden bezitten de Nederlandse nationaliteit of verblijven hier rechtmatig;

c. het inkomen is maximaal de inkomensgrens van de doelgroep, € 38.035 (peildatum 1 januari 2019) en
d. in oplopende volgorde:
1e. bij toewijzing de voorrangsregels toegepast zijn volgens paragraaf 2.4 en paragraaf 2.4a en
2e. er geen andere gegadigde is die bij toepassing van de voorrangsregels eerder voor de woonruimte in aanmerking zou moeten komen.

2. In afwijking van lid 1 kan door burgemeester en wethouders bij woningruil een huisvestingsvergunning worden verleend.

3. Het in lid 1 c genoemde inkomen is niet van toepassing op urgenten met een volkshuisvestelijke indicatie, maatschappelijke indicatie en woningzoekenden die uitgezonderd zijn van de inkomenstoets zoals vermeld in Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, bijlage 1A.

4. In afwijking van lid 1 c kan voor huurwoningen met een huurprijs:
   a. vanaf € 651,03 tot de liberalisatiegrens, een huisvestingsvergunning worden verleend aan huishoudens met een inkomen tot € 48.655 (peildatum 1 januari 2019);
   b. vanaf de liberalisatiegrens tot aan de middenhuurgrens ook een huisvestingsvergunning worden verleend aan huishoudens met een inkomen hoger dan €38.035 (peildatum 1 januari 2019), mits aan de voorrangsregels genoemd in paragraaf 2.4a is voldaan.

5. De huurprijsgrens en inkomensgrens, bedoeld in lid 4 onder a, worden jaarlijks per 1 januari aangepast op dezelfde wijze als de aanpassing door de minister van de huurprijsgrens en inkomensgrens van de doelgroep.

6. De middenhuurgrens wordt jaarlijks per 1 januari geïndexeerd op basis van de CPI alle huishoudens jaar- op- jaarmethode.

Artikel 2.2.4 Vruchteloze aanbieding

1. Een huisvestingsvergunning wordt aan iedere aanvrager verleend indien de woonruimte door de eigenaar gedurende een termijn van tenminste drie maanden, gerekend vanaf de datum waarop de eerste advertentie als bedoeld in lid drie, is verschenen, zonder resultaat is aangeboden aan woningzoekenden die krachtens het bepaalde in artikel 2.2.3 voor die woonruimte in aanmerking komen en de eigenaar heeft voldaan aan de in de overige in dit artikel gestelde voorwaarden.

2. De woonruimte moet zijn aangeboden tegen een redelijke huurprijs, in overeenstemming met het bepaalde in artikel 17, eerst lid van de Wet.

3. Het aanbieden dient, met inachtneming van het bepaalde in het eerste lid, tenminste driemaal (eenmaal per maand) te geschieden via advertenties in een regionaal of lokaal advertentiemedium.

4. Als de eigenaar aan burgemeester en wethouders aannemelijk kan maken dat hij de woonruimte op andere, gelijkwaardige wijze vruchteloos heeft aangeboden aan de in het eerste lid genoemde woningzoekenden, wordt eveneens toepassing gegeven aan het in het eerste lid bepaalde.

Artikel 2.2.5 Intrekking en weigering

Burgemeester en wethouders kunnen een huisvestingsvergunning intrekken, indien:

a. het huishouden met een huisvestingsvergunning de woonruimte niet binnen de in de vergunning gestelde termijn in gebruik heeft genomen;
b. de vergunning is verleend op grond van door het huishouden verstrekte gegevens, waarvan deze wist of redelijkerwijs kon vermoeden dat zij onjuist of onvolledig waren.
c. ernstig gevaar bestaat dat de vergunning mede zal worden gebruikt om:
   - uit gepleegde strafbare feiten verkregen of te verkrijgen, op geld waardeerbare voordelen te benutten, of
   - strafbare feiten te plegen.
d. het verlenen van de vergunning het in gebruik hebben door de aanvrager van meer dan één woonruimte tot gevolg heeft of
e. er gehandeld wordt in strijd met de voorwaarde(n) van de vergunning.

Paragraaf 2.3 Inschrijving woningzoekenden

Artikel 2.3.1 Register van woningzoekenden bij huur tot aan de liberalisatiegrens

1. Ter bevordering van een doelmatige verdeling van ter beschikking gekomen woonruimte:
   a. dragen de woningcorporaties in de woningmarktregio zorg voor het aanleggen en bijhouden van een register van woningzoekenden die in aanmerking willen komen voor de woonruimte;
   b. stellen de woningcorporaties in de woningmarktregio regels op over de wijze van inschrijving, registratie van gegevens en einde van de inschrijving;
   c. kan een woningzoekende een beroep doen op een regionale klachtencommissie;
   d. wordt een inschrijving beëindigd als de woningzoekende via het systeem zoals genoemd in paragraaf 2.6, woonruimte krijgt toegewezen, met uitzondering van verhuur met een tijdelijk huurcontract en
   e. behoudt een woningzoekende, na toewijzing van de woning, 75% van de inschrijfduur. Onder de voorwaarde dat de woningzoekende zich binnen 12 maanden na beëindiging, zoals bedoeld in onderdeel d, opnieuw inschrijft.

2. In het register zoals genoemd in lid 1 worden op hun verzoek als woningzoekenden ingeschreven de huishoudens die voldoen aan de volgende eisen:
   a. tenminste één der leden is 18 jaar of ouder en
   b. de leden van het huishouden bezitten de Nederlandse nationaliteit of verblijven hier rechtmatig.

3. Indien vooraf door burgemeester en wethouders regels zijn opgesteld over het Laatste Kansbeleid kan een inschrijving als in lid 2 worden geweigerd, indien:
   a. het een moeilijk plaatsbare betreft die:

b. door een gerechtelijke uitspraak wegens wanbetaling uit een woning, van een aan het aanbodmodel als omschreven in artikel 2.6.1 deelnemende verhuurder, is of wordt gezet en
c. geen afbetalingsregeling, tegen gangbare voorwaarden rond de maximale afbetalingscapaciteit met de vorige verhuurder, is overeengekomen dan wel een dergelijke afbetalingsregeling niet nakomt.
d. het een moeilijk plaatsbare betreft:
e. die door een gerechtelijke uitspraak is uitgezet, om reden van ernstige inbreuk op de veiligheid en het woongenot van omwonenden en
f. ernstig rekening moet worden gehouden met herhaling en
g. gebleken is dat, gegeven het risico van herhaling, binnen het bezit van de aan het aanbodmodel deelnemende verhuurders geen zodanige woonruimte beschikbaar is of komt, dat verdere inbreuk op het woongenot van omwonenden voorkomen kan worden;
h. de weigering van het verzoek een periode van drie jaar bestrijkt.

4. a. Een verzoek als bedoeld in lid 2 kan worden geweigerd indien het huishouden een hoofdhuurder betreft waartegen burgemeester en wethouders een besluit heeft genomen tot ontruiming van een woning vanwege onrechtmatige bewoning.
b. De weigering van het verzoek bestrijkt een periode van drie jaar.

Artikel 2.3.2 Inschrijvingssysteem voor woningzoekenden bij huur tussen de liberalisatiegrens en de middenhuurgrens

1. Burgemeester en wethouders kunnen nadere regels stellen omtrent het instellen van een inschrijvingssysteem voor woningzoekenden voor de toepassing van de voorrangsregels van paragraaf 2.4a voor woningen met een huurprijs vanaf de liberalisatiegrens tot aan de middenhuurgrens.
2. Burgemeester en wethouders kunnen bepalen dat een klachtencommissie wordt ingesteld ter zake van (de uitvoering) van het onder lid 1 genoemde inschrijvingssysteem

Paragraaf 2.4 Voorrang toewijzing huurwoningen met huur tot aan de liberalisatiegrens

Artikel 2.4.1 Voorrangregels Inkomen – huur

1. Bij het verlenen van een huisvestingsvergunning wordt voorrang gegeven aan huishoudens met inachtneming van tabel 1 (prijspeil 2021):

Tabel 1:

Leeftijd	Huishoudengrootte	Inkomen	Huurprijs tot
Tot pensioengerechtigde leeftijd	Eén persoon	Tot en met € 23.725	€ 633,25
	Twee personen	Tot en met € 32.200	€ 633,25
	Drie of meer personen	Tot en met € 32.200	€ 678,66
Vanaf pensioengerechtigde	Eén persoon	Tot en met € 23.650	€ 633,25
	Twee personen	Tot en met € 32.075	€ 633,25

leeftijd	Drie of meer personen	Tot en met € 32.075	€ 678,66

2. De in leden 1 en 5 gebruikte huur- en inkomensgrenzen worden jaarlijks, per 1 januari aangepast volgens de wet op de huurtoeslag.

3. Indien noodzakelijk, om aan de vereisten van de Woningwet te voldoen, kan een woningcorporatie huishoudens met een inkomen tot de maximale inkomensgrenzen uitsluiten voor woonruimte vanaf de aftoppingsgrenzen.

4. In afwijking van tabel 1 kan de woonruimte direct passend worden aangeboden, in dergelijke gevallen vervalt de voorrang op inkomen.

5. Burgemeester en wethouders kunnen woonruimte aanwijzen waarbij voorrang wordt gegeven aan huishoudens met inachtneming van tabel 2:

Tabel 2 (prijspeil 2021)

Inkomen vanaf	Inkomen tot	Huurprijs van	Huurprijs tot
€ 40.024	€ 51.199	€ 678,66	€ 752,33

6 Burgemeester en wethouders kunnen woonruimte aanwijzen waar tabel 1 niet geldt. Het niet toepassen van tabel 1 kan alleen wanneer de toewijzing aan de primaire doelgroep boven de te verwachten trend van 70% ligt.

Artikel 2.4.2 Voorrangregels Bezettingsnorm

1. Bij het verlenen van een huisvestingsvergunning wordt voorrang gegeven aan het huishouden passend bij de grootte van de woonruimte.

2. Bij de bepaling van de passendheid wordt voorrang gegeven aan de grootte van het huishouden woningcategorie, kamers en woonoppervlakte, met inachtneming van de volgende tabel:

		Huishouden naar personen in	
Woonruimte naar kamers	Oppervlakte	Eengezinswoningen	Meergezinswoningen
1 kamer	n.v.t.	1-2	1-2
2 kamers	< 60 m2	1 of 2	1 of 2
2 kamers	> 60 m2	2	1 of 2
3 kamers	< 60 m2	1 of meer	1 of 2
3 kamers	> 60 m2	2 of meer	2 of meer
4 kamers	< 60 m2	2 of meer	2 of meer
4 kamers	> 60 m2	3 of meer	2 of meer
5 kamers	< 80 m2	3 of meer	3 of meer
5 kamers	> 80 m2	5 of meer	5 of meer
6 kamers	< 80 m2	5 of meer	5 of meer
6 kamers	> 80 m2	6 of meer	6 of meer
7 kamers	< 80 m2	6 of meer	6 of meer
7 kamers	> 80 m2	7 of meer	7 of meer
8 kamers	< 80 m2	7 of meer	7 of meer

8 kamers	> 80 m2	8 of meer	8 of meer

3. Bij de toepassing van de voorrangsregel in lid 2 wordt bij woonruimte met vijf of meer kamers, voorrang verleend in aflopende huishoudensgrootte.
4. Burgemeesters en wethouders kunnen van deze tabel afwijken als zij dat in verband met de leefbaarheid nodig achten.

Artikel 2.4.3 Voorrangsregels woningtype

1. De volgende woningtypen kunnen door burgemeester en wethouders met voorrang worden toegewezen aan de omschreven doelgroep:

Woningtype	Doelgroep
- Woningen met zorgvoorzieningen	Voorrang voor woningzoekenden die geïndiceerd zijn door een door burgemeester en wethouders te bepalen wijze.
- Nultredenwoningen	Voorrang voor woningzoekenden van 65 jaar en ouder, of die geïndiceerd zijn op een door burgemeester en wethouders te bepalen wijze.
- Woningen voor minder validen	Voorrang voor minder validen.
- Jongerenwoningen	Voorrang voor jongeren in de leeftijdscategorie : 18 tot en met 22 jaar; of 18 tot en met 27 jaar; of 18 tot en met 29 jaar.

2. Als de aanbieding van het woningtype bij de eerste advertentie niet leidt tot reacties van de doelgroep kan de betreffende woonruimte van burgemeester en wethouders, maximaal tweemaal opnieuw worden aangeboden aan dezelfde doelgroep. Daarna komen andere woningzoekenden in aanmerking.

Artikel 2.4.4 Voorrangsregels doorstromen en doorschuiven

1. Bij het verlenen van een huisvestingsvergunning voor de huur van woonruimte met maximaal drie kamers geven burgemeester en wethouders voorrang aan doorstromers met minimaal 1 jaar woonduur die een woning van minimaal 4 kamers achterlaten van een verhuurder die zijn woningen verhuurt via het toewijzingssysteem als bedoeld in artikel 2.6.1.
2. Burgemeester en wethouders kunnen nadere regels stellen voor bovenstaande voorrangsregel en het doorschuiven binnen een complex.
3. In deze nadere regel kunnen burgemeester en wethouders deze voorrang buiten toepassing verklaren voor de verlening van een huisvestingsvergunning voor eengezinswoningen met drie kamers en een gebruiksoppervlakte van tenminste 75 m2.
4. Verhuurders rapporteren jaarlijks aan burgemeester en wethouders over de toepassing van lid 1.

Artikel 2.4.5 Bindingsregel

1. Burgemeester en wethouders kunnen een gebied aanwijzen waar de bindingsregel van toepassing is.

2. Bij de bindingsregel zijn de volgende voorwaarden van toepassing:

a. Voorrang voor lokaal woningzoekenden.

b. Met toepassing van de overige voorrangsregels is de volgorde van woningzoekende als volgt:

1e. lokaal woningzoekende met urgentie

2e. lokaal woningzoekende
3e. niet – lokaal woningzoekende met urgentie
4e. niet – lokaal woningzoekende
c. De criteria eerste afgiftedatum bij urgenten en langste inschrijfduur bij de overige woningzoekenden, zijn bepalend voor de onderlinge volgorde.

3. In afwijking van lid 2 onder b kunnen burgemeester en wethouder bij de volgorde in lid 2 onder b na de 1e groep woningzoekenden in de rangordebepaling, voorrang verlenen aan de niet lokaal woningzoekende met een indicatie als het een woningtype betreft met zorgvoorzieningen of voor minder validen.

Artikel 2.4.6 Bijzondere doelgroepen

1. Burgemeester en wethouders kunnen bij het verlenen van de huisvestingsvergunning voorrang verlenen aan één of meer bijzondere doelgroepen.

2. a. Burgemeester en wethouders omschrijven de beoogde doelgroep en stellen voorwaarden op.
b. De bijzondere doelgroep ondervindt negatieve effecten van de schaarste waarmee ze zich onderscheiden van de andere woningzoekenden.
c. Voorrang voor bijzondere doelgroepen is alleen van toepassing in de betreffende gemeente.

Paragraaf 2.4a Voorrangregels toewijzing huurwoningen met huur tussen de liberalisatiegrens en middenhuurgrens

Artikel 2.4a.1

1. Bij het verlenen van een huisvestingsvergunning verlenen burgemeester en wethouders voorrang aan woningzoekenden in de volgende volgorde:
a. woningzoekenden die een woning achterlaten met een huurprijs onder de liberalisatiegrens met een inkomen tot aan de inkomensvoorrangsgrenzen middenhuur; éénpersoonshuishoudens: een huishoudinkomen tot en met € 55.000,- (peildatum 1 januari 2019)
meerpersoonshuishoudens: een huishoudinkomen tot en met € 65.000,- (peildatum 1 januari 2019)
b. woningzoekenden met een inkomen tot aan de inkomensvoorrangsgrenzen middenhuur:
éénpersoonshuishoudens: een huishoudinkomen tot en met € 55.000,- (peildatum 1 januari 2019)
meerpersoonshuishoudens: een huishoudinkomen tot en met € 65.000,- (peildatum 1 januari 2019)
2. Burgemeester en wethouders stellen , zo nodig in afwijking van artikel 1.1 lid 16 , ten behoeve van bijzondere doelgroepen, nadere regels over de wijze waarop het inkomen van een woningzoekende wordt bepaald bij toepassing van de voorrangsregels als bedoeld in lid 1.
3. Burgemeester en wethouders kunnen nadere regels stellen bij de voorrangsregels, bedoeld in lid 1.
4. De inkomensvoorrangsgrenzen middenhuur wordt jaarlijks per 1 januari geïndexeerd op basis van de CPI alle huishoudens jaar- op- jaarmethode.

Paragraaf 2.5 Urgentie

Artikel 2.5.1 Urgent woningzoekenden

1. Een urgentie wordt uitsluitend geïndiceerd:
    a. op sociale gronden,
    b. op medische gronden,
    c. op mantelzorg gronden,
    d. op volkshuisvestelijke gronden,
    e. op maatschappelijke gronden,
    f. voor statushouders als bedoeld in de Vreemdelingenwet, gekoppeld aan de gemeente en
    g. voor gedupeerden van het aanbodsysteem

2. Burgemeester en wethouders kunnen een woningzoekende urgent verklaren waarbij de volgende voorwaarden cumulatief uitsluitend van toepassing zijn:
    a. de woningzoekende is ingezetene;
    b. de woningzoekende beschikt over zelfstandige woonruimte in de woningmarktregio;
    c. er is sprake van een bijzondere persoonlijke noodsituatie;
    d. de noodsituatie is ontstaan buiten eigen schuld en was door de woningzoekende niet te voorzien;
    e. de woningzoekende kan aantonen eerst zelf naar een oplossing te hebben gezocht;
    f. een verhuizing binnen zes maanden is noodzakelijk;
    g. de woningzoekende is aantoonbaar niet in staat om zelf binnen zes maanden voor passende huisvesting te zorgen en
    h. het inkomen is niet hoger dan het in artikel 2.2.3 lid 4 sub a opgenomen inkomen van het huishouden.

3. In afwijking van lid 2, geldt bij het urgent verklaren het volgende:
    a. De voorwaarden, bedoeld in lid 2, zijn niet van toepassing bij een urgentie op maatschappelijke gronden, een indicatie voor statushouders of een indicatie voor een gedupeerde aanbodsysteem;
    b. bij een indicatie op volkshuisvestelijke gronden zijn de voorwaarden, , bedoeld in lid 2e tot en met lid 2h niet van toepassing;
    c. bij een indicatie op mantelzorg gronden zijn de voorwaarden bedoeld in, lid 2a tot en met lid 2b niet van toepassing, de aanvrager dient wel te beschikken over zelfstandige woonruimte.

Artikel 2.5.1a Criteria indicatie sociale gronden

1. Een indicatie op sociale gronden wordt uitsluitend verleend indien sprake is van:

a. dreigende dakloosheid buiten eigen schuld of toedoen, voor zo ver

1◦ het onvoorzienbaar moeten verlaten van een echte dienstwoning, voor zover de werkgever de werknemer tot vrije oplevering heeft gedwongen of

2◦ het verlaten van woonruimte ten gevolge van een gerechtelijk (niet zijnde echtscheidings-) vonnis, voor zover dit niet door de betrokkene voorkomen had kunnen worden of

3◦ het een calamiteit zoals brand of overstroming betreft;

b. relatiebeëindiging, voor zo ver

1◦ de partners gedurende minimaal twee aaneengesloten jaren samen op één adres wo(o)n(d)en en tot minimaal drie maanden voor de aanvraagdatum werd samengewoond en
2◦ er minimaal één minderjarig kind in het geding is en
3◦ geen van de ouders en/of verzorgers op enigerlei wijze in de woningbehoefte van het (de) minderjarige kind(eren) kan of had kunnen voorzien;
c. financiële omstandigheden voor zo ver
1◦ een ingezetene de zorg voor minimaal één minderjarig kind heeft, geregistreerd bij die ingezetene en
2◦ een ingezetene buiten eigen schuld financieel in zodanige problemen is geraakt dat de woonlasten niet opgebracht kunnen worden en
3◦ een ingezetene in aanmerking komt voor een uitkering uit een gemeentelijke regeling voor inkomensondersteuning en naar het oordeel van burgemeester en wethouders het feitelijk besteedbaar inkomen te laag is om de woonlasten op te brengen met daaraan verbonden de voorwaarde om te zien naar goedkopere woonruimte en
4◦ de financiële problemen niet direct het gevolg zijn van relatiebeëindiging.

2. Onder relatiebeëindiging wordt begrepen: echtscheiding, verbreking geregistreerd partnerschap, verbreking samenlevingscontract en beëindiging samenwoning zonder overeenkomst.

3. Indien wordt voldaan aan lid 1, onder b, wordt één urgentie toegekend aan de partner die voor meer dan de helft de zorg voor een of meer minderjarige kind of kinderen draagt. Indien de zorg gelijk verdeeld wordt de urgentie toegekend aan de partner met het laagste inkomen, tenzij de partners in overeenstemming met elkaar voor toekenning aan de andere partner kiezen.

Artikel 2.5.1b Criteria indicatie medische gronden

1. Een indicatie op medische gronden wordt uitsluitend verleend indien sprake is van:
   a. een ingezetene, die in een om medische redenen onhoudbare woonsituatie verkeert en om die reden een indicatie voor andere woonruimte heeft ontvangen;
   b. een ingezetene die te maken heeft met een als gevolg van de woonsituatie zeer progressief ziektebeeld of
   c. een verhuizing, die wordt aanbevolen in verband met ergonomische beperkingen door ernstige fysieke belemmeringen, mits verhuizen naar oordeel van burgemeester en wethouders spoedeisend is en de goedkoopste adequate voorziening is conform de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015.

2. Onder medische gronden wordt in ieder geval fysieke of psychische redenen verstaan.

Artikel 2.5.1c Criteria indicatie mantelzorg gronden

1. Een indicatie op mantelzorg gronden wordt uitsluitend verleend indien:
   a. de zorgvraag kan worden beantwoord met mantelzorg;
   b. de aanvrager ingeschreven staat als woningzoekende;

c. de reisafstand tussen mantelzorgverlener en mantelzorgontvanger meer is dan vijf kilometer en deze reisafstand wordt na verhuizing minder dan vijf kilometer, deze reisafstand wordt gemeten volgens de kortst mogelijke route;
d. er is sprake van langdurige zorg, dat wil zeggen dat de mantelzorg voor minimaal acht uur per week is, verdeeld over minimaal vier dagen per week en naar verwachting nog enkele jaren wordt verstrekt en
e. een advies van een door burgemeester en wethouders aan te wijzen instantie uit de huidige woongemeente van de mantelzorgontvanger is afgegeven over de noodzaak van mantelzorg.

2. Burgemeester en wethouders kunnen een afwegingskader opstellen voor het advies, bedoeld in lid 1, onder e.

3. Per mantelzorgsituatie wordt eenmalig één urgentie verleend.

Artikel 2.5.1d Criteria indicatie volkshuisvestelijke gronden

1. Een indicatie op volkshuisvestelijke gronden wordt uitsluitend verleend indien sprake is van woonruimte van huurders en eigenaar-bewoners in de woningmarktregio die in het belang van de volkshuisvesting of ter uitvoering van openbare werken in het algemeen belang, gesloopt of ingrijpend verbeterd moeten worden.

2. Burgemeester en wethouders bepalen wanneer de urgentie wordt verleend.

3. Burgemeester en wethouders kunnen bij de verlening van de urgentie bepalen dat betrokken bewoners na voltooiing van de werken eenmalig een vooraf te bepalen passend aanbod krijgen tot terugkeer in het ingrijpend verbeterde of nieuwgebouwde complex.

Artikel 2.5.1e Criteria indicatie maatschappelijke gronden

1. Een indicatie op maatschappelijke gronden wordt uitsluitend verleend indien sprake is van:
   a. huiselijk geweld, waarbij geldt dat een woningzoekende die in verband met problemen van relationele aard of geweld hun woonruimte hebben verlaten en verblijft in een voorziening voor tijdelijke opvang van personen;
   b. uitstroom hulp- en dienstverleningsinstelling, waarbij geldt dat een woningzoekende dringend woonruimte nodig heeft omdat de woningzoekende verblijft in een door burgemeester en wethouders erkende opvangtehuis of hulp- en dienstverleningsinstelling, na doorverwijzing door een gemeente uit de woningmarktregio.

2. Burgemeester en wethouders kunnen afspraken maken met instellingen over een jaarlijks contingent voordrachten voor doorstroming.

Artikel 2.5.1f Criteria indicatie gronden statushouder

1. Een indicatie voor een statushouder wordt uitsluitend verleend op grond van de landelijke taakstelling van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties.

2. De feitelijke toewijzing vindt plaats door middel van bemiddeling. Ook na een tijdelijke huisvesting kan toewijzing via bemiddeling plaatsvinden.

Artikel 2.5.1g Criteria indicatie gedupeerden aanbodsysteem

Burgemeester en wethouders kunnen een woningzoekende de indicatie ‘gedupeerde aanbodsysteem’ toekennen, mits de regionale klachtencommissie heeft geconstateerd dat aanvrager daadwerkelijk door het aanbodsysteem is gedupeerd.

Artikel 2.5.2 Aanvraag en besluitvorming tot urgentie

1. a. De woningzoekende die meent voor een urgentie op sociale, medische of mantelzorg gronden in aanmerking te komen, dient een schriftelijke aanvraag in bij burgemeester en wethouders van de gemeente waar de urgente woonsituatie is ontstaan of, bij urgentie op mantelzorg gronden, de gemeente waar de mantelzorg verleend gaat worden.

b. De aanvraag dient in ieder geval een motivering te bevatten, waarin wordt vermeld:

- de aard van de persoonlijke problematiek;
- de relatie van deze problematiek met de huidige woonsituatie;
- de argumentatie op grond waarvan verhuizing binnen een half jaar absoluut noodzakelijk is en
- de argumentatie waarom de woningzoekende niet in staat is om binnen 6 maanden op andere wijze geschikte huisvesting te vinden.

c. Bij een aanvraag om toekenning van de urgentie kunnen burgemeester en wethouders advies inwinnen bij een door hen aan te wijzen adviseur.

2. a. De aanvraag voor een urgentie op sociale gronden, als bedoeld in artikel 2.5.1a lid 1a, moet uiterlijk binnen een maand na het ontstaan van de dakloosheid buiten eigen schuld of toedoen worden gedaan.

b. De aanvraag voor een urgentie op sociale gronden, relatiebeëindiging, als bedoeld in artikel 2.5.1a lid 1b, kan alleen worden ingediend in de periode:

□ bij echtscheiding, van het moment dat een verzoek tot echtscheiding of uitspraak voorlopige voorziening is ingediend bij de rechter, tot uiterlijk drie maanden nadat de rechter de echtscheiding uitsprak;

□ bij beëindiging geregistreerd partnerschap, op het moment dat partnerschap wordt beëindigd tot uiterlijk drie maanden daarna;

□ bij samenleving zonder contract, op het moment dat de ene partij de ander door middel van een aangetekende brief kenbaar maakte de samenleving te willen beëindigen, tot uiterlijk drie maanden daarna;

□ Bij een samenlevingscontract: op het moment dat de ene partij het contract conform het daarin bepaalde opzegde, doch uiterlijk drie maanden daarna of

□ bij het ontbreken van documenten om de urgentie te beoordelen, op het moment dat de samenwoning daadwerkelijk heeft opgehouden te bestaan en dit ook blijkt door middel van het overleggen van een uittreksel van het gemeentelijke BRP (Basisregistratie Personen), tot uiterlijk drie maanden daarna.

c. De aanvraag voor een urgentie op volkshuisvestelijke gronden, als bedoeld in artikel 2.5.1d, kan uitsluitend schriftelijk door de eigenaar van de woonruimte bij burgemeester en wethouders worden ingediend.
d. De aanvraag voor een urgentie op maatschappelijke gronden, als bedoeld in artikel 2.5.1e, kan uitsluitend worden ingediend bij burgemeester en wethouders door een van gemeentewege erkend opvangtehuis of een van gemeentewege erkende hulp- en dienstverleningsinstellingen.

3. Een aanvraag kan slechts voor één indicatiegrond tegelijk worden ingediend. Een aanvraag om toekenning van een indicatie voor urgentie waarover in het verleden reeds is beslist, wordt alleen dan in behandeling genomen indien er sprake is van gewijzigde feiten en omstandigheden.

Artikel 2.5.3 Beperkte keuzemogelijkheid urgenten

1. Bij urgentieverlening stellen burgemeester en wethouders een zoekprofiel vast.

2. Urgent woningzoekenden op sociale, medische, mantelzorg- of maatschappelijke gronden, kunnen met hun status "urgent" uitsluitend reageren op het regionale aanbod van appartementen vanaf de 1e verdieping. In geval van een urgentie op medische en mantelzorg gronden kan hiervan worden afgeweken indien in het advies van de adviseur als bedoeld in artikel 2.5.2 lid 1c uitdrukkelijk een ander woningtype wordt geadviseerd.

3. Burgemeester en wethouders kunnen van het standaard regionale zoekprofiel als bedoeld in lid 2 afwijken als de leefbaarheid daar aanleiding voor geeft, wanneer het belet dat de urgent woningzoekende lokaal een passende woonruimte krijgt toegewezen omdat in de lokale woningvoorraad bepaalde woningtypen ontbreken of naar verwachting niet binnen 6 maanden vrij voor verhuur komen en huisvesting in de woongemeente sociaal of maatschappelijk, noodzakelijk wordt geacht. In dit geval wordt door burgemeester en wethouders een tweede zoekprofiel vastgesteld, waarmee de urgent woningzoekende uitsluitend op het woningaanbod in de betreffende gemeente waar het probleem is ontstaan, kan reageren.

4. Urgent woningzoekenden met een urgentieverklaring op volkshuisvestelijke gronden kunnen met hun status "urgent" reageren op het regionale aanbod van woonruimte die qua woningtype vergelijkbaar is met de huidige woonruimte die gesloopt of ingrijpend verbeterd moet worden.

5. Urgent woningzoekenden met een mantelzorg indicatie kunnen met hun status "urgent" uitsluitend reageren op het regionale aanbod van appartementen vanaf de 1e verdieping en als dit aanbod niet meer dan vijf kilometer gelegen is vanaf de woning van de mantelzorgontvanger/mantelzorgverlener, gemeten volgens de kortst mogelijke route. Van het woningtype kan worden afgeweken indien in het advies van de adviseur als bedoeld in artikel 2.5.2 lid 1c uitdrukkelijk een ander woningtype wordt geadviseerd.

Artikel 2.5.4 Vervallen, verlengen en intrekken urgentie

1. De urgentieverklaring vervalt van rechtswege na een termijn van zes maanden na afgiftedatum.

2. In afwijking van lid 1:

a. vervalt een urgentie op volkshuisvestelijke gronden na een termijn van 1 jaar.
b. kunnen burgemeester en wethouders op verzoek van de aanvrager de urgentie met maximaal zes maanden verlengen indien er, binnen de termijn van zes maanden, aantoonbaar geen aanbod is geweest overeenkomstig het zoekprofiel.

3. Burgemeester en wethouders kunnen een urgentieverklaring intrekken, indien:
a. niet langer aan de vereisten voor het verkrijgen van een urgentieverklaring wordt voldaan;
b. de urgentieverklaring is verstrekt op grond van gegevens waarvan de woningzoekende wist of redelijkerwijs kon vermoeden dat zij onjuist of onvolledig waren;
c. de urgente eenmaal een naar het oordeel van burgemeester en wethouders passende woonruimte in de regio heeft geweigerd.

4. Na het intrekken of vervallen van een urgentieverklaring kan niet op grond van dezelfde omstandigheden opnieuw een urgentie worden aangevraagd.

Paragraaf 2.6 Systeem voor de verdeling van woonruimte

Artikel 2.6.1 Eén toewijzingssysteem

1. a. In de woningmarktregio wordt het aanbod van vrijkomende woonruimte van woningcorporaties verdeeld via één toewijzingssysteem.
b. De woningcorporaties stellen gezamenlijk een toewijzingssysteem in en onderhouden het systeem.
c. Het toewijzingssysteem voldoet in ieder geval aan de volgende eisen:
- het is gebruiksvriendelijk en toegankelijk;
- het biedt woningzoekenden de mogelijkheid hun belangstelling kenbaar te maken op het aanbod;
- het informeert woningzoekenden op uniforme en transparante wijze over de geldende volgorde en
- het informeert woningzoekenden op uniforme en transparante wijze over de voorwaarden waaraan zij moeten voldoen om in aanmerking te komen voor de woonruimte.
d. Met het toewijzingssysteem kan woonruimte in ieder geval worden verdeeld met het aanbodmodel of het lotingmodel.

2. Het bepaalde in lid 1a en 1b is niet van toepassing op woningcorporaties met een woningvoorraad van minder dan 100 zelfstandige huurwoningen in de woningmarktregio.

2 Vrijkomende woonruimte van woningcorporaties wordt geplaatst in het advertentiemedium. Burgemeester en wethouders kunnen een uitzondering maken voor:
a. woonruimte verdeeld via bemiddeling;
b. wisselwoningen en plankwoningen ten behoeve van tijdelijke huisvesting;
c. standplaatsen voor woonwagens;
d. beheerdersbelang;
e. woonruimte die als geheel met instemming van de eigenaar bestemd wordt of is voor bewoning door een woongroep of

f. zelfstandige woonruimte die onderdeel uitmaakt van een groepswooncomplex, wat blijkt uit het gemeenschappelijk beheer van verblijfsruimte(n) en/of gemeenschappelijk gebruik van voorzieningen in het betreffende complex.

Artikel 2.6.2 Rangorde bij het aanbodmodel

1. a. Ter bepaling van de volgorde bij het aanbodmodel worden alle belangstellende woningzoekenden op datum van inschrijving gerangschikt. De woonruimte wordt voor verhuring aangeboden aan de woningzoekende met de langste inschrijfduur.
b. Alvorens de volgorde te bepalen volgens lid 1a wordt voorrang verleend met toepassing van de voorrangsregels in paragraaf 2.4.

2. a. Woningzoekenden met de status "urgent" hebben bij het aanbodmodel, in afwijking van het bepaalde onder lid 1a, voorrang boven alle andere kandidaten, onder de volgende voorwaarden:
□ indien de woonruimte past binnen het door burgemeester en wethouders voor de urgente vastgestelde zoekprofiel,
□ de voorrangregels in paragraaf 2.4 zijn toegepast en
□ zij hebben gereageerd binnen de zoektermijn.
b. De volgorde van toewijzing tussen urgenten wordt op basis van oudste datum van verlening van de urgentie.
c. In afwijking van lid 2 a, kunnen burgemeester en wethouders met instemming van de eigenaar van woonruimte, in het advertentiemedium woonruimte aanwijzen, waarop de status "urgent", niet geldig is. Per jaar mag dat voor niet meer dan 5% van het totaal aantal woningen dat via het aanbodmodel aangeboden wordt.

3. Indien een advertentie tot een toewijzing leidt, wordt daarvan in het advertentiemedium binnen veertien dagen na ingangsdatum van het huurcontract mededeling gedaan.

Artikel 2.6.3 Toewijzingssysteem en gemeentelijke woonbeleid

1 Burgemeester en wethouders kunnen nadere regels stellen voor de verdeelsystematiek.

2 De regels hebben betrekking op:
a. Lotingmodel
b. Standplaatsen via woongroepmodel
c. Beheerdersbelang
d. Woongroepen
e. Bemiddeling

Artikel 2.6.3a Lotingmodel

1. a. Met instemming van burgemeester en wethouders kan maximaal 20% van het vrijkomende aanbod van sociale woonruimte in een gemeente via het lotingmodel worden verhuurd.
b. Burgemeester en wethouders kunnen aanvullende voorwaarden stellen.

2. Bij het lotingssysteem zijn de voorrangsbepalingen uit paragraaf 2.4 niet van toepassing, met uitzondering van artikel 2.4.1, de voorrangsregel inkomen-huur, artikel 2.4.2, voorrangsregel bezettingsnorm, en artikel 2.4.3, voorrangsregel woningtype.

3. De volgorde van de reacties bij het lotingmodel wordt aselect bepaald (door het computersysteem). Een woningzoekende kan per woning één reactie uitbrengen.

4. Indien een loting tot een toewijzing leidt, wordt daarvan in het advertentiemedium binnen veertien dagen na ingangsdatum van het huurcontract mededeling gedaan.

Artikel 2.6.3b Standplaatsen via woongroepmodel met voordrachtsregeling

1. Bij inschrijving voor een standplaats en voor overige woonruimte op een woonwagenlocatie, kunnen burgemeester en wethouders de volgende voorwaarden stellen:
a. een wachtlijst hanteren, gebaseerd op het woongroepmodel met voordrachtsregeling;
b. de wachtlijst wordt beheerd door de door burgemeester en wethouders aangewezen woningcorporatie/beheerder en
c. inschrijven op deze wachtlijst kan alleen met een geldig inschrijfnummer van WoningNet;

2. Toewijzing bij het woongroepmodel met voordrachtregeling
a. Voor de toewijzing van een vrijkomende standplaats is een aanvullende voorrangsvolgorde vastgesteld. Deze geldt voor de eerste inschrijvers met de langste inschrijfduur op de wachtlijst.
b. Het aantal eerste inschrijvers onder a. is afhankelijk van de grootte van de woonwagenlocatie en te bepalen door burgemeester en wethouders.

3. De rangvolgorde van de eerste inschrijvers, zoals bepaald in lid 2, op de wachtlijst wordt als volgt bepaald:
a. voor huurstandplaatsen geldt dat kinderen of kleinkinderen van degene die de plaats huurde voordat deze leeg kwam, voorrang hebben. De regel dat het alleen om de eerste inschrijvers van de wachtlijst gaat, is hierbij niet van toepassing;
b. de woningzoekende die een standplaats huurt op de betreffende woonwagenlocatie en wil doorschuiven naar een vrijkomende standplaats op dezelfde locatie, onder voorwaarde dat de eigen standplaats vrijkomt;
c. een kind, inwonend bij familie in de eerste graad op de locatie waar een standplaats vrijkomt;
d. woningzoekende die in de afgelopen tien jaar minimaal zes jaar aaneengesloten op de locatie heeft gewoond;
e. woningzoekende die in de afgelopen tien jaar minimaal zes jaar aaneengesloten op een woonwagenlocatie elders in Nederland heeft gewoond;
f. overige woningzoekenden. Op basis van inschrijfduur op de wachtlijst;
g. voor lid 3 a. tot en met lid 3 e. geldt dat bij gelijke kandidaten, degene met de langste inschrijfduur op de wachtlijst voorrang heeft.

4. Een adviescommissie van bewoners van de betreffende woonwagenlocatie adviseert de woningcorporatie/beheerder over de toewijzing. Bij dit advies wordt de volgorde zoals in lid 3 aangehouden.

5. a. Burgemeester en wethouders behouden het recht om in te grijpen in het toewijzingsproces of af te wijken van deze regeling.
b. Burgemeester en wethouders vragen de woningcorporatie dan wel de beheerder om advies als zij gebruik maakt van het bepaalde onder lid 5a.

6. Voor urgentie is de urgentieregeling uit paragraaf 2.5 van toepassing. Bij urgentieverzoeken kan de adviescommissie van bewoners dan wel van de betreffende woonwagenlocatie om advies worden gevraagd.

Artikel 2.6.3c Beheerdersbelang

1. Beheerdersbelang is het belang van de woningcorporatie in het beheren van haar woningvoorraad. In principe geldt het beheerdersbelang primair voor de woningcorporatie. Ook andere instanties, inclusief burgemeester en wethouders, kunnen in het belang van de wijk/ openbare orde en veiligheid/ leefbaarheid de woningcorporatie vragen om gebruik te maken van het beheerdersbelang.

2. Door toepassing te geven aan het beheerdersbelang kan een huurder met voorrang worden verhuisd.

3. Voorwaarden bij de toepassing van het beheerdersbelang zijn:
a. er mag geen nadeel zijn voor het welzijn van de persoon in kwestie;
b. het is niet mogelijk gebleken om de aanleiding, zoals de overlast, op een ander wijze adequaat te bestrijden;
c. de woningcorporatie lost het probleem eerst binnen het eigen bezit op en vervolgens pas in andermans bezit.

4. Woningcorporaties rapporteren jaarlijks achteraf aan burgemeester en wethouders over de wijze waarop zij invulling hebben gegeven aan dit artikel. Daarbij wordt in elk geval aangegeven om welke aantallen het in het betreffende jaar gaat met een korte aanduiding van de aard van de problematiek. Burgemeester en wethouders kunnen desgewenst nadere informatie vragen.

Artikel 2.6.3d Woongroepen

1. a. Burgemeester en wethouders kunnen een groep huurders aanmerken als woongroep.
b. Burgemeester en wethouders kunnen, na overleg met de eigenaren, een wooncomplex aanwijzen als geschikt voor het oprichten van een woongroep.

2. a. Burgemeester en wethouders stellen nadere regels over de wijze waarop vrijkomende woonruimte binnen een woongroep wordt toegewezen.
b. Bij nieuwbouw van woonruimte voor een woongroep is er sprake van een initiatiefgroep waarvan de leden van de woongroep het recht van eerste bewoning krijgen of een initiatief van een eigenaar die een woongroep wil faciliteren.
c. Bij de toewijzing zijn de eisen voor verlening van een huisvestingsvergunning uit artikel 2.2.3 van toepassing.

Artikel 2.6.3e Bemiddeling

Burgemeester en wethouders kunnen door eenmalig aanbod bijzondere categorieën woningzoekenden en woningzoekenden met een indicatie urgent door bemiddeling medewerking verlenen bij het verkrijgen van woonruimte.

HOOFDSTUK 3 WIJZIGING SAMENSTELLING VAN DE WOONRUIMTEVOORRAAD

Paragraaf 3.1 Vergunning voor onttrekking, samenvoeging, omzetting of woningvorming

Artikel 3.1.1 Werkingsgebied

Het bepaalde in deze paragraaf is van toepassing op alle gebouwen in de gemeente Utrecht die woonruimten bevatten.

Artikel 3.1.2 Vergunningplicht

Het is verboden om zonder vergunning van burgemeester en wethouders een woonruimte, aangewezen in artikel 3.1.1:

a. anders dan ten behoeve van de bewoning of het gebruik als kantoor of praktijkruimte door de eigenaar aan de bestemming tot bewoning te onttrekken of onttrokken te houden;

b. anders dan ten behoeve van de bewoning of het gebruik als kantoor of praktijkruimte door de eigenaar met andere woonruimte samen te voegen of samengevoegd te houden;

c. van zelfstandige in onzelfstandige woonruimte om te zetten of omgezet te houden ten behoeve van de huisvesting van meer dan twee personen;

d. te verbouwen tot twee of meer woonruimten of in die verbouwde staat te houden.

Artikel 3.1.3 Aanvragen vergunning

1. De aanvraag voor een vergunning tot onttrekking, samenvoeging, omzetting of woningvorming wordt ingediend bij burgemeester en wethouders, via een daartoe door hen beschikbaar te stellen formulier. Burgemeester en wethouders vermelden op of bij het aanvraagformulier welke gegevens of stukken de aanvrager moet verstrekken met het oog op de beoordeling van de aanvraag.

2. In ieder geval moeten worden verstrekt:

a. naam en adres van de eigenaar;

b. de gronden waarop de aanvraag berust;

c. gegevens over de huidige situatie:

- adres van de woonruimte waarop de aanvraag betrekking heeft;
- huur- of koopprijs;
- aantal kamers;

- gebruiksoppervlakte;
- staat van onderhoud;

d. gegevens over de beoogde situatie:
- bestemming;
- bouwtekening/bouwvergunning;
- geluidsisolatieplan of meetrapport
- compensatievoorstel;

e. gegevens bij voorgenomen samenvoeging:
- verwachte huur- of koopprijs;
- naam van de toekomstige bewoner(s);
- omvang van het huishouden van de toekomstige bewoners en
- schriftelijke verklaring van toestemming van de verhuurder.

Artikel 3.1.4 Weigeringsgronden

Een vergunning als bedoeld in artikel 3.1.2 kan worden geweigerd als:

a. naar het oordeel van burgemeester en wethouders het belang van behoud of samenstelling van de woonruimtevoorraad met het oog op schaarste en leefbaarheid groter is dan het met de onttrekking, samenvoeging, omzetting of woningvorming gediende belang;

b. het belang van behoud of samenstelling van de woonruimtevoorraad met het oog op schaarste en leefbaarheid niet voldoende kan worden gediend door het stellen van voorwaarden en voorschriften aan de vergunning;

c. niet wordt voldaan aan de leefbaarheidstoets als bedoeld in artikel 3.1.5;

d. de aanvrager niet bereid is financiële compensatie te betalen;

e. vergunningverlening zou leiden tot strijdigheid met het bestemmingsplan, de beheersverordening, of met een omgevingsvergunning op grond waarvan afgeweken mag worden van het bestemmingsplan of de beheersverordening.

Artikel 3.1.5 Leefbaarheidstoets

De leefbaarheidstoets heeft betrekking op:

a. fysieke leefbaarheidseisen over onder andere:
□ de gebruiksoppervlakte van de woonruimte en
□ normen voor geluidsisolatie.

b. de leefbaarheid in de omgeving van het betreffende pand in algemene zin.

Artikel 3.1.6 Financiële compensatie

1. De financiële compensatie als bedoeld in artikel 3.1.4 onder d voor een onbeperkt geldende vergunning bestaat uit het betalen van onderstaande bedragen per vierkante meter GBO (gebruiksoppervlak) (prijspeil 1 juli 2015):

a. € 443 voor het geheel of gedeeltelijk onttrekken aan de woonbestemming van zelfstandige woonruimte;

b. € 344 voor het geheel of gedeeltelijk onttrekken aan de woonbestemming van onzelfstandige woonruimte;

c. € 241 voor het samenvoegen en;
d. €120voor het omzetten van woonruimte.
2. Als een vergunning wordt verleend die in geldigheidsduur is beperkt, wordt per jaar 10% van het bedrag genoemd onder respectievelijk lid 1a, 1b of 1c of 1d betaald.
3. Het fonds dat door deze compensatiegelden wordt gevormd, kan uitsluitend in het kader van de volkshuisvesting worden aangewend.

Artikel 3.1.7 Voorwaarden en voorschriften

1. Aan het verlenen van een vergunning als bedoeld in artikel 3.1.2 kunnen door burgemeester en wethouders
voorwaarden en voorschriften worden verbonden over onder andere:
a. de geldigheidsduur van de vergunning;
b. de periode waarbinnen van de vergunning gebruik gemaakt moet worden;
c. het betalen van financiële compensatie;
d. de leefbaarheid;
e. goed verhuurderschap;
f. het voorkomen van overlast, en
g. de omgevingsvergunning.
2. De vergunning als bedoeld in artikel 3.1.2 wordt op naam gesteld.

Artikel 3.1.8 Maatwerkvoorschriften

Het college van burgemeester en wethouders kunnen maatwerkvoorschriften opleggen ter voorkoming dan wel beperking van de aantasting van het woon- en leefklimaat.

Artikel 3.1.9 Vervallen geldigheid vergunning

De geldigheid van de vergunning als bedoeld in artikel 3.1.2 komt van rechtswege te vervallen indien
a. Geen gebruik is gemaakt van de vergunning in de door burgemeester en wethouders bepaalde periode, als bedoeld in artikel 3.1.7 lid 1 sub b.

Artikel 3.1.10 Intrekkingsgronden

1. De vergunning als bedoeld in artikel 3.1.2 kan door burgemeester en wethouders worden ingetrokken, als:
a. de vergunninghouder niet binnen één jaar nadat de vergunning onherroepelijk is geworden, is overgegaan tot onttrekking, samenvoeging, omzetting of woningvorming;
b. de vergunning is verleend op grond van door de vergunninghouder verstrekte gegevens waarvan deze wist of redelijkerwijs kon vermoeden dat zij onjuist of onvolledig waren;
c. de aan de vergunning verbonden voorwaarden en voorschriften niet worden nageleefd, en/of
d. het gebruik van de vergunning leidt tot een onaanvaardbare inbreuk op de leefbaarheid in de omgeving van het betreffende pand.

2. De vergunning als bedoeld in artikel 3.1.2 kan voorts door burgemeester en wethouders worden ingetrokken in het geval en onder de voorwaarden bedoeld in artikel 3 van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur.

3. Voordat toepassing wordt gegeven aan het tweede lid, kan het Bureau bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur, bedoeld in artikel 8 van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur, om een advies als bedoeld in artikel 9 van die wet worden gevraagd.

Paragraaf 3.2 Vergunning voor kadastrale splitsing

Artikel 3.2.1 Werkingsgebied

Het bepaalde in deze paragraaf is van toepassing op alle gebouwen in de gemeente Utrecht, die woonruimten
bevatten en die op 1 januari van het jaar waarin de vergunning wordt aangevraagd tenminste 25 jaar oud zijn.

Artikel 3.2.2 Vergunningplicht

1. Het is verboden om zonder vergunning van burgemeester en wethouders een recht op een gebouw, aangewezen in artikel 3.2.1, te splitsen in appartementsrechten als bedoeld in artikel 106, eerste en vierde lid, van boek 5 van het Burgerlijk Wetboek, indien een of meer appartementsrechten de bevoegdheid omvatten tot het gebruik van een of meer gedeelten van het gebouw als woonruimte, tenzij het gebouw in eigendom is van een woningcorporatie en gebouwd is in 1950 of daarna en voorzien is van een steenachtige woningscheidende vloer.

2. Het eerste lid is ook van toepassing op het verlenen van deelnemings- of lidmaatschapsrechten of het aangaan van een verbintenis daartoe door een rechtspersoon met betrekking tot een gebouw als bedoeld in het eerste lid.

Artikel 3.2.3 Aanvragen vergunning

1. De aanvraag voor een vergunning tot kadastrale splitsing wordt ingediend bij burgemeester en wethouders, via een daartoe door hen beschikbaar te stellen formulier. Burgemeester en wethouders vermelden op of bij het aanvraagformulier welke gegevens of stukken de aanvrager moet verstrekken met het oog op de beoordeling van de aanvraag.

2. In ieder geval moeten worden verstrekt:
a. een tekening als bedoeld in artikel 109, tweede lid, van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek;
b. een verklaring van goede staat van onderhoud of een door een beëdigd taxateur opgemaakt taxatierapport betreffende het gebouw en de tot afzonderlijke woonruimte bestemde gedeelten van het gebouw, dat in ieder geval omvat een beschrijving en een beoordeling van de staat van onderhoud, en
c. de gronden waarop de aanvraag berust.

Artikel 3.2.4 Weigeringsgronden

Een vergunning als bedoeld in artikel 3.2.2 kan worden geweigerd als:

a. naar het oordeel van burgemeester en wethouders het belang van behoud of samenstelling van de woonruimtevoorraad met het oog op schaarste en leefbaarheid groter is dan het met de kadastrale splitsing gediende belang;

b. het belang van behoud of samenstelling van de woonruimtevoorraad met het oog op schaarste en leefbaarheid niet voldoende kan worden gediend door het stellen van voorwaarden en voorschriften aan de vergunning;

c. de toestand van het gebouw waarop de aanvraag betrekking heeft zich uit een oogpunt van indeling of staat van onderhoud geheel of ten dele tegen splitsing verzet, en/of

d. ook overigens sprake is van strijdigheid met het bestemmingsplan of de beheersverordening, tenzij een omgevingsvergunning om af te wijken van het bestemmingsplan of de beheersverordening is verleend.

e. Er geen omgevingsvergunning is verleend voor een bouwkundige splitsing.

Artikel 3.2.5 Voorwaarden en voorschriften

Aan het verlenen van een vergunning als bedoeld in artikel 3.2.2 kunnen door burgemeester en wethouders voorwaarden en voorschriften worden verbonden over onder andere:

a. de periode waarbinnen van de vergunning gebruik moet worden gemaakt;

b. de gebouwde onroerende zaak waarop de kadastrale splitsing betrekking heeft

Artikel 3.2.6 Intrekkingsgronden

1. De vergunning als bedoeld in artikel 3.2.2 kan door burgemeester en wethouders worden ingetrokken, als:

a. de vergunninghouder niet binnen één jaar nadat de vergunning onherroepelijk is geworden, is overgegaan tot kadastrale splitsing;

b. de vergunning is verleend op grond van door de vergunninghouder verstrekte gegevens waarvan deze wist of redelijkerwijs kon vermoeden dat zij onjuist of onvolledig waren, en/of

c. de aan de vergunning verbonden voorwaarden en voorschriften niet worden nageleefd.

2. De vergunning als bedoeld in artikel 3.2.2. kan voorts door burgemeester en wethouders worden ingetrokken in het geval en onder de voorwaarden bedoeld in artikel 3 van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur.

3. Voordat toepassing wordt gegeven aan het tweede lid, kan het Bureau bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur, bedoeld in artikel 8 van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur, om een advies als bedoeld in artikel 9 van die wet worden gevraagd.

Paragraaf 3.3 Toeristische verhuur

Artikel 3.3.1 Werkingsgebied

Het bepaalde in deze paragraaf is van toepassing op alle gebouwen in de gemeente Utrecht die woonruimte bevatten.

Artikel 3.3.2 Registratieplicht voor toeristische verhuur

1. Het is verboden een woonruimte aan te bieden voor toeristische verhuur in welke vorm dan ook, zonder het registratienummer van die woonruimte te vermelden bij iedere aanbieding van die woonruimte voor toeristische verhuur.

Artikel 3.3.3 Nachtencriterium en meldplicht voor particuliere vakantieverhuur

1. Het is verboden een woonruimte voor meer dan 60 nachten per kalenderjaar in gebruik te geven voor particuliere vakantieverhuur.
2. Het is verboden een woonruimte in gebruik te geven voor particuliere vakantieverhuur, zonder iedere verhuring en het aantal nachten van iedere verhuring vooraf te melden bij burgemeester en wethouders.
3. De melding wordt gedaan door degene die de woonruimte in gebruik geeft voor particuliere vakantieverhuur.
4. Als een platform door burgemeester en wethouders in kennis is gesteld van een overschrijding van het maximum aantal nachten, mag het platform gedurende de rest van het jaar geen aanbiedingen van de betreffende woonruimte meer tonen.
5. De bepalingen in het tweede tot en met het vierde lid van dit artikel treden in werking op een nader door burgemeester en wethouders te bepalen tijdstip.

Artikel 3.3.4. Tijdelijk verbod toeristische verhuur en aanwijzing blokkade aanbieding.

1. Burgemeester en wethouders kunnen een aanbieder voor maximaal een jaar toeristische verhuur verbieden als aan de volgende voorwaarden is voldaan:
    - De aanbieder heeft de eisen aan toeristische verhuur uit deze verordening overtreden;
    - een toezichthouder heeft die overtreding vastgesteld;
    - in de vijf jaar voor deze vaststelling is ten minste twee maal een bestuurlijke boete opgelegd voor overtreding van de eisen aan toeristische verhuur.

2. Indien burgemeester en wethouders toepassing hebben gegeven aan het eerste lid, kunnen zij ook een aanwijzing geven aan een digitaal platform om een aanbieding voor toeristische verhuur door deze aanbieder te blokkeren.

HOOFDSTUK 4 SLOTBEPALINGEN

Artikel 4.1 Regionale afstemming

1. De huisvestingsverordening wordt afgestemd met de gemeenten in de huisvestingsregio.

2. Voor de afstemming onder lid 1 wordt gebruik gemaakt van het voorbeeld zoals opgenomen in de artikelsgewijze toelichting.

Artikel 4.2 Experimenten

1. Burgemeester en wethouders kunnen een experimentregeling instellen. De experimentregeling voldoet aan de volgende voorwaarden:

a. een experiment heeft een duidelijk omschreven en meetbaar beoogd effect;

b. een experiment is tijdelijk en heeft een vooraf gesteld begin en eindpunt;

c. de uitvoering van het experiment is duidelijk en transparant voor de woningzoekenden;

d. de communicatie en verantwoording over het experiment vindt plaats in het regionale advertentiemedium;

e. het experiment is van toepassing op maximaal 10% van het aanbod en

f. het experiment wordt voor de start afgestemd met de gemeenten in de woningmarktregio.

Artikel 4.3 Hardheidsclausule

1. a. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd in gevallen waarin de toepassing van deze verordening naar hun oordeel tot een bijzondere hardheid leidt ten gunste van de aanvrager, waaronder de inkomensgrens genoemd in artikel 2.4a.1a lid 1 b, af te wijken van deze verordening.

b. Indien een woningzoekende op basis van dit oordeel de indicatie "urgent" krijgt, dan is deze indicatie uitsluitend geldig in de gemeente waarvan het college van burgemeester en wethouders geoordeeld heeft dat sprake is van een bijzondere hardheid.

Artikel 4.4 Bestuurlijke boete

1 a. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd tot het opleggen van een bestuurlijke boete voorde overtreding van artikel 2.2.1, eerste en tweede lid, artikel 3.1.2, artikel 3.1.7, artikel 3.1.8, artikel 3.2.2, artikel 3.2.5, artikel 3.3.2 eerste lid, artikel 3.3.3, eerste, tweede en vierde lid.

b. Burgemeester en wethouders bepalen de hoogte van de op te leggen boete overeenkomstig de tabel in bijlage 2.

c. Voor de eerste overtreding van artikel 2.2.1, eerste en tweede lid, artikel 3.1.2, artikel 3.1.7, artikel 3.1.8, artikel 3.2.2, artikel 3.2.5, artikel 3.3.2 eerste lid, artikel 3.3.3, eerste, tweede en vierde lid, gelden de boetes overeenkomstig kolom A van de tabel.

d. Voor de tweede, derde, vierde en volgende overtredingen van artikel 2.2.1, eerste en tweede lid, artikel 3.1.2, artikel 3.1.7, artikel 3.1.8, artikel 3.2.2 en artikel 3.2.5, artikel 3.3.2 eerste lid, artikel 3.3.3 eerste, tweede en vierde lid, binnen drie jaar na de eerste overtreding, gelden de boetes overeenkomstig kolom B, C en D van de tabel.

Artikel 4.5 Overgangsbepaling

1. De Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2015, GEMEENTE UTRECHT is per 1 juli 2019 vervallen. Al verleende vergunningen onder de Huisvestingsverordening regio Utrecht 2015, GEMEENTE UTRECHT worden gelijkgesteld met de vergunningen in deze verordening.

2. Bestaande inschrijvingen uit het register van woningzoekenden onder de Huisvestingsverordening regio Utrecht 2015, GEMEENTE UTRECHT worden beschouwd als inschrijvingen gedaan onder deze verordening met behoud van de opgebouwde inschrijfduur.

3. Aanvragen tot vergunningverlening ingediend in de periode voor 1 juli 2019 worden afgehandeld volgens de Huisvestingsvergunning Regio Utrecht 2015, GEMEENTE UTRECHT.

4. Artikel 2.3.1 lid 1e is ook van toepassing voor woningzoekenden die na toewijzing van woonruimte zijn uitgeschreven in de periode van 1 januari 2019 tot 1 juli 2019.

Artikel 4.6 Citeertitel

Deze verordening kan worden aangehaald als de Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2019, GEMEENTE UTRECHT.

Artikel 4.7 Inwerkingtreding

Deze verordening treedt in werking op 1 juli 2019.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 23 mei 2019

De griffier,
mr. M. van Hall CMC
De burgemeester,
mr. J.H.C. van Zanen

BIJLAGE 1 ARTIKELSGEWIJZE TOELICHTING: zie afzonderlijke bijlage

BIJLAGE 2 TABEL BESTUURLIJKE BOETE

Tabel behorende bij artikel 4.4 van deze verordening

Overtreding	**Artikel in de Huisvestingverordening**	**Kolom A Boete bij 1e overtreding**	**Kolom B Boete bij 2e overtreding**	**Kolom C Boete bij 3e overtreding**	**Kolom D Boete bij 4e overtreding en verder**

Overtreding I In gebruik nemen van sociale woonruimte zonder vergunning	artikel 2.2.1 eerste lid	€ 340,-	€ 340,-	€ 340,-	€ 340,-
Overtreding II In gebruik geven van sociale woonruimte zonder vergunning	artikel 2.2.1 tweede lid - niet bedrijfsmatig - bedrijfsmatig	 € 5.000,- € 7.500,-	 € 18.500,- € 18.500,-	 € 18.500,- € 18.500,-	 € 18.500,- € 18.500,-
Overtreding III Onttrekken en samenvoegen van woonruimte, woningvorming en kadastrale splitsing zonder vergunning Onttrekken en samenvoegen van woonruimte, woningvorming en kadastrale splitsing: handelen in strijd met de vergunning-voorwaarden of voorschriften	artikel 3,1.2, artikel 3.2.2. - niet bedrijfsmatig - bedrijfsmatig artikel 3.1.7, 3.1.8 artikel 3.2.5 - niet bedrijfsmatig - bedrijfsmatig	 € 7.500,- €12.500,- € 1.500,- € 6.250,-	 € 18.500,- € 18.500,- € 3.000,- € 7.500,-	 € 18.500,- € 18.500,- € 6.000,- € 15.000,-	 € 18.500,- € 18.500,- € 18.500,- € 18.500,-
Overtreding IV Omzetten van zelfstandige in onzelfstandige woonruimte zonder vergunning. Omzetten van zelfstandige in onzelfstandige woonruimte: Handelen in strijd met de vergunningvoorwaarden of – voorschriften.	artikel 3.1.2 - niet bedrijfsmatig - bedrijfsmatig - Bij een vervallen of verlopen omzettings vergunning. artikel 3.1.7, 3.1.8 - niet bedrijfsmatig - bedrijfsmatig	 € 3.000,- € 12.500,- € 5.000,- € 1.500,- € 6.250,-	 € 6.000,- € 15.000,- € 7.500,- € 3.000,- € 7.500,-	 € 12.000,- € 18.500,- € 12.500,- € 8.000,- € 15.000,-	 € 18.500,- € 18.500,- € 18.500,- € 18.500,- € 18.500,-
Overtreding V Aanbieden woonruimte voor toeristische verhuur zonder registratienummer	Artikel 3.3.2 HVV jo artikel 23a eerste lid Huisvestingswet	€ 150	€ 8.700	€ 8.700	€ 8.700

Overtreding VI In gebruik geven woonruimte voor particuliere vakantieverhuur voor meer dan 60 dagen per jaar	Artikel 3.3.3 eerste lid HVV jo artikel 23b eerste lid Huisvestingswet	€ 150 Bij Overschrijd-ing van 1 of 2 dagen € 150,- per dag. Bij overschrijd-ing van meer dagen, aantal dagen X € 350	€ 21.750	€ 21.750	€ 21.750
Overtreding VII In gebruik geven woonruimte voor particuliere vakantieverhuur zonder melding bij B&W	Artikel 3.3.3 tweede lid HVV jo artikel 23b tweede lid Huisvestingswet	€ 250 + € 150 X aantal dagen	€ 8.700	€ 8.700	€ 8.700
Overtreding VIII publiceren advertentie door dienstverlener na in kennisstelling bereik maximumcriterium verhuur.	Artikel 3.3.3 vierde lid HVV jo artikel 23 e Huisvestingswet	€ 8.700	€ 8.700	€ 8.700	€ 8.700
Overtreding IX: Publiceren advertentie door dienstverlener zonder registratienummer	Artikel 23a derde lid Huisvestingswet	€ 8.700	€ 8.700	€ 8.700	€ 8.700
Overtreding X: Niet informeren aanbieder van woonruimte door dienstverlener over geldende regels toeristische verhuur.	Artikel 23d Huisvestingswet	€ 8.700	€ 8.700	€ 8.700	€ 8.700

BIJLAGE 3 FORMULIER REGIONALE AFSTEMMING

Burgemeester en wethouders kunnen uitvoering geven aan artikel 4.1, lid 2 met behulp van dit formulier:

In hoeverre wordt toepassing gegeven aan de volgende onderwerpen:

Middenhuur
Artikel 2.1.1 Huurprijsgrens, lid 3-4
Artikel 2.2.3 Eisen voor verlening huisvestingsvergunning, lid 4b en 6
Artikel 2.3.2 inschrijvingssysteem
Artikel 2.4a.1 Voorrangregels toewijzing

Voorrangsregels toewijzing tot liberalisatiegrens
Artikel 2.4.2 tot en met artikel 2.4.6, bijzondere voorrangsregels:

- □ Bezettingsnorm
- □ Woningtype
- □ Doorstromen en doorschuiven
- □ Bindingsregel
- □ Bijzondere doelgroepen

Urgenten
Artikel 2.5.3, lid 3, afwijken zoekprofiel urgenten

ToewijzingssysteemArtikel 2.6.3, lid 2

- □ Lotingmodel
- □ Standplaatsen via woongroepmodel
- □ Beheerdersbelang
- □ Woongroepen
- □ Bemiddeling

Experimenten
Artikel 4.2

ARTIKELSGEWIJZE TOELICHTING ~~Huisvestingsverordening regio Utrecht 2019 Gemeente Utrecht~~

Toelichting Hoofdstuk 1 Algemeen Artikel 1.1 Begripsomschrijving

~~*Lid 7. Doorstromer*~~

~~Wanneer gedurende de inschrijfduur door huurverhogingen de huur boven het genoemde maximum stijgt, kan men als 'doorstromer' blijven reageren.~~

Bed & Breakfast en Particuliere vakantieverhuur

Bed & Breakfast en Particuliere vakantieverhuur vallen beide onder de definitie van toeristische verhuur, maar een belangrijk verschil is dat tijdens het in gebruik geven van de woning voor Bed & Breakfast de hoofdbewoner zelf aanwezig is in de woning en bij particuliere vakantieverhuur de hoofdbewoner zelf niet aanwezig is. Daarnaast is Bed & Breakfast gedurende het gehele jaar mogelijk, maar wel beperkt tot een deel van de woning (afhankelijk van het bestemmingsplan, max. 50%). Particuliere vakantieverhuur is maximaal 60 nachten per jaar toegestaan en daarbij wordt meestal wel de gehele woning verhuurd.

~~*Lid 8.*~~ *Echte dienstwoning*

In het huurrecht wordt verschil gemaakt tussen een echte en een onechte dienstwoning. Een echte dienstwoning is een woning die noodzakelijkerwijs gebruikt wordt met het oog op de arbeidsovereenkomst. Voorbeelden zijn: een boswachterswoning, een portierswoning. Er is dus een direct verband tussen de aard van het werk en het bewonen van de woning. Het huurrecht is in dat geval niet van toepassing. Als er geen direct verband is tussen de aard van het werk en het bewonen van de dienstwoning, spreekt men van een onechte dienstwoning. Het huurrecht is dan wel van toepassing. Zogenaamde verpleegstersflats zijn soms echte en soms onechte dienstwoningen. Als een verpleegkundige intern woont, zodat zij feitelijk een kamer in het ziekenhuis huurt, zal er sprake zijn van een echte dienstwoning. Betreft het echter flats die speciaal gebouwd zijn om verpleegkundigen aan woonruimte te helpen, dan is er geen direct verband tussen het werk en het bewonen van de flat en zal in de regel het huurrecht wel van toepassing zijn.

~~*Lid 17.*~~ *Inkomensgrens van de doelgroep*

De inkomensgrens van de doelgroep wordt door de minister jaarlijks bekend gemaakt met een circulaire. Op 1 januari 2019 is de inkomensgrens € 38.035.

Inkomensvoorrangsgrenzen middenhuur

Het inkomen waarmee één- of meerpersoonshuishoudens voorrang krijgen is hoger dan het indicatieve inkomen dat in het Actieplan Middenhuur is gehanteerd om de huurprijsgrens te bepalen, zodat ook deze huishoudens voorrang hebben bij de toewijzing van –nieuw te realiseren- middenhuurwoningen. Ook huishoudens met een inkomen tussen €45.000 en €55.000/€65.000 hebben op de huidige woningmarkt moeite om een passende woning te vinden. Huishoudens met een hoger inkomen hebben meer alternatieven in de huur en koopsector.

Zo komen - ten tijde van schaarste - de nieuwe middenhuurwoningen in eerste instantie terecht bij de huishoudens die daar het meest op zijn aangewezen en wordt tegelijkertijd niemand uitgesloten. Bij de voorrangsregeling in artikel 2.4a is opgenomen dat B&W voor bijzondere groepen nadere regels te stellen over de wijze waarop de inkomensvoorrangsgrens wordt bepaald bij de toepassing van de voorrangsregels. Hiermee zorgen B&W ervoor dat deze huishoudens eenzelfde beroep kunnen doen op de voorrangsregeling.

In de voorrangsregel is tevens opgenomen, als uitwerking van het Actieplan Middenhuur, dat de doorstromers uit de sociale huurwoning voorrang krijgen op andere woningzoekenden. Hierdoor wordt de doorstroming uit de sociale huur sector bevorderd, wat bijdraagt aan het verminderen van goedkope scheefheid in de sociale sector.

~~*Lid 18. Inschrijfduur*~~

~~Met toepassing van artikel 2.3.1 lid 1 onder e wordt 75% van de inschrijfduur behouden als de woningzoekende zich weer opnieuw inschrijft.~~

~~*Lid 24.*~~ *Liberalisatiegrens*

De liberalisatiegrens wordt door de minister jaarlijks bekend gemaakt met een circulaire. Vanaf 1 januari 2019 is de liberalisatiegrens € 720,42.

~~*Lid 27. Maatschappelijke binding*~~

~~Een maatschappelijke binding wordt in elk geval aangenomen ten aanzien van:~~

- ~~**1.**~~

  ~~personen die tenminste drie jaar onafgebroken ingezetenen zijn in de woningmarktregio, dan wel gedurende de voorgaande tien jaar tenminste zes jaar onafgebroken ingezetenen zijn geweest van de woningmarktregio en~~

- ~~**1.**~~

  ~~personen die een dagopleiding volgen gedurende ten minste negentien uur per week aan een, in de woningmarktregio gevestigde en erkende instelling voor dagonderwijs.~~

Middenhuurgrens

Middenhuurwoningen zijn een voorwaarde voor een goed functionerende woningmarkt. Deze woningen, zijn nodig voor huishoudens die op een woning in dit segment zijn aangewezen. Het gaat bijvoorbeeld om starters of jonge gezinnen die niet in aanmerking komen voor een gereguleerde huurwoning in de woningcorporatiesector en (nog) niet kunnen of willen kopen. Door toewijzing van deze woningen te regelen, komen deze woningen ook ten goede aan de juiste doelgroep.

Op het moment dat er namelijk geen inkomenseisen worden gesteld aan huurders van deze middenhuurwoningen dan bestaat het risico dat verhuurders kiezen voor mensen met een (te) hoog inkomen, zodat zij meer zekerheid krijgen over huurinkomsten.

Dit betekent dat middenhuurwoningen (woonruimte met een huurprijs vanaf de liberalisatiegrens tot € 966,15) met voorrang kunnen worden toegewezen aan de beoogde doelgroep van deze woningen.

Ten aanzien van de bovengrens van de huurprijs sluiten wij aan bij de huurprijsgrens zoals deze is opgenomen in het actieplan Middenhuur (actualisatie, vastgesteld 7 december 2017) (€950 in 2018, geïndexeerd naar €966,15 in 2019).

~~*Lid 29.*~~ *Onttrekken*

Deze toevoeging geeft verduidelijking in het geval woonruimte voor een deel wordt onttrokken. Bijvoorbeeld als één of meerdere kamers in een woning worden gebruikt voor hennepteelt.

-*Platform*

In Hoofdstuk 3 paragraaf 3 zijn regels opgenomen over toeristische verhuur. In deze regels is uitdrukkelijk een rol weggelegd voor platforms die een ondersteunende rol hebben bij het publiceren van advertenties voor toeristische verhuur. Het is de bedoeling dat deze platforms hun verantwoordelijkheid nemen in de zorg voor een ordelijk en rechtmatig verhuurproces. De definitie sluit aan bij de wettelijke definitie van 'digitaal platform' in de Huisvestingswet, maar is breder geformuleerd, omdat ook niet-digitale platforms een ondersteunende rol kunnen hebben in de publicatie van advertenties voor toeristische verhuur.

Toeristische verhuur

De wetgever geeft deze definitie van toeristische verhuur in de nieuwe Huisvestingswet en schaart daarmee alle verhuur van woonruimte aan personen die niet in de gemeentelijke basisregistratie zijn ingeschreven, onder toeristische verhuur. Daarmee omvat toeristische verhuur niet alleen particuliere vakantieverhuur en Bed & Breakfast, maar ook het verhuren van een woning of van een tweede woning (pied-a-terre) voor tijdelijk verblijf (short stay) van personen die zich niet inschrijven in de gemeentelijke basisadministratie.

~~*Lid 47. Woongroep*~~

~~Bijzondere vormen van zelfstandige woonruimte zijn de woongroep en de hospitasituatie.~~

~~Een woongroep wordt gedefinieerd als een groep van twee of meer meerderjarige personen die de bedoeling hebben om bestendig, voor onbepaalde tijd, een met een gezinsverband vergelijkbaar samenlevingsverband met elkaar aan te gaan.~~

Lid 52. Middenhuurgrens

Middenhuurwoningen zijn een voorwaarde voor een goed functionerende woningmarkt. Deze woningen, zijn nodig voor huishoudens die op een woning in dit segment zijn aangewezen. Het gaat bijvoorbeeld om starters of jonge gezinnen die niet in aanmerking komen voor een gereguleerde huurwoning in de woningcorporatiesector en (nog) niet kunnen of willen kopen. Door toewijzing van deze woningen te regelen, komen deze woningen ook ten goede aan de juiste doelgroep.

Op het moment dat er namelijk geen inkomenseisen worden gesteld aan huurders van deze middenhuurwoningen dan bestaat het risico dat verhuurders kiezen voor mensen met een (te) hoog inkomen, zodat zij meer zekerheid krijgen over huurinkomsten.

Dit betekent dat middenhuurwoningen (woonruimte met een huurprijs vanaf de liberalisatiegrens tot € 966,15) met voorrang kunnen worden toegewezen aan de beoogde doelgroep van deze woningen.

Ten aanzien van de bovengrens van de huurprijs sluiten wij aan bij de huurprijsgrens zoals deze is opgenomen in het actieplan Middenhuur (actualisatie, vastgesteld 7 december 2017) (€950 in 2018, geïndexeerd naar €966,15 in 2019).

Lid 53. Inkomensvoorrangsgrenzen middenhuur

Het inkomen waarmee één- of meerpersoonshuishoudens voorrang krijgen is hoger dan het indicatieve inkomen dat in het Actieplan Middenhuur is gehanteerd om de huurprijsgrens te bepalen, zodat ook deze huishoudens voorrang hebben bij de toewijzing van –nieuw te realiseren-

middenhuurwoningen. Ook huishoudens met een inkomen tussen €45.000 en €55.000/€65.000 hebben op de huidige woningmarkt moeite om een passende woning te vinden. Huishoudens met een hoger inkomen hebben meer alternatieven in de huur- en koopsector.

Zo komen - ten tijde van schaarste - de nieuwe middenhuurwoningen in eerste instantie terecht bij de huishoudens die daar het meest op zijn aangewezen en wordt tegelijkertijd niemand uitgesloten. Bij de voorrangsregeling in artikel 2.4a is

~~opgenomen dat B&W voor bijzondere groepen nadere regels te stellen over de wijze waarop de inkomensvoorrangsgrens wordt bepaald bij de toepassing van de voorrangsregels. Hiermee zorgen B&W ervoor dat deze huishoudens eenzelfde beroep kunnen doen op de voorrangsregeling.~~

~~In de voorrangsregel is tevens opgenomen, als uitwerking van het Actieplan Middenhuur, dat de doorstromers uit de sociale huurwoning voorrang krijgen op andere woningzoekenden. Hierdoor wordt de doorstroming uit de sociale huur sector bevorderd, wat bijdraagt aan het verminderen van goedkope scheefheid in de sociale sector.~~

Toelichting Hoofdstuk 2 Verdeling v~~V~~an w~~W~~oonruimte.

~~Artikel 2.1.1 Huurprijsgrens~~

~~Zie lid 53~~

*Artikel 2.2.3 Eisen voor verlening huisvestings*vergunning*~~verlening~~*

Lid 1. Deze bepaling is in de eerste plaats een uitwerking van artikel 9 van de Wet waarin dwingend is bepaald dat als de gemeenteraad toepassing heeft gegeven aan artikel 7 van de Wet, hij in de huisvestingsverordening de criteria vastlegt voor de verlening van huisvestingsvergunningen. Deze bepaling is in de tweede plaats een uitwerking van artikel 10, eerste lid, van de Wet waarin in het belang van de transparantie van het huisvestingsvergunningstelsel is bepaald dat de gemeenteraad in de huisvestingsverordening vastlegt welke categorieën woningzoekenden in aanmerking komen voor het verkrijgen van een huisvestingsvergunning.

Woningzoekenden die niet aan de criteria voldoen komen in geen geval in aanmerking voor een huisvestingsvergunning.

Lid 3 Hiermee wordt het mogelijk dat ook bijvoorbeeld urgenten met een volkshuisvestelijke indicatie (zogeheten stadsvernieuwingsurgenten) gebruik kunnen maken van het aanbod, ongeacht het inkomen.

Voor bepaalde huishoudens wordt een uitzondering gemaakt op de inkomenstoets die bepalend is voor toegang tot sociale huurwoningen. Dit wordt beschreven in de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting, bijlage 1A

Lid 4a Met dit lid wordt de mogelijkheid gegeven om af te wijken van de inkomensgrens doelgroep. Het genoemde inkomen is in 2011 geïntroduceerd in de regio als de grens voor huishoudens met een te laag middeninkomen. Vanuit de rijksoverheid wordt inmiddels een lagere grens aangehouden voor deze doelgroep. De grens van de rijksoverheid wordt al geruime tijd niet geïndexeerd terwijl de grens in de regio Utrecht met eenzelfde percentage wordt verhoogd als de inkomensgrens van de doelgroep.

Lid 4a De huurprijs wordt jaarlijks aangepast gelijk aan de aftoppingsgrens huurtoeslag voor huishoudens die uit drie of meer personen bestaan. Voor 2019 bedraagt deze grens € 651,03.

Het inkomen wordt jaarlijks aangepast met hetzelfde percentage als de inkomensgrens volgens de Tijdelijke regeling diensten van algemeen economisch belang toegelaten instellingen volkshuisvesting.

Lid 4b

De inkomensvoorrangsgrenzen voor middenhuur zijn afgeleid van de groep die de maximale huurprijs voor een middenhuurwoning kan betalen, uitgebreid met een groep daarboven die anders tussen wal en schip valt. Doordat prijzen in de vrije sector ook indexeren zal de inkomensgroep die aanspraak maakt op het middenhuursegment ook mee moeten groeien.

De huurprijs voor middenhuurwoningen wordt jaarlijks aangepast conform de methode zoals deze is vastgesteld in het Actieplan middenhuur (7 december 2017); jaarlijks per 1 januari geïndexeerd met CPI alle huishoudens jaar op jaar methode.De inkomensvoorrangsgrenzen voor middenhuur jaarlijks te indexeren met dezelfde

‘consumentenprijsindex (CPI) alle huishoudens’ volgens de ‘jaar-op-jaar’ methode op basis van de reeks 2015 = 100.

Hiermee loopt de indexatie van de inkomensvoorrangsgrenzen gelijk met de indexatie van de huurprijsgrens voor middenhuurwoningen.

Artikel 2.2.4 Vruchteloze aanbieding

Dit artikel is bedoeld om ook huurwoningen die niet participeren in het toewijzingssysteem van de woningcorporaties passend te bestemmen. Pas als aantoonbaar is dat er binnen de geëigende groep geen belangstelling is voor de woning, kunnen ook anderen voor de woning in aanmerking komen.

Artikel 2.3.1 Register van woningzoekenden

Lid 1b De aanvrager is verantwoordelijk voor de juistheid van de gegevens.

Een woningzoekende moet worden uitgeschreven indien hij of zij een huurwoning tot de liberalisatiegrens betrekt die hem of haar is aangeboden via het systeem voor de verdeling van woonruimte.

Lid1e Bij het accepteren van een sociale huurwoning kunnen woningzoekenden 75% van hun inschrijftijd behouden (mits de woningzoekende zich binnen een jaar op nieuw inschrijft bij woningnet). Op deze manier kan een woningzoekende sneller verhuizen als de woning bijvoorbeeld toch niet bevalt of de persoonlijke situatie verandert. Hiermee wordt beoogd dat mensen eerder een woning accepteren omdat zij een substantieel deel van hun inschrijftijd behouden.

Lid 4 Onrechtmatige bewoning is een verzamelbegrip voor:

- ~~1.~~

  Onrechtmatige bewoning: een woonruimte buiten de toewijzingsregels van de gemeente op grond van de Wet doorverhuren aan een derde, die volgens de toewijzingsregels niet in aanmerking komt voor de woonruimte.

- ~~1.~~

  Onrechtmatige doorverhuur: een woonruimte geheel of gedeeltelijk zonder medeweten en toestemming van de verhuurder doorverhuren.

- ~~1.~~

  Onrechtmatig gebruik: een woonruimte gebruiken voor andere doeleinden dan reguliere huisvesting, bijvoorbeeld verkamering, prostitutie, drugsverkoop of hennepteelt.

Artikel 2.3.2 Inschrijvingssysteem voor woningzoekenden met huur tussen de liberalisatiegrens en de middenhuurgrens

Voor middenhuurwoningen is er nu nog geen regionaal/stedelijk inschrijvingssysteem voor middenhuurwoningen. De periode tot 1 januari 2020 benutten wij om afspraken te maken met de ontwikkelaars/beleggers/eigenaren over de voorwaarde waaraan een inschrijvingssysteem moet voldoen om de voorrangsregels in de praktijk werkbaar te kunnen worden gemaakt.

Om die reden gelden de regels in de Huisvestingsverordening voor middenhuurwoningen die na 1 januari 2020 zijn opgeleverd

Artikel 2.4.1 Voorrangregels Inkomen – huur

Lid 3 In artikel 46 van de Woningwet staat vermeld dat van alle woningen die een woningcorporatie toewijst aan huishoudens met een inkomen tot de

huurtoeslaggrens, 95% een huurprijs onder de aftoppingsgrens moet hebben.

Lid 4 Deze regel maakt het voor woningcorporaties mogelijk de huurprijs aan te passen aan het inkomen van de woningzoekenden. De toewijzing vindt plaats zonder voorrang volgens de tabel in lid 1.

Lid 5 De Woningwet, artikel 48 lid 1, stelt voorwaarden over het percentage dat een woningcorporatie moet toewijzen aan lagere inkomens, met de mogelijkheid om te differentiëren als hier afspraken over gemaakt zijn met de gemeente.

Lid 6 In de regio wordt het percentage van minimaal 70% verhuringen aan de primaire doelgroep gehanteerd als norm.

Artikel 2.4.2 Voorrangregels Bezettingsnorm

Lid 3 Voorbeeld aflopend voorrang verlenen, bij een 5 kamerwoning > 80 m2: bij de eerste selectie wordt voorrang verleend aan een huishouden van 5 personen of meer. Indien dit niet leidt tot een resultaat heeft het huishouden voorrang dat bestaat uit 4 personen. Indien dit ook geen resultaat oplevert, krijgt vervolgens een huishouden bestaande uit 3 personen voorrang.

Lid 4 Woningcorporaties hebben maatwerk nodig ten aanzien van de bezettingsnorm. Het maatwerk is verbonden aan de kwetsbaarheid van de woonruimte en/of wooncomplex en daarmee inbreuk op het woongenot. Voor de verantwoording maken woningcorporaties afspraken met burgemeester en wethouders. Dit wordt jaarlijks gemonitord.

Artikel 2.4.3 Voorrangregels woningtype

Lid 1 Het gaat bij de woningtypes om voorrang, andere woningzoekenden worden niet uitgesloten van het aanbod. Bij de woningtypes gaat het om voorrang van een doelgroep, uiteindelijk is het ook mogelijk dat een andere woningzoekende in aanmerking komt.

De ‘Nultredenwoningen’ is niet geheel vrij van ‘treden’ Als definitie geldt dat de woning bereikbaar is zonder trap evenals de belangrijkste functies. Een ‘Nultredenwoningen’ met een logeer/hobbykamer één verdieping hoger, valt dan ook onder deze definitie.

‘Woningen voor minder validen’ worden in de regel bemiddeld. De bemiddeling is een lokale aangelegenheid.

Lid 2 Met deze regel wordt de mogelijkheid geboden om woonruimte, waarin maatschappelijk is geïnvesteerd, nogmaals aan te bieden als er geen passende kandidaat reageert.

Een gemeente en verhuurder bepalen in goed overleg welke woonruimte tot welk woningtype behoort. Het gaat hier om voorraadafspraken die niet in de huisvestingsverordening worden vermeld.

Artikel 2.4.5 Bindingsregel

Lid 1 Een gemeente kan hier het gebied benoemen waar de regel van toepassing is, bijvoorbeeld een kern in de gemeente. Een gemeente moet beargumenteren waarom voorrang wordt verleend aan inwoners van een kern/woongebied. Is er sprake van schaarste en welke bijzondere negatieve effecten heeft dit op ‘kernbewoners’? Met de term ‘bijzonder’ wordt een onderscheid gemaakt van de negatieve effecten van schaarste die voor alle woningzoekendengelden.

Bijvoorbeeld als het een relatief kleine gemeenschap betreft met slechts enkele vrijkomende woningen per jaar. Inwoners worden daardoor weggedrukt door andere woningzoekenden als er geen voorrang wordt gegeven. In de regio is woonruimte schaars, iedere aanbod heeft veel reacties tot gevolg. Het kleine aantal woningzoekenden in de kern/woongebied heeft dan ook een klein aandeel in het totale aantal

reacties. Met andere woorden ze krijgen niet of nauwelijks de kans om in de eigen woonomgeving woonruimte te vinden.

Voor 1 juli 2015 hanteerde een aantal gemeenten de definitie van 2000 inwoners als grens voor een ‘kleine gemeenschap’ met een beperkt aantal kernen als gevolg. Dat is met de Wet geen beperking meer. Het gebruik van de bindingsregel wordt wel beperkt doordat de Wet stelt dat maximaal 25%

van de verhuringen met voorrang mag resulteren in een huisvestingsvergunning voor een lokaal woningzoekenden. Naast kernbinding kan een gemeente deze ruimte ook gebruiken voor andere regelingen.

Artikel 2.4a. Voorrangregels toewijzing met huur tussen de liberalisatiegrens en middenhuurgrens Artikel 2.4a.1

Lid 1.…

In de voorrangsregel is opgenomen, als uitwerking van het Actieplan Middenhuur, dat de doorstromers uit de sociale huurwoning voorrang krijgen op andere woningzoekenden. Hierdoor wordt de doorstroming uit de sociale huur sector bevorderd, wat bijdraagt aan het verminderen van goedkope scheefheid in de sociale sector.

Het inkomen waarmee één- of meerpersoonshuishoudens voorrang krijgen is hoger dan het indicatieve inkomen dat in het Actieplan Middenhuur is gehanteerd om de huurprijsgrens te bepalen, zodat ook deze huishoudens voorrang hebben bij de toewijzing van –nieuw te realiseren-

middenhuurwoningen. Ook huishoudens met een inkomen tussen €45.000 en €55.000/€65.000 hebben op de huidige woningmarkt moeite om een passende woning te vinden. Huishoudens met een hoger inkomen hebben meer alternatieven in de huur- en koopsector.

Zo komen - ten tijde van schaarste - de nieuwe middenhuurwoningen in eerste instantie terecht bij de huishoudens die daar het meest op zijn aangewezen (eenpersoonshuishoudens tot €55.000,- en meerpersoonshuishoudens tot €65.000) en wordt tegelijkertijd niemand uitgesloten

Lid 2 met dit artikel stellen burgemeester en wethouders nadere regels ten behoeve van bijzondere doelgroepen over de wijze waarop het inkomen van een woningzoekende wordt bepaald bij toepassing van de voorrangsregels.

Hierbij kan gedacht worden aan woningzoekenden waarbij het inkomen periodiek veel schommelingen laat zien (bijvoorbeeld bij ZZP'ers), of woningzoekenden waarvoor het netto besteedbaar inkomen in relatie tot het bruto inkomen in vergelijking met anderen sterk afwijkt, vanwege hoge kosten voor bijvoorbeeld kinderopvang en alimentatie of vanwege schulden. Met deze nadere regels dragen burgemeester en wethouders er zorg voor dat deze huishoudens eenzelfde beroep kunnen doen op de voorrangsregeling. De nadere regels maken burgemeester en wethouders in het lokale beleid in samenspraak met betrokken partijen.

Artikel 2.5.1 Urgent woningzoekenden

Lid 1 Door middel van dit artikel wordt beoogd het aantal urgentieverleningen tot noodsituaties te beperken. Urgenten krijgen daarmee een sterke positie: zij hebben absolute voorrang op anderen en kunnen in beginsel binnen zes maanden gehuisvest worden. Door het beperken van urgenties kan een redelijk percentage woningen aan niet-urgente woningzoekenden worden toegewezen.

Veel situaties die vroeger steevast tot urgentie leidden, gelden in deze verordening niet als noodsituatie en leiden dus niet langer tot urgentie. Geen urgentie wordt bijvoorbeeld verleend:

- ~~1.~~

  indien voor bepaalde omstandigheden een andere weg of procedure meer aangewezen is, bijvoorbeeld:

- ~~1.~~

  bij overlast van buren of burenruzie zijn de aangewezen instanties de politie, de rechtbank,

- ~~1.~~

bij gebrekkige woonruimte en huurgeschillen zijn de aangewezen instanties de verhuurder, de huurcommissie en de kantonrechter.

- ~~1.~~

  bij problemen in verband met kamerbewoning of inwoning (in ouderlijk huis of bij familie, vrienden of kennissen).

- ~~1.~~

  bij problemen bij gebrek aan woonruimte, bijvoorbeeld kamertekort na gezinsuitbreiding.

- ~~1.~~

  bij problemen in verband met beroepsomstandigheden, bijvoorbeeld woonwerkafstand.

Lid 2 Huishoudens die een recreatiewoning permanent bewonen komen niet in aanmerking voor een urgentie. In sub a van lid 1 wordt als voorwaarde gesteld dat de betreffende woningzoekende een ingezetene is van de regio. In de begrippenlijst is de term ‘ingezetene’ voorbehouden aan

degene die zijn hoofdverblijf heeft in een voor permanente bewoning aangewezen woonruimte. Een recreatiewoning valt hier (per definitie) niet onder.

Artikel 2.5.1a Criteria indicatie sociale gronden Lid 1b Relatiebeëindiging

Zodra één van de ouders de kinderen in woonruimte kan voorzien is er geen sprake van een urgentie. Een urgentie wordt in ieder geval niet verleend als:

- ~~1.~~

  het huurrecht niet is opgeëist;

- ~~1.~~

de rechter de woning aan één van de partners toewijst en/of één van de partners de lasten van de eigendomswoning zelfstandig kan dragen of

- ~~1.~~

  er door één van de partners zoveel wachttijd is opgebouwd dat via het reguliere verdeelsysteem binnen zes maanden een woning kan worden verkregen.

Artikel 2.5.1c Criteria indicatie mantelzorg gronden

Lid 1c Voor het bepalen van het aantal kilometers wordt uitgegaan van de kortste begaanbare weg in de ochtend tussen de woning van de mantelzorger en woning van de mantelverzorger. De gemeente maakt gebruik van de website www.routenet.nl.

Artikel 2.5.1e Criteria indicatie maatschappelijke gronden

Lid 1 De betreffende instelling draagt een kandidaat voor door middel van een voordrachtformulier waarin in ieder geval wordt ingegaan op:

- ~~1.~~

  duur van het verblijf;

- ~~1.~~

  het traject naar zelfstandigheid dat is doorlopen en

- ~~1.~~

  de begeleidingsbehoefte na doorstroming

Artikel 2.5.1g Criteria Indicatie gedupeerden aanbodsysteem

De Klachtencommissie Woningcorporaties Regio Utrecht is ingesteld door de Stichting Woonruimteverdeling Regio Utrecht (SWRU).

Artikel 2.5.3 Beperkte keuzemogelijkhe~~dden~~ urgenten~~.~~

Met dit artikel is beoogd eenduidigheid en een optimale afstemming van de zoekprofielen op de lokale en regionale woningmarkt te realiseren. Het standaard (regionale) zoekprofiel voor iedere urgent woningzoekende is een flatwoning (het woningtype dat over het algemeen het minst schaars is). Hiervan kan lokaal worden afgeweken indien volgens burgemeester en wethouders huisvesting in de woongemeente dringend gewenst is en met het standaard zoekprofiel niet mogelijk is. Ook in gevallen waarbij de leefbaarheid in het geding is kunnen burgemeester en wethouders een tweede zoekprofiel instellen. De verruiming van het tweede zoekprofiel komt tegemoet aan de wens om het zoekgebied van urgenten te kunnen verruimen, zodat er minder kans op stapeling van negatieve effecten ontstaat.

Stadsvernieuwingsurgenten krijgen wel een regionaal zoekprofiel mee. Dit vanwege de wezenlijk andere positie waarin stadsvernieuwingsurgenten zich bevinden. Die is principieel anders dan bij een medische urgentie of echtscheidingsurgentie. In geval van stadsvernieuwing wordt men urgent omdat de gemeente en de eigenaar van de woning andere plannen hebben met de grond waarop de woning staat. De bewoner vraagt niet zelf om persoonlijke redenen om urgentie, maar wordt gevraagd de woning te verlaten in het belang van de volkshuisvesting of ter uitvoering van openbare werken in het algemeen belang. Deze positie rechtvaardigt een breder en ruimer, regionaal geldend zoekprofiel.

Artikel 2.6.1 Eén toewijzingssysteem

Lid 1 Regels zijn opgenomen om:

- ~~1.~~

  een transparant aanbod van woonruimte te bewerkstelligen en

- ~~1.~~

  er voor te zorgen dat het huidige systeem wordt gecontinueerd.

In de Wet is de mogelijkheid opgenomen om één systeem voor alle verhuurders verplicht te stellen. Om praktische reden is ervoor gekozen om de huidige systematiek te continueren.

Lid 3f Er is sprake van een groepswooncomplex wanneer de leden van de woongroep ieder een zelfstandige woonruimte bewonen. ~~Het begrip 'woongroep' wordt toegelicht bij artikel 1.1. begripsbepalingen, lid 47.~~

Artikel 2.6.2 Rangorde bij het aanbodmodel

Lid 2c Om in het advertentiemedium woonruimte aan te mogen wijzen waarop de status "urgent" niet geldig is, is de volgende procedureafspraak overeengekomen: Burgemeester en wethouders bepalen in onderling overleg met de in de gemeente werkzame woningcorporaties, in welke woningcomplexen in potentie ter beschikking komende woningen, uitgesloten zouden kunnen worden voor urgenten (met dien verstande dat de status "urgent", niet geldig is). Het is uitdrukkelijk niet de bedoeling dat deze complexen in hun geheel worden uitgesloten. Wanneer in een geoormerkt complex een woning ter beschikking komt, krijgt de corporatie mandaat om te beoordelen of de betreffende woning daadwerkelijk wordt aangewezen als woning waarop de status "urgent" niet geldig is.

Het kan hierbij bijvoorbeeld gaan om (niet limitatief):

- een woning die naar verwachting een veel hoger dan gemiddeld aantal reacties zal opleveren (het betreft dus een door woningzoekenden zeer gewilde woning).

- een nultredenwoning;

- een woning die vanuit het perspectief van leefbaarheid niet geschikt is voor een urgent woningzoekende.

Het is overigens niet de bedoeling te veel woningen uit te sluiten voor urgent woningzoekenden. Terughoudendheid dient te worden betracht.

Daarom mag per jaar niet meer dan 5% van het totaal aantal woningen per gemeente dat in het voorgaande jaar met het aanbodmodel is aangeboden, worden aangemerkt als woning waarop de voorrangsregel "urgent" niet van toepassing was. Corporaties rapporteren achteraf jaarlijks op welke wijze hieraan invulling is gegeven. Het aanbod via het lotingmodel valt buiten de 5%-regeling, omdat bij loten urgenten nooit voorrang hebben.~~Het moet hierbij gaan om een woning die naar verwachting een veel hoger dan gemiddeld aantal reacties zal opleveren (het betreft dus een door woningzoekenden zeer gewilde woning). Woningcorporaties kunnen zich daarbij bijvoorbeeld baseren op aantallen reacties op vergelijkbare woningen in het complex.~~

~~Het is overigens niet de bedoeling te veel woningen uit te sluiten voor urgenten.~~

~~Terughoudendheid dient te worden betracht. Daarom mag per jaar niet meer dan 5% van het totaal aantal woningen per gemeente dat in het voorgaande jaar met het aanbodmodel is aangeboden, worden aangemerkt als woning waarop de status "urgent" niet geldig is.~~

~~De tussen gemeente en corporaties overeengekomen complexen (inclusief adresgegevens) worden schriftelijk vastgelegd voor een periode van één jaar.~~

~~Het aanbod via het lotingmodel valt buiten de 5%-regeling, aangezien urgentie in geen enkel geval voorrang geeft bij het lotingmodel.~~

Artikel 2.6.3a Lotingmodel

Lid 1b Aanvullende voorwaarden bijvoorbeeld over het woningtype, benoemen complexen.

Artikel 2.6.3c Beheerdersbelang

Voorbeelden van wat onder beheerdersbelang wordt verstaan zijn (niet limitatief):

- ~~1.~~

  Overlast ervaren door huurder. Hierbij wordt gekozen voor verplaatsing van het slachtoffer van de overlast. Reden hiervoor kan zijn dat een groep overlastgevenden lastig aan te pakken is, bijvoorbeeld hangjongeren. Een andere reden kan zijn dat er onduidelijkheid is over de overlastsituatie. De corporatie stelt hierbij vast dat het oplossen van de overlast langer duurt dan draaglijk is voor het slachtoffer. Wanneer de overlast door één persoon of één huishoudens wordt veroorzaakt, is het traject Woonoverlast, eventueel gevolgd door Laatste Kansbeleid in beeld.

- ~~1.~~

  Gerichte toewijzing van woning aan woningzoekende om overlast te voorkómen. Hierbij kan er gedacht worden aan een woning die door overlast slecht te verhuren is, maar waar een buurtgenoot die goed kan omgaan met deze overlast graag zou willen wonen.

- ~~1.~~

  Uit het aanbodsysteem houden van een modelwoning of een woning als ontmoetingsruimte gebruiken met als doel de verhuurbaarheid van woningen te verhogen.

- ~~1.~~

  Milieu- en bouwtechnische omstandigheden waardoor bewoning niet (meer) mogelijk is. Reden kan zijn dat het technisch niet mogelijk is om de woning op korte termijn te slopen, te renoveren of om adequate milieumaatregelen te treffen.

  - Gerichte toewijzing aan woningzoekenden (dragende huurders) in complexen waar het concept van vragende en dragende bewoners centraal staat.

Artikel 2.6.3e Bemiddeling

Bij bemiddeling wordt eenmalig een passende woonruimte aangeboden. De bemiddeling kan vervallen als de woningzoekende zonder gegronde reden de woonruimte weigert.

Toelichting Hoofdstuk 3Wijziging Samenstelling Van De Woonruimtevoorraad

Artikel 3.1.1 Werkingsgebied

- ~~1.~~

  De gemeente mag in dit hoofdstuk de schaarse woningvoorraad aanwijzen die bescherming behoeft met het oog op het belang van het behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad. Daarbij gaat het om regelingen die noodzakelijk en geschikt worden geacht voor het bestrijden van onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan woonruimte (zie artikel 2, eerste lid, van de wet). De aanwijzing geldt voor een periode van 4 jaar. Daarna moet opnieuw worden beoordeeld welk deel van de woonruimtevoorraad moet worden beschermd.

- ~~1.~~

  Op basis van de prijsstijgingen op de woningmarkt is per 1 januari 2019 de schaarstegrens die in 2015 is vastgesteld op € 305.000, - (WO-waarde) aangepast aan de werkelijke prijsstijging op de woningmarkt over 2016 (10.8%) en 2017 (11,5%) naar € 376.803. Het onderzoek van Companen (Woningmarktanalyse gemeente XXX 30-1-2019) toont aan dat er in alle segmenten van de woningmarkt sprake is van schaarste

In de huidige verordening is om die reden de schaarstegrens als uitgangspunt voor bescherming van de Utrechtse woningvoorraad

losgelaten en geldt voor alle woningen in Utrecht dat zij door het vergunningstelsel uit Hoofdstuk 3 van deze verordening worden beschermd tegen bijvoorbeeld

omzetting (het verkameren van woonruimte), woningvorming (het opdelen van woonruimte in zelfstandige appartementen voor verhuur) en kadastraal splitsen (verplicht voor woningen ouder dan 25 jaar).

Bij de vergunningverlening wordt het belang van de aanvrager om nieuwe appartementen of kamers te realiseren, afgewogen tegen het belang van bescherming van de woningvoorraad en het belang van de leefbaarheid in de omgeving van het betreffende pand.

Artikel 3.1.2 Vergunningplicht

Deze bepaling is een uitwerking van artikel 21 van de wet. Met de vergunning als bedoeld in artikel 21 van de wet worden vier soorten wijzigingen in de woningvoorraad gereguleerd, te weten:

- ~~1.~~

  Onttrekking: ‘anders dan ten behoeve van de eigen bewoning of het eigen gebruik als kantoor of praktijkruimte door de eigenaar geheel of gedeeltelijk aan de bestemming tot bewoning te onttrekken of onttrokken te houden’. Onder het onttrekken aan de bestemming tot bewoning

wordt verstaan het slopen of het gebruiken voor een ander doel dan permanente bewoning door een huishouden.

- ~~1.~~

  Samenvoeging: ‘anders dan ten behoeve van de eigen bewoning of het eigen gebruik als kantoor of praktijkruimte door de eigenaar geheel of gedeeltelijk met andere woonruimte samen te voegen of samengevoegd te houden’.Deze vergunning is dus alleen verplicht wanneer de eigenaar niet zelf in de samengevoegde woning gaat wonen maar deze gaat verhuren.

- ~~1.~~

Omzetting: ‘van zelfstandige in onzelfstandige woonruimte om te zetten of omgezet te houden’. Wanneer de woning wordt omgezet in onzelfstandige woonruimten en verhuurd wordt aan minder dan drie personen is geen omzettingsvergunning nodig.

- ~~1.~~

  Woningvorming: ‘te verbouwen tot twee of meer woonruimten’. De vergunningplicht voor woningvorming is bij de Wet uitbreiding Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek (‘de Rotterdamwet’) toegevoegd aan de wet. Bij woningvorming gaat het om een eigenaar die een bestaande woning feitelijk opdeelt in meer woonruimten, die afzonderlijk in de huurmarkt worden gezet zonder dat het gebouw wordt gesplitst in appartementsrechten. Om te kunnen spreken van woningvorming hoeven niet alle noodzakelijke voorzieningen in de woonruimte aanwezig te zijn. Er is in ieder geval sprake van woningvorming wanneer er een keuken in de woonruimte aanwezig is.

Daarbij kunnen ook één of meer andere wezenlijke voorzieningen aanwezig zijn, zoals badkamer en/of toilet. Deze woonruimten worden ook wel luxe kamers of (woon)studio’s genoemd. Voor

woningvorming is ook altijd nog een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen noodzakelijk.

Er zijn twee bijzondere woonvormen: de woongroep en de hospitaregeling. Voor deze woonvormen gelden de Beleidsregels wijziging samenstelling van de woningvoorraad (woningsplitsen en omzetten) .

Artikel 3.1.3 Aanvragen vergunning

Dit formulier is te vinden op www.utrecht.nl onder Splitsen en omzetten van woonruimte.

Artikel 3.1.4 Weigeringsgronden

Uitgangspunt is dat er een afweging moet plaatsvinden tussen het belang van het behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad en het belang van de aanvrager. Onder het belang van het behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad valt het belang van het tegengaan en verder voorkomen van schaarste en het belang van een geordend woon- en leefmilieu in de omgeving van het desbetreffende pand oftewel de leefbaarheid. De belangenafweging bestaat dan ook uit een volkshuisvestelijke toets en een leefbaarheidstoets.

Bij de volkshuisvestelijke toets wordt getoetst aan gemeentelijke uitgangspunten, zoals vastgelegd in de woonvisie. Daarbij is de doorstroming en toegankelijkheid op de woningmarkt van doelgroepen zoals studenten en starters maar ook jonge gezinnen neergelegd als speerpunt. Voor studenten en starters wordt een specifieke aanpak noodzakelijk geacht die er in eerste instantie op is gericht om via nieuwbouw het aanbod voor deze groep te vergroten. Hiertoe is bijvoorbeeld het Actieplan Studentenhuisvesting Utrecht opgesteld evenals het Actieplan Middenhuur. Daarnaast wordt ruimte geboden om zelfstandige maar ook betaalbare en compacte appartementen te realiseren door transformatie van leegstaand vastgoed of bouwkundig splitsen en door het omzetten van zelfstandige woonruimte naar onzelfstandige woonruimte gereguleerd toe te staan. Deze regulering is noodzakelijk om te voorkomen dat schaarse zelfstandige woonruimte verloren gaat voor bijvoorbeeld jonge gezinnen. De verordening bevat de verplichting om het verlies aan zelfstandige woonruimte financieel te compenseren.

Leefbaarheidstoets

Naast de volkshuisvestelijke toets geldt de leefbaarheidstoets. Deze toets bestaat uit twee delen. Het eerste deel bestaat uit een fysieke leefbaarheidstoets, waarbij eisen worden gesteld aan oppervlak en geluidwerendheid van de te splitsen of te vormen extra woningen/of woonruimten of bij het omzetten van zelfstandige woonruimte in onzelfstandige woonruimten. Deze fysieke eisen zijn gericht op het waarborgen van de leefbaarheid in de omgeving van het pand en daarmee aan het belang van het behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad. Bij de aanvraag moeten gegevens worden overgelegd waaruit blijkt dat aan deze fysieke leefbaarheidseisen wordt voldaan. Ook wordt gekeken of na het treffen van maatregelen wel wordt voldaan aan de leefbaarheidseisen. Indien dat niet het geval is, dan wordt de aanvraag niet in behandeling genomen dan wel geweigerd.

Het tweede deel betreft een algemene leefbaarheidstoets. . Daarbij wordt op grond van verschillende leefbaarheidsaspecten uit de betreffende wijk/buurt (zoals de algemene wijkscore, het beeld van de wijk, mate van ervaren overlast, clustervorming) bekeken of de wijk al onder druk staat en of door het verlenen van de vergunning de druk op de leefbaarheid naar verwachting onevenredig toeneemt. Hierbij is ook de weerbaarheid van de buurt van belang.

De leefbaarheidstoets is uitgewerkt in de Beleidsregels Wijziging samenstelling van de woningvoorraad (Woningsplitsen en omzetten).

Als de aanvraag aan alle onderdelen van de leefbaarheidstoets voldoet dan kan de aanvraag worden ingewilligd mits - voor zover van toepassing - financiële compensatie wordt betaald. Die compensatie wordt verlangd in het belang van het verder voorkomen van schaarste en draagt op die manier weer bij aan het belang van het behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad. De financiële compensatie past dus in de volkshuisvestelijke toets. Volgt geen betaling dan kan de vergunning alsnog worden geweigerd. De financiële compensatie wordt niet gevraagd als de aanvrager een maatschappelijk of economisch belang heeft dat even zwaar weegt als of zwaarder weegt dan het volkshuisvestelijk belang.

Samengevat is het onttrekken, samenvoegen, omzetten en het vormen van woonruimte aan een vergunningplicht onderhevig. De aanvraag wordt beoordeeld aan de hand van een belangenafweging. Afhankelijk van de uitkomst van die belangenafweging wordt de vergunning geweigerd of (onder voorwaarden) verleend, al dan niet met een financiële compensatieverplichting.

Artikel 3.1.5 Leefbaarheidstoets

Zoals toegelicht bij 3.1.4 bestaat de leefbaarheidstoets onder andere uit een al~~e~~gemene leefbaarheidstoets en een aantal fysieke leefbaarheidseisen. Deze fysieke leefbaarheidseisen betreffen eisen voor onder andere de gebruiksoppervlakte per bewoner en normen voor geluidsisolatie. De fysieke leefbaarheidseisen en de algemene leefbaarheidstoets zijn verder uitgewerkt in de Beleidsregels Wijziging samenstelling van de woningvoorraad (Woningsplitsen en omzetten).

Artikel 3.1.6 Compensatie

Met de financiële compensatie wordt beoogd de woonruimte die verloren gaat te compenseren en wordt tegemoet gekomen aan het belang van het behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad. De compensatie wordt als voorwaarde opgelegd om elders vervangende woonruimte te kunnen (laten) creëren. De financiële compensatie kan niet worden gevraagd bij onttrekking in verband met sloop van de woonruimte. Evenmin wordt de financiële compensatiegevraagd als de aanvrager een maatschappelijk of economisch belang heeft dat even zwaar of zwaarder weegt dan het volkshuisvestelijke belang.

Compensatiebedragen

Het tekort aan woonruimte en dan specifiek aan zelfstandige woonruimte in de regio is groot. Dit heeft naast de hoge grond- en huizenprijzen, invloed op de hoogte van de financiële compensatie. Deze compensatie moet in redelijke verhouding staan tot het met de compensatie te bereiken doel, namelijk het vervangen/realiseren van woonruimte.

Wanneer woonruimte gecreëerd wordt door verbouw van een niet-woongebouw naar een woongebouw, dan is sprake van een onrendabele top. Dat is dat deel van de kosten dat niet binnen een redelijke termijn uit de exploitatie van de woning kan worden terugverdiend. Deze onrendabele top wordt als uitgangspunt genomen om de financiële compensatie te berekenen. Het aldus verkregen bedrag wordt in het kader van de volkshuisvesting aangewend (en kan dan bijvoorbeeld weer als stimuleringsbijdrage gebruikt wanneer er zich een mogelijkheid voordoet om een niet- woongebouw te verbouwen naar een woongebouw).

Het verschil tussen de gemiddelde grondkosten van een woongebouw en de verwervingskosten van een bedrijfsgebouw~~l~~ wordt als uitgangspunt genomen voor zowel het vaststellen van een onrendabele top als voor een stimuleringsbijdrage. Echter, met een functieverandering (van bedrijfsgebouw naar woongebouw) verkrijgt het onroerend goed een

meerwaarde die ten gunste komt van de eigenaar. Met een waardevermeerdering wordt rekening gehouden bij het vaststellen van zowel het compensatiebedrag als de stimuleringsbijdrage. Omdat een waardevermeerdering sterk afhankelijk is van een aantal niet te beïnvloeden variabelen (waaronder vraag, aanbod en prijs op de woningmarkt) en hierdoor niet op voorhand al een juiste verdeelsleutel kan worden opgesteld die bij conjunctuurveranderingen actueel blijft, wordt een bijdrage in de helft van de onrendabele top als voldoende stimulering gezien. Voor de bepaling van de hoogte van de compensatieverplichting voor het omzetten van een zelfstandige woning naar onzelfstandige woonruimte is tot nu toe circa ¼ van de onrendabele top gehanteerd. Dit is bij vaststelling van deze verordening aangepast (zie hieronder). Factoren die de hoogte van de financiële compensatie verder mede bepalen zijn:

- gaat zelfstandige of onzelfstandige woonruimte verloren;

- blijft de woonruimte (gedeeltelijk) bestaan maar wordt deze naar een ander segment van de woningmarkt gebracht;

- wordt de woonruimte tijdelijk of definitief onttrokken.

De verschillen in compensatiebedragen zijn dus het gevolg van de invloed die een onttrekkingsmaatregel op de woningmarkt heeft. De compensatiebedragen zijn in 2015 op onderstaande wijze berekend en tot nu toe niet geïndexeerd. Voor diverse categorieën van woonruimte bedragen de grondkosten in Utrecht gemiddeld €€ 689 per m2 (prijspeil 1 januari 2015). De verwervingskosten van een bedrijfsgebouw bedragen gemiddeld

€ 1.624 per m2 (prijspeil 1 januari 2015). Het verschil tussen de gemiddelde grondkosten van een woongebouw en de verwervingskosten van een bedrijfsgebouw bedraagt € 935 per m2 (prijspeil 1 januari 2015). Het compensatietarief voor het omzetten van een zelfstandige woning naar onzelfstandige woonruimte is bij vaststelling van deze verordening wel aangepast van € 241,- naar € 120,-. De reden hiervoor is dat met een omzetting weliswaar zelfstandige woonruimte wordt onttrokken , maar wel onzelfstandige woonruimte wordt toegevoegd en daaraan is ook een groot tekort, voornamelijk ten behoeve van betaalbare studentenhuisvesting.

De compensatiebedragen zullen jaarlijks, per 1 januari, worden geïndexeerd met toepassing van het inflatiepercentage van de consumentenprijsindex (www.cbs.nl).

Artikel 3.1.7 Voorwaarden en voorschriften

Het gaat hier om voorwaarden en voorschriften die aan het verlenen van de vergunning worden verbonden en dus in de vergunning worden opgenomen. Mocht aan deze voorwaarden en voorschriften niet worden voldaan, dan kan de vergunning worden ingetrokken.

De periode waarbinnen van de vergunning gebruik gemaakt moet worden zal in de regel één jaar bedragen.

Artikel 3.1.8 Maatwerkvoorschriften

Het kunnen opleggen van maatwerkvoorschriften is soms noodzakelijk voor panden die al voor de aanscherping van het nieuwe beleid in 2016 zijn vergund. Deze vergunninghouders hoeven niet te voldoen aan een aantal voorschriften, zoals bijvoorbeeld goed verhuurderschap.

Daar waar de leefbaarheid om extra bescherming vraagt, kunnen burgemeester en wethouders aan deze vergunninghouders alsnog nadere voorschriften opleggen.

Artikel 3.1.10 Intrekkingsgronden

Deze intrekkingsgronden komen voort uit artikel 26 van de wet.

Artikel 3.2.1 Werkingsgebied

Ook de kadastrale vergunningplicht is van toepassing op de gehele woningvoorraad, Maar op grond van eerder gemaakte afspraken geldt deze vergunningplicht alleen voor panden die ouder zijn dan 25 jaar. De kadastrale splitsingsvergunning beoogt met name de verkoop van panden

met veel achterstallig onderhoud te voorkomen. Dit is niet aan de orde bij relatief nieuwe panden.

Artikel 3.2.2 Vergunningplicht

Deze bepaling is een uitwerking van artikel 22 van de wet. Voor het in appartementsrechten splitsen van een gebouw bevattende woonruimte dat behoort tot een in het eerste lid aangewezen categorie is een vergunning van burgemeester en wethouders nodig. Deze aanwijzing is in overeenstemming

met wat noodzakelijk en geschikt wordt geacht voor het bestrijden van onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan goedkope woonruimte (zie artikel 2, eerste lid, van de wet). Hiermee wordt greep gehouden op de hoeveelheid goedkope woonruimte in de vorm van appartementen. Het in appartementsrechten splitsen van een appartementencomplex is noodzakelijk om de appartementen te kunnen verkopen. De verkoop van die appartementen kan ongewenst zijn in het licht van het behoud van de voorraad betaalbare huurappartementen.

Artikel 3.2.3 Aanvragen vergunning

Dit formulier is te vinden op www.utrecht.nl onder splitsen en omzetten van de woonruimte. Ook de bij de aanvraag te verstrekken gegevens worden daar vermeld. Een aantal gegevens moet in ieder geval worden verstrekt.

Artikel 3.2.4 Weigeringsgronden

Kortheidshalve wordt verwezen naar de toelichting op de artikelen 3.1.4 en 3.1.5. die ook hier geldt, met uitzondering van het onderdeel leefbaarheidstoets. Omdat door een kadastrale splitsing de feitelijke woonsituatie niet verandert in de zin dat er meerdere zelfstandige of onzelfstandige woningen ontstaan of dat er meer bewoners in het pand komen wonen, is de leefbaarheidstoets geen voorwaarde voor de kadastrale splitsingsvergunning Wel is voorwaarde dat er een omgevingsvergunning moet zijn verleend voor de bouwkundige splitsing die

aan de kadastrale splitsing vooraf is gegaan. Dus er mag geen sprake zijn van een illegale verbouwing.

Artikel 3.2.5 Voorwaarden en voorschriften

Het gaat ook hier om voorwaarden en voorschriften die aan het verlenen van de vergunning worden verbonden en dus in de vergunning worden opgenomen. Mocht aan deze voorwaarden en voorschriften niet worden voldaan, dan kan de vergunning worden ingetrokken.

De periode waarbinnen van de vergunning gebruik gemaakt moet worden zal in de regel één jaar bedragen.

Artikel 3.2.6 Intrekkingsgronden

Deze intrekkingsgronden komen voort uit artikel 26 van de wet.

—*Artikel 3.3. Toeristische verhuur*

In Utrecht is het aantal woningen waar toeristische verhuur plaatsvindt de laatste jaren fors gegroeid. Inmiddels zijn er in Utrecht zo'n 2000 adressen actief op het platform Airbnb (goed voor 25-30% van de totale overnachtingssector in Utrecht. Daarnaast zien we ook een groei van het aantal woningen, dat verhuurd wordt als Bed & Breakfast of als tijdelijk verblijf (short stay) en een verdere spreiding hiervan naar wijken buiten de binnenstad.

De wijziging van de Huisvestingswet 2014 (Wet toeristische verhuur van woonruimte) geeft de gemeente instrumenten om de handhaving mogelijk te maken en -indien noodzakelijk- ongewenste neveneffecten van toeristische verhuur van woonruimte te kunnen voorkomen of beperken.

De wetgever geeft een brede definitie van toeristische verhuur in de nieuwe Huisvestingswet en schaart hieronder alle vormen van het tegen betaling bieden van verblijf in een woonruimte aan personen die niet in de

gemeentelijke basisregistratie zijn ingeschreven. Daarmee omvat toeristische verhuur niet alleen particuliere vakantieverhuur en Bed & Breakfast, maar bijvoorbeeld ook het tijdelijk verhuren van woningen, waar niemand ingeschreven staat en de huurder zich ook niet inschrijft (bijvoorbeeld bij verhuur ten behoeve van tijdelijk verblijf (short stay) en tijdelijke verhuur van tweede woningen).

De Huisvestingswet geeft drie -in zwaarte oplopende- instrumenten om toeristische verhuur te kunnen reguleren, die ook in combinatie met elkaar ingezet kunnen worden:

De registratieplicht, een maximum aantal nachten met meldplicht vooraf en een vergunningplicht.

In deze verordening is gekozen voor het opnemen van een registratieplicht voor alle vormen van toeristische verhuur en daar bovenop voor particuliere vakantieverhuur ook een meldplicht per verhuring en een maximum aantal te verhuren nachten per jaar. De gemeenteraad heeft eerder al besloten dat een registratieplicht en een maximumcriterium van 60 nachten voor vakantieverhuur noodzakelijk zijn om de regels te kunnen controleren en uitwassen en negatieve effecten van teveel vakantieverhuur te kunnen voorkomen. Het controleren van dit maximum aantal nachten is echter onmogelijk zonder meldplicht per verhuring. Vandaar dat deze meldplicht ook in de verordening is opgenomen.

Het vaststellen van een vergunningplicht is op dit moment nog niet aan de orde omdat vanwege het proportionaliteitsvereiste en subsidiariteitsvereiste eerst het effect van de regulering met een registratieplicht en een meldplicht per verhuring afgewacht moeten worden.

Artikel 3.3.1 Werkingsgebied

Met de instrumenten op grond van de nieuwe wet Toeristische verhuur kunnen gemeenten regels stellen aan de toeristische verhuur van woningen en deze regels ook beter handhaven.

Zonder die regels kunnen woningen feitelijk door zowel particulieren als professionals onbeperkt gebruikt worden voor verhuur aan toeristen en is

toezicht en handhaving in de praktijk lastig, omdat de adressen waar vakantieverhuur plaatsvindt, niet bekend zijn en de verhuurplatforms (Airbnb etc.) deze niet wil delen. Dit is om meerdere redenen (woningonttrekking, leefbaarheid, oneerlijke concurrentie) zeer ongewenst. Als de gemeente Utrecht grip wil houden op het gebruik van de woningvoorraad is implementatie van de instrumenten uit deze wet in de HVV noodzakelijk.

Omdat toeristische verhuur plaatsvindt in woningen in alle prijscategorieën en in alle delen van de stad, is het nodig om de regels in deze paragraaf voor alle woningen in de stad te laten gelden.

Artikel 3.3.2 Registratieplicht voor toeristische verhuur

Het aanbieden van een woonruimte voor toeristische verhuur mag alleen met een uniek registratienummer voor een specifiek adres.

De wetgever heeft toeristische verhuur breed gedefinieerd als het in een woonruimte bieden van verblijf aan personen die niet als ingezetene zijn ingeschreven in de gemeentelijke basisadministratie. Dat betekent dat de bepaling van artikel 3.3.2 niet alleen geldt voor particuliere vakantieverhuur, maar bijvoorbeeld ook voor Bed & Breakfast en voor het tijdelijk verhuren van een woning , waar niemand ingeschreven staat en de huurder zich ook niet inschrijft (bijvoorbeeld bij verhuur ten behoeve van tijdelijk verblijf (short stay) en bij tijdelijke verhuur van tweede woningen).

Op grond van artikel 23a van de Huisvestingswet wordt het registratienummer eenmalig aangevraagd door diegene die een woonruimte aanbiedt voor toeristische verhuur, middels een door burgemeester en wethouders voorgeschreven formulier. Aan het afgeven van een registratienummer worden geen voorwaarden verbonden. In het ‘Besluit registratie toeristische verhuur van woonruimte’ staat welke gegevens moeten worden ingevuld, voordat het registratienummer per e-mail aan de aanvrager wordt toegezonden.

Het verkrijgen van en adverteren met een registratienummer betekent niet dat daarmee het toeristisch verhuren van een woonruimte zonder meer is toegestaan. Andere regelgeving, zoals het Bouwbesluit of het Bestemmingsplan en hierop gebaseerde beleidsregels, kan het toeristisch verhuren van woonruimte in de weg staan. Zo is bijvoorbeeld in het Beleidskader en de beleidsregels voor tijdelijk verblijf (short stay) gemeente Utrecht, via het bestemmingsplan geregeld dat het bieden van tijdelijk verblijf (short stay) in woningen niet is toegestaan, tenzij hiervoor een tijdelijke omgevingsvergunning en een tijdelijke onttrekkingsvergunning is verleend.

Artikel 3.3.3 Nachtencriterium en meldplicht voor particuliere vakantieverhuur

Binnen de voorwaarden van dit artikel mag een hoofdbewoner een woonruimte tijdens zijn afwezigheid, bijvoorbeeld wegens vakantie, verhuren aan personen die niet staan ingeschreven in de gemeentelijke basisadministratie.

Voorwaarden zijn dat de woonruimte maximaal 60 nachten per kalenderjaar verhuurd mag worden en dat met ingang van 1 januari 2022 voorafgaand aan elke verhuring, het aantal nachten van die verhuring middels een door burgemeester en wethouders voorgeschreven elektronisch formulier wordt gemeld bij de gemeente.

Voor overige vormen van toeristische verhuur gelden het nachtencriterium en de meldplicht niet.

Dat betekent niet dat daarmee het toeristisch verhuren van woonruimte zonder meer is toegestaan. Andere regelgeving, zoals het bestemmingplan of het Bouwbesluit kan het toeristisch verhuren van woonruimte in de weg staan.

De gemeenteraad heeft in maart 2018 al besloten tot het vaststellen van een maximum van zestig nachten vakantieverhuur per jaar. Uit de monitor die de Universiteit Utrecht in opdracht van de gemeente elk half jaar houdt, blijkt dat in Utrecht een grote groep verhuurders (ongeveer 40%) zich niet houdt aan dit maximum. Om deze reden is besloten om, naast de registratieplicht, voor vakantieverhuur ook een maximumcriterium op te nemen en een meldplicht per verhuring om effectief te kunnen handhaven op dit maximum.

De meldplicht en het maximum aantal nachten verhuur bij particuliere vakantieverhuur, zorgen ervoor dat woningen beschikbaar blijven voor

duurzame bewoning en niet gebruikt worden als illegale hotels en dat de leefbaarheid en sociale cohesie in woonwijken beschermd kan worden.

Vierde lid

Op grond van dit artikel kan de gemeente het platform dwingen om de advertentie van het platform te verwijderen wanneer zij het platform in kennis hebben gesteld van het feit dat de desbetreffende verhuurder de betreffende woning dat jaar al meer dan 60 nachten heeft verhuurd. Als het platform hier geen gehoor aan geeft, kan de gemeente hiervoor een bestuurlijke boete opleggen op grond van artikel 4.4. Hiermee ontstaat een betere balans tussen de verantwoordelijkheid van de dienstverlener ten opzichte van de gemeente.

Vijfde lid

Op grond van artikel 23g van de Huisvestingswet zijn burgemeester en wethouders verantwoordelijk voor de inrichting van een meldsysteem voor vakantieverhuur. Aangezien nu nog niet zeker is wanneer dit meldsysteem beschikbaar en operationeel zal zijn, is in dit lid opgenomen dat burgemeester en wethouders deze ingangsdatum kunnen vaststellen. Aangezien het derde en het vierde lid samenhangen met deze meldplicht, is het logisch dat deze leden ook pas later in werking treden.

Artikel 3.3.4 Tijdelijk verbod toeristische verhuur

Het college van burgemeester en wethouders kan op basis van dit artikel een verhuurverbod van maximaal 1 jaar opleggen aan verhuurders die binnen een periode van vijf jaar drie keer de fout in zijn gegaan. Dit verhuurverbod is conform de Richtlijn elektronische handel en conform de dienstenrichtlijn omdat er een dringende reden van algemeen belang is om deze maatregel door te voeren. Verhuurders die structureel de fout in gaan met toeristische verhuur, dragen structureel bij aan woonoverlast en leefbaarheidsproblematiek. Dit heeft impact op de openbare orde en is schadelijk voor de gezondheid. Het verhuurverbod is ook een evenredige en proportionele maatregel. Het gaat hier namelijk om structurele overtreders die al tweemaal een bestuurlijke boete opgelegd hebben gekregen. Het is dan niet aannemelijk dat een derde boete het foute gedrag zal stoppen.

Het tweede lid maakt het mogelijk voor het college van burgemeester en wethouders om een aanwijzing te geven aan een digitaal platform om de aanbieding van een verhuurder die een verbod opgelegd heeft gekregen,

ook tijdelijk te blokkeren. Deze aanwijzing kan zich in de praktijk richten tot meerdere digitale platforms als de betreffende verhuurder de woning op meerdere digitale platforms aanbiedt.

Toelichting Hoofdstuk 4Slotbepalingen

Artikel 4.4 Bestuurlijke boete

In de vaststelling van de hoogte van de bestuurlijke boete speelt de aard van de overtreding en de mate van verwijtbaarheid een onderscheidende rol.

Ten eerste wordt onderscheid gemaakt tussen personen die de wet voor de eerste keer overtreden of recidive plegen. In het geval van recidive worden de maximale boetes opgelegd. Van recidive is sprake wanneer er binnen drie jaar een zelfde overtreding wordt geconstateerd. Daarbij dient de vorige overtreding beëindigd te zijn en dient er sprake te zijn van een nieuwe overtreding van hetzelfde verbodsartikel. Ditzelfde principe geldt ook voor een 3e, 4e en volgende overtreding.

Daarnaast wordt een onderscheid gemaakt tussen normale of bedrijfsmatige verhuurders en eigenaars. De verwijtbaarheid van de overtreder is hierbij in het geding. Is er sprake van verhuur met een bedrijfsmatig karakter, dan mag van de verhuurder en eigenaar verwacht worden dat deze meer rekenschap houdt met de omgeving en de regelgeving. Particuliere huurders, mogen erop vertrouwen dat de bedrijfsmatige verhuurder of eigenaar de regelgeving naleeft.

Er is sprake van verhuur met een bedrijfsmatig karakter indien de verhuurder of eigenaar de woonruimte in gebruik geeft, onttrekt, samenvoegt of omzet met het oogmerk om winst te halen. Hiervan kan sprake zijn:

- ~~1.~~

als een verhuurder een woonruimte (onder)verhuurt voor een prijs hoger dan de marktconforme vastgestelde huurprijs

- ~~2.~~

als een eigenaar meer dan twee panden in bezit of in de verhuur heeft en deze gebruikt om inkomsten te

Ten derde is de verwijtbaarheid ook in het geding wanneer de overtreding wordt begaan door iemand die voorafgaand aan de overtreding wel in het bezit was van een tijdelijke omzettingsvergunning, maar waarvan de vergunning is vervallen/verlopen op het moment van overtreding. Van oud-vergunninghouders mag verwacht worden dat ze op de hoogte zijn van de geldende regels en is er sprake van een hogere verwijtbaarheid wanneer zij die regels toch overtreden. Vandaar dat voor die categorie overtreders een hogere boete geldt.

In het kader van de handhaving op de bepalingen van paragraaf 3.3, geeft de wetgever de mogelijkheid een bestuurlijke boete op te leggen bij overtreding van:
- Het verbod om een woonruimte voor toeristische verhuur aan te bieden zonder een registratienummer te vermelden (artikel 23a eerste lid)
- Het verbod om het maximumcriterium van 60 nachten vakantieverhuur te overschrijden (artikel 23b eerste lid)
- Het verbod om een woonruimte in gebruik te geven voor toeristische verhuur (artikel 23 b tweede lid)
- Het verbod voor een platform om een advertentie te publiceren na in kennisstelling door burgemeester en wethouders dat het maximumcriterium van 60 nachten voor die woonruimte bereikt is. (artikel 23b vierde lid).

Voor deze overtredingen kan een boete opgelegd worden van maximaal € 8.700,- voor een eerste overtreding en voor de overtreding van artikel 23b eerste lid kan zelf maximaal € € 21.700,- worden opgelegd.

Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2019, gemeente Utrecht

De raad van de gemeente Utrecht;
Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 26 maart 2019;
Gelet op artikel 4 lid 1 van de Huisvestingswet;
Besluit vast te stellen de volgende
Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2019, gemeente Utrecht

WONINGMARKT REGIO UTRECHT



Inhoudsopgave

HOOFDSTUK 1	ALGEMEEN
HOOFDSTUK 2	VERDELING VAN WOONRUIMTE
Paragraaf 2.1	Werkingsgebied

Paragraaf 2.2	Huisvestingsvergunning
Paragraaf 2.3	Inschrijving woningzoekenden
Paragraaf 2.4	Voorrang toewijzing huurwoningen met huur tot aan de liberalisatiegrens
Paragraaf 2.4a	Voorrangregels toewijzing met huur tussen de liberalisatiegrens en middenhuurgrens
Paragraaf 2.5	Urgentie
Paragraaf 2.6	Systeem voor de verdeling van woonruimte
HOOFDSTUK 3	WIJZIGING SAMENSTELLING VAN DE WOONRUIMTEVOORRAAD
Paragraaf 3.1	Vergunning voor onttrekking, samenvoeging, omzetting of woningvorming
Paragraaf 3.2	Vergunning voor kadastrale splitsing
HOOFDSTUK 4	SLOTBEPALINGEN
BIJLAGE 1	ARTIKELSGEWIJZE TOELICHTING
BIJLAGE 2	TABEL BESTUURLIJKE BOETE
BIJLAGE 3	FORMULIER REGIONALE AFSTEMMING

HOOFDSTUK 1 ALGEMEEN

Artikel 1.1Begripsbepalingen

~~1.~~	Aanbodmodel:	Het selecteren van een kandidaat uit de ingekomen reacties van woningzoekenden op een in een advertentiemedium ter toewijzing aangeboden woonruimte.
-	Aanvangshuur:	De gevraagde huur op het moment van het aangaan van het huurcontract.
~~2.~~	Advertentiemedium:	Een uitgave per verhuurder dan wel een groep van verhuurders waarin voor toewijzing beschikbare woonruimten wordt aangeboden.
~~3.~~	Aftoppingsgrens:	Zoals beschreven in artikel 20 van de Wet op de huurtoeslag.
~~4.~~	Bed & Breakfast	Vorm van toeristische verhuur, waarbij de hoofdbewoner een volgens het bestemmingsplan toegestaan deel van de woonruimte waar hij zelf ingeschreven staat, toeristisch verhuurt, terwijl hij zelf in de woonruimte aanwezig is.

~~5~~	Bemiddeling:	Buiten het aanbodmodel of lotingmodel om woonruimte toewijzen aan een woningzoekende.
~~6~~	Bereidverklaring:	Schriftelijke verklaring van de eigenaar, dat hij bereid is woonruimte aan de aanvrager van de huisvestingsvergunning in gebruik te geven.
~~7~~	Burgemeester en wethouders:	Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Utrecht
~~8.~~	Doorstromer:	Een woningzoekende die als hoofdhuurder daadwerkelijk en rechtmatig in de woningmarktregio een zelfstandige huurwoning bewoont, die niet verhuurd wordt op basis van de Leegstandwet, en die na verhuizing leeg achterlaat. De maandhuur mag bij inschrijving niet meer bedragen dan de maximale huurprijsgrens.~~Een woningzoekende die als hoofdhuurder daadwerkelijk en rechtmatig in de woningmarktregio een zelfstandige huurwoning bewoont en na verhuizing leeg achterlaat. De maandhuur mag bij inschrijving niet meer bedragen dan de maximale huurprijsgrens als bedoeld in artikel 1.1, lid 14.~~
~~9.~~	Echte dienstwoning:	Een woning die noodzakelijkerwijs gebruikt wordt met het oog op de arbeidsovereenkomst.
~~10.~~	Eigen toegang:	Elke deur die direct toegang geeft tot de woning, bereikbaar via de straatzijde dan wel vanuit een gemeenschappelijke verkeersruimte en die voorzien is van een van gemeentewege verleend huisnummer.
~~11.~~	Eigenaar:	Degene die bevoegd is tot het in gebruik geven van een woonruimte of een gebouw.
-	Gebruiksoppervlakte:	De gebruiksoppervlakte wonen als bedoeld in NEN 2580.

~~12.~~	Huishouden:	Een of twee volwassen personen, plus eventuele inwonende kinderen, die een duurzame gemeenschappelijke huishouding voeren of wensen te voeren. Hierbij is er sprake is van bewuste wederzijdse zorg en taakverdeling, die het enkel gezamenlijk bewonen van een bepaalde woonruimte te boven gaat. Het huishouden heeft de intentie om voor onbepaalde periode samen te wonen.~~Een alleenstaande, of meer personen die een duurzame gemeenschappelijke huishouding voeren of willen gaan voeren.~~
~~13.~~	Huisvestingsvergunning:	Een vergunning als bedoeld in artikel 8, eerste lid van de Wet.
~~14.~~	Huurprijs:	De prijs die bij huur en verhuur is verschuldigd voor het enkele gebruik van een woonruimte of standplaats, uitgedrukt in een bedrag per maand.
~~15.~~	Huurprijsgrens:	Liberalisatiegrens.

~~16.~~	Ingezetene:	Degene die in de Basisregistratie Personen van één van de gemeenten in de woningmarktregio is opgenomen en daar tenminste één jaar feitelijk en rechtmatig hoofdverblijf heeft in een woonruimte, die volgens het bestemmingsplan is aangewezen of bestemd voor permanente bewoning.
~~17.~~	Inkomen:	Gezamenlijke verzamelinkomens als bedoeld in artikel 2.18 van de Wet inkomstenbelasting 2001 van de aanvragers van een huisvestingsvergunning voor een bij huisvestingsverordening aangewezen woonruimte, met uitzondering van kinderen in de zin van artikel 4 van de Algemene wet inkomensafhankelijke regelingen, met dien verstande dat in het eerste lid van dat artikel voor 'belanghebbende' telkens wordt gelezen 'aanvrager'.
~~18.~~	Inkomensgrens van de doelgroep:	De grens van de doelgroep volgens de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (RTIV). De inkomensgrens wordt jaarlijks aangepast.
-	Inkomensvoorrangsgrenzen middenhuur:	- Eénpersoonshuishoudens: een inkomen tot en met € 55.000,- (peildatum 1 januari 2019) - Meerpersoonshuishoudens: een inkomen tot en met € 65.000,- (peildatum 1 januari 2019)
-	~~Inwonende kinderen~~	~~a. Kinderen ouder dan 18 jaar gelden als inwonend als zij volgens het bevolkingsregister niet langer dan 6 maanden uitgeschreven zijn geweest of na een uitschrijving van langer dan 6 maanden weer 2 jaar staan ingeschreven. b. In geval van co-ouderschap kunnen kinderen (ouder of jonger dan 18 jaar) worden meegeteld bij het huishouden als zij minimaal 50% wonen bij de desbetreffende co-ouder. Het co-ouderschap moet worden aangetoond met een gerechtelijke uitspraak of een echtscheidingsconvenant of een~~

		~~ouderschapsplan.~~ ~~c. Co-ouderschap geldt in de volgende twee gevallen:~~ ~~- Het desbetreffende kind (of kinderen) woont (wonen) ten minste 3 hele dagen per week bij de woningzoekende en ten minste 3 hele dagen per week bij de ex-partner;~~ ~~of~~ ~~- Het desbetreffende kind (of kinderen) woont (wonen) om en om 1 week bij de woningzoekende en 1 week bij de ex-partner.~~
~~19.~~	Inschrijfduur:	De tijd die verstreken is na de daadwerkelijke inschrijving van een woningzoekende in het register van woningzoekenden.
~~20.~~	Inwoning:	Het bewonen van een woonruimte welke deel uitmaakt van een woonruimte die door een ander huishouden in gebruik is genomen.
~~21.~~	Kamer:	Elke afzonderlijke ruimte in een woning geschikt voor woon- en slaapruimte met een oppervlakte van tenminste 5 m2.
~~22.~~	Koopprijs:	De prijs die voor de enkele koop van een woonruimte daadwerkelijk is of zal worden betaald
~~23.~~	Koopprijsgrens:	Maximale aankoopbedrag om een hypotheek met Nationale Hypotheek
		Garantie te krijgen, is € 290.000 per 1 januari 2019.
~~24.~~	Laatste Kansbeleid:	Regels met betrekking tot woningzoekenden die vanwege wanbetaling of ernstige inbreuk op het woongenot van omwonenden, na een gerechtelijke uitspraak uit hun woning zijn gezet of worden gezet en nog een laatste kans krijgen.
~~25.~~	Liberalisatiegrens:	De maximale huur, waarbij nog recht op huurtoeslag bestaat, conform de huurprijs in artikel 13 van de Wet op de huurtoeslag.

~~26.~~	Lokaal woningzoekende:	- Een woningzoekende met een maatschappelijke of economische binding aan het omschreven gebied in artikel 2.4.5 en - Een woningzoekende die de afgelopen drie jaren in verband met studie tijdelijk elders ingeschreven is of ingeschreven is geweest~~ingeschreven zijn of zijn geweest~~, maar voorafgaand wel tenminste drie jaar ingeschreven hebben gestaan op een adres in het gebied zoals omschreven.
~~27.~~	Lotingmodel:	De kandidaat voor de aangeboden woonruimte wordt door middel van loting bepaald.
~~28.~~	Maatschappelijke binding:	De binding van een persoon aan de woningmarktregio, daarin gelegen dat die persoon een redelijk met de plaatselijke samenleving verband houdend belang heeft zich in dit gebied te vestigen, met dien verstande dat een maatschappelijke binding in elk geval wordt aangenomen ten aanzien van: - personen die tenminste ~~drie~~ zes jaar onafgebroken ingezetenen zijn in de woningmarktregio, dan wel gedurende de voorgaande tien jaar tenminste zes jaar onafgebroken ingezetenen zijn geweest van de woningmarktregio en
		- personen die een dagopleiding volgen gedurende ten minste negentien uur per week aan een, in de woningmarktregio gevestigde en erkende instelling voor dagonderwijs.

~~29.~~ -	Mantelzorg:	Hulp ten behoeve van zelfredzaamheid, participatie, beschermd wonen, opvang, jeugdhulp, het opvoeden en opgroeien van jeugdigen en zorg en overige diensten als bedoeld in de Zorgverzekeringswet, die rechtstreeks voortvloeit uit een tussen personen bestaande sociale relatie en die niet wordt verleend in het kader van een hulpverlenend beroep (artikel 1.1.1 van de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015).
-	Middenhuurgrens	Een huurprijs tot en met € 966 peildatum 1 januari 2019
~~30.~~ -	Onttrekken:	Hieronder wordt mede begrepen het deels onttrekken van woonruimte in een pand waardoor de gehele woonruimte niet langer geschikt is voor bewoning door een huishouden van dezelfde omvang als waarvoor deze zonder zodanige onttrekking geschikt is.
~~31.~~ -	Onzelfstandige woonruimte:	Woonruimte die niet voldoet aan de begripsbepaling zelfstandige woonruimte.
~~32~~ -	Particuliere vakantieverhuur	Vorm van toeristische verhuur, waarbij de hoofdbewoner de woonruimte, waar hij zelf ingeschreven staat, incidenteel, voor een korte periode en tijdens zijn eigen afwezigheid, toeristisch verhuurt.
~~33~~ -	Platform	Degene die een dienst verleent, gericht op het publiceren van aanbiedingen voor toeristische verhuur van woonruimte.
~~34.~~ -	Rekenhuur:	De rekenhuur zoals is bedoeld in artikel 5 van de Wet op de huurtoeslag.

~~35.~~	Splitsingsvergunning:	Een vergunning als bedoeld in artikel 22 van de Wet.
~~36.~~	Standplaats:	Een kavel, bestemd voor het plaatsen van een woonwagen, waarop voorzieningen aanwezig zijn die op het leidingnet van de openbare nutsbedrijven, andere instellingen of van gemeenten kunnen worden aangesloten.
~~37.~~	Starter:	Een woningzoekende die op de dag dat het woningaanbod wordt gepubliceerd geen zelfstandige woonruimte bewoont die hij of zij achterlaat voor verkoop of verhuur.
~~38.~~	Statushouder:	Vreemdeling die in Nederland een verblijfsvergunning asiel voor bepaalde tijd heeft aangevraagd en als gevolg daarvan een verblijfsvergunning heeft ontvangen als bedoeld in artikel 8, onderdeel a, b, c, van de Vreemdelingenwet 2000.
~~39.~~	Student:	Woningzoekende die een voltijdsdopleiding volgt aan een instelling voor middelbaar- of hoger beroepsonderwijs of universitair onderwijs of deze opleiding niet langer dan 2 jaar geleden heeft afgerond en niet ouder is dan 30 jaar.
~~40.~~	Studentenwoning:	Woonruimte met een vloeroppervlakte tot 30 m2, bestemd voor studenten en verhuurd met een campuscontract of verhuurd door een toegelaten instelling.
~~41.~~	Toeristische verhuur	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
~~42.~~	Toewijzingssysteem:	Het selecteren van een kandidaat voor beschikbare woonruimte via een aanbodmodel of via lotingmodel of via bemiddeling.
~~43.~~	~~Vloeroppervlakte:~~	~~De gebruiksoppervlakte als bedoeld in NEN 2580.~~
~~44.~~	Vergunning wijziging woonruimtevoorraad:	Een vergunning als bedoeld in artikel 21 van de Wet.

~~45.~~	Wet:	Huisvestingswet 2014
~~46.~~	Wezenlijke voorzieningen:	Douche- en/of badruimte, toilet en keuken.
~~47.~~	Woningmarktregio:	Gebied dat vanuit het oogpunt van het functioneren van de woningmarkt als een geheel wordt beschouwd, bestaande uit de gemeenten Lopik, Montfoort, Oudewater, De Ronde Venen, Woerden, De Bilt, Bunnik, Houten, IJsselstein, Nieuwegein, Stichtse Vecht, Utrecht, Zeist, Utrechtse Heuvelrug, Wijk bij Duurstede en de kernen Vianen, Hagestein, Everdingen, Zijderveld en Hoef en Haag in de gemeente Vijfheerenlanden.
~~48.~~	Woningruil:	Het door twee of meer huishoudens wederkerig in gebruik nemen van elkaars zelfstandige woonruimte met het oogmerk van daadwerkelijke permanente bewoning.
~~49.~~	Woningtype:	Deze verordening maakt onderscheid in de volgende woningtypen: - nultredenwoning: woning die zonder trap bereikbaar is evenals de wezenlijke voorzieningen, geschikt voor personen van 65 jaar en ouder en voor personen met een functiebeperking. Deze categorie kan worden verbijzonderd naar de volgende drie typen woningen: • gelijkvloerse woning; • rollatorwoning en • rolstoeltoegankelijke woning. - woning met zorgvoorzieningen (aanleunwoning/beschutte woning): zelfstandige woning waarbij gebruik gemaakt wordt van faciliteiten van zorgverlenende instellingen; - woning voor minder validen: ingrijpend aangepaste woning die naar zijn aard bestemd is voor bewoning door een minder valide persoon; - jongerenwoning: woning voor alleenstaande en

		tweepersoonshuishoudens met name bedoeld voor de leeftijdscategorie van 18 tot 23 jaar of 18 tot 30 jaar; - wisselwoning: woning die ten behoeve van tijdelijke bewoning wordt aangeboden aan personen die door ingrijpende verbetering of sloop/nieuwbouw de huidige woning moeten verlaten, maar na voltooiing van de werken kunnen terugkeren; - plankwoning: woning die op de nominatie staat ingrijpend te worden verbeterd dan wel te worden gesloopt en voor tijdelijke huisvesting in gebruik kan worden gegeven; - eengezinswoning; - appartement - parterre; - appartement vanaf 1e verdieping (met/zonder lift); - bovenwoning; - benedenwoning; - maisonnette, verder te onderscheiden in een ondermaisonnette (vanaf begane grond) of bovenmaisonnette (vanaf 1e verdieping).
~~50.-~~	Woningzoekende:	Huishouden ingeschreven in het woningzoekendenregister.
~~51.-~~	Woongroep:	Het bewonen van een zelfstandige woonruimte door een groep huishoudens, drie of meer, die geen gemeenschappelijke huishouding voeren, geen onderlinge huurrelatie hebben, maar wel om bestendig, voor onbepaalde tijd samen te wonen en een met een gezinsverband vergelijkbaar samenlevingsverband met elkaar aan te gaan.
~~52.-~~	Woonruimte:	Besloten ruimte die, al dan niet tezamen met een of meer andere ruimten, bestemd of geschikt is voor bewoning door een huishouden; onder het begrip woonruimte wordt mede begrepen een standplaats voor een woonwagen.

~~53.~~	Woningvorming:	Woonruimte verbouwen tot of anderszins realiseren van twee of meer woonruimten voor verhuur, waarbij de woonruimten in ieder geval beschikken over een eigen keuken.
~~54.~~	Zelfstandige woonruimte:	Woonruimte met een eigen toegang, die door een huishouden kan worden bewoond zonder dat het huishouden daarbij afhankelijk is van wezenlijke voorzieningen buiten die woonruimte.
~~55.~~	Zoekprofiel:	Een beschrijving van de woningtypen, woninggrootte en locatie waarvoor een urgent woningzoekende met voorrang in aanmerking kan komen.
~~56.~~	~~Middenhuurgrens:~~	~~Een huurprijs tot en met € 966 peildatum 1 januari 2019~~
~~57.~~	~~Inkomensvoorrangsgrenzen middenhuur:~~	~~- Eénpersoonshuishoudens: een inkomen tot en met € 55.000,- (peildatum 1 januari 2019)~~ ~~- Meerpersoonshuishoudens: een inkomen tot en met € 65.000,- (peildatum 1 januari 2019)~~

HOOFDSTUK 2 VERDELING VAN WOONRUIMTE

Paragraaf 2.1 Werkingsgebied

Artikel 2.1.1 Huurprijsgrens

1. Dit hoofdstuk is uitsluitend van toepassing op zelfstandige woonruimte met een aanvangshuurprijs ~~huurprijs~~ tot enmet de liberalisatiegrens.

2. Dit hoofdstuk geldt niet voor:
   a. woonruimte als bedoeld in artikel 15, eerste lid, onder a tot en met d, van de Leegstandwet, waarvoor een vergunning is afgegeven;
   ~~b. onzelfstandige woonruimte;~~
   ~~c.~~b. woonschepen;
   ~~d.~~c. ligplaatsen voor woonschepen en
   ~~e.~~d. zelfstandige studentenwoningen.

3. In afwijking van lid 1 is paragraaf 2.2, met uitzondering van artikel 2.2.4, van overeenkomstige toepassing op zelfstandige woonruimte met een huurprijs vanaf de liberalisatiegrens tot aan de middenhuurgrens , met dien verstande dat dan ook de artikelen 2.3.2 en 2.4a.1 van toepassing zijn.

4. Lid 3 geldt uitsluitend voor nieuwbouwwoningen die na 1 januari 2020 zijn opgeleverd.

Paragraaf 2.2 Huisvestingsvergunning

Artikel 2.2.1 Vergunningsvereiste

1. Het is verboden zonder een huisvestingsvergunning een woonruimte, aangewezen in artikel 2.1.1, in gebruik te nemen voor bewoning.

2. Het is verboden de in het vorige lid bedoelde woonruimte voor bewoning in gebruik te geven aan een huishouden dat niet beschikt over een huisvestingsvergunning.

Artikel 2.2.2 Aanvragen van een huisvestingsvergunning

1. De aanvraag voor een huisvestingsvergunning wordt ingediend bij burgemeester en wethouders via een daartoe bestemd formulier.

2. De aanvraag wordt ingediend samen met:
   a. een kopie van het huurcontract of een bereidverklaring van de verhuurder en
   b. inkomensgegevens van alle leden van het huishouden, met uitzondering van inwonende kinderen, pleegkinderen en kleinkinderen.

3. Burgemeester en wethouders kunnen het overleggen van andere bescheiden verlangen, die zij voor de beoordeling van de aanvraag nodig achten.

4. Op of bij de huisvestingsvergunning vermelden burgemeester en wethouders de volgende informatie:
   a. aan wie de vergunning wordt verleend;
   b. voor welke woonruimte de vergunning wordt verleend;
   c. binnen welke termijn van de vergunning gebruik moet zijn gemaakt en
   d. het aantal personen dat de woonruimte in gebruik neemt.

Artikel 2.2.3 Eisen voor verlening huisvestingsvergunning

1. Burgemeester en wethouders verlenen de huisvestingsvergunning, indien aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:
   a. tenminste één van de leden van het huishouden is 18 jaar of ouder;
   b. de leden van het huishouden bezitten de Nederlandse nationaliteit of verblijven hier rechtmatig;

c. het inkomen is maximaal de inkomensgrens van de doelgroep, € 38.035 (peildatum 1 januari 2019) en
d. in oplopende volgorde:
1e. bij toewijzing de voorrangsregels toegepast zijn volgens paragraaf 2.4 en paragraaf 2.4a en
2e. er geen andere gegadigde is die bij toepassing van de voorrangsregels eerder voor de woonruimte in aanmerking zou moeten komen.

2. In afwijking van lid 1 kan door burgemeester en wethouders bij woningruil een huisvestingsvergunning worden verleend.

3. Het in lid 1 c genoemde inkomen is niet van toepassing op urgenten met een volkshuisvestelijke indicatie, maatschappelijke indicatie en woningzoekenden die uitgezonderd zijn van de inkomenstoets zoals vermeld in Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, bijlage 1A.

4. In afwijking van lid 1 c kan voor huurwoningen met een huurprijs:
a. vanaf € 651,03 tot de liberalisatiegrens, een huisvestingsvergunning worden verleend aan huishoudens met een inkomen tot € 48.655 (peildatum 1 januari 2019);
b. vanaf de liberalisatiegrens tot aan de middenhuurgrens ook een huisvestingsvergunning worden verleend aan huishoudens met een inkomen hoger dan €38.035 (peildatum 1 januari 2019), mits aan de voorrangsregels genoemd in paragraaf 2.4a is voldaan.

5. De huurprijsgrens en inkomensgrens, bedoeld in lid 4 onder a, worden jaarlijks per 1 januari aangepast op dezelfde wijze als de aanpassing door de minister van de huurprijsgrens en inkomensgrens van de doelgroep.

6. De middenhuurgrens wordt jaarlijks per 1 januari geïndexeerd op basis van de CPI alle huishoudens jaar- op- jaarmethode.

Artikel 2.2.4 Vruchteloze aanbieding

1. Een huisvestingsvergunning wordt aan iedere aanvrager verleend indien de woonruimte door de eigenaar gedurende een termijn van tenminste drie maanden, gerekend vanaf de datum waarop de eerste advertentie als bedoeld in lid drie, is verschenen, zonder resultaat is aangeboden aan woningzoekenden die krachtens het bepaalde in artikel 2.2.3 voor die woonruimte in aanmerking komen en de eigenaar heeft voldaan aan de in de overige in dit artikel gestelde voorwaarden.

2. De woonruimte moet zijn aangeboden tegen een redelijke huurprijs, in overeenstemming met het bepaalde in artikel 17, eerst lid van de Wet.

3. Het aanbieden dient, met inachtneming van het bepaalde in het eerste lid, tenminste driemaal (eenmaal per maand) te geschieden via advertenties in een regionaal of lokaal advertentiemedium.

4. Als de eigenaar aan burgemeester en wethouders aannemelijk kan maken dat hij de woonruimte op andere, gelijkwaardige wijze vruchteloos heeft aangeboden aan de in het eerste lid genoemde woningzoekenden, wordt eveneens toepassing gegeven aan het in het eerste lid bepaalde.

Artikel 2.2.5 Intrekking en weigering

Burgemeester en wethouders kunnen een huisvestingsvergunning intrekken, indien:

a. het huishouden met een huisvestingsvergunning de woonruimte niet binnen de in de vergunning gestelde termijn in gebruik heeft genomen;
b. de vergunning is verleend op grond van door het huishouden verstrekte gegevens, waarvan deze wist of redelijkerwijs kon vermoeden dat zij onjuist of onvolledig waren.
c. ernstig gevaar bestaat dat de vergunning mede zal worden gebruikt om:
   - uit gepleegde strafbare feiten verkregen of te verkrijgen, op geld waardeerbare voordelen te benutten, of
   - strafbare feiten te plegen.
d. het verlenen van de vergunning het in gebruik hebben door de aanvrager van meer dan één woonruimte tot gevolg heeft of
e. er gehandeld wordt in strijd met de voorwaarde(n) van de vergunning.

Paragraaf 2.3 Inschrijving woningzoekenden

Artikel 2.3.1 Register van woningzoekenden bij huur tot aan de liberalisatiegrens

1. Ter bevordering van een doelmatige verdeling van ter beschikking gekomen woonruimte:
   a. dragen de woningcorporaties in de woningmarktregio zorg voor het aanleggen en bijhouden van een register van woningzoekenden die in aanmerking willen komen voor de woonruimte;
   b. stellen de woningcorporaties in de woningmarktregio regels op over de wijze van inschrijving, registratie van gegevens en einde van de inschrijving;
   c. kan een woningzoekende een beroep doen op een regionale klachtencommissie;
   d. wordt een inschrijving beëindigd als de woningzoekende via het systeem zoals genoemd in paragraaf 2.6, woonruimte krijgt toegewezen, met uitzondering van verhuur met een tijdelijk huurcontract en
   e. behoudt een woningzoekende, na toewijzing van de woning, 75% van de inschrijfduur. Onder de voorwaarde dat de woningzoekende zich binnen 12 maanden na beëindiging, zoals bedoeld in onderdeel d, opnieuw inschrijft.

2. In het register zoals genoemd in lid 1 worden op hun verzoek als woningzoekenden ingeschreven de huishoudens die voldoen aan de volgende eisen:
   a. tenminste één der leden is 18 jaar of ouder en
   b. de leden van het huishouden bezitten de Nederlandse nationaliteit of verblijven hier rechtmatig.

3. Indien vooraf door burgemeester en wethouders regels zijn opgesteld over het Laatste Kansbeleid kan een inschrijving als in lid 2 worden geweigerd, indien:
   a. het een moeilijk plaatsbare betreft die:

b. door een gerechtelijke uitspraak wegens wanbetaling uit een woning, van een aan het aanbodmodel als omschreven in artikel 2.6.1 deelnemende verhuurder, is of wordt gezet en
c. geen afbetalingsregeling, tegen gangbare voorwaarden rond de maximale afbetalingscapaciteit met de vorige verhuurder, is overeengekomen dan wel een dergelijke afbetalingsregeling niet nakomt.
d. het een moeilijk plaatsbare betreft:
e. die door een gerechtelijke uitspraak is uitgezet, om reden van ernstige inbreuk op de veiligheid en het woongenot van omwonenden en
f. ernstig rekening moet worden gehouden met herhaling en
g. gebleken is dat, gegeven het risico van herhaling, binnen het bezit van de aan het aanbodmodel deelnemende verhuurders geen zodanige woonruimte beschikbaar is of komt, dat verdere inbreuk op het woongenot van omwonenden voorkomen kan worden;
h. de weigering van het verzoek een periode van drie jaar bestrijkt.

4. a. Een verzoek als bedoeld in lid 2 kan worden geweigerd indien het huishouden een hoofdhuurder betreft waartegen burgemeester en wethouders een besluit heeft genomen tot ontruiming van een woning vanwege onrechtmatige bewoning.
b. De weigering van het verzoek bestrijkt een periode van drie jaar.

Artikel 2.3.2 Inschrijvingssysteem voor woningzoekenden bij huur tussen de liberalisatiegrens en de middenhuurgrens

1. Burgemeester en wethouders kunnen nadere regels stellen omtrent het instellen van een inschrijvingssysteem voor woningzoekenden voor de toepassing van de voorrangsregels van paragraaf 2.4a voor woningen met een huurprijs vanaf de liberalisatiegrens tot aan de middenhuurgrens.
2. Burgemeester en wethouders kunnen bepalen dat een klachtencommissie wordt ingesteld ter zake van (de uitvoering) van het onder lid 1 genoemde inschrijvingssysteem

Paragraaf 2.4 Voorrang toewijzing huurwoningen met huur tot aan de liberalisatiegrens

Artikel 2.4.1 Voorrangregels Inkomen – huur

1. Bij het verlenen van een huisvestingsvergunning wordt voorrang gegeven aan huishoudens met inachtneming van tabel 1 (prijspeil 2021):

Tabel 1:

Leeftijd	Huishoudengrootte	Inkomen	Huurprijs tot
Tot pensioengerechtigde leeftijd	Eén persoon	Tot en met € 232.72500	€ 63307,2546
	Twee personen	Tot en met € 320.200825	€ 63307,2546
	Drie of meer personen	Tot en met € 320.200825	€ 67851,6603
Vanaf pensioengerechtigde	Eén persoon	Tot en met € 232.65075	€ 63307,2546
	Twee personen	Tot en met € 320.075800	€ 63307,2546

leeftijd	Drie of meer personen	Tot en met € 320.075800	€ 67851,6603

2. De in ~~lid~~ leden 1 en 5 gebruikte huur- en inkomensgrenzen worden jaarlijks, per 1 januari aangepast volgens de wet op de huurtoeslag.

3. Indien noodzakelijk, om aan de vereisten van de Woningwet te voldoen, kan een woningcorporatie huishoudens met een inkomen tot de maximale inkomensgrenzen uitsluiten voor woonruimte vanaf de aftoppingsgrenzen.

4. In afwijking van tabel 1 kan de woonruimte direct passend worden aangeboden, in dergelijke gevallen vervalt de voorrang op inkomen.

5. Burgemeester en wethouders kunnen woonruimte aanwijzen waarbij voorrang wordt gegeven aan huishoudens met inachtneming van tabel 2:

Tabel 2 (prijspeil 2021)

Inkomen vanaf	Inkomen tot	Huurprijs van	Huurprijs tot
€ 40.024	€ 51.199	€ 678,66	€ 752,33

6 Burgemeester en wethouders kunnen woonruimte aanwijzen waar tabel 1 niet geldt. Het niet toepassen van tabel 1 kan alleen wanneer de toewijzing aan de primaire doelgroep boven de te verwachten trend van 70% ligt.

Artikel 2.4.2 Voorrangregels Bezettingsnorm

1. Bij het verlenen van een huisvestingsvergunning wordt voorrang gegeven aan het huishouden passend bij de grootte van de woonruimte.

2. Bij de bepaling van de passendheid wordt voorrang gegeven aan de grootte van het huishouden woningcategorie, kamers en woonoppervlakte, met inachtneming van de volgende tabel:

		~~Huishouden naar personen in~~	
~~Woonruimte naar kamers~~	~~Oppervlakte~~	~~Eengezins-woningen~~	~~Meergezins-woningen~~
~~1 kamer~~	~~n.v.t.~~	~~1~~	~~n.v.t.~~
~~2 kamers~~	~~< 60 m2~~	~~1 of 2~~	~~n.v.t.~~
	~~> 60 m2~~	~~2~~	~~n.v.t.~~
~~3 kamers~~	~~< 60 m2~~	~~1 of meer~~	~~n.v.t.~~
	~~> 60 m2~~	~~2 of meer~~	~~n.v.t.~~
~~4 kamers~~	~~< 60 m2~~	~~1 of meer~~	~~n.v.t.~~
	~~> 60 m2~~	~~3 of meer~~	~~n.v.t.~~
~~5 kamers~~	~~< 80 m2~~	~~3 of meer~~	~~n.v.t.~~
	~~> 80 m2~~	~~5 of meer~~	~~5 of meer~~
~~6 kamers~~	~~< 80 m2~~	~~5 of meer~~	~~5 of meer~~
	~~> 80 m2~~	~~6 of meer~~	~~6 of meer~~
~~7 kamers~~	~~< 80 m2~~	~~6 of meer~~	~~6 of meer~~
	~~> 80 m2~~	~~7 of meer~~	~~7 of meer~~
~~8 kamers~~	~~< 80 m2~~	~~7 of meer~~	~~7 of meer~~
	~~> 80 m2~~	~~8 of meer~~	~~8 of meer~~

		Huishouden naar personen in	
Woonruimte naar kamers	Oppervlakte	Eengezinswoningen	Meergezinswoningen
1 kamer	n.v.t.	1-2	1-2
2 kamers	< 60 m2	1 of 2	1 of 2
2 kamers	> 60 m2	2	1 of 2
3 kamers	< 60 m2	1 of meer	1 of 2
3 kamers	> 60 m2	2 of meer	2 of meer
4 kamers	< 60 m2	2 of meer	2 of meer
4 kamers	> 60 m2	3 of meer	2 of meer
5 kamers	< 80 m2	3 of meer	3 of meer
5 kamers	> 80 m2	5 of meer	5 of meer
6 kamers	< 80 m2	5 of meer	5 of meer
6 kamers	> 80 m2	6 of meer	6 of meer
7 kamers	< 80 m2	6 of meer	6 of meer
7 kamers	> 80 m2	7 of meer	7 of meer
8 kamers	< 80 m2	7 of meer	7 of meer
8 kamers	> 80 m2	8 of meer	8 of meer

3. Bij de toepassing van de voorrangsregel in lid 2 wordt bij woonruimte met vijf of meer kamers, voorrang verleend in aflopende huishoudensgrootte.

~~3.~~ 4. Burgemeesters en wethouders kunnen van deze tabel afwijken als zij dat in verband met de leefbaarheid nodig achten. ~~Wanneer er een op aantoonbare ervaringsgegevens gebaseerde noodzaak bestaat, kunnen burgemeester en wethouders afwijkende toelatingseisen stellen ten aanzien van de bezettingsnorm.~~

Artikel 2.4.3 Voorrangsregels woningtype

1. De volgende woningtypen kunnen door burgemeester en wethouders met voorrang worden toegewezen aan de omschreven doelgroep:

Woningtype	Doelgroep
- Woningen met zorgvoorzieningen	Voorrang voor woningzoekenden die geïndiceerd zijn door een door burgemeester en wethouders te bepalen wijze.
- Nultredenwoningen	Voorrang voor woningzoekenden van 65 jaar en ouder, of die geïndiceerd zijn op een door burgemeester en wethouders te bepalen wijze.
- Woningen voor minder validen	Voorrang voor minder validen.
- Jongerenwoningen	Voorrang voor jongeren in de leeftijdscategorie ~~van :~~ 18 tot en met 2~~3~~ jaar; of 18 tot en met 27 jaar; of 18 tot en met 29 jaar.

2. Als de aanbieding van het woningtype bij de eerste advertentie niet leidt tot reacties van de doelgroep kan de betreffende woonruimte van burgemeester en wethouders, maximaal tweemaal opnieuw worden aangeboden aan dezelfde doelgroep. Daarna komen andere woningzoekenden in aanmerking.

Artikel 2.4.4 Voorrangsregels doorstromen en doorschuiven

1. Bij het verlenen van een huisvestingsvergunning voor de huur van woonruimte met maximaal drie kamers geven burgemeester en wethouders voorrang aan doorstromers met minimaal 1 jaar woonduur die een woning van minimaal 4 kamers achterlaten van een verhuurder die zijn woningen verhuurt via het toewijzingssysteem als bedoeld in artikel 2.6.1.
2. Burgemeester en wethouders kunnen nadere regels stellen voor bovenstaande voorrangsregel en het doorschuiven binnen een complex.
3. In deze nadere regel kunnen burgemeester en wethouders deze voorrang ~~beperken tot bepaalde~~ buiten toepassing verklaren voor de verlening van een huisvestingsvergunning voor eengezinswoningen met drie kamers en een gebruiksoppervlakte van tenminste 75 m2.
4. Verhuurders rapporteren jaarlijks aan burgemeester en wethouders over de toepassing van lid 1.

~~1. Indien een woning te groot is voor de doorstromer verlenen burgemeester en wethouders bij het verlenen van een huisvestingsvergunning voorrang aan de doorstromer voor de huur van woonruimte met maximaal drie kamers, mits de huidige woonruimte zelfstandige woonruimte minimaal vier kamers betreft.~~

~~2 a. Burgemeester en wethouders kunnen voorwaarden opstellen voor doorschuiven van een woningzoekende, binnen een complex.~~
~~b. De toepassing van lid 2a is transparant.~~
~~c. Een woningzoekende die gebruik maakt van de doorschuifregel mag geen wooncarrière maken. Er is bij de doorschuifregeling geen sprake van een wooncarrière als het woningtype en de woninggrootte gelijk is gebleven.~~
~~d. In afwijking van lid c kunnen burgemeester en wethouders voorwaarden stellen waarbij er geen wooncarrière is, als de woningzoekende een functiebeperking heeft en de beoogde woning hier beter passend voor is.~~

Artikel 2.4.5 Bindingsregel

1. Burgemeester en wethouders kunnen een gebied aanwijzen waar de bindingsregel van toepassing

is.

2. Bij de bindingsregel zijn de volgende voorwaarden van toepassing:
a. Voorrang voor lokaal woningzoekenden.
b. Met toepassing van de overige voorrangsregels is de volgorde van woningzoekende als volgt:
1e. lokaal woningzoekende met urgentie
2e. lokaal woningzoekende
3e. niet – lokaal woningzoekende met urgentie
4e. niet – lokaal woningzoekende
c. De criteria eerste afgiftedatum bij urgenten en langste inschrijfduur bij de overige woningzoekenden, zijn bepalend voor de onderlinge volgorde.

3. In afwijking van lid 2 onder b kunnen burgemeester en wethouder bij de volgorde in lid 2 onder b na de 1e groep woningzoekenden in de rangordebepaling, voorrang verlenen aan de niet lokaal woningzoekende met een indicatie als het een woningtype betreft met zorgvoorzieningen of voor minder validen.

Artikel 2.4.6 Bijzondere doelgroepen

1. Burgemeester en wethouders kunnen bij het verlenen van de huisvestingsvergunning voorrang verlenen aan één of meer bijzondere doelgroepen.

2. a. Burgemeester en wethouders omschrijven de beoogde doelgroep en stellen voorwaarden op.
b. De bijzondere doelgroep ondervindt negatieve effecten van de schaarste waarmee ze zich onderscheiden van de andere woningzoekenden.
c. Voorrang voor bijzondere doelgroepen is alleen van toepassing in de betreffende gemeente.

Paragraaf 2.4a Voorrangregels toewijzing huurwoningen met huur tussen de liberalisatiegrens en middenhuurgrens

Artikel 2.4a.1

1. Bij het verlenen van een huisvestingsvergunning verlenen burgemeester en wethouders voorrang aan woningzoekenden in de volgende volgorde:
a. woningzoekenden die een woning achterlaten met een huurprijs onder de liberalisatiegrens met een inkomen tot aan de inkomensvoorrangsgrenzen middenhuur; éénpersoonshuishoudens: een huishoudinkomen tot en met € 55.000,- (peildatum 1 januari 2019)
meerpersoonshuishoudens: een huishoudinkomen tot en met € 65.000,- (peildatum 1 januari 2019)
b. woningzoekenden met een inkomen tot aan de inkomensvoorrangsgrenzen middenhuur:
éénpersoonshuishoudens: een huishoudinkomen tot en met € 55.000,- (peildatum 1 januari 2019)
meerpersoonshuishoudens: een huishoudinkomen tot en met € 65.000,- (peildatum 1 januari 2019)
2. Burgemeester en wethouders stellen , zo nodig in afwijking van artikel 1.1 lid 16 , ten behoeve van bijzondere doelgroepen, nadere regels over de wijze waarop het inkomen van een woningzoekende wordt bepaald bij toepassing van de voorrangsregels als bedoeld in lid 1.
3. Burgemeester en wethouders kunnen nadere regels stellen bij de voorrangsregels, bedoeld in lid 1.
4. De inkomensvoorrangsgrenzen middenhuur wordt jaarlijks per 1 januari geïndexeerd op basis van de CPI alle huishoudens jaar- op- jaarmethode.

Paragraaf 2.5 Urgentie

Artikel 2.5.1 Urgent woningzoekenden

1. Een urgentie wordt uitsluitend geïndiceerd:
    a. op sociale gronden,
    b. op medische gronden,
    c. op mantelzorg gronden,
    d. op volkshuisvestelijke gronden,
    e. op maatschappelijke gronden,
    f. voor statushouders als bedoeld in de Vreemdelingenwet, gekoppeld aan de gemeente en
    g. voor gedupeerden van het aanbodsysteem

2. Burgemeester en wethouders kunnen een woningzoekende urgent verklaren waarbij de volgende voorwaarden cumulatief uitsluitend van toepassing zijn:
    a. de woningzoekende is ingezetene;
    b. de woningzoekende beschikt over zelfstandige woonruimte in de woningmarktregio;
    c. er is sprake van een bijzondere persoonlijke noodsituatie;
    d. de noodsituatie is ontstaan buiten eigen schuld en was door de woningzoekende niet te voorzien;
    e. de woningzoekende kan aantonen eerst zelf naar een oplossing te hebben gezocht;
    f. een verhuizing binnen zes maanden is noodzakelijk;
    g. de woningzoekende is aantoonbaar niet in staat om zelf binnen zes maanden voor passende huisvesting te zorgen en
    h. het inkomen is niet hoger dan het in artikel 2.2.3 lid 4 sub a opgenomen inkomen van het huishouden.

3. In afwijking van lid 2, geldt bij het urgent verklaren het volgende:
    a. De voorwaarden, bedoeld in lid 2, zijn niet van toepassing bij een urgentie op maatschappelijke gronden, een indicatie voor statushouders of een indicatie voor een gedupeerde aanbodsysteem;
    b. bij een indicatie op volkshuisvestelijke gronden zijn de voorwaarden, , bedoeld in lid 2~~1~~e toten met lid 2~~1~~h niet van toepassing;
    c. bij een indicatie op mantelzorg gronden zijn de voorwaarden bedoeld in, lid 2~~1~~a tot en metlid 2~~1~~b niet van toepassing, de aanvrager dient wel te beschikken over zelfstandige woonruimte.

Artikel 2.5.1a Criteria indicatie sociale gronden

1. Een indicatie op sociale gronden wordt uitsluitend verleend indien sprake is van:
a. dreigende dakloosheid buiten eigen schuld of toedoen, voor zo ver
1◦ het onvoorzienbaar moeten verlaten van een echte dienstwoning, voor zover de werkgever de werknemer tot vrije oplevering heeft gedwongen of
2◦ het verlaten van woonruimte ten gevolge van een gerechtelijk (niet zijnde echtscheidings-) vonnis, voor zover dit niet door de betrokkene voorkomen had kunnen worden of
3◦ het een calamiteit zoals brand of overstroming betreft;
b. relatiebeëindiging, voor zo ver

1◦ de partners gedurende minimaal twee aaneengesloten jaren samen op één adres wo(o)n(d)en en tot minimaal drie maanden voor de aanvraagdatum werd samengewoond en
2◦ er minimaal één minderjarig kind in het geding is en
3◦ geen van de ouders en/of verzorgers op enigerlei wijze in de woningbehoefte van het (de) minderjarige kind(eren) kan of had kunnen voorzien;
c. financiële omstandigheden voor zo ver
1◦ een ingezetene de zorg voor minimaal één minderjarig kind heeft, geregistreerd bij die ingezetene en
2◦ een ingezetene buiten eigen schuld financieel in zodanige problemen is geraakt dat de woonlasten niet opgebracht kunnen worden en
3◦ een ingezetene in aanmerking komt voor een uitkering uit een gemeentelijke regeling voor inkomensondersteuning en naar het oordeel van burgemeester en wethouders het feitelijk besteedbaar inkomen te laag is om de woonlasten op te brengen met daaraan verbonden de voorwaarde om te zien naar goedkopere woonruimte en
4◦ de financiële problemen niet direct het gevolg zijn van relatiebeëindiging.

2. Onder relatiebeëindiging wordt begrepen: echtscheiding, verbreking geregistreerd partnerschap, verbreking samenlevingscontract en beëindiging samenwoning zonder overeenkomst.

3. Indien wordt voldaan aan lid 1, onder b, wordt één urgentie toegekend aan de partner die voor meer dan de helft de zorg voor een of meer minderjarige kind of kinderen draagt. Indien de zorg gelijk verdeeld wordt de urgentie toegekend aan de partner met het laagste inkomen, tenzij de partners in overeenstemming met elkaar voor toekenning aan de andere partner kiezen.

Artikel 2.5.1b Criteria indicatie medische gronden

1. Een indicatie op medische gronden wordt uitsluitend verleend indien sprake is van:
   a. een ingezetene, die in een om medische redenen onhoudbare woonsituatie verkeert en om die reden een indicatie voor andere woonruimte heeft ontvangen;
   b. een ingezetene die te maken heeft met een als gevolg van de woonsituatie zeer progressief ziektebeeld of
   c. een verhuizing, die wordt aanbevolen in verband met ergonomische beperkingen door ernstige fysieke belemmeringen, mits verhuizen naar oordeel van burgemeester en wethouders spoedeisend is en de goedkoopste adequate voorziening is conform de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015.

2. Onder medische gronden wordt in ieder geval fysieke of psychische redenen verstaan.

Artikel 2.5.1c Criteria indicatie mantelzorg gronden

1. Een indicatie op mantelzorg gronden wordt uitsluitend verleend indien:
   a. de zorgvraag kan worden beantwoord met mantelzorg;
   b. de aanvrager ingeschreven staat als woningzoekende;

c. de reisafstand tussen mantelzorgverlener en mantelzorgontvanger meer is dan vijf kilometer en deze reisafstand wordt na verhuizing minder dan vijf kilometer, deze reisafstand wordt gemeten volgens de kortst mogelijke route;
d. er is sprake van langdurige zorg, dat wil zeggen dat de mantelzorg voor minimaal acht uur per week is, verdeeld over minimaal vier dagen per week en naar verwachting nog enkele jaren wordt verstrekt en
e. een advies van een door burgemeester en wethouders aan te wijzen instantie uit de huidige woongemeente van de mantelzorgontvanger is afgegeven over de noodzaak van mantelzorg.

2. Burgemeester en wethouders kunnen een afwegingskader opstellen voor het advies, bedoeld in lid 1, onder e.

3. Per mantelzorgsituatie wordt eenmalig één urgentie verleend.

Artikel 2.5.1d Criteria indicatie volkshuisvestelijke gronden

1. Een indicatie op volkshuisvestelijke gronden wordt uitsluitend verleend indien sprake is van woonruimte van huurders en eigenaar-bewoners in de woningmarktregio die in het belang van de volkshuisvesting of ter uitvoering van openbare werken in het algemeen belang, gesloopt of ingrijpend verbeterd moeten worden.

2. Burgemeester en wethouders bepalen wanneer de urgentie wordt verleend.

3. Burgemeester en wethouders kunnen bij de verlening van de urgentie bepalen dat betrokken bewoners na voltooiing van de werken eenmalig een vooraf te bepalen passend aanbod krijgen tot terugkeer in het ingrijpend verbeterde of nieuwgebouwde complex.

Artikel 2.5.1e Criteria indicatie maatschappelijke gronden

1. Een indicatie op maatschappelijke gronden wordt uitsluitend verleend indien sprake is van:
   a. huiselijk geweld, waarbij geldt dat een woningzoekende die in verband met problemen van relationele aard of geweld hun woonruimte hebben verlaten en verblijft in een voorziening voor tijdelijke opvang van personen;
   b. uitstroom hulp- en dienstverleningsinstelling, waarbij geldt dat een woningzoekende dringend woonruimte nodig heeft omdat de woningzoekende verblijft in een door burgemeester en wethouders erkende opvangtehuis of hulp- en dienstverleningsinstelling, na doorverwijzing door een gemeente uit de woningmarktregio.

2. Burgemeester en wethouders kunnen afspraken maken met instellingen over een jaarlijks contingent voordrachten voor doorstroming.

Artikel 2.5.1f Criteria indicatie gronden statushouder

1. Een indicatie voor een statushouder wordt uitsluitend verleend op grond van de landelijke taakstelling van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties.

2. De feitelijke toewijzing vindt plaats door middel van bemiddeling. Ook na een tijdelijke huisvesting kan toewijzing via bemiddeling plaatsvinden.

Artikel 2.5.1g Criteria indicatie gedupeerden aanbodsysteem

Burgemeester en wethouders kunnen een woningzoekende de indicatie 'gedupeerde aanbodsysteem' toekennen, mits de regionale klachtencommissie heeft geconstateerd dat aanvrager daadwerkelijk door het aanbodsysteem is gedupeerd.

Artikel 2.5.2 Aanvraag en besluitvorming tot urgentie

1. a. De woningzoekende die meent voor een urgentie op sociale, medische of mantelzorg gronden in aanmerking te komen, dient een schriftelijke aanvraag in bij burgemeester en wethouders van de gemeente waar de urgente woonsituatie is ontstaan of, bij urgentie op mantelzorg gronden, de gemeente waar de mantelzorg verleend gaat worden.

b. De aanvraag dient in ieder geval een motivering te bevatten, waarin wordt vermeld:

- de aard van de persoonlijke problematiek;
- de relatie van deze problematiek met de huidige woonsituatie;
- de argumentatie op grond waarvan verhuizing binnen een half jaar absoluut noodzakelijk is en
- de argumentatie waarom de woningzoekende niet in staat is om binnen 6 maanden op andere wijze geschikte huisvesting te vinden.

c. Bij een aanvraag om toekenning van de urgentie kunnen burgemeester en wethouders advies inwinnen bij een door hen aan te wijzen adviseur.

2. a. De aanvraag voor een urgentie op sociale gronden, als bedoeld in artikel 2.5.1a lid 1a, moet uiterlijk binnen een maand na het ontstaan van de dakloosheid buiten eigen schuld of toedoen worden gedaan.

b. De aanvraag voor een urgentie op sociale gronden, relatiebeëindiging, als bedoeld in artikel 2.5.1a lid 1b, kan alleen worden ingediend in de periode:

□ bij echtscheiding, van het moment dat een verzoek tot echtscheiding of uitspraak voorlopige voorziening is ingediend bij de rechter, tot uiterlijk drie maanden nadat de rechter de echtscheiding uitsprak;

□ bij beëindiging geregistreerd partnerschap, op het moment dat partnerschap wordt beëindigd tot uiterlijk drie maanden daarna;

□ bij samenleving zonder contract, op het moment dat de ene partij de ander door middel van een aangetekende brief kenbaar maakte de samenleving te willen beëindigen, tot uiterlijk drie maanden daarna;

□ Bij een samenlevingscontract: op het moment dat de ene partij het contract conform het daarin bepaalde opzegde, doch uiterlijk drie maanden daarna of

□ bij het ontbreken van documenten om de urgentie te beoordelen, op het moment dat de samenwoning daadwerkelijk heeft opgehouden te bestaan en dit ook blijkt door middel van het overleggen van een uittreksel van het gemeentelijke BRP (Basisregistratie Personen), tot uiterlijk drie maanden daarna.

c. De aanvraag voor een urgentie op volkshuisvestelijke gronden, als bedoeld in artikel 2.5.1d, kan uitsluitend schriftelijk door de eigenaar van de woonruimte bij burgemeester en wethouders worden ingediend.
d. De aanvraag voor een urgentie op maatschappelijke gronden, als bedoeld in artikel 2.5.1e, kan uitsluitend worden ingediend bij burgemeester en wethouders door een van gemeentewege erkend opvangtehuis of een van gemeentewege erkende hulp- en dienstverleningsinstellingen.

3. Een aanvraag kan slechts voor één indicatiegrond tegelijk worden ingediend. Een aanvraag om toekenning van een indicatie voor urgentie waarover in het verleden reeds is beslist, wordt alleen dan in behandeling genomen indien er sprake is van gewijzigde feiten en omstandigheden.

Artikel 2.5.3 Beperkte keuzemogelijkheid urgenten

1. Bij urgentieverlening stellen burgemeester en wethouders een zoekprofiel vast.

2. Urgent woningzoekenden op sociale, medische, mantelzorg- of maatschappelijke gronden, kunnen met hun status "urgent" uitsluitend reageren op het regionale aanbod van appartementen vanaf de 1e verdieping. In geval van een urgentie op medische en mantelzorg gronden kan hiervan worden afgeweken indien in het advies van de adviseur als bedoeld in artikel 2.5.2 lid 1c uitdrukkelijk een ander woningtype wordt geadviseerd.

3. Burgemeester en wethouders kunnen van het standaard regionale zoekprofiel als bedoeld in lid 2 afwijken als de leefbaarheid daar aanleiding voor geeft, wanneer het belet dat de urgent woningzoekende lokaal een passende woonruimte krijgt toegewezen omdat in de lokale woningvoorraad bepaalde woningtypen ontbreken of naar verwachting niet binnen 6 maanden vrij voor verhuur komen en huisvesting in de woongemeente sociaal of maatschappelijk, noodzakelijk wordt geacht. In dit geval wordt door burgemeester en wethouders een tweede zoekprofiel vastgesteld, waarmee de urgent woningzoekende uitsluitend op het woningaanbod in de betreffende gemeente waar het probleem is ontstaan, kan reageren.

4. Urgent woningzoekenden met een urgentieverklaring op volkshuisvestelijke gronden kunnen met hun status "urgent" reageren op het regionale aanbod van woonruimte die qua woningtype vergelijkbaar ~~zijn~~ is met de huidige woonruimte die gesloopt of ingrijpend verbeterd moet worden.

5. Urgent woningzoekenden met een mantelzorg indicatie kunnen met hun status "urgent" uitsluitend reageren op het regionale aanbod van appartementen vanaf de 1e verdieping en als dit aanbod niet meer dan vijf kilometer gelegen is vanaf de woning van de mantelzorgontvanger/mantelzorgverlener, gemeten volgens de kortst mogelijke route. Van het woningtype kan worden afgeweken indien in het advies van de adviseur als bedoeld in artikel 2.5.2 lid 1c uitdrukkelijk een ander woningtype wordt geadviseerd.

Artikel 2.5.4 Vervallen, verlengen en intrekken urgentie

1. De urgentieverklaring vervalt van rechtswege na een termijn van zes maanden na afgiftedatum.

2. In afwijking van lid 1:

a. vervalt een urgentie op volkshuisvestelijke gronden na een termijn van 1 jaar.
b. kunnen burgemeester en wethouders op verzoek van de aanvrager de urgentie met maximaal zes maanden verlengen indien er, binnen de termijn van zes maanden, aantoonbaar geen aanbod is geweest overeenkomstig het zoekprofiel.

3. Burgemeester en wethouders kunnen een urgentieverklaring intrekken, indien:
a. niet langer aan de vereisten voor het verkrijgen van een urgentieverklaring wordt voldaan;
b. de urgentieverklaring is verstrekt op grond van gegevens waarvan de woningzoekende wist of redelijkerwijs kon vermoeden dat zij onjuist of onvolledig waren;
c. de urgente eenmaal een naar het oordeel van burgemeester en wethouders passende woonruimte in de regio heeft geweigerd.

4. Na het intrekken of vervallen van een urgentieverklaring kan niet op grond van dezelfde omstandigheden opnieuw een urgentie worden aangevraagd.

Paragraaf 2.6 Systeem voor de verdeling van woonruimte

Artikel 2.6.1 Eén toewijzingssysteem

1. a. In de woningmarktregio wordt het aanbod van vrijkomende woonruimte van woningcorporaties verdeeld via één toewijzingssysteem.
b. De woningcorporaties stellen gezamenlijk een toewijzingssysteem in en onderhouden het systeem.
c. Het toewijzingssysteem voldoet in ieder geval aan de volgende eisen:
- het is gebruiksvriendelijk en toegankelijk;
- het biedt woningzoekenden de mogelijkheid hun belangstelling kenbaar te maken op het aanbod;
- het informeert woningzoekenden op uniforme en transparante wijze over de geldende volgorde en
- het informeert woningzoekenden op uniforme en transparante wijze over de voorwaarden waaraan zij moeten voldoen om in aanmerking te komen voor de woonruimte.
d. Met het toewijzingssysteem kan woonruimte in ieder geval worden verdeeld met het aanbodmodel of het lotingmodel.

2. Het bepaalde in lid 1a en 1b is niet van toepassing op woningcorporaties met een woningvoorraad van minder dan 100 zelfstandige huurwoningen in de woningmarktregio.

~~3~~2 Vrijkomende woonruimte van woningcorporaties wordt geplaatst in het advertentiemedium. Burgemeester en wethouders kunnen een uitzondering maken voor:
a. woonruimte verdeeld via bemiddeling;
b. wisselwoningen en plankwoningen ten behoeve van tijdelijke huisvesting;
c. standplaatsen voor woonwagens;
d. beheerdersbelang;
e. woonruimte die als geheel met instemming van de eigenaar bestemd wordt of is voor bewoning door een woongroep of

f. zelfstandige woonruimte die onderdeel uitmaakt van een groepswooncomplex, wat blijkt uit het gemeenschappelijk beheer van verblijfsruimte(n) en/of gemeenschappelijk gebruik van voorzieningen in het betreffende complex.

Artikel 2.6.2 Rangorde bij het aanbodmodel

1. a. Ter bepaling van de volgorde bij het aanbodmodel worden alle belangstellende woningzoekenden op datum van inschrijving gerangschikt. De woonruimte wordt voor verhuring aangeboden aan de woningzoekende met de langste inschrijfduur.
b. Alvorens de volgorde te bepalen volgens lid 1a wordt voorrang verleend met toepassing van de voorrangsregels in paragraaf 2.4.

2. a. Woningzoekenden met de status "urgent" hebben bij het aanbodmodel, in afwijking van het bepaalde onder lid 1a, voorrang boven alle andere kandidaten, onder de volgende voorwaarden:
□ indien de woonruimte past binnen het door burgemeester en wethouders voor de urgente vastgestelde zoekprofiel,
□ de voorrangregels in paragraaf 2.4 zijn toegepast en
□ zij hebben gereageerd binnen de zoektermijn.
b. De volgorde van toewijzing tussen urgenten wordt op basis van oudste datum van verlening van de urgentie.
c. In afwijking van lid 2 a, kunnen burgemeester en wethouders met instemming van de eigenaar van woonruimte, in het advertentiemedium woonruimte aanwijzen, waarop de status "urgent", niet geldig is. Per jaar mag dat voor niet meer dan 5% van het totaal aantal woningen dat via het aanbodmodel aangeboden wordt.

3. Indien een advertentie tot een toewijzing leidt, wordt daarvan in het advertentiemedium binnen veertien dagen na ingangsdatum van het huurcontract mededeling gedaan.

Artikel 2.6.3 Toewijzingssysteem en gemeentelijke woonbeleid

1 Burgemeester en wethouders kunnen ~~bijzondere~~ nadere regels ~~in~~stellen voor de verdeelsystematiek.

2 De regels hebben betrekking op:
a. Lotingmodel
b. Standplaatsen via woongroepmodel
c. Beheerdersbelang
d. Woongroepen
e. Bemiddeling

Artikel 2.6.3a Lotingmodel

1. a. Met instemming van burgemeester en wethouders kan maximaal 20% van het vrijkomende aanbod van sociale woonruimte in een gemeente via het lotingmodel worden verhuurd.
b. Burgemeester en wethouders kunnen aanvullende voorwaarden stellen.

2. Bij het lotingssysteem zijn de voorrangsbepalingen uit paragraaf 2.4 niet van toepassing, met uitzondering van artikel 2.4.1, de voorrangsregel inkomen-huur, artikel 2.4.2, voorrangsregel bezettingsnorm, en artikel 2.4.3, voorrangsregel woningtype.

3. De volgorde van de reacties bij het lotingmodel wordt aselect bepaald (door het computersysteem). Een woningzoekende kan per woning één reactie uitbrengen.

4. Indien een loting tot een toewijzing leidt, wordt daarvan in het advertentiemedium binnen veertien dagen na ingangsdatum van het huurcontract mededeling gedaan.

Artikel 2.6.3b Standplaatsen via woongroepmodel met voordrachtsregeling

1. Bij inschrijving voor een standplaats en voor overige woonruimte op een woonwagenlocatie, kunnen burgemeester en wethouders de volgende voorwaarden stellen:
a. een wachtlijst hanteren, gebaseerd op het woongroepmodel met voordrachtsregeling;
b. de wachtlijst wordt beheerd door de door burgemeester en wethouders aangewezen woningcorporatie/beheerder en
c. inschrijven op deze wachtlijst kan alleen met een geldig inschrijfnummer van WoningNet;

2. Toewijzing bij het woongroepmodel met voordrachtregeling
a. Voor de toewijzing van een vrijkomende standplaats is een aanvullende voorrangsvolgorde vastgesteld. Deze geldt voor de eerste inschrijvers met de langste inschrijfduur op de wachtlijst.
b. Het aantal eerste inschrijvers onder a. is afhankelijk van de grootte van de woonwagenlocatie en te bepalen door burgemeester en wethouders.

3. De rangvolgorde van de eerste inschrijvers, zoals bepaald in lid 2, op de wachtlijst wordt als volgt bepaald:
a. voor huurstandplaatsen geldt dat kinderen of kleinkinderen van degene die de plaats huurde voordat deze leeg kwam, voorrang hebben. De regel dat het alleen om de eerste inschrijvers van de wachtlijst gaat, is hierbij niet van toepassing;
b. de woningzoekende die een standplaats huurt op de betreffende woonwagenlocatie en wil doorschuiven naar een vrijkomende standplaats op dezelfde locatie, onder voorwaarde dat de eigen standplaats vrijkomt;
c. een kind, inwonend bij familie in de eerste graad op de locatie waar een standplaats vrijkomt;
d. woningzoekende die in de afgelopen tien jaar minimaal zes jaar aaneengesloten op de locatie heeft gewoond;
e. woningzoekende die in de afgelopen tien jaar minimaal zes jaar aaneengesloten op een woonwagenlocatie elders in Nederland heeft gewoond;
f. overige woningzoekenden. Op basis van inschrijfduur op de wachtlijst;
g. voor lid 3 a. tot en met lid 3 e. geldt dat bij gelijke kandidaten, degene met de langste inschrijfduur op de wachtlijst voorrang heeft.

4. Een adviescommissie van bewoners van de betreffende woonwagenlocatie adviseert de woningcorporatie/beheerder over de toewijzing. Bij dit advies wordt de volgorde zoals in lid 3 aangehouden.

5. a. Burgemeester en wethouders behouden het recht om in te grijpen in het toewijzingsproces of af te wijken van deze regeling.
b. Burgemeester en wethouders vragen de woningcorporatie dan wel de beheerder om advies als zij gebruik maakt van het bepaalde onder lid 5a.

6. Voor urgentie is de urgentieregeling uit paragraaf 2.5 van toepassing. Bij urgentieverzoeken kan de adviescommissie van bewoners dan wel van de betreffende woonwagenlocatie om advies worden gevraagd.

Artikel 2.6.3c Beheerdersbelang

1. Beheerdersbelang is het belang van de woningcorporatie in het beheren van haar woningvoorraad. In principe geldt het beheerdersbelang primair voor de woningcorporatie. Ook andere instanties, inclusief burgemeester en wethouders, kunnen in het belang van de wijk/ openbare orde en veiligheid/ leefbaarheid de woningcorporatie vragen om gebruik te maken van het beheerdersbelang.

2. Door toepassing te geven aan het beheerdersbelang kan een huurder met voorrang worden verhuisd.

3. Voorwaarden bij de toepassing van het beheerdersbelang zijn:
a. er mag geen nadeel zijn voor het welzijn van de persoon in kwestie;
b. het is niet mogelijk gebleken om de aanleiding, zoals de overlast, op een ander wijze adequaat te bestrijden;
c. de woningcorporatie lost het probleem eerst binnen het eigen bezit op en vervolgens pas in andermans bezit.

4. Woningcorporaties rapporteren jaarlijks achteraf aan burgemeester en wethouders over de wijze waarop zij invulling hebben gegeven aan dit artikel. Daarbij wordt in elk geval aangegeven om welke aantallen het in het betreffende jaar gaat met een korte aanduiding van de aard van de problematiek. Burgemeester en wethouders kunnen desgewenst nadere informatie vragen.

Artikel 2.6.3d Woongroepen

1. a. Burgemeester en wethouders kunnen een groep huurders aanmerken als woongroep.
b. Burgemeester en wethouders kunnen, na overleg met de eigenaren, een wooncomplex aanwijzen als geschikt voor het oprichten van een woongroep.

2. a. Burgemeester en wethouders stellen nadere regels over de wijze waarop vrijkomende woonruimte binnen een woongroep wordt toegewezen.
b. Bij nieuwbouw van woonruimte voor een woongroep is er sprake van een initiatiefgroep waarvan de leden van de woongroep het recht van eerste bewoning krijgen of een initiatief van een eigenaar die een woongroep wil faciliteren.
c. Bij de toewijzing zijn de eisen voor verlening van een huisvestingsvergunning uit artikel 2.2.3 van toepassing.

Artikel 2.6.3e Bemiddeling

Burgemeester en wethouders kunnen door eenmalig aanbod bijzondere categorieën woningzoekenden en woningzoekenden met een indicatie urgent door bemiddeling medewerking verlenen bij het verkrijgen van woonruimte.

HOOFDSTUK 3 WIJZIGING SAMENSTELLING VAN DE WOONRUIMTEVOORRAAD

Paragraaf 3.1 Vergunning voor onttrekking, samenvoeging, omzetting of woningvorming

Artikel 3.1.1 Werkingsgebied

Het bepaalde in deze paragraaf is van toepassing op alle gebouwen in de gemeente Utrecht die woonruimten bevatten.

Artikel 3.1.2 Vergunningplicht

Het is verboden om zonder vergunning van burgemeester en wethouders een woonruimte, aangewezen in artikel 3.1.1:

a. anders dan ten behoeve van de bewoning of het gebruik als kantoor of praktijkruimte door de eigenaar aan de bestemming tot bewoning te onttrekken of onttrokken te houden;

b. anders dan ten behoeve van de bewoning of het gebruik als kantoor of praktijkruimte door de eigenaar met andere woonruimte samen te voegen of samengevoegd te houden;

c. van zelfstandige in onzelfstandige woonruimte om te zetten of omgezet te houden ten behoeve van de huisvesting van meer dan twee personen;

d. te verbouwen tot twee of meer woonruimten of in die verbouwde staat te houden.

Artikel 3.1.3 Aanvragen vergunning

1. De aanvraag voor een vergunning tot onttrekking, samenvoeging, omzetting of woningvorming wordt ingediend bij burgemeester en wethouders, via een daartoe door hen beschikbaar te stellen formulier. Burgemeester en wethouders vermelden op of bij het aanvraagformulier welke gegevens of stukken de aanvrager moet verstrekken met het oog op de beoordeling van de aanvraag.

2. In ieder geval moeten worden verstrekt:

a. naam en adres van de eigenaar;

b. de gronden waarop de aanvraag berust;

c. gegevens over de huidige situatie:

- adres van de woonruimte waarop de aanvraag betrekking heeft;
- huur- of koopprijs;
- aantal kamers;

- gebruiksoppervlakte;
- staat van onderhoud;

d. gegevens over de beoogde situatie:
- bestemming;
- bouwtekening/bouwvergunning;
- geluidsisolatieplan of meetrapport
- compensatievoorstel;

e. gegevens bij voorgenomen samenvoeging:
- verwachte huur- of koopprijs;
- naam van de toekomstige bewoner(s);
- omvang van het huishouden van de toekomstige bewoners en
- schriftelijke verklaring van toestemming van de verhuurder.

Artikel 3.1.4 Weigeringsgronden

Een vergunning als bedoeld in artikel 3.1.2 kan worden geweigerd als:

a. naar het oordeel van burgemeester en wethouders het belang van behoud of samenstelling van de woonruimtevoorraad met het oog op schaarste en leefbaarheid groter is dan het met de onttrekking, samenvoeging, omzetting of woningvorming gediende belang;

b. het belang van behoud of samenstelling van de woonruimtevoorraad met het oog op schaarste en leefbaarheid niet voldoende kan worden gediend door het stellen van voorwaarden en voorschriften aan de vergunning;

c. niet wordt voldaan aan de leefbaarheidstoets als bedoeld in artikel 3.1.5;

d. de aanvrager niet bereid is financiële compensatie te betalen;

e. vergunningverlening zou leiden tot strijdigheid met het bestemmingsplan, de beheersverordening, of met een omgevingsvergunning op grond waarvan afgeweken mag worden van het bestemmingsplan of de beheersverordening.

Artikel 3.1.5 Leefbaarheidstoets

De leefbaarheidstoets heeft betrekking op:

a. fysieke leefbaarheidseisen over onder andere:
□ de gebruiksoppervlakte van de woonruimte en
□ normen voor geluidsisolatie.

b. de leefbaarheid in de omgeving van het betreffende pand in algemene zin.

Artikel 3.1.6 Financiële compensatie

1. De financiële compensatie als bedoeld in artikel 3.1.4 onder d voor een onbeperkt geldende vergunning bestaat uit het betalen van onderstaande bedragen per vierkante meter GBO (gebruiksoppervlak) (prijspeil 1 juli 2015):

a. € 443 voor het geheel of gedeeltelijk onttrekken aan de woonbestemming van zelfstandige woonruimte;

b. € 344 voor het geheel of gedeeltelijk onttrekken aan de woonbestemming van onzelfstandige woonruimte;

c. € 241 voor het samenvoegen en;
d. €120voor het omzetten van woonruimte.
2. Als een vergunning wordt verleend die in geldigheidsduur is beperkt, wordt per jaar 10% van het bedrag genoemd onder respectievelijk lid 1a, 1b of 1c of 1d betaald.
3. Het fonds dat door deze compensatiegelden wordt gevormd, kan uitsluitend in het kader van de volkshuisvesting worden aangewend.

Artikel 3.1.7 Voorwaarden en voorschriften

1. Aan het verlenen van een vergunning als bedoeld in artikel 3.1.2 kunnen door burgemeester en wethouders
voorwaarden en voorschriften worden verbonden over onder andere:
a. de geldigheidsduur van de vergunning;
b. de periode waarbinnen van de vergunning gebruik gemaakt moet worden;
c. het betalen van financiële compensatie;
d. de leefbaarheid;
e. goed verhuurderschap;
f. het voorkomen van overlast, en
g. de omgevingsvergunning.
2. De vergunning als bedoeld in artikel 3.1.2 wordt op naam gesteld.

Artikel 3.1.8 Maatwerkvoorschriften

Het college van burgemeester en wethouders kunnen maatwerkvoorschriften opleggen ter voorkoming dan wel beperking van de aantasting van het woon- en leefklimaat.

Artikel 3.1.9 Vervallen geldigheid vergunning

De geldigheid van de vergunning als bedoeld in artikel 3.1.2 komt van rechtswege te vervallen indien
a. Geen gebruik is gemaakt van de vergunning in de door burgemeester en wethouders bepaalde periode, als bedoeld in artikel 3.1.7 lid 1 sub b.

Artikel 3.1.10 Intrekkingsgronden

1. De vergunning als bedoeld in artikel 3.1.2 kan door burgemeester en wethouders worden ingetrokken, als:
a. de vergunninghouder niet binnen één jaar nadat de vergunning onherroepelijk is geworden, is overgegaan tot onttrekking, samenvoeging, omzetting of woningvorming;
b. de vergunning is verleend op grond van door de vergunninghouder verstrekte gegevens waarvan deze wist of redelijkerwijs kon vermoeden dat zij onjuist of onvolledig waren;
c. de aan de vergunning verbonden voorwaarden en voorschriften niet worden nageleefd, en/of
d. het gebruik van de vergunning leidt tot een onaanvaardbare inbreuk op de leefbaarheid in de omgeving van het betreffende pand.

2. De vergunning als bedoeld in artikel 3.1.2 kan voorts door burgemeester en wethouders worden ingetrokken in het geval en onder de voorwaarden bedoeld in artikel 3 van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur.

3. Voordat toepassing wordt gegeven aan het tweede lid, kan het Bureau bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur, bedoeld in artikel 8 van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur, om een advies als bedoeld in artikel 9 van die wet worden gevraagd.

Paragraaf 3.2 Vergunning voor kadastrale splitsing

Artikel 3.2.1 Werkingsgebied

Het bepaalde in deze paragraaf is van toepassing op alle gebouwen in de gemeente Utrecht, die woonruimten
bevatten en die op 1 januari van het jaar waarin de vergunning wordt aangevraagd tenminste 25 jaar oud zijn.

Artikel 3.2.2 Vergunningplicht

1. Het is verboden om zonder vergunning van burgemeester en wethouders een recht op een gebouw, aangewezen in artikel 3.2.1, te splitsen in appartementsrechten als bedoeld in artikel 106, eerste en vierde lid, van boek 5 van het Burgerlijk Wetboek, indien een of meer appartementsrechten de bevoegdheid omvatten tot het gebruik van een of meer gedeelten van het gebouw als woonruimte, tenzij het gebouw in eigendom is van een woningcorporatie en gebouwd is in 1950 of daarna en voorzien is van een steenachtige woningscheidende vloer.

2. Het eerste lid is ook van toepassing op het verlenen van deelnemings- of lidmaatschapsrechten of het aangaan van een verbintenis daartoe door een rechtspersoon met betrekking tot een gebouw als bedoeld in het eerste lid.

Artikel 3.2.3 Aanvragen vergunning

1. De aanvraag voor een vergunning tot kadastrale splitsing wordt ingediend bij burgemeester en wethouders, via een daartoe door hen beschikbaar te stellen formulier. Burgemeester en wethouders vermelden op of bij het aanvraagformulier welke gegevens of stukken de aanvrager moet verstrekken met het oog op de beoordeling van de aanvraag.

2. In ieder geval moeten worden verstrekt:
a. een tekening als bedoeld in artikel 109, tweede lid, van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek;
b. een verklaring van goede staat van onderhoud of een door een beëdigd taxateur opgemaakt taxatierapport betreffende het gebouw en de tot afzonderlijke woonruimte bestemde gedeelten van het gebouw, dat in ieder geval omvat een beschrijving en een beoordeling van de staat van onderhoud, en
c. de gronden waarop de aanvraag berust.

Artikel 3.2.4 Weigeringsgronden

Een vergunning als bedoeld in artikel 3.2.2 kan worden geweigerd als:

a. naar het oordeel van burgemeester en wethouders het belang van behoud of samenstelling van de woonruimtevoorraad met het oog op schaarste en leefbaarheid groter is dan het met de kadastrale splitsing gediende belang;

b. het belang van behoud of samenstelling van de woonruimtevoorraad met het oog op schaarste en leefbaarheid niet voldoende kan worden gediend door het stellen van voorwaarden en voorschriften aan de vergunning;

c. de toestand van het gebouw waarop de aanvraag betrekking heeft zich uit een oogpunt van indeling of staat van onderhoud geheel of ten dele tegen splitsing verzet, en/of

d. ook overigens sprake is van strijdigheid met het bestemmingsplan of de beheersverordening, tenzij een omgevingsvergunning om af te wijken van het bestemmingsplan of de beheersverordening is verleend.

e. Er geen omgevingsvergunning is verleend voor een bouwkundige splitsing.

Artikel 3.2.5 Voorwaarden en voorschriften

Aan het verlenen van een vergunning als bedoeld in artikel 3.2.2 kunnen door burgemeester en wethouders voorwaarden en voorschriften worden verbonden over onder andere:

a. de periode waarbinnen van de vergunning gebruik moet worden gemaakt;

b. de gebouwde onroerende zaak waarop de kadastrale splitsing betrekking heeft

Artikel 3.2.6 Intrekkingsgronden

1. De vergunning als bedoeld in artikel 3.2.2 kan door burgemeester en wethouders worden ingetrokken, als:

a. de vergunninghouder niet binnen één jaar nadat de vergunning onherroepelijk is geworden, is overgegaan tot kadastrale splitsing;

b. de vergunning is verleend op grond van door de vergunninghouder verstrekte gegevens waarvan deze wist of redelijkerwijs kon vermoeden dat zij onjuist of onvolledig waren, en/of

c. de aan de vergunning verbonden voorwaarden en voorschriften niet worden nageleefd.

2. De vergunning als bedoeld in artikel 3.2.2. kan voorts door burgemeester en wethouders worden ingetrokken in het geval en onder de voorwaarden bedoeld in artikel 3 van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur.

3. Voordat toepassing wordt gegeven aan het tweede lid, kan het Bureau bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur, bedoeld in artikel 8 van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur, om een advies als bedoeld in artikel 9 van die wet worden gevraagd.

Paragraaf 3.3 Toeristische verhuur

Artikel 3.3.1 Werkingsgebied

Het bepaalde in deze paragraaf is van toepassing op alle gebouwen in de gemeente Utrecht die woonruimte bevatten.

Artikel 3.3.2 Registratieplicht voor toeristische verhuur

1. Het is verboden een woonruimte aan te bieden voor toeristische verhuur in welke vorm dan ook, zonder het registratienummer van die woonruimte te vermelden bij iedere aanbieding van die woonruimte voor toeristische verhuur.

Artikel 3.3.3 Nachtencriterium en meldplicht voor particuliere vakantieverhuur

1. Het is verboden een woonruimte voor meer dan 60 nachten per kalenderjaar in gebruik te geven voor particuliere vakantieverhuur.
2. Het is verboden een woonruimte in gebruik te geven voor particuliere vakantieverhuur, zonder iedere verhuring en het aantal nachten van iedere verhuring vooraf te melden bij burgemeester en wethouders.
3. De melding wordt gedaan door degene die de woonruimte in gebruik geeft voor particuliere vakantieverhuur.
4. Als een platform door burgemeester en wethouders in kennis is gesteld van een overschrijding van het maximum aantal nachten, mag het platform gedurende de rest van het jaar geen aanbiedingen van de betreffende woonruimte meer tonen.
5. De bepalingen in het tweede tot en met het vierde lid van dit artikel treden in werking op een nader door burgemeester en wethouders te bepalen tijdstip.

Artikel 3.3.4. Tijdelijk verbod toeristische verhuur en aanwijzing blokkade aanbieding.

1. Burgemeester en wethouders kunnen een aanbieder voor maximaal een jaar toeristische verhuur verbieden als aan de volgende voorwaarden is voldaan:
    - De aanbieder heeft de eisen aan toeristische verhuur uit deze verordening overtreden;
    - een toezichthouder heeft die overtreding vastgesteld;
    - in de vijf jaar voor deze vaststelling is ten minste twee maal een bestuurlijke boete opgelegd voor overtreding van de eisen aan toeristische verhuur.

2. Indien burgemeester en wethouders toepassing hebben gegeven aan het eerste lid, kunnen zij ook een aanwijzing geven aan een digitaal platform om een aanbieding voor toeristische verhuur door deze aanbieder te blokkeren.

HOOFDSTUK 4 SLOTBEPALINGEN

Artikel 4.1 Regionale afstemming

1. De huisvestingsverordening wordt afgestemd met de gemeenten in de huisvestingsregio.

2. Voor de afstemming onder lid 1 wordt gebruik gemaakt van het voorbeeld zoals opgenomen in de artikelsgewijze toelichting.

Artikel 4.2 Experimenten

1. Burgemeester en wethouders kunnen een experimentregeling instellen. De experimentregeling voldoet aan de volgende voorwaarden:
a. een experiment heeft een duidelijk omschreven en meetbaar beoogd effect;
b. een experiment is tijdelijk en heeft een vooraf gesteld begin en eindpunt;
c. de uitvoering van het experiment is duidelijk en transparant voor de woningzoekenden;
d. de communicatie en verantwoording over het experiment vindt plaats in het regionale advertentiemedium;
e. het experiment is van toepassing op maximaal 10% van het aanbod en
f. het experiment wordt voor de start afgestemd met de gemeenten in de woningmarktregio.

Artikel 4.3 Hardheidsclausule

1. a. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd in gevallen waarin de toepassing van deze verordening naar hun oordeel tot een bijzondere hardheid leidt ten gunste van de aanvrager, waaronder de inkomensgrens genoemd in artikel 2.4a.1a lid 1 b, af te wijken van deze verordening.
b. Indien een woningzoekende op basis van dit oordeel de indicatie "urgent" krijgt, dan is deze indicatie uitsluitend geldig in de gemeente waarvan het college van burgemeester en wethouders geoordeeld heeft dat sprake is van een bijzondere hardheid.

Artikel 4.4 Bestuurlijke boete

1 a. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd tot het opleggen van een bestuurlijke boete voorde overtreding van artikel 2.2.1, eerste en tweede lid, artikel 3.1.2, artikel 3.1.7, artikel 3.1.8, artikel 3.2.2, artikel 3.2.5, artikel 3.3.2 eerste lid, artikel 3.3.3, eerste, tweede en vierde lid.
b. Burgemeester en wethouders bepalen de hoogte van de op te leggen boete overeenkomstig de tabel in bijlage 2.
c. Voor de eerste overtreding van artikel 2.2.1, eerste en tweede lid, artikel 3.1.2, artikel 3.1.7, artikel 3.1.8, artikel 3.2.2, artikel 3.2.5, artikel 3.3.2 eerste lid, artikel 3.3.3, eerste, tweede en vierde lid, gelden de boetes overeenkomstig kolom A van de tabel.
d. Voor de tweede, derde, vierde en volgende overtredingen van artikel 2.2.1, eerste en tweede lid, artikel 3.1.2, artikel 3.1.7, artikel 3.1.8, artikel 3.2.2 en artikel 3.2.5, artikel 3.3.2 eerste lid, artikel 3.3.3 eerste, tweede en vierde lid, binnen drie jaar na de eerste overtreding, gelden de boetes overeenkomstig kolom B, C en D van de tabel.

Artikel 4.5 Overgangsbepaling

1. De Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2015, GEMEENTE UTRECHT is per 1 juli 2019 vervallen. Al verleende vergunningen onder de Huisvestingsverordening regio Utrecht 2015, GEMEENTE UTRECHT worden gelijkgesteld met de vergunningen in deze verordening.

2. Bestaande inschrijvingen uit het register van woningzoekenden onder de Huisvestingsverordening regio Utrecht 2015, GEMEENTE UTRECHT worden beschouwd als inschrijvingen gedaan onder deze verordening met behoud van de opgebouwde inschrijfduur.

3. Aanvragen tot vergunningverlening ingediend in de periode voor 1 juli 2019 worden afgehandeld volgens de Huisvestingsvergunning Regio Utrecht 2015, GEMEENTE UTRECHT.

4. Artikel 2.3.1 lid 1e is ook van toepassing voor woningzoekenden die na toewijzing van woonruimte zijn uitgeschreven in de periode van 1 januari 2019 tot 1 juli 2019.

Artikel 4.6Citeertitel

Deze verordening kan worden aangehaald als de Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2019, GEMEENTE UTRECHT.

Artikel 4.7Inwerkingtreding

Deze verordening treedt in werking op 1 juli 2019.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 23 mei 2019

De griffier,
mr. M. van Hall CMC
De burgemeester,
mr. J.H.C. van Zanen

BIJLAGE 1 ARTIKELSGEWIJZE TOELICHTING: zie afzonderlijke bijlage

BIJLAGE 2 TABEL BESTUURLIJKE BOETE

Tabel behorende bij artikel 4.4 van deze verordening

Overtreding	**Artikel in de Huisvestingverordening**	**Kolom A Boete bij 1e overtreding**	**Kolom B Boete bij 2e overtreding**	**Kolom C Boete bij 3e overtreding**	**Kolom D Boete bij 4e overtreding en verder**

Overtreding I In gebruik nemen van sociale woonruimte zonder vergunning	artikel 2.2.1 eerste lid	€ 340,-	€ 340,-	€ 340,-	€ 340,-
Overtreding II In gebruik geven van sociale woonruimte zonder vergunning	artikel 2.2.1 tweede lid - niet bedrijfsmatig - bedrijfsmatig	 € 5.000,- € 7.500,-	 € 18.500,- € 18.500,-	 € 18.500,- € 18.500,-	 € 18.500,- € 18.500,-
Overtreding III Onttrekken en samenvoegen van woonruimte, woningvorming en kadastrale splitsing zonder vergunning Onttrekken en samenvoegen van woonruimte, woningvorming en kadastrale splitsing: handelen in strijd met de vergunning-voorwaarden of voorschriften	artikel 3,1.2, artikel 3.2.2. - niet bedrijfsmatig - bedrijfsmatig artikel 3.1.7, 3.1.8 artikel 3.2.5 - niet bedrijfsmatig - bedrijfsmatig	 € 7.500,- €12.500,- € 1.500,- € 6.250,-	 € 18.500,- € 18.500,- € 3.000,- € 7.500,-	 € 18.500,- € 18.500,- € 6.000,- € 15.000,-	 € 18.500,- € 18.500,- € 18.500,- € 18.500,-
Overtreding IV Omzetten van zelfstandige in onzelfstandige woonruimte zonder vergunning. Omzetten van zelfstandige in onzelfstandige woonruimte: Handelen in strijd met de vergunningvoorwaarden of – voorschriften.	artikel 3.1.2 - niet bedrijfsmatig - bedrijfsmatig - Bij een vervallen of verlopen omzettings vergunning. artikel 3.1.7, 3.1.8 - niet bedrijfsmatig - bedrijfsmatig	 € 3.000,- € 12.500,- € 5.000,- € 1.500,- € 6.250,-	 € 6.000,- € 15.000,- € 7.500,- € 3.000,- € 7.500,-	 € 12.000,- € 18.500,- € 12.500,- € 8.000,- € 15.000,-	 € 18.500,- € 18.500,- € 18.500,- € 18.500,- € 18.500,-
Overtreding V Aanbieden woonruimte voor toeristische verhuur zonder registratienummer	Artikel 3.3.2 HVV jo artikel 23a eerste lid Huisvestingswet	€ 150	€ 8.700	€ 8.700	€ 8.700

Overtreding VI In gebruik geven woonruimte voor particuliere vakantieverhuur voor meer dan 60 dagen per jaar	Artikel 3.3.3 eerste lid HVV jo artikel 23b eerste lid Huisvestingswet	€ 150 Bij Overschrijd-ing van 1 of 2 dagen € 150,- per dag. Bij overschrijd-ing van meer dagen, aantal dagen X € 350	€ 21.750	€ 21.750	€ 21.750
Overtreding VII In gebruik geven woonruimte voor particuliere vakantieverhuur zonder melding bij B&W	Artikel 3.3.3 tweede lid HVV jo artikel 23b tweede lid Huisvestingswet	€ 250 + € 150 X aantal dagen	€ 8.700	€ 8.700	€ 8.700
Overtreding VIII publiceren advertentie door dienstverlener na in kennisstelling bereik maximumcriterium verhuur.	Artikel 3.3.3 vierde lid HVV jo artikel 23 e Huisvestingswet	€ 8.700	€ 8.700	€ 8.700	€ 8.700
Overtreding IX: Publiceren advertentie door dienstverlener zonder registratienummer	Artikel 23a derde lid Huisvestingswet	€ 8.700	€ 8.700	€ 8.700	€ 8.700
Overtreding X: Niet informeren aanbieder van woonruimte door dienstverlener over geldende regels toeristische verhuur.	Artikel 23d Huisvestingswet	€ 8.700	€ 8.700	€ 8.700	€ 8.700

BIJLAGE 3 FORMULIER REGIONALE AFSTEMMING

Burgemeester en wethouders kunnen uitvoering geven aan artikel 4.1, lid 2 met behulp van dit formulier:

In hoeverre wordt toepassing gegeven aan de volgende onderwerpen:

Middenhuur
Artikel 2.1.1 Huurprijsgrens, lid 3-4
Artikel 2.2.3 Eisen voor verlening huisvestingsvergunning, lid 4b en 6
Artikel 2.3.2 inschrijvingssysteem
Artikel 2.4a.1 Voorrangregels toewijzing

Voorrangsregels toewijzing tot liberalisatiegrens
Artikel 2.4.2 tot en met artikel 2.4.6, bijzondere voorrangsregels:

- □ Bezettingsnorm
- □ Woningtype
- □ Doorstromen en doorschuiven
- □ Bindingsregel
- □ Bijzondere doelgroepen

Urgenten
Artikel 2.5.3, lid 3, afwijken zoekprofiel urgenten

Toewijzingssysteem
Artikel 2.6.3, lid 2

- □ Lotingmodel
- □ Standplaatsen via woongroepmodel
- □ Beheerdersbelang
- □ Woongroepen
- □ Bemiddeling

Experimenten
Artikel 4.2

Besluit tot wijziging van de Huisvestingsverordening regio Utrecht 2019 Gemeente Utrecht

De raad van de gemeente Utrecht

- Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 23 november 2021;
- Gelet op artikel 4 lid 1 van de Huisvestingswet;

Overwegende dat uit de evaluatie van de verordening blijkt dat enkele aanpassingen van de verordening wenselijk zijn en daarnaast enkele technische en tekstuele wijzigingen nodig zijn;

Besluit de Huisvestingsverordening regio Utrecht 2019 Gemeente Utrecht als volgt te wijzigen:

Artikel I

A. Artikel 1.1 wordt als volgt gewijzigd:

a. De nummering bij elk onderdeel vervalt en wordt vervangen door een gedachtestreep, waarna alle onderdelen in alfabetische volgorde worden gezet.

b. Na het onderdeel “Aanbodmodel” wordt een nieuw onderdeel ingevoegd, dat luidt:

- Aanvangshuur: de gevraagde huur op het moment van het aangaan van het huurcontract.

c. Onderdeel “Doorstromer” komt te luiden:

- Doorstromer:
Een woningzoekende die als hoofdhuurder daadwerkelijk en rechtmatig in de woningmarktregio een zelfstandige huurwoning bewoont, die niet verhuurd wordt op basis van de Leegstandwet, en die na verhuizing leeg achterlaat. De maandhuur mag bij inschrijving niet meer bedragen dan de maximale huurprijsgrens.

d. Na onderdeel “Eigenaar” wordt een nieuw onderdeel ingevoegd, dat luidt:

- Gebruiksoppervlakte: De gebruiksoppervlakte wonen als bedoeld in NEN 2580.

e. Onderdeel “Huishouden” komt te luiden:

- Huishouden: Een of twee volwassen personen, plus eventuele inwonende kinderen, die een duurzame gemeenschappelijke huishouding voeren of wensen te voeren. Hierbij is er sprake is van bewuste wederzijdse zorg en taakverdeling, die het enkel gezamenlijk bewonen van een bepaalde

woonruimte te boven gaat. Het huishouden heeft de intentie om voor onbepaalde periode samen te wonen.

~~f. Na onderdeel "Inkomensgrens van de doelgroep" wordt een nieuw onderdeel ingevoegd, dat luidt :~~

~~- Inwonende kinderen::~~

~~a. Kinderen ouder dan 18 jaar gelden als inwonend als zij volgens het bevolkingsregister niet langer dan 6 maanden uitgeschreven zijn geweest of na een uitschrijving van langer dan 6 maanden weer 2 jaar staan ingeschreven.~~
~~b. In geval van co-ouderschap kunnen kinderen (ouder of jonger dan 18 jaar) worden meegeteld bij het huishouden als zij minimaal 50% wonen bij de desbetreffende co-ouder. Het co-ouderschap moet worden aangetoond met een gerechtelijke uitspraak of een echtscheidingsconvenant of een ouderschapsplan.~~
~~c. Co-ouderschap geldt in de volgende twee gevallen:~~
~~- Het desbetreffende kind (of kinderen) woont (wonen) ten minste 3 hele dagen per week bij de woningzoekende en ten minste 3 hele dagen per week bij de ex-partner;~~
~~of~~
~~- Het desbetreffende kind (of kinderen) woont (wonen) om en om 1 week bij de woningzoekende en 1 week bij de ex-partner.~~

~~g~~f. In onderdeel "Lokaal woningzoekende" wordt 'ingeschreven zijn of zijn geweest' vervangen door 'ingeschreven is of ingeschreven is geweest'

~~h~~g. In onderdeel "Maatschappelijke binding" wordt 'drie' vervangen door 'zes'

~~i~~h. Onderdeel "vloeroppervlakte" vervalt.

B. Artikel 2.1.1 wordt als volgt gewijzigd:

a. In het eerste lid wordt 'huurprijs ' vervangen door 'aanvangshuurprijs'.

b. In het tweede lid vervalt onderdeel b (onzelfstandige woonruimte) en worden de onderdelen c tot en met e geletterd: b tot en met d.

C. Artikel 2.4.1 wordt als volgt gewijzigd:

a. In lid 1 wordt

- Het opschrift boven de tabel 'Tabel 1:' vervangen door 'Tabel 1 (prijspeil 2021):'
- '22.700' vervangen door '23.725'
- '30.825' vervangen door '32.200'
- '22.675' vervangen door '23.650'
- '30.800' vervangen door '32.075'

- ‘607,46’ vervangen door ‘633,25’
- ‘651,03’ vervangen door ‘678,66’

b. In lid 2 wordt ‘lid 1’ vervangen door ‘leden 1 en 5’ en “huur en inkomensgrenzen” wordt “huur- en inkomensgrenzen”.

c. Er worden twee nieuwe leden toegevoegd, luidende:

5 Burgemeester en wethouders kunnen woonruimte aanwijzen waarbij voorrang wordt gegeven aan huishoudens met inachtneming van tabel 2:

Tabel 2 (prijspeil 2021)

Inkomen vanaf	Inkomen tot	Huurprijs van	Huurprijs tot
€ 40.024	€ 51.199	€ 678,66	€ 752,33

6 Burgemeester en wethouders kunnen woonruimte aanwijzen waar tabel 1 niet geldt. Het niet toepassen van tabel 1 kan alleen wanneer de toewijzing aan de primaire doelgroep boven de te verwachten trend van 70% ligt.

D. Artikel 2.4.2 wordt als volgt gewijzigd:

a. De tabel in het tweede lid wordt vervangen door onderstaande tabel:

Woonruimte naar kamers	Oppervlakte	Huishouden naar personen in Eengezinswoningen	Huishouden naar personen in Meergezinswoningen
1 kamer	n.v.t.	1-2	1-2
2 kamers	< 60 m2	1 of 2	1 of 2
2 kamers	> 60 m2	2	1 of 2
3 kamers	< 60 m2	1 of meer	1 of 2
3 kamers	> 60 m2	2 of meer	2 of meer
4 kamers	< 60 m2	2 of meer	2 of meer
4 kamers	> 60 m2	3 of meer	2 of meer
5 kamers	< 80 m2	3 of meer	3 of meer
5 kamers	> 80 m2	5 of meer	5 of meer
6 kamers	< 80 m2	5 of meer	5 of meer
6 kamers	> 80 m2	6 of meer	6 of meer
7 kamers	< 80 m2	6 of meer	6 of meer
7 kamers	> 80 m2	7 of meer	7 of meer
8 kamers	< 80 m2	7 of meer	7 of meer
8 kamers	> 80 m2	8 of meer	8 of meer

b. Lid 3 vervalt en er worden twee nieuwe leden ingevoegd, luidende:

3 Bij de toepassing van de voorrangsregel in lid 2 wordt bij woonruimte met vijf of meer kamers, voorrang verleend in aflopende huishoudensgrootte.

4 Burgemeesters en wethouders kunnen van deze tabel afwijken als zij dat in verband met de leefbaarheid nodig achten.

E. Artikel 2.4.3 wordt als volgt gewijzigd:

In het eerste lid wordt 'Voorrang voor jongeren in de leeftijdscategorie van 18 tot 23 jaar of 18 tot 30 jaar.' vervangen door:

'Voorrang voor jongeren in de leeftijdscategorie:
- 18 tot en met 22 jaar; of
- 18 tot en met 27 jaar of
- 18 tot en met 29 jaar.'

F. Artikel 2.4.4. komt te luiden:

Artikel 2.4.4 Voorrangsregels doorstromen en doorschuiven

1. Bij het verlenen van een huisvestingsvergunning voor de huur van woonruimte met maximaal drie kamers geven burgemeester en wethouders voorrang aan doorstromers met minimaal 1 jaar woonduur die een woning van minimaal 4 kamers achterlaten van een verhuurder die zijn woningen verhuurt via het toewijzingssysteem als bedoeld in artikel 2.6.1.
2. Burgemeester en wethouders kunnen nadere regels stellen voor bovenstaande voorrangsregel en het doorschuiven binnen een complex.
3. In deze nadere regel kunnen burgemeester en wethouders deze voorrang buiten toepassing verklaren voor de verlening van een huisvestingsvergunning voor eengezinswoningen met drie kamers en een gebruiksoppervlakte van tenminste 75 m2.
4. Verhuurders rapporteren jaarlijks aan burgemeester en wethouders over de toepassing van lid 1.

G. Artikel 2.5.1 wordt als volgt gewijzigd:
   a. In lid 3b wordt '1e' vervangen door '2e' en '1h' vervangen door '2h'
   b. In lid 3c wordt '1a' vervangen door '2a' en '1b' vervangen door '2b'

H. Artikel 2.5.1c wordt als volgt gewijzigd:
In lid 1e wordt 'afgeven' vervangen door 'afgegeven'.

I. Artikel 2.5.3 wordt als volgt gewijzigd:
in het vierde lid wordt het woord 'zijn' geschrapt.

J. Artikel 2.6.2 wordt als volgt gewijzigd:
Aan lid 2c wordt op het eind een nieuwe zin toegevoegd, die luidt:

Per jaar mag dat voor niet meer dan 5% van het totaal aantal woningen dat via het aanbodmodel aangeboden wordt.

K. Artikel 2.6.3 wordt als volgt gewijzigd:
in het eerste lid wordt ‘bijzondere regels instellen’ vervangen door ‘nadere regels stellen’.

Artikel II

Dit besluit treedt in werking op 1 januari 2022.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 23 december 2021.

De burgemeester
Sharon A.M. Dijksma

De griffier,
Merel van Hall

Gemeente Utrecht

Raadsbesluit

Besluit tot wijziging van de Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2019 Gemeente Utrecht

Beleidsveld	Wonen
Organisatieonderdeel	Ontwikkelorganisatie Ruimte
Opsteller	Frank Meijer
Zaaknummer	9436938
Jaargang en nummer	2021, nr. 143
Vergaderdatum Raad	23 december 2021
Geheim	Nee

De raad besluit:

1. De wijziging van de Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2019 Gemeente Utrecht vast te stellen, waarvan de belangrijkste wijzigingen zijn:
   a. Verdere invulling van de tabel van de bezettingsnorm bij de kleinere appartementen;
   b. Als er voor een grotere woning geen kandidaat is met de juiste huishoudensgrootte, voorrang te verlenen naar aflopende huishoudengrootte;
   c. Het aanpassen van de van Groot naar Beter regeling - de regeling die doorstromen vanuit woningen met 4 of meer kamers naar kleinere woningen stimuleert – waarbij woningzoekende een woonduur moet hebben van minimaal 1 jaar om van de voorrang gebruik te kunnen maken en het college nadere regels kan stellen voor de regeling
   d. De mogelijkheid scheppen om bij specifieke, door het college aan te wijzen woonruimte, bij sociale huurwoningen voorrang te kunnen verlenen aan lage middeninkomens.

2. Uitvoering te geven aan artikel 5 van de Verordening raadgevend referendum gemeente Utrecht 2017, en de verordening per 1 januari 2022 in werking te laten treden.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van de raad, gehouden op 23 december 2021.

De griffier, De voorzitter,

Merel van Hall Sharon A.M. Dijksma

Gemeenteraad

Dossiernummer	2403
Vertrouwelijk	Nee
Vergaderdatum	23 december 2021
Agendapunt	19.1
Titel	Raadsbrief Beantwoording vragen uit commissie EDW 9 december 2021 huisvestingsverordening
ID	2573
Behandelend ambtenaar	F.J. Meijer
Telefoon	14 030
E-mail	frank.meijer@utrecht.nl
Datum collegebesluit	21 december 2021
Geocodering	
Thema	
Portefeuillehouder	Wethouder Diepeveen
Beleidsveld	Wonen
Referendabel	
Reden niet referendabel	
Raadsadviseur (lijst)	Manon Leenders/Cie Energie(transitie), Duurzaamheid en Wonen/030-2863710
Behandelvoorstel	
Resultaat commissiebehandeling	
Resultaat raadsbehandeling	

Geagendeerd	Vergaderdatum
Gemeenteraad	23 december 2021

Voorgesteld besluit

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**	21 december 2021
Doorkiesnummer	14 030	**Kenmerk**	9582092
E-mail	frank.meijer@utrecht.nl	**Onderwerp**	Beantwoording vragen uit commissie EDW 9 december 2021 huisvestingsverordening
Bijlage(n)	-	**Beleidsveld**	Wonen

Geachte leden van de raad,

Bij de bespreking van het raadsvoorstel “Besluit tot wijziging van de Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2019 Gemeente Utrecht” op donderdag 9 december tijdens de commissie EDW zijn een drietal vragen gesteld waarop we later zouden terugkomen. Deze worden in deze brief beantwoord.

Naar aanleiding van punt 1d van het raadsvoorstel (de mogelijkheid om bij specifieke, door het college aan te wijzen woonruimte, bij sociale huurwoningen voorrang te kunnen verlenen aan lage middeninkomens), vroeg D66 naar de mogelijkheden tot inschrijving bij Woningnet voor deze inkomensgroep. Het staat in principe iedere volwassene vrij om zich als woningzoekende in te schrijven bij Woningnet. Daar zijn op het moment van inschrijven geen beperkingen voor opgelegd wat betreft het inkomen. Men weet immers niet hoe het inkomen zich in de toekomst zal ontwikkelen. Voordat er daadwerkelijk gereageerd wordt op een woning, moeten de meest recente inkomensgegevens worden opgegeven. De hoogte van het inkomen bepaalt namelijk op welke sociale huurwoningen gereageerd mag worden en of er eventueel een voorrang geldt op basis van het inkomen. Bij de daadwerkelijke toewijzing vindt nog een controle plaats op basis van de ingediende stukken. Op de website van Woningnet staat aangegeven dat ook middeninkomens in aanmerking kunnen komen voor een sociale huurwoning, waarbij wel is aangegeven dat dit voor een kleiner deel van de sociale huurwoningen geldt.

De tweede vraag was van de SP en had betrekking op het gebruik van loten, o.a. door Jebber/SSH. We zien dat verlote woningen in de gemeente Utrecht in 2020 met name zijn toegewezen aan alleenstaanden (81% van de verlote woningen) en huishoudens jonger dan 35 jaar (aandeel 89%). Van alle verlote woningen in Utrecht was 43% in bezit van Jebber/SSH, 25% van Portaal, 17% van Mitros en 12% van Bo-ex. Het loten in de gemeenten Utrecht is dus niet alleen voorbehouden aan Jebber/SSH.

De derde vraag, van de CDA, had betrekking op de definitie van de omvang van het huishoudens. Specifiek ging het hier om in hoeverre kinderen bij de omvang van het huishouden (relevant voor

voorrang op basis van huishouden) mee worden geteld als er sprake is van een scheiding. In de vorige versie van de huisvestingsverordening was dat onderdeel niet verder uitgeschreven, wat tot onduidelijkheid leidde. In het laatste raadsvoorstel was nu daarvoor de definitie opgenomen dat als het kind/de kinderen minimaal 3 dagen per week bij de ouder verblijven, deze kinderen meetellen bij de omvang van het betreffende huishouden (dat kan dus ook bij beide ouders, zolang dat maar 3 of 4 dagen is per week.

Bovenstaande wijziging van de definitie is gepresenteerd als een *technische* wijziging, maar heeft toch meer implicaties dan van tevoren gedacht werd.

Wij willen daarom deze definitie nog een keer goed bekijken en hebben daarom in bijgaande ‘strekt ter vervanging’ bovenstaande definitie van inwonende kinderen uit het laatste voorstel geschrapt. Komend jaar zullen wij hier nog op terugkomen.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris, de burgemeester,

Gemeenteraad

Dossiernummer	2091
Vertrouwelijk	Nee
Vergaderdatum	23 december 2021
Agendapunt	20
Titel	Raadsvoorstel Vaststelling Stedenbouwkundig Plan van Eisen Jaarbeurspleingebouw
ID	2255
Behandelend ambtenaar	Susanne Siebers
Telefoon	06-34137259
E-mail	susanne.siebers@utrecht.nl
Datum collegebesluit	
Geocodering	
Thema	Ruimtelijke ordening
Portefeuillehouder	Wethouder Eerenberg
Beleidsveld	Stationsgebied
Referendabel	Ja
Reden niet referendabel	
Raadsadviseur (lijst)	Frank de Kok/Cie Ruimtelijke ontwikkeling, Grondzaken en Vastgoed/06-20011476
Behandelvoorstel	
Resultaat commissiebehandeling	Toezeggingen: Wethouder Eerenberg zegt toe in het tweede kwartaal van 2022 de raad per raadsbrief te informeren over een aangescherpte visie op cultuur ten aanzien van het jaarbeurspleingebouw. Terug in de Raad als A/B punt en geschatte bespreektijd: Voorafgaande aan de raadsbehandeling komt het college met een brief waarin o.a. de raad een interne studie ontvangt over de functies van het gebouw o.a. in relatie tot de financiën, een toelichting over start-ups en parkeren parkeergarage Croeselaan. De raad ontvangt ook het taxatierapport van de businesscase. B punt voor 60 minuten.
Resultaat raadsbehandeling	

Geagendeerd	Vergaderdatum
Gemeenteraad	23 december 2021

Voorgesteld besluit

Gemeente Utrecht

Voorstel aan de gemeenteraad

Vaststelling Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE) Jaarbeurspleingebouw

Beleidsveld	Stationsgebied
Organisatieonderdeel	Ontwikkelorganisatie Ruimte
Opsteller	Susanne Siebers
Kenmerk	8544727
Vergaderdatum Raad	volgt
Geheim	Ja, een of meer bijlage(n)

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

1. Het Stedenbouwkundig Programma van Eisen Jaarbeurspleingebouw met daarin de ambities voor een bruisend, markant en gezond gebouw, met onder andere een maximale bouwhoogte van 105 meter conform de Hoogbouwkaart Stationsgebied (bijlage 3), vast te stellen.

Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris, de burgemeester,

Geheimhouding

Het college heeft tijdelijke geheimhouding opgelegd op de bijlage ‘Financiële effecten Jaarbeurspleingebouw’ op grond van artikel 55 lid 1, artikel 86 lid 2 en artikel 25 lid 2 Gemeentewet om redenen genoemd in artikel 10 lid 1 en 2 sub b en g Wet Openbaarheid van bestuur totdat het project is gerealiseerd, of zoveel eerder als het college de raad (gedeeltelijk) in openbaarheid kan informeren. De raad wordt separaat gevraagd deze geheimhouding op grond van artikel 25 lid 3 Gemeentewet in de eerstvolgende raadvergadering te bekrachtigen.
Geheimhouding is nodig om het gemeentelijke financiële belang te beschermen en om onevenredige benadeling van de gemeente, dan wel onevenredige bevoordeling van derden te voorkomen. In de bijlage zijn financiële uitgangspunten en gegevens over het project Jaarbeurspleingebouw opgenomen. Openbaarheid van deze informatie kan de gemeentelijke onderhandelingspositie benadelen. In het kader van toekomstige onderhandelingen over de gronduitgifte en de aanbesteding dienen deze gegevens daarom niet openbaar te worden gemaakt.

Samenvatting

SPvE Jaarbeurspleingebouw

In het voorliggend Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE) Jaarbeurspleingebouw zijn de opgave, ambities en randvoorwaarden benoemd voor de ontwikkeling van dit bijzondere gebouw. Kern van het SPvE is dat op deze plek een bruisend, markant gebouw wordt gerealiseerd dat bijdraagt aan de gezonde stedelijke ontwikkeling van Utrecht. Daarom omvat het gebouw een stedelijk programma met bijvoorbeeld (nacht)horeca en andere publieke functies zoals een culturele voorziening. Boven het plintprogramma worden in het gebouw kantoren gerealiseerd, waarvan een beperkt deel bestemd is voor een gedifferentieerd werklandschap met creatieve en innovatieve start ups (broedplaats). Het gebouw moet op deze centrale plek echt iets toevoegen aan de stad en haar directe omgeving (het vergrote centrum).

Tijdens het opstellen van het SPvE is de stad meerdere keren betrokken (flitspeiling in december 2020 en consultatieronde in mei 2021). We zijn aangenaam verrast over de interesse vanuit de stad voor de ontwikkeling van het Jaarbeurspleingebouw. De ingediende reacties bevatten verrassende tips en suggesties en naar aanleiding daarvan is het SPvE ook aangepast (een overzicht hiervan is opgenomen in de bijlage ‘Resultaat Consultatieperiode Jaarbeurspleingebouw’). Daarnaast bleek uit de ingediende reacties ook steun voor een groot deel van onze eerder opgestelde ideeën. Voorgesteld wordt het SPvE vast te stellen zodat op basis hiervan kan worden gestart met de aanbestedingsprocedure. U treft het SPvE bij dit voorstel aan.

Het SPvE gaat uit van een samenhang van de verschillende programmaonderdelen die een integraal concept vormen. Voor het gehele bouwplan zal een marktconforme grondprijs worden betaald die past binnen het financiële kader.

Broedplaats

Voorgesteld wordt om een broedplaats op te nemen met daarin werkruimten en een gereguleerd huurniveau die zijn afgestemd op de specifieke doelgroep creatieven en start ups. Dat huurniveau ligt lager dan het huurniveau van reguliere kantoren in het Stationsgebied. Aan de functie Broedplaats worden verschillende voorwaarden gesteld, waaronder mogelijk een gereguleerde huur. Hierdoor kan een negatieve grondwaarde voor dit programma-onderdeel ontstaan waardoor de gemeente via de grondprijs financieel bijdraagt aan de ontwikkeling van deze functie. Dit kan tot gevolg hebben dat afgeweken moet worden van het Utrechtse gronduitgiftebeleid waar een raadsbesluit voor nodig is.

Er wordt een beroep gedaan op grond 9 uit het Algemeen belang besluit Wet markt en overheid van de gemeenteraad uit 2014. Via dit raadvoorstel wordt u hierover geïnformeerd, conform het raadsbesluit uit 2014.

Context

Aanleiding

Het Jaarbeursplein met daarop het Jaarbeurspleingebouw vormt straks de entree van het vergrote centrum. Dit gebouw is de laatste ontwikkeling van Fase 1 van het Stationsgebied. Om voorrang te geven aan de realisatie van de geplande parkeergarage, de realisatie van de (tijdelijke) busstations en de inrichting van het Jaarbeursplein, heeft de ontwikkeling van het Jaarbeurspleingebouw enige jaren op zich laten wachten.

Vervolgens heeft eind 2018 voor het Jaarbeurspleingebouw een marktconsultatie plaatsgevonden. Deze had tot doel om tot een optimale marktbenadering te komen. Daarna is met één geïnteresseerde ontwikkelcombinatie de haalbaarheid van het project onderzocht. Dit onderzoek heeft niet tot het gewenste resultaat geleid en is begin 2020 stopgezet. Afgelopen jaar is gewerkt aan het opstellen van de kaders, ambities en randvoorwaarden voor deze ontwikkeling. Deze zijn opgenomen in het voorliggend Stedenbouwkundige Programma van Eisen Jaarbeurspleingebouw.

Parallel is gewerkt aan het voorbereiden van de aanbestedingsprocedure. De Aanbestedingsstrategie Jaarbeurspleingebouw is in lijn met het Utrechtse Selectiebeleid bij gronduitgifte, is door het college vastgesteld (zie ook raadsbrief ‘Utrechts Selectiebeleid bij gronduitgifte’ van 16 juni 2021) en vormt het

kader voor de uitwerking van de aanbestedingsstukken zodat de procedure verder kan worden voorbereid en opgestart.

Met het vaststellen van het SPvE Jaarbeurspleingebouw en de daaropvolgende aanbestedingsprocedure wordt de ontwikkeling weer in gang gezet.

Gezond Stedelijk leven voor iedereen
Het SPvE Jaarbeurspleingebouw geeft op meerdere onderdelen invulling aan de ambities van gezond stedelijk leven. Met dit gebouw wordt verdicht op een bestaand knooppunt en worden (culturele) voorzieningen en werkgelegenheid toegevoegd aan de groeiende stad. Door een hoog gebouw (105 meter) met kelder te realiseren wordt efficiënt gebruik gemaakt van de beperkte ruimte in het Stationsgebied. In het gebouw is verder sprake van functiemenging waardoor er (bijna) 24 uur per dag levendigheid ontstaat.

Het thema ‘Gezond’ in het SPvE geeft invulling aan het gezond stedelijk leven: zo wordt bijvoorbeeld bewegen en sport (mogelijkheid van urban sports) gestimuleerd, liggen de ambities voor slimme mobiliteit (lage parkeernormen en toepassen deelauto’s) hoog, zijn er ambities opgenomen voor groen en natuurinclusief bouwen en zal het gebouw aangesloten worden op het collectieve WKO systeem. In de kelder van het gebouw is een openbare fietsenstalling opgenomen die met name gebruikt zal worden door OV reizigers. Hierdoor draagt het gebouw ook bij aan de 10-minuten stad. Dit sluit ook aan bij de koers uit de RSU 2040. De RSU 2040 is bij het schrijven van dit document niet in werking getreden vanwege een inleidend verzoek tot een raadgevend referendum.

Juridische context
Conform het Utrechts planproces (UPP) stelt de raad het SPvE vast. Hiermee ontstaat een kader op basis waarvan de aanbestedingsprocedure kan worden doorlopen. Voor de ontwikkeling van het Jaarbeurspleingebouw wordt een Europese aanbestedingsprocedure conform deel 2 van de Aanbestedingswet gevolgd. Gekozen is voor de concurrentiegerichte dialoog.

Het is mogelijk dat er voor het opnemen van de broedplaats een afwijking van het Utrechtse gronduitgifte beleid noodzakelijk is.

De voorwaarden voor het tot stand brengen en houden van de broedplaats zijn op juridische onderdelen getoetst. Op basis hiervan is geconcludeerd dat er geen sprake is van staatssteun. Beoordeeld is of er sprake is van staatssteun in de relatie erfpachter en erfverpachter (gemeente) en in de relatie gemeente en huurders. In de relatie erfpachter en erfverpachter is er in de casus Jaarbeurspleingebouw geen sprake van staatssteun. De erfpachter betaalt immers de marktprijs die hoort bij een pand met dergelijke beperkingen zoals vastgelegd onder het bestemming en gebruik van het erfpachtrecht. Zou hij vrij zijn om de ruimte van de broedplaats als bijvoorbeeld commerciële kantoorruimte te verhuren, dan zou hij ook een hogere erfpacht aan de gemeente moeten betalen. De erfpachter heeft dus geen economisch voordeel.

Mogelijk is er wel sprake van steun in de relatie gemeente en huurders (de startup en/of creatieve diensten) omdat de lagere erfpachtprijs ten goede komt aan de huurders. Maar om van staatssteun te kunnen spreken moet er daarnaast sprake zijn van ongunstige beïnvloeding van het handelsverkeer in de EU. Daarvan is pas sprake als het voordeel voor elke startup in drie jaar tijd boven € 200.000,-- uitkomt. Hier is geen sprake van. Conclusie is dus dat er geen sprake is van staatssteun.

Aangezien er in het geval van een broedplaats sprake is van een economische activiteit (het uitgeven van vastgoed in erfpacht) en de grond op basis van de nu voorliggende voorwaarden onder de kostprijs wordt uitgegeven, moet een beroep worden gedaan op grond 9 uit het Algemeen belang besluit Wet markt en overheid van de gemeenteraad uit 2014. Het is mogelijk om dit beroep te doen omdat het Jaarbeurspleingebouw bijdraagt aan het strategisch verfraaien van het Stationsgebied en omdat hiermee een nieuwe functie in het gebied wordt gerealiseerd die de markt niet zelf zal realiseren.

In de voorbereiding van de aanbesteding wordt (mede op basis van een marktconsultatie) de wijze waarop de broedplaats wordt uitgevraagd en de publiekrechtelijke- en privaatrechtelijke afspraken

nader uitgewerkt. Dit kan tot gevolg hebben dat het nodig blijkt te zijn om af te wijken van het Utrechtse gronduitgiftebeleid. Zie verder kanttekening 1.2.

Uiteraard moet in een latere fase een Omgevingsplan procedure worden doorlopen, waardoor ook de publiekrechtelijke borging geregeld is. Het vaststellen van dit Omgevingsplan zal plaatsvinden in 2023 en is een bevoegdheid van de raad.

Beoogd effect
Het Jaarbeurspleingebouw vormt straks het baken van het nieuwe centrum. Het gebouw markeert het Jaarbeursplein en trekt de aandacht. Het levendige gedifferentieerde programma in het gebouw zorgt voor een bruisende en dynamische omgeving die aantrekkelijk is voor veel verschillende doelgroepen. Het gebouw draagt bij aan de doelstelling om van de westzijde van het centrum een gemengd, inclusief en levendig hoogstedelijk stuk stad te maken. Het gebouw is tenslotte zo uitgevoerd dat het bijdraagt aan de ambities voor gezonde en duurzame verstedelijking.

Eerdere besluitvorming en informatievoorziening

- **11 december 2003** *Raadsbesluit (raadsvoorstel 2003, nr. 277) inzake het Masterplan Stationsgebied.* De gemeenteraad stelt het Masterplan Stationsgebied vast.
- **4 november 2004** *Raadsbesluit (raadsvoorstel 2004, nr. 190) inzake vaststelling actualisatie Masterplan Stationsgebied.*
- **14 december 2006** *Raadsbesluit (raadsvoorstel tot vaststelling van het Structuurplan)* (2006, nr.238);
- **9 juli 2015** *Raadsbesluit tot vaststelling van de toekomstvisie "Healthy Urban Boost"* incl. Amendement 2015/55.
- **29 september 2015** *Commissiebrief Aanpak 2e fase Stationsgebied (997)*
- **30 augustus 2016** *Raadsbrief Keuzedocumenten Nieuw Centrum (1612)*
- **1 november 2016** *Raadsbrief Duiding Stadsgesprek Het Nieuwe Centrum (1714)*
- **7 december 2017** *Raadsbesluit Omgevingsvisie Beurskwartier en Lombokplein (2017/96)*
- **10 juni 2013** *Stedenbouwkundig plan Van Sijpesteijnkwartier 2013*
- **29 januari 2015** *Bestemmingsplan Van Sijpesteijnkwartier 2015*
- **6 maart 2021** *Raadsbrief stopzetten haalbaarheidsstudie 2020*
- **22 maart 2021** *Raadsbrief resultaten flitspeiling 2021*
- **10 mei 2021** *Raadsbrief concept SPvE*

Beslispunten, Argumenten en Kanttekeningen/Risico's

Beslispunt	
1	Het Stedenbouwkundig Programma van Eisen Jaarbeurspleingebouw met daarin de ambities voor een bruisend, markant en gezond gebouw, met onder andere een maximale bouwhoogte van 105 meter conform de Hoogbouwkaart Stationsgebied (bijlage 3), vast te stellen.
Argumenten	
1.1	Het concept SPvE geeft een uitwerking van de gemeentelijke ambities en doelstellingen op het gebied van gezond stedelijk leven.
	De ambities bruisend, markant en gezond voor de ontwikkeling dragen in samenhang bij aan een gezonde duurzame verstedelijking. Het begrip Bruisend gaat over de programmatische invulling van het gebouw. Het begrip Markant kleurt de stedenbouwkundige ambities in. Onder het begrip Gezond scharen we samenhangende onderwerpen als gezondheid, duurzaamheid, (duurzame) mobiliteit, circulariteit, natuurinclusief bouwen en groen. Het gaat hierbij om integrale ambities: we beschouwen bruisend, markant en gezond in samenhang.
1.2	Bruisend: het concept SPvE voorziet in een brede samenhangende mix van

functies die de levendigheid en de aantrekkelijkheid van het centrum vergroten.

Algemeen
Belangrijk speerpunt van het SPvE is het realiseren van een bruisend gebouw met een levendige stedelijke plint dat iets toevoegt aan het vergrote centrum. Het SPvE gaat uit van een volume van maximaal 45.000 m^2 BVO aan bovengronds programma. Het grootste programma onderdeel betreft commercieel kantoor inclusief zogenaamde broedplaats voor creatieve en innovatieve start-ups en daarnaast is minimaal 8.000 m^2 BVO bestemd voor een zogenaamd stedelijk programma. Dit stedelijk programma betreft een programmamix met publieke voorzieningen zoals een groot aandeel (nacht)horeca, een culturele voorziening. Daarnaast leggen we via het SPvE de uitdaging bij de marktpartijen om mogelijkheden voor urban sports te realiseren, zien we een creatieve ontwerpopgave om het gebouw met het plein te verbinden (bijvoorbeeld via trappen, balkons, tribune) en een uitdaging om de bovenste laag (lagen) van het gebouw publiek toegankelijk te maken. We zien een nadrukkelijke koppeling tussen de verschillende programma onderdelen onderling en tussen het gebouw en de omgeving.

Geen wonen
In het vigerend bestemmingsplan uit 2015 heeft het Jaarbeurspleingebouw een kantorenbestemming. Onderzocht is of ook woningen toegevoegd kunnen worden aan het programma van het Jaarbeurspleingebouw. In het SPvE is geen woonprogramma opgenomen omdat op deze locatie de woonkwaliteit niet goed te waarborgen is. Dat heeft te maken met het aanwezige geluid en gezondheid (evenementen en verkeer) en de keuze om juist veel levendige functies aan het Jaarbeurspleingebouw toe te voegen die mogelijk tot geluidsoverlast leiden voor bewoners in hetzelfde gebouw. Het toevoegen van woningen beperkt daarnaast het gebruik van het Jaarbeursplein als evenementenlocatie. Naast deze kwalitatieve redenen speelt ook een financiële afweging een rol: grondopbrengsten voor woningen liggen aanzienlijk lager dan de opbrengsten voor kantoren, zeker als de wooncategorieën uit de Woonvisie toegepast worden. Wonen is dus geen programmaonderdeel in dit gebouw, hierdoor is er meer ruimte voor horeca en (nacht)cultuur en wordt ook de broedplaats mogelijk gemaakt.

Horeca en (nacht)cultuur
Een sterke mix van uitnodigende horecaconcepten in met name de stedelijke plint versterkt het gebouwconcept. Te denken valt bijvoorbeeld aan horecaconcepten met een specialistisch concept, een rooftopbar en kleinschalige horecaconcepten. Terrassen op het Jaarbeursplein geven extra levendigheid aan het Jaarbeursplein waardoor er interactie tussen binnen en buiten ontstaat.

Uit onderzoek blijkt dat er in Utrecht een tekort is aan goede nachthoreca en dat het Utrechtse uitgaansleven gebaat is bij nieuwe locaties en andere aanvullende concepten. Ook de raad heeft eerder al de wens uitgesproken voor nachthoreca op deze locatie. Het Jaarbeurspleingebouw (plint, of mogelijk een andere plek in het gebouw) leent zich goed voor bijvoorbeeld dansen of een nachtclub. De nachthoreca kan worden gecombineerd met andere functies in het gebouw. Uit de consultatieronde van mei 2021 is gebleken dat veel respondenten behoefte hebben aan een uitbreiding van het Utrechtse uitgaansleven.

Kantoor en broedplaats voor creatieve en innovatieve start ups
Een omvangrijk programma-onderdeel van het SPvE is het kantoorprogramma, dit is ook al uitgangspunt in het vigerende bestemmingsplan. Dit programma heeft een belangrijk aandeel in het verdienend vermogen van deze ontwikkeling. Het Stationsgebied Utrecht is vanwege haar centrale ligging en goede OV-bereikbaarheid één van de meest gewilde kantorenlocaties. Uit onderzoek blijkt dat het de verwachting is dat de vraag naar kantoren ondanks de Coronacrisis op deze locatie onverminderd hoog blijft.

De huurprijs van nieuwbouw is de laatste jaren fors gestegen en bestaande gebouwen worden na renovatie net zo duur. Dit leidt tot verdringing van organisaties die de hoge huurprijs niet kunnen opbrengen zoals creatieven, startups en maatschappelijke/culturele

organisaties. Dat is niet wenselijk want het gebied wordt hierdoor eenzijdig. De genoemde organisaties kunnen het gebied meer divers en aantrekkelijker maken voor zowel bewoners als bedrijven. Bedrijven willen ook graag een meer inclusieve mix: het zuiver zakelijke milieu raakt uit de gratie.

Recent is het onderzoek Kantoorsegmentatie Stationsgebied door Urban-XChange uitgevoerd. Conclusie van dit onderzoek is dat met zogenaamde broedplaatsen specifieke doelgroepen (creatieven en startups) worden aangetrokken die op hun beurt het vestigingsklimaat in het Stationsgebied aantrekkelijker maken voor grotere werkgevers.

De trend is dat grotere werkgevers steeds meer op zoek zijn naar jonge talenten, diversiteit, inspiratie, en innovatie in de binnenstedelijke omgeving. Met een gebalanceerde mix van werkmilieus onderscheiden we het Stationsgebied duidelijk van andere zakelijke business districts zoals bijvoorbeeld de Zuidas en het gouvernment district in Den Haag. Daarmee geven we onze economie op de beste plek een belangrijke zet in de gewenste richting. In “the war on talent” kan de gebalanceerde segmentering voor Utrecht een belangrijke economische troefkaart worden. Positief effect is daarbij ook nog eens levendigheid en inclusiviteit.

Het onderzoek toont ook aan dat het centrum van Utrecht zijn echte broedplaatsfuncties verliest door prijsverhoging en verzakelijking. Dat proces van gentrificatie wordt omschreven in het rapport van Urban X-Change en is te keren door broedplaatsmilieus toe te voegen en te beschermen.

Uit onderzoek is gebleken dat er een behoefte aan groei van 80.000 m² werkplekken bestaat, verspreid over de stad en deels in de regio. Het gaat hierbij om werkplekken voor een brede doelgroep (zowel de makers alsook de meer zakelijke creatieven als architecten en reclamebureaus). Het faciliteren van deze doelgroep zorgt voor een creatief klimaat in de stad en de regio. Daarbij kunnen deze makers vanuit hun werkplek, afhankelijk van het soort plek, een rol vervullen in maatschappelijke vraagstukken.

Er is noodzaak om op verschillende plekken in de stad betaalbare creatieve werkplekken toe te voegen. Tegelijkertijd is zichtbaar dat met het verdichten van de stad ook tijdelijke plekken op de rafelranden verdwijnen. Dus terwijl de vraag stijgt, wordt de huidige beschikbare ruimte ook minder; een dubbel effect op de ruimtebehoefte.

De komende jaren zullen we op diverse plekken in het Stationsgebied in de praktijk toetsen waar de goede balans voor het Stationsgebied ligt, wat wel werkt en wat niet. Helder is dat dit (bescheiden) aandeel van het programma een lagere huuropbrengst heeft dan reguliere kantoren op de vrije markt. Bij de ontwikkeling van het Jaarbeurspleingebouw willen we een eerste stap zetten door als gemeente in de vorm van een pilot het goede voorbeeld te geven. Vanuit de gedachte van een gemengd en levendig centrum is daarom het voorstel om een beperkt deel van de kantorenmeters (10%) in dit gebouw voor doelgroepen zoals creatieve ondernemers, innovatieve startups en maatschappelijke organisaties te benutten.

Culturele voorziening
Met de groei van de stad moet ook fysiek ruimte worden gemaakt voor grootstedelijke cultuuruitingen en eigentijdse kunstvormen die met en naast elkaar bestaan en een gedifferentieerd publiek trekken. De ontwikkeling van het Jaarbeurspleingebouw biedt een kans om Utrecht als dynamische cultuurmetropool op de kaart te zetten.

Net als het toevoegen van ruimte voor creatieve en innovatieve start ups is het toevoegen van een culturele voorziening een goede toevoeging aan dit deel van het centrum. We zien een koppeling tussen deze programma-onderdelen; er kan kruisbestuiving plaatsvinden.

	Een culturele voorziening in het Jaarbeurspleingebouw kan een ontmoetingsplek zijn voor gebruikers van het gebouw zelf, de buurt, de stad en de regio. Deze eyecatcher zorgt vanuit (een gedeelte van) de plint voor levendigheid in het gebouw en in de omgeving op het Jaarbeursplein. Voor ondernemingen is het bijvoorbeeld aantrekkelijker om boven een kunsthal gevestigd te zijn dan boven reguliere horeca. Een culturele voorziening creëert daarom voor het omliggende vastgoed in het centrum op langere termijn meerwaarde. De afgelopen periode zijn verschillende onderzoeken uitgevoerd. Conclusie van de eerste onderzoeken is dat de plint van het Jaarbeurspleingebouw geschikt is voor een mix aan functies met een culturele voorziening als dragend element. Een multifunctioneel concept met ruimte voor maken, produceren en verkopen. Dit is een combinatie van functies beeldende kunst en theater en dans. Er is vastgesteld dat er niet veel voorbeelden zijn van gebouwen waarin crossovers tussen beeldende kunst en theater te ervaren zijn en dat vergt innovatief denken in de aanbestedingsfase. *Urban sports (skatebaan)* De tijdelijke skatebaan aan het Jaarbeursplein is een succes gebleken. Een aanzienlijk deel van de respondenten van de uitgevoerde flitspeiling eind 2020 heeft aangegeven veel waarde te hechten aan deze skatebaan. Ook in de consultatieronde van mei 2021 komt dit terug. De skatebaan geeft identiteit aan deze plek in het Stationsgebied. Er bestaat in de stad een sterke wens om deze te behouden. Daarom legt het SPvE de uitdaging neer bij de marktpartijen om een creatieve invulling te bedenken voor een mogelijkheid tot het uitoefenen van urban sports. *Openbare fietsenstalling gerelateerd aan Utrecht Centraal* In april 2019 is een samenwerkingsovereenkomst ondertekend tussen ProRail en Gemeente Utrecht waarin beide partijen afspreken gezamenlijk te zoeken naar een uitbreiding van 5.000 fietsparkeerplekken in de directe omgeving van Utrecht Centraal om te voorzien in de behoefte tot 2030. Na een inventarisatie is geconcludeerd dat o.a. de locatie Jaarbeursplein in aanmerking komt voor de realisatie van fietsparkeerplekken. In het concept SPvE Jaarbeurspleingebouw is daarom een openbare fietsenstalling opgenomen voor 1.500 – 2.500 fietsparkeerplekken. Hiermee wordt een deel van de benodigde 5.000 fietsparkeerplekken ingevuld. Tijdens de zomer heeft het projectteam van gemeente, ProRail en NS aan een globaal ontwerp en kostenraming voor de openbare fietsenstalling gewerkt. Hierbij is gezocht naar dubbelgebruik met de fietsenstalling voor bezoekers en kantoormedewerkers van het Jaarbeurspleingebouw. De - uit dit onderzoek voortgekomen - eisen en randvoorwaarden worden meegegeven in de aanbestedingsprocedure.
1.3	<u>Markant: het concept SPvE borgt de ruimtelijke kwaliteit van de ontwikkeling en geeft voldoende (ontwerp)vrijheid aan marktpartijen.</u>
	In het SPvE zijn de ruimtelijke ambities en randvoorwaarden voor de realisatie van het gebouw uiteengezet. Deze zorgen in samenhang ervoor dat er een spraakmakend gebouw met iconische schoonheid en hoogwaardige architectuur wordt gerealiseerd. Om de creativiteit van marktpartijen voldoende ruimte te geven is er in het SPvE op verschillende onderdelen (ontwerp)vrijheid opgenomen. Zo wordt geen stedenbouwkundig voorkeursmodel benoemd. In de aanbestedingsstukken wordt de beoordeling van het onderdeel Markant nader uitgewerkt (evenals de andere onderdelen), waarbij het uitgangspunt is dat het Supervisieteam op dit onderdeel een belangrijke rol krijgt.
1.4	<u>Gezond: het concept SPvE geeft hier integraal invulling aan.</u>
	De genoemde ambities onder het overkoepelende begrip Gezond kunnen bij de realisatie van het gebouw op vele manieren tot uiting komen. Het gaat hier bijvoorbeeld

	om de volgende thema's: gezondheid, groen, energie, circulariteit, klimaatadaptief bouwen, mobiliteit, natuurinclusief bouwen en biodiversiteit. Niet alle factoren spelen in dezelfde mate een rol bij de ontwikkeling van het Jaarbeurspleingebouw. De uitdaging voor de marktpartijen ligt in het slim combineren van de meest relevante factoren zodat synergie optreedt met een gezond gebouw als resultaat. Voor het onderdeel Gezond is het aan de marktpartijen om accenten te leggen en onderbouwd keuzes te maken. Uiteraard wordt in de aanbestedingsstukken voor een aantal onderdelen een ondergrens bepaald.
1.5	Stakeholders en belanghebbenden zijn overwegend positief over deze ontwikkeling en zijn in de gelegenheid gesteld het concept SPvE in te zien en er op te reageren.
	De afgelopen jaren hebben Utrechters op verschillende momenten kunnen reageren en meedenken over de plannen in het Stationsgebied. In december 2020 heeft een flitspeiling over het Jaarbeurspleingebouw plaatsgevonden. Deze is ingevuld door meer dan 4.000 Utrechters. Het overgrote deel van de respondenten is positief over de plannen en geeft concrete wensen en suggesties mee voor de realisatie van het gebouw. Door vervolgens het concept-SPvE vrij te geven voor consultatie kon iedereen in de maand mei het document inzien en er op reageren. De periode van consultatie vormde een toets-moment om te beoordelen of het SPvE aansluit bij de ideeën, wensen en suggesties die in de stad leven. Daarnaast bood deze consultatieronde de gelegenheid om het SPvE waar nodig aan te scherpen voordat het document bestuurlijk vastgesteld wordt. Ook tijdens deze periode zijn veel (positieve) reactie opgehaald waarvan een deel geleid heeft tot aanpassingen in het SPvE. Zowel de resultaten van de flitspeiling als van de consultatieronde zijn als bijlage opgenomen bij het SPvE.
1.6	De huidige taxistandplaats Jaarbeursplein kan in de directe omgeving van Utrecht Centraal worden ingepast aan de noordzijde van het gebouw.
	In de huidige situatie bevindt de taxistandplaats zich op de locatie van het toekomstige Jaarbeurspleingebouw. Deze moet verplaatst worden voordat de bouw start. Voor de tijdelijke locatie tijdens de bouw wordt naar een oplossing gezocht in afstemming met de bouwfasering Lombokplein. In de definitieve situatie zal de taxistandplaats (samen met de mindervalide plekken en Kiss&Ride) een plek krijgen aan de zijde van het NH-Hotel. Hier komt een weg met een keerlus aan het eind. Deze is te bereiken vanaf de Croeselaan. Hierover heeft afstemming plaatsgevonden met de TRU. De TRU heeft positief gereageerd op het voorstel waarbij de voorste taxi goed zichtbaar is voor reizigers en als eerste kan wegrijden.
Kanttekeningen/Risico's	
1.1	Het toevoegen van creatieve en innovatieve start ups (broedplaats) gaat ten koste van grondopbrengsten.
	Voorgesteld wordt om als onderdeel van het totale kantorenprogramma 10% werkomgeving voor creatieve en innovatie start ups op te nemen om de levendigheid en inclusiviteit van het werkmilieu in het centrum te bevorderen. De residuele grondopbrengst van ruimtes voor deze doelgroep ligt lager dan bij kantoren voor de vrije markt. Daarom is gekozen voor een bescheiden aandeel van 10%. Randvoorwaarde is dat geen tekort ontstaat op het financiële kader uit de grondexploitatie.
1.2	Het toevoegen van de functie broedplaats vraagt om gemeentelijke regie om te borgen dat de broedplaats wordt gerealiseerd, de gewenste doelgroep zich kan vestigen en deze ook op de lange termijn behouden blijft voor de stad.
	De gewenste menging in een schaars triple A centrummilieu zoals het Stationsgebied met broedplaatsen komt niet vanzelf tot stand. Onderzoek geeft aan dat zonder sturing vanuit de gemeente er geen ruimte voor broedplaatsen wordt gerealiseerd, de

	eenzijdige gentrificatie verder zal doorzetten en het beoogde creatieve en innovatieve werkmilieu in het Stationsgebied niet tot stand komt. In die situatie waarbij er wel broedplaatsen zijn - met een (door de gemeente) gereguleerde huur - is naar verwachting regie door de gemeente nodig om scheefhuur te voorkomen. Via gemeentelijke regie blijven de broedplaatsen behouden voor de beoogde gemeentelijke doelgroepen en daarmee blijven zij bijdragen aan de gemeentelijke doelstellingen. De gemeente heeft een belangrijke rol bij het opstellen van de voorwaarden waaraan de broedplaats en de huurders moeten voldoen. Verder toetst de gemeente of de broedplaats conform de voorwaarden en/of in de gedachte van de voorwaarden door de erfpachter wordt geëxploiteerd. Dit moet de erfpachter aantonen via een toelichtend verslag (4 x per jaar) waarop jaarlijks een accountantscontrole plaatsvindt. Uit deze accountantscontrole moet blijken dat de broedplaats conform de voorwaarden is verhuurd en op welke manier is bijgedragen aan de doelstellingen. De gemeente heeft bij deze beoordeling naar redelijkheid en billijkheid een zelfstandige afwegingsruimte. Hierbij staat het doel van de broedplaats centraal. De functie broedplaats in het Jaarbeurspleingebouw kan op verschillende manieren (publiekrechtelijk, privaatrechtelijk en/of via subsidiering) worden gerealiseerd. De mogelijkheden zijn onderzocht en realisatie van de broedplaats via publiekrecht (Omgevingsplan) en privaatrecht (uitgifteovereenkomst en erfpachtakte) heeft vooralsnog de voorkeur. Voorafgaande aan de aanbesteding zullen (mede op basis van een marktconsultatie) de wijze waarop deze functie wordt uitgevraagd en de publiekrechtelijke- en privaatrechtelijke afspraken nader worden uitgewerkt. Wanneer het noodzakelijk is hiervoor af te wijken van het Utrechtse gronduitgiftebeleid door in te stemmen met een lagere grondopbrengst dan de marktconforme grondopbrengst voor de functie broedplaats zal -indien uit nader onderzoek blijkt dat dit nodig is- hiervoor een voorstel aan de raad worden voorgelegd.
1.3	<u>Er is nog onzekerheid over de beoogde culturele voorziening.</u>
	Door Culturele Zaken is onderzoek uitgevoerd naar de beoogde culturele voorziening op deze plek om het aanbod van culturele voorzieningen op het gewenste niveau te brengen passend bij de groei van de stad. Op basis van dit onderzoek is het de wens hier een multifunctionele culturele voorziening te realiseren met een combinatie van beeldende kunst, theater en dans. Richting de aanbesteding moet concreet worden wat de exacte uitvraag wordt en ook zal de aanbestedingsstrategie op dit onderdeel worden uitgewerkt. Verschillende strategieën zijn denkbaar. Vooral bepalend daarin zijn de rol, de mate van zeggenschap en de maatschappelijke investering van de gemeente. Dit zal ook bepalend zijn voor de mate waarin de reeds gereserveerde middelen in de Investeringsagenda Cultuur voor twee bovenregionale voorzieningen in het centrum beschikbaar worden gesteld voor de culturele voorziening in het Jaarbeurspleingebouw. Een van de strategieën is dat we marktpartijen vragen om invulling te geven aan een commerciële culturele voorziening die aan de randvoorwaarden voldoet. In elk scenario is het uitgangspunt dat een minimale grondopbrengst (vergelijkbaar aan de grondwaarde voor bijzondere doeleinden) wordt gerealiseerd.
1.4	<u>Er is nog geen volledige financiële dekking voor de openbare fietsenstalling.</u>
	Gemeente heeft samen met ProRail en NS een studie gedaan naar mogelijke varianten van de fietsenstalling om te toetsen of het gewenste aantal fietsparkeerplaatsen inpasbaar is en wat de kosten van de fietsenstalling zijn. Voorkeur heeft het om de openbare fietsenstalling samen met de stalling voor het gebouw te combineren in de

	kelder. Totaal is er ruimte in de kelder voor circa 3.300 fietsparkeerplaatsen. De totale investeringskosten voor de openbare fietsenstalling zijn afhankelijk van de beoogde variant en liggen tussen de 9 en 15 miljoen euro. Via de Voorjaarsnota is gemeentelijke dekking van ruim € 4 miljoen circa 60% van de totale investering geregeld. Het investeringsvoorstel is exclusief de structurele exploitatie- en beheer/onderhoudslasten die geregeld moeten worden in de parkeerexploitatie na gereedkoming van de stalling en waarvoor een businesscase moet worden opgesteld samen met ProRail en NS. Daarnaast is een financiële bijdrage van het ministerie van I&W (ca. 40% van de totale investering) gevraagd. Een bijdrage van 25 % van de totale investering van de provincie Utrecht is benodigd om de optimale variant te kunnen realiseren. Samen met Prorail en NS vragen we dit jaar in het BO-MIRT van november een rijksbijdrage op basis van een globaal ontwerp en kostenraming. Daarnaast vragen we eind dit jaar de provincie om de gewenste financiële bijdrage. De dekking van deze voorziening moet in principe gegarandeerd zijn voordat gegund kan worden aan een marktpartij. Als dat niet het geval is, bestaat de terugvaloptie om een kleinere stalling te realiseren passend bij het beschikbare budget. Alternatief is dat gezocht wordt naar aanvullende gemeentelijke middelen om de fietsenstalling te realiseren conform de aantallen zoals genoemd in het SPvE (1.500 – 2.500 fpp). Uitgangspunt is nu dat ongeacht het feit dat de financiële dekking nog niet volledig is gegarandeerd, er hoe dan ook een OV-T fietsenstalling wordt opgenomen in deze ontwikkeling. De mate van beschikbaarheid van financiële middelen of andere garanties zal bepalen hoe groot deze stalling kan worden.
1.5	<u>Er zijn ook stakeholders en belanghebbenden minder positief over het toevoegen van een gebouw op deze locatie.</u>
	Uit de flitspeiling van december 2020 zijn ook minder positieve reacties naar voren gekomen. Uit de consultatieronde van mei 2021 blijkt dat een groep respondenten liever ziet dat er geen gebouw op deze plek wordt gerealiseerd. Ook het feit dat de huidige tijdelijke skatebaan verdwijnt wordt als bezwaarlijk ervaren. Dit laatste is als mogelijke ontwerpuitdaging meegegeven in het SPvE.
1.6	<u>Er is nog geen nieuwe Hoogbouwvisie vastgesteld.</u>
	De Hoogbouwvisie van Utrecht is vastgesteld door de Raad in 2005. In de Hoogbouwvisie is onder andere het Stationsgebied geduid als een gebied waar hoogbouw kan worden gerealiseerd. Voor het Jaarbeurspleingebouw geldt een maximale bouwhoogte van 90 meter. Het SPvE Jaarbeurspleingebouw wijkt hiervan af. Er wordt gewerkt aan een herijking van de Hoogbouwvisie. Bij het opstellen van deze nieuwe Hoogbouwvisie vormt de Hoogbouwkaart Stationsgebied (2019) – net als bij het bestemmingsplan Kop Beurskwartier (Wonderwoods) - het vertrekpunt. De ontwikkeling van het Jaarbeurspleingebouw met een bouwhoogte van maximaal 105 meter past hierbinnen.

Financiën

Het project Jaarbeurspleingebouw is onderdeel van de ontwikkeling van het Stationsgebied. Voor het Stationsgebied is een grondexploitatie vastgesteld die het financiële kader vormt voor alle ontwikkelingen, dus ook voor het Jaarbeurspleingebouw. In deze grondexploitatie is een opbrengst voor het Jaarbeurspleingebouw geprognotiseerd.

Om te toetsen of het SPvE binnen de minimale opbrengst van dit financiële kader blijft is begin 2021 een taxatie opgesteld. Deze taxatie is uitgevoerd op basis van het concept SPvE. Uitkomst is dat het financiële kader uit de grondexploitatie Stationsgebied óók op basis van het voorliggende SPvE

ruimschoots kan worden gehaald. Dit is onder andere mogelijk door positieve marktontwikkelingen van de afgelopen drie jaar: zij wegen op tegen minder volume en programmatische keuzes.

Het bestaande financiële kader geldt als minimum voor de aanbestedingsprocedure. Kort na de zomer wordt op basis van nader financieel onderzoek (tweede taxatie) bepaald welke minimale grondprijs we meegeven bij de aanbestedingsprocedure. Resultaat van dit onderzoek kan zijn dat bij de aanbesteding een hogere grondprijs dan het financiële kader wordt uitgevraagd.

De definitieve grondwaarde volgt uit de aanbestedingsprocedure (eind 2022) als sprake is van concrete plannen met bijbehorende grondbiedingen.

Zie voor meer informatie over de financiële aspecten de geheime Financiële effecten Jaarbeurspleingebouw.

Vervolg

Het vastgestelde SPvE Jaarbeurspleingebouw vormt het kader voor de op te starten aanbestedingsprocedure. Deze procedure kondigen we in december 2021 aan. Via deze procedure zoekt de gemeente een geschikte samenwerkingspartner die tot een plan komt dat invulling geeft aan de realisatie van het Jaarbeurspleingebouw op basis van de ambities van het SPvE.

Voor de ontwikkeling van het gebouw wordt een Europese aanbestedingsprocedure conform deel 2 van de Aanbestedingswet gevolgd (concurrentiegerichte dialoog). Gekozen is voor een procedure in drie stappen (partner-, visie- en planselectie). Dit sluit aan op het recent vastgestelde Selectiebeleid bij gronduitgifte waarbij de aanbestedingskosten worden beperkt. Door het aantal deelnemers tijdens de procedure snel terug te brengen en door de inzet van de deelnemers per fase te beperken, proberen we de aanbestedingskosten voor deelnemers te beperken.

We verwachten dat eind 2022 gunning plaatsvindt aan de winnende inschrijving voor de ontwikkeling van het gebouw. Daarna kan de verdere planuitwerking plaatsvinden en kan de procedure voor het Omgevingsplan worden opgestart. De bouw van het Jaarbeurspleingebouw start op zijn vroegst eind 2024.

Participatie

Tijdens het opstellen van het SPvE Jaarbeurspleingebouw is de stad om input gevraagd. In december 2020 is via een zogenaamde flitspeiling de stad om wensen en suggesties gevaagd voor met name de onderste lagen van het gebouw. De resultaten van deze flitspeiling zijn voor een deel meegenomen in het SPvE. We hebben u in maart 2021 via een raadsbrief geïnformeerd over de resultaten van de flitspeiling.

Vervolgens heeft het concept-SPvE heeft in de periode van 10 mei tot en met 6 juni voor iedereen ter inzage gelegen. Doel van deze consultatieronde was om te kunnen inschatten of de resultaten van de flitspeiling goed geland waren in het concept-SPvE. Daarnaast kunnen de reacties op het concept-SPvE aanleiding geven om het document aan te scherpen of aan te vullen. Het betreft geen formele inspraakprocedure.

Er zijn in deze periode verschillende communicatiemiddelen ingezet om een brede doelgroep te bereiken, waaronder een Instant Experience op Facebook en Instagram. Het concept-SPvE zelf was in te zien op de website cu2030. Daar was ook het reactieformulier te vinden. Respondenten zijn gevraagd waar ze zich op verheugen, waar ze zich zorgen over maken en of ze ons nog iets mee willen geven.

We zijn positief verrast over de hoeveelheid reacties die we hebben ontvangen en ook over de aard ervan. Het gebouw leeft in de stad. Uit de reacties op de eerste vraag is helder geworden dat veel Utrechters zich verheugen op het bruisende karakter van het gebouw en de voorzieningen die invulling aan dit karakter gaan geven (zoals de (nacht)horeca en de culturele voorziening). Het inclusieve karakter van het gebouw wordt gewaardeerd. Veel respondenten geven aan dat zij graag een bijzonder gebouw gerealiseerd zien worden waar de stad trots op kan zijn. Bij de antwoorden op de vraag waar mensen zich zorgen over maken valt op dat een aantal onderwerpen regelmatig

terugkomt (zoals zorgen of het plan met bijbehorende ambities daadwerkelijk gerealiseerd wordt, zorgen over de voorgestelde hoogte van 105 meter (te laag), zorgen dat het Stationsgebied te vol wordt en zorgen over beperkte groene ambities.

Uit de geuite zorgen is duidelijk geworden dat het SPvE op een aantal onderwerpen meer onderbouwing of toelichting vraagt. Dit geldt bijvoorbeeld voor de beschrijving van de groene ambities (deze waren te veel op gebiedsniveau en niet voldoende concreet voor het gebouw zelf). We zullen de initiatiefnemers tijdens de aanbestedingsprocedure uitdagen om met een visie op groen voor het gebouw te komen die ook van toegevoegde waarde voor de directe omgeving is. Ook de onderbouwing waarom er nog een gebouw gerealiseerd wordt in het Stationsgebied is verbeterd Om een en ander beter te duiden zijn aanvullende referentiebeelden toegevoegd in het SPvE. Daarnaast is op basis van de consultatieronde een stedenbouwkundige randvoorwaarde aan het SPvE toegevoegd die om een verbijzondering van de kroon van het gebouw vraagt. Het verslag van de consultatie (inclusief de gemeentelijke beantwoording op hoofdlijn) is als bijlage gevoegd bij het SPvE. Een overzicht van de wijzigingen die zijn aangebracht ten opzichte van het concept-SPvE is hier ook in opgenomen.

Vervolg
Gebleken is dat veel Utrechters interesse hebben in de ontwikkeling van dit gebouw. Ook tijdens de vervolgfasen van deze ontwikkeling betrekken we de stad. In de tweede helft van 2021 gaan we via een ‘sollicitatieprocedure’ op zoek naar een team van betrokken Utrechters die hier een rol in willen spelen (Stadsteam). Dit team van Utrechters zal betrokken worden bij de aanbestedingsprocedure en bij de verdere planuitwerking.
Zij kunnen kritisch meekijken en meediscussiëren, krijgen een unieke kans om het hele ontwikkeltraject van dichtbij mee te maken en zitten met hun neus vooraan. We vragen daar wel iets voor terug. Van deze Utrechters vragen we namelijk een actieve rol tijdens de verdere fasen van de ontwikkeling. Zij gaan met de ontwikkelende partijen het gesprek aan over de zorgen die tijdens de flitspeiling en de consultatieronde naar voren zijn gekomen. Deelnemen in dit team kost tijd: bijeenkomsten en gesprekken moeten voorbereid worden (soms ook op doordeweekse momenten). We denken na over de vraag of we deze Utrechters een vergoeding aanbieden voor hun inspanning en over de vraag op welke manier we dit Stadsteam zo inclusief mogelijk kunnen invullen.

Communicatie
Communicatie over het besluit gebeurt via een digitale nieuwsbrief en de website (www.cu2030.nl/jaarbeurspleingebouw). Alle indieners van een reactie krijgen bericht. Tevens wordt het SPvE met bijlagen (dus inclusief de resultaten van de flitspeiling en van de consultatieronde) op de website geplaatst. Het projectteam Jaarbeurspleingebouw is bereikbaar via e-mail (jaarbeurspleingebouw@utrecht.nl) en telefoon om een nadere toelichting op het SPvE Jaarbeurspleingebouw of het vervolgproces te geven.

Bijlagen
Bijlagen besluitvorming
- Stedenbouwkundig Programma van Eisen Jaarbeurspleingebouw met bijlagen;
- Geheim: Financiële effecten Jaarbeurspleingebouw.

Bijlagen informatief
-



Ambities en randvoorwaarden Jaarbeurspleingebouw

Stedenbouwkundig Programma van Eisen

Gemeente Utrecht

Utrecht.nl

Colofon

Projectgroep
Martijn Bijl, Projectmanager Taxi-infrastructuur Stationsgebied
Johan Boterenbrood, Duurzaamheid
Ashwin Karis, Stedenbouw
David Langerak, Culturele Zaken
Marlies de Nijs, Stedenbouw
Ruud Nijveld, Economische zaken
Klaas Beerda, Economische zaken
Ellen Peeters, Gezonde leefomgeving
Jasper Tamboer, Projectmanager Fietsparkeren Stationsgebied
Maarten Valkenet, Grondzaken
Cees Verbokkem, Mobiliteit
Elles Visser, Communicatie
Gideon Vreeman, Groen en ecologie

Projectmanagement
Marouan B'Ni-Iche, Projectassistent
Susanne Siebers, Projectmanager
Elsert Sikma, Projectmanager

Opdrachtgever
Tjalda Kalsbeek, Gebiedscoördinator Centrum/Stationsgebied

Grafische realisatie
OntwerpStudioRuimte

Versiedatum
01-09-2021

Inhoudsopgave

Voorwoord 5
‘Ontmoeten, werken en chillen pal naast Utrecht CS’ 5
Jaarbeurspleingebouw: een gebouw voor iedereen 5

Inleiding 7
1.1 Aanleiding 7
1.2 Doel 8
1.3 Plangebied Jaarbeurspleingebouw 9
1.4 Leeswijzer 9

Hoofdstuk 2 Context Jaarbeurspleingebouw 10
2.1 Het Stationsgebied en het vergrote centrum 10
2.2 Gebiedsgerichte kaders 12
2.3 Het perceel Jaarbeurspleingebouw 14

Hoofdstuk 3 Ambities 19
3.1 Bruisend 19
3.2 Markant 26
3.3 Gezond 27

Hoofdstuk 4 Randvoorwaarden en doelen 33
4.1 Programmatische randvoorwaarden 33
4.2 Stedenbouwkundige randvoorwaarden 37
4.3 Randvoorwaarden gezonde verstedelijking 42

Hoofdstuk 5 Overige randvoorwaarden 45
5.1 Geluid 45
5.2 Luchtkwaliteit 45
5.3 Externe veiligheid 45
5.4 Bodem 45
5.5 Water en riolering 45
5.6 Archeologie 46
5.7 Niet gesprongen explosieven 48
5.8 Trillingen 48
5.9 Flora en Fauna 48

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid 50
6.1 Economische uitvoerbaarheid en financiële haalbaarheid 50
6.2 Consultatie van de stad 50
6.3 Technische uitvoerbaarheid 52

Hoofdstuk 7 Proces en vervolgtraject 55
7.1 Planproces 55
7.2 Planologisch juridisch proces 55
7.3 Vervolg participatieproces 56
7.4 Streefplanning en mijlpalen 56

Hoofdstuk 8 Relevante beleidskaders en bronnen 57

Bijlagen 58

Bijlage 1: Stedelijke kaders Stationsgebied 59

Bijlage 2: Toelichting milieutechnische randvoorwaarden 62

Bijlage 3: De Hoogbouwkaart Stationsgebied 70

Bijlage 4: Resultaat flitspeiling Losse bijlage

Bijlage 5: Resultaat consultatieronde Losse bijlage



Afbeelding:
What is the City but the People (kunstenaar Jeremy Deller in samenwerking met BAK en Centraal Museum)

Voorwoord

‘Ontmoeten, werken en chillen pal naast Utrecht CS’

Stel je eens voor: in 2030 loop je aan de Westkant van Utrecht CS de trappen af naar het Jaarbeursplein. Je ziet daar dan, op het Jaarbeursplein, één van de meest markante architectonische hoogstandjes van Utrecht: het Jaarbeurspleingebouw. Het is voor je gevoel eigenlijk helemaal geen gebouw, maar een plek. Een plek die je uitnodigt, waar je wilt zijn omdat je er gaat werken, een bijeenkomst hebt, waar je elkaar kunt ontmoeten en waar je zowel buiten als binnen kunt sporten, een plek die bruist. Je kunt hier eigenlijk altijd bijzondere momenten meemaken, want als je hier niet komt om te werken, kun je naar een voorstelling, event, expositie, een restaurantje of bar. Hier kun je eten, drinken en afspreken, mensen ontmoeten en chillen tot in de late uurtjes. Er is hier eigenlijk altijd wel wat te beleven.

Jaarbeurspleingebouw: een gebouw voor iedereen

Op de meest centrale plek aan de westzijde van Utrecht Centraal komt een iconisch gebouw: het Jaarbeurspleingebouw. Dit gebouw op het Jaarbeursplein voegt meer ‘beleving’ toe aan het stationsgebied: de bezoekers kunnen hier werken, sporten, elkaar ontmoeten en mooie momenten beleven door bijvoorbeeld een voorstelling of expositie te bezoeken. Het gebouw is onderdeel van het Stationsgebied, waar we in een hogere dichtheid bouwen, om optimaal gebruik te maken van de mogelijkheden die dit *supercentraal* gelegen gebied heeft. Zo groeit het Jaarbeursplein en omgeving verder naar een levendig centrumgebied. Het Jaarbeursplein heeft een enorme potentie. Daar gaat Utrecht straks enorm van genieten.

We gaan voor een bruisend, markant en gezond gebouw. Het brede aanbod van unieke voorzieningen trekt mensen als een magneet aan, verlevendigt het Jaarbeursplein en vormt een toevoeging op de skyline van Utrecht. De ambities voor de vorm én de inhoud voor het Jaarbeurspleingebouw liggen hoog!

In het gebouw kan straks op allerlei manieren gewerkt worden: er komen verschillende soorten werkplekken en ontmoetingsplekken. In de onderste lagen van het gebouw, op straatniveau, komen allerlei publiek toegankelijke functies. Hier staat ontmoeten en verbinden centraal. Het bruist van de mensen, 24 uur per dag, 7 dagen per week. De bebouwing en de functies, maar vooral ook de mensen maken samen de plek. Het wordt een gebouw waar men in Utrecht voor staat, namelijk gezond stedelijk leven voor iedereen.

Een gebouw van en voor de stad!



Afbeelding:
Wethouder Eelco Eerenberg

Inleiding

1.1 Aanleiding

Het Jaarbeursplein ligt direct naast Utrecht Centraal en vormt dé entree van het nieuwe centrum. Op dit plein wordt de komende jaren het Jaarbeurspleingebouw gerealiseerd. Voor dit gebouw is in 2013 een stedenbouwkundig plan en in 2015 het bestemmingsplan Sijpesteijnkwartier-Jaarbeursplein vastgesteld. Om voorrang te geven aan de realisatie van de geplande parkeergarage, de realisatie van de tijdelijke busstations en de inrichting van het Jaarbeursplein, heeft de ontwikkeling van het Jaarbeurspleingebouw enige jaren op zich laten wachten.

De ontwikkelingen in de directe omgeving hebben de afgelopen jaren niet stil gestaan. Op 7 december 2017 heeft de gemeenteraad de Omgevingsvisie Beurskwartier en Lombokplein vastgesteld. Deze visie is inmiddels verder uitgewerkt en geeft richting aan de tweede fase van de ontwikkeling van het Stationsgebied. Dit deel van Utrecht wordt een gemengd, groen en levendig hoogstedelijk stuk centrum en niet slechts een eenvormig business district. Leidende principes bij deze ontwikkelingen zijn gezonde verstedelijking en duurzaamheid. Deze leidende principes zijn ook actueel voor de ontwikkeling van het Jaarbeurspleingebouw.

Eind 2018 heeft voor het Jaarbeurspleingebouw een marktconsultatie plaatsgevonden. Deze had tot doel om tot een optimale marktbenadering te komen. Daarna is met een geïnteresseerde ontwikkelcombinatie de haalbaarheid onderzocht. Dit onderzoek heeft niet tot het gewenste resultaat geleid en is daarom begin 2020 stopgezet. Inzichten uit beide trajecten zijn verwerkt in voorliggend document.

Met het vaststellen van dit Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE) actualiseren we de kaders en uitgangspunten en zetten we een concrete stap richting realisatie van het Jaarbeurspleingebouw.





Afbeelding boven:
Gezond Stedelijk leven voor iedereen

Afbeelding onder:
Het centrum van Utrecht breidt zich uit

1.2 Doel

Dit document beschrijft de functionele en ruimtelijke ambities voor het toekomstige Jaarbeurspleingebouw. Deze ambities zijn uitgewerkt in concrete randvoorwaarden.

Na vaststelling van dit SPvE dagen we de markt (consortia van ontwikkelende partijen) via een aanbestedingprocedure uit om met een plan en bieding te komen. Hieruit wordt één samenwerkingspartner geselecteerd die het gebouw gaat ontwikkelen. Mogelijk zijn niet alle ambities en randvoorwaarden in één plan te verenigen en moeten er bij de selectie van het plan keuzes worden gemaakt. Bij deze afweging staat het doel van de ontwikkeling (en niet het middel) voorop. In hoofdstuk 3 geven we aan waar de prioriteiten liggen. Deze worden uitgewerkt in de nog op te stellen aanbestedingdocumenten.

Dit SPvE vormt de basis voor het te actualiseren Omgevingsplan.

Gezonde verstedelijking
Utrecht is de snelst groeiende regio van Nederland. De stad groeit naar circa 450.000 inwoners in 2040. Deze groei vraagt meer dan woningen alleen. Ook vraagt deze groei om ruimte in de stad voor bijvoorbeeld werken, maatschappelijke en culturele voorzieningen, infrastructuur en recreatie. De stad groeit en ook het groenareaal en het aantal sportvoorzieningen moeten meegroeien. De toekomstige schaalsprong van Utrecht kan alleen maar succesvol zijn als de verstedelijking op een duurzame en gezonde manier plaats vindt.
We willen vooralsnog niet groeien via een nieuwe stadsuitleg, maar we willen groeien binnen de contouren van de bestaande stad. Met de voltooiing van het Centraal Station is Utrecht de best bereikbare plek van Nederland. Utrecht is bovendien ook een aantrekkelijke plek om te zijn. Vandaar dat we kiezen voor een verdere hoogstedelijke invulling van de directe omgeving van het station.



Afbeelding:
Locatie
Jaarbeurspleingebouw

Het Jaarbeurspleingebouw is één van de ontwikkelingen die kan bijdragen aan gezonde verstedelijking. Daarom zetten we voor deze locatie onder andere in op kantoren, een community van creatieve en innovatieve start ups, bruisende voorzieningen in combinatie met slimme mobiliteit, ontmoeten, goede verblijfskwaliteit en een gebouw dat uitnodigt tot bewegen. Deze voorzieningen zijn nodig voor een groeiende stad.

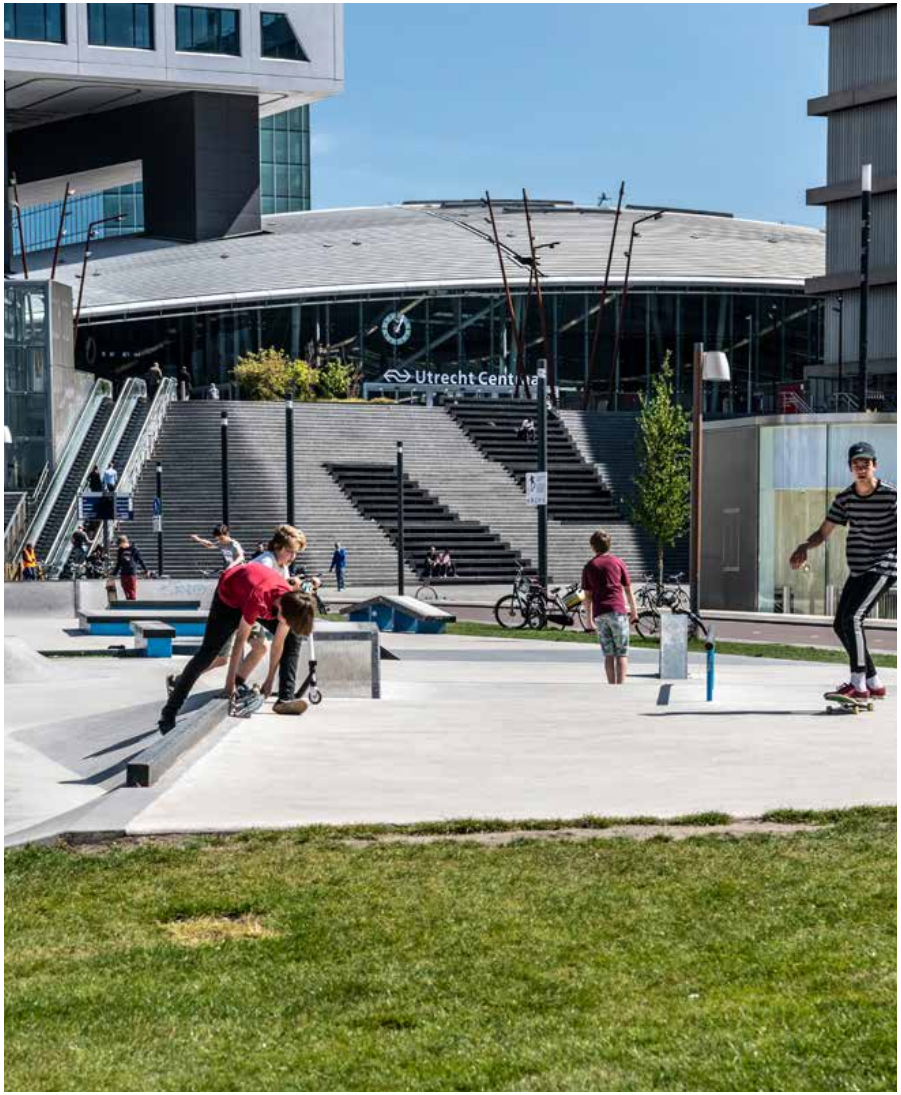
1.3 Plangebied Jaarbeurspleingebouw

Het plangebied (de plot) ligt aan de westzijde van Utrecht Centraal waar de komende jaren het vergrote centrum van Utrecht gerealiseerd wordt. De grond is in eigendom van de gemeente Utrecht. Een verdere beschrijving van de locatie en de directe omgeving volgt in hoofdstuk 2.

1.4 Leeswijzer

Dit SPvE is als volgt opgebouwd: hoofdstuk 2 beschrijft de huidige situatie waarbij ook de ontwikkelingen in de omgeving aan bod komen. Daarna wordt ingezoomd op de plot van het Jaarbeurspleingebouw. Hoofdstuk 3 beschrijft de ambities voor het gebouw. In dit hoofdstuk worden de ambities (bruisend, markant en gezond) toegelicht. Hoofdstuk 4 beschrijft de bijbehorende doelen en randvoorwaarden. In hoofdstuk 5 volgen de overige (milieutechnische) randvoorwaarden.

Hoofdstuk 6 gaat vervolgens in op zowel de financiële als de maatschappelijk en technische uitvoerbaarheid. In dit hoofdstuk volgt een beschrijving van de manier waarop de stad betrokken is geweest bij het tot stand komen van dit SPvE (participatie) en op welke manier deze inbreng is meegenomen. Tot slot volgt in hoofdstuk 7 een korte beschrijving van het vervolgproces. Het gaat in dit hoofdstuk onder andere over het vervolg van het participatietraject, het planologisch juridisch proces en de (streef)planning. Aan het eind van het document zijn de relevante beleidskaders, overige bronnen en bijlagen benoemd.



Afbeelding:
Het tijdelijke skate- en sportpark

Hoofdstuk 2 Context Jaarbeurspleingebouw

Dit hoofdstuk start met een korte beschrijving van het Stationsgebied en de bijbehorende stedelijke kaders. Daarna leggen we de focus op de locatie Jaarbeurspleingebouw.

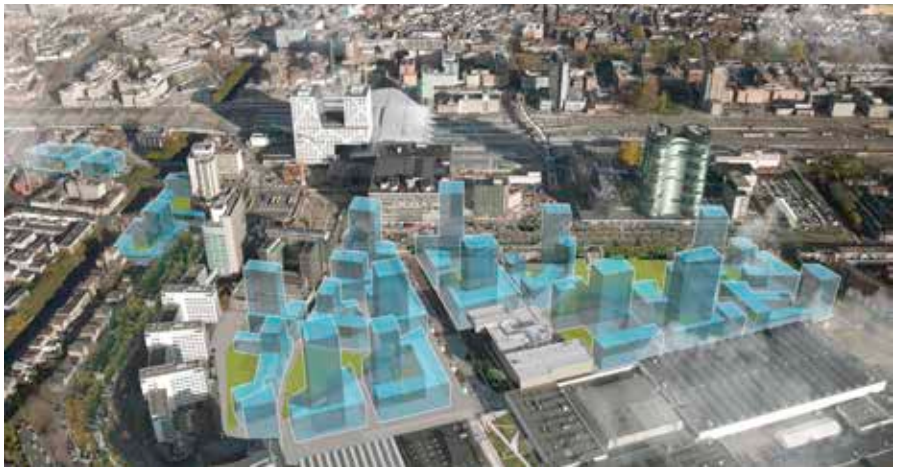
2.1 Het Stationsgebied en het vergrote centrum

Utrecht groeit. Niet door groter in oppervlak te worden, maar we lossen de groei binnen de contouren van de bestaande stad op. Utrecht is een aantrekkelijke plek om te zijn. Met de voltooiing van het Centraal Station is Utrecht ook nog eens de best bereikbare locatie van Nederland.

Daarom kiezen we voor een verdere hoogstedelijke invulling in de directe omgeving van het station. Deze invulling aan de westzijde van het station wordt steeds meer zichtbaar. In de omgeving van het Jaarbeursplein zijn verschillende plannen in ontwikkeling, in aanbouw of recent afgerond. Het Jaarbeurspleingebouw gaat karakter geven aan het nieuwe stedelijke centrumgebied aan de westkant van het station. Het gebouw trekt straks mensen uit de stad en regio aan en zet onmiddellijk de toon van het gebied.

De dichtheid van bebouwing en de grote mix aan cultuur- en horecafuncties maken dat het gebied transformeert. Al vanaf de trappen bepaalt het Jaarbeurspleingebouw de sfeer. Deze sfeer wordt aan de Croeselaan met de ontwikkeling van Wonderwoods, de Galaxy Tower en het Beurskwartier overgepakt.

Van het huidige - bij tijd en wijle - desolate gebied verandert het Stationsgebied naar een gebied waar het altijd, ook ’s avonds en in het weekend, bruist van leven. Dit gaat ervoor zorgen dat de sociale veiligheid in het gebied toeneemt. Het Jaarbeurspleingebouw gaat het Jaarbeursplein versterken en meer betekenis geven. In het gebied zal altijd iets te doen zijn en het gebied voelt aan als een nieuw stuk van het centrum: bruisend en levendig. Aan de zuidkant van het gebouw komt een hoge horecaplint met over de gehele breedte terrassen op de zon. Het plein wordt levendig en meer intiem. Mensen lopen af en aan over het plein. Om te werken in het nieuwe gebouw, om naar een cultuurfunctie te gaan, naar de nachtclub of om op een van de terrassen te zitten. Vanuit het gebouw is goed zicht op de evenementen op het plein. Het gebouw activeert het plein en andersom.





Afbeelding links:
Ontwikkeling Beurskwartier en Lombokplein

Afbeelding rechts:
Utrecht Centraal



Afbeelding:
Het Jaarbeursplein met op de achtergrond het Stadskantoor, WTC en Utrecht Centraal

2.2 Gebiedsgerichte kaders

Utrecht bouwt in het Stationsgebied aan de duurzame en gezonde toekomst van de stad: een ontmoetingsplek voor iedereen die wil reizen, winkelen, wonen, werken en ontspannen in de dynamiek van het hart van Nederland. De historische binnenstad en het Stationsgebied worden met elkaar verbonden tot één samenhangend geheel.

De basis voor de ontwikkelingen in het Stationsgebied is gelegd in het Masterplan uit 2004. Het Jaarbeurspleingebouw valt volgens dit document in de zogenaamde XL categorie. Het Structuurplan Stationsgebied Utrecht uit 2006 is de juridisch-planologische vertaling van het Masterplan. Met de Toekomstvisie Utrecht Centrum ‘A Healthy Urban Boost’ en de Omgevingsvisie Beurskwartier en Lombokplein uit 2017 is steeds meer aandacht gekomen voor een gezonde en duurzame manier van verstedelijken.

Dit sluit ook aan bij de koers uit de Ruimtelijke Strategie Utrecht 2040 (RSU). De RSU 2040 is bij het schrijven van dit document niet in werking getreden vanwege een inleidend verzoek tot een raadgevend referendum. Specifiek voor het Jaarbeurspleingebouw zijn het Stedenbouwkundig plan Van Sijpesteijnkwartier 2013 en het Bestemmingsplan Van Sijpesteijnkwartier-Jaarbeursplein 2015 relevant. Dit zijn de laatste vastgestelde kaders voor de betreffende locatie. Omdat gezond stedelijk leven de afgelopen jaren meer centraal is komen te staan en omdat er veel ontwikkelingen in de directe omgeving hebben plaatsgevonden, herijken we deze kaders.

Bijlage 1 geeft een meer uitgebreide beschrijving van de hierboven genoemde gebiedsgerichte kaders.





Afbeelding links:
Trappen naar Utrecht Centraal

Afbeelding rechts:
“King of the court” volleybal toernooi










Afbeeldingen:
Bebouwing in de directe omgeving

2.3 Het perceel Jaarbeurspleingebouw

Stedelijke context
Het Jaarbeurspleingebouw komt direct ten westen van Utrecht Centraal op een prominente locatie te liggen. Het gebouw is straks zichtbaar vanaf de Croeselaan, de Graadt van Roggenweg en vanuit Lombok. Het Jaarbeurspleingebouw komt op het Jaarbeursplein tegenover het Beatrixgebouw te liggen.

Dit plein ligt direct aan de Croeselaan dat deel uitmaakt van de stedelijke groenstructuur. Het is één van de twee grote stadspleinen in het Stationsgebied en maakt deel uit van de Centrumboulevard tussen de Jaarbeurs en het Vredenburgplein.

Aan de oostzijde van het Jaarbeursplein liggen de trappen naar Utrecht Centraal. Het plateau, het Forum, ligt op het niveau van het station.

Het Forum is een langgerekt plein op zo'n acht meter hoogte tussen de Van Sijpesteijnkade en de Moreelsebrug. Het Forum vormt de entree voor de kantoren en woningen die aan het Forum (gaan) grenzen, zoals het Stadskantoor en Central Park. Het Forum is een verblijfsplek, maar vooral de looproute van en naar het station.

Mobiliteit
Het perceel Jaarbeurspleingebouw ligt dicht bij de entree van Utrecht Centraal. In dit gebied komen verschillende vervoersstromen samen. Daardoor is het perceel omringd door infrastructuur en dus goed bereikbaar. Op het station halteert een groot aantal treinen, bussen en de tram (de SUNIJ-lijn en de Uithoflijn). De SUNIJ-lijn (tram naar Nieuwegein/IJsselstein) heeft een halte direct naast het perceel, net als de taxi's.

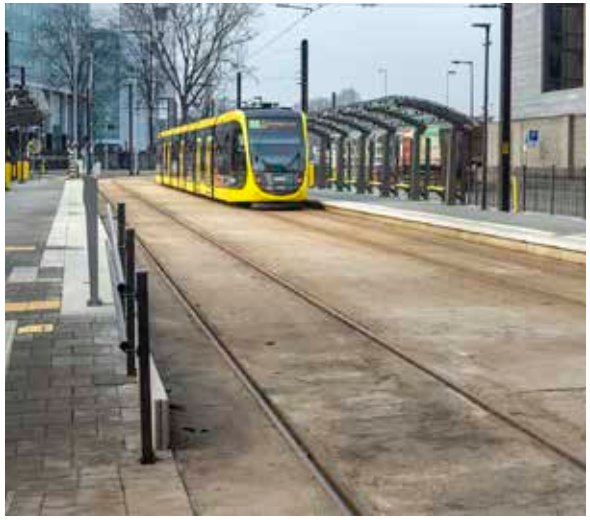




Afbeelding links:
Het Forum

Afbeelding rechts:
Trappen in aanbouw achter het World Trade Center

Vanuit het station lopen grote aantallen mensen via het Jaarbeursplein naar bestemmingen in de omgeving zoals de omliggende kantoren, de wijk Lombok, het Jaarbeursterrein en de (eind)halte van de tram. Langs het perceel aan de zijde van het Jaarbeursplein loopt een fietspad vanaf de Croeselaan naar de fietsenstalling op het Jaarbeursplein. Dit fietspad wordt – net als het fietspad voor het WTC langs – intensief gebruikt. Autogebruikers van de Croeslaangarage kunnen deze bereiken via de zijde Croeselaan.







Afbeeldingen:
Tramhalte Jaarbeursplein, taxistandplaatsen, Croeselaangarage

Openbare ruimte
Het Jaarbeursplein is zo ingericht dat het gebruikt kan worden als evenementenplein. Denk bijvoorbeeld aan Climate Forum en het Beach Volleybal toernooi, maar ook de herdenking van het tramincident en demonstraties als black lives matter en tegen de corona maatregelen. De constructies zijn op evenementen berekend en de waterpartij kan worden afgedekt en als podium gebruikt worden. De trappen zijn ontworpen met het idee om zitplekken te creëren. Op het plein zijn verder een waterpartij, zitbanken, groenvakken, bomen en de in- en uitgangen van de onderliggende parkeergarage te vinden. De gemeente laat nog een beeldend kunstwerk voor het plein ontwikkelen.

Het perceel Jaarbeurspleingebouw maakt in de huidige situatie deel uit van de openbare ruimte en wordt gebruikt als verkeers- en verblijfsgebied. Het perceel is tijdelijk ingericht als skate- en sportpark met gras en sportelementen waar men in de buitenlucht kan sporten. Deze functie is altijd toegankelijk, wordt goed gebruikt en spreekt verschillende doelgroepen en leeftijden aan. Deze plek geeft het gebied identiteit en heeft betekenis voor de stad.

Daarnaast wordt een deel van het perceel op dit moment nog gebruikt als taxistandplaats. Aan de zijde van het NH-Hotel zijn plekken gereserveerd voor mindervaliden en Kiss&Ride. Op het Jaarbeursplein is ook sprake van halterende bussen en de locatie doet dienst als locatie voor treinvervangend busvervoer.

Met de realisatie van het Jaarbeurspleingebouw is het skate- en sportpark in de huidige vorm niet meer inpasbaar en wijzigt ook de inrichting van de omliggende openbare ruimte (bushaltes verdwijnen). De toekomstige situatie wordt beschreven in onderstaande paragraaf.



Afbeelding:
Het Jaarbeursplein tijdens een evenement

Toekomstige situatie
Het Jaarbeurspleingebouw staat straks op het Jaarbeursplein, het grondvlak van het gebouw is hierbij een gegeven. De zuidzijde van het nieuwe gebouw vormt, samen met het bestaande Beatrixgebouw, een belangrijke wand van het plein. De noordzijde van het gebouw begeleidt in de toekomst de nieuwe Stadsstraat. Aan deze kant ligt ook het NH-Hotel. Aan de noordoostzijde van de plot van het Jaarbeurspleingebouw ligt het WTC en aan de zuidwestzijde staan de Volksbank en Hojell II. Richting het zuidwesten vinden de ontwikkelingen van de Galaxy Tower en Wonderwoods plaats.

Met de realisatie van het Jaarbeurspleingebouw en de ontwikkelingen in de directe omgeving zal ook meer duidelijkheid ontstaan over de routes van de verschillende vervoersstromen.

Op de randvoorwaardenkaart in hoofdstuk 3 zijn de in- en uitgangen van het gebouw voor fietsers en voetgangers weergegeven. Voor de fietsers betekent dit dat de entree aan de zijde van de Croeselaan komt. Aan de oostzijde (zijde WTC) van het pand ligt de uitgang voor voetgangers. Zij staan dan als ze buiten komen dicht bij de trappen naar het Forum op het Jaarbeursplein

Onderstaand zijn de belangrijkste wijzigingen van de openbare ruimte beschreven. Met deze uitgangspunten moet rekening worden gehouden bij de verdere uitwerking van het plan.

Zijde Jaarbeursplein (zuid- en oostzijde van het perceel)
- De inrichting van het nog aan te leggen deel van het Jaarbeursplein wordt afgestemd op de contouren van het nieuwe gebouw;
- Terrassen zijn via maatwerk mogelijk.



Afbeelding:
Inrichtingsplan Jaarbeurspleingebouw en Functioneel Ontwerp Lombokplein

Noordzijde van het perceel

Aan de noordzijde van het Jaarbeurspleingebouw wordt een zone ingericht met taxistandplaatsen, Kiss&Ride en mindervaliden (miva) plekken;

- Er worden minimaal 18 autoparkeerplaatsen gerealiseerd die als volgt verdeeld zijn:
  - taxistandplaatsen: 12 p.p.
  - Kiss&Ride: 4 p.p.
  - miva plaatsen: 2 p.p.
- Tijdens het ontwerpproces van het Jaarbeurspleingebouw wordt gezocht naar een optimale invulling en verdeling en naar drie extra autoparkeerplaatsen.

Westzijde van het perceel

- De inrit van het expeditiehof Jaarbeurspleingebouw komt aan de Croeselaan;
- De inrit van de fietsparkeerstalling komt aan de Croeselaan.

Overig

Het gebouw moet goed bereikbaar zijn voor hulpdiensten. De exacte opstelplaatsen voor de hulpdiensten worden tijdens het ontwerptraject van het gebouw nader bepaald.

Hoofdstuk 3 Ambities

In dit hoofdstuk gaan we in op de ambities voor het Jaarbeurspleingebouw. Deze liggen hoog. We gaan voor een bruisend, markant en gezond gebouw voor iedereen!

Om tot zo'n bijzonder gebouw te komen is synergie tussen de programmatische eenheden en de ruimtelijke kwaliteit essentieel. We zien het Jaarbeurspleingebouw daarom niet als een losse optelsom van de geschetste ambities. Het is juist de bedoeling dat het gebouw en het programma met elkaar verbonden zijn op basis van een sterk ruimtelijk en functioneel gebouwconcept en dat dat leidt tot een bijzondere symbiose. We zien de ambities op thema's als duurzaamheid, mobiliteit en groen het geheel versterken zodat het gebouw een bijdrage levert aan de gezonde verstedelijking van Utrecht.

In de volgende paragrafen worden de ambities verder verduidelijkt.

3.1 Bruisend

Programma
Het gebouw kent een bruisend programma. We streven naar een gedifferentieerde (werk)omgeving zodat verschillende soorten gebruikers een plek vinden in dit gebouw. Het plintprogramma, de bedrijvigheid in het pand, de horeca, de culturele voorziening en publiek toegankelijke verblijfsruimtes zowel binnen als buiten bepalen gezamenlijk in belangrijke mate de identiteit van het pand en verbinden het totale gebouwconcept.

We willen dat alle inwoners en bezoekers met diverse achtergronden en interesses, het gebouw, de voorzieningen erin en de omliggende openbare ruimte kunnen gebruiken. Programmering overdag (bijvoorbeeld met exposities of activiteiten voor scholen/jeugd), programmering in de avond (bijvoorbeeld met een nachtclub) kunnen elkaar goed versterken. Zij geven het gebouw de gewenste levendigheid en stimuleren ontmoeting. Het wordt daarmee een gebouw dat 24/7 bruist.

Het huidige tijdelijke skatepark op de locatie is een groot succes gebleken en geeft identiteit aan de plek waar dagelijks wordt gesport en gedanst. Het is van toegevoegde waarde voor onze stad. Daarom dagen we marktpartijen uit om een gebouw te ontwikkelen dat uitnodigt tot bewegen en sport. Een idee kan zijn om het openbare tijdelijke skatepark een plek te geven in, op of aan het nieuwe gebouw.

Uit de flitspeiling en uit de consultatieronde is gebleken dat er in Utrecht veel behoefte bestaat aan een uitbreiding van het uitgaansleven. Respondenten hebben de suggestie gedaan om de bovenste laag (of lagen) van het gebouw publiek toegankelijk te maken zodat er een plek ontstaat waar Utrechters kunnen genieten van het uitzicht over de stad, bijvoorbeeld door middel van een skybar of een platform. De uitdaging om een dergelijke voorziening te realiseren leggen we bij de marktpartijen.

Op de momenten dat er geen evenementen plaatsvinden is er weinig levendigheid op het plein. Met de komst van het Jaarbeurspleingebouw liggen er kansen om dit te verbeteren zodat het gezond stedelijk leven beter tot uiting kan komen.









Afbeeldingen:
Bruisend (beeld rechtsboven en midden onder: B. Amsterdam)













Afbeeldingen:
Bruisend

Superplint
Het plintprogramma bestaat uit een sterke mix van uitnodigende horecaconcepten met een lokale identiteit waarbij ruimte is voor bijzondere avond- en nachtprogrammering. Ook kleinschalige horecaconcepten kunnen zich hier vestigen. Te denken valt aan horecaconcepten met een specialistisch concept waar consumenten graag voor omfietsen. Voorbeelden zijn een kwalitatieve wijnbar, kroeg, whisky café, poolcafé of een ambachtelijke Utrechtse broodjeszaak. Terrassen aan de pleinzijde liggen in ieder geval gunstig op de zon.

In de stedelijke plint bevinden zich verder sfeerbepalende en ondersteunende functies en culturele en maatschappelijke voorzieningen. Een grote culturele publiekstrekker die past bij de groeiende vraag en het huidige aanbod in de stad kan het totale concept van de plint versterken. Kleinschalige detailhandel (gericht op de bezoekers van het gebouw) is in beperkte mate mogelijk.

Deze voorzieningen zijn een schakel van de centrumfuncties aan de westzijde van het station en nodigen uit om dit deel van de stad in te gaan.

Nachtcultuur
Het Utrechtse uitgaansleven is gebaat bij nieuwe locaties en andere eventueel grootschalige, concepten. Deze kunnen de bestaande uitgaansplekken in de stad aanvullen. Het Jaarbeurspleingebouw (plint, of mogelijk een andere plek in het gebouw) leent zich goed voor bijvoorbeeld dansen of een nachtclub. Daarnaast kunnen andere activiteiten ontplooid worden die voor een krachtig samenhangend concept zorgen waarbij de grenzen van het programma niet vaststaan.

Een bar hoog in het gebouw kan het totale horecaconcept versterken: gevarieerd, uniek en onderscheidend. De behoefte voor een dergelijke publieke voorziening hoog in het gebouw wordt bevestigd door de resultaten van de flitspeiling en de consultatieronde.

Kantoren
De ontwikkeling van het Jaarbeurspleingebouw biedt een unieke mogelijkheid om de Utrechtse kantorenvoorraad aan te vullen. Dit gebouw kan invulling geven aan het post Corona-tijdperk via hybride werken en veel ruimtes om te ontmoeten en samen te werken. Met het realiseren van het Jaarbeurspleingebouw wordt invulling gegeven aan de collegedoelstelling om de groei van de werkgelegenheid gelijk op te laten lopen met de groei van de beroepsbevolking.

We verwachten dat de markt het Jaarbeurspleingebouw - ook na de Coronacrisis – nog steeds als toplocatie ziet. Het gebouw verdient een gedifferentieerd programma waar een brede samenstelling van werkgevers op zijn plaats is. Om doelgroepen zoals creatieve ondernemers, innovatieve startups en maatschappelijke organisaties een kans te geven, wijzen we een klein deel van de kantorenmeters (10%) in dit gebouw aan voor deze doelgroepen. In dit deel liggen de huren lager. Door de interactie van deze startups met gevestigde grotere ondernemingen wordt het gebouw en het gebied meer inspirerend en meer aantrekkelijk, zeker ook voor internationale en corporate ondernemingen.

Met een set van vaste afspraken voorkomen we dat er op termijn verdringing plaats vindt. De interactie tussen de verschillende huurders is optimaal als de plek in het gebouw centraal is, aansluit op de plint en bij voorkeur toegankelijk is vanuit de openbare ruimte. Een verbindend programma tussen gebruikers van het gebouw versterkt de synergie tussen de verschillende gebruikers.

De overige 90% van het kantoorprogramma kan als multi-tenant gebouw vrij worden verhuurd tegen een marktconforme prijs. Het gebouw moet zich voorbereiden op een toekomst van snelle veranderingen en een korte doorlooptijd van huurders. Aanpasbaarheid (ook naar andere functies) is van groot belang om te zorgen dat het gebouw gemakkelijk kan meebewegen met wensen van grote en kleine huurders.

Grote vloeroppervlakten en een flexibele indeling van de ruimte zijn noodzakelijk. Vanwege de trend om het kantoor te gebruiken als ontmoetingsplaats zijn geavanceerde gemeenschappelijke meeting faciliteiten wenselijk.

Een prikkelende culturele voorziening
Met de groei van de stad moet ook fysiek ruimte worden gemaakt voor grootstedelijke cultuuruitingen en eigentijdse kunstvormen die met en naast elkaar bestaan en een gedifferentieerd publiek trekken. Het Jaarbeurspleingebouw is dé kans om Utrecht als dynamische cultuurmetropool op de kaart te zetten.

We werken met de stad aan een veelzijdig cultureel aanbod voor iedereen, waarin het creatief vermogen van alle Utrechters wordt gestimuleerd en we ruimte bieden aan het culturele veld in de stad en regio om zich te blijven ontwikkelen. Op die manier kan cultuur meegroeien met de groei van de stad en draagt het integraal bij aan gezonde verstedelijking voor iedereen. Voor het nieuwe centrum betekent dit dat de ambitie van een levendig gebouw van en voor de stad ingevuld kan worden, een culturele publiekstrekker. Het is ook een strategische aanvulling op het bestaande en nieuwe culturele aanbod in de stad. De inhoud kan daardoor bijdragen aan de identiteit van het gebouw, het nieuwe centrum en dienen als een innovatief voorbeeld van slim ruimtegebruik.

Er bestaat een artistieke vraag naar presentatie-, experimenteer-, oefen- en ontmoetingsplekken waarin multifunctionaliteit, diversiteit en kwaliteit de basis vormen. Daarom denken we bijvoorbeeld aan een ruimte voor hedendaagse beeldende kunst, experimenteel en vernieuwend theater en dans (middenzaal qua grootte publiek) en een nachtprogrammering die nationaal aantrekkelijk is maar ook dichtbij Utrecht staat. We denken aan zalen die schaalbaar te maken zijn, geschikt voor ‘outside the box’ gebruik en inzetbaar voor een breed palet aan culturele activiteiten.

Deze zalen zijn openlijk met elkaar verbonden en flexibel inzetbaar voor de hybride beeldende kunst en theater- en danspraktijk. Gedacht kan worden aan bijvoorbeeld een kunsthal-achtige ruimte voor experiment, (nacht) evenementen en grote hedendaagse beeldende kunstpresentaties en daarnaast een schaalbare zaal voor theater en dans.

Deze culturele voorziening zou een ‘shared space’ moeten worden. Hiermee bedoelen we informeel, coöperatief, meerstemmig, bottom-up en democratisch. Een publiekshuis waar iedereen zich welkom weet en zich kan verwonderen. Een ontmoetingsplek voor mensen uit het gebouw zelf, de buurt en de regio. Het publiek moet zich aandeelhouder voelen van de culturele voorziening en het gebouw. Het zorgt vanuit een (gedeelte van) de plint voor levendigheid in het gebouw en in de omgeving op het plein en is een eyecatcher. Een multifunctioneel technologisch kunstproject aan de gevel kan dit versterken.

De culturele voorziening van het Jaarbeurspleingebouw maakt verbinding met de rest van het gebouw en de omgeving, waardoor het creatieve en culturele aanbod in de nieuwe stadsontwikkeling elkaar aanvullen en versterken. Zo komen in het Beurskwartier en in Lombokplein plekken voor creatieve bedrijvigheid en onderzoeken we of meer rauwe en kleinschalige creatieve mogelijkheden in het Beatrixgebouw mogelijk zijn. De grootschalige musicalfunctie van het Beatrixtheater en de plannen voor Playlab in Wonderwoods als internationale publiekstrekker zorgen samen met deze experimentele culturele voorziening in het Jaarbeurspleingebouw voor een duurzaam totaalconcept van gezonde verstedelijking voor iedereen in het nieuwe centrum.











Afbeeldingen:
Markant, van een tijdloze schoonheid













Afbeeldingen:
Markant, van een tijdloze schoonheid

Maximale interactie tussen plein en gebouw
Over het Jaarbeursplein lopen veel voetgangers van en naar Utrecht Centraal en in de toekomst naar het Beurskwartier. Rondom het gebouw is de hele dag levendigheid. De ambitie is om delen van het gebouw ook een betekenis voor de stad te geven. Het stedelijk programma in de onderste lagen van het gebouw versterkt de relatie met het plein, heeft een relatie met de overige voorzieningen en gebruikers van het gebouw en zorgt voor het optimaal functioneren van de publiek toegankelijke ruimtes. Er zijn grote en kleinere ruimtes te vinden die voor meerdere doeleinden en door meerdere doelgroepen op verschillende momenten van de dag te gebruiken zijn. Verbinden en ontmoeten staan hier centraal.

Overige voorzieningen
Met het oog op ontmoeting, duurzaamheid, kosten en efficiëntie moet nadrukkelijk nagedacht worden over voorzieningen die gedeeld kunnen worden op het schaalniveau van het gebouw. We zien graag dat het gebouw op deze thema's ook een toevoeging voor het gebied vormt. Voorbeelden van deze voorzieningen zijn de openbare fietsenstalling en een openbaar toilet.

Flexibel en toekomstbestendig
De vraag naar voorzieningen en functies kan in de loop van de tijd veranderen. Daarom is het belangrijk dat delen van het gebouw te transformeren zijn. De maatvoering en inrichting van een groot deel van het gebouw moet relatief eenvoudig van gebruiksfunctie kunnen wijzigen als de omstandigheden daarom vragen. Te denken valt aan flexibele vloervelden en hoge verdiepingen waardoor het gebouw flexibel en dus toekomstvast is.

3.2 Markant

Schoonheid en zuiver in vorm
Het Jaarbeurspleingebouw vormt het baken van het nieuwe centrum: hier wordt de toon gezet. Het gebouw markeert het Jaarbeursplein en trekt de aandacht. De bestaande en geplande gebouwen in de omgeving hebben een grote variatie in architectonische expressie en architectonische complexiteit. Deze 'drukte' vraagt om een rustig, krachtig, alzijdig gebouw. Het gebouw past bij de bestaande volumes in de directe omgeving en kan zich er tegelijkertijd van onderscheiden.
Het Jaarbeurspleingebouw wordt een spraakmakend gebouw, een gebouw met iconische schoonheid. Een gebouw dat een veelheid van functies herbergt en tegelijkertijd zuiver is in de morfologische uitwerking. Robuust maar toch uitnodigend, warm en tactiel.

De stad op ooghoogte
Architectonisch is het gebouw op alle schaalniveaus aantrekkelijk. Ook vanaf maaiveld is het een gebouw om van te gaan houden omdat het de interactie met de openbare ruimte bevordert en mensen zich uitgenodigd voelen om gebruik te maken van de voorzieningen.

De beleving van het gebouw op ooghoogte bepaalt voor een groot deel de beleving van het gebouw en de openbare ruimte. Hoewel de plint misschien maar 10% van een gebouw vormt, bepaalt het voor 90% de beleving op ooghoogte. Een goede plint is programmatisch aantrekkelijk én heeft prettige fysieke kenmerken.

De ambitie is een architectonische aantrekkelijke meerlaagse plint met een diversiteit aan functies die het gebouw met de omgeving verbindt en het Jaarbeursplein activeert. Binnen en buiten lopen in elkaar over. Het Jaarbeurspleingebouw maakt zo deel uit van het grote geheel en bepaalt in belangrijke mate de sfeer op het Jaarbeursplein.

Meerdere plintfuncties leggen ook verbinding met de hoger gelegen functies in het gebouw waarmee reuring op verschillende niveaus ontstaat.

De plint stimuleert de levendigheid in de openbare ruimte én in het gebouw en nodigt uit tot bezoeken en deelnemen. Elementen zoals bijvoorbeeld een tribune, balkons of trappen leggen een directe koppeling tussen het gebouw en het plein en versterken het concept. De hoge plint versterkt het stedelijke karakter van het gebouw en borgt flexibiliteit voor een eventuele toekomstige invulling met andere functies. Dit vergroot de mate van toekomstbestendigheid. De plint - de stad op ooghoogte – vervult een cruciale rol in het verlevendigen van de plek.

Verblijfsklimaat
De ambitie is dat het Jaarbeurspleingebouw een positieve bijdrage levert aan het verblijfsklimaat van het Jaarbeursplein en de overige openbare ruimte om het gebouw, zoals de tramhalte. Onderdelen als wind, een kwalitatief groene verblijfsruimte en zon en schaduw spelen een belangrijke rol hierbij.

Het Jaarbeurspleingebouw (en de directe omgeving) moet een plek worden waar je graag langer wil blijven. Een aangenaam verblijfsklimaat is verder vereist voor het goed functioneren van de taxistandplaats en de Kiss&Ride plekken aan de noordzijde van het gebouw.

3.3 Gezond

Gezond leven vatten we in Utrecht breed op. Gezondheid wordt immers door heel veel factoren beïnvloed. Gezondheid van het gebouw kan in het Jaarbeurspleingebouw op vele manieren tot uiting komen. Er vallen daarom meerdere onderwerpen onder dit thema. Zij dragen allen bij aan de gezonde verstedelijking van Utrecht.

Het gaat hierbij om de volgende onderwerpen, die niet alleen van belang zijn voor de gezondheid van mensen, maar ook voor de gezondheid van dier en planeet:

- Gezondheid;
- Groen;
- Natuurinclusief bouwen en biodiversiteit;
- Energie;
- Circulariteit;
- Klimaatadaptief bouwen;
- Mobiliteit.

De uitdaging ligt in het slim combineren van de meest relevante factoren zodat synergie tussen deze factoren optreedt met een gezond gebouw als resultaat. De uitdaging voor deze zoektocht leggen we graag bij de markt. Gezondheid – en de integrale duurzaamheid – van het gebouw wordt onderbouwd.

Gezondheid
De grootste opgave op het gebied van gezondheid waar we in Utrecht voor staan, is het verkleinen van gezondheidsverschillen en het vergroten van kansengelijkheid. Want hoewel de meeste Utrechters zich gezond voelen, zijn er groepen voor wie dat niet het geval is. Zoals een deel van de ouderen, een deel van de lager opgeleiden, een deel van de migranten en veel van de mensen met een laag inkomen. Hen óók bereiken met dit bruisende en markante gebouw in het centrum van de stad is de uitdaging. Met werk voor verschillende opleidingsniveaus, met uitgaansplekken voor verschillende doelgroepen, om te ontspannen, te ontmoeten en om cultuur te beleven. Met ruimte om te sporten of bewegen (urban sports) en plek waar je gezond kunt eten.













Afbeeldingen:
Gezond stedelijk leven













Afbeeldingen:
Gezond stedelijk leven

Groen
Gezond stedelijk leven is het motto voor stedelijke ontwikkeling in Utrecht. Op de plek en in de directe omgeving van het toekomstige Jaarbeurspleingebouw is in de huidige situatie een tekort aan condities om het gezond stedelijk leven te realiseren. Met de realisatie van het Jaarbeurspleingebouw doet zich een kans voor om dit in het Stationsgebied verder te optimaliseren.

Het groen in, op en rond het Jaarbeursplein kan niet op zichzelf staan en is zo veel mogelijk verbonden met het groen in de stad. Dit is nodig voor de biodiversiteit en om uitwisseling van flora en fauna mogelijk te maken. Hierdoor vormt het groen een integraal onderdeel van de stedelijke groenstructuur.

Voor het Jaarbeurspleingebouw vragen we ook voor de ambities op het thema Gezond om een uitdagend en overtuigend gebouwconcept dat samen gaat met de markante verschijning en het bruisende karakter. Een intelligent gebouw met overtuigende ontwerpkeuzen die in hun eenvoud overtuigend bijdragen aan de gezonde doelstelling. Het is aan de ontwikkelende partijen om accenten te leggen op onderwerpen als natuurinclusiviteit, ontmoeten, bewegen, energie en cultuur.

Een gebouw met substantieel groen op of in het gebouw als onderdeel van het gebouwconcept zien we als een belangrijke kans om de Utrechtse ‘gezonde’ belofte waar te maken. Maar ook een gebouw dat uitdaagt om te bewegen biedt gezonde kwaliteiten. Bijvoorbeeld een gebouw dat plek biedt aan urban sports of op andere wijze uitdaagt tot sport en bewegen. De uitdaging zit in het slim combineren van de gezonde doelen in één totaal concept.

Combinatie van en interactie tussen deze onderwerpen is zeer wenselijk, vanwege de synergie tussen deze onderwerpen en vanwege de beperkte ruimte in het Stationsgebied.

Voor de ontwikkeling van het Jaarbeurspleingebouw zien we groen niet als een zelfstandig onderwerp, maar als verbindend, verrijkend en ondersteunend element op de thema’s Bruisend, Markant en Gezond, als toevoeging voor de plek en voor de stad.

Als gekozen wordt voor een toren met een lager gebouwdeel ligt een invulling met een daklandschap – waarin bijvoorbeeld biodiversiteit, bewegen, ontmoeten en gezondheid samenkomen - voor de hand. Ook andere opties voor groen zijn goed denkbaar. Denk bijvoorbeeld aan groene gevels of groene binnenruimtes die binnen en buiten met elkaar verbinden.

Natuurinclusief bouwen en biodiversiteit
De ambitie is een natuurinclusief gebouw. Dat betekent een gebouw waar – naast plek voor mensen – ook plek is voor dieren en planten.

Het groen op en rond het Jaarbeurspleingebouw bestaat uit een vegetatie van bloeiende vaste en inheemse planten met clusters van opgaande struiken en diverse bomen. Ook enkele gevels zijn gesierd met bloeiende klimplanten. De gewenste levendigheid van het gebouw gaat ook op voor dieren: zangvogels, vlinders en bijen zijn veelvuldig te zien. Ergens op het gebouw klinkt de zang van de merel en klinkt het bekende geluid van een groep huismussen. De beplanting op het gebouw wordt bezocht door vele vlinders en de beplanting ‘zoemt’ van de bijen. In de avond maken de vlinders en bijen plaats voor het natuurlijke nachtleven: de vleermuizen. En wat te denken van de gierzwaluwen: op een mooie zomeravond gieren ze met tientallen tegelijk over het Jaarbeursplein. Als één van de meest karakteristieke zomervogels wordt zo, vergelijkbaar met de binnenstad, de beleving van een zwoele zomeravond op het terras compleet.

De gebruikers van het plein en van het gebouw vatten deze aanwezigheid van doelsoorten op als positief teken van het daadwerkelijk verbeteren van de biodiversiteit in de stad.

Energie
Via het Utrechts Energie Protocol geven we in Utrecht vorm aan het realiseren van klimaat neutrale bebouwing. Het hoogste ambitieniveau is een project dat voor al het energiegebruik zelf genoeg duurzaam energie opwekt. Voor de ruimteverwarming, warmtapwater en koeling wordt daarbij gebruik gemaakt van lokale hernieuwbare bronnen. Idealiter wordt de samenwerking gezocht met de omgeving om warmteoverschotten en warmtetekorten uit te wisselen..

Circulariteit
Belangrijke kenmerken van de circulaire transitie zijn het minimaliseren van het gebruik van eindige grondstoffen, het aanpasbaar maken van het gebruik van de bebouwing en zo bouwen dat het gebouw in de toekomst hoogwaardig hergebruikt kan worden. Materialen blijven in de gebruikscyclus en worden geen afval.

Klimaatadaptief bouwen
De aarde warmt op, klimaatpatronen verschuiven en extremen in weer nemen toe. Voor Nederland betekent dit dat de winters natter worden en de zomers heter en droger. De buien die in de zomer vallen zullen intensiever zijn. Deze veranderingen kunnen leiden tot overlast. Om Utrecht klimaatrobuust in te richten zal de sponswerking van de stad vergroot moeten worden. Dit betekent voldoende waterberging inpassen zodat er geen wateroverlast ontstaat en elementen toevoegen die de buitenruimte verkoelen (bijvoorbeeld het toevoegen van open water, of veel groot groen op en aan de gebouwen). Daarnaast moet hittestress tegengegaan worden. Ook in een hete zomer moet Utrecht een prettige plek zijn, zowel binnen als buiten.

Het Jaarbeurspleingebouw kan hier een bijdrage aan leveren. Het huidige Jaarbeursplein wordt heel heet op warme dagen. Het ontwerp van het Jaarbeurspleingebouw kan ervoor zorgen dat aan de pleinzijde een prettige loop- en fietsverbinding tot stand komt. Voor wat betreft wateroverlast moet het perceel zijn ‘eigen broek ophouden’. Er wordt water geborgen op het eigen perceel en het opgevangen water wordt zoveel mogelijk nuttig gebruikt (bijvoorbeeld voor het groen). Klimaatadaptief bouwen biedt sterke koppelkansen met andere ambities zoals gezondheid, energietransitie en natuurinclusief bouwen. Natuur bevordert immers het menselijk welzijn, biedt habitat voor dieren en zorgt ervoor dat gebouwinstallaties vaak efficiënter werken.

Mobiliteit
De groei van de stad heeft de afgelopen jaren tot meer gebruik van de fiets en het openbaar vervoer geleid. Het autoverkeer binnen de ring is nauwelijks toegenomen. Deze ontwikkeling willen we vasthouden en daarom sturen we op 0% groei van de automobiliteit. Dit doen we door de (toenemende) mobiliteitsbehoefte op te vangen door het fietsen en het gebruik van het openbaar vervoer te stimuleren. Daarnaast zetten we meer in op lopen en deelmobiliteit. Deze vormen van mobiliteit dragen bij aan actieve, gezonde en ruimte-efficiënte mobiliteit.
Het Jaarbeurspleingebouw ligt in de A-zone (centrumgebieden) zoals gedefinieerd in de Parkeervisie Fiets- en autoparkeren in een groeiend Utrecht (2021). In deze hoogstedelijke zone bevinden zich veel verschillende functies op loop- of fietsafstand en er zijn goede OV-voorzieningen aanwezig. In deze zone is de openbare ruimte schaars.

Met de ontwikkeling van het Jaarbeurspleingebouw anticipeert de gemeente op het nieuwe parkeerbeleid waarvan het de verwachting is dat dit eind 2021 wordt vastgesteld. Als dat niet het geval is, biedt de Nota Stallen en Parkeren (2013) via maatwerkafspraken voor het Stationsgebied voldoende mogelijkheden om de ambities te realiseren.

Het nieuwe parkeerbeleid maakt het mogelijk om de vraag naar parkeerplaatsen te minimaliseren. Via hoge fietsparkeernormen, lage autoparkeernormen en betaald parkeren voor auto's, stimuleren we het gebruik van de fiets en zorgen we ervoor dat het aantal auto's dat naar het centrum rijdt, niet toeneemt. Voor het centrumgebied betekent dit bijvoorbeeld dat er geen parkeerplaatsen worden toegevoegd, met uitzondering van gehandicaptenparkeerplaatsen en plekken voor deelauto's.

Vanwege de locatie zetten we voor deze ontwikkeling maximaal in op het minimaliseren van het aantal autoparkeerplaatsen. Daarom vragen we bij de ontwikkeling van dit gebouw om vernieuwende mobiliteitsconcepten die zich richten op het beperken van de automobiliteit en de inzet van duurzame vervoersmodaliteiten stimuleren. Het gaat om slimme en duurzame concepten met een maatwerkaanbod voor specifieke doelgroep(en). Deze concepten maken bijvoorbeeld gebruik van oplossingen als deelvervoer, Mobility as a Service (MaaS), parkeren op afstand en slimme logistieke diensten. We hebben voorkeur voor concepten die van toegevoegde waarde zijn voor de gebruikers van het gebouw zelf én voor de directe omgeving van het gebouw.

Hoofdstuk 4 Randvoorwaarden en doelen

In dit hoofdstuk zijn de ambities nader uitgewerkt in concrete randvoorwaarden.

De relevante beleidskaders zijn terug te vinden op https://omgevingsvisie.utrecht.nl en in de bronvermelding bij dit document.

4.1 Programmatische randvoorwaarden

Totaalconcept gebouw
DOEL: Een bruisend gebouw; een gebouw van de stad. Een gebouw dat royaal ruimte biedt aan een gedifferentieerde kantoorontwikkeling maar tegelijkertijd maximaal bijdraagt aan de beoogde levendigheid in het hele gebied en een aangename sfeer in de openbare ruimte rondom het gebouw.

- Het gebouw kent een gemengd programma met een publieke plint van meerdere lagen en een gedifferentieerd kantorenprogramma;
- Het gebouw wordt een inclusief gebouw. Daarmee bedoelen we een gebouw dat voor iedereen toegankelijk is en waar allerlei verschillende doelgroepen werken en uitgaan;
- Voor het gebouw wordt een samenhangend totaalconcept ontwikkeld waarin tot uiting komt op welke manier de verschillende doelgroepen, gebruikers en functies elkaar versterken;
- In het totaalconcept is aandacht voor de relatie met de directe omgeving (alzijdig gebouw), maar in het bijzonder met het Jaarbeursplein;
- Het totale bovengrondse programma bedraagt maximaal 45.000 m² bvo, waarvan:
  - Kantorenprogramma: maximaal 37.000 m² bvo (inclusief 10% creatieve en innovatieve start ups),
  - Stedelijk programma (cultuur, uitgaan,horeca en overige functies): minimaal 8.000 m² bvo.







Afbeeldingen boven: Referentiebeelden kantoor

Afbeelding onder: Referentiebeeld culturele voorziening (St. Ann's Warehouse)

Superplint
DOEL: Het stedelijk programma in de Superplint levert een bijdrage aan de levendigheid in en rondom het gebouw en in het bijzonder het Jaarbeursplein en van toegevoegde waarde is op het publieke aanbod van het centrum.

- Totaal stedelijk programma: minimaal 8.000 m² bvo;
- De plint krijgt een fijnmazige invulling (grotere en kleinere eenheden);
- De plint wordt gevuld met meerdere units/functies met voldoende entrees op maaiveld;
- Minimaal 70% van de plint is gevuld met publieksaantrekkende voorzieningen;
- In ieder geval een deel van de culturele voorziening is gelegen in de plint;
- De plint wordt ingevuld met onderscheidende (gezonde) horecaconcepten;
- Nachthoreca (nachtclub, dansen, disco) is hierbij zeer gewenst (hoeft niet persé in de plint);
- Andere functies in de plint zijn mogelijk als zij een ontmoetingsfunctie hebben en bijdragen aan het totaalconcept van het gebouw (zoals de culturele voorziening);
- Detailhandel is mogelijk als onderdeel van de plint onder de voorwaarde dat het gebiedsgericht is en om een zeer beperkt aantal vierkante meters gaat;
- Eventuele detailhandel moet een logisch onderdeel zijn van het totale gebouwconcept, aansluiten bij de beoogde doelgroepen en zorgen voor een onderscheidend aanbod met toegevoegde waarde voor het Stationsgebied;
- Eventuele detailhandel mag niet direct concurrerend zijn met de detailhandel in de binnenstad;







Afbeeldingen:
Referentiebeeld superplint

- In de plint komt een openbaar (commercieel geëxploiteerd) toilet. Deze is in ieder geval toegankelijk vanaf de openbare ruimte (o.a. voor tramreizigers, taxichauffeurs, bezoekers evenementenplein en passanten);
- Eventuele overige servicevoorzieningen voor gebruikers, bezoekers en passanten kunnen een plek krijgen in de plint;
- Utilitaire zaken zijn zo veel mogelijk weggewerkt in het gebouw;
- Royale entree naar de openbare fietsenstalling aan de westzijde.

Culturele voorziening
DOEL: Samen met de plintfuncties en gedifferentieerde kantoorfuncties vormt cultuur een belangrijke identiteitsdrager en ‘trekker’ voor het Jaarbeursplein en Jaarbeurspleingebouw.

- De gemeente doet de komende periode nog nader onderzoek naar o.a. de programmatische invulling van deze voorziening.
- We vragen een eigentijdse en grootstedelijke publiektrekker met regionaal en landelijk bereik;
- De voorziening is een eyecatcher en duidelijk zichtbaar;
- De voorziening zorgt voor levendigheid in het gebouw en in de omgeving en draagt integraal bij aan de ambities;
- De voorziening is multifunctioneel te gebruiken voor diverse kunstvormen als presentatie-, ontwikkelings-, ontmoetings- en expositieplek;
- De voorziening biedt ruimte voor artistieke innovaties en experimenten;
- De voorziening biedt voor verschillende doelgroepen programmering die past bij de vraag en aanbod van de bestaande en toekomstige stad als het gaat om beeldende kunst of theater en dans- en/of nachtprogrammering;
- Het oppervlak van de voorziening is circa 3.000 – 4.000 m2 bvo;
- De verdiepingshoogte is nader te bepalen en afhankelijk van de concrete invulling;
- Het ontwerp gaat uit van een flexibele indeling en innovatief en slim ruimtegebruik;
- De voorziening kent ruime openingstijden;
- De voorziening heeft een eigen horeca-functie en de mogelijkheid tot bijpassende ondergeschikte detailhandel.

Kantoren
DOEL: Het Jaarbeurspleingebouw wordt een gedifferentieerd werklandschap, niet alleen high-end.

- Totaal kantorenprogramma: maximaal 37.000 m2 bvo;
- Minimaal 10% van het totale kantorenprogramma valt onder de categorie creatieve en innovatieve start ups met bijbehorend huurniveau;
- De gemeente stelt spelregels op die ook op de langere termijn borgen dat de ruimtes voor creatieve en innovatieve start ups daadwerkelijk gebruikt worden door de beoogde doelgroep. Deze spelregels worden privaatrechtelijk verankerd;
- De invulling van het kantorenprogramma is multi-tenant (verzamelformule);
- Er moet sprake zijn van een onderscheidend kantorenconcept (post Corona):
  - Flexibel;
  - Gericht op innovatieve bedrijvigheid;
  - Duidelijke relatie met plint;
  - Versterking van het economisch profiel van Stationsgebied.

Flexibel en toekomstvast
DOEL: Een flexibel en toekomstvast gebouw dat snel kan anticiperen op gewijzigde omstandigheden.

- Een aanzienlijk deel van het gebouw heeft vloervelden die aantoonbaar te transformeren zijn naar een andere functie;
- Een aanzienlijk deel van het gebouw heeft een verdiepingshoogte die hoog genoeg is om andere functies dan kantoren te kunnen huisvesten.

Openbare fietsparkeerstalling (gerelateerd aan Utrecht Centraal)
DOEL: Excellente fietsparkeergelegenheid, niet alleen gebouw gebonden maar ook door het toevoegen van een openbare fietsenstalling.

- Basis uitgangspunt is een openbare fietsenstalling met minimaal 1.500 tot maximaal 2.500 fietsparkeerplaatsen (fpp.);
- De stalling bevindt zich bij voorkeur in de kelder op -1 niveau (maar niet lager) of op de begane grond van het gebouw;
- Er komt één gecombineerde entree voor zowel het gebouwgebonden als het openbare fietsparkeren;
- De entree van de fietsenstalling is herkenbaar, royaal en uitnodigend vormgegeven;
- De entree van de fietsenstalling is gelegen aan de zijde Croeselaan;
- Een voetgangersentree is gelegen aan de oostzijde van het gebouw;
- Ten aanzien van het ruimtebeslag moet in ieder geval rekening worden gehouden met:
  - 1,5 m² bvo per fietsparkeerplaats, dus circa 2.250 m² tot 3.750 m² bvo, waarbij het uitgangspunt wordt gehanteerd dat fietsen in dubbellaagse rekken gestald kunnen worden. Dit vereist een vrije hoogte van minimaal 3 meter. Onder vrije hoogte wordt het hoogteverschil tussen vloerniveau en onderkant van installaties verstaan;
  - Een beheerdersruimte (10 m² bvo);
  - Een ruimte voor het in- en uitchecken;
  - Een fietstrap (in het geval dat de stalling op – 1 niveau wordt gerealiseerd);
  - Een voetgangerstrap, lift of roltrap (in geval dat de stalling op -1 niveau wordt gerealiseerd).
- De openbare stalling kan gecombineerd worden met de fietsenstalling voor de gebruikers van het gebouw die wordt gerealiseerd. Dit betekent wel dat deze gebruikersfietsstalling aan dezelfde voorwaarden moet voldoen als de openbare stalling;
- Nadere eisen zoals ontwerpvoorschriften en ontwerprichtlijnen worden uitgeschreven in de aanbestedingsstukken.



Afbeelding:
Referentiebeeld openbare fietsenstalling

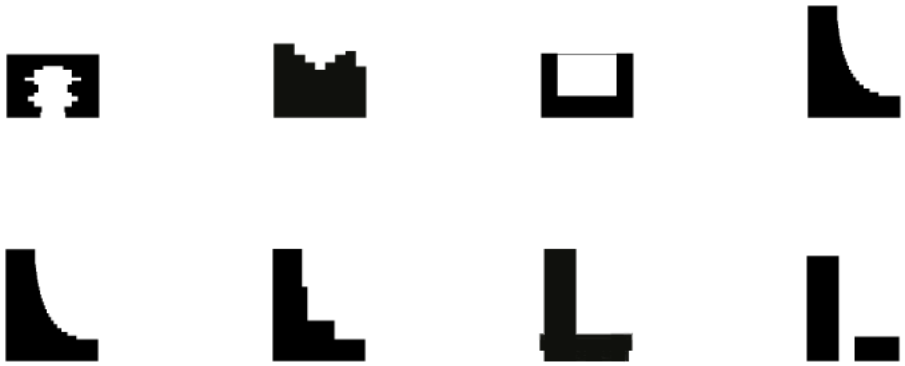
4.2 Stedenbouwkundige randvoorwaarden

Gebouwconcept
DOEL: Het gebouwconcept is sterk en eenduidig: als een ‘leeuw op een rots’.

- Belangrijk is dat het gebouw -ondanks dat het verschillende functies herbergt- morfologisch zuiver is en overtuigend;
- Samenhangend gebouw- en programmaconcept: architectuur en programma vormen een onlosmakelijk geheel en versterken de relatie met de directe omgeving;
- Verschillende ruimtelijke modellen zijn denkbaar en mogelijk.

Massaopbouw en bouwhoogte
DOEL: Het Jaarbeurspleingebouw staat als autonoom volume óp het Jaarbeursplein. De massaopbouw is zowel autonoom als respectvol naar haar omgeving.

- De maximale bouwenvelop op maaiveld bedraagt 86 (l) x 41 (b) x 105 (h) meter;
- Het maximaal te realiseren bovengrondse vloeroppervlakte is maximaal 45.000 m² bvo (maximaal circa 180.000 m³);
- Het bouwvolume bestaat uit een eenduidige volume-opbouw;
- Voor een eventueel hoogteaccent geldt een maximale hoogte van 105 meter;
- Er is maximaal één hoogteaccent mogelijk, maar een hoogteaccent is niet verplicht;
- De maximale footprint van het hoogteaccent is 1.200 m²;
- Overkragingen van 2 meter (korte zijde) tot 4 meter (lange zijde) buiten het perceel zijn vanaf circa 10 meter boven het maaiveld mogelijk;
- Overkragingen zijn kolomvrij;
- Installaties, liften en machineruimten moeten binnen het bouwvolume en binnen de maximale bouwhoogte opgenomen worden.



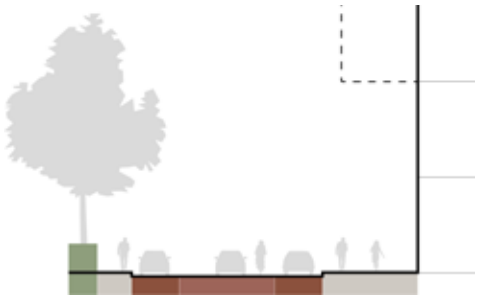


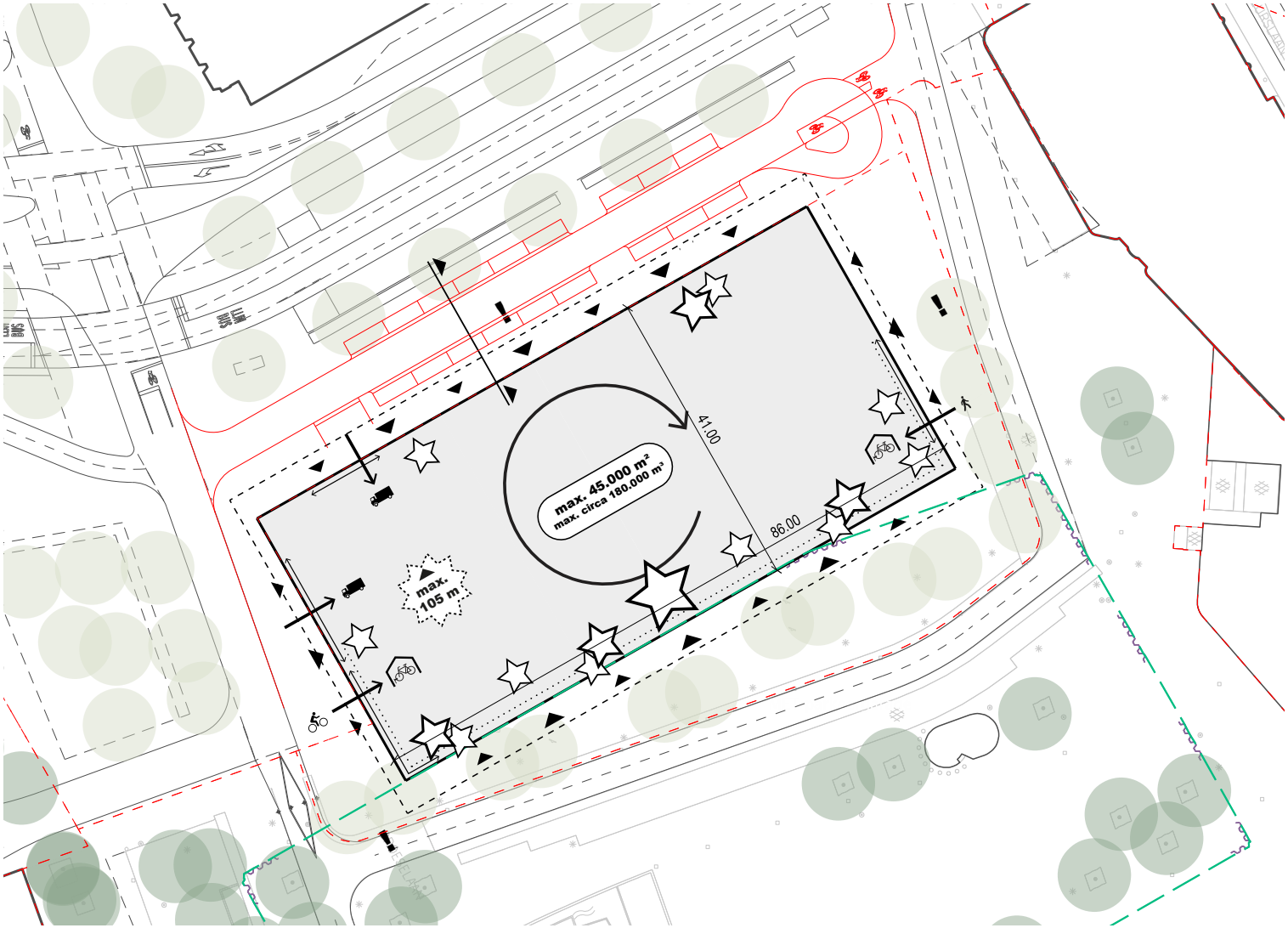
Afbeeldingen boven:
Mogelijke ruimtelijke modellen (NL Architects)

Afbeeldingen onder:
Gebouw uit één stuk

Legenda

- Maximale rooilijn / bouwcontour
- Indicatie overkragingsruimte
- Positie mogelijke hoogteaccent / maximale bouwhoogte
- Maximaal vloeroppervlak / maximaal volume
- Superplint
- Entrees (plek en aantal indicatief)
- Entree fietsparkeren fietser (zoekgebied)
- Entree fietsparkeren voetganger (zoekgebied)
- Entree expeditiehof (plek en aantal indicatief)
- Synergie: samenhangend gebouw- en programmaconcept
- Aandachtspunt bouwhoogte i.r.t. verblijfskwaliteit buitenruimte (bezonning, windhinder en/of ruimtelijke ervaring op maaiveld)
- Bestaande bomen
- Nieuwe bomen (indicatief)
- Indicatie inrichting standplaatsen (miva, kiss & ride, taxi)
- Croeselaangarage
- Plangrens





Afbeeldingen:
Stedenbouwkundige randvoorwaardenkaart en principeprofiel

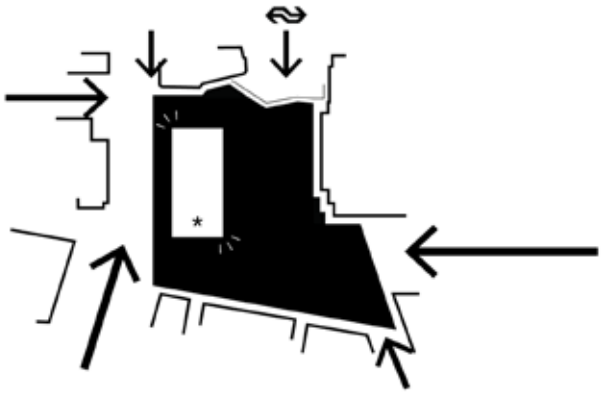
Oriëntatie
DOEL: Het gebouw trekt als een magneet mensen aan.

- Het gebouw is alzijdig vormgegeven;
- Als er gekozen wordt voor een hoogteaccent, dan trekt het gebouw op de lange lijn van de Croeselaan de aandacht en markeert het Jaarbeursplein, dit betekent dat dit eventuele hoogteaccent zich aan de westzijde van het perceel bevindt.

Superplint
DOEL: De plint is architectonisch aantrekkelijk en verbindt binnen en buiten.

- De plint moet open, representatief en levendig zijn;
- De plint beslaat minimaal de eerste twee lagen;
- De eerste twee lagen van de plint zijn circa 5 meter hoog per laag;
- De plint kent een fijnmazige (functionele) invulling;
- Grotere (culturele) voorzieningen kunnen een entree op hoger gelegen bouwlagen hebben;
- Elke zijde van het gebouw heeft meerdere entrees;
- Entrees zijn duidelijk vormgegeven, vormen een verbijzondering en zijn integraal mee ontworpen met het gevelbeeld;
- De entree van de fietsenstalling en het expeditiehof zijn nadrukkelijk onderdeel van het gevelontwerp en worden binnen de rooilijnen ingepast.





Afbeelding boven:
Hoogteaccenten in het Stationsgebied

Afbeelding onder:
Ligging op het Jaarbeursplein

Rooilijnen en peilmaten
DOEL: Via de rooilijnen hecht het gebouw logisch aan op de directe omgeving.

- De plot heeft een maximale afmeting van 41 x 86 meter en ligt op het Jaarbeursplein;Het gebouw en de kelder wordt binnen de rooilijn gebouwd;
- De rooilijnen zijn de maximale mogelijke bouwcontouren met uitzondering van eventuele overkragingen vanaf circa 10 meter boven het maaiveld;
- Van de rooilijnen kan in zeer beperkte mate worden afgeweken onder de voorwaarde dat deze afwijking een onderbouwd positief effect heeft op de ambities (bruisend, markant en gezond), op een logische manier aansluit op de (toekomstige) inrichting van het maaiveld en een bijdrage levert aan de vormgeving en beleving van de openbare ruimte;
- Het vloerpeil sluit aan op het peil van het omliggende maaiveld.

Architectuur (beeldkwaliteit)
DOEL: Het gebouw is op alle schaalniveaus van een grote schoonheid.

- Het gebouw heeft een tijdloze en krachtige uitstraling;
- De architectonische uitwerking moet in maat, schaal en detaillering aansluiten bij de kwaliteitsambitie van het gebied;
- Tactiliteit, verfijning en detail nemen toe richting maaiveld;
- Materialen met een warme uitstraling vormen de basis van het gebouw;
- Veroudering en weersinvloeden mogen geen negatieve gevolgen hebben op de kwaliteit van de materialen, zoals verwering en invloed van zonlicht;
- De plintlagen kennen een uitgesproken gevelplastiek en een verticale geleding;
- De plint heeft een open en transparant karakter en legt de verbinding tussen binnen en buiten;















Afbeelding boven:
Referentiebeelden plinten

Afbeeldingen onder:
Referentiebeelden
beeldkwaliteit

- Reclame en belettering is ondergeschikt aan het gebouw en mee-ontworpen met de architectuur;
- Verlichting is als integraal onderdeel opgenomen in het gevelontwerp;
- Als de openbare ruimte door een gebouwdeel wordt overkraagd, wordt deze openbare ruimte door het gebouw verlicht;
- Nutsvoorzieningen, bergingen en trafo's worden inpandig opgelost of opgenomen in de gevel;
- Zonwering moet binnen het gevelvlak vallen en wordt mee ontworpen;
- Voor een eventueel hoogteaccent geldt dat aandacht wordt gevraagd voor de compositie, de (ervaren) rankheid en de beëindiging. Voorzieningen en opbouwen zijn uiteraard binnen de architectuurtaal opgelost.
- Toepassing van spiegelend glas is niet toegestaan;
- Zonnepanelen zijn mogelijk op daken hoger dan 40 meter;
- Daken tot en met 40 meter zijn groen uitgevoerd en zijn vrij van installaties;
- Als er gekozen wordt voor groene dak(en), dan:
  - Levert het groene dak c.q. gebouwd landschap een bijdrage aan het totale gebouwconcept;
  - Is het groene dak voor minimaal 60% met (hoogwaardig) groen ingevuld.

Verblijfsklimaat
DOEL: Het Jaarbeurspleingebouw levert een positieve bijdrage aan het verblijfsklimaat van het Jaarbeursplein en de overige openbare ruimte om het gebouw.

- Tijdens het ontwerpproces is aandacht voor de effecten van de vorm en bouwhoogte van het gebouw op de verblijfskwaliteit van de buitenruimte (bezonning, windhinder en ruimtelijke beleving);
- Er zijn sociaal veilige routes rondom het gebouw zonder windhinder en hittestress;
- Gestreefd wordt naar een zo gunstig mogelijk windklimaat waarbij integrale oplossingen (setbacks) de voorkeur hebben boven bijvoorbeeld losse luifels;
- Via een windhinderonderzoek en een bezonningsstudie moet aangetoond worden wat het effect van het gebouw op de omgeving wordt.

4.3 Randvoorwaarden gezonde verstedelijking

DOEL: Het gebouw draagt bij aan de gezonde verstedelijking van Utrecht.

Gezondheid

- Het plan heeft een GPR Gebouwscore van tenminste 8,0 of is BREEAM Excellent of beter;
- Er wordt gebruik gemaakt van de WELL systematiek voor de gezondheid van de kantoormedewerkers.

Samen met bovenstaande indicatoren wordt onderbouwd op welke manier het gebouw de duurzaamheidsthema's integreert en de gezondheid van de gebruikers bevordert. Concreet betekent dit dat bijvoorbeeld de volgende onderwerpen aan bod komen:

- Het gebouw heeft een programma dat voor vele doelgroepen in de stad aantrekkelijk is (gebouw voor iedereen) en biedt werkgelegenheid voor diverse opleidingsniveaus;
- Het gebouw stimuleert beweging (goed bereikbare en aantrekkelijke trappen);
- Op of in het gebouw is ruimte voor sport en bewegen, bijvoorbeeld urban sports;
- Het mobiliteitsconcept faciliteert en stimuleert gezonde mobiliteit (lopen, fietsen);
- Het gebouw is goed toegankelijk voor mensen met een beperking;
- Het gebouw heeft plekken om te ontmoeten;
- Er is veel groen op en in het gebouw;
- Functies in het gebouw veroorzaken geen geluidsoverlast voor de directe omgeving of voor andere functies binnen het gebouw;
- Het gebouw heeft een gezond binnenmilieu;
- De horeca in de plint en de kantines in de kantoren beschikken over een gezond aanbod.

Energie

- Het gebouw geeft een zo hoogwaardig mogelijke invulling van het Utrechts Energieprotocol. Daarbij wordt ingezet op:
  - Het minimaliseren van de energievraag door energiezuinig te bouwen en efficiënte installaties toe te passen;
  - Het benutten van zoveel mogelijk lokale hernieuwbare bronnen voor warmte- en koude;
  - Het op jaarbasis voorzien in eigen gebruik via zoveel mogelijk hernieuwbare opwek, ook buiten het plot.
- Er wordt gebruikgemaakt van de BENG methodiek cf. NTA8800 om de energieprestatie aan te tonen. Doel is om BENG 2 zo laag mogelijk te maken en BENG 3 zo hoog mogelijk;
- Als het niet mogelijk is om voldoende hernieuwbare energie op het eigen gebouw op te wekken dan is het mogelijk dat de marktpartij dit compenseert door elders hernieuwbare opgewekte energie te realiseren. Dit geldt alleen voor het deel dat verder gaat dan de wettelijke eisen en wanneer de lokale mogelijkheden zijn uitgeput;
- Het Jaarbeurspleingebouw sluit aan op het te ontwikkelen collectieve WKO systeem aan de westzijde van het Stationsgebied, tenzij het een duurzamer alternatief kan realiseren;
- Pellet kachels of andere vormen van biomassaverbranding zijn niet toegestaan.

Circulair

De gemeente vraagt binnen de mogelijkheden van dit plan een zo'n hoogwaardig mogelijk invulling van circulair bouwen. Dit wordt aangetoond via een toelichting op circulair bouwen.

Daarbij vragen we aandacht voor de drie levensfases van het gebouw:

1. Ontwerp-/Bouwfase
   Het gebouw wordt zo circulair mogelijk ontworpen. In Utrecht hanteren we de MPG Schaduwprijs om een zo'n laag mogelijkemilieubelasting vanuit de materialen te realiseren. Het is de ambitie om die snel omlaag te brengen.

2. Gebruiksfase
   Door het gebouw aanpasbaar te ontwerpen blijft het voldoen aan de wensen van de tijd. Hier wordt een visie op gevraagd, onderbouwd in het ontwerp. Naast het gebouw zijn er kansen voor circulair gebruik, zoals lokale toepassing van opgevangen hemelwater of betere afvaltoepassingen.
3. Demontagefase
   Het gebouw wordt zo demontabel mogelijk gemaakt zodat het aan het einde van de gebruikscyclus hoogwaardig hergebruikt kan worden binnen de circulaire economie. Ook wordt het gebouw opgenomen in een materialenpaspoort zodat de restwaarde geborgd is.

Klimaatadaptatief bouwen
Voor het Jaarbeurspleingebouw vragen we om een integrale onderbouwing op het thema klimaatadaptatie (water en hittestress).

Water
Voor waterberging en wateroverlast gelden de volgende randvoorwaarden:
- Het plangebied wordt zo ingericht dat bij een extreme regenbui van 80 mm in een uur geen schade optreedt aan het gebouw en aangrenzende percelen. Vuilwater en hemelwater worden gescheiden;
- Voor het verwerken van regenwater wordt de voorkeursvolgorde aangehouden. Allereerst wordt water zoveel mogelijk vastgehouden om te hergebruiken. Pas daarna stroomt regenwater oppervlakkig af naar bovengrondse bergingsvoorzieningen t.b.v. infiltratie. Als dat niet kan wordt water geborgen en geïnfiltreerd in ondergrondse voorzieningen. Pas als het niet anders kan, mag worden afgevoerd op een gemeentelijke hemelwaterstelsel of rechtstreeks naar oppervlaktewater;
- Om droogteschade te voorkomen wordt de sponswerking van de bodem vergroot. Hiervoor wordt zoveel mogelijk water vastgehouden in het gebied. Het uitgangspunt is om minimaal 90% van het regenwater binnen het perceel te verwerken. Hierbij wordt de voorkeursvolgorde gehanteerd. Om hieraan te voldoen moet 15 mm per m² verharding worden vastgehouden;
- Ten behoeve van de waterberging wordt bij voorkeur zoveel mogelijk groen toegepast.

Hittestress
Voor het tegengaan van hittestress in de openbare ruimte en in het gebouw gelden de volgende randvoorwaarden:
- Het gebouw wordt op een zodanige manier gebouwd dat koeling door middel van airco's beperkt nodig is;
- De openbare ruimte en toegang naar het gebouw worden zo gemaakt dat deze ook tijdens de zomer een prettige plek is om te verblijven en te bewegen. Zo kan een koele route richting Utrecht Centraal worden gerealiseerd langs het gebouw;
- Het gebouw verlaagt de hittestress op het Jaarbeursplein.

Autoparkeren
- Het plan moet voldoen aan de autoparkeernormen uit de Parkeervisie Fiets- en autoparkeren in een groeiend Utrecht (2021);
- De afwijkingsmogelijkheden uit de Parkeervisie (30% van de parkeereis omzetten in extra fietsparkeerplaatsen) worden volledig benut;
- Er wordt maximaal ingezet op deelmobiliteit (100% van de parkeereis min het bezoekersdeel van bedrijven mag worden omgezet in deelautoplekken met deelauto's);
- De deelautoplekken en de overige parkeerbehoefte van het gebouw worden in de gemeentelijke parkeergarage opgevangen (Croeselaangarage).

Fietsparkeren
- Het fietsparkeren ten behoeve van de eigen gebruikers moet voldoen aan de fietsparkeernormen uit de Parkeervisie Fiets- en autoparkeren in een groeiend Utrecht (2021);
- Fietsparkeren vindt plaats in de kelder of in de buik van het gebouw;
- Er is bij voorkeur sprake van zoveel mogelijk dubbelgebruik (gebruikers openbare stalling en gebouw gebonden gebruikers);
- De fietsparkeervoorziening biedt bij voorkeur ruimte voor de stalling van (e-deelfietsen in de nabijheid van de entree (geëxploiteerd door de gebouweigenaar);
- In de fietsparkeervoorziening is het bereik van het mobiele netwerk van voldoende kwaliteit om innovatieve oplossingen te kunnen faciliteren.

Expeditie en afval
- De ontsluiting van de expeditie loopt via de Graadt van Roggenweg/ Croeselaan-noord;
- Bevoorrading vindt plaats aan de zuidwestzijde van het gebouw;
- Bevoorrading (aan- en afvoer) vindt altijd inpandig plaats;
- Het expeditieverkeer kruist op een veilige manier het voet- en fietspad;
- Er is voldoende inpandige ruimte gereserveerd voor de (opstelplaatsen van) afvalcontainers ten behoeve van de inzameling van afval van de gebruikers van het gebouw.

Ontsluiting
- Het Jaarbeurspleingebouw is aan alle kanten goed bereikbaar voor voetgangers;
- De huidige fietsroutes blijven in stand en daardoor is het Jaarbeurspleingebouw goed bereikbaar voor fietsers;
- De ontsluiting van de taxi standplaats, Kiss&Ride, algemene gehandicaptenparkeerplaatsen loopt via de Graadt van Roggenweg/ Croeselaan-noord;
- Personenvoertuigen die gebruik maken van de Croeselaangarage nemen de route via de Croeselaan-zuid vanaf de Van Zijstweg of de Balijlaan.

Groen
- De groenbeleving maakt deel uit van het totale gebouwconcept en wordt mee-ontworpen met het gebouw;
- Het groen (daken en gevels) is robuust en de condities zijn zodanig dat het groen duurzaam in stand blijft (geen ‘cosmetisch’ groen);
- Het groen op en rond het Jaarbeurspleingebouw is zoveel mogelijk fysiek aangesloten op de stedelijke groenstructuur zodat optimale condities ontstaan voor biodiversiteit.

Natuurinclusief bouwen en biodiversiteit
- Het groen biedt een geschikt leefgebied voor de doelsoorten (huismus, vlinders, bijen en zangvogels van de Utrechtse soortenlijst);
- Er wordt diervriendelijk gebouwd, met als richtlijn één verblijfplaats per 150 m² geïntegreerd in de gevel (voor gierzwaluw, huismus en vleermuis);
- Er zijn ecologisch rustige zones (plekken waar fauna voldoende rust en dekking vindt);
- Er worden bij voorkeur inheemse soorten aangeplant en soorten die bijdragen aan de Utrechtse soorten.

Hoofdstuk 5 Overige randvoorwaarden

In dit hoofdstuk volgt een beschrijving van de (milieu technische) randvoorwaarden. Bijlage 2 geeft voor een aantal beleidsvelden een meer uitgebreide toelichting.

5.1 Geluid

Er zijn twee geluidsvraagstukken die bij deze ontwikkeling nader bekeken moeten worden:

1. Wat is het effect van geluid van eventuele geluidsproducerende functies op andere functies in hetzelfde gebouw?
2. Wat is het effect van geluid van deze ontwikkeling op de omgeving?

Bij de eerste vraag kan gedacht worden aan bijvoorbeeld de invloed van (nacht)horeca of sport op andere functies in het gebouw zoals kantoren of een culturele voorziening. Eventuele overlast kan met de juiste aandacht tijdens het ontwerp en de bouw worden voorkomen.
Het plan zelf kan daarnaast op meerdere manieren effect hebben op de omgeving. Onder de Omgevingswet is het verplicht om de effecten van een plan op de omgeving (het effect op de wegen in de omgeving) te onderzoeken.

5.2 Luchtkwaliteit

Vanuit het aspect luchtkwaliteit zijn er geen wettelijke belemmeringen voor het realiseren van het Jaarbeurspleingebouw. De verkeersgeneratie is niet dusdanig dat daardoor overschrijdingen van de grenswaarden zullen ontstaan. Bij het opstellen van het Omgevingsplan moet echter nog wel een luchtkwaliteitsonderzoek uitgevoerd worden waarmee aangetoond wordt dat voldaan wordt aan de grenswaarden uit de Wet Milieubeheer. Daarbij moet ook gekeken worden naar het behalen van de WHO-advieswaarden, omdat de gemeenteraad het College (motie 2015-78) heeft opgedragen om te streven naar het halen van deze advieswaarden en het voortdurend verbeteren van de luchtkwaliteit.

5.3 Externe veiligheid

In de omgeving bevinden zich geen buisleidingen of inrichtingen met gevaarlijke stoffen die vanuit oogpunt van externe veiligheid relevant zijn voor de realisatie van de plannen.
Het plangebied bevindt zich binnen het invloedsgebied van het doorgaande spoor waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Het plan bevindt zich niet binnen de maatgevende risicocontour of een plasbrandaandachtsgebied. Aan deze minimale afstandsbepalingen wordt dus voldaan. Wel moet het groepsrisico verantwoord worden.

5.4 Bodem

In de nabijheid van het perceel Jaarbeurspleingebouw heeft in het verleden bodem- en milieukundig onderzoek plaatsgevonden. Op basis van dit onderzoek zal rekening moeten worden gehouden met saneringswerkzaamheden. Ontwikkelaars moeten rekening houden met de actualisatie van bodemonderzoek, vergunningsaanvragen met de daarbij behorende proceduretijden alsmede de uitvoering van deze saneringswerkzaamheden en de eisen die daaraan gekoppeld zijn (o.a. BRL 7000 certificering).

5.5 Water en riolering

In het kader van het Omgevingsplan moet een watertoets uitgevoerd worden. Naast de eerder genoemde randvoorwaarden voor weersextremen zijn ook andere randvoorwaarden op het gebied van water en riolering van belang. Vanuit het Jaarbeurspleingebouw komt huishoudelijk afvalwater vrij, daarom moet het gebouw aangesloten worden op de gemeentelijke riolering. De volgende punten zijn van toepassing bij het verwerken van afvalwater, hemelwater en grondwater:

1. Het Jaarbeurspleingebouw sluit voor het huishoudelijk afvalwater aan op de gemeentelijke riolering;
2. Afvalwater dat wordt geloosd op de openbare vuilwaterriolering voldoet aan de geldende regels;
3. Overtollig hemelwater dat wordt geloosd op het openbare hemelwaterstelsel voldoet aan de geldende regels;
4. Overtollig grondwater dat wordt geloosd op het openbare ontwaterings- of hemelwaterstelsel voldoet aan de geldende regels. Er moet goed gekeken worden naar de wisselwerking tussen WKO's en het infiltreren van grondwater;
5. Afvalwater, overtollig hemelwater en overtollig grondwater worden gescheiden aangeleverd;
6. Het leidingwerk dat nodig is voor de aansluiting van afvalwater, overtollig hemelwater en overtollig grondwater voldoet aan de geldende regels;
7. Bouwwerken en percelen zijn minimaal bestand tegen grondwaterstanden die fluctueren tussen de representatieve hoogste en laagste grondwaterstand;
8. Verblijfsruimtes zijn waterdicht conform de geldende bouwregelgeving.

In de aanvraag Omgevingsvergunning moet het leidingplan voor riolering en hemelwater tot en met de grens van het terrein of erf zijn uitgewerkt. Voor installatietechnische eisen aan het leidingwerk binnen het perceel gelden het Bouwbesluit en de voorschriften en instructies van de Omgevingsvergunning.

5.6 Archeologie

Voor het gehele Stationsgebied is in 2008 een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd, waarbinnen ook het plangebied Jaarbeurspleingebouw valt. Er zijn geen aanvullende veldonderzoeken in het plangebied uitgevoerd.

In een deel van het plangebied heeft een kazernecomplex en een bovengrondse parkeergarage gestaan, waardoor archeologische waarden vernietigd kunnen zijn. Een eerste stap om te bepalen of en zo ja, welk aanvullend archeologisch onderzoek noodzakelijk is, is het uitvoeren van een inventarisatie naar de locaties en dieptes van bekende bodemverstoringen in relatie tot de archeologische verwachting. Op basis van deze inventarisatie kan worden bepaald of er naar verwachting nog archeologische waarden in het plangebied aanwezig kunnen zijn.

Als er nog archeologische waarden verwacht worden in het plangebied, dan is de volgende stap om door middel van een verkennend booronderzoek de intactheid van de bodem te toetsen en de bodemopbouw vast te stellen. De resultaten van dat booronderzoek vormen de basis voor het besluit of aanvullend archeologisch onderzoek door middel van proefsleuven en/of een opgraving noodzakelijk is.

Alle archeologische onderzoeken moeten uitgevoerd worden door een gecertificeerd archeologisch bedrijf en moeten voldoen aan de vigerende Kwaliteitsnorm Archeologie (KNA) en de richtlijnen voor archeologisch onderzoek van de gemeente Utrecht.

Aandachtspunten

- Het advies is om in een zo vroeg mogelijk stadium in overleg met het bevoegd gezag archeologie (gemeente Utrecht) te bepalen welk archeologisch onderzoek noodzakelijk is;
- Uitgangspunt is dat eventuele archeologische waarden zoveel mogelijk in situ in de bodem bewaard blijven. Dit kan bijvoorbeeld worden gerealiseerd door planaanpassing of archeologievriendelijk bouwen. Als archeologische waarden niet in situ behouden kunnen worden is ex situ behoud door middel van archeologisch onderzoek mogelijk;
- Voor de voorgenomen ontwikkeling is naar verwachting een archeologievergunning vereist. In de vergunning worden voorwaarden opgenomen ten aanzien van archeologisch onderzoek. Dit onderzoek kan bestaan uit een aanvulling op het bestaande bureauonderzoek en/of een booronderzoek en/of een proefsleuvenonderzoek en/of een opgraving;
- Het zichtbaar maken van eventuele archeologische waarden in de openbare ruimte is een mooie ruimtelijke en cultuurhistorische kans.



Beschermd archeologisch Rijksmonument

Gebied van hoge archeologische waarde

Gebied van hoge archeologische verwachting

Gebied van archeologische verwachting

Vergunning vanaf 30 cm diepte ten opzichte van maaiveld

Oppervlakte te verstoren	Hoge archeologische waarde	Hoge archeologische verwachting	Archeologische verwachting	Geen verwachting
50 - 100m2	Vergunning	Geen vergunning	Geen vergunning	Geen vergunning
100 - 1000 m2	Vergunning	Vergunning	Geen vergunning	Geen vergunning
> 1000 m2	Vergunning	Vergunning	Vergunning	Geen vergunning

Afbeelding:
Archeologie

5.7 Niet gesprongen explosieven

In opdracht van de gemeente Utrecht en ProRail zijn in het Stationsgebied diverse (bureau)onderzoeken uitgevoerd naar de aanwezigheid van Niet Gesprongen conventionele Explosieven (NGcE's).

In de potentieel verdachte gebieden zijn tijdens veldonderzoeken geen explosieven aangetroffen. Op basis hiervan is het perceel grotendeels vrijgegeven. Zie onderstaande figuur. Nog niet de hele toekomstige bouwplot van het Jaarbeurspleingebouw is onderzocht en vrijgegeven van explosieven (zie figuur hieronder). Daarom moet voorafgaand aan de werkzaamheden een actualiserend/aanvullend NGcE-onderzoek plaatsvinden.

De kans op de aanwezigheid van explosieven wordt laag ingeschat. Er hebben al vele 'diepgravende' werkzaamheden in het gebied plaatsgevonden, er zijn damwanden geplaatst en er zijn heipalen aangebracht. Tijdens werkzaamheden aan kabels en leidingen in de Mineurslaan en de Croeselaan, bij de realisatie van de tijdelijke eindhalte van de tram en bij werkzaamheden op het Jaarbeursplein zijn geen explosieven gevonden.

5.8 Trillingen

Het Jaarbeurspleingebouw ligt meer dan 100 meter van het treinspoor vandaan. Er zijn dan ook geen trillingen van het spoor te verwachten en er is geen nader onderzoek voor deze trillingsbron vereist. Er zal echter ook een tram voor het nieuwe gebouw langs gaan rijden. In de directe omgeving van de trambaan zijn trillingen vanwege de tram niet uit te sluiten. Dit moet nader onderzocht worden.

5.9 Flora en Fauna

Op grond van de Wet natuurbescherming moeten initiatiefnemers onderzoek doen naar de effecten van hun activiteiten op beschermde dier- en plantensoorten en beschermde gebieden. Bij het vaststellen van een Omgevingsplan moet van tevoren duidelijk zijn dat de Wet natuurbescherming niet in de weg staat aan de uitvoering van het plan.

Daarnaast moet worden gekeken naar de regels in de Provinciale Ruimtelijke Verordening Provincie Utrecht en de Provinciale Verordening Natuur en Landschap provincie Utrecht 2017.



Afbeelding:
Groenstructuurvisie



Afbeelding:
Niet gesprongen explosieven

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid en financiële haalbaarheid

Het project Jaarbeurspleingebouw valt binnen de grondexploitatie Stationsgebied. Deze grondexploitatie vormt het financiële kader voor de ontwikkeling. In de grondexploitatie Stationsgebied is een opbrengst voor het Jaarbeurspleingebouw geraamd.

Het voorgestelde programma uit dit SPvE is in verschillende scenario's doorgerekend. Conclusie is dat het financiële kader haalbaar. Het resultaat is afhankelijk van de mogelijkheden om het volume te optimaliseren, van het ontwerp van het gebouw en de daarmee samenhangende bouwkosten, maar ook van de exacte invulling van het programma.

6.2 Consultatie van de stad

Periode 2013-2020
Stakeholders zijn de afgelopen jaren op meerdere momenten in de gelegenheid gesteld om mee te denken en in te spreken op de ontwikkelingen in het Stationsgebied. Zo is de bevolking tijdens het opstellen van het stedenbouwkundig plan Sijpesteijn (met daarin een kantoorbestemming voor het Jaarbeurspleingebouw) betrokken geweest. En ook tijdens het bestemmingsplantraject Sijpesteijn-Jaarbeursplein in 2015 hebben inspraakmomenten plaatsgevonden.

In 2018 heeft een uitgebreide marktverkenning plaatsgevonden specifiek voor de ontwikkeling van het Jaarbeurspleingebouw. De resultaten van deze marktverkenning zijn input voor dit SPvE. Dat geldt ook voor de inzichten die we hebben opgedaan tijdens het haalbaarheidsonderzoek met één concrete partij.

In het voorjaar van 2020 heeft een brede participatieronde (straat-enquêtes, flitspeiling en online bijeenkomst) plaatsgevonden over de positionering van het vergrote centrum.

Flitspeiling december 2020
Omdat de publiek toegankelijke functies vooral in de onderste lagen van het gebouw komen, is de stad juist voor dit deel van het gebouw om wensen en suggesties gevraagd. Daarom heeft er in december 2020 een zogenaamde flitspeiling op diverse sociale media en op cu2030.nl plaatsgevonden. Dat het gebouw leeft onder de Utrechters is gebleken: de enquête is ruim 4.000 keer ingevuld.

Er zijn veel suggesties gedaan voor voorzieningen waarin ontmoeten centraal staat. Voorzieningen op het gebied van cultuur/ontspanning en sport/bewegen hebben de voorkeur. Er is duidelijk behoefte aan een mix van functies in de plint. Deze functies moeten aantrekkelijk zijn voor veel verschillende doelgroepen op verschillende momenten van de dag. Het gaat bijvoorbeeld om werkplekken, horeca, uitgaan, spelletjes doen, sporten en kunstvoorzieningen.

Opvallend veel jonge mensen hebben de enquête ingevuld en er ligt een nadrukkelijk verzoek om het skatepark te behouden. Er is ook een groep mensen die liever ziet dat er geen gebouw op deze plek gerealiseerd wordt omdat zij veel waarde hecht aan lucht, zicht en een groene verblijfsruimte.

De opgehaalde wensen en suggesties zijn geanalyseerd en voor een deel meegenomen als ambities en randvoorwaarden in dit SPvE. Uiteraard kunnen niet alle concreet aangedragen functies ook daadwerkelijk een plek krijgen in het nieuwe gebouw. Voorbeelden van suggesties die zijn opgenomen in het SPvE zijn gemengde functies die voor meerdere doelgroepen uitnodigend zijn en ontmoetingen stimuleren. Het gaat bijvoorbeeld om horeca, nachtclub, een rooftopbar, studie- en werkplekken, voorzieningen op het gebied van sport, cultuur en uitgaan. De wens voor het toevoegen van verblijfskwaliteit is op verschillende plekken in dit SPvE geland. Het gaat dan bijvoorbeeld om publiek toegankelijke ruimten (zowel binnen als buiten) met een goede verblijfskwaliteit.

Bijzonder veel respondenten hebben gepleit voor het behouden of het integreren van de skatebaan op, in of aan het gebouw. De uitdaging om dit voor elkaar te krijgen leggen we via dit SPvE graag bij de marktpartijen neer.

Tot slot hebben we meegekregen dat veel Utrechters grote waarde hechten aan de architectuur en de uitstraling van het gebouw. Zij wensen een gebouw waar ze trots op kunnen zijn. Deze wens hebben we meegenomen in de ambities voor een markant gebouw.

Zie bijlage 3 voor een meer uitgewerkte weergave van de resultaten van de flitspeiling.

Samenwerking onderwijs
Uit de flitspeiling is een samenwerking met de Hogeschool voor de Kunsten voortgekomen. Een groep studenten heeft gedurende drie maanden aan het gebouwconcept gewerkt. Zij hebben eind juni 2021 een bijzonder hoorspel als product opgeleverd waarin water centraal staat. Dit hoorspel geven we ter inspiratie mee aan de marktpartijen. Daarnaast onderzoeken we samen met de betreffende studenten op welke manier dit hoorspel een rol kan krijgen bij de verdere participatie van deze ontwikkeling.

Daarnaast heeft ook een groepje scholieren van het Gerrit Rietveld gewerkt aan een gebouwconcept voor het Jaarbeurspleingebouw. Dit concept bestaat uit verschillende samenhangende onderdelen en geven we ook ter inspiratie mee aan geïnteresseerde marktpartijen.

Consultatieperiode mei 2021
Via de website cu2030 was het concept-SPvE van 10 mei tot en met 6 juni in te zien en kon iedereen het bijbehorende reactieformulier invullen. Doel van deze consultatieronde is om te kunnen inschatten of de resultaten van de flitspeiling goed geland zijn in het concept-SPvE.

Daarnaast kunnen de reacties op het SPvE aanleiding geven om het SPvE aan te scherpen of aan te vullen.

Het Jaarbeurspleingebouw wordt een gebouw van en voor de stad. Daarom is ook in deze fase extra aandacht besteed aan het bereiken van een brede doelgroep, hier zijn verschillende communicatiemiddelen voor ingezet. Het gaat hierbij niet alleen om omwonenden, maar om een bredere doelgroep van Utrechters. Vanwege de beoogde functies zal het gebouw ook mensen van buiten de stad aantrekken, ook deze doelgroep kon dus reageren op het concept-SPvE.

In totaal zijn twee brieven (Fietsersbond en Provincie Utrecht) en 113 reactieformulieren (en een losse e-mail) ontvangen. Van de respondenten die de reactieformulieren hebben ingevuld komt bijna 85 % uit Utrecht. Ruim 50 % van het totale aantal respondenten komt niet uit de directe omgeving van het Jaarbeursplein (Stationsgebied, Lombok, Dichterswijk), maar wel uit Utrecht. Kennelijk is de ontwikkeling van het Jaarbeurspleingebouw voor heel Utrecht interessant. De formulieren zijn door opvallend veel jongeren ingevuld.

Naast wat meer algemene achtergrondinformatie zijn op het reactieformulier drie vragen gesteld:
1. Als u de plannen leest, waar verheugt u zich dan het meeste op als het gebouw er straks staat?
2. Waar maakt u zich zorgen over als u de plannen leest?
3. Heeft u nog andere opmerkingen, wensen of aandachtspunten voor het Jaarbeurspleingebouw?

De antwoorden op deze vragen zijn geanalyseerd en gecategoriseerd. Zij liggen in lijn met de resultaten van de flitspeiling van december 2020. Met name de komst van een bruisend gebouw (nachthoreca, culturele voorziening, sport/bewegen) dat voor veel verschillende doelgroepen voorzieningen biedt slaat goed aan. Ook verheugen veel respondenten zich op een architectonisch hoogstandje. Veel voorkomende zorgen gaan

over de vraag of de gestelde ambities wel gehaald worden, de beperkte groene ambities, de hoogte van het gebouw en de invulling van de bovenste lagen en over de vraag of het Stationsgebied niet te vol wordt met nog een gebouw er bij.
Met name de antwoorden op vraag 2 hebben tot enkele aanpassingen van het SPvE geleid. Deze zijn in bijlage 4 vermeld

6.3 Technische uitvoerbaarheid

BLVC (Bereikbaarheid, Levendigheid, Veiligheid en Communicatie)
In de directe omgeving van het Jaarbeurspleingebouw bevinden zich diverse andere functies. Tijdens de bouwwerkzaamheden gaan de dagelijkse zaken in de directe omgeving door. Hierdoor is het mogelijk dat de werkzaamheden en de omgevingsfactoren elkaar beïnvloeden.

Het is van belang dat de bereikbaarheid, leefbaarheid, veiligheid en communicatie goed en tijdig in beeld wordt gebracht om de veiligheid tijdens de realisatie te kunnen waarborgen en om evenwicht te vinden tussen het goed blijven functioneren van de omgeving, realisatie van aangrenzende bouwprojecten en de tijd en ruimte die de bouwer nodig heeft om het project te kunnen realiseren. Voorspelbaarheid van eventuele hinder en daar tijdig de omgeving over informeren vormt het uitgangspunt. Dit voorkomt klachten, maar ook vertragingen en/of meerkosten en faalkosten.

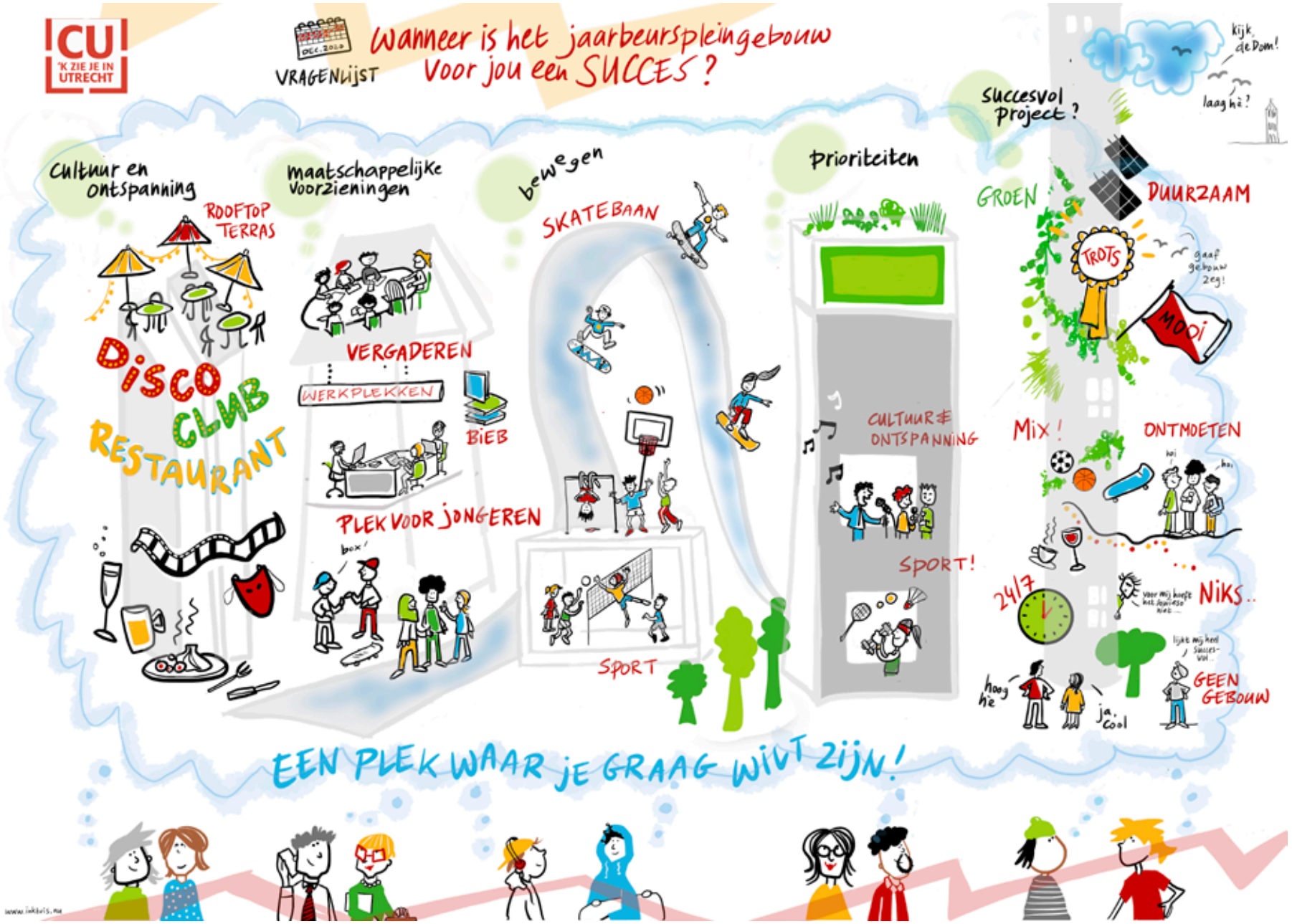
In het Stationsgebied kunnen de geadviseerde bouwveiligheidszones niet gehanteerd worden terwijl de bouw wel veilig moet plaatsvinden. Vanwege de beperkte beschikbare ruimte moet de bouwer rekening houden met extra beheersmaatregelen. Bij de uitvraag voor de aanbesteding wordt hier specifieke informatie over verstrekt.
Voor ontwikkelingen in het Stationsgebied zijn BLVC eisen opgesteld waar de ontwikkelaar tijdens het ontwikkeltraject rekening mee moet houden en invulling aan moet geven.

Deze BLVC-eisen omvatten onder andere het opstellen van een BLVC-paragraaf in iedere ontwerpfase en een BLVC-plan voor de uitvoering. De BLVC eisen en relevante procesafspraken hierover zijn nader geformuleerd in het separate document BLVC-eisen als bijlage bij de aanbestedinguitvraag.

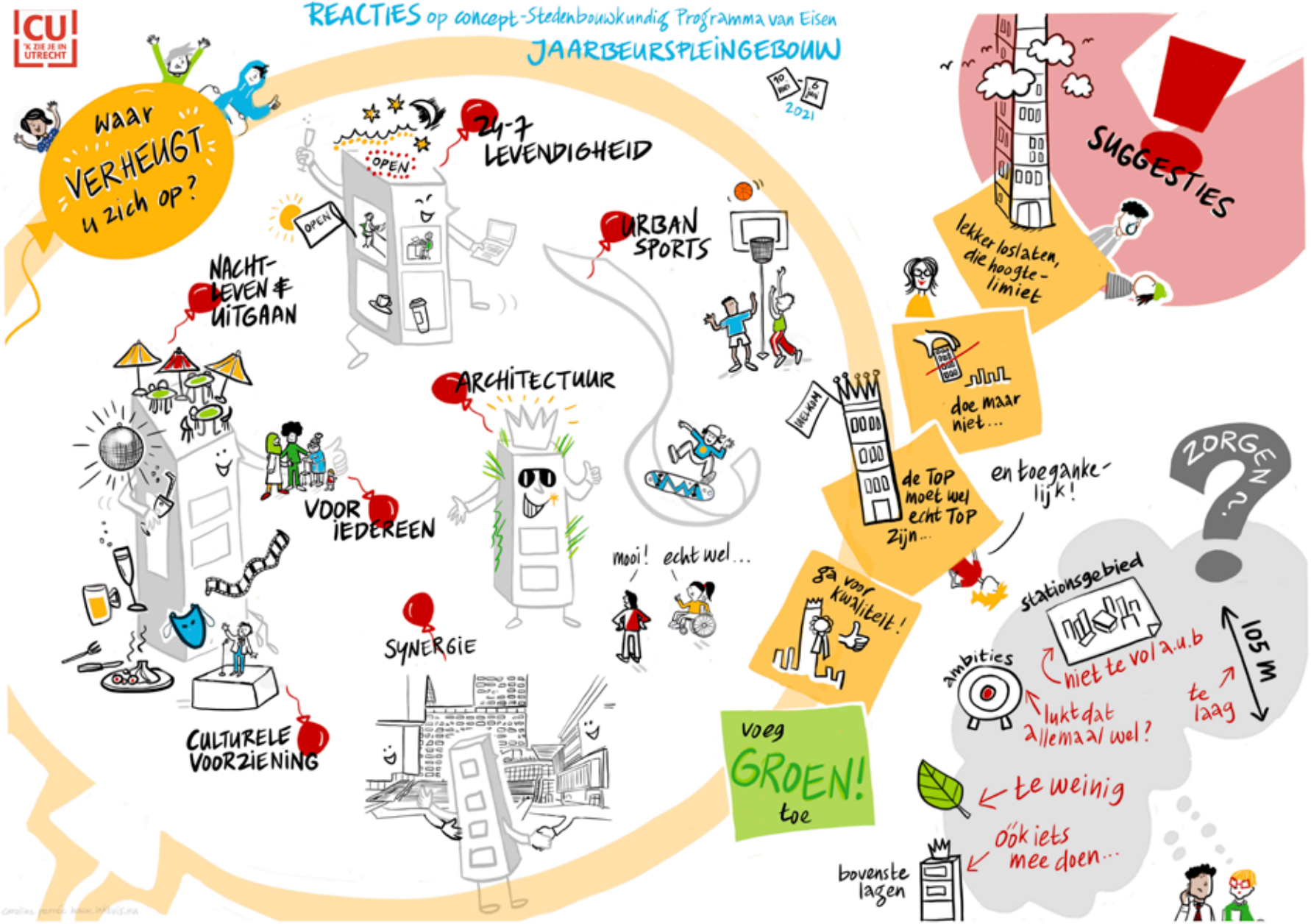
Technische randvoorwaarden en raakvlakken
Naast de BLVC-eisen moet bij de ontwikkeling van het Jaarbeurspleingebouw rekening worden gehouden met enkele technische randvoorwaarden als gevolg van enkele raakvlakken met de omgeving.

Deze technische randvoorwaarden worden uitgewerkt in een nog op te stellen document voor de aanbesteding. Waar mogelijk worden deze weergegeven op een randvoorwaardenkaart als bijlage bij de aanbesteding. De technische randvoorwaarden hebben onder andere betrekking op de volgende zaken:

- Kabels en leidingen;
- WKO;
- Bouwen nabij de Croeselaanparkeergarage;
- Uitstraling bouwterrein;
- Taxistandplaats;
- Bouwterrein, route bouwverkeer etc.;
- Bouwen nabij de tram.



Afbeelding:
Resultaten Flitspeiling



Afbeelding:
Resultaten Consultatieronde

Hoofdstuk 7 Proces en vervolgtraject

7.1 Planproces

Aanbestedingprocedure
Parallel aan het opstellen van dit SPvE is de aanbestedingprocedure voorbereid. Na vaststelling van dit document door de gemeenteraad en na vaststelling van de aanbestedingdocumenten door het college kan deze procedure worden opgestart.

De procedure bestaat uit verschillende fasen. Na een eerste bureauselectie (via een Partnerselectie) dagen we vervolgens via een zogenaamde Planselectie de markpartijen uit om met hun visie op de ontwikkeling te presenteren. In de volgende fase zullen de (overgebleven) partijen hun visie verder uitwerken in een schetsontwerp en bieding. Deze worden beoordeeld (focus op kwaliteit), waarna in het college besluitvorming plaats vindt en met de winnende deelnemer een eerste overeenkomst wordt gesloten.

De gemeenteraad wordt tijdens en na afloop van de aanbestedingprocedure op de hoogte gehouden van de voortgang en de resultaten van deze procedure.

Vervolgtraject
Hierna vindt de uitwerking plaats van de winnende bieding in een Voorlopig Ontwerp (VO) en starten we met het opstellen van het Omgevingsplan (voorheen bestemmingsplan). Na afronding van het Definitief Ontwerp (DO) wordt een aanvraag voor een gecoördineerde omgevingsvergunning ingediend. De ontwerpvergunning gaat da tegelijkertijd met het ontwerp Omgevingsplan ter inzage.

In deze periode wordt daarnaast een uitgifteovereenkomst gesloten. Daarna kan levering van de grond (in erfpacht, eeuwigdurend afgekocht) plaatsvinden en kan met de realisatie van het gebouw worden gestart. Start bouw zal op zijn vroegst plaatsvinden in Q4 2024.

Afwijkingen ten opzichte van het SPvE
Het SPvE dient als basiskader voor de ontwikkeling van het Jaarbeurspleingebouw. Het SPvE biedt vrijheden voor de markt om tot een plan te komen. In de aanbestedingsprocedure is enige ruimte om af te wijken van het bepaalde in het SPvE onder de strikte voorwaarde dat er sprake is van een ondergeschikte afwijking én dat deze in samenhang bijdraagt aan de ambities op de thema's bruisend, markant en gezond. Zo ontstaat er ruimte voor innovatieve ontwikkelingen en programmatische (vernieuwende) concepten.

Als deze situatie zich voordoet, is het aan het College om expliciet te besluiten over deze afwijking. De raad wordt per raadsbrief geïnformeerd over dergelijke ondergeschikte afwijkingen ten opzichte van het SPvE: een raadsbesluit is in die gevallen niet nodig.

7.2 Planologisch juridisch proces

Er moet een nieuw bestemmingsplan worden opgesteld om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken. Aangezien de Omgevingswet waarschijnlijk op 1 juli 2022 in werking treedt, zal dit in de vorm van een Omgevingsplan zijn.

Het Omgevingsplan Jaarbeurspleingebouw vervangt deels het betreffende plangebied van het geldend bestemmingsplan Van Sijpesteijnkwartier-Jaarbeursplein uit 2015. Vaststelling van het Omgevingsplan is voorzien in 2024. In het kader van de milieueffectrapportage kan voor dit project kan worden volstaan met een (vormvrije) MER-beoordeling.

7.3 Vervolg participatieproces

Het participatieproces houdt niet op na vaststelling van dit SPvE. We hebben gezien dat er in Utrecht veel interesse is voor het Jaarbeurspleingebouw en dat de animo - om bijvoorbeeld de flitspeiling over het Jaarbeurspleingebouw in te vullen - hoog is. We hebben ook gezien dat de doelgroep tussen de 20 en 30 jaar graag meedenkt over de invulling en het concept van het gebouw.

Tijdens de consultatieronde van het voorjaar van 2021 hebben we beter in beeld gekregen waar Utrechters zich op verheugen, waar ze zich zorgen over maken en hebben we tips en suggesties meegekregen voor het verdere proces. In de tweede helft van 2021 formeren we een klankbordgroep van Utrechters. Deze klankbordgroep zal tijdens gesprekken gedurende de verschillende fases van de aanbestedingsprocedure de partijen bevragen hoe zij omgaan met de wensen, suggesties en zorgen vanuit de stad. Ook zal dit team mee-adviseren over de ingediende visies en plannen.

Tijdens de aanbestedingsprocedure gaan we op zoek naar een samenwerkingspartner die een inspirerende visie heeft over de manier waarop de stad betrokken kan worden bij de verdere uitwerking van de plannen. Deze communicatie- en participatiestrategie beoordelen we en laten we meewegen bij onze afweging om een winnende partij te selecteren.

Uiteraard geven we in de aanbestedingsprocedure de volledige resultaten van de flitspeiling en de consultatieronde als bijlage ter inspiratie aan de marktpartijen mee. Zij krijgen ook de ideeën van de scholieren (Gerrit Rietveld College) en studenten (Hoge School voor de Kunsten) ter inspiratie mee en kunnen zich daarmee een goed beeld vormen van wat in de stad leeft. Tijdens deze fase zal de gemeente het gesprek tussen klankbordgroep en marktpartijen faciliteren zodat er dialoog ontstaat tussen stad en marktpartijen.

7.4 Streefplanning en mijlpalen

De belangrijkste mijlpalen voor het vervolgtraject zijn de volgende:

- Vaststelling SPvE door de gemeenteraad (Q4 2021);
- Aanbestedingprocedure (Q4 2021 – Q4 2022);
- Ontwerptraject vastgoed (Q1 2023 – Q4 2023);
- Contractering (Q3 en Q4 2023);
- Vaststelling Omgevingsplan door de gemeenteraad (Q2 2024);
- Verlening omgevingsvergunning (Q2 2024);
- Vroegst mogelijk realisatie (Q4 2024 – Q3 2026).

Bovenstaande is een streefplanning en van veel factoren afhankelijk.

Hoofdstuk 8 Relevante beleidskaders en bronnen

- Masterplan Stationsgebied, 2004
- Structuurplan Stationsgebied, 2006
- Hoogbouwvisie, 2005
- Groenstructuurplan Utrecht, Stad en land verbonden, 2007
- Archeologische Verordening op de Monumentenzorg en archeologische waardenkaart, 2009
- Utrecht: aantrekkelijk en bereikbaar, Ambitiedocument, 2012
- Ontwikkelingskader Detailhandel, 2012
- Stedenbouwkundig plan Van Sijpesteijnkwartier, 2013
- Bestemmingsplan Van Sijpesteijnkwartier-Jaarbeursplein, 2015
- Notitie Detailhandel Utrecht, 2015
- Ruimtelijke Strategie 2030, Utrecht kiest voor gezonde groei, 2016
- Motie 2016 – 252, Utrecht bouwt circulair, 2016
- Utrecht aantrekkelijk en bereikbaar, Slimme routes, Slim regelen, Slim bestemmen, Mobiliteitsplan Utrecht 2025, 2016
- Ambitiedocument aanbesteding Delftseplein, gemeente Rotterdam, 2017
- Omgevingsvisie Beurskwartier en Lombokplein, 2017
- PVE Lombokplein (concept), 2021
- Gebiedspaspoort ontwikkellocatie Smakkelaarsveld, 2017
- Toekomstvisie Utrecht Centrum ‘A Healthy Urban Boost’, 2017
- Motie 2017 – 228, Plan puntensysteem diervriendelijk bouwen, 2017
- Visie op de warmtevoorziening, 2017
- Collegeprogramma ‘Utrecht: ruimte voor iedereen’, 2018
- Actualisatie groenstructuurplan Utrecht 2017-2030, 2018
- Utrechtse soortenlijst, 2018
- Ontwikkelingskader Horeca Utrecht, 2018
- Kantorenbrief, 2019
- Motie 2019 – 336, Betere biodiversiteit, 2019
- Motie 2019 – 163, Groen van bijzaak naar standaard werkwijze, 2019
- Motie 2019 – 134, Klimaatadaptatie en onderhoud openbare ruimte gaan hand in hand, 2019
- Cultuurvisie 2040
- Mobiliteitsplan 2040: Jouw straat en onze stad gezond, aantrekkelijk en bereikbaar voor iedereen, 2021
- Kunst kleurt de stad, Cultuurvisie 2030 en Cultuurnota 2021-2024
- Koersdocument Leefbare stad en maatschappelijke voorzieningen, 2020
- Utrechts Energieprotocol, 2020
- Ruimtelijke Strategie Utrecht 2040 (concept), 2021
- Parkeervisie Fiets- en autoparkeren in een groeiend Utrecht (concept), 2021
- Omgevingsvisie Binnenstad, 2021

Bijlagen

1. Stedelijke kaders Stationsgebied;
2. Toelichting milieutechnische randvoorwaarden;
3. De Hoogbouwkaart Stationsgebied;
4. Resultaat flitspeiling: placemat en rapportage (februari 2020). Te vinden als losse bijlage op https://cu2030.nl/page/jaarbeurspleingebouw;
5. Resultaat consultatieronde: verslag en getekende samenvatting (juli 2021). Te vinden als losse bijlage op https://cu2030.nl/page/jaarbeurspleingebouw.

Bijlage 1: Stedelijke kaders Stationsgebied

Masterplan Stationsgebied 2004

Op 15 mei 2002 sprak de Utrechtse bevolking zich uit over de toekomst van het Stationsgebied. De Utrechters kozen voor de visie ‘Stadshart verruimd’. Deze visie is uitgewerkt in het Masterplan Stationsgebied uit 2004 en het Addendum Masterplan 2005. De kernwoorden in dit plan zijn verbinden, herstellen en betekenis geven.

Dit betekent:

- **Verbinden** heeft in de eerste plaats betrekking op het verbeteren van de bereikbaarheid van het centrum van Utrecht. Verbinden heeft ook betrekking op het creëren van prettige overgangen tussen diverse deelgebieden.
- Het **herstellen** van oude structuren (zoals de Leidsche Rijn) om de kwaliteit van de omgeving te verbeteren en daarmee de sociale veiligheid te verhogen en de menselijke schaal terug te brengen en het openbaar gebied terug te winnen.
- **Betekenis geven** heeft betrekking op het zorgen voor duidelijk te onderscheiden identiteiten van de diverse plekken in het Stationsgebied. Omdat begrenzingen op veel plekken niet helder waren, vloeien wijken en gebieden, functies en ruimtes in elkaar over zonder dat de gebruiker begrijpt waar hij zich bevindt. Met de aanpak van het Stationsgebied moeten betekenisloze plekken plaats maken voor plekken met een heldere identiteit.

In het Masterplan zijn o.a. ambities en uitgangspunten geformuleerd voor het Van Sijpesteijnkwartier, waar het Jaarbeurspleingebouw deel van uitmaakt. Dit gebied vormt op drie niveaus een belangrijke toevoeging voor de stad Utrecht:
Het vormt de schakel tussen het bestaande centrum met de westzijde van het station;
Het is het sluitstuk van de kantoorontwikkelingen langs de Graadt van Roggenweg en de Croeselaan;
Het bepaalt mede de kwaliteit van het westelijk deel van de Centrumboulevard.

Categorie XL

Het Masterplan definieert de stedenbouwkundige principes, de relatie van de gebouwen met de openbare ruimte en de bebouwingshoogte. Het Jaarbeursplein valt in de categorie XL (Extra Large).

De stedenbouwkundige principes in XL zijn:

- Grote maat van ontwikkelingen;
- Veel gebruikers per kavel, atria en overdekte buitenruimte;
- Sterke contrasten in maatvoering;
- Grote diversiteit in functies;
- Grote onderlinge afhankelijkheid in functies;
- Betekenis voor de hele stad en regio.

Voor de relatie van de openbare ruimte met de gebouwen geldt in categorie XL:

- Dat elk gebouw en gebouwcluster een atrium heeft tussen straat en gebouw als tussenruimte;
- Dat een aantal gebouwen een publiek interieur heeft: het zijn druk bezochte gebouwen die vrijwel volledig voor publiek toegankelijk zijn.

De hoogte van de bebouwing in categorie XL is 45 meter (basishoogte). Er geldt een vrijstelling onder voorwaarden naar maximaal 90 meter. Om deze vrijstelling te kunnen verlenen moet de entree van het gebouw(complex) openbaar toegankelijk zijn en moet er op maaiveld zo veel mogelijk sprake zijn van publiek toegankelijke functies.

In 2020 heeft een herijking van deze hoogtevisie plaatsgevonden voor twee gebouwen in het Stationsgebied, Wonderwoods en het Jaarbeurspleingebouw. Samen met het bestaande Rabobankgebouw (de Verrekijker) is voor deze gebouwen is de maximale hoogte bepaald op 105 meter.

Structuurplan Stationsgebied 2006
Op 14 december 2006 is vervolgens het Structuurplan Stationsgebied Utrecht vastgesteld. Dit document is de juridisch-planologische vertaling van het Masterplan uit 2004. In het Structuurplan zijn de geaccordeerde plannen vastgelegd om de openbare ruimte duidelijk vorm te geven en in te richten.

Toekomstvisie Utrecht Centrum 'A Healthy Urban Boost'
Dit document is in juni 2015 door de gemeenteraad vastgesteld. Kern van dit document is dat het westelijk deel van het Stationsgebied onderdeel wordt van het centrum. De binnenstad wordt uitgebreid en dit nieuwe deel van het centrum wordt een toonbeeld van een gezonde en duurzame stad.

Omgevingsvisie Beurskwartier en Lombokplein 2017
Op 7 december 2017 is de Omgevingsvisie Beurskwartier en Lombokplein vastgesteld door de gemeenteraad. Met de vaststelling van de Omgevingsvisie is het accent van de transformatie opgave verschoven van central bussiness district naar de ontwikkeling van een gemengd en levendig hoogstedelijk gebied, als uitbreiding van het stedelijke centrum. Onderstaande kaart geeft de gewenste ruimtelijke en programmatische ontwikkelingsrichting weer.

Samen met de stedenbouwkundige structuur definiëren thema's als gemengd en inclusief, fijnmazig, compact en levendig, slimme mobiliteit, duurzaam, groen en gezond het gewenste karakter en de gewenste identiteit van het gebied. Deze vormen de basis voor een duurzame gezonde verstedelijking. Voor de positionering van het Jaarbeurspleingebouw geldt bovendien dat de Graadt van Roggenweg om het NH-Hotel gelegd wordt en het gebouw hier op aan moet sluiten.

In maart 2021 is het PvE Lombokplein vastgesteld door de raad.

Hoogbouwvisie 2005
De Hoogbouwvisie van Utrecht is vastgesteld door de Raad in 2005. In de Hoogbouwvisie is onder andere het Stationsgebied geduid als een gebied waar hoogbouw kan worden gerealiseerd. Voor het Jaarbeurspleingebouw geldt een maximale bouwhoogte van 90 meter.

Er wordt gewerkt aan een herijking van de Hoogbouwvisie. Bij het opstellen van deze nieuwe Hoogbouwvisie vormt de Hoogbouwkaart Stationsgebied (2019) – net als bij het bestemmingsplan Kop Beurskwartier (Wonderwoods) - het vertrekpunt. De ontwikkeling van het Jaarbeurspleingebouw met een bouwhoogte van maximaal 105 meter past binnen deze Hoogbouwkaart. Zie hiervoor bijlage 5, de Hoogbouwkaart Stationsgebied.

Stedenbouwkundig plan Van Sijpesteijnkwartier 2013
Het Van Sijpesteijnkwartier strekt zich uit tussen Mineurslaan en Croeselaan en tussen Beatrixgebouw en het toekomstige water van de Leidsche Rijn. Een deel van het Van Sijpesteijnkwartier hoort bij fase 1 van de grondexploitatie Stationsgebied (het deel tussen NH Hotel en Beatrixgebouw). De omgeving van het NH Hotel en het water van de Leidsche Rijn hoort bij fase 2 van de grondexploitatie Stationsgebied. Het Stedenbouwkundig Plan Van Sijpesteijnkwartier uit 2013 geeft de kaders en randvoorwaarden voor de vastgoedontwikkelingen in het Van Sijpesteijnkwartier fase 1. Het gaat hierbij om drie vastgoedontwikkelingen: het Jaarbeurspleingebouw, de Jaarbeurspleingarage en de nieuwbouw op de plek van Leeuwensteyn (WTC). Ook de directe omgeving van deze gebouwen is meegenomen in het stedenbouwkundig plan.

Bestemmingsplan Van Sijpesteijnkwartier-Jaarbeursplein 2015
Op het plangebied Jaarbeurspleingebouw is het bestemmingsplan Van Sijpesteijnkwartier-Jaarbeursplein (januari 2015) van toepassing. De kaders en randvoorwaarden uit het stedenbouwkundig uit 2013 vormen de basis voor dit bestemmingsplan. Tijdens het bestemmingsplantraject hebben de gebruikelijke inspraakprocedures plaatsgevonden.
Het bestemmingsplan gaat uit van een bouwhoogte van 90 meter met kantoren (47.200 m2 bvo) en plintfuncties (3.300 m2 bvo: dienstverlening, horeca en detailhandel).

Voor de plintfuncties geldt dat:
- het totale oppervlak detailhandel maximaal 1.900 m² bvo mag bedragen;
- het vloeroppervlak per detailhandelsvestiging maximaal 400 m² bvo mag bedragen;
- het totale oppervlak horeca maximaal 1.400 m² bvo mag bedragen.

Strijdigheid
De beoogde ontwikkeling wijkt af van dit bestemmingsplan. Er ontstaat ruimtelijk (bouwvlak en bouwhoogte) en programmatisch (met name meer ruimte voor publieke voorzieningen in de plint) strijdigheid met het vigerend planologisch juridisch kader. Een aanpassing van het bestemmingsplan is daarom nodig.

Bijlage 2: Toelichting milieutechnische randvoorwaarden

Geluid

Geluid kan veel impact hebben op de kwaliteit van de leef- en woonomgeving. De belangrijkste geluidsbronnen die in het kader van de ruimtelijke ordening rond Jaarbeurspleingebouw van belang zijn, zijn wegverkeer, railverkeer en geluid van bedrijven. De mate van acceptatie en hinder is onder meer afhankelijk van de functie van het geluidsbelaste object. In het programma van het Jaarbeurspleingebouw zijn geen geluidsgevoelige bestemmingen opgenomen. Dat wil echter niet zeggen dat geluid geen rol meer speelt in deze ontwikkeling.

Er zijn twee geluidsvraagstukken die bij de ontwikkeling nader bekeken moeten worden:

- Wat is het effect van geluid van eventuele geluidsproducerende functies op andere functies in hetzelfde gebouw?
- Wat is het effect van geluid van deze ontwikkeling op de omgeving?

Bij de eerste vraag kan gedacht worden aan de invloed van (nacht)horeca of sport op andere bedrijfsfuncties zoals kantoren en theater. Eventuele overlast kan met de juiste aandacht tijdens het ontwerp en de bouw worden voorkomen.

Het plan zelf kan op meerdere manieren effect hebben op de omgeving. Onder de Omgevingswet is het verplicht om de effecten van een plan op de omgeving (het effect op de wegen in de omgeving) te onderzoeken. Als de geluidsbelasting elders -als gevolg van de toename van het verkeer van het Jaarbeurspleingebouw- met meer dan 1.5 dB toeneemt én als de geluidsbelasting onder de maximale waarde van 70 dB blijft, dan zijn ook voor die woningen geluidsisolerende maatregelen (ten laste van het project/omgevingsplan) verplicht als de binnen-niveaus worden overschreden.

Bij een geluidsbelasting van meer dan 70 dB is geen sprake van een juiste toedeling van functies aan locaties en is het initiatief met die verkeersafwikkeling niet mogelijk.

Een overweging kan zijn om vroegtijdig de verkeersgeneratie van het plan af te stemmen op de beschikbare milieucapaciteit op de omliggende wegen.
Voor geluid van bedrijven en bedrijfsmatige activiteiten hanteert de gemeente Utrecht de beoordelingssystematiek van de VNG-publicatie ‘Bedrijven en milieuzonering’ aangevuld met geluidbeleid (Geluidnota Utrecht 2014-2018). Daarbij worden richtafstanden in acht genomen die afhangen van de zwaarte van de bedrijfsbestemming. Bij lichte bedrijvigheid zoals kantoren, horeca en detailhandel is menging verantwoord in een gebied waar ook woonbestemmingen zijn toegestaan; er hoeft dan geen afstand te worden aangehouden.

Het pand zelf zal gebruik maken van installaties voor luchtbehandeling en verwarming/koeling. Meestal bevinden die zich op het dak of de bovenste verdieping, al of niet inpandig of omgeven door geluidsschermen. Ook zullen er terrassen worden gerealiseerd waar stemgeluid van bezoekers de bepalende bron is.

De bestaande of binnenkort op te leveren woningen in de directe omgeving liggen op een afstand van meer dan 100 meter. De kans op geluidoverlast is daarmee klein. Gezien de grootte van de ontwikkeling is het echter aan te bevelen om bij de uitwerking rekening te houden (onderzoek te doen) met het geluid van bovengenoemde bronnen.

Luchtkwaliteit

Een gezonde en veilige leefomgeving heeft een goede luchtkwaliteit. Een ongezond milieu bepaalt gemiddeld 4% van de totale ziektelast in Nederland. Ter vergelijking: ongezonde voeding veroorzaakt 8% van de ziektelast, roken 9% en te weinig bewegen veroorzaakt 3,5%. Maar anders dan bij de risico’s van de eigen leefstijl, gaat het bij milieuverontreiniging om onvrijwillige gezondheidsrisico’s, waarvoor de overheid medeverantwoordelijk wordt gehouden.

Er sterven in Nederland jaarlijks ongeveer 12.800 mensen vanwege milieufactoren en 85% daarvan heeft te maken met verontreiniging van de buitenlucht. Van de totale ziektelast (vroegtijdige sterfte en verloren gezonde levensjaren samen) door milieufactoren is 75% toe te schrijven aan luchtverontreiniging, 8% aan binnenluchtproblemen (meeroken, radon, asbest, chemische stoffen, e.d.), 7% aan verkeersongevallen, 5% aan geluidhinder en 5% aan UV-straling. (RIVM, 2017; Hänninen en Knol, 2011). Ongezonde lucht kan luchtweg- en longaandoeningen veroorzaken, inclusief longkanker, en ook aandoeningen aan hart en bloedvaten veroorzaken en verergeren.

De Europese Unie (EU) heeft voor stikstofdioxide (NO2), en voor fijn stof (PM10 en PM2,5(Fijn stof wordt vaak afgekort tot PM, de afkorting voor het Engelse 'Particulate Matter'. PM10 is fijn stof kleiner dan 10 µm, PM2,5, is fijn stof kleiner dan 2,5 µm)) grenswaarden bepaald waaraan de luchtkwaliteit minimaal moet voldoen. Aan de EU grenswaarden voor luchtkwaliteit moeten we blijvend voldoen. Sinds 2017 worden in Utrecht deze grenswaarden niet meer overschreden en blijven de concentraties NO2, PM10 en PM2,5 langzaam dalen.

De Wereldgezondheidsorganisatie (WHO(Advieswaarden Wereldgezondheidsorganisatie (Engelstalig)) stelt dat met minder fijn stof in de lucht, en vooral de fractie roet (EC, elementair koolstof) daarin, de gezondheid verbetert. De WHO heeft advieswaarden opgesteld voor gezonde lucht. Deze waarden zijn voor fijn stof strenger dan de grenswaarden van de EU. De WHO advieswaarden zijn bedoeld om de gezondheid te beschermen. Voor roet heeft de WHO geen aparte advieswaarde afgeleid, omdat er nog onvoldoende kennis is over de veilige concentraties van roet. In Utrecht voldoen we aan de jaargemiddelde advieswaarde van de WHO voor NO2.

Aan de jaargemiddelde advieswaarden voor PM10 en PM2,5 van de WHO voldoen we nog niet overal in Utrecht. Aangezien de advieswaarden bedoeld zijn om de gezondheid te beschermen is het van groot belang om hieraan te gaan voldoen.

Vanuit het aspect luchtkwaliteit zijn er geen wettelijke belemmeringen voor het realiseren van het Jaarbeurspleingebouw. De verkeersgeneratie is immers niet dusdanig dat daardoor overschrijdingen van de grenswaarden zullen ontstaan. Bij het opstellen van het Omgevingsplan moet echter nog wel een luchtkwaliteitsonderzoek uitgevoerd worden waarmee aangetoond wordt dat voldaan wordt aan de grenswaarden uit de Wet Milieubeheer. Daarbij moet ook gekeken worden naar het behalen van de WHO-advieswaarden, omdat de gemeenteraad het College (motie 2015-78) heeft opgedragen om te streven naar het behalen van de WHO-advieswaarden en de luchtkwaliteit voortdurend te verbeteren.

Windhinder

In de omgeving van het Jaarbeurspleingebouw staan hoge gebouwen en is nog meer hoogbouw voorzien. Daarom is extra aandacht nodig voor het windklimaat. Omdat het Jaarbeursplein en de directe omgeving een verblijfsfunctie heeft, is het belangrijk om een zo gunstig mogelijk windklimaat te realiseren. Gestreefd wordt naar een integrale oplossing (setbacks) in plaats van losse luifels.

Aan de zuidwestzijde van het Jaarbeursplein is in de bestaande bebouwingssituatie sprake van een relatief onaangenaam windklimaat ter hoogte van het fietspad. Door de toevoeging van hoogbouw wordt het windklimaat verder beïnvloed. Maatregelen ter verbetering van de situatie moeten gezocht worden in de bouwmassa.

In het gebied tussen het Jaarbeurspleingebouw en het WTC neemt de hinderkans toe als gevolg van interactie tussen beide gebouwen. Er is ook een interactie tussen het nieuw te realiseren gebouw en het

Jaarbeursplein. Ter indicatie van de complexiteit wordt eerder windonderzoek bij de aanbestedingstukken toegevoegd (wel op basis van een oude bouwmassa).

Deelnemende partijen zullen in de tweede fase van de aanbestedingprocedure (de zogenaamde dialoogfase) met een windhinderonderzoek moeten aantonen wat het effect van het gebouw op de omgeving wordt en verschillende maatregelen moeten in beeld worden gebracht. Aangetoond moet worden dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Externe veiligheid
Het werken met gevaarlijke stoffen en de opslag en het transport ervan leidt tot veiligheidsrisico's voor omwonenden, bedrijven en passanten. Om deze risico's te beheersen wordt in het Omgevingsplan de relatie tussen deze activiteiten en hun omgeving conform wet- en regelgeving verantwoord en vastgelegd. Daartoe moeten in de eerste plaats risicobronnen geïnventariseerd worden. Vervolgens wordt een toets uitgevoerd aan de betreffende wet- en regelgeving.

Het plangebied bevindt zich binnen het invloedsgebied van het doorgaande spoor waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. In de omgeving bevinden zich geen buisleidingen of inrichtingen met gevaarlijke stoffen die vanuit oogpunt van externe veiligheid relevant zijn voor de realisatie van de plannen.

De normen en richtlijnen voor externe veiligheid zijn onder andere vastgelegd in het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt; voor transport over weg, spoor en water). Het Bevt geeft antwoord op vragen hoe om te gaan met ruimtelijke ontwikkelingen in de omgeving van transportroutes. In het Bevt staan twee soorten risico's beschreven waarop normen en richtlijnen van toepassing zijn. Het betreft het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

Naast risiconormeringen kent het Bevt tevens een extra afstandsbepaling, het zogenaamde plasbrandaandachtsgebied. Voor dit plasbrandaandachtsgebied geldt een motiveringsplicht als bebouwing gewenst is. Als nieuwe bebouwing wordt gerealiseerd moet deze aan extra brandveiligheidseisen volgens het Bouwbesluit voldoen.

Het plan bevindt zich niet binnen de maatgevende risicocontour of een plasbrandaandachtsgebied. Aan deze minimale afstandsbepalingen wordt dus voldaan. Wel moet het groepsrisico verantwoord worden. Bij de verdere uitwerking van het plan moet de hoogte van het groepsrisico met een analyse inzichtelijk worden gemaakt, dit is onderdeel van de zogenaamde verantwoording.

De maatgevende scenario's voor het gebied door het transport zijn brand en het onbedoeld vrijkomen van giftige (of schadelijke) stoffen. In geval van brand (op het spoor) is het belangrijk dat personen van het spoor af kunnen vluchten/het gebouw verlaten. Het is daarom belangrijk dat in het gebouw ook aan de zijde gericht van het spoor af (nood)uitgangen aanwezig zijn.
Als er schadelijke of giftige stoffen vrijkomen is het van belang dat personen (zo lang mogelijk) veilig in het gebouw kunnen schuilen. Daarom is het belangrijk dat in het gebouw, of delen hiervan, de mechanische ventilatie kan worden gesloten en de bediening in geval van een dreigende ramp goed kan worden bereikt.

Bodem
In het verleden hebben diverse bedrijfsmatige activiteiten in het Stationsgebied plaatsgevonden, waaronder tankstations, kazernes, metaalbewerking, lakverdunner fabricage en loodgieters. Ook zijn er gedempte watergangen en ondergrondse brandstoftanks aanwezig. Bovendien heeft in de loop der eeuwen als gevolg van 'het dagelijks leven' een diffuse belasting van de bodem met zware metalen en PAK plaatsgevonden.

In een enkel geval heeft sanering plaatsgevonden (o.a. parkeergarage JBP), waarbij restverontreinigingen aanwezig zijn. Op andere locaties moet een sanering nog plaatsvinden.

In de binnenstad is sprake van diepere grondwaterverontreinigingen met vluchtige organische chloorkoolwaterstoffen (VOCl). Om deze grondwaterverontreinigingen te kunnen aanpakken en om de omgeving te beschermen is er door de gemeente een saneringsplan (Biowasmachine) opgesteld dat past binnen een ‘gebiedsgerichte aanpak’.

Het Jaarbeurspleingebouw ligt binnen dit gebied. Dit betekent dat bij activiteiten die ingrijpen in de ondergrond zoals bouwputbemaling en WKO-systemen (bodemenergie) in principe geen rekening gehouden hoeft te worden met de verplaatsing van VOCl-verontreinigingen.

In de nabijheid van het perceel Jaarbeurspleingebouw heeft dus in het verleden bodem- en milieukundig onderzoek plaatsgevonden. Op basis van dit onderzoek zal rekening moeten worden gehouden met saneringswerkzaamheden. Ontwikkelaars moeten rekening houden met de actualisatie van bodemonderzoek, vergunningsaanvragen met de daarbij behorende proceduretijden alsmede de uitvoering van deze saneringswerkzaamheden en de eisen die daaraan gekoppeld zijn (o.a. BRL 7000 certificering).

Archeologie

Wettelijk kader
Op 1 juli 2016 is de Erfgoedwet ingegaan. Deze wet 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.

Archeologisch beleid
Het archeologische beleid van de gemeente Utrecht is vastgelegd in de Archeologische Verordening op de Monumentenzorg en bijbehorende archeologische waardenkaart (2009). Op de archeologische waardenkaart is met kleuraanduidingen aangegeven waar archeologische resten aanwezig zijn of verwacht kunnen worden. In de Verordening op de Archeologische Monumentenzorg van de gemeente Utrecht is een vergunningenstelsel opgenomen ter bescherming van het archeologische erfgoed. In bestemmingsplannen wordt verwezen naar de verordening en een regel opgenomen (dubbelbestemming Waarde - Archeologie).

Het plangebied ligt op de archeologische waardenkaart (2009) in een ‘gebied van archeologische verwachting’ (groen). Voor gebieden met een archeologische verwachting geldt dat naar verwachting een middelhoge dichtheid aan archeologische vondsten of sporen aanwezig is. Hier geldt een archeologievergunningsplicht bij bodemingrepen groter dan 1000 m² en dieper dan 50 cm. Aan de vergunning kunnen voorwaarden voor archeologisch onderzoek worden verbonden.
Ontwikkelplannen worden altijd getoetst aan de vigerende wet- en regelgeving. Eventuele wijzigingen in beleid en/of vergunningsstelsel zijn dan ook voorbehouden.

Archeologische verwachting
Er zijn geen archeologische rijksmonumenten in het plangebied aanwezig. De archeologische verwachting op de archeologische waardenkaart is gebaseerd op de aanwezigheid van de stroomgordel (bedding- en oeverafzettingen) van de Oude Rijn in de ondergrond, waarop bewoning vanaf de prehistorie kan hebben plaatsgevonden. Op basis van onderzoeken in de directe omgeving van het plangebied kan de verwachting voor het plangebied nader worden gespecificeerd.

Binnen het plangebied worden oeverafzettingen uit de Romeinse tijd en vroege middeleeuwen verwacht, waarop sporen van bewoning en menselijke activiteiten aanwezig kunnen zijn. In de omgeving van het plangebied zijn aanwijzingen aangetroffen voor de aanwezigheid van een restgeul van de Oude Rijn. In dergelijke geulen kunnen water gerelateerde archeologische waarden, zoals bijvoorbeeld schepen, beschoeiingen, visfuiken en afvaldumps worden verwacht.

Op historische kaarten is af te lezen dat ten minste tot 1695 dit gebied in het buitengebied lag. In 1664 zijn de grachten van het plan Moreelse gegraven, die al afgebeeld zijn op de kaart van Specht (1695). De moesgracht Blekersgracht is in de periode 1927-1932 gedempt en ligt in het westelijk deel van het plangebied ongeveer ter hoogte van de huidige Croeselaan. In 1878 worden ten oosten van de Croeselaan barakken van de van Sijpesteijnkazerne gebouwd. De gebouwen van deze kazerne zijn in de jaren 60 van de twintigste eeuw gesloopt. Eind jaren 60 werden in dit gebied het NH-Hotel en een bovengrondse parkeergarage gebouwd. Landschappelijk heeft het plangebied een hoge verwachting op het aantreffen van archeologische resten op de oeverafzettingen en in de restgeul. De bebouwing van het plangebied in historische periodes en vooral vanaf de 19e en 20e eeuw heeft naar verwachting echter een groot deel van het oorspronkelijke bodemarchief en de archeologische waarden vernietigd. De omvang van de verstoringen is op dit moment niet bekend.

Direct ten zuiden van het plangebied is in het kader van de aanleg van de ondergrondse parkeergarage op het Jaarbeursplein een archeologisch onderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek heeft aangetoond dat resten van de moesgracht (Blekersgracht) goed bewaard gebleven kunnen zijn. Ook zijn muurresten van het voormalige kazernecomplex aangetroffen. Plaatselijk was de oorspronkelijke bodemopbouw (oever- en beddingafzettingen, restgeul en/of kronkelwaardgeulen) eveneens bewaard gebleven. In het gehele plangebied was sprake van een recent ophogingspakket/ verstoringen met een dikte van 0,8 tot 2 meter diepte.

Archeologisch onderzoek
Het plangebied maakt onderdeel uit van het Stationsgebied. Voor het gehele Stationsgebied is in 2008 een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd, waarbinnen ook het plangebied Jaarbeurspleingebouw valt. Sinds het opstellen van dit bureauonderzoek zijn veel archeologische onderzoeken in de omgeving van het plangebied uitgevoerd, die nieuwe informatie hebben opgeleverd. Er zijn geen aanvullende veldonderzoeken in het plangebied uitgevoerd.

In een deel van het plangebied heeft een kazernecomplex en een bovengrondse parkeergarage gestaan, waardoor archeologische waarden vernietigd kunnen zijn. Een eerste stap om te bepalen of en zo ja, welk aanvullend archeologisch onderzoek noodzakelijk is, is het uitvoeren van een inventarisatie naar de locaties en dieptes van bekende bodemverstoringen in relatie tot de archeologische verwachting. Deze inventarisatie is een aanvulling op het verouderde bureauonderzoek uit 2008. Op basis van deze inventarisatie kan worden bepaald of er naar verwachting nog archeologische waarden in het plangebied aanwezig kunnen zijn.

Als er nog archeologische waarden verwacht worden in het plangebied, dan is de volgende stap om door middel van een verkennend booronderzoek de intactheid van de bodem te toetsen en de bodemopbouw vast te stellen. De resultaten van dat booronderzoek vormen de basis voor het besluit of aanvullend archeologisch onderzoek door middel van proefsleuven en/of een opgraving noodzakelijk is.

Alle archeologische onderzoeken moeten uitgevoerd worden door een gecertificeerd archeologisch bedrijf en moeten voldoen aan de vigerende Kwaliteitsnorm Archeologie (KNA) en de richtlijnen voor archeologisch onderzoek van de gemeente Utrecht. Voorafgaand aan het booronderzoek moet een Plan van Aanpak worden opgesteld dat ter goedkeuring wordt voorgelegd aan het bevoegd gezag (afdeling Erfgoed (archeologie), gemeente Utrecht). Voorafgaand aan een

proefsleuvenonderzoek en/of opgraving moet een Programma van Eisen en een Plan van Aanpak worden opgesteld, dat ter goedkeuring moet worden voorgelegd aan het bevoegd gezag.

Aandachtspunten:
Het advies is om in een zo vroeg mogelijk stadium in overleg met het bevoegd gezag archeologie (gemeente Utrecht) te bepalen welk archeologisch onderzoek noodzakelijk is;

Uitgangspunt is dat eventuele archeologische waarden zoveel mogelijk in situ in de bodem bewaard blijven. Dit kan bijvoorbeeld worden gerealiseerd door planaanpassing of archeologievriendelijk bouwen. Als archeologische waarden niet in situ behouden kunnen worden is ex situ behoud door middel van archeologisch onderzoek mogelijk;

Voor de voorgenomen ontwikkeling is naar verwachting een archeologievergunning vereist. In de vergunning worden voorwaarden opgenomen ten aanzien van archeologisch onderzoek. Dit onderzoek kan bestaan uit een aanvulling op het bestaande bureauonderzoek en/of een booronderzoek en/of een proefsleuvenonderzoek en/of een opgraving;
Het zichtbaar maken van eventuele archeologische waarden in de openbare ruimte is een mooie ruimtelijke en cultuurhistorische kans.

Trillingen
In de Omgevingswet worden er alleen instructieregels opgesteld voor de bescherming van trillinggevoelige gebouwen tegen trillingen van bedrijven (inrichtingen). Deze regels richten zich niet op trillingen van wegen en spoorwegen. Op grond van de Omgevingswet moeten wel activiteiten worden toegekend aan locaties en voor een goede kwaliteit moeten spoortrillingen (inclusief tram) daarbij worden betrokken.

De gemeente Utrecht hanteert sinds enkele jaren de onderstaande werkwijze bij het opstellen van nieuwe ruimtelijke plannen nabij het spoor, waarbij de Handreiking Nieuwbouw en Spoortrillingen als leidraad dient. In de nabije toekomst wordt deze werkwijze hoogst waarschijnlijk in de Omgevingsvisie en in het Omgevingsplan vastgelegd.

Om trillinghinder vanwege het spoor bij nieuwe bouwplannen te voorkomen worden door de gemeente Utrecht grenswaarden voor trillingssterkte opgelegd bij bouwaanvragen binnen 100 meter naast het spoor (middels regels in het Omgevingsplan of toegepast bij de beoordeling van een aanvraag voor een Wabo-vergunning). Afhankelijk van de functie van het gebouw gelden er richtwaarden. Er wordt in eerste instantie getoetst aan de richtwaarden (SBR-B) voor ‘nieuwe situaties’. Als blijkt dat dit niet haalbaar is mag de maximale trillingssterkte onder bepaalde voorwaarde tenminste niet hoger zijn dan de richtwaarde voor ‘bestaande situaties’. Dan moet het bouwplan zoveel mogelijk maatregelen bevatten die de maximale trillingssterkte verminderen. Op deze manier worden er grenswaarden voor trillingssterktes opgelegd waardoor trillingsmaatregelen nodig kunnen zijn.
Het Jaarbeurspleingebouw ligt meer dan 100 meter van het treinspoor vandaan. Er zijn dan ook geen trillingen van het spoor te verwachten en er is geen nader onderzoek voor deze trillingsbron vereist.
Er zal echter ook een tram voor het nieuwe gebouw langs gaan rijden.

In de directe omgeving van de trambaan zijn trillingen vanwege de tram niet uit te sluiten. Dit moet nader onderzocht worden. In het Jaarbeurspleingebouw zal een mix van de functies kantoren en horeca komen. Kantoren worden in de SBR-B benoemd als trillingsgevoelig en hebben bijbehorende richtwaarden.

De SBR geeft richtwaarden voor de maximale trillingssterkte (Vmax) en de gemiddelde trillingssterkte (Vper) bij trillingen van weg- en railverkeer (waaronder trams) (SBR publicatie, Trillingen onderdeel B ‘Hinder voor personen in gebouwen). Voor kantoren zijn de richtwaarden voor de maximale trillingssterkte voor de nacht gelijk aan die voor de dag en avond. De richtwaarden voor nieuwe situaties zijn strenger dan voor

bestaande situaties. Trillingen met een Vmax vanaf 0,1 kunnen worden gevoeld. In de volgende tabel zijn de richtwaarden voor hinder voor personen in kantoorgebouwen van de SBR weergegeven.

SBR-B richtwaarden	dag en avond	nacht
Vmax nieuw	0,6	0,6
Vmax bestaand	1,2	1,2
Vper nieuw	0,07	0,07
Vper bestaand	0,15	0,15

Nader trillingsonderzoek moet aantonen of aan bovenstaande richtwaarden kan worden voldaan.

Flora en Fauna

Wettelijk 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. Bij het vaststellen van een Omgevingsplan moet van tevoren duidelijk zijn dat de Wet natuurbescherming niet in de weg staat aan de uitvoering van het plan. Daarnaast moet worden gekeken naar de regels in de Provinciale Ruimtelijke Verordening Provincie Utrecht en de Provinciale Verordening Natuur en Landschap provincie Utrecht 2017.
Beschermde dier- en plantensoorten
Voorafgaand aan de vaststelling van het Omgevingsplan moet worden onderzocht, of:

1. er beschermde soorten voorkomen in het plangebied;
2. er verbodsbepalingen uit de Wet natuurbescherming worden overtreden;
3. er vrijstellingen gelden of dat er een ontheffing nodig is.

Als er een ontheffing nodig is, moet aannemelijk zijn dat deze verleend zal worden. Daarnaast moet er duidelijkheid zijn over eventuele ontheffingsvoorwaarden en het treffen van mitigerende maatregelen.

Methodiek
Er moet een verkennend onderzoek plaatsvinden naar de in het plangebied voorkomende soorten en de gevolgen van de geplande ontwikkeling op die soorten. Het onderzoek kan leiden tot aanwijzingen bestaande uit nader onderzoek of het treffen van specifieke maatregelen.

Natura 2000-gebieden
Bij het opstellen van het Omgevingsplan wordt door middel van een zogenaamde ‘voortoets’ bekeken of een passende beoordeling van dat plan moet worden gemaakt. Een passende beoordeling moet worden gemaakt als de waarschijnlijkheid of het risico bestaat dat het plan significante gevolgen heeft voor een of meerdere Natura 2000-gebieden (al dan niet in combinatie met andere plannen of projecten).

Het Omgevingsplan kan in beginsel alleen worden vastgesteld als er zekerheid bestaat dat de natuurlijke kenmerken van het betreffende gebied niet worden aangetast. Als er een passende beoordeling nodig is, geldt er ook een plan-merplicht (art. 7.2a Wm). 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 Provinciale Ruimtelijke Verordening (artikelen 4.11 en verder) zijn regels vastgelegd waar (afwijkingen) van bestemmingsplannen aan moeten voldoen. Daarnaast moet er worden voldaan aan de Verordening Natuur en Landschap Provincie Utrecht 2017 (m.n. landschapselementen, art. 5.1.4 VNL).

Gemeentelijk beleidskader

Utrechtse soortenlijst

Door toevoeging van het soortenbeleid aan de Omgevingsvisie Utrecht geven we aan dat bescherming van deze planten en dieren één van de aspecten is die moet worden meegenomen bij ruimtelijke ontwikkelingen. Bij een gebiedsontwikkeling moet onderzocht worden of er beschermde soorten onder de Wet natuurbescherming aanwezig zijn middels een quick scan. Bij gemeentelijke plannen moeten ook de beschermde soorten van de Utrechtse soortenlijst onderzocht worden. Het toevoegen van de Utrechtse soorten vormt geen verhoging van deze onderzoeksinspanning omdat via de natuurwaardekaarten deze informatie ook beschikbaar wordt gemaakt.
Als er beschermde of Utrechtse soorten in het projectgebied aanwezig zijn zal worden beoordeeld of de soorten nadelige gevolgen van de ontwikkeling ondervinden. Bij mogelijke nadelige gevolgen, wordt gekeken of de ontwikkeling op een andere manier kan worden uitgevoerd zodat nadelige gevolgen worden voorkomen of geminimaliseerd. Als deze nadelige gevolgen niet te voorkomen zijn moet het leefgebied gecompenseerd worden zo dicht mogelijk bij het projectgebied, of wanneer dit niet mogelijk is op een alternatieve locatie binnen de gemeente. Als het leefgebied van een Utrechtse soort niet op korte termijn te compenseren valt zal dit expliciet aan het college worden voorgelegd. De verwachting is dat dit alleen het geval is in enkele oude bomenlanen waarin voor Nederland zeldzame paddenstoelen groeien.
Met de stappen 1. Onderzoek, 2. Alternatieven, 3. Mitigeren, 4. Compenseren, 5. Expliciete keuze, wordt voorkomen dat Utrechtse soorten uit onze stad verdwijnen, terwijl gebiedsontwikkelingen mogelijk blijven. De resultaten van het onderzoek en de consequenties voor de soorten worden gemeld in het hoofdstuk waar ook de resultaten van de beschermde soorten onder de Wet natuurbescherming worden gerapporteerd.

Groenstructuurplan

Het actualisatie groenstructuurplan 2017-2030 heeft de volgende opgaven: stad en land verbinden, meer kwaliteit en meer groen in de stad en meer groen om de stad, groen en blauw voor ‘gezonde verstedelijking’ en ‘klimaatadaptatie’. In het plan zijn de bestaande en wenselijke stedelijke groenstructuren vastgelegd. Deze groenstructuren hebben zowel een landschappelijke, cultuurhistorische, recreatieve als ook ecologische functie. Ambitie van dit plan is om door combinatie van de opgaven een meerwaarde te creëren. Ontbrekende delen van de groenstructuur worden ingevuld. De open einden in de groenstructuur zijn op die manier te beschouwen als ruimtelijke reserveringen voor de realisatie van toekomstig, stedelijk groen.
Bij de inrichting van het (bestaande en nieuwe) groen in het gebied moet rekening worden gehouden met de vijf hoofdopgaven uit de Actualisatie Groenstructuurplan, waaronder het vergroten van de ecologische, recreatieve en landschappelijke kwaliteit voor mensen, planten en dieren,

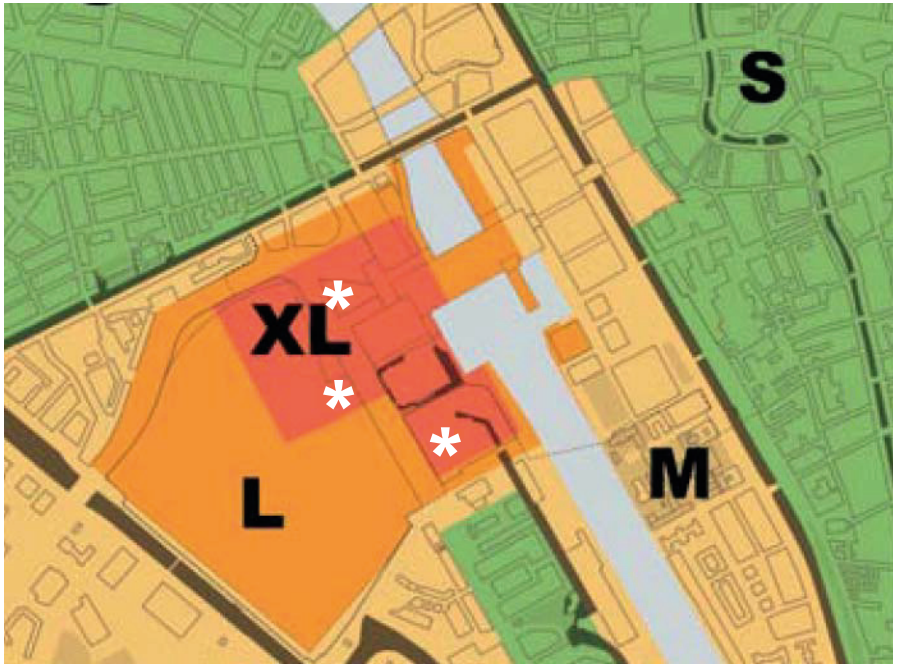
Bijlage 3: De Hoogbouwkaart Stationsgebied

Het Nieuwe Centrum - Hoogbouw en extra hoog

Het Nieuwe Centrum is een hoogstedelijk centrumgebied met veel verschillende functies. De Croeselaan, het Jaarbeursplein en de Jaarbeursboulevard zijn de ruimtelijke dragers in het hart van Het Nieuwe Centrum.

Samenhang in hoogbouw
Verspreid over het gebied draagt hoogbouw van 70 en 90 meter bij aan de stedenbouwkundige samenhang. Tussen het spoor en de Croeselaan is de hoogbouw meestal solitair of onderdeel van een ensemble.
Het Beurskwartier wordt een wijk van gesloten bouwblokken met torens.

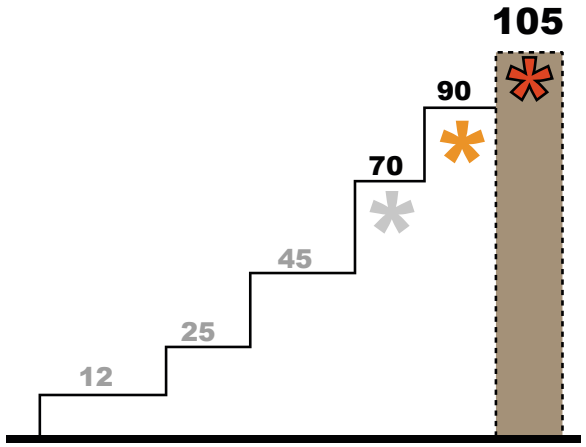
Extra hoog
Drie accenten van extra hoge bebouwing [105 m] markeren bijzondere plekken in het hart van Het Nieuwe Centrum [XL]. Ze bevinden zich op markante zichtlocaties aan de Croeselaan en het Jaarbeursplein en zijn een ‘scharnier’ in het netwerk.



S	small	basishoogte 3 lagen, soms tot 25 meter, voordeur aan de straat, één dominante functie per gebouw: de oude stad, Lombok, Dichtersbuurt
M	medium	basishoogte 25 meter, soms tot 45 meter, gedeelde entreehal aan de straat, meerdere functies mogelijk: het gebied rond Vredenburg en de Catharijnesingel
L	large	basishoogte 45 meter, soms tot 90 meter, foyer van meerdere gebruikers aan de straat, veel verschillende functies: aan weers-zijden van het spoor en de Croeselaan
XL	extra large	basishoogte 45 meter, soms tot 90 meter, veel gebruikers per kavel, atria en overdekte buitenruimte, grote diversiteit in functies: rondom het huidig Jaarbeursplein
*		extra hoog (105 m.)



Afbeelding:
Hoogbouwkaart
Stationsgebied



Hoogte-opbouw.

Gemeente Utrecht

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

Verslag consultatie concept-SPvE **Jaarbeurspleingebouw**



Gemeente Utrecht

1. Aanleiding

In december 2020 is de stad gedurende twee weken gevraagd om wensen en suggesties voor de invulling van met name de onderste lagen van het Jaarbeurspleingebouw. Meer dan 4.000 Utrechters hebben gereageerd op deze flitspeiling. De reacties zijn geanalyseerd en de (samenvattende) resultaten zijn weergegeven op een zogenaamde placemat met bijbehorende analyse. Eind maart 2021 zijn de resultaten van de flitspeiling breed gedeeld, met zowel de raad als met de stad.

De resultaten zijn gebruikt als input bij het opstellen van het concept-Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE) Jaarbeurspleingebouw. Dit concept-SPvE is eind april 2021 door het college van B&W vrijgegeven voor consultatie: iedereen kon het document inzien en kon op het document reageren (in de periode 10 mei t/m 6 juni 2021). Doel van deze consultatieronde is om te kunnen inschatten of de resultaten van de flitspeiling goed geland zijn in het concept-SPvE. Daarnaast kunnen de reacties op het SPvE aanleiding geven om het SPvE aan te scherpen of aan te vullen.

2. Communicatiemiddelen

Het Jaarbeurspleingebouw wordt een gebouw van en voor de stad. Daarom is in het communicatie- en participatietraject extra aandacht besteed aan het bereiken van een brede doelgroep. Het gaat hierbij niet alleen om omwonenden, maar het gaat om een bredere doelgroep van Utrechters. Vanwege de beoogde functies zal het gebouw ook mensen van buiten de stad aantrekken, ook deze doelgroep kon dus reageren op het concept-SPvE.

Tijdens de flitspeiling van eind 2020 hebben ruim 1.000 geïnteresseerden aangegeven dat zij op de hoogte gehouden willen blijven over de ontwikkeling van het Jaarbeurspleingebouw. Deze groep is voor de consultatieronde rechtstreeks via de mail benaderd om het concept-SPvE onder de aandacht te brengen. Daarnaast is er in de directe omgeving van het Jaarbeursplein een wijkbericht verstuurd en zijn de eigenaren en gebruikers van vastgoed in de directe omgeving rechtstreeks geïnformeerd. Er is ook een persbericht verzonden waardoor verschillende media aandacht hebben geschonken aan de ontwikkeling van het Jaarbeurspleingebouw.





Om het concept-SPvE extra onder de aandacht van een brede doelgroep te brengen is een zogenaamde Instant Experience met bijbehorende advertenties gemaakt. Dit is een dynamisch mini tijdschrift op Instagram en Facebook met daarin een carrousel met tekst en afbeeldingen en een korte samenvatting van het SPvE. Via dit minitijdschrift kon doorgeklikt worden naar het concept-SPvE en het bijbehorende reactieformulier op de website www.cu2030.nl/jaarbeurspleingebouw.



De Instant Experience is bijna 178.000 keer weergegeven en heeft een bereik gehad van bijna 42.000 unieke personen. Van deze personen klikte 3,89% door om de Instant Experience te openen. De benchmark gaat uit van 1%. De Instant Experience is goed bekeken (vaker en langer dan de benchmark). Zie voor de eindrapportage bijlage 1.

3. Resultaten consultatieronde

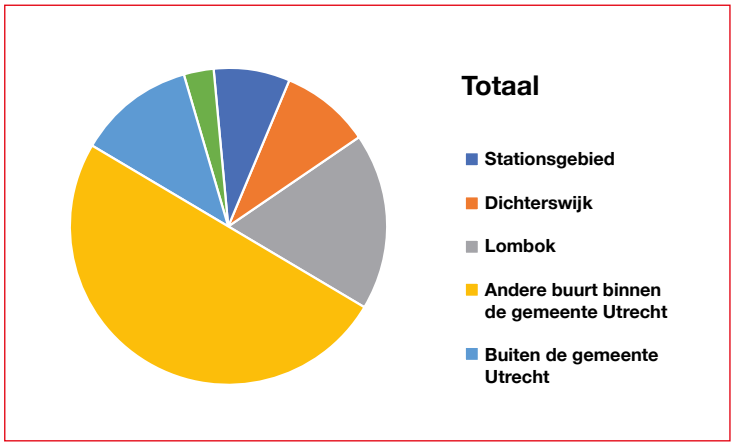
Via de website cu2030 was het concept-SPvE in te zien en het bijbehorende reactieformulier in te vullen. In totaal zijn twee brieven (Fietsersbond en Provincie Utrecht) en 113 reactieformulieren (en een losse e-mail) ontvangen.

Fietsersbond
We hebben een brief van de Fietsersbond ontvangen waarin de Fietsersbond aandacht vraagt voor een aantal fiets-knelpunten in de binnenstad en wensen en suggesties doet voor de verdere planuitwerking van de fietsenstalling in het Jaarbeurspleingebouw. Het gaat hierbij bijvoorbeeld om de bereikbaarheid, toegankelijkheid en het voorzieningenniveau van de stalling. De gemeente werkt de komende maanden samen met de NS en ProRail aan de uitwerking van de fietsenstalling. De wensen en suggesties van de Fietsersbond worden hierin meegenomen. De Fietsersbond wordt nauw betrokken bij deze verdere uitwerking van de stalling. De brief geeft geen aanleiding om het SPvE aan te passen.

Provincie Utrecht
Daarnaast is een brief ontvangen van de provincie Utrecht als reactie op het concept-SPvE. De provincie vraagt aandacht voor een aantal onderwerpen. Het gaat hierbij om: een oplossing voor het treinvervangend busvervoer, zichtbaarheid van de tramhalte en wayfinding, routering van de vervoersstromen en technische eisen ten aanzien van de tram. De provincie geeft aan dat zij graag met de gemeente in gesprek gaat over deze onderwerpen. Deze gesprekken worden de komende periode georganiseerd. De brief geeft geen aanleiding om het SPvE aan te passen.

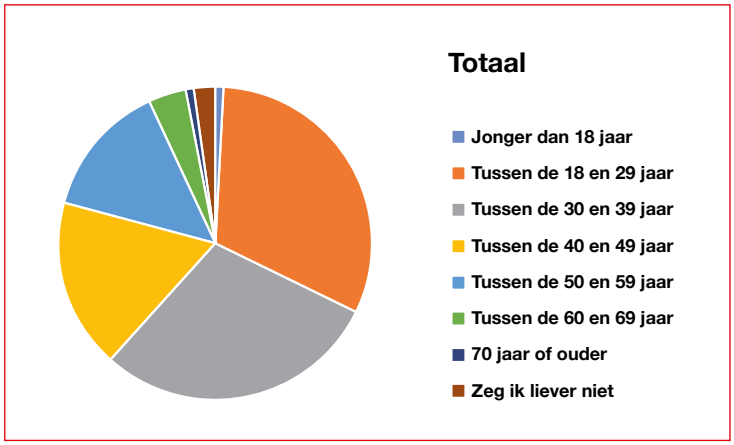
Reactieformulieren
Van de respondenten die de reactieformulieren hebben ingevuld komt bijna 85 % uit Utrech
Ruim 50 % van het totale aantal respondenten komt niet uit de directe omgeving van het Jaarbeursplein (Stationsgebied, Lombok, Dichterswijk), maar wel uit Utrecht. Kennelijk is de ontwikkeling van het Jaarbeurspleingebouw voor heel Utrecht interessant.





Herkomst respondenten

Opvallend is dat het reactieformulier door veel jonge mensen is ingevuld. Met name de leeftijdsgroep (tussen de 18 en 29 jaar) is goed vertegenwoordigd (ruim 30 %). Dat geldt ook voor de leeftijdsgroep 30 – 39 jaar.



Leeftijdsopbouw respondenten

Van de 113 respondenten hebben 80 personen aangegeven dat zij ook in de toekomst op de hoogte gehouden willen worden van de ontwikkeling van het Jaarbeurspleingebouw. Deze personen zijn toegevoegd aan de lijst met contactpersonen. Zij zijn in het vervolgproces rechtstreeks via email te benaderen.

Naast wat meer algemene achtergrond-informatie zijn op het reactieformulier drie vragen gesteld:

1. Als u de plannen leest, waar verheugt u zich dan het meeste op als het gebouw er straks staat?
2. Waar maakt u zich zorgen over als u de plannen leest?
3. Heeft u nog andere opmerkingen, wensen of aandachtspunten voor het Jaarbeurspleingebouw?

De reacties op deze drie vragen zijn geanalyseerd en op hoofdlijn gecategoriseerd. Categoriseren betekent dat de antwoorden geïnterpreteerd worden en ingedeeld worden in een hoofd categorie. Uiteraard kleeft hier het nadeel aan dat antwoorden ‘in hokjes gestopt’ worden en dat niet alle categorieën even goed van elkaar te onderscheiden zijn. Er bestaat overlap.

Los van deze constatering blijkt uit de analyse dat een aantal thema's en onderwerpen regelmatig in de reacties terugkomt. Deze thema's en onderwerpen komen terug in de antwoorden op alle drie de vragen.

Zie bijlage 2 voor het totale overzicht van de binnengekomen reacties en de volgende paragrafen voor de resultaten en de gemeentelijke reactie er op.

4. Waar verheugt u zich op?



Veruit de meeste reacties op de eerste vraag zijn in te delen in een beperkt aantal categorieën en zijn te koppelen aan de ambities uit het concept-SPvE (bruisend, markant en gezond). Uit de analyse van deze vraag kan de conclusie getrokken worden dat de wensen en suggesties van de flitspeiling eind 2020 op hoofdlijn geland zijn in het concept-SPvE. Uiteraard geldt dat niet voor alle 4.000 individuele reacties die eind 2020 ontvangen zijn.

Respondenten verheugen zich in hoofdlijn op (de belangrijkste antwoorden worden hier genoemd):

a) Nachtleven en uitgaan;
b) De architectuur van het gebouw;
c) Een culturele voorziening;
d) 24/7 levendigheid;
e) Urban sports (skaten);
f) Een gebouw voor iedereen;
g) Synergie tussen het Jaarbeursplein en het gebouw.

Net als eerder in de flitspeiling zijn er ook respondenten die aangeven dat zij zich niet verheugen op een gebouw op deze plek. Zij zien liever dat de huidige open ruimte niet bebouwd wordt.

Veel Utrechters verheugen zich op een bijzonder architectonisch gebouw dat de skyline van Utrecht mede gaat bepalen (ruim 16 %). Er wordt uitgekeken naar een beeldbepalend gebouw waar de stad over 100 jaar nog steeds trots op is.

De voorgestelde mix van voorzieningen in het gebouw wordt door de respondenten gewaardeerd. Men verheugt zich op het levendige en bruisende karakter van het gebouw (bijna 13 %) en de voorzieningen die gedurende een groot deel van de dag toegankelijk zijn voor verschillende doelgroepen. Veel respondenten geven aan dat zij graag zien dat het gebouw een inclusief karakter krijgt en dat het een plek moet worden voor iedereen (bijna 15 %).

Het programmaonderdeel nachtcultuur wordt veel genoemd (17%). Respondenten geven aan dat er in Utrecht behoefte is aan uitgaansgelegenheden en dat zij deze locatie hier geschikt voor vinden. Veel respondenten zien voor zich dat het nachtleven op hoogte (rooftopbar) een plek krijgt in het gebouw. Een eventuele combinatie met een culturele voorziening wordt genoemd (bijna 10%). Ook een gebouw dat uitnodigt tot bewegen en sporten komt terug in de reacties. Net als in eerdere participatierondes wordt het behoud van de skatebaan veelvuldig genoemd, zowel door gebruikers van de skatebaan, maar ook door mensen die aangeven dat zij het leuk vinden om naar de skaters te kijken (bijna 10%).



Het concept-SPvE legt een koppeling tussen het gebouw en het plein. Het idee is dat het gebouw in verbinding staat met het Jaarbeursplein en dat er interactie ontstaat tussen plein en gebouw. Hier wordt enthousiast op gereageerd. Respondenten geven aan dat het gebouw een boost kan zijn voor het Jaarbeursplein zelf en dat zij voor zich zien dat er een prettige plek ontstaat in het centrum (bijna 8%). Van de respondenten geeft 6% aan dat zij zich verheugen op een groen gebouw.

‘Het gevoel dat Utrecht centrum écht een stad is met architectonische pareltjes zoals het Stadskantoor en de Verrekijker.’

‘Ik verheug me op een iconisch gebouw dat meer leven brengt op het Jaarbeursplein dan in de huidige situatie.’

‘Een prachtig gebouw waar de stad trots op is en dat levendigheid naar de stad brengt.’

‘De nachtclubfunctie. Utrecht heeft hier momenteel te weinig voorzieningen voor. Dit zou een uitstekende plaats zijn!’

‘Een terrasje pakken bij het nieuwe gebouw en het kunnen kijken naar het skate gedeelte. Maar ik verheug me het meeste op een club die in het nieuwe gebouw komt te liggen. Vooral als deze hoger in het gebouw zit met uitzicht!’

‘Op een openbaar toegankelijke bovenste verdieping met rooftopbar/club. Daarnaast hoop ik dat het gebouw een mooi, iconisch gebouw wordt waar je met open mond naar staat te kijken.’

‘De aandacht voor culturele voorzieningen en nachtleven. De openheid en toegankelijkheid van het gebouw en dat het zal samen lopen met het plein.’

‘Hopelijk wordt het een strak/ slank hoog gebouw, minimaal 105 meter maar liefst hoger. Dat zou de skyline van de stad (stationsgebied) ten goede komen.’

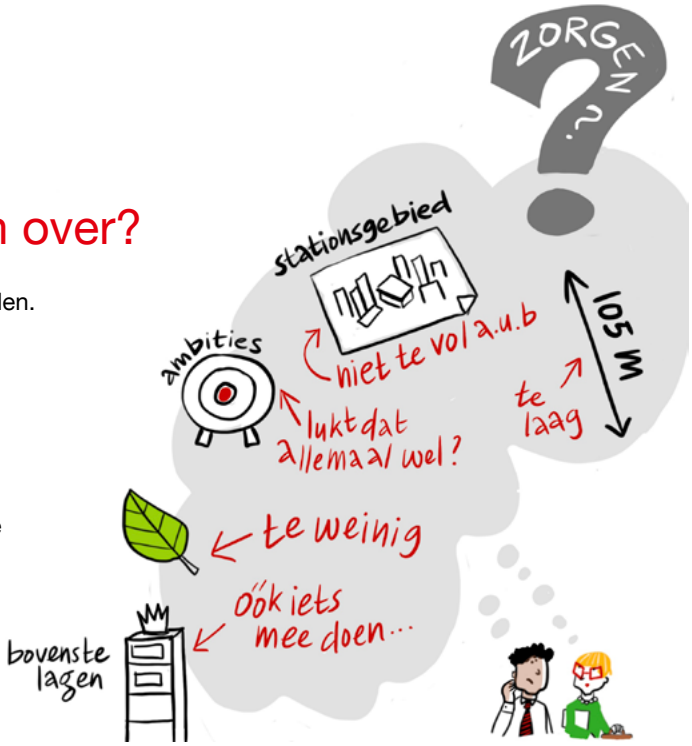
‘Een extra plek voor Utrechters om samen te komen en te genieten van cultuur. Utrecht heeft een fantastische muziekcultuur en een nieuwe nachtclub zou die cultuur stimuleren.’

‘Nergens over. Er moet geen gebouw komen. Er is genoeg gebouwd rond het station.’

‘Gezond en markant. Een groene omgeving, groen gebouw dat gezond leven stimuleert. En een markant gebouw dat een stijlicoon is, een gebouw waar Utrechters over 100 jaar nog steeds trots op zijn. Kortom een toekomstbestendige investering.’

Een selectie van de citaten uit de reactieformulieren:
De reacties op deze vraag behoeven eigenlijk geen gemeentelijke beantwoording: hier worden immers zaken genoemd die al opgenomen zijn in het concept-SPvE en waar de respondenten zich op verheugen.

5. Maakt u zich ergens zorgen over?



De meeste reacties zijn in de volgende categorieën in te delen. Respondenten maken zich zorgen over:

a) Het niet-realiseren van de ambities;
b) Een te vol Stationsgebied;
c) De voorgestelde bouwhoogte van 105 meter is te laag;
d) De beperkte groene ambities voor het gebouw.
e) De architectuur en de programmatische invulling van de bovenste lagen;

Een groot deel van de respondenten (bijna 22%) geeft aan zich zorgen te maken over de vraag of de ambities uit het concept-SPvE daadwerkelijk wel gerealiseerd worden. Zij zijn bang dat de ambities in de verder planuitwerking zullen sneuvelen en dat bijvoorbeeld financiële afwegingen bepalend worden. Deze respondenten geven aan dat zij het jammer zouden vinden als bijvoorbeeld functies als een nachtclub eventueel in combinatie met een culturele voorziening of het sporten en bewegen in het gebouw niet gerealiseerd worden. Zij zijn bang dat er compromissen worden gesloten en dat er een uitgekleed plan komt. In het verlengde hiervan geven zij aan dat zij zich zorgen maken over de inclusiviteit van het gebouw (6%). Zij vinden het van belang dat er een gebouw komt waar iedereen gebruik van kan maken (dus niet te commercieel / high end).

Een aantal respondenten (ruim 20%) is van mening dat het Stationsgebied vol genoeg is en dat het niet wenselijk is om nog een gebouw toe te voegen. Zij hechten waarde aan lucht en ruimte in het gebied en zijn van mening dat het toevoegen van een gebouw op deze locatie niet van meerwaarde is omdat de open uitstraling van het plein verdwijnt. Een deel van hen geeft aan dat de routes van de verkeersstromen op dit moment niet eenduidig zijn.

Een ander onderwerp dat regelmatig terug komt is de hoogte van het gebouw. Diverse respondenten (12%) geven aan dat zij van mening zijn dat Utrecht met de voorgestelde hoogte van 105 meter een kans laat liggen om een echte skyline te creëren. Zij zijn bang dat de skyline van Utrecht als monotoon ervaren wordt vanwege het ontbreken van echte uitschieters. Deze respondenten zijn van mening dat het gebouw hoger moet worden, zij denken aan een bouwhoogte tussen de 120 en 150 meter.

In het verlengde hiervan wordt ook regelmatig aangeven dat de top van het gebouw (de kroon) beeldbepalend moet zijn en dat dit opgenomen zou moeten worden in het SPvE. Er worden suggesties gedaan voor bijvoorbeeld lichtkunst voor de bovenste lagen van het gebouw. Aanvullend hierop wordt de suggestie gedaan om de bovenste laag publiek toegankelijk te maken zodat er een plek ontstaat waar Utrechters kunnen genieten van het uitzicht over de stad, bijvoorbeeld door middel van een skybar.

Een laatste centraal thema betreft de zorgen (10 %) dat het SPvE te weinig ambities op het gebied van bijvoorbeeld groen, water en klimaatadaptatie bevat. Respondenten maken zich zorgen omdat zij vinden dat er te weinig groene focus is en er een risico bestaat dat er een te kil gebouw (in een toch al stenig gebied) gerealiseerd wordt. Zij vinden dat hier via het SPvE te weinig op gestuurd wordt.

Enkele citaten uit de reactieformulieren:

‘Voor het hele gebied zou het een boost zijn als het Jaarbeurspleingebouw een hoger gebouw zou worden als de 105 die je daar nu al vaker ziet. Een eyecatcher valt alleen op als hij er boven uit steekt. Daarnaast moet dit gebouw qua vorm (liefst geen blokkendoos) afwijken. Liefst dus organische, ronde vorm. En het allerbelangrijkste een goede Kroon. Alle omliggende torens hebben een plat dak. Eis een mooie top.’

‘Dikwijls blijken ontwerpen te duur en worden ze ‘uitgekleed’. Niet doen.’ ‘Onderste lagen publiekelijk toegankelijk. Waarom juist niet ook de bovenste lagen? Daar valt de ‘winst’ te behalen voor het publiek: een onvergetelijke view (zoals bijvoorbeeld Forum Groningen).’

‘Het groene aspect word heel vrijblijvend gegeven waardoor het lijkt alsof het een saai beton blok kan worden met wat groen voor het gebouw. Terwijl het voor de esthetiek van het gebouw en het urban heat island effect belangrijk is het groen en eventueel blauw (water) meer te integreren met het gebouw zelf in plaats van alleen rondom het gebouw.’

‘Dat er een gebouw komt op de plek waar nu een prettig open stuk is.’

‘Ik hoop dus echt dat wat er in het document staat, dat dit gerealiseerd gaat worden, en er niet bijvoorbeeld toch wordt gekozen voor een meer lucratieve invulling.’

‘Dat de kneuterigheid het wint van de lef.’

‘Dat uiteindelijk de jonge, sportende Utrechters die het Jaarbeursplein als sportplek, uitlaatklep en als ontmoetingsplek gebruiken zoals gebruikelijk aan het laatste eind trekken en uiteindelijk toch de skatebaan en de andere sportobstakels plek moeten maken voor horeca, winkels of andere bestemmingen waar Utrecht al genoeg van heeft. Het huidige Jaarbeursplein maakt Utrecht een stuk leuker dan een Jaarbeursplein met weer een gebouw als zovelen!’

‘Daarnaast ben ik bang dat al deze leuke concepten en dingen die gaan plaatsvinden in het gebouw allemaal (entree)geld gaan kosten, wat voor de minderbedeelde stadsbewoners het alsnog geen toegankelijk gebouw maakt.’

De hoogte; het Jaarbeursplein-gebouw is een mooie kans om de grens van 105 meter rondom het Stationsgebied te doorbreken.’

Reactie gemeente en aanpassingen in SPvE

Voor de beantwoording van deze reacties is gekozen voor een algemene beantwoording. In de beantwoording komen de vijf bovenstaande thema’s aan bod. Voor vragen of een aanvullende toelichting is de projectgroep bereikbaar via het mailadres jaarbeurspleingebouw@utrecht.nl. Een aantal genoemde zorgen geeft aanleiding om het SPvE aan te passen. Deze worden hierond benoemd.

Naast deze aanpassingen op basis van de reacties uit de consultatieronde worden nog enkele andere (ondergeschikte) aanpassingen gedaan aan het document. Bijlage 3 geeft een totaaloverzicht van alle aanpassingen aan het SPvE.



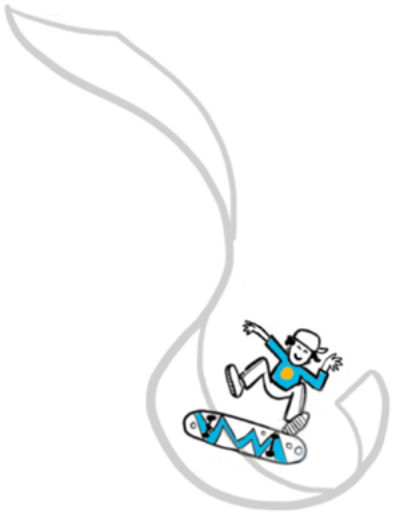
a. Het niet-realiseren van de ambities

De ambities zoals opgenomen in het concept-SPvE Jaarbeurspleingebouw liggen hoog. De gemeente gaat voor kwaliteit op deze plek. Op het Jaarbeursplein moet een bruisend, markant én gezond gebouw gerealiseerd worden waar Utrechters ook over 100 jaar nog trots op zijn.

De gemeente stuurt voor deze ontwikkeling op kwaliteit boven kwantiteit. Dat doen we op verschillende manieren. Deze worden hieronder toegelicht,

Haalbaarheid SPvE
Bepaalde ambities leveren minder hoge opbrengsten op. Tegelijkertijd moet er wel een minimale grondopbrengst worden gerealiseerd. Om goed in te kunnen schatten of wat we aan de markt vragen realistisch is, heeft de gemeente de mogelijke grondopbrengst en de haalbaarheid daarvan getoetst aan de hand van een taxatie. Op basis hiervan is geconcludeerd dat het mogelijk is om dit bijzondere gebouw in lijn met het SPvE mét de daarbij horende kwaliteit te realiseren én dat de gevraagde grondopbrengst kan worden behaald.

Keuzes in SPvE
De keuze voor kwaliteit blijkt onder andere uit de programmatische keuzes die gemaakt zijn in het concept-SPvE: functies als een broedplaats of een culturele voorziening zijn niet de functies die de hoogste grondopbrengst opleveren.



Het SPvE biedt op een aantal onderdelen keuzevrijheden aan de ontwikkelende pa
Hierdoor is op voorhand niet duidelijk hoe het plan er uit komt te zien en op welke
ambities bruisend, markant en gezond worden ingevuld. We laten dus ruimte voor
invullingen. Het stedenbouwkundige model (toren, blok of een ander model) ligt bij
niet op voorhand vast en ook is het mogelijk om accenten te leggen op bijvoorbee
gezond. Sommige wensen uit de stad (zoals bijvoorbeeld mogelijkheden voor urba
baan) en publiek toegankelijke bovenste verdieping) geven we als uitdaging aan de
zij moeten passen in het totale gebouwconcept. Realisatie van dit soort programm
staat niet op voorhand vast. Uit zowel de flitspeiling als de recente consultatierond
duidelijke geworden dat dit wensen zijn die in de stad leven.

Vastgesteld kader
Met het vaststellen van het SPvE door het college en de raad legt de gemeente de ambities, kaders en randvoorwaarden voor de ontwikkeling van het Jaarbeurspleingebouw vast. Dat betekent dat deze dus ook gelden voor de gemeente in het verdere proces. Hier zijn we als organisatie aan gehouden en de plannen worden in het verdere proces beoordeeld op de vraag in hoeverre zij invulling geven aan het SPvE.

Beoordeling
Dat we kiezen voor kwaliteit zal ook gaan blijken uit de manier waarop we visies en plannen tijdens de aanbestedingsprocedure beoordelen. In de beoordeling sturen we op integrale kwaliteit. Dat betekent dat we alle onderdelen in samenhang bekijken en dat kwaliteit hoog scoort in de beoordeling.

Plannen toetsen we aan de geformuleerde meegegeven ambities: markant, bruisend en gezond. Deze toetsing gebeurt door een team van gemeentelijk adviseurs samengesteld uit verschillende disciplines. Hierdoor wordt er op een integrale manier naar de plannen gekeken. Bij de beoordeling wordt de gemeente verder geadviseerd door o.a. een extern onafhankelijk Supervisieteam dat tot taak heeft de ruimtelijke kwaliteit van het plan te borgen en hierover te adviseren. In dit team zitten deskundigen op het gebied van stedenbouw, architectuur en landschapsinrichting.

Rol van de stad
Daarnaast stellen we een team van Utrechters samen dat tot taak krijgt om met de ontwikkelende partijen het gesprek aan te gaan over de geuite zorgen tijdens de flitspeiling en de consultatieronde. Dit team zal tijdens de aanbestedingsprocedure in een aantal gesprekken de partijen bevragen hoe zij omgaan met de wensen, suggesties en zorgen vanuit de stad. Ook zal dit team mee-adviseren over de ingediende visies en plannen. In het najaar van 2021 gaat de gemeente op zoek naar Utrechters die in dit team willen deelnemen. De rol van dit team is in het SPvE nader geduid.

b. Een te vol Stationsgebied

Zoals gezegd geeft een deel van de respondenten aan dat zij het Stationsgebied als te vol ervaart. De gemeente kan zich voorstellen dat deze zorg ontstaat in een snelgroeiende stad als Utrecht. De afwegingen om in het Stationsgebied (en specifiek op deze locatie) te verdichten staan wellicht niet duidelijk genoeg toegelicht in het concept-SPvE. Vandaar onderstaande toelichting.

Actualisatie kaders
De groei van Utrecht lossen we op binnen de contouren van de bestaande stad. Vanwege de goede bereikbaarheid van Utrecht (Utrecht Centraal) is gekozen voor een hoogstedelijke invulling van het Stationsgebied. De basis hiervoor is gelegd in het Masterplan Stations uit 2004. Het Jaarbeurspleingebouw maakt deel uit van dit Masterplan. Specifiek voor h Jaarbeurspleingebouw zijn het Stedenbouwkundig plan Van Sijpesteijnkwartier 2013 en Bestemmingsplan Van Sijpesteijnkwartier – Jaarbeursplein 2015 relevant. Met het voorli SPvE voor de realisatie van het Jaarbeurspleingebouw worden deze kaders geactualise gezond stedelijk leven is centraal komen te staan.



Levendig centrumgebied
Het Jaarbeurspleingebouw gaat karakter geven aan het nieuwe stedelijke centrumgebie aan de westkant van het station. Het gebouw trekt straks mensen uit de stad en regio a en zet onmiddellijk de toon van het gebied. De dichtheid van bebouwing en de grote mi cultuur- en horecafuncties maken dat het gebied transformeert. Al vanaf de trappen bep Jaarbeurspleingebouw de sfeer. Deze sfeer wordt aan de Croeselaan met de ontwikkeli Wonderwoods, de Galaxy Tower en het Beurskwartier overgepakt.

Van het huidige - bij tijd en wijle - desolate gebied verandert het Stationsgebied naar ee waar het altijd, ook 's avonds en in het weekend, bruist van leven. Dit gaat ervoor zorgen dat de sociale veiligheid in het gebied toeneemt. Het Jaarbeurspleingebouw gaat het Jaarbeursplein versterken en meer betekenis geven. In het gebied zal altijd iets te doen zijn en het gebied voelt aan als een nieuw stuk van het centrum: bruisend en levendig. Aan de zuidkant van het gebouw komt een hoge horecaplint met over de gehele breedte terrassen op de zon. Het plein wordt levendig en meer intiem. Mensen lopen af en aan over het plein. Om te werken in het nieuwe gebouw, om naar een cultuurfunctie te gaan, naar de nachtclub of om op een van de terrassen te zitten. Vanuit het gebouw is goed zicht op de evenementen op het plein. Het gebouw activeert het plein en andersom.

Voetgangers en fietsers
Met de realisatie van het Jaarbeurspleingebouw en de ontwikkelingen in de directe omgeving (zoals Lombokplein) zal ook meer duidelijkheid ontstaan over de routes van de verschillende vervoersstromen (voetgangers en fietsers). Op de randvoorwaardenkaart in het SPvE zijn de in- en uitgangen voor fietsers en voetgangers weergegeven. Voor de fietsers betekent dit dat de entree aan de zijde van de Croeselaan komt. Aan de oostzijde (zijde WTC) van het pand ligt de uitgang voor voetgangers. Zij staan dan als ze buiten komen dicht bij de trappen naar het Forum op het Jaarbeursplein.

Onderzoek geeft aan dat de meeste gebruikers van deze fietsenstalling uit de zuidwest hoek van de stad gaan komen. Dit zijn vooral fietsers uit de nieuwbouwwijken Merwedekanaalzone en Beurskwartier die over de Croeselaan rijden. Deze fietsers kunnen via de ingang bij de Croeselaan makkelijk hun fiets parkeren en dan naar de trein lopen. Een extra fietsingang aan de oostzijde is ongewenst vanwege mogelijke conflicten met ander verkeer en voetgangers. Bovendien gaat een extra tweede fietsersingang ten koste van fietsparkeerplaatsen in het gebouw.

Meerwaarde voor de directe omgeving
Het Jaarbeurspleingebouw gaat op meerdere vlakken van meerwaarde zijn voor het gebied. De programmatische invulling van het gebouw speelt daarbij een rol, maar zeker ook de stedenbouwkundige setting van het gebouw en het effect op het Jaarbeursplein en de directe omgeving. Door het gebouw zal het Jaarbeursplein meer als plein gaan aanvoelen en door de functies en terrassen van het gebouw zal het plein een prettigere plek worden om te zijn. We verwachten ook een positief effect op de openbare ruimte aan de andere zijden van het gebouw.

We passen het SPvE niet aan op dit onderwerp: het realiseren van een gebouw op deze locatie in het Stationsgebied is een gegeven. De afweging waarom er op deze plek een gebouw komt en de meerwaarde die we zien voor het gebied, lichten we nader toe in het SPvE.

c. De voorgestelde hoogte van 105 meter is te laag

Van de respondenten heeft 12 % aangegeven dat zij voorkeur heeft voor een hoger gebouw dan de 105 meter uit het SPvE. Deze hoogtelimiet van 105 meter vraagt kennelijk toelichting.

Utrecht is door haar ligging en door haar historie te bestempelen als een gematigde hoogbouwstad. Utrecht ligt in het centrum van verschillende waardevolle landschappen en heeft een historische binnenstad. Al minstens 600 jaar domineert de Dom de stad als hoogste gebouw (112 meter) van de stad. In de binnenstad met veel cultureel erfgoed kunnen grote bouwhoogten veel impact hebben. In Rotterdam bijvoorbeeld zijn grote wateroppervlakken als tegenwicht van hoogbouw aanwezig. Echte hoogbouw is daar meer passend. Deze grote wateroppervlakken (als tegenhanger van hoogbouw) ontbreken in Utrecht.

Het bovenstaande vraagt om een slimme sturing op hoogbouw en een beperkte maximale bouwhoogte in de compacte stad. In de concept Ruimtelijke Strategie Utrecht 2040 is het Utrechtse hoogbouwbeleid globaal uiteengezet: Utrecht kiest voor hoogbouw volgens de Utrechtse maat.

Hierbij geldt het volgende onderscheid:
- Hoogbouw XL: tot maximaal 105 meter, op stedelijke knooppunten met stedelijk-regionale betekenis;
- Hoogbouw L: tot maximaal 70 meter, in gebieden met stedelijke betekenis.

Het Jaarbeurspleingebouw valt in de categorie XL. De locatie heeft een stedelijke en regionale betekenis: pal bij Utrecht Centraal, in een lange zichtlijn en bovendien met een voor de hele stad (en ook voor bezoekers uit de regio) aantrekkelijk programma. Een eventueel hoogteaccent markeert het Jaarbeursplein. Het bovenstaande vormt de legitimatie voor de bouwhoogte van 105 meter op deze plek. Het SPvE wordt op het punt van de bouwhoogte niet aangepast.

d. De beperkte groene ambities

In diverse geuite zorgen klinkt door dat er te weinig groene ambities voor het gebouw zijn opgenomen in het concept-SPvE. Dit onderdeel vraagt om een toelichting. Deze toelichting volgt hieronder.

Gezond stedelijk leven
Gezond stedelijk leven is het motto voor stedelijk ontwikkeling in Utrecht. Gezond stedelijk leven In Utrecht gaat over duurzaamheid en klimaat, en gaat zeker ook over groen in en op gebouwen en over het uitlokken van beweging en ontmoeting. Utrecht wil aantrekkelijke gebieden en gebouwen die bijdragen aan de gezondheid.

Op de plek en in de directe omgeving van het toekomstige Jaarbeurspleingebouw is in de huidige situatie een tekort aan condities om het gezond stedelijk leven te realiseren. Denk hierbij bijvoorbeeld aan onderwerpen als klimaatadaptie, biodiversiteit en gezondheid. Er liggen kansen om het gezond stedelijk leven in het Stationsgebied verder te optimaliseren. Hier ligt de opgave en de kans voor het Jaarbeurspleingebouw.

Voor het Jaarbeurspleingebouw vraagt Utrecht óók op het vlak van Gezond een uitdagend en overtuigend gebouwconcept, dat perfect samen gaat met de markante verschijning en het bruisende karakter. Een intelligent gebouw met overtuigende ontwerpkeuzen die in hun eenvoud overtuigend bijdragen aan de gezonde doelstelling.

Ontwerpvrijheid
Het SPvE reikt hiervoor de ambities aan en biedt aan de ontwikkelende partijen ontwerpvrijheid om invulling te geven aan deze ambities. Deze ontwerpvrijheid komt bijvoorbeeld tot uiting in het thema Markant van het SPvE waarin de gemeente geen eis stelt aan een stedenbouwkundig voorkeursmodel (blok-, torenmodel of andere configuratie). Wel vragen we om een (internationale) toparchitect die van de ontwikkelende partijen - en dus ook van de gemeente - ruimte krijgt om écht een gebouw van grote schoonheid te ontwerpen waarbij de ambitie voor gezond stedelijk leven wordt ingevuld en het gebouw zich onderscheidt van de omliggende gebouwen.

Ook binnen de ambitie Gezond wordt ruimte gegeven. Het gaat hierbij om de ambities en randvoorwaarden die gaan over gezonde duurzame stedelijke ontwikkeling in de breedste zin van het woord. Het is aan de ontwikkelende partijen om accenten te leggen binnen deze ambitie op onderwerpen als natuurinclusiviteit, ontmoeten, bewegen, energie en cultuur.

Groen gebouw
Groene gebouwen zijn noodzakelijk om tot een gezond leefklimaat te komen. Een gebouw met substantieel groen op of in het gebouw als onderdeel van het gebouwconcept zien we als een belangrijke kans om de Utrechtse ‘gezonde’ belofte waar te maken. Maar ook een gebouw dat uitdaagt om te bewegen biedt gezonde kwaliteiten. Bijvoorbeeld een gebouw dat plek biedt voor de huidige skate functie of op andere wijze uitdaagt tot veel bewegen. De uitdaging zit in het slim combineren van de gezonde doelen in één totaal concept. Combinatie van en interactie tussen deze onderwerpen is zeer wenselijk, juist vanwege de synergie ertussen. Monofunctioneel gebruik van openbare ruimte willen we zo veel mogelijk voorkomen. Voor de ontwikkeling van het Jaarbeurspleingebouw zien we groen daarom niet als een zelfstandig onderwerp, maar als verbindend, verrijkend en ondersteunend element op de thema’s Bruisend, Markant en Gezond, als toevoeging voor de plek en voor de stad.

Het is daarbij de bedoeling dat het programma en het gebouw met elkaar verbonden zijn op basis van een sterk ruimtelijk en functioneel gebouwconcept. Het groen aan, op of in het gebouw moet een meerwaarde voor het gebouwconcept en de stedelijke ruimte zijn. Het groen is robuust, functioneel, toekomstvast en is geen cosmetische toevoeging. We zien groen als het middel om de onderdelen te verbinden en het totale gebouwconcept te versterken.

Als gekozen wordt voor een toren met een lager gebouwdeel ligt een invulling met een daklandschap voor de hand. In dit daklandschap kunnen bijvoorbeeld biodiversiteit, bewegen, ontmoeten en gezondheid samenkomen. Het uitzicht over de stad en het Jaarbeursplein maakt dit af. Een dergelijk daklandschap versterkt de ambities van een levendig, bruisend gebouw en kan van toegevoegde waarde zijn voor het gebouw en voor het gebied. Ook andere opties voor groen zijn goed denkbaar. Denk bijvoorbeeld aan groene gevels of groene binnenruimtes die binnen en buiten met elkaar verbinden. De link naar 'het levende gebouw' is snel gelegd.

Uit de reacties op het concept-SPvE blijkt dat deze ambitie niet voldoende is overgekomen bij de respondenten. Om de ambitie concreter te maken, passen we het SPvE daarom op een aantal onderdelen aan:

- Toevoeging van een aantal referentiebeelden (zoals groene binnenruimte en daklandschap);
- Aanpassing van de ambitieteksten in paragraaf 3.3 in lijn met bovenstaande tekst.

e. De architectuur en de programmatische invulling van de bovenste lagen

Er zijn diverse zorgen en suggesties gedaan voor zowel de architectonische als de programmatische invulling van de bovenste lagen van het gebouw. Deze nemen we ter harte. We passen het SPvE hier op aan:

- In het geval dat er gekozen wordt voor een toren als hoogteaccent vragen we om een verbijzondering van de kroon waarmee op een vanzelfsprekende wijze (binnen de architectuurtaal van het gebouw) de noodzakelijke dakopbouwen en -voorzieningen aan het oog worden onttrokken.

- Het voorstel om te kiezen voor een publieke voorziening bovenin de t zoals een platform of een skybar, is een goed voorstelbaar idee. Kant is wel dat een dergelijke voorziening vaak lastig te exploiteren is en d als veiligheid, bereikbaarheid en toekomstbestendigheid bijzondere a vragen. Ondanks dat nemen we deze wens op in het SPvE. We legge deze voorziening via de aanbestedingsprocedure als uitdaging neer b marktpartijen.



6. Overige wensen, suggesties en opmerkingen?



Op deze vraag is door bijna 80 respondenten antwoord gegeven. In de antwoorden op deze vraag worden veel onderwerpen herhaald die bij vraag 1 en 2 ook aan bod zijn gekomen. Na drie vragen ontvouwt zich een rode draad in de opgehaalde input. Veel van de gemaakte suggesties en opmerkingen zijn dus in lijn met wat hierboven beschreven is.

De antwoorden op de derde vraag behoeven geen gemeentelijke reactie; zij zijn hierboven aan bod gekomen en nader toegelicht. Een groot deel van de aanbevelingen en suggesties laat zich samenvatten in de volgende categorieën:

a) Voeg geen gebouw meer toe aan het Stationsgebied;
b) Laat de hoogtelimiet los;
c) Zorg architectonisch en programmatisch voor een goede invulling van de bovenste lagen van het gebouw;
d) Ga voor kwaliteit (o.a. openbare ruimte, architectuur en programma);
e) Voeg groen toe aan het gebouw.

Enkele citaten uit de reactieformulieren:

‘Het is een gebouw midden op een toekomstige levendige plein, laat het onderdeel worden van de plein en laat het een gebouw zijn waar er wordt afgesproken!’

‘Ga voor het mooiste en laat het een parel voor de stad zijn.’

‘Aandacht voor het hoogte accent. Dit kan door een bijzondere “kroon” of d.m.v. lichtarchitectuur op de hoogste etages. En hopelijk komt er een fraai contrast qua vormgeving van het gebouw: organisch of rond i.p.v vierkant/hoekig.’

‘Jammer dat ‘ie maar 105 meter hoog wordt, zou een goede plek zijn voor een flinke uitschieter. Ik hoop echt dat er op architectonisch vlak kosten nog moeite gespaard wordt om een prachtig gebouw neer te zetten. En er moet een club in de bovenste verdieping!!!

‘Ik hoop dat het grote geld hier niet de enige bepalende stem wordt... Ik duim voor kwaliteit boven kwantiteit. Ik duim voor kleine ondernemers, buurt-initiatieven, en voor veel bomen en groen. Veel succes!’

‘Bouw het niet, laat het een plek zijn waardoor je de al bestaande gebouwen goed kunt zien om een plein.’

‘Gebruik zoveel mogelijk groen en bouw niet te hoog. Zorg dat mensen nog een gevoel van openheid blijven ervaren op het plein en zich niet ingebouwd voelen als ze er lopen.’

‘Zorg ervoor dat er geen 9-tot-5 werkmentaliteit in t gebouw is. En dat de culturele voorziening veel mensen trekt, niet alleen de happy few.’

‘De skatebaan zeker behouden. En wellicht ook een basketbal en/of volleybal mogelijkheid. Hoe leuk is het om vrienden uit andere delen van het land zo eenvoudig te ontmoeten en met elkaar te sporten. Terras erbij voor toeschouwers of drankje na het sporten. Helemaal top!’

7. Vervolgproces

Het aangepaste SPvE en de resultaten van de consultatieronde worden na de zomer ter vaststelling aangeboden aan het college en vervolgens aan de raad (november 2021). Hierna wordt de aanbestedingsprocedure opgestart. Tijdens deze procedure gaat de gemeente op zoek naar een samenwerkingspartner die het Jaarbeurspleingebouw gaat realiseren. Deze procedure is naar verwachting in de tweede helft van 2022 afgerond. Na het ontwerptraject en de procedure om het planologisch juridisch kader (Omgevingsplan en -vergunning) in orde te maken, start eind 2024 de bouw van het gebouw.

Het Jaarbeurspleingebouw wordt een gebouw van en voor de stad: daarom betrekken we de stad ook intensief tijdens de vervolgfasen van deze bijzondere ontwikkeling. In de tweede helft van 2021 gaat de gemeente via een sollicitatieprocedure op zoek naar betrokken Utrechters die hier een rol in willen spelen. Dit team van Utrechters zal betrokken worden bij de aanbestedingsprocedure en bij de verdere planuitwerking.

Zij kunnen kritisch meekijken en meediscussiëren, krijgen een unieke kans om het hele ontwikkeltraject van dichtbij mee te maken en zitten met hun neus vooraan. We vragen daar wel iets voor terug. Van deze Utrechters vragen we namelijk een actieve rol tijdens de verdere fasen van de ontwikkeling. Zij gaan met de ontwikkelende partijen het gesprek aan over de zorgen die tijdens de flitspeiling en de consultatieronde naar voren zijn gekomen. Deelnemen in dit team kost tijd: bijeenkomsten en gesprekken moeten voorbereid worden (soms ook op doordeweekse momenten).

Op deze manier werken we er samen met de stad aan dit bruisende, markante en gezonde gebouw te realiseren.

Bijlage 1:
Eindrapportage Instant Experience

.socialmediamen



EINDRAPPORTAGE INSTANT EXPERIENCE JAARBEURSPLEINGEBOUW.

.socialmediamen

STATISTIEKEN VAN DE CAMPAGNE.



STATISTIEKEN VAN DE CAMPAGNE.

	Totaal
Weergaven:	177.664
Bereik:	41.642
Unieke klikken op links (uniek aantal personen):	3.248
Gemiddelde CTR (click-through-rate):	3,89%
Gemiddelde kijktijd Instant Experience:	28:83 seconden
Gemiddelde weergavepercentage Instant Experience:	80,70%

Met de campagne hebben we een mooie doelgroep weten te bereiken van maar liefst 41.642 unieke personen. Van deze unieke personen klikte maar liefst 3,89% door om de Instant Experience te openen. De benchmark die we aanhouden is 1%. Dat wil zeggen dat een CTR die hoger ligt dan 1% een mooie uitkomst is.

Over de gemiddelde kijktijd en het weergavepercentage van de Instant Experience lees je verderop meer.

.socialmediamen

BESTE DOELGROEP IN DEZE CAMPAGNE.



BESTE DOELGROEP IN DEZE CAMPAGNE.

Best presterende doelgroep:

- Inwoners die in een straal rondom de locatie van het nieuwe Jaarbeursplein wonen, lieten een hogere betrokkenheid zien bij de Instant Experience dan de algemene doelgroep (inwoners van heel Utrecht. De gemiddelde kijktijd van de Instant Experience was bij de specifieke doelgroep 31:80 seconden en bij de algemenere doelgroep 28:22 seconden.
- Gemiddeld worden Instant Experiences tussen de 15 en 20 seconden bekeken, dus in beide gevallen lieten de doelgroepen hele mooie resultaten zien.



BESTE DOELGROEP IN DEZE CAMPAGNE.

Best presterende doelgroep:

- Ook was het weergavepercentage hoger bij de specifiekere doelgroep. De specifieke doelgroep bekeek de Instant Experience maar liefst tot 84,70%. De algemene doelgroep bekeek de Instant Experience gemiddeld tot 79,88%.
- Wederom laten beide doelgroepen hier mooie resultaten zien. Gemiddeld worden Instant Experiences tot 70% bekeken.



.socialmediamen

BEST PRESTERENDE ADVERTENTIES.



BESTE PRESTERENDE ADVERTENTIES.

De advertentie met de meeste klikken om de Instant Experience te openen was gedurende de hele campagne de animatie met advertentietekstvariant nummer 2. Vanuit deze advertentie werd maar liefst 1.937 keer doorgeklikt naar de Instant Experience. Ook was de gemiddelde kijktijd van de Instant Experience het hoogste bij mensen die doorklikten vanuit deze advertentie. De kijktijd was hier gemiddeld maar liefst 30:05 seconden.



BESTE PRESTERENDE ADVERTENTIES.

De best presterende carrouseladvertentie was de advertentie die je hier rechts ziet. Via deze advertentie was de gemiddelde kijktijd van de Instant Experience 19:42 seconden en het gemiddelde weergavepercentage 73,17%. Wel werd er minder doorgeklikt vanuit de carrousel naar de Instant Experience dan vanuit de animaties. Mogelijk omdat in de carrousel al veel informatie wordt weggegeven over de plannen voor het nieuwe Jaarbeurspleingebouw.



.socialmediamen

LEARNINGS VAN DE CAMPAGNE.

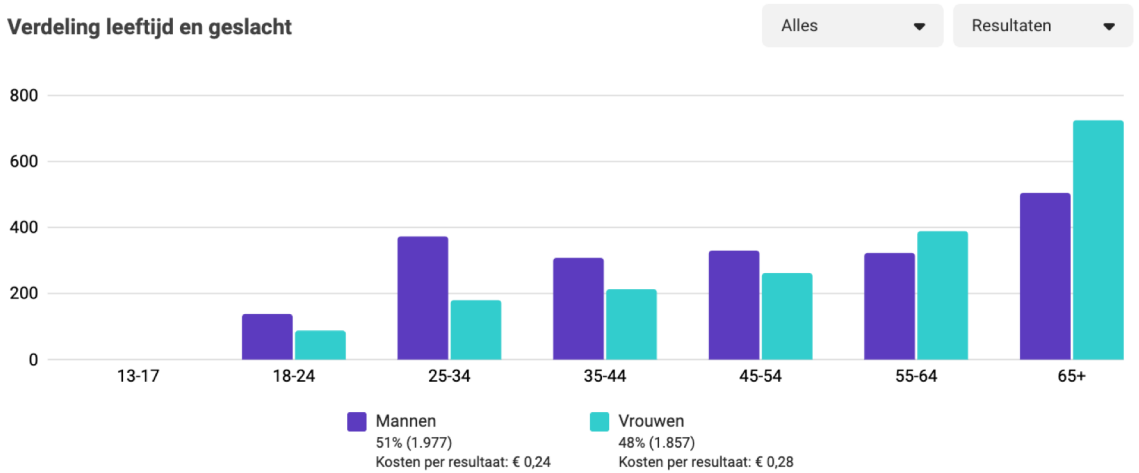


LEARNINGS VAN DE CAMPAGNE.

- De specifiekere doelgroep die bestond uit inwoners in de postcodegebieden rondom het nieuwe Jaarbeurspleingebouw, lieten gemiddeld betere cijfers zien dan de doelgroep die bestond uit inwoners van heel Utrecht. Voor een vervolgcampagne zou het ook interessant kunnen zijn om voor deze specifieke doelgroep ook specifieke content te maken. Zo zorg je ervoor dat je door middel van specifieke content én gerichte targetingtechnieken heel relevant bent.
- De campagne is zeer succesvol geweest! Zoals eerder al genoemd is de gemiddelde kijktijd van Instant Experiences in het algemeen rond de 20 seconden. Hier scoorde deze campagne in alle gevallen ver boven! Ook hebben we met een uniek aantal personen van ruim 41.000 een mooie groep weten te bereiken.
- Gedurende de gehele campagne is er hoge betrokkenheid geweest bij zowel de advertenties als de Instant Experience. Dit heeft geleid tot een verhoogde betrokkenheid bij het nieuwe Jaarbeurspleingebouw onder een grote doelgroep.

DEMOGRAFISCHE GEGEVENS VAN DE DOELGROEP.

- De demografische gegevens van de doelgroep laten ook interessante uitkomsten zien. Van de mensen die jonger zijn dan 54, toonden vooral mannen meer betrokkenheid bij de advertenties. Terwijl bij de oudere doelgroep (vanaf 55 jaar) juist vrouwen meer betrokkenheid toonden bij de advertenties.



.socialmediamen



BEDANKT VOOR DE SAMENWERKING.

Bijlage 2:
Excel bestand met totaaloverzicht reacties

Verheugen	Zorgen	Overige opmerkingen
Mooi nieuw statig multifunctioneel gebouw; nieuwe impuls voor een matig plein	Windtunnel / overkill aan staal en glas op een toch al sfeerloos plein	
Op levendigheid, op een bruisend stationsgebied, waar altijd iets te beleven valt, voor jong en oud. Waar ruimte is voor sport en spel. Waar het gezellig is.	Ik maak me zorgen dat er te weinig groen is en dat er toch een knieval komt voor de autobezitter.	Graag veel groen, graag aandacht voor biodiversiteit, graag veel aandacht voor circulariteit, hernieuwbare energie, klimaatadaptatie.
hoop op een modern en open gebouw. Dwz goed toegankelijk en voor iedereen.	Te veel hoogbouw en blokkendozen, te veel commercie, criminaliteit.	Begrijp dat er in de wijk zelf geen tot weinig autoverkeer komt en dat is prima. Hoop wel dat er aan de randen van de wijk, met name daar waar aansluiting is op de snelwegen parkeergarages komen. NB openbaar vervoer is fijn en verdient de voorkeur, maar is niet altijd de meest efficiente manier om ergens te komen.
Dat het een gebouw wordt voor verbinden en ontmoeten.	Geen.	Houdt rekening met de wind. Door de Croeselaan en de al bestaande gebouwen, is er een tochtgat ontstaan. Het waait er altijd en b.v. in de herfst te hard.
Ik verheug mij in het geheel niet op dit gebouw. De totaal doorgeslagen verdichting is een regelrechte aanslag op de leefbaarheid.	Dat we nog jaren in een bouwput moeten leven. De leefbaarheid zal tijdens maar ook na oplevering van het gebouw onacceptabel verder aangetast worden. Er is nergens meer een stukje buitenruimte waar je nog kunt verblijven drukte op fietspaden en wegen nemen gevaarlijke vormen aan.	Krijgen we hier ook weer te maken met overschrijdingen waardoor de OZB, parkeerbelasting enz weer op een onacceptabele manier verhoogd gaan worden.
Prachtige aanvulling van de stad	Overlast. Gebrek aan respect voor regels en waarden in nederlant.	Bouw niet alleen huur en koop. Laat ook een appartmentengebouw (voor vrije sector huur) ontwikkelen waarin particulieren kunnen investeren. Er zijn zoveel particulieren die dat graag willen als pensioenvoorziening.
Verbroedering en creativiteit	Geen zorgen	Het lijkt me fantastisch daar een mooie show te performen
Een nieuwe nachtclub	grote horeca ketens zoals McDonalds	Maak het een centraal ontmoetingspunt voor alle leeftijdscategorien
Dat er weer eens iets nieuws te beleven valt	Niks	Ik zou graag meer nacht cultuur willen zien! Utrecht is in de corona tijden zoveel mooie bars en dans plekken verloren. Zometeen gaat alles weer open en dan kunnen we nergens meer heen
Uitbreiding van het nachtleven	Dat het nachtleven wordt vergeten	
Verbroedering en creativiteit	Geen zorgen	Het lijkt me fantastisch daar een mooie show te performen
Extra dimensie aan de stad	Te weinig groen of horeca gelegenheden zoals clubs/kroegen	
Een goede tegenhanger van TivoliVredenburg. Belangrijk dat iet niet zo'n sfeerloos complex eordt als dat. Velen kleine bedrijven beter dan 1 grote organisatie. Bottom up programmeren ipv top down....	Veel geld steken in een gebouw met een korte termijn visie. Community is key en grote corporate spelers moeten buiten de deur blijven. Dat verzuurt uiteindelijk altijd t klimaat.	Probeer niet alle ideeen dicht te timmeren. Maar hou ruimte voor spontaniteit. Over controle is goed voor organisatorische rust maar schadelijk voor welk creatief klimaat dan ook.
Een goede tegenhanger van TivoliVredenburg. Belangrijk dat iet niet zo'n sfeerloos complex eordt als dat. Velen kleine bedrijven beter dan 1 grote organisatie. Bottom up programmeren ipv top down....	Veel geld steken in een gebouw met een korte termijn visie. Community is key en grote corporate spelers moeten buiten de deur blijven. Dat verzuurt uiteindelijk altijd t klimaat.	Probeer niet alle ideeen dicht te timmeren. Maar hou ruimte voor spontaniteit. Over controle is goed voor organisatorische rust maar schadelijk voor welk creatief klimaat dan ook.
Nachtclub	Nergens	
De nachtclub	Geen	Nee
Eigenlijk verheug ik me daar niet op, maar ik woon niet in die omgeving. Een uitgaangsgelegenheid moet dan wel normale prijzen hanteren anders komt er geen jeugd!	Te vol op dat plein. Ga liever huizen bouwen!	War gaat er gebeuren met het skatepark? Verplaats dat naar het Griftpark!! Dan hou je alle skaters gezellig bij elkaar.

Verheugen	Zorgen	Overige opmerkingen
Een nieuwe nachtclub.	Dat de grote dance feesten in de Jaarbeurs straks niet meer mogen vanwege de geluidsoverlast voor alle nieuwe woningen die er gebouwd gaan worden. Dat zou heel erg jammer zijn als die feesten weg moeten uit Utrecht.	
Het samenkomen met andere mensen	De anonimiteit van de grootschaligheid	Een impuls voor het nachtleven, een nieuwe club of locatie waar evenementen s'nachts kunnen plaatsvinden.
dat het echt die sociaal-maatschappelijke functie en uitstraling voor alle Utrechters gaat krijgen	dat de fantastische ambities onvoldoende worden waargemaakt; en dat het gebouw niet prettig in z'n omgeving gaat passen, inclusief de nabije (fiets) mobiliteit	meer aandacht en duidelijke afspraken over de 'branchering' en zeker ook het beheer van mn de 'plint' en belendende buitenruimte
Horeca en culturele voorzieningen	De locatie zal de windhinder alleen maar verergeren waardoor het begin van de croeselaan nog onaantrekkelijker wordt om te verblijven.	Verder vind ik het jammer dat er geen plek is voor de skatebaan, juist omdat gezondheid als belangrijk speerpunt genoemd wordt. Hoe fantastisch als we als gemeente kunnen eisen dat een plek waar jongeren kunnen bewegen zo centraal staat in de stad. Ik ben helemaal geen gebruiker van de skatebaan, maar ik geniet er echt van hoeveel mensen er gebruik van maken en voor hoeveel levendigheid dat zorgt. Dat kan dat gebied in de toekomst ook zeker gebruiken. Op of in het gebouw zou jammer zijn, dat nodigt minder uit en draagt minder bij aan de levendigheid.
Aantrekkingskracht die uitgaat van de plannen, om ervoor te zorgen dat het Jaarbeursplein ook een publiekstrekker wordt.	Het sociale veiligheidsgevoel in de avond en nacht, door de (vele) hoogbouw in het gebied ontbreken veel zichtlijnen en kan er in de uren dat er weinig publiek is, het veiligheidsgevoel van OV-reizigers en medewerkers op en rondom het station dalen. Ook zal het inrichten van (nacht)horeca een aanzuigende werking hebben op bedelaars en overlastgevers (alcohol/drugsverslaafden en vervelend uitgaanspubliek). Dit is niet per sé in het voordeel van reizigers en medewerkers op Utrecht Centraal.	Het huidige skatepark is een verzamelplaats voor jeugd. Dit heeft ongetwijfeld ook z'n negatieve effecten, maar ik vind het belangrijk dat jeugd een eigen plek heeft waar ze hun eigen ding kunnen doen. Dus ik hoop dat dit weer mogelijk wordt gemaakt in het stationsgebied.
Cultureel centrum	Teveel horeca	Zorg ook voor groen en rust
Het lijkt te mooi om waar te zijn, er lijkt goed over veel dingen nagedacht. Eindelijk een echte nachtclub in Utrecht, dat zou fantastisch zijn. Doe er een rooftop bar bij alsjeblieft!	Dat de plint formeel aan de eisen voldoet maar na mening van deling uiteindelijk toch lelijk wordt (zie TivoliVredenburg westzijde, zie Moxy hotel, zie andere Rotsoord gebouwen). Dat andere goede ideeen op slinkse wijze door de ontwikkelaar onderuit worden gehaald. Dat er uiteindelijk toch maar weer de "grote partijen" aan bod komen qua uitbating en dus niet blijvend innovatieve concepten mogelijk zijn. Dat de gemeente zich in een wurgcrontract à la Klépierre begeeft met overdreven commerciele insteek waardoor de maatschappelijke doelen op de tweede plek komen te staan. Dat we met ze allen iets over het hoofd zien...	Misschien het ontwerpproces splitsen? Dat architecten pas een aantal schetsen voor de buitengevel indienen en dat daarop kan worden gestemd. Pas daarna detailuitwerking van de rest. Of iig een publieke stemming organiseren, cq. samen met gemeenteraadsverkiezingen. Misschien nog meer bij andere steden informeren in binnen- en buitenland?
De afwisselendheid en dat je voor en na je reis even blijft plakken. Ook natuurlijke speeltuin of ontdektuin voor kinderen.	Of het oude jaarbeursgebouw wel weggaat.	De verkeerssituatie er omheen. Maak er voetgangersgebied van. Levensgevaarlijk daar nu met fietsers en voetgangers, vanuit tram en fietspad. Duidelijker looproute maken met bredere paden.
Gezelligheid	Dat Utrecht wordt dichtbebouwd de ruimtelijkheid verdwijnt	Ik dacht laat het open

Verheugen	Zorgen	Overige opmerkingen
1) goede nachtclub. Utrecht loopt zeer achter met nacht aanbod als het gaat om elektronische muziek. De bereikbaarheid van Utrecht tov Adam en Rotterdam zorgt ervoor dat een groter publiek kan genieten van een aanbod aan hoogwaardige nachtclubs 2) het gevoel dat Utrecht centrum écht een stad is met architectonische pareltjes zoals het stadskantoor en de verrekijker. Sinds mijn jeugd kom ik heel veel in Utrecht centraal (opgegroeid in Houten) en de aankomst op UC is al drastisch verbeterd, nu nog de volwassen feel van een echte stad 3) eindelijk gebruik kunnen maken van het jaarbeursplein gebouw. Onzinnige gedachte dat al die m2 niet gebruikt worden terwijl er zoveel fraaie plannen mogelijk zijn met dit gebouw	1) leefbaarheid/toegang ik maak mij zorgen of de nieuwe gebouwen ruimte bieden voor iedereen om gebruik van te maken of afgesloten (lijken) te zijn. 2) duur van de plannen, wanneer is Utrecht centrum “af”	
Gezellig samenkomen. Studenten	Parkeren, verkeersdrukte	Maak het vooral heel groen
Op de levendigheid rond het gebouw met eventuele nachthoreca erin.	Het mag van mij hoger. ‘’Het mag eruit springen in de skyline”. Een ontwerp van 140-150m zou mij plezier doen!	-
Meer groenvoorzieningen!	Teveel tegels, grijze en kale uitstraling.	
I am looking forward to the 24/7 liveliness that the building can provide both to the city of Utrecht to give it a better nightlife scene but also for the activity and safety at night around the station in the Stationsgebied where I live. Striking architecture complements Utrechts newer face. I also welcome a more designated contemporary art space in the city because that is missing now and I need to go to other cities like Amsterdam, Tilburg and Rotterdam for such art.	Utrecht is still small and cosy and ‘gezellig’ so I would like that the Jaarbeurspleingebouw still becomes a place that has a heart, where I can feel at home and be of a suitable scale. As a citizen I would like to share the space with a diversity of other citizens.	Involve the community as much as possible. If every initiative in the building has a good community supporting it and standing behind it I would think it will be a succes for our city. A nice idea/adding to the building would be an elevated out of the order experience where conventions are broken with public thematic spaces. The building as a space that celebrates thematic aspects of modern, future Utrecht to emerse you into a trip into liberty and diversity: LGBT, Utrecht immigrants, mystical citizens etc.
Levendige plint en fraaie kroon, mag boven de skyline van Utrecht domineren	Te weinig ambitie om er een iconisch stedelijk gebouw van te maken	Voor harmonie van hoogbouw in stationsgebied is het benutten van de maximale bouwhoogte van ca 105 meter, noodzakelijk, exclusief een iconische kroon die kopie vormt van de kroon van de Dom
Dat er hopelijk nog wat groen omheen in binnen te vinden is	Geen enkel woord over groenvoorzieningen/ natuur en diervriendelijk/co2 neutraal/klimaat	GROEN!!!
Een vrijblijvende, groene en zichtbare ontmoetingsplaats. Zichtbaar: de skatebaan is een succes omdat je hem ziet gebruikt worden als je naar het station/centrum gaat. Groen: hoewel utrecht een relatief (groen) linkse gemeenteraad heeft zie ik dit nooit terug in de plannen. Autovrij ja... maar groen... nee... ruimte voor veel groen. Vrijblijvend: functies in een gebouw waar toegang wordt gerekend zorgt niet voor het spontane vrijblijvende gebruik. als er een skatepark in komt met toegangsprijs is dit dus niet vrijblijvend, niet zichtbaar	Verheug me niet. Niet alles hoeft volgebouwd te worden. Als ik naar het station fiets verheug ik me op skaters die ik daar tijd zie en de dansers bij de trappen. Niet op nog weer een gebouw.	Laag met zichtbaar groen

Verheugen	Zorgen	Overige opmerkingen
Ik verheug me op een iconisch gebouw dat meer leven brengt op het Jaarbeursplein dan in de huidige situatie. Ik hoop op een gebouw dat qua architectuur de diversiteit in het gebied verder vergroot. Met name op het gebied van een mooie kroon liggen er kansen, die door de omliggende gebouwen niet benut zijn.	Ik maak me zorgen om de zijde van de tramhalte, waar aan de overzijde van de toekomstige Westplein-vervangende weg en tramhalte een dode gevel is van het NH-hotel. Op de indicatieve plannen zie ik een taxistandplaats en kiss-en-ride naast de tramhalte. Zo'n strook vind ik afbreuk doen aan de stedelijkheid van het gebied, en past ook niet goed bij het idee dat de weg die het Westplein vervangt een stadsstraat moet worden. Breng de plint dichterbij de tramhalte en creëer op die manier meer een straatgevoel. Verwerk die geparkeerde auto's in het gebouw zelf, dat toch al een expeditieingang moet krijgen. Als dit alleen mogelijk is met geregistreerde taxi's en niet voor de kiss-en-ride, verwerk dan kiss-en-ride plaatsen in de stadsstraat zelf.	Er is een hoogtelimiet van 105 meter. Dit is iets hoger dan sommige omliggende gebouwen, maar wat mij betreft niet hoog genoeg om een iconische werking te hebben. Laat de hoogtelimiet los in het stationsgebied. Het is niet zinvol om iets lager dan de domtoren te bouwen. Ten westen van het stationsgebied kan je pas diep in Leidsche Rijn de domtoren zien uitsteken boven de "muur" van 90 en 105 meter hoog. Ten oosten van de domtoren lijkt de domtoren door het perspectief toch wel hoger dan de bebouwing van het stationsgebied. Om echt een iconisch gebouw neer te zetten dat de kroon op het gebied vormt, zou de hoogte naar minstens 120m moeten.
De levendige plint, met ingangen aan alle zijdes is top, graag horeca aan de plein kant. Ook de nacht horeca mogelijkheid is top. Rooftop zou fijn zijn.	Ik maak mij zorgen om de weinige eisen die worden gesteld. Voor het hele gebied zou het een boost zijn als het Jaarbeurpleingebouw een hoger gebouw zou worden als de 105 die je daar nu al vaker ziet. Een eyecatcher valt alleen op als hij er boven uit steekt. Daarnaast moet dit gebouw qua vorm (liefst geen blokkendoos) afwijken. Liefst dus organische, ronde vorm. En het aller belangrijkste een goede Kroon. Alle omliggende torens hebben een plat dak. Eis een mooie top.	
Een icoon, dat het gebouw mooi zichtbaar is als je vanaf de a2 Utrecht binnen rijdt via de fly over..	Dat het een standaard gebouwtje wordt net zoals het NH hotel.	Het is een gebouw midden op een toekomstige levendige plein, laat het onderdeel worden van de plein en laat het een gebouw zijn waar er wordt afgesproken!
Markant en toegankelijk. Het gebouw mag als blikvanger neergezet worden, niet alleen door vorm en hoogte, maar ook in de plint. Een levendige en kwalitatief hoogwaardige plint is vereist om het gebouw te laten slagen.	Meerdere dingen. 1) onderste lagen publiekelijk toegankelijk. Waarom juist niet ook de bovenste lagen? Daar valt de 'winst' te behalen voor het publiek: een onvergetelijke view. (zoals bijv. Forum Groningen) 2) als het gebouw (maar) 105 meter hoog wordt, zal het (hoe 'markant' ook) verdwijnen in de omgeving: een muur van 90 a 100 meter gebouwen. Met een flinke uitschieter naar boven (bijv 140 meter) zal het gebouw zich beter onderscheiden. Zeker als er een mooie kroon op komt en de afwerking hoogwaardig is. Slank zou beter zijn dan 'dik' en 'lomp'. Het zou een mooie tegenhanger zijn voor de (hoogbouw)plannen in LR. 3) kostenbesparingen die het ontwerp niet ten goede komen. Dikwijls blijken ontwerpen te duur en worden ze 'uitgekleed'. Niet doen.	Zie vorige punten. Moge het alsjeblieft letterlijk een nieuw hoogtepunt voor Utrecht worden.
dat een kaal stukje stad wordt ingevuld met een gevarieerd programma dat voor een hoop extra levendigheid gaat zorgen.	nvt.	hou de plinten kleinschalig en afwisselend, de zogenaamde menselijk schaal. Daarboven kan het best hoger dan de Dom. Er staan hier al zo veel gebouwen die tegen de 100 meter aan zitten
Niets. Zonde dat er een gebouw bij komt ipv een parkje	Ik had liever een park met terras gezien.	
Het hoogteaccent met een mooie kroon	12 in een dozijn ontwerp	als je een hoogteaccent wil creëren moet het boven de rest uitsteken anders is het geen accent! bijvoorbeeld 120 meter
Een prachtig gebouw waar de stad trots op is en dat levendigheid naar de stad brengt.	Ondanks dat de plannen er goed uitzien ben ik bang dat er te weinig ambitie is. Ik zou een gebouw van wereldklasse willen zien.	Ga voor het mooiste en laat het een parel voor de stad zijn.

Verheugen	Zorgen	Overige opmerkingen
Op uitgaansgelegenheden als een rooftopbar bovenin het gebouw en in de plint diverse bar en dansgelegenheden, niet alleen voor jongeren.	De hoogte, dit gebouw staat centraal in Utrecht en in het stationsgebied, dan mag de hoogte er echt wel een keer uitspringen zoals beschreven staat. Wat mij betreft moet 120-130 meter mogelijk zijn. Geldt imo voor meerdere plekken in Utrecht, MWK, Beurskwartier, Papendorp. Bij beperkte ruimte moet je op de juiste plekken de hoogte in gaan.	Hoogte naar 120-130 meter, dan springt het gebouw er echt uit. Is imo ook mogelijk door het gebouw zelf 105 meter dakhoogte te geven en daar bovenop 2 verdiepingen met een rooftopbar, dansgelegenheid en uitkijkpunt over de stad. Heb je gelijk ook een mooie verlichte kroon. Graag geen blokkendoos maar een mooi symmetrisch gebouw met vloeiende lijnen en een glazen gevel. Zie bv het WTC of Delftse Poort in Rotterdam. In de plint diverse uitgaansgelegenheden bv een Ierse Pub, Rockcafe, 80's cafe/dansgelegenheid en een Sportsbar. Ik denk dat het belangrijk is voor de levendigheid in het gebied. Daarom moet bv ook de skatebaan weer een plek krijgen of anders een voetbalcourt om een doods plein te voorkomen.
Dat er weer een beeldbepalend gebouw in Utrecht bijkomt.	Dat het gebouw er qua hoogte en vormgeving niet uit zal springen. Ik maak me zorgen over de eentonigheid van de hoogte van gebouwen in het stationsgebied.	Aandacht voor het hoogte accent. Dit kan door een bijzondere "kroon" of dmv lichtarchitectuur op de hoogste etages. En hopelijk komt er een fraai contrast qua vormgeving van het gebouw: organisch of rond ipv vierkant/hoekig.
Een terrasje pakken bij het nieuwe gebouw en het kunnen kijken naar het skate gedeelte. Maar ik verheug me het meeste op een club die in het nieuwe gebouw komt te liggen. Vooral als deze hoger in het gebouw zit met uitzicht al dan niet het dakterras bij de club horende.	Het groen aspect word heel vrijblijvend gegeven waardoor het lijkt alsof het een saai beton blok kan worden met wat groen voor het gebouw. Terwijl het mij voor de esthetiek van het gebouw en het Urban heat island effect belangrijk is het groen en eventueel blauw(water) meer te integreren met het gebouw zelf ipv alleen rondom het gebouw.	Ik mis in het huidigen plan een fiets ingang aan de Oost zijde waar toch veel mensen het gebied in fietsen. Nu zit die alleen aan de west zijde waar in algemeen minder mensen langs fietsen. Beide plekken een fiets ingang zou helemaal top zijn. Daarbij ligt de focus heel erg op voorzieningen in de plint terwijl ik denk dat de nadruk ook moet liggen op openbare voorzieningen op hoogte of andere plekken in het gebouw met mooie toegangen. Dit maakt deze plekken namelijk veel bijzonderder om heen te gaan en wat meer exclusiever voor de Utrechters ipv bezoekers. Je moet namelijk weten waar het ligt wat een mogelijkheid kan geven aan meer bijzondere concepten in bijzondere meer weggestopte plekken.
De voorzieningen en de "pleinsfeer" op Jaarbeursplein.	Nvt	Zorg voor visueel aantrekkelijke plint. Liefst teruggetrokken, zodat je een breed trottoir houdt, met dus veel (deels overdekte) terrasruimte op straatniveau. Ook terras op +4 of +5 zou mooi zijn. Dus getrapte onderbouw (met groenelementen), en daarboven meer slanke hoogbouw. Nog suggestie voor invulling: short-stay appartementen / "city lofts". (Ben vooral erg belangstellend op gebied van stedenbouwkundige ontwikkeling in Centrum van Utrecht... vandaar mijn suggesties. Verder geen ingewijde, oid)
Op een openbaar toegankelijke bovenste verdieping met rooftopbar/club. Daarnaast hoop ik dat het gebouw een mooi, iconisch gebouw wordt waar je met open mond naar staat te kijken.	Ik zag geen eis staan voor een beeldbepalende kroon op het hoogste punt. In het stationsgebied zijn er bijna geen gebouwen met een kroon dus dat zou wat mij betreft een eis moeten zijn. Daarnaast zou het wat mij betreft een eis moeten zijn dat de bovenste verdieping openbaar toegankelijk is/er horeca of nachtclub gevestigd zal worden.	Jammer dat 'ie maar 105 meter hoog wordt, zou een goede plek zijn voor een flinke uitschieter. Ik hoop echt dat er op architectonisch vlak kosten nog moeite gespaard wordt om een prachtig gebouw neer te zetten. En er moet een club in de bovenste verdieping!!!
Dat het een multifunctionele mooie toren wordt (eycather), hoger dan de 105m grens	Dat de toren net zo hoog wordt als de andere bestaande torens die gelimiteerd zijn aan de 90m grens, waardoor er een monotone skyline ontstaat met als effect 1 grote muur van dezelfde hoogte. Deze toren dient echt hoger te worden met een hoogwaardige architectuur	Skyline rooftopbar/club waar je gezellig mensen kunt ontmoeten voor een drankje of etentje
.	.	Het gebouw moet hoger om te voorkomen dat er een muur is van precies allemaal even hoge gebouwen. Het ziet dr niet uit..

Verheugen	Zorgen	Overige opmerkingen
Ik zou zo graag wat ruimte houden op het plein. De skatebaan behouden.	Dat er geen ruimte blijft daar.	
Een kwalitatief hoogwaardige plint in de eerste drie lagen van het gebouw Een gebouw die zich in architectuur onderscheidt van de rest door een afwerking van het hoogste niveau en een ontwerp die klassiek en tegelijkertijd tijdloos en dus houdbaar is voor “altijd”	In het commentaar op de website van de gemeente spreekt u over “een gebouw dat eruit mag springen in de skyline van Utrecht.” Met een huidige geplande maximum hoogte van 105 meter zal dit niet gaan gebeuren, dit gaat geen verschil maken met de omliggende bebouwing. De stad laat hier een kans liggen om een hoger gebouw (120-140 meter) toe te voegen aan de skyline, en een zg. “tentmodel” te vormen, in plaats van de vorm van de Tafelberg. Dit kan tevens als voordeel hebben dat het gebouw ranker/slanker kan gaan ogen, en minder dominant overkomt. Juist een gebouw van deze hoogte zal de skyline goed doen in de opbouw, net zoals de Domtoren in de oude binnenstad met de lagere kerktorens van verschillende hoogtes. De gemeente heeft bewezen dat ze willen schaven aan maximale hoogtes (van 90 naar 105 meter voor Wonderwoods) voor een ultiem resultaat, ik hoop dat de gemeente in dit geval de skyline van de stad een extra dienst bewijst door op de plek van het Jaarbeurspleingebouw af te wijken van de 105 meter en te gaan voor een gebouw dat er écht uit mag springen in de skyline van onze mooie stad. Ik denk dat de tijd voorbij is dat de wat bekrompen regel over de hoogte van de Domtoren nog rondwaart in de stad. Nee, hoger dan de Dom bouwen is geen doel op zich maar kan wel ruimte bieden en lucht geven in de (her)ontwikkeling van meerdere gebieden in de stad en meebewegen in de woningbouwopgave voor de komende twintig jaar.	
Her is een goede idee om een ontmoeting ruimte rond het station te bouwen.	Ik zag te weinig groen ruimte.	Meer veiligheid rond het station. We hebben helaas bedelaars bij de roltrappen. Soms worden ze onrustig en schrikken bijpassende reizers.
Ik hoop op een slank hoog gebouw, eigenlijk graag hoger dan 105 meter om zo ook wat onderscheid te hebben met de andere gebouwen rond die plek.	Dat het een saai gebouw zou kunnen worden, wat qua hoogte tegenvalt en veel te breed gaat worden zoals veel gebouwen in deze stad. Dat de afwerking niet mooi zal zijn maar grauw.	Utrecht moet eens lef hebben en hier een echte landmark neerzetten.
Ik verheug me niet op het grote gebouw, Ik zou me verheugen op VEEL GROEN, parkjes en BOMEN. Ik zou blij zijn met kleinschalige onafhankelijke (boek)winkeltjes, cafeetjes, terrassen met muzikanten, biologische markten, een filmhuis en of theater waar vernieuwende voorstellingen gegeven kunnen worden.	Het ziet er nu groot en commercieel uit. Ik zie bijna geen groen. Ik ben bang dat dit een soort Kinepolis-Hoog Catharijne-uitbreiding wordt: dramatisch qua sfeer, super-commercieel, esthetisch onacceptabel, een hangplek voor verveelde jongeren...waar alleen films te zien zijn die je overal in de rest van de wereld ziet. Ik ben bang dat het een hoek wordt waar je op moet passen voor junks en hangjongeren..	Ik hoop dat het grote geld hier niet de enige bepalende stem wordt... Ik duim voor kwaliteit boven kwantiteit. Ik duim voor kleine ondernemers, buurt-initiatieven, en voor veel bomen en groen. Veel succes!
Op een skatebaan.	Teveel beton. Een groene bekleding is wenselijk.	Een open karakter of bijvoorbeeld op poten : zodat skatebaan buiten is maar overdekt.
Bruisendhrid, mensen aan het sporten, ontspannen en lekker veel groen. Een mooi ingerichte omgeving	/	/
Hopelijk wordt het een strak/slank hoog gebouw, minimaal 105 meter maar liefst hoger. Dat zou de skyline van de stad (stationsgebied) ten goede komen.	Door de hoogbouwlimiet (in combinatie met de gewenste m2 vloeroppervlak binnen) zie je in Utrecht erg veel lompe/brede massieve hoogbouw, het zou erg jammer zijn als dat voor dit gebouw ook weer gaat gebeuren. Hopelijk ook geen lelijk experimenteel ontwerp wat we over enkele jaren zat zijn, maar gaarne een strak ontwerp.	Afwerking met mooi materiaal (geen grauw beton dat lelijk wordt na jaren), en mooie led-verlichting op de top zodat het er ‘s avonds goed uitziet.

Verheugen	Zorgen	Overige opmerkingen
Op dat het een esthetisch mooi gebouw wordt. Ik word super enthousiast van het plaatje rechtsonder in de hoek van pagina 43 van het SPvE. Als het er zo uit komt te zien maakt het mij niet veel uit wat er te doen valt. Echt top! Ik hoop dat het lukt!	Ik vrees dat het wellicht 'te' ambitieus is, en er belangrijke dingen niet worden gedaan die juist essentieel zijn voor de sfeer. Ik hoop dus echt dat wat er in het document staat, dat dit gerealiseerd gaat worden, en er niet bijvoorbeeld toch wordt gekozen voor een meer lucratieve invulling.	Opmerking: dit ziet er fantastisch uit. Als inwoner van De Syp kijk ik er erg naar uit! Voor de rest zou ik zeggen, plant zoveel mogelijk bomen en ander groen, dat komt de uitstraling sowieso ten goede. Succes!
Een levendig plein, dat echt benut wordt. Combinatie Terrasjes (maar niet van grote ketens) en sport (skatebaan) en groen	Komt er voldoende groen en wordt daarin aansluiting gezocht met de groenvoorziening in de dichterswijk. Blijven er ruimte voor sport (skatebaan?) nu is dat wel heel optioneel in het plan opgenomen.	Zorg dat het een divers publiek trekt en niet alleen yuppen en investeerders.
Werkplekken en meeting rooms	Skatebaan. De Jaarbeurskant is nu al gevaarlijk geworden. Skaters Intimideren voetgangers.	Open, vrije lucht maar met schaduwplekken
Niets, de plannen zijn te vaag om me ergens op te verheugen	Dat er een gebouw komt op de plek waar nu een prettig open stuk is	Bouw het niet, laat het een plek zijn waardoor je de al bestaande gebouwen goed kunt zien om een plein
Sociaal, open skatepark	Verdiepingen, gebouw	Maak er een plein van. Het stationsgebied is al zo vol gebouwd en en er staan ook nog eens oude lelijke gebouwen. Pak die aan ipv het plein. Een open omgeving is fijn en nodigt uit.
Niet, juist zo fijn dat het gebied nu mooi open is. Houden zo en meer groen erbij!	Dat het bomvol gebouwd wordt. Dat het gebouw te hoog wordt, waardoor het open gebied en open gevoel verdwijnt.	Gebruik zoveel.mogelijk groen en bouw niet te hoog. Zorg dat mensen nog een gevoel van openheid blijven ervaren op het plein en zich niet ingebouwd voelen als ze er lopen.
Het moet leefbaar worden, bruisend en lokaal passen	- Er moet niet (weer) een lelijk hypermodern gebouw komen, maar het moet ook echt passen bij de sfeer van Lombok: de architectonische sfeer van Lombok (mooie bakstenen huizen), Oud-Indische wijk sfeer die terug moet komen in zowel gebouw als het plein/de omgeving. - Voldoende, volwaardige bomen (plant aub ook al grotere, oudere bomen zoals bijv die uit Wilhelminapark en niet alleen kleine boompjes die nog 20 jaar moeten groeien en alsnog klein zijn) - Maak veel zitgelegenheden/bankjes in het park gedeelte. Nu zijn er bij veel parken maar een paar bankjes voor veel gegadigden. - Veel fietsenstallingen met veel rekken/palen waar je fiets veilig met extra slot aan kan bevestigen en waar je 24/7 bij kan. Bewaakte fietsenstalling onder station Jaarbeurszijde is te klein net als die op Westplein	Er moet niet (weer) een lelijk hypermodern gebouw komen, maar het moet ook echt passen bij de sfeer van Lombok: de architectonische sfeer van Lombok (mooie bakstenen huizen), Oud-Indische wijk sfeer die terug moet komen in zowel gebouw als het plein/de omgeving. - Voldoende, volwaardige bomen (plant aub ook al grotere, oudere bomen zoals bijv die uit Wilhelminapark en niet alleen kleine boompjes die nog 20 jaar moeten groeien en alsnog klein zijn) - Maak veel zitgelegenheden/bankjes in het park gedeelte. Nu zijn er bij veel parken maar een paar bankjes voor veel gegadigden. - Veel fietsenstallingen met veel rekken/palen waar je fiets veilig met extra slot aan kan bevestigen en waar je 24/7 bij kan. Bewaakte fietsenstalling onder station Jaarbeurszijde is te klein net als die op Westplein
De toegankelijkheid.	De hoogte van nog een torenflat in het stationsgebied. Er blijft steeds minder over van het Jaarbeursplein.	Ik ben benieuwd naar het ontwerp, maar vrees dat het weer een blokkendoos wordt met veel glas en beton. Er mag wel eens een gewaagd ontwerp, een eyecatcher in het gebied komen zoals de Prins Clausbrug in Kanaleneiland of de Markthal in Rotterdam.
Toevoeging aan het jaarbeursplein, met name de horeca.	'Toevoeging aan de skyline', 'markant', dat klinkt als lang en uitdagend. Ik zou graag zien dat we snél nieuwe gebouwen realiseren in Utrecht in plaats van iconische.	
Dat het plein zo weids blijft. Bij een 'grote stad' dat Utrecht tegenwoordig wilt uitstralen hoort een mooi groot stationsplein. En ik hoop dat de skatebaan blijft. Dus een hoge smalle toren en kleine laagbouw	Dat het plein volledig verdwijnt	De jeugd daar hun plek lagen behouden. De skaters maken het plein erg gezellig en stads. Veel groen!! Rooftopbar zou mooi zijn, die hebben we in Itrecht nog niet en past heel goed bij deze buurt
Ontmoetingsplek voor iedereen	Ik ben heel bang dat het te commerciëel wordt en dus helemaal niet 'voor iedereen' .	

Verheugen	Zorgen	Overige opmerkingen
Dat het écht een markant gebouw en een architectonisch hoogstandje wordt.	De plannen klinken heel goed, maar ik ben echt bang dat er uiteindelijk weer compromissen gesloten gaan worden waardoor het weer zo'n dertien in het dozijn gebouw gaat worden. Dit gebouw moet écht spannend, hoogwaardig, groen en om op te vallen ook hoog zijn. Dus niet weer van die 90 meter 'torens', maar eens echt goed uitpakken. Het gebied verdient dat echt.	Zoals hierboven al beschreven is de hoogte erg belangrijk. Pak eens echt goed uit en ga boven die 100 meter uit.
Weet ik niet zeker. Ik vraag me af of nog zo'n groot gebouw geen afbreuk doet aan de mogelijkheden om er een levendig plein van te maken.	De open en levendige uitstraling die het plein m.i. zou moeten hebben (houden) tussen al die enorme gebouwen.	De skatebaan zeker behouden. En wellicht ook een basketbal en/of volleybal mogelijkheid. Hoe leuk is het om vrienden uit andere delen van het land zo eenvoudig te ontmoeten en met elkaar te sporten. Terras erbij voor toeschouwers of drankje na het sporten. Helemaal top!
Horeca op hogere verdiepingen met uitzicht.	De afronding van de bovenzijde van het gebouw. Kies voor een afwijkende / markante dakconstructie en niet weer een plat dak zoals het Stadskantoor, de SYP, Central Park en het WTC. Daarmee voorkomen we mogelijk ook dat we een Tafelberg creëren in het stationsgebied met alleen maar torens die net de maximale bouwhoogte aantikken. Kijk vooral ook naar hoe de stad Den Haag daarmee omgaat in de hoogbouwvisie.	
De aandacht voor culturele voorzieningen en nachtleven. De openheid en toegankelijkheid van het gebouw en dat het zal samen lopen met het plein.	Dat al deze randvoorwaarden voor het gebouw ook daadwerkelijk architectonisch kunnen worden waargemaakt. Vooral de interactie tussen plein en gebouw. Daarnaast ben ik bang dat al deze leuke concepten en dingen die gaan plaatsvinden in het gebouw allemaal (entree)geld gaan kosten, wat voor de minderbedeelde stadsbewoners het alsnog geen toegankelijk gebouw maakt.	Ik hoop dat het echt een mooi architectonisch gebouw wordt, iets wat anders is als anders en niet weer een suffe glazen toren.
Bruisend, markant en gezond, dat zijn de drie belangrijkste ambities voor het Jaarbeurspleingebouw. Het brede aanbod van voorzieningen trekt veel mensen aan. Van prikkelende, culturele voorziening tot (nacht) horeca. Het concept spreekt me aan, de invulling ervan niet.	Als het een gigantisch gebouw wordt, midden op het plein (het open gebied) dan zit je vervolgens alleen maar in de schaduw. Zeker wanneer jullie er ook een aantrekkelijke horecaplek van willen maken. Daarnaast is het nu veel ruimtelijker en zie ik veel liever iets van laagbouw komen in dat gebied.	Ik zie liever een open gebied waar ruimte is voor een skatebaan en waar mensen op een terras kunnen zitten, dan weer een hoog gebouw die het hele zicht blokkeert en waardoor je in de schaduw zit.
The Boardwalk	Dat men deze unieke kans aan zich voorbij laat gaan.	Hierbij wil ik nogmaals mijn "out of the box" idee onder de aandacht brengen. Gezien de uitgesproken ambities en het beoogde doel is mijn idee uitermate geschikt om Utrecht internationaal nog beter op de kaart te zetten en er een spraakmakende omgeving van te maken die daadwerkelijk iets toevoegt: The Boardwalk Een promenade op 70m hoogte die alle afgetopte hoogbouw met elkaar verbindt en die een unieke ervaring toevoegt aan Utrecht. Wandelen op 70m hoogte met adembenemende vergezichten.
Meer levendigheid op het Jaarbeursplein, meer groen, water, warme en gezellige sfeer	Veel beton, staal en glas en daarmee nog meer hittestress en kille sfeer zoals het de huidige bestrating van het plein, maar ook het WTC, Amrath hotel en het verschrikkelijke Beatrixtheater.	Liever veel groen, water, baksteen en andere zachte materialen. Ontwerp vanuit de beleving van mensen op de straat en niet vanuit de architect die 300m boven de stad zweeft.
Dat het een gebouw is waar we trots op zijn: mooi en apart qua architectuur. En dat het echt van de mensen is, lekker levendig. Niet alleen voor de happy few.	Dat het gebouw teveel op je af komt, te weinig lucht over laat.	Zorg ervoor dat er geen 9tot5 werkmentaliteit in t gebouw is. En dat de culturele voorziening veel mensen trekt, niet alleen de happy few.

Verheugen	Zorgen	Overige opmerkingen
Op hetgeen wat de woorden “mogelijk met skatebaan” doen fantaseren!	Dat uiteindelijk de jonge, sportende Utrechter die het jaarbeursplein als sportplek, uitlaatklep en als ontmoetingsplek gebruiken zoals gebruikelijk aan het laatste eind trekken en uiteindelijk toch de skatebaan en de andere sportobstakels plek moeten maken voor horeca, winkels of andere bestemmingen waar Utrecht al genoeg van heeft. Het huidige jaarbeursplein maakt Utrecht een stuk leuker dan een jaarbeursplein met weer een gebouw als zovelen!	Hierboven heb ik hopelijk mijn punt gemaakt :). Succes met de ontwikkelingen!
De skatebaan	Dat men niet luistert naar de wens van burgers om de skatebaan te behouden	- Dat het niet een soort Manhattan wordt daar - dat er niet alleen maar horeca komt
Dat er slimme fietsroutes komen	De hitte, te weinig groen om regenwater af te voeren/op te vangen of hitte te beperken	
Sociale functies zoals horeca en skatebaan.	Budget	Uniek karakter
Iedere extra culturele voorziening lijkt mij een waardevolle toevoeging, dus daarmee ben ik erg blij. Daarnaast is ook een aanvulling op het horecaleven welkom, mits binnen redelijke perken.	In deze plannen komen geen groenvoorziening naar voren. Ten behoeve van de leefbaarheid en stressreductie, maar ook in het kader van noodzakelijke klimaatadaptatie, waaronder het verlagen van hittedruk en het waterafvoerend vermogen, is het van groot belang dat er waar mogelijk groenvoorzieningen komen. Groen is bovendien één van de meest (sociaal-economisch) inclusieve voorzieningen, daar het gebruik ervan niks kost. Om al bovenstaande redenen is het van belang dat er ruimte gemaakt wordt voor groen, juist in het hart van onze stad.	
Brede visie op cultuur en vermaak	Te weinig voor jongeren en niks na 02:00 uur snachts.	Er moet een toonaangevende nachtclub komen.
Skatepark en open ruimte (bomen/park)	Te veel beton (horizonvervuiling)	Rooftop bar wanneer het kan.
Nergens over. Er moet geen gebouw komen. Er is genoeg gebouwd rond het station.	Utrecht begint op Amsterdam Zuid te lijken. Beton met een groen sausje.	Stop ermee!
Cultuur en skatebaan	Dat er veel aandacht is voor forenzen en werkplekken.	Cultuur voorop, dansen is een gemis in Utrecht. Zeker gedurende corona!
Allle verschillende functies voor iedereen.	De hoogte van 105 metet maakt van het stationsgebied wel een soort tafelberg. Een echt iconisch gebouw zal er ook in hoogte wat uit moeten springen. Maak er 120 meter hoogte van, met een mooie kroon erop.	Mooie organische vorm, geen blokkendoos.
Een extra plek voor Utrechters om samen te komen en te genieten van cultuur. Utrecht heeft een fantastische muziekcultuur en een nieuwe nachtclub zou die cultuur stimuleren.	Dat cultuur mogelijk over het hoofd wordt gezien.	
Een architectonisch HOOGstandje, met culturele voorzieningen, dat als domtoren 2.0 boven de stad uittorent.	Dat de kneuterigheid het wint van de lef.	Nee.
Ik heb gemixte gevoelens, het plein heeft nu een mooi open en ruimtelijke karakter. In mijn optiek kan extra bebouwing dat negatief beïnvloeden. Hetgeen ik mij het meest op verheug is als de bebouwing om het plein straks af is en de fietspaden definitief goed aangelegd zijn, waardoor het jaarbeursplein nog mooier tot zijn recht komt.	Zoals eerder aangegeven. Ik maak mij zorgen over het open karakter van het plein dat door bebouwing op het plein in mijn optiek negatief beïnvloed wordt en mogelijk verloren gaat.	Ik begrijp dat deze bebouwing er sowieso gaat komen. Ik hoop erg dat er voor een heel open, licht en groen gebouw gekozen wordt. Als bijvoorbeeld het gebouw net zoals Wonderwoods een soort park uiterlijk krijgt kan het in mijn optiek wél een toevoeging aan het plein zijn. Mijn advies zou zijn, een simplistisch gebouw maar met een overdaad aan groen!
Een nieuwe plek voor uitgaan	Geen	Een nieuwe plek voor uitgaan!
-	-	
Een club	Niet veel	
Ik verheug me op het feit dat er eventueel een nachtclub zou komen	Niet veel	Ik zou graag een nieuwe nachtclub zien in dit nieuwe gebouw!

Verheugen	Zorgen	Overige opmerkingen
Gezond en markant. Een groene omgeving, groen gebouw dat gezond leven stimuleert. En een markant gebouw dat een stijlicoon is, een gebouw waar Utrechters over 100 jaar nog steeds trots op zijn. Kortom een toekomstbestendige investering.	Een commercieel opgezette gebouw met bijbehorende business. Geen lowbudget toerisme of een soort Leidseplein uitgaand uitstraling met 24-7 zuipende en feestende mensen. Maar een gebouw met functie voor Utrechters.	Aandacht voor kwalitatieve kunst en cultuur. Bijvoorbeeld bedrijfsverzamelgebouwen en kleinschalige initiatieven.
Een goede nachtclub met degelijk geluid.	Te weinig kunst en cultuur	Geen
Club	Geen	Nee
Ik zou er een nachtclub aan toevoegen	Dat de nachtclub ontbreekt	
Een uitgaans- gelegenheid (disco/club) met mooi onderscheidend programma.	Dat Utrecht uiteindelijk door de bouw van kantoren de culturele plannen toch schrapt.	
Culturele voorziening	Dat er geen skatebaan meer is	De skatebaan moet blijven / terugkomen.
Feest!	Dat het er niet van komt	Bomen en groen graag
Op het design van het gebouw. Ik hoop op een echte eyecatcher van min 105 meter hoog. Daarnaast veel horeca zodat het gebouw echt leeft	Geen	Nee
Het continueren van een skatevoorziening in het gebied en groen.	Dat er te lang geen skatebaan te vinden zal zijn of dat het een betonnen gebied wordt zonder gezellige/groene plekken (lees: concrete jungle)	Hou het gebied levendig en gezellig voor iedereen. Vooral het skatepark is een belangrijke plek in het gebied!
Voornamelijk een club/nachtplek lijkt me een welkome bestemming! Ruimte voor beweging en sport en in het bijzonder een skatepark ook.	Enige zorgen die ik heb is dat het high-end cultuur kan worden; lees: zuidas entertainment. Voorkeur voor grassroots, nieuwe collectieven, partijen die de stad en haar inwoners ook actief betrekken bij het opbouwen van de omgeving.	Voorkeur voor grassroots, nieuwe collectieven, partijen die de stad en haar inwoners ook actief betrekken bij het opbouwen van de omgeving.
Uitstraling, levendigheid	de hoogte; het jaarbeurspleingebouw is een mooie kans om de grens van 105 meter rondom het stationsgebied te doorbreken	Ik hoop dat de 105 meter grens eindelijk kan worden doorbroken, opdat de skyline meer hoogteverschil krijgt en er geen ‘muur’ ontstaat rondom het stationsgebied.
Dat de schoonheid en leefbaarheid van het Jaarbeursplein een boost krijgt.	De hoogte en hoe het gebouw eruit gaat zien. Een gebouw met een hoogte(-accent) van 105 meter is helemaal niet nodig. Er staan al genoeg anonieme hoge gebouwen rond het Jaarbeursplein. De gemeente Utrecht zou het wellicht graag anders zien, maar het is allemaal echt niet zo bijzonder wat er de laatste jaren is verrezen. In plaats van hoogte, ga voor een gebouw met de allure en uitstraling van het Paleis op de Dam. Niet heel hoog, wel imposant. Qua uiterlijk wordt er gesproken over een grote schoonheid. Ook hiervoor geldt alsjeblieft geen anonieme flat, of “bijzonder modern ontwerp”. Ga voor een gebouw dat mensen echt mooi vinden, een “klassiek” ontwerp, de hoofdgebouwen I, II en III (niet IV) van de NS in een nieuw jasje.	
Skatebaan	Nachthoreca	Een botanische tuin!
De nachtclubfunctie. Utrecht heeft hier momenteel te weinig voorzieningen voor. Dit zou een uitstekende plaats zijn!	Dat er misschien teveel kantoren in zouden komen.	
De skatebaan	Dat de wensen van burgers niet serieus worden meegenomen en er een plan van de gemeente wordt uitgerold die daardoor niet per se conflicteert met wensen van burgers maar ook niet de voor hen ideale optie	Dat het niet een high end gebouw wordt met veel horeca
Toegankelijkheid en openbare ruimte. Gelukkig geen overgrote focus op kantoren.	Skatebaan. Wordt nergens genoemd in de SP	Openbare ruimte moet geborgd zijn. L

Verheugen	Zorgen	Overige opmerkingen
Op de levendigheid die het gebouw zou moeten toevoegen	Het is weer een breed gebouw van 90-105 meter hoog. Dit gebied heeft echt een hoogte accent nodig anders wordt het een muur van gebouwen. Deze zou 130-150 meter hoog kunnen met bovenin een uitkijkpunt (publiek toegankelijke plek).	
aanpak van de omgeving, naar een prettige plek.	Té volgebouwd, weinig groen	
futuristische hoogbouw, leuke ambitie	onnodige extra nachtclub (we hebben al tivoli vredenburg)	pleinen verloederen snel in dit gebied, aandacht voor doorlopend gebruik, misschien kleinere winkeltjes.. vaker / regelmatig schoonmaken door de gemeente
Niks	Dat m'n uitzicht weg is	Skatepark?

Bijlage 3:
Brief Fietsersbond, 6 juni 2021

Fietsersbond
Afdeling Utrecht

Gemeente Utrecht
stationsgebied@utrecht.nl
Cc Fietscoördinator Frans-Jan van Rossem

Fietsersbond
p/a Racinelaan 5
3533 VL Utrecht
Telefoon 06 – 44304099

Betreft: reactie fietsersbond SpvE Jaarbeurspleingebouw
Contact: Peter van Bekkum <utrecht@fietsersbond.nl>

Utrecht, 6 juni 2021

Geachte heer, mevrouw,

Vriendelijk dank voor de mogelijkheid om een inspraakreactie op te stellen voor het Stedebouwkundig Programma van Eisen (SPvE) van het Jaarbeurspleingebouw (JBPG).

Zoektocht
De ontwikkeling van het Jaarbeurspleingebouw is een spannende zoektocht gebleken. In 2013 werd het Stedebouwkundig plan vastgesteld, in 2015 is het bestemmingsplan voor dit gebied vastgesteld. In 2018 is een marktconsultatie gehouden. Met een ontwikkelcombinatie is gezocht naar een haalbare invulling van de plannen. Dat is destijds niet gelukt.

Nu zijn de kaders en uitgangspunten van de plannen geactualiseerd en vastgelegd in het voorliggende SPvE. Na vaststelling van het SpvE zal een tender in de markt worden gezet, waarna de gemeente een samenwerkingspartner selecteert waarmee de gemeente het gebouw gaat ontwikkelen.

In het SPvE zijn ook de resultaten meegenomen van een enquête onder Utrechters. Een infographic laat zeer uiteenlopende wensen zien voor het gebouw. In het SPvE wordt daarom ook het voorbehoud gemaakt dat mogelijk niet alle ambities en randvoorwaarden in één plan verenigd kunnen worden. Er zullen dan keuzes gemaakt moeten worden, waarbij een afweging van mogelijkheden en belangen zal plaatsvinden. Het doel van de ontwikkeling staat daarbij voorop.

Doel
Het doel van de gemeente is te komen tot een bruisend gebouw van de stad, toegankelijk voor iedereen, dat ruimte biedt aan kantoorontwikkeling voor verschillende doelgroepen. Het gebouw moet bijdragen aan de levendigheid van het gebied en aan een aangename sfeer in de openbare ruimte.

Bereikbaarheid van het Jaarbeurspleingebouw
Wij hebben specifieke belangstelling voor de mobiliteit die het gebouw gaat genereren en faciliteren. Het SPvE doet daarover uiteenlopende uitspraken. De locatie ligt naast het Centraal Station van Utrecht en is dus uitstekend vanuit het hele land per spoor bereikbaar. Vanuit de brede regio is de locatie uitstekend bereikbaar per bus en tram. Ook per auto is het gebouw goed bereikbaar: parkeren kan in de naastgelegen Parkeergarage Croeselaan.

Op de fiets is het gebouw vanuit West goed bereikbaar via de Leidseweg en vanuit Zuid via de Kanaalweg. Vanuit het Noorden en Oosten vormen spoorlijnen door de stad barrieres voor het fietsverkeer. Er is een beperkt aantal onderdoorgangen onder het spoor. Het dichtst bij het Jaarbeursplein ligt de Sijpesteijntunnel, die in de spitsperiode nu al een bottleneck vormt voor het fietsverkeer. Je moet volgroeid van lijf en brein zijn[1] om je hier veilig op de fiets in te kunnen bewegen. Feitelijk is hier sprake van vervoersarmoede.

De stad groeit in aantal inwoners en arbeidsplaatsen; specifieke grootschalige ruimtelijke ontwikkelingen zoals de Merwedekanaalzone en het Beurskwartier zorgen voor een toename van de verkeersdruk op de verschillende spoorwegkruisingen. Om de druk te verlichten vragen we de gemeente om een aantal maatregelen te nemen:

- We willen dat het fietspad in de Sijpesteijntunnel zo ver mogelijk wordt verbreed;
- We willen dat de Moreelsebrug aanlandingen krijgt waarlangs fietsers omhoog en omlaag kunnen fietsen;
- We willen dat zo spoedig mogelijk wordt gestart met de aanleg van een tunnel voor fietsers tussen de Nic Beetsstraat en de Dichterswijk;
- We willen een veilige fietsverbinding in de spoortunnel in de Bleekstraat.

Stallen

Eenmaal bij het JBPG aangekomen willen fietsers in de nabijheid hun fiets veilig kunnen parkeren. De Jaarbeursstalling ligt in de nabijheid, maar de capaciteit daarvan wordt (buiten Corona) volledig benut door treinreizigers. De Jaarbeursstalling heeft geen restcapaciteit voor gebruikers van het JBPG. Het is daarom prettig dat het gebouw een eigen fietsenstalling krijgt voor haar gebruikers. We zijn blij dat extra ruimte in het gebouw wordt gereserveerd voor een openbare stalling met 1.500 tot 2.500 openbare stallingsplekken, waarmee de druk op de Jaarbeursstalling wordt verlicht en parkeren in de openbare ruimte wordt verminderd.

Voor deze openbare stalling hebben we de volgende wensen:

- 24 uur per dag, 7 dagen per week toegankelijk
- De eerste 24 uur gratis stallen
- Bewaakt, liefst met personeel maar eventueel met toegangscontrole en camerasysteem
- Pas een bestaand toegangssysteem toe, bijv dat van de gemeente of OV-chip, geen nieuw systeem
- Goede verlichting
- Bij voorkeur tenminste een deel van de rekken op maaiveld niveau plaatsen, met doorzicht van binnen naar buiten en vice versa, tussen de stalling en het Jaarbeursplein
- Binnen: goede vindbaarheid, wayfinding, routering, kleurcodering, nummering van paden en rekken
- Toegankelijk voor fietsers met een beperking (die dus geen trap af en op kunnen lopen) en hun driewielfietsen, handbikes en dergelijke. Plekken voor dergelijke bijzonder fietsen wordt gemist in de Jaarbeursstalling. De stalling van het JBPG kan voorzien in een dringende behoefte aann dit type plekken
- Voldoende plek voor fietsen met afwijkende maatvoering, zoals kratjes, zitjes, bakfietsen, ligfietsen
- Rekken met aanbindmogelijkheid
- Prettig als voor een beperkt deel van de stallingsplekken een abonnement mogelijk is
- Voor de gebruikers van het gebouw is het prettig als ze ‘binnendoor’ naar de bovengelegen verdiepingen kunnen en niet ‘buitenlangs’ hoeven
- We willen pleiten om een aantal specifieke voorzieningen in de stalling op te nemen: automaat met regenkleding (poncho’s) en fietsverlichting, mogelijkheid om een buggy te lenen, mogelijkheid om een elektrische fiets op te laden, openbaar toilet
- Gebruikers van het gebouw dienen te worden gestimuleerd om op de fiets te komen

[1] Uitspraak van AD-columniste Marieke Dubbelman

Sociale veiligheid
In de nabijheid van het Jaarbeursplein zijn geen woningen. De komende jaren zullen er in het Beurskwartier nog veel bouwwerkzaamheden plaatsvinden. ’s Avonds en ’s nachts kan het Jaarbeursplein daardoor een desolate uitstraling hebben. Het zou fijn zijn als de functies in het JBPG niet alleen tijdens kantooruren worden gebruikt, maar ook levendigheid toevoegen buiten kantoortijden. Waarbij die levendigheid niet mag zorgen voor verstoringen van de nachtrust of de openbare orde. Niet iedereen zal levendigheid op dezelfde manier ervaren en waarderen. Het is een lastige balans: hoe zorg je voor een aantrekkelijke en sociaal veilige openbare ruimte voor iedereen?

Wij denken dat zicht en zichtbaarheid een belangrijk rol spelen. Fijn als er geen donkere hoekjes of hangplekken ontstaan. Schoon, heel en veilig moeten het uitgangspunt zijn. Rommel dient te worden opgeruimd, graffiti moet worden schoongemaakt, weesfietsen moeten vlot worden geruimd. Op ongewenst gedrag dient te worden gehandhaafd.

Ten slotte
We hebben met plezier aan deze inspraakreactie gewerkt. We lichten onze zienswijze desgewenst graag toe. We zijn graag betrokken bij de verdere uitwerking van de plannen, we gaan ook graag in gesprek met de marktpartij die betrokken wordt als ontwikkelpartner voor de gemeente.

In afwachting van uw reactie, verblijven we,

Met vriendelijke groet,
Fietsersbond, Afdeling Utrecht

Peter van Bekkum
Voorzitter

Bijlage 4:
Brief provincie, 3 juni 2021

PROVINCIE :: UTRECHT

Gemeente Utrecht
Projectteam Jaarbeurspleingebouw
S. Siebers

DATUM	3 juni 2021	TEAM	
NUMMER		REFERENTIE	
UW BRIEF VAN		DOORKIESNUMMER	-
UW NUMMER		E-MAILADRES	laurien.beijer@provincie-utrecht.nl
BIJLAGE	geen	ONDERWERP	Reactie op SPvE Jaarbeurspleingebouw

Geachte mevrouw Siebers, beste Susanne,

Met belangstelling heeft Provincie Utrecht het Stedebouwkundig Programma van Eisen voor het Jaarbeurspleingebouw gelezen. Uit de plannen blijkt een grote ambitie en een heldere visie voor het Jaarbeursplein. Met plezier lezen we dat er veel aandacht gaat naar een prettig verblijfsklimaat op maaiveld. Dit zal de openbare ruimte verbeteren.

Voor provincie Utrechtis bereikbaarheid van groot belang, dat geldt specifiek voor een hoogstedelijke omgeving zoals het stationsgebied. Door enerzijds ruimte te geven aan ontwikkeling en anderzijds veel ruimte te geven aan langzaam verkeer, wordt de ruimte voor openbaar vervoer steeds meer beperkt.

1. *Ruimte voor bussen*
   Door de ontwikkeling van een gebouw op het Jaarbeursplein gaat er ruimte voor bussen verloren. Dit is kostbare ruimte, want een alternatief is niet zomaar voorhanden. Er halteren op Jaarbeursplein lijnbussen en bussen voor treinreizigers, in geval van stremmingen op het spoorwegennet. Het SpvE constateert dat deze ruimte verdwijnt en biedt verder geen oplossing.

   Er wordt al jaren gezocht naar een oplossing voor treinvervangend busvervoer. Door ontwikkeling van het Jaarbeurspleingebouw is het vraagstuk urgent geworden. Gemeente Utrecht opteert voor halteren op busstation Jaarbeurszijde (JBZ). Uit onderzoek van Movares in 2019 is gebleken dat halte JBZ echter te weinig ruimte biedt. Zeker bij het afhandelen van een ongeplande grote treinuitval wordt het reguliere stads- en streekbusnet onacceptabel veel verstoord. Aan gemeente Utrecht is toen dringend geadviseerd een locatiestudie te doen naar alternatieve locaties. Deze locatiestudie is nog niet uitgevoerd.

   Provincie Utrecht ziet graag dat de bushaltes voor treinvervangend busvervoer en internationale buslijndiensten worden ingepast onder het Jaarbeurspleingebouw. De huidige locatie is, ons inziens, de beste locatie. Mocht dat niet mogelijk of onwenselijk zijn, dan zien wij graag een alternatieve locatie tegemoet die geen hinder veroorzaakt voor het reguliere tram- en busvervoer; terwijl de connectiviteit voor internationale reizigers en treinreizigers geborgd blijft. We stellen dat een oplossing voor

Openbaar Vervoer
Archimedeslaan 6
Postbus 80300, 3508 TH Utrecht
T 030-2589111

treinvervangend en internationale buslijndiensten noodzakelijk is vóór de ontwikkeling van het Jaarbeurspleingebouw start en er onomkeerbare stappen worden genomen. Als de ontwikkeling doorgaat zonder oplossing voor busvervoer, voorzien wij grote problemen met de afhandeling van internationale, nationale, regionale en stedelijke reizigers.

2. *Zichtbaarheid van de tramhalte en wayfinding*
   Voor een soepel gebruik van het Openbaar Vervoer is het van belang dat haltes goed zichtbaar en/of vindbaar zijn vanuit de OVT, het forum en vanaf maaiveld. De tramhalte Jaarbeursplein lijkt te verdwijnen tussen alle gebouwen. Provincie Utrecht vraagt hier aandacht voor, gecombineerd met aandacht voor wayfinding.

3. *Routering verkeersstromen*
   In het SpvE wordt weinig gesproken over routering van verschillende verkeersstromen: van voetgangers, fietsers en taxi's tot lokaal distributieverkeer en stedelijke en regionale bus- en tramlijnen. Vanuit de provincie vinden wij dit een aandachtspunt voor het vervolg. Hoe verhouden de verschillende, langzame en snelle, verkeersstromen zich tot elkaar. Uiteraard betreft het daarbij een vlotte en veilige doorstroming voor bus en tram; maar ook vlotte en veilige looproutes tussen OVT en tramhalte zijn belangrijk voor Provincie Utrecht.

4. *Technische randvoorwaarden tram*
   Met plezier lezen we dat er veel aandacht is voor de tram als buurman, met name tijdens de bouwfase. We komen graag met het projectteam in gesprek om alle kaders en randvoorwaarden helder te stellen, vóór gesprekken met ontwikkelaars plaatsvinden. De ervaring met Smakkelaarspark leert dat dit veel tijd kan besparen.Belangrijk is dat ook in de beheerfase rekening wordt gehouden met de nabijheid van de tram. Denk aan groot onderhoud aan het gebouw, maar ook aan dagelijks onderhoud, zoals glazenwassen.

Met vriendelijke groet,
Namens Provincie Utrecht, domein Mobiliteit OV

Laurien Beijer
Gebiedsmanager stationsgebied Utrecht

Bijlage 5:
Overzicht aanpassingen SPvE

Aanpassingen SPvE Jaarbeurspleingebouw

1. Aanpassingen als gevolg van de consultatieronde

A. Zorg: Stationsgebied wordt te vol

Naar aanleiding van de consultatieronde zijn de volgende aanpassingen gedaan in het SPvE:

- **Paragraaf 2.1 Het Stationsgebied en het vergrote centrum**

Aan het eind van deze paragraaf is de volgende tekst toegevoegd:

'Het Jaarbeurspleingebouw gaat karakter geven aan het nieuwe stedelijke centrumgebied aan de westkant van het station. Het gebouw trekt straks mensen uit de stad en regio aan en zet onmiddellijk de toon van het gebied. De dichtheid van bebouwing en de grote mix aan cultuur- en horecafuncties maken dat het gebied transformeert. Al vanaf de trappen bepaalt het Jaarbeurspleingebouw de sfeer. Deze sfeer wordt aan de Croeselaan met de ontwikkeling van Wonderwoods, de Galaxy Tower en het Beurskwartier overgepakt.

Van het huidige - bij tijd en wijle - desolate gebied verandert het Stationsgebied naar een gebied waar het altijd, ook 's avonds en in het weekend, bruist van leven. Dit gaat ervoor zorgen dat de sociale veiligheid in het gebied toeneemt. Het Jaarbeurspleingebouw gaat het Jaarbeursplein versterken en meer betekenis geven. In het gebied zal altijd iets te doen zijn en het gebied voelt aan als een nieuw stuk van het centrum: bruisend en levendig. Aan de zuidkant van het gebouw komt een hoge horecaplint met over de gehele breedte terrassen op de zon. Het plein wordt levendig en meer intiem. Mensen lopen af en aan over het plein. Om te werken in het nieuwe gebouw, om naar een cultuurfunctie te gaan, naar de nachtclub of om op een van de terrassen te zitten. Vanuit het gebouw is goed zicht op de evenementen op het plein. Het gebouw activeert het plein en andersom.

- **Paragraaf 2.3 Het perceel Jaarbeurspleingebouw**

Na de eerste alinea van de tussenkop 'Toekomstige situatie' is de volgende tekst toegevoegd:

'Met de realisatie van het Jaarbeurspleingebouw en de ontwikkelingen in de directe omgeving zal ook meer duidelijkheid ontstaan over de routes van de verschillende vervoersstromen.

Op de randvoorwaardenkaart in hoofdstuk 3 zijn de in- en uitgangen van het gebouw voor fietsers en voetgangers weergegeven. Voor de fietsers betekent dit dat de entree aan de zijde van de Croeselaan komt. Aan de oostzijde (zijde WTC) van het pand ligt de uitgang voor voetgangers. Zij staan dan als ze buiten komen dicht bij de trappen naar het Forum op het Jaarbeursplein.'

B. Zorg: het niet realiseren van ambities

Naar aanleiding van de consultatieronde is de volgende aanpassing gedaan in het SPvE:

- **Paragraaf 7.3 Vervolg participatieproces**

De tekst van deze paragraaf is geactualiseerd en luidt nu als volgt:

'Het participatieproces houdt niet op na vaststelling van dit SPvE. We hebben gezien dat er in Utrecht veel interesse is voor het Jaarbeurspleingebouw en dat de animo - om bijvoorbeeld de flitspeiling over het Jaarbeurspleingebouw in te vullen - hoog is. We hebben ook gezien dat de doelgroep tussen de 20 en 30 jaar graag meedenkt over de invulling en het concept van het gebouw.

Tijdens de consultatieronde van het voorjaar van 2021 hebben we beter in beeld gekregen waar Utrechters zich op verheugen, waar ze zich zorgen over maken en hebben we tips en suggesties meegekregen voor het verdere proces. In de tweede helft van 2021 formeren we een klankbordgroep van Utrechters. Deze klankbordgroep zal tijdens gesprekken gedurende de verschillende fases van de aanbestedingsprocedure de partijen bevragen hoe zij omgaan met de wensen, suggesties en zorgen vanuit de stad. Ook zal dit team mee-adviseren over de ingediende visies en plannen.

Tijdens de aanbestedingsprocedure gaan we op zoek naar een samenwerkingspartner die een inspirerende visie heeft over de manier waarop de stad betrokken kan worden bij de verdere uitwerking van de plannen. Deze communicatie- en participatiestrategie beoordelen we en laten we meewegen bij onze afweging om een winnende partij te selecteren.

Uiteraard geven we in de aanbestedingsprocedure de volledige resultaten van de flitspeiling en de consultatieronde als bijlage ter inspiratie aan de marktpartijen mee. Zij krijgen ook de ideeën van de scholieren (Gerrit Rietveld College) en studenten (Hoge School voor de Kunsten) ter inspiratie mee en kunnen zich daarmee een goed beeld vormen van wat in de stad leeft. Tijdens deze fase zal de gemeente het gesprek tussen klankbordgroep en marktpartijen faciliteren zodat er dialoog ontstaat tussen stad en marktpartijen.

C. Zorg: de architectuur en de programmatische invulling van de bovenste lagen

Naar aanleiding van de consultatieronde zijn de volgende aanpassingen gedaan in het SPvE:

- **Paragraaf 3.1 Bruisend**
  In de tekst onder de tussenkop ‘Programma’ is de volgende tekst als vierde alinea toegevoegd:

  ‘Uit de flitspeiling en uit de consultatieronde is gebleken dat er in Utrecht veel behoefte bestaat aan een uitbreiding van het uitgaansleven. Respondenten hebben de suggestie gedaan om de bovenste laag (of lagen) van het gebouw publiek toegankelijk te maken zodat er een plek ontstaat waar Utrechters kunnen genieten van het uitzicht over de stad, bijvoorbeeld door middel van een skybar of een platform. De uitdaging om een dergelijke voorziening te realiseren leggen we bij de marktpartijen.’

- **Paragraaf 3.1 Bruisend**
  Onder de tussenkop Nachtcultuur wordt de volgende tekst als laatste zin toegevoegd:

  ‘De behoefte voor een dergelijke publieke voorziening hoog in het gebouw wordt bevestigd door de resultaten van de flitspeiling en de consultatieronde.’

- **Paragraaf 4.2 Stedenbouwkundige randvoorwaarden**
  In de tussenkop ‘Architectuur is de volgende tekst als dertiende bullit toegevoegd:

  ‘Voor een eventueel hoogteaccent geldt dat aandacht wordt gevraagd voor de compositie, de (ervaren) rankheid en de beëindiging. Voorzieningen en opbouwen zijn uiteraard binnen de architectuurtaal opgelost.

D. Zorg: de beperkte groene ambities

- **Paragraaf 3.3 Gezond en paragraaf 4.3 Randvoorwaarden gezonde verstedelijking**
  In beide paragrafen zijn de teksten over Groen, Natuurinclusief bouwen en biodiversiteit naar boven verplaatst (direct na de tussenkop Gezondheid).

- **Paragraaf 3.3 Gezond**
  De tekst onder de tussenkop ‘Groen’ is vervangen door de volgende tekst:

  ‘Groen
  Gezond stedelijk leven is het motto voor stedelijke ontwikkeling in Utrecht. Op de plek en in de directe omgeving van het toekomstige Jaarbeurspleingebouw is in de huidige situatie een tekort aan condities om het gezond stedelijk leven te realiseren. Met de realisatie van het Jaarbeurspleingebouw doet zich een kans voor om dit in het Stationsgebied verder te optimaliseren.

  Het groen in, op en rond het Jaarbeursplein kan niet op zichzelf staan en is zo veel mogelijk verbonden met het groen in de stad. Dit is nodig voor de biodiversiteit en om uitwisseling van flora en fauna mogelijk te maken. Hierdoor vormt het groen een integraal onderdeel van de stedelijke groenstructuur.

  Voor het Jaarbeurspleingebouw vragen we ook voor de ambities op het thema Gezond om een uitdagend en overtuigend gebouwconcept dat samen gaat met de markante verschijning en het bruisende karakter. Een intelligent gebouw met overtuigende ontwerpkeuzen die in hun eenvoud overtuigend bijdragen aan de gezonde doelstelling. Het is aan de ontwikkelende partijen om accenten te leggen op onderwerpen als natuurinclusiviteit, ontmoeten, bewegen, energie en cultuur.

  Een gebouw met substantieel groen op of in het gebouw als onderdeel van het gebouwconcept zien we als een belangrijke kans om de Utrechtse 'gezonde' belofte waar te maken. Maar ook een gebouw dat uitdaagt om te bewegen biedt gezonde kwaliteiten. Bijvoorbeeld een gebouw dat plek biedt aan urban sports of op andere wijze uitdaagt tot sport en bewegen. De uitdaging zit in het slim combineren van de gezonde doelen in één totaal concept.

  Combinatie van en interactie tussen deze onderwerpen is zeer wenselijk, vanwege de synergie tussen deze onderwerpen en vanwege de beperkte ruimte in het Stationsgebied. Voor de ontwikkeling van het Jaarbeurspleingebouw zien we groen niet als een zelfstandig onderwerp, maar als verbindend, verrijkend en ondersteunend element op de thema’s Bruisend, Markant en Gezond, als toevoeging voor de plek en voor de stad.

  Als gekozen wordt voor een toren met een lager gebouwdeel ligt een invulling met een daklandschap – waarin bijvoorbeeld biodiversiteit, bewegen, ontmoeten en gezondheid samenkomen - voor de hand. Ook andere opties voor groen zijn goed denkbaar. Denk bijvoorbeeld aan groene gevels of groene binnenruimtes die binnen en buiten met elkaar verbinden.’

2. Ambtelijke aanpassingen

a) Algemeen

Aangezien er een Europese aanbestedingsprocedure gevolgd gaat worden, zijn in het SPvE de volgende termen gewijzigd:

- ‘*tender*’ in ‘*aanbesteding*’,
- ‘*tenderen*’ in ‘*aanbesteden*’,
- ‘*tenderprocedure*’ in ‘*aanbestedingsprocedure*’.

b) Paragraaf 3.3 Gezond

De zin *'Gezondheid – en de integrale duurzaamheid – van het gebouw wordt met een erkend instrument onderbouwd, zoals WELL, BREEAM of GPR Gebouw.'* wordt vervangen door de zin *'Gezondheid – en de integrale duurzaamheid – van het gebouw wordt onderbouwd.'*

c) Paragraaf 4.2 Stedenbouwkundige randvoorwaarden

De volgende randvoorwaarde is als derde bullit toegevoegd aan de tussenkop 'Rooilijnen en peilmaten':

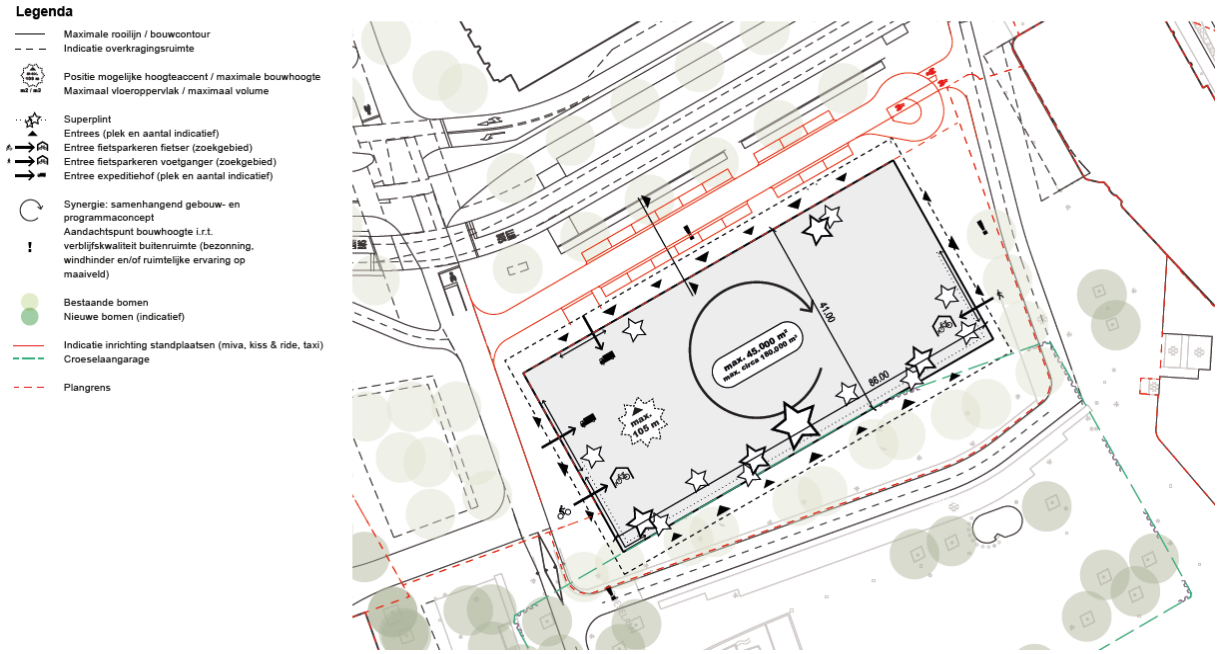
'*Van de rooilijnen kan in zeer beperkte mate worden afgeweken onder de voorwaarde dat deze afwijking een onderbouwd positief effect heeft op de ambities (bruisend, markant en gezond), op een logische manier aansluit op de (toekomstige) inrichting van het maaiveld en een bijdrage levert aan de vormgeving en beleving van de openbare ruimte.*

d) Paragraaf 4.2 Stedenbouwkundige randvoorwaarden

De randvoorwaardenkaart (pag. 40) is als volgt gewijzigd:

1. plangrens aangepast,
2. legenda-eenheid 'superplint' aan de noordzijde van het gebouw toegevoegd,
3. tekstkleur max. m3 gewijzigd (zwart i.p.v. rood),
4. kleur bomen gewijzigd (groen i.p.v. grijs),
5. onderscheid tussen bestaande en beoogde bomen aangegeven

De aangepaste randvoorwaardenkaart ziet er als volgt uit:



e) Paragraaf 6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid: samenwerking en participatie

De tekst onder de tussenkop 'Samenwerking onderwijs' is geactualiseerd en luidt nu als volgt:

'Uit de flitspeiling is een samenwerking met de Hogeschool voor de Kunsten voortgekomen. Een groep studenten heeft gedurende drie maanden aan het gebouwconcept gewerkt. Zij hebben eind juni 2021 een bijzonder hoorspel als product opgeleverd waarin water centraal staat. Dit hoorspel geven we ter inspiratie mee aan de marktpartijen. Daarnaast onderzoeken

we samen met de betreffende studenten op welke manier dit hoorspel een rol kan krijgen bij de verdere participatie van deze ontwikkeling.

Daarnaast heeft ook een groepje scholieren van het Gerrit Rietveld gewerkt aan een gebouwconcept voor het Jaarbeurspleingebouw. Dit concept bestaat uit verschillende samenhangende onderdelen en geven we ook ter inspiratie mee aan geïnteresseerde marktpartijen.'

f) Paragraaf 6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid: samenwerking en participatie
De tussenkop 'Resultaat inspraak en participatie april 2021, PM' is geschrapt en vervangen door de tussenkop 'Consultatieperiode mei 2021' met bijbehorende tekst:

'Via de website cu2030 was het concept-SPvE van 10 mei tot en met 6 juni in te zien en kon iedereen het bijbehorende reactieformulier invullen. Doel van deze consultatieronde is om te kunnen inschatten of de resultaten van de flitspeiling goed geland zijn in het concept-SPvE. Daarnaast kunnen de reacties op het SPvE aanleiding geven om het SPvE aan te scherpen of aan te vullen.

Het Jaarbeurspleingebouw wordt een gebouw van en voor de stad. Daarom is ook in deze fase extra aandacht besteed aan het bereiken van een brede doelgroep, hier zijn verschillende communicatiemiddelen voor ingezet. Het gaat hierbij niet alleen om omwonenden, maar om een bredere doelgroep van Utrechters. Vanwege de beoogde functies zal het gebouw ook mensen van buiten de stad aantrekken, ook deze doelgroep kon dus reageren op het concept-SPvE.

In totaal zijn twee brieven (Fietsersbond en Provincie Utrecht) en 113 reactieformulieren (en een losse e-mail) ontvangen. Van de respondenten die de reactieformulieren hebben ingevuld komt bijna 85 % uit Utrecht. Ruim 50 % van het totale aantal respondenten komt niet uit de directe omgeving van het Jaarbeursplein (Stationsgebied, Lombok, Dichterswijk), maar wel uit Utrecht. Kennelijk is de ontwikkeling van het Jaarbeurspleingebouw voor heel Utrecht interessant. De formulieren zijn door opvallend veel jongeren ingevuld.

Naast wat meer algemene achtergrondinformatie zijn op het reactieformulier drie vragen gesteld:
1. *Als u de plannen leest, waar verheugt u zich dan het meeste op als het gebouw er straks staat?*
2. *Waar maakt u zich zorgen over als u de plannen leest?*
3. *Heeft u nog andere opmerkingen, wensen of aandachtspunten voor het Jaarbeurspleingebouw?*

De antwoorden op deze vragen zijn geanalyseerd en gecategoriseerd. Zij liggen in lijn met de resultaten van de flitspeiling van december 2020. Met name de komst van een bruisend gebouw (nachthoreca, culturele voorziening, sport/bewegen) dat voor veel verschillende doelgroepen voorzieningen biedt slaat goed aan. Ook verheugen veel respondenten zich op een architectonisch hoogstandje. Veel voorkomende zorgen gaan over de vraag of de gestelde ambities wel gehaald worden, de beperkte groene ambities, de hoogte van het gebouw en de invulling van de bovenste lagen en over de vraag of het Stationsgebied niet te vol wordt met nog een gebouw er bij.

Met name de antwoorden op vraag 2 hebben tot enkele aanpassingen van het SPvE geleid. Deze zijn in bijlage 4 vermeld.'

g) Paragraaf 7.1 Planproces

Aan het eind van paragraaf 7.1 is de volgende tussenkop met bijbehorende tekst toegevoegd:

'Afwijkingen ten opzichte van het SPvE

Het SPvE dient als basiskader voor de ontwikkeling van het Jaarbeurspleingebouw. Het SPvE biedt vrijheden voor de markt om tot een plan te komen. In de aanbestedingsprocedure is enige ruimte om af te wijken van het bepaalde in het SPvE onder de strikte voorwaarde dat er sprake is van een ondergeschikte afwijking én dat deze in samenhang bijdraagt aan de ambities op de thema's bruisend, markant en gezond. Zo ontstaat er ruimte voor innovatieve ontwikkelingen en programmatische (vernieuwende) concepten.

Als deze situatie zich voordoet, is het aan het College om expliciet te besluiten over deze afwijking. De raad wordt per raadsbrief geïnformeerd over dergelijke ondergeschikte afwijkingen ten opzichte van het SPvE: een raadsbesluit is in die gevallen niet nodig.'

h) Bijlagen

Naar aanleiding van de consultatieronde is bijlage 4 aan het SPvE toegevoegd:
Bijlage 4 Resultaat consultatieronde.

i) Lay-out en referentiebeelden

Er is gekeken naar een meer evenwichtige verhouding tussen beeld en tekst. Dit heeft geresulteerd in het aanpassen van de vormgeving (lay-out) van het document.

De referentiebeelden onder het hoofdstuk 3 'Ambities' zijn als drie spreads vormgegeven, passende bij de drie ambities. Er zijn enkele referentiebeelden gewijzigd en toegevoegd (dit geldt voor de referentiebeelden Markant en Gezond).

In hoofdstuk 4 'Randvoorwaarden en doelen' zijn enkele referentiebeelden gewijzigd en toegevoegd (o.a. referentiebeelden t.a.v. kantoorprogramma, vormgeving van de plint en beeldkwaliteit). Tussen hoofdstuk 6 en 7 is de verbeelding van de resultaten van de consultatieronde toegevoegd.

Wanneer is het **Jaarbeurspleingebouw** voor jou een succes?



Gemeente Utrecht

Analyse flitspeiling Jaarbeurspleingebouw

Het Jaarbeurspleingebouw

Het Jaarbeursplein ligt direct naast Utrecht Centraal en vormt dé entree van het centrum aan de westzijde van het station. Alhoewel het Jaarbeursplein grotendeels is aangelegd, is het plein nog niet helemaal af, er ontbreekt nog een pleinwand. Het Jaarbeurspleingebouw vormt straks deze wand aan de noordzijde en is daarmee het sluitstuk van het Jaarbeursplein.

Nu de Croeselaangarage gerealiseerd is, is het moment aangebroken om de ontwikkeling van het Jaarbeurspleingebouw op te pakken. De gemeente wil graag dat het Jaarbeurspleingebouw een bruisend gebouw wordt van en voor de stad. Een gebouw met voorzieningen die ook aantrekkelijk zijn voor mensen van buiten Utrecht.

Wat vaststaat is dat op de begane grond en in de eerste bouwlagen daarboven vooral publiek toegankelijke functies komen zodat er veel levendigheid ontstaat in het gebouw zelf en op het Jaarbeursplein. Het gaat dan bijvoorbeeld over horeca, werkplekken om met collega's af te spreken, functies voor de buurt of voorzieningen op het gebied van cultuur. We onderzoeken nog wat er voor functies in de hogere bouwlagen gaan komen.

De gemeente is de komende periode bezig met het opstellen van ambities, kaders en uitgangspunten voor dit bijzondere gebouw. Deze leggen we vast in een concept Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE). Om ons te helpen bij het goed formuleren hiervan hebben we input gevraagd aan de omgeving via een zogenaamde flitspeiling (enquête). Zie bijlage 1 voor de vragen van de enquête. We hebben specifiek gevraagd naar wensen en ideeën voor de invulling van de onderste lagen van het gebouw.

Beoordeling wensen en suggesties voor de plint

Omdat we in de onderste lagen van het gebouw (plint) openbare functies voorzien, hechten we juist voor dit deel van het gebouw veel waarde aan wensen en suggesties uit de stad. Daarom heeft er in december 2020 een flitspeiling plaatsgevonden.

De komende periode worden de opgehaalde wensen en suggesties verder door de gemeente beoordeeld. De ideeën moeten onder andere een bijdrage leveren aan het totale concept van het gebouw, in het gebouw passen en ook een bijdrage leveren aan de levendigheid van de directe omgeving (Jaarbeursplein). Daarnaast vindt een financiële afweging plaats. Het is niet gezegd dat alle aangedragen functies ook daadwerkelijk in het nieuwe gebouw komen. We geven de resultaten van de flitspeiling in ieder geval mee aan marktpartijen die interesse hebben in het realiseren van het gebouw. Zij kunnen zich hiermee een beeld vormen van de wensen en suggesties uit de stad en deze meenemen in de verdere planuitwerking.

Bereik flitspeiling

De enquête was geopend op denkmee.utrecht.nl van 8 december 2020 tot en met 24 december 2020. Via kanalen van CU2030 en gemeente Utrecht is stadsbreed opgeroepen om deel te nemen.

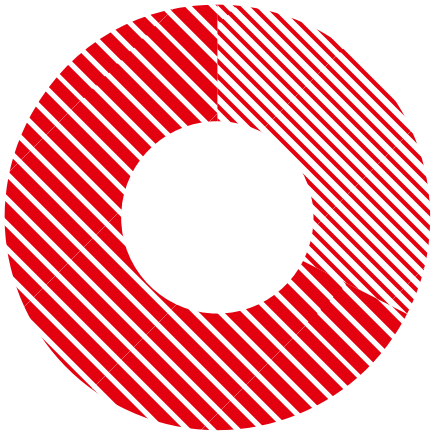
Het gaat daarbij om de volgende kanalen:

- Website CU2030;
- Facebook (35.777 bereikte mensen);
- Twitter (9.241 bereikte mensen);
- Advertising corporate kanalen (103.520 mensen)
- Wijkbericht in de directe omgeving (550 in totaal);
- Mailing naar omliggende gebouweigenaren en -gebruikers (119 in totaal).

Ook lokale media (AD en Duic) hebben aandacht besteed aan de flitspeiling Jaarbeursplein-gebouw.

Na de eerste week bleek dat we naar verhouding veel jongeren tussen de 18 en 29 jaar bereikten met de flitspeiling. Om iets meer balans te krijgen in de verschillende leeftijdsgroepen, zijn de advertenties op social media vanaf 14 december iets meer op jongeren onder 18 en vooral meer op mensen vanaf 40 jaar gericht.

In totaal hebben ruim 4.000 personen de enquête ingevuld.

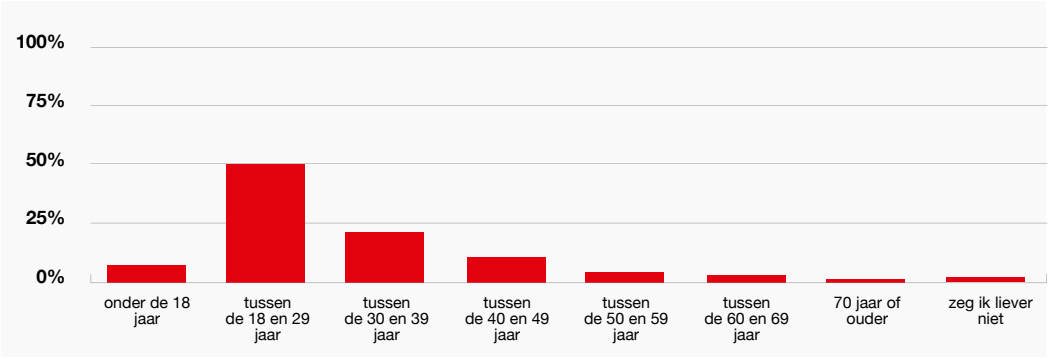


Observaties

Incompleet	32,5%
Compleet	67,5%

Totaal	**4.043**

Van 2.881 respondenten weten we tot welke leeftijdscategorie zij behoren:



Observaties

Totaal	**2.881**

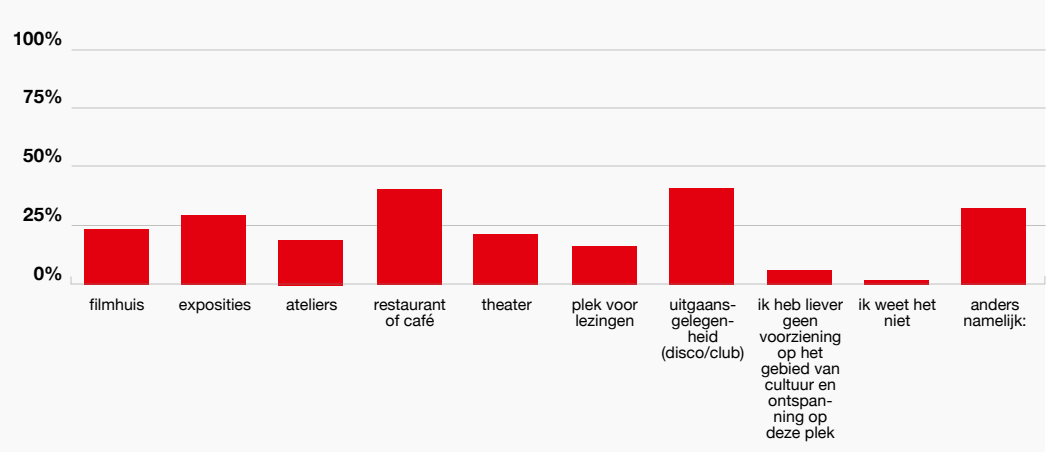
Resultaten flitspeiling

Hieronder geven we de belangrijkste resultaten van de enquête weer. De resultaten van de gesloten vragen zijn verbeeld in diagrammen. De belangrijkste worden hieronder toegelicht.

De resultaten van de open vragen zijn geanalyseerd en gecategoriseerd. In dit document geven we een korte kwalitatieve beschrijving van de belangrijkste vragen.

Voorzieningen op het gebied van cultuur en ontspanning

Welk soort voorzieningen op het gebied van cultuur en ontspanning zie jij graag in de buurt van het Jaarbeursplein?



Observaties

Totaal	**3.449**

Deze vraag is in totaal door 3.449 personen ingevuld. Uit de analyse blijkt dat veruit de meeste respondenten aangeven dat zij behoefte hebben aan horecavoorzieningen (40,7%, restaurant/ café) en/of uitgaansgelegenheden (41,8 %, discotheek/ club). Er is ook een behoorlijke vraag naar meer culturele voorzieningen, zoals exposities, een filmhuis en theater.

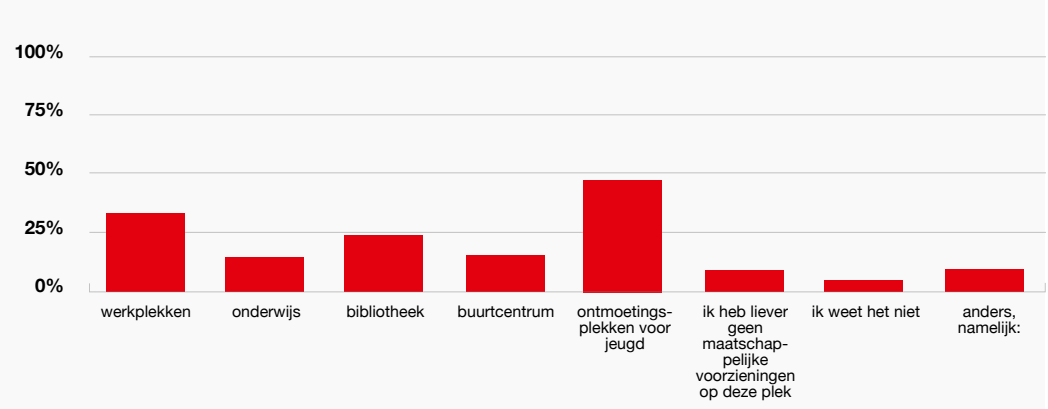
Op de vraag over voorzieningen op het gebied van cultuur en ontspanning is ruim 1.100 keer een alternatief antwoord gegeven. Dat is in de categorie ‘anders, namelijk…’. Respondenten pleiten voor behoud van het huidige tijdelijke skatepark of een andere vorm van urban sports. Verder wordt in deze alternatieve antwoordcategorie door de respondenten gevraagd om een groene plek waar ontmoeten centraal staat. Respondenten vragen om een laagdrempelig en toegankelijk gebouw. Ook een rooftopbar met uitzicht op de stad wordt geregeld genoemd.



“Maak er iets levendigs van ….. Laat het een gezellige aantrekkingskracht hebben voor de rest van de stad”

Maatschappelijke voorzieningen

Welk soort maatschappelijke voorzieningen zie jij graag in de buurt van het Jaarbeurs-plein? (Meerdere antwoorden zijn mogelijk)



Observaties

Totaal	**3.311**

Deze vraag over maatschappelijke voorzieningen is in totaal door 3.311 personen ingevuld. Uit de analyse blijkt dat veruit de meeste respondenten aangeven dat zij behoefte hebben aan ontmoetingsplekken voor jeugd (44,5%) en aan werkplekken (35,5%).

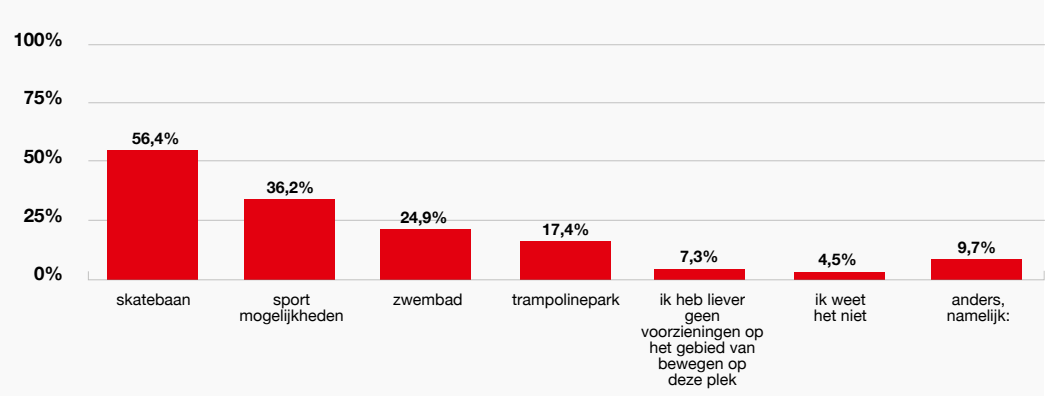
Op de vraag is 438 keer een alternatief antwoord gegeven (categorie ‘anders, namelijk…’). Opvallend is dat door de respondenten veel waarde wordt gehecht aan het ontmoeten van andere mensen. Het gaat hierbij om het ontmoeten in brede zin. Voor een deel wordt hier invulling aan gegeven door een vraag naar voorzieningen die het ontmoeten stimuleren zoals studieplekken, werkplekken en vergaderlocaties. Ook hier geldt dat het behoud van de skatebaan veel genoemd wordt en dat een grote groep respondenten pleit voor een groene locatie (dus geen gebouw).



''Studieplekken, stadshuiskamer: een plek waar mensen uit de stad en van buiten samen kunnen komen. Elkaar kunnen ontmoeten, afspreken, wat drinken en eten.''

Voorzieningen op het gebied van bewegen

Welk soort voorzieningen op het gebied van bewegen zie jij graag in de omgeving van het Jaarbeursplein? (Meerdere antwoorden zijn mogelijk)



Observaties

Totaal	**3.264**

Deze vraag is in totaal door 3.264 personen ingevuld. Uit de analyse blijkt dat veruit de meeste respondenten aangeven dat zij behoefte hebben aan een skatebaan (56,4%) en aan sportmogelijkheden (36,2%).

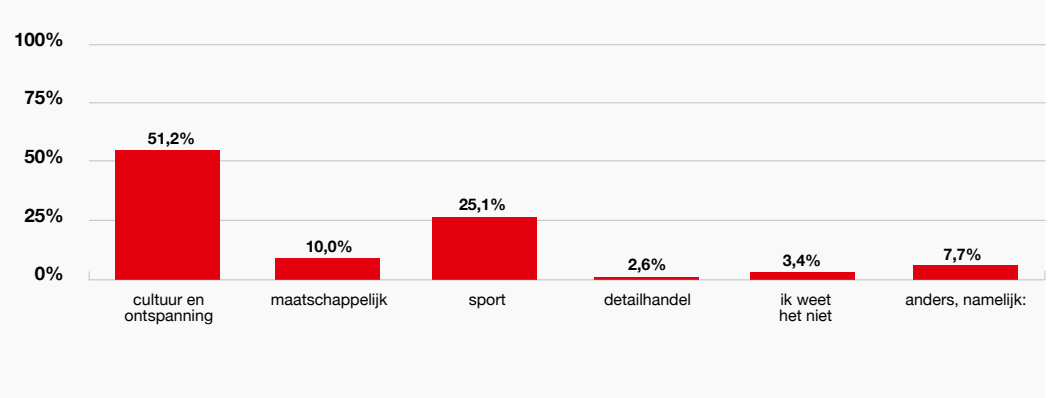
Op deze vraag is ruim 300 keer een alternatief antwoord gegeven (categorie anders, namelijk…). Deze antwoorden zijn in lijn met de antwoorden op andere vragen: de respondenten hebben behoefte aan een groene omgeving rondom het Jaarbeursplein waar de skatebaan terugkomt en voldoende buitensportfaciliteiten zijn zoals calisthenics, klimwanden en basketbal.



"De huidige skatebaan is leuk, trekt jong publiek en maakt het plein levendig. Daarnaast zouden op het Beatrixplein veel beweegactiviteiten georganiseerd kunnen worden, zoals bijv. het beachvolleybal. Maak daarnaast vooral ook een HOOG gebouw (liefst hoger dan 105 meter), die per trap beklommen kan worden, meer functionele beweging is er niet ;))"

Prioritering soorten voorziening

Welk soort voorziening vind je het belangrijkste voor het gedeelte dat publiek toegankelijk is in het nieuwe Jaarbeurspleingebouw?



Observaties

Totaal	**3.126**

Meer dan de helft van de respondenten hecht grote waarde aan cultuur en ontspanning op de locatie van het Jaarbeurspleingebouw.



Een succesvol project

Wanneer is het Jaarbeurspleingebouw in het algemeen voor jou een succes?

''Als het skatepark behouden blijft! En er bovenin het gebouw een club/ discotheek komt, want daar zijn er te weinig van in Utrecht.''

Op deze vraag zijn 1.926 open antwoorden gegeven. Na een eerste analyse zijn de antwoorden ingedeeld in de volgende categorieën:

1. Architectuur (uitstraling, hoogte, materialen);
2. Groen (groen gebouw, groene gevels en dak, groen in de openbare ruimte);
3. Ontmoeten (voor veel verschillende doelgroepen, ontmoeten, verbinden, voor iedereen);
4. Functies (wat kun je er doen, welke combi's van activiteiten);
5. Duurzaam (energiezuinig, zonnepanelen, circulair bouwen);
6. Levendigheid (sfeer gebouw en interactie omgeving, sociale veiligheid);
7. Niets (laat het zoals het is);
8. Overig.

De meeste antwoorden zijn in te delen in de categorieën 'levendigheid' en 'functies'. Uit deze antwoorden blijkt dat mensen behoefte hebben aan een plek die leeft en toegankelijk is voor iedereen. Een plek waar ontmoeten centraal staat en waar verschillende activiteiten voor allerlei doelgroepen te ondernemen zijn.

In de categorie 'functies' wordt een rooftopbar en het behoud van de skatebaan veel genoemd. Verder wordt er aandacht gevraagd voor de uitstraling van het gebouw. Het Jaarbeurspleingebouw mag op het vlak van architectuur Utrecht op de kaart zetten.

Tot slot klinkt in ruim 130 antwoorden ook door dat er mensen zijn die het gebouw liever niet gebouwd zien worden.



Overall beeld flitspeiling

In de flitspeiling worden veel suggesties gedaan voor voorzieningen waarin ontmoeten centraal staat. Voorzieningen op het gebied van cultuur/ontspanning en sport hebben de voorkeur.

Er is duidelijk behoefte aan een mix van functies in de plint. Deze functies moeten aantrekkelijk zijn voor veel verschillende doelgroepen op verschillende momenten van de dag. Het gaat bijvoorbeeld om werkplekken, horeca, uitgaan, spelletjes doen, sporten en kunstvoorzieningen. Deze suggesties sluiten aan op de gemeentelijke ambitie van 'een gebouw van en voor de stad'.

Opvallend veel jonge mensen hebben de enquête ingevuld en er ligt een nadrukkelijk verzoek om het skatepark te behouden. Er is ook een groep mensen die liever ziet dat er geen gebouw op deze plek gerealiseerd wordt omdat zij veel waarde hecht aan lucht, zicht en groen.

Tot slot klinkt in de reacties door dat het gebouw een architectonisch hoogstandje moet worden: een gebouw waar Utrechters trots op zijn!

Vervolg proces

De volgende stap is dat we de resultaten van de flitspeiling delen via social media en de website van CU2030. Ondertussen stellen we een concept-SPvE op. Dit document leggen we in het voorjaar ter inzage zodat iedereen daarop kan reageren. De reacties op het concept-SPvE beantwoorden we en waar nodig passen we het SPvE aan. Daarna bieden we het document na de zomer aan de raad ter vaststelling aan.

Het door de raad vastgestelde SPvE vormt daarna de basis voor de aanbestedingsprocedure. Dit is een procedure waarbij we eind 2021 op zoek gaan naar een samenwerkingspartner die het gebouw gaat ontwikkelen.

Vervolg communicatie en participatieproces

Gezien het grote aantal ingevulde enquêtes kunnen we de conclusie trekken dat de ontwikkeling van het Jaarbeursplein leeft in Utrecht. In het vervolgproces zijn dan ook meerdere momenten waarop de omgeving betrokken wordt en om input wordt gevraagd.

We verwachten dat we het concept-SPvE in de maand mei ter inzage kunnen leggen voor consultatie. Hierover zullen we uiteraard via verschillende media op gebruikelijke wijze communiceren.

Bijna 200 respondenten van de flitspeiling hebben aangegeven actief betrokken te willen blijven bij het vervolgtraject. Deze mensen houden we via de mail op de hoogte van de stappen in het proces. In het voorjaar willen we graag met een afvaardiging van deze groep verdiepende gesprekken voeren. We zoeken nog naar een goede manier om een deel van deze groep een actieve rol te geven tijdens de tenderprocedure.

De direct-omwonenden en eigenaren/huurders van het vastgoed in de directe omgeving informeren we via mail en wijkberichten rechtstreeks over stappen die we zetten in het proces.

Een indirect resultaat van de flitspeiling is dat er een groep studenten van de Hogeschool voor de Kunsten zich drie maanden fulltime zal richten op de programmatische invulling van de plint van het gebouw. Zij zullen hun eindproduct voor de zomer presenteren. Als hier geschikte concepten worden voorgedragen, nemen we deze mee in het vervolgtraject.

Hetzelfde geldt voor een groep scholieren van het technasium aan het Gerrit Rietveld College. Ook zij gaan nadenken over het gebouwconcept en komen hopelijk met inspirerende en innovatieve ideeën.






Bijlage 1:
Vragenlijst Flitspeiling Jaarbeurspleingebouw

1. **Welk soort voorzieningen op het gebied van cultuur en ontspanning zie jij graag in de buurt van het Jaarbeursplein? (meerdere antwoorden mogelijk)**
   - filmhuis
   - exposities
   - ateliers
   - restaurant of café
   - theater
   - plek voor lezingen
   - uitgaansgelegenheid (discotheek/club)
   - ik heb liever geen voorzieningen op het gebied van cultuur en ontspanning op deze plek
   - ik weet het niet
   - anders, namelijk:

2. **Welk soort maatschappelijke voorzieningen zie jij graag in de buurt van het Jaarbeursplein? (meerdere antwoorden mogelijk)**
   - werkplekken
   - onderwijs
   - bibliotheek
   - buurtcentrum
   - ontmoetingsplekken voor jeugd
   - ik heb liever geen maatschappelijke voorzieningen op deze plek
   - ik weet het niet
   - anders, namelijk:

3. **Welk soort voorzieningen op het gebied van bewegen zie jij graag in de buurt van het Jaarbeursplein? (meerdere antwoorden mogelijk)**
   - skatebaan
   - sportmogelijkheden
   - zwembad
   - trampolinepark
   - ik heb liever geen voorzieningen op het gebied van bewegen op deze plek
   - ik weet het niet
   - anders, namelijk:

4. **Welk soort voorziening vind je het belangrijkste voor het gedeelte dat voor publiek toegankelijk is in het nieuwe Jaarbeurspleingebouw?**
   - cultuur en ontspanning
   - maatschappelijk
   - sport
   - detailhandel
   - ik weet het niet
   - anders, namelijk:

5. **Kun je je antwoord toelichten?**

6. **Zijn er voorzieningen die je liever niet zou willen zien in het Jaarbeurspleingebouw?**
   - nee
   - ja, namelijk:

7. **Wanneer is het Jaarbeurspleingebouw in het algemeen voor jou een succes?**

8. **Hoe oud ben je?**
   - onder de 18 jaar
   - tussen de 18 en 29 jaar
   - tussen de 30 en 39 jaar
   - tussen de 40 en 49 jaar
   - tussen de 50 en 59 jaar
   - Tussen de 60 en 69 jaar
   - 70 jaar of ouder
   - zeg ik liever niet

9. **In welke buurt woon je?**
   - Dichterswijk
   - Lombok
   - Stationsgebied
   - andere buurt binnen de gemeente Utrecht
   - buiten de gemeente Utrecht
   - zeg ik liever niet

10. **Werk je in het Stationsgebied Utrecht?**
    - ja
    - nee
    - zeg ik liever niet

11. **Heb je nog opmerkingen over dit onderwerp die je niet kwijt kon in de vragenlijst?**

Gemeente Utrecht

Raadsbesluit

Vaststelling Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE) Jaarbeurspleingebouw

Beleidsveld	Stationsgebied
Organisatieonderdeel	Ontwikkelorganisatie Ruimte
Opsteller	Susanne Siebers
Zaaknummer	8544727
Jaargang en nummer	2021, nr. 144
Vergaderdatum Raad	23 december 2021
Geheim	Ja, een of meer bijlage(n)

De raad besluit:

1. Het Stedenbouwkundig Programma van Eisen Jaarbeurspleingebouw met daarin de ambities voor een bruisend, markant en gezond gebouw, met onder andere een maximale bouwhoogte van 105 meter conform de Hoogbouwkaart Stationsgebied (bijlage 3), vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van de raad, gehouden op 23 december 2021.

De griffier,

Merel van Hall

De voorzitter,

Sharon A.M. Dijksma

Gemeenteraad

Dossiernummer	2399
Vertrouwelijk	Nee
Vergaderdatum	23 december 2021
Agendapunt	20.1
Titel	Raadsbrief Ontwikkeling en toelichting SPvE Jaarbeurspleingebouw
ID	2569
Behandelend ambtenaar	S. Siebers / E. Sikma
Telefoon	14030
E-mail	susanne.siebers@utrecht.nl
Datum collegebesluit	
Geocodering	
Thema	Ruimtelijke ordening
Portefeuillehouder	Wethouder Eerenberg
Beleidsveld	Stationsgebied
Referendabel	
Reden niet referendabel	
Raadsadviseur (lijst)	Frank de Kok/Cie Ruimtelijke ontwikkeling, Grondzaken en Vastgoed/06-20011476
Behandelvoorstel	
Resultaat commissiebehandeling	
Resultaat raadsbehandeling	

Geagendeerd	Vergaderdatum
Gemeenteraad	23 december 2021

Voorgesteld besluit

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

Gemeente Utrecht

Aan de gemeenteraad

Behandeld door	S. Siebers / E. Sikma	**Datum**	17 december 2021
Doorkiesnummer	14030	**Kenmerk**	8544727
E-mail	Susanne.siebers@utrecht.nl	**Onderwerp**	Ontwikkeling en toelichting SPvE Jaarbeurspleingebouw
Bijlage(n)	3	**Beleidsveld**	Stationsgebied

Geachte leden van de raad,

Tijdens de raadscommissie Ruimtelijke Ontwikkeling, Grondzaken en Vastgoed van 2 december j.l. waarin het raadsvoorstel ‘vaststelling SPvE Jaarbeurspleingebouw’ is besproken, zijn diverse vragen gesteld. Belangrijk onderdeel van deze vragen betreft de afweging van het college om geen woonprogramma in het SPvE Jaarbeurspleingebouw op te nemen en de onderbouwing van de financiële haalbaarheid van het project. Hierbij ontvangt u een nadere toelichting op deze vragen. Tevens is het taxatierapport afgerond en op uw verzoek, samen met een toelichtende financiële bijlage, als bijlage gevoegd bij deze brief. Beide bijlagen zijn geheim.

Om u mee te kunnen nemen in de diverse afwegingen volgt hieronder een toelichting op de ontwikkeling van het Stationsgebied en het vergrote centrum. Daarna zoomen we in op de ontwikkeling van het Jaarbeurspleingebouw met de diverse programmatische en financiële afwegingen. Tot slot treft u in deze brief ook een korte toelichting op het parkeren en de broedplaatsfunctie.

Bij deze brief treft u drie bijlagen:
- Memo Geluid Jaarbeurspleingebouw, d.d. 20 mei 2020
- Geheime financiële bijlage Jaarbeurspleingebouw, d.d. 16 december 2021
- Geheime Taxatierapport Jaarbeurspleingebouw d.d. 16 december 2021

Geheimhoudingspassage
Wij hebben op de bijlage Financiële bijlage Jaarbeurspleingebouw, d.d. 16 december 2021 en op het bijbehorende Taxatierapport Jaarbeurspleingebouw van 16 december 2021 geheimhouding opgelegd op grond van artikel 55 lid 1, 86 lid 2 en 25 lid 2 van de Gemeentewet om redenen genoemd in artikel 10 lid 2 sub b en g van de Wob. Openbaarmaking schaadt het gemeentelijke financiële belang en kan leiden tot onevenredige benadeling van de gemeente en/of onevenredige bevoordeling van derden. Deze bijlagen geven immers inzicht in de financiële belangen van de gemeente bij gronduitgifte. Derden kunnen deze informatie gebruiken bij onderhandelingen en inschrijvingen. Daardoor kan de (onderhandelings)positie van de gemeente onevenredig worden benadeeld en van derden bevoordeeld. De tijdelijke geheimhouding is van kracht tot het moment van sluiting van de grondexploitatie of zoveel eerder als wij uw raad (gedeeltelijk)in openbaarheid kunnen informeren.

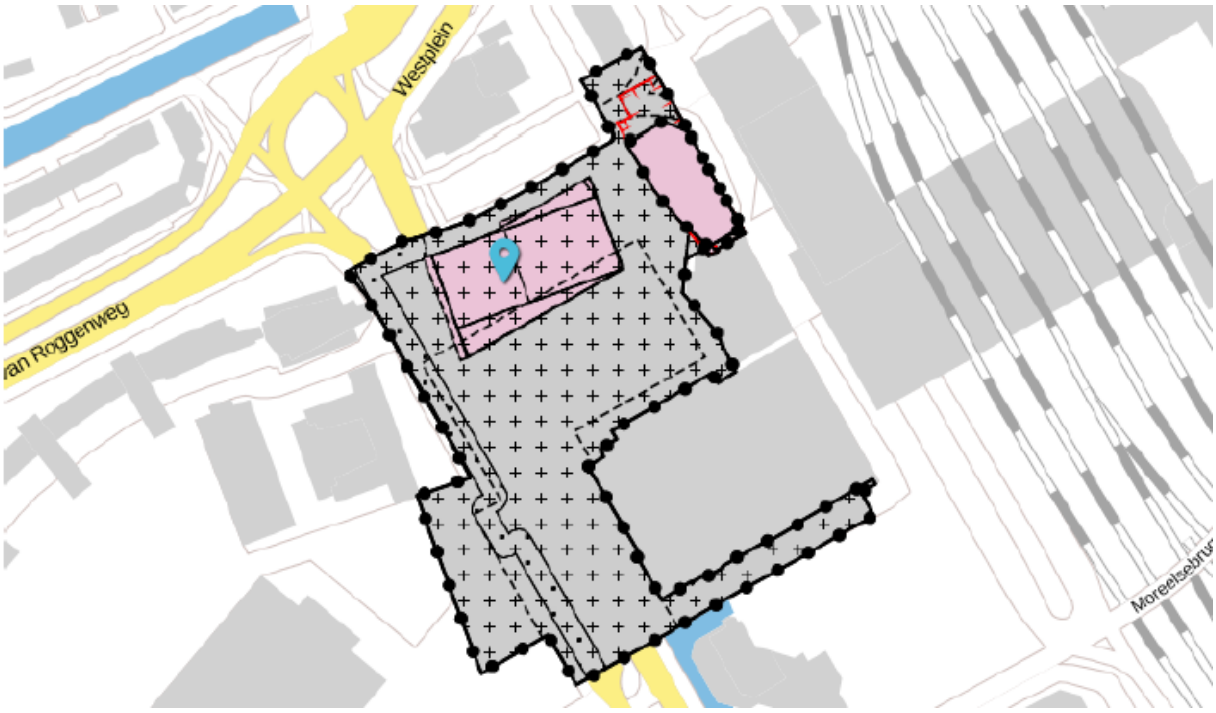
I. Nadere toelichting keuze voor geen wonen

Tijdens de commissievergadering van 2 december is aangegeven dat het toevoegen van een woonprogramma aan het SPvE om meerdere redenen niet wenselijk is gebleken. Dat heeft te maken met een onvoldoende woon- en leefklimaat (geluidsbelasting en dus geen gezond stedelijk leven), maar ook met het financiële effect op de te realiseren grondwaarde.
In dit hoofdstuk van deze brief wordt dit nader onderbouwd. Hierbij wordt achtereenvolgens ingegaan op:

- het bredere ontwikkelperspectief waarbinnen de ontwikkeling van het Jaarbeurspleingebouw plaatsvindt en wat deze ontwikkeling daar binnen moet gaan betekenen;
- de invloed van geluid op het woon- en leefklimaat op deze plek;
- financiële consequenties van de eventuele keuze van wonen.

Ontwikkeling Stationsgebied

De basis voor de ontwikkelingen in het Stationsgebied is gelegd in het Masterplan Stationsgebied uit 2004 en in het Structuurplan Stationsgebied uit 2006. Hieruit komen de plannen voort om aan deze zijde van Utrecht Centraal onder andere nieuwbouwkantoren met stedelijke plinten te realiseren. Voor de locatie Jaarbeurspleingebouw is dat terug te zien in het Stedenbouwkundig plan Van Sijpesteijnkwartier (2013). Het stedenbouwkundig plan is vervolgens verankerd in het bestemmingsplan Van Sijpesteijnkwartier- Jaarbeursplein uit 2015. Het Jaarbeurspleingebouw is in dit bestemmingsplan als kantoor opgenomen óók omdat de ontwikkeling van deze locatie inkomsten moet genereren voor andere delen van het Stationsgebied. Het bestemmingsplan uit 2015 vormt nog steeds het vigerend kader voor o.a. het Jaarbeursplein (evenementenlocatie), Jaarbeurspleingebouw (kantoor), het WTC en de Croeselaangarage.



Een levendig vergroot centrum met daarin het Jaarbeurspleingebouw

De afgelopen jaren is steeds meer aandacht gekomen voor een gezonde en duurzame manier van verstedelijken via bijvoorbeeld de Omgevingsvisie Lombokplein en Beurskwartier uit 2017 en de recent vastgestelde RSU 2040. De ambities voor gezond stedelijk leven zien we terug in het realiseren van een levendig gemengd centrumgebied met daarin een veelheid aan functies (o.a. werken, wonen, uitgaan en verblijven) voor iedereen.

In het bestemmingsplan Van Sijpesteijnkwartier- Jaarbeursplein uit 2015 heeft het Jaarbeursplein de bestemming ‘Evenementenlocatie’ gekregen en het Jaarbeurspleingebouw de bestemming ‘Kantoor’. Op het plein kunnen grootschalige evenementen plaatsvinden. Het plein is een van de weinige plekken in het centrum waar grootschalige evenementen, inclusief demonstraties, kunnen plaatsvinden. Bijkomend voordeel van deze plek is dat het direct bij Utrecht Centraal ligt zodat het goed bereikbaar is voor bezoekers van de evenementen. Het Jaarbeursplein is specifiek ontworpen als evenementenlocatie. In het plein is extra geïnvesteerd om grootschalige evenementen op deze centrumplek mogelijk te maken (zoals een zware constructie zodat er ook vrachtwagens op kunnen). De bestemming van het Jaarbeurspleingebouw als kantoor (namelijk een niet-geluidsgevoelige functie) past naast deze functie van evenementenplein.

De beoogde levendigheid op het Jaarbeursplein komt echter nu nog niet van de grond. Reden hiervoor is dat de omliggende bebouwing nog niet gerealiseerd is. Daarnaast zijn de mogelijkheden voor evenementen op het Jaarbeursplein door de coronamaatregelen de afgelopen anderhalf jaar beperkt geweest. Wij zijn van mening dat dit een kwestie van tijd is en dat de realisatie van het Jaarbeurspleingebouw met een goede plintinvulling een stevige impuls gaat geven aan de gewenste levendigheid van het plein en de directe omgeving. Daarnaast krijgt het Jaarbeursplein met de komst van het Jaarbeurspleingebouw een meer besloten karakter.

SPvE Jaarbeurspleingebouw
Eind 2018 is een marktconsultatie gehouden voor het project Jaarbeurspleingebouw. Voor deze consultatie is destijds een randvoorwaardenboekje opgesteld dat binnen het vigerend bestemmingsplan paste. Een daaropvolgend haalbaarheidsonderzoek door de ontwikkelcombinatie CBRE en The Student Hotel heeft niet tot het gewenste resultaat geleid. Op 6 maart 2020 bent u hierover geïnformeerd. Nadat dit haalbaarheidsonderzoek is stopgezet in het voorjaar van 2020, is besloten om een SPvE voor de ontwikkeling van het Jaarbeurspleingebouw op te stellen. Hierna kan de aanbestedingsprocedure plaatsvinden. Aansluitend kan het plan worden uitgewerkt en kan realisatie plaatsvinden.

Bij de start van het opstellen van het SPvE (tweede helft 2020) is gekeken of het oorspronkelijk bedachte programma (kantoor met plint) nog steeds de beste invulling is voor dit gebouw. Ook is gekeken of deze invulling past binnen de ambities van gezond stedelijk leven voor iedereen. Mede vanwege de grote behoefte aan woningen is onderzocht of dit programma-onderdeel alsnog toegevoegd kan worden. Daarnaast ontstond de behoefte aan nieuwe programma-onderdelen zoals de broedplaats, de culturele voorziening en de fietsenstalling. De mogelijkheden hiervan zijn eveneens onderzocht.

Bij de vraag of woonprogramma op deze plek kan worden gerealiseerd is onder andere gekeken naar de invloed van geluid op het woon- en leefklimaat en daarmee ook de gezondheid van eventuele toekomstige bewoners en de financiële consequenties van deze keuze.

Woon- en leefkwaliteit (geluid en gezondheid)
De gemeentelijke geluidspecialist op basis van het stedenbouwkundige model uit het randvoorwaardenboekje uit 2018 de invloed van geluid op het gebouw onderzocht. Hierbij is zowel gekeken naar het weg- en railverkeersgeluid (inclusief tram) als naar de invloed van evenementen vanaf het Jaarbeursplein op het gebouw.

Conclusie van dit onderzoek door de geluidsspecialist is dat aan alle zijden van het gebouw geluidsbronnen aanwezig zijn (ofwel weg- en railverkeersgeluid dan wel geluid van evenementen) waardoor geluidsluwe gevels (een belangrijke voorwaarde voor wonen) lastig zijn te creëren.
Het weg- en railverkeersgeluid en geluid van evenementen wordt hier nader toegelicht.

Weg- en railverkeersgeluid
Voor weg- en railverkeersgeluid is getoetst aan de voorkeursgrenswaarde (standaardwaarde) en aan de ambitiewaarden uit de Utrechtse Nota Volksgezondheid (Gezondheid voor iedereen). Voor wegverkeersgeluid geldt een voorkeurswaarde van 53 dB en voor railverkeer is dat 55 dB. De ambitiewaarde die vanwege gezondheidseffecten niet te boven mag worden gegaan, bedraagt 63 dB. Daarnaast geldt de eis dat elke woning met een belasting boven de voorkeursgrenswaarde een geluidsluwe zijde moet hebben. Dat is een gevel waar de voorkeursgrenswaarde niet wordt overschreden en waaraan voldoende verblijfsruimten (minstens 30%) zijn gelegen.

In het geluidsadvies worden de volgende conclusies over weg- en railverkeersgeluid getrokken:
1. Er is geen probleem met het geluid van het spoor: dit blijft onder de voorkeursgrenswaarde;
2. Het geluid van het wegverkeer (inclusief tram) komt op de noord-, oost- en westgevels boven de voorkeursgrenswaarde, maar blijft onder de ambitiewaarde van 63 dB;
3. Het geluid van het wegverkeer blijft op de zuidgevel onder de voorkeursgrenswaarde;
4. Voor woningen die (alleen) gevels aan de noord-, oost- en westkant hebben, moet met aanvullende maatregelen – zoals balkonschermen of loggia's – aan de gevel een geluidsluwe zijde worden gecreëerd. Voor woningen met een geluidsbelasting van 54-58 dB is dit uitvoerbaar. Voor woningen in de klasse 59-63 dB niet.

Evenementen Jaarbeursplein
Om te kunnen bepalen wat de invloed is van het evenemententerrein Jaarbeursplein op het Jaarbeurspleingebouw heeft de geluidsadviseur de regels uit het vigerend bestemmingsplan uit 2015 als uitgangspunt genomen. In dit bestemmingsplan is onder andere bepaald dat er maximaal 25 keer per jaar een middelgroot tot groot evenement op het Jaarbeursplein kan plaatsvinden tot 01.00 uur 's nachts. Daarbovenop zijn per jaar twee zeer grote evenementen met hogere geluidsniveaus mogelijk.

Door de inrichting van het Jaarbeursplein met bomen en een vijver is het niet waarschijnlijk dat de twee zeer grote evenementen daadwerkelijk zullen plaatsvinden, daarom heeft de geluidsadviseur gerekend met de normen die gelden voor de middelgrote tot grote evenementen. Er is gerekend met het bronvermogen behorend bij 'een kleine houseparty' van 135 dB(A) en er is uitgegaan van een opstelling van de geluidsinstallatie richting de trappen en het Forum zodat deze niet gericht zijn op de woningen in de Galaxy Tower.

De geluidsbelasting mag ter plaatse van woningen niet meer bedragen dan 80dB(A). Als er een woonprogramma aan het Jaarbeurspleingebouw zou worden toegevoegd zou er sprake zijn van forse overschrijdingen van de normen op de gevel (afhankelijk van de locatie in het gebouw 85 – 94 dB(A)). Om wel aan de geluidsnormen op de gevels te kunnen voldoen zou het bronvermogen van het evenement naar beneden moeten worden bijgesteld met circa 15 dB(A)). Hierdoor zijn er echter minder categorieën evenementen op het Jaarbeursplein mogelijk en worden de gebruiksmogelijkheden van het plein beperkt.

Als de effecten van het weg- en railverkeersgeluid samen met de effecten van het evenementengeluid in ogenschouw worden genomen, adviseren zowel de geluidsadviseur, als de adviseurs wonen en gezondheid negatief op de vraag of een woonprogramma op deze locatie wenselijk is. Zij geven aan dat een hoge geluidsbelasting schadelijk is voor de gezondheid van bewoners. Hinder, slaapverstoring, stress en hoge bloeddruk kunnen ontstaan. Dit past niet in gezond stedelijk leven voor iedereen. Deze adviseurs geven hierbij ook aan dat juist door het Jaarbeursplein als evenementenlocatie te gebruiken elders in de stad plekken ontstaan waar prettiger (rustiger) gewoond kan worden. Hierdoor wordt de binnenstad ontlast.

Financiële effecten wonen
Verschillende scenario's zijn doorgerekend. De financiële effecten hiervan zijn weergegeven in de geheime bijlage.

Conclusie afweging woonprogramma
We willen op deze locatie een gebouw realiseren ‘van en voor de stad’ van waaruit de interactie wordt aangegaan met het (evenementen)plein.

Vanwege de aanwezigheid van Weg- en railverkeersgeluid en het evenementenplein zijn geen goede woningen met afdoende geluidsluwe gevels op deze plek te realiseren. De realisatie van woningen op deze plek zou tot een beperking leiden van het gebruik van het evenementenplein waardoor evenementen moeten uitwijken naar andere locaties in de stad en daar overlast veroorzaken.

Deze locatie is daarnaast uitermate geschikt om een hoge grondopbrengst op basis van het kantoorprogramma te realiseren. De taxaties (gebaseerd op SPvE) geven aan dat op deze locatie mogelijk een plus op het financiële kader in de grondexploitatie gerealiseerd kan worden. Het realiseren van een woonprogramma conform de Woonvisie is op deze locatie financieel niet haalbaar.

We weten pas na afloop van de aanbestedingsprocedure (eind 2022) wat het behaald financieel resultaat is. Daarom moet er behoedzaam worden omgegaan met taxatieresultaten. Tijdens de aanbestedingsprocedure zullen we sturen op kwaliteit van het plan en tegelijkertijd zullen we marktpartijen stimuleren om een hoger grondbod (hoger dan het financiële kader) in te dienen.

Als de ontwikkeling van het Jaarbeurspleingebouw inderdaad tot een positief financieel resultaat leidt, kan deze plus aan grondopbrengst na een integrale afweging door de raad potentieel worden ingezet om in andere delen van de stad stedelijke doelstellingen (zoals sociale en middensegment woningen) te verwezenlijken op plekken die hiervoor beter geschikt zijn.

Tenslotte past de keuze voor kantoor met een stedelijk publiek programma ook binnen de lijn van de RSU 2040 waarin is bepaald dat de stad via een barcode verder ontwikkeld wordt en dat functies als wonen en werken met elkaar in balans moeten zijn. In het Beurskwartier wordt relatief veel wonen ontwikkeld, dus werken is voor de locatie Jaarbeurspleingebouw op zijn plaats.

Gezien de hierboven beschreven geluidsaspecten, de financiële berekeningen, de relatie van het gebouw met de omgeving en het door de raad vastgestelde minimale financiële kader uit de grondexploitatie Stationsgebied, stelt het college de raad voor om in het SPvE geen woonprogramma op te nemen.

II. Broedplaats

Onderdeel van het SPvE is het programma-onderdeel broedplaats. Uitgangspunt is dat maximaal 10% van het bruto vloeroppervlakte van de kantorenmeters van het Jaarbeurspleingebouw deze functie krijgt. Hierbij geven we nadere toelichting om welke soort bedrijvigheid het hier gaat.

Utrecht wil een vruchtbare ontwikkelplaats voor talentvolle makers creëren en daarvoor is voldoende fysieke en passende ruimte nodig. De betaalbaarheid van creatieve werkruimte verschilt voor verschillende soorten creatieve makers. Dit varieert van werkplaatsachtige ruimten voor autonome kunstenaars tot een meer kantoorachtige werkomgeving voor startende ondernemers in de dienstverlening zoals jonge tech bedrijven, reclamebureaus etc. Di
Uitgangspunt van het Jaarbeurspleingebouw is dat een broedplaats wordt gerealiseerd met een huurprijs van gemiddeld EUR 150,- p/m2 vvo (inclusief servicekosten, circa EUR 35,-) en exclusief BTW/prijspeil 1 januari 2021. Dit betekent dat we hier vooral focussen op de prijscategorie tussen EUR 100,- -150,- kale huursom.

We hebben in de uitwerking van het SPvE de broedplaats als volgt omschreven. *‘Een broedplaats is een werkruimte zoals atelier of studio en daarbij behorende kantoor- en bedrijfsruimte ten behoeve van startups en/of creatieve diensten eventueel aangevuld met ondersteunende diensten die bijdragen aan de community vorming en die op basis van omzet en winstcijfers zich hier niet zonder gereguleerde huurprijs zouden kunnen vestigen’.*

Onder Startups verstaan we: een kleinschalig en nieuw bedrijf/onderneming met een vernieuwend/innovatief idee waarbij een opschaalbaar product of dienst wordt gemaakt.

Bij Creatieve diensten gaat het om kleinschalige en nieuwe bedrijven die zich richten op:
- creatieve vormgeving; zoals reclamebureaus, grafische bedrijven, architecten en industrieel ontwerpers;
- multimedia: het ontwerpen/produceren van beeld/geluid, gaming en tekst met gebruikmaking van radio, televisie, computer, internet, mobile telefonie, print en evenementen;
- toegepaste en autonome kunsten: audiovisuele en fotografiebedrijven, ontwerpbureaus t.b.v. mode, interieur, beeldende kunstenaars, muzikanten en theatermakers.

We vragen de ontwikkelende partijen tijdens de aanbesteding om een integraal gebouwconcept voor het Jaarbeurspleingebouw. We gaan er van uit dat in dit gebouwconcept aandacht is voor de kruisbestuiving en synergie tussen de verschillende programma-onderdelen, zoals bijvoorbeeld de broedplaats en de culturele voorziening. We benadrukken wel dat deze twee functies als twee aparte onderdelen van het SPvE beschouwd moeten worden.

Tijdens de commissievergadering van 2 december j.l. is al aangegeven dat in het eerste kwartaal 2022 de raad in een informatieve sessie zal bijpraten over de culturele voorziening. Hier zal ook de Kwartiermaker bij aanwezig zijn. In het tweede kwartaal van 2022 zal e.e.a. via een raadsbrief nader toegelicht worden.

III. Parkeren

Uitgangspunt is dat het parkeren voor de ontwikkeling van het Jaarbeurspleingebouw wordt opgelost in de bestaande Croeselaangarage. Dat vloeit voort uit het vigerende bestemmingplan Van Sijpesteijnkwartier – Jaarbeursplein uit 2015. Bij de bouw van de Croeselaangarage is rekening gehouden met de parkeerbehoefte van het Jaarbeurspleingebouw op basis van het programma zoals dat in het bestemmingsplan uit 2015 is opgenomen. Er is gerekend met de normen conform het parkeerbeleid uit 2013 (Nota Stallen en Parkeren 2013).

Bij het berekenen van de aantallen parkeerplaatsen is rekening gehouden met dubbelgebruik. De parkeerbehoefte per functie wijzigt namelijk per dagdeel; zo zijn kantoorgebruikers ’s avonds en ‘s nachts (vrijwel) niet aanwezig. Deze parkeerplaatsen kunnen op die momenten door bijvoorbeeld bezoekers van de horeca gebruikt worden. Per dagdeel wordt er dus rekening gehouden met een andere bezetting van de garage. De bruto parkeerbehoefte van het Jaarbeurspleingebouw op basis van het vigerend bestemmingsplan uit 2015 bedraagt 240 parkeerplaatsen. De piek aan parkeerbehoefte (rekening houdend met dubbelgebruik) bevindt zich op de werkdagmiddag met 180 autoparkeerplaatsen.

Het SPvE Jaarbeurspleingebouw wijkt af van het vigerend bestemmingsplan. Daarom moet het bestemmingsplan op termijn geactualiseerd worden. Hiervoor zal een Omgevingsplan in procedure gebracht worden (inschatting 2023). Voor dit Omgevingsplan Jaarbeurspleingebouw is het nieuwe parkeerbeleid leidend. In dit beleid is het streven om het autogebruik verder naar beneden te brengen. Het nieuwe parkeerbeleid is op 25 november 2021 door de gemeenteraad vastgesteld. Hierin zijn onder andere lagere parkeernormen opgenomen en meer mogelijkheden om via maatwerk het aantal parkeerplaatsen terug te brengen.

Voor het Jaarbeurspleingebouw betekent dit dat we ontwikkelende partijen uitdagen om maximaal gebruik te maken van de mogelijkheden die het nieuwe parkeerbeleid biedt om via maatwerk het aantal benodigde parkeerplaatsen terug te brengen. Partijen moeten voldoen aan het nieuwe parkeerbeleid en kunnen beter scoren tijdens de aanbestedingsprocedure als zij het aantal benodigde parkeerplaatsen verder terugbrengen.

IV. Tot slot

Het SPvE geeft het kader aan waarbinnen de ontwikkeling van het Jaarbeurspleingebouw kan plaatsvinden. Tijdens de commissievergadering heeft u aangegeven dat het realiseren van nachthoreca wat u betreft als harde randvoorwaarde kan worden opgenomen. Nachthoreca past al binnen het SPvE. Het SPvE hoeft hier dus niet op aangepast te worden, een ‘strekt ter vervanging’ is hiervoor niet nodig.

We zullen de nachthoreca wel als eis opnemen in de uitvraag van de aanbestedingsprocedure. Daarmee leggen we de ambitie van het realiseren van nachthoreca op deze plek ook vast in een harde voorwaarde in de aanbestedingsprocedure. Plannen die hier niet aan voldoen, vallen af.

Tijdens de commissievergadering heeft u verder aangegeven dat een skybar wat u betreft ook als harde randvoorwaarde kan worden meegegeven. Er is al toegelicht dat het realiseren van een dergelijke voorziening lastiger ligt dan nachthoreca. Dit heeft onder andere te maken met liftschachten, toegankelijkheid en brandveiligheid. In de aanbestedingsstukken nemen we daarom een skybar als diep gekoesterde wens op.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris, de burgemeester,

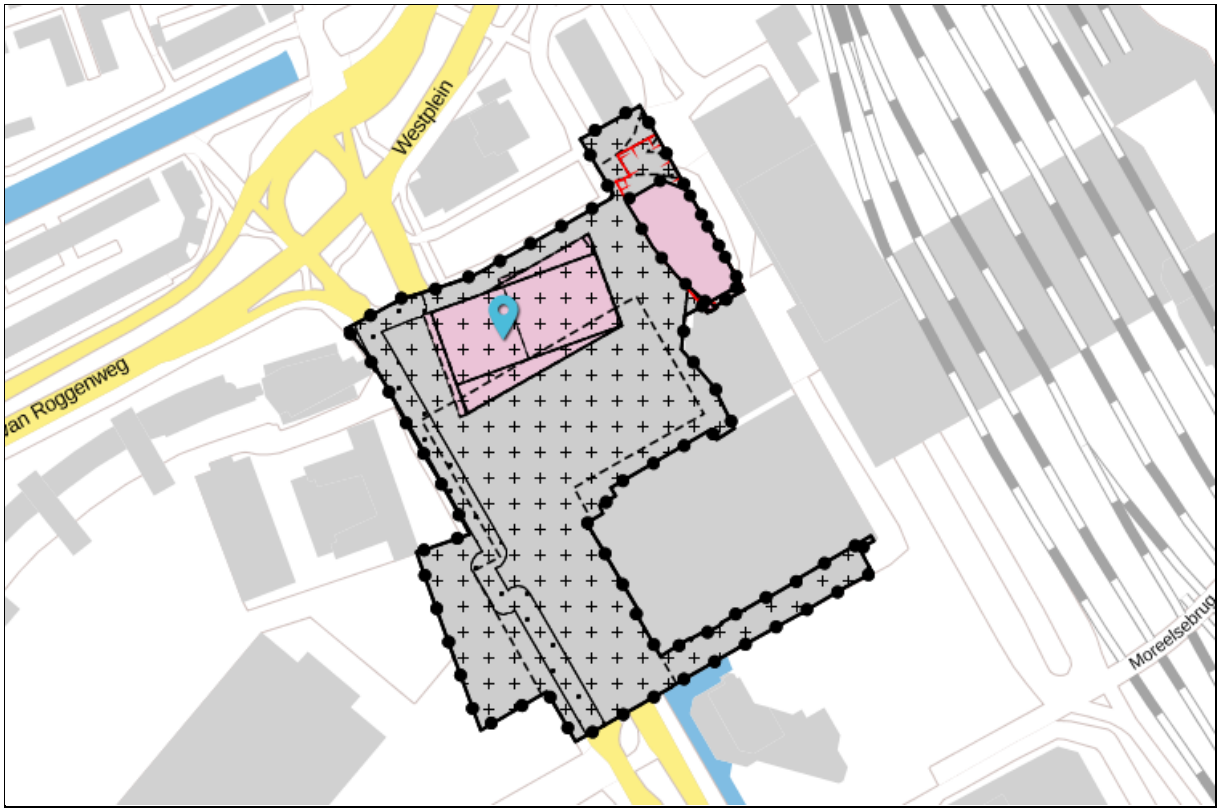
Gemeente Utrecht

Memo

Aan	Pieter Eckhart	Datum	25 mei 2020
		Van	R. Balkema
Onderwerp	Geluid Jaarbeurspleingebouw	Doorkiesnummer	030 - 28 64139
		E-mail	r.balkema@utrecht.nl
Kopie		Bijlagen	

Inleiding

In bestemmingsplan Van Sijpesteijnkwartier-Jaarbeursplein – vastgesteld op 29 januari 2015 - is aangegeven dat het Jaarbeursplein mag worden gebruikt voor (grootschalige) evenementen. Voorts maakt het bestemmingsplan de ontwikkeling van een tweetal kantoorgebouwen mogelijk. In onderstaande figuur is de verbeelding van het bestemmingsplan weergegeven.



Recentelijk is de wens geuit om in het hierboven gemarkeerde gebouw ook woningbouw te realiseren. In het kader van de planvorming zijn in deze memo de relevante geluidsaspecten gepresenteerd.

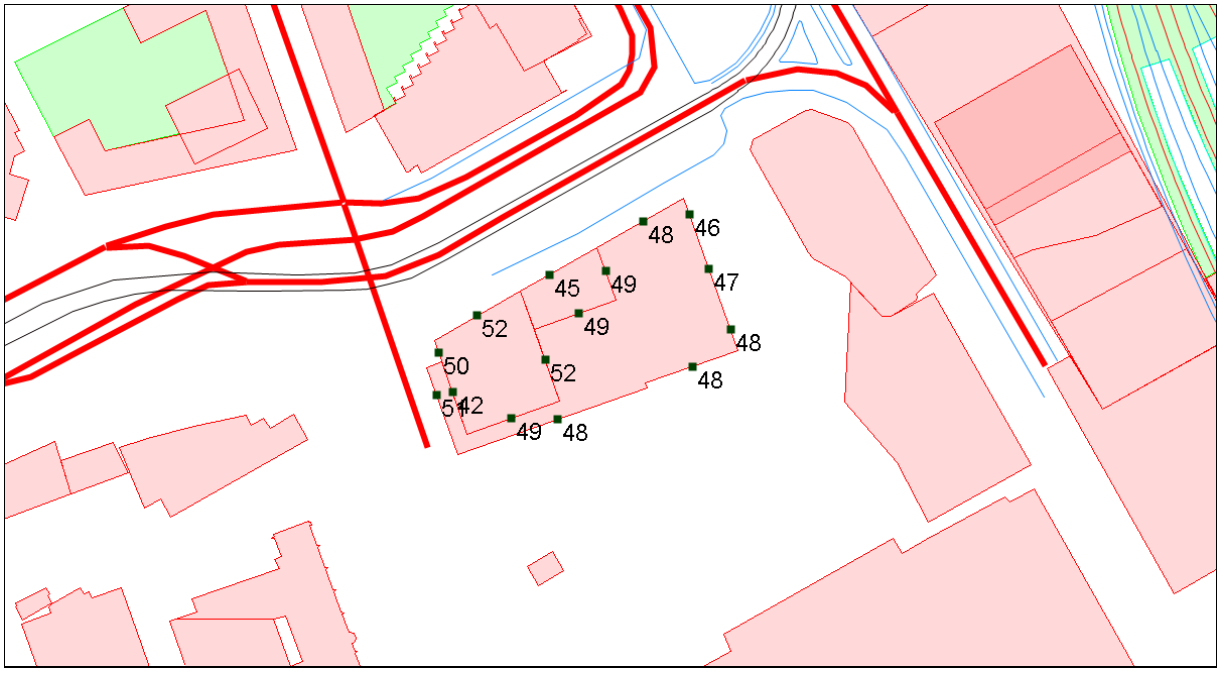
Weg- en railverkeerslawaai

Voor de wettelijke geluidsaspecten is het in principe van belang of een plan nog onder de huidige Wet geluidhinder (bestemmingsplan) wordt gerealiseerd of dat de Omgevingswet van toepassing is (omgevingsplan). De uiterste wettelijke grenswaarde voor geluid is in beide gevallen anders. Voor dit plan wordt echter als eerste getoetst aan de voorkeursgrenswaarden (of standaardwaarde) en de ambitiewaarde cf. de Utrechtse Nota Volksgezondheid ('Gezondheid voor iedereen'). Voor wegverkeerslawaai geldt een voorkeurswaarde van 53 dB[1] en voor railverkeer is dat 55 dB. De ambitiewaarde die vanuit gezondheidsoogpunt niet te boven mag worden gegaan, bedraagt 63 dB. (En dit is onafhankelijk van het wettelijk kader.)

Daarnaast geldt de eis dat elke woning met een geluidsbelasting boven de voorkeursgrenswaarde de beschikking moet hebben over een geluidsluwe zijde. Dat is een gevel waar de voorkeurswaarde niet wordt overschreden. Aan deze gevel dienen voldoende (30%) verblijfsruimten te zijn gelegen. De geluidsbelasting ter plaatse van een buitenruimte mag niet meer bedragen dan 5 dB boven de voorkeurswaarde.

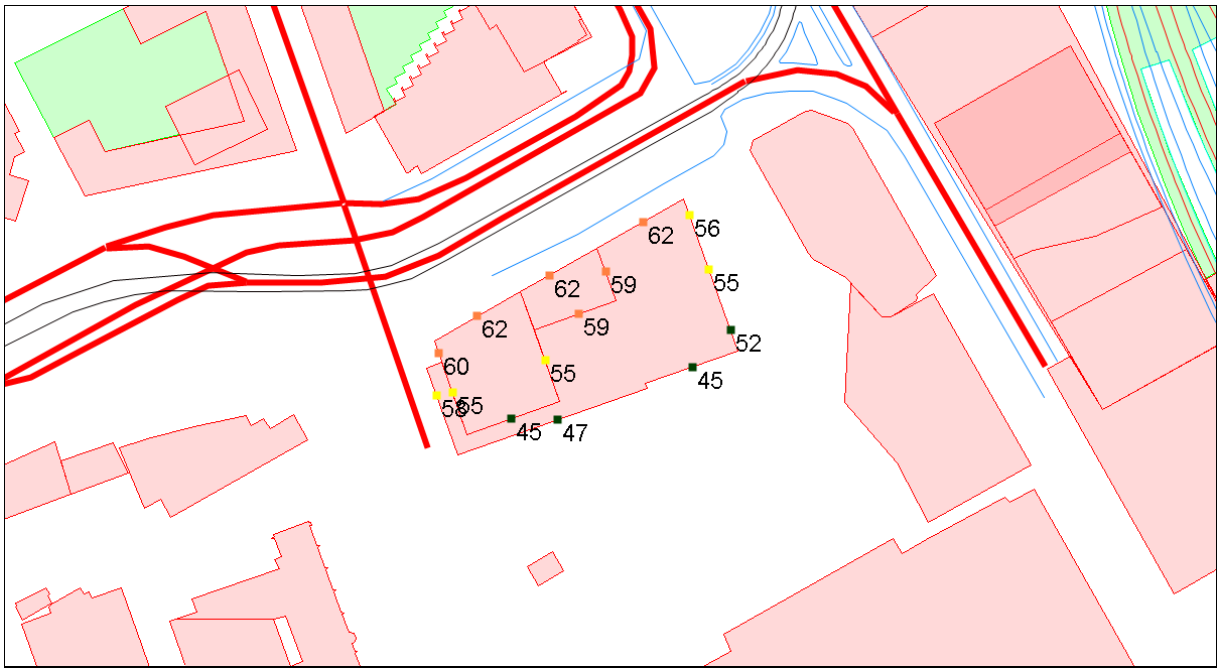
Ten behoeve van de geluidsberekeningen is een rekenmodel opgesteld waarin de toekomstige verkeersgegevens (2030) zijn verwerkt uitgaande van de realisatie van omliggende plannen. De geluidsbelasting is bepaald op een bouwvolume met een hoogte accent.

Uit de berekening volgt dat het geluid van het spoor voldoet aan de voorkeurswaarde.

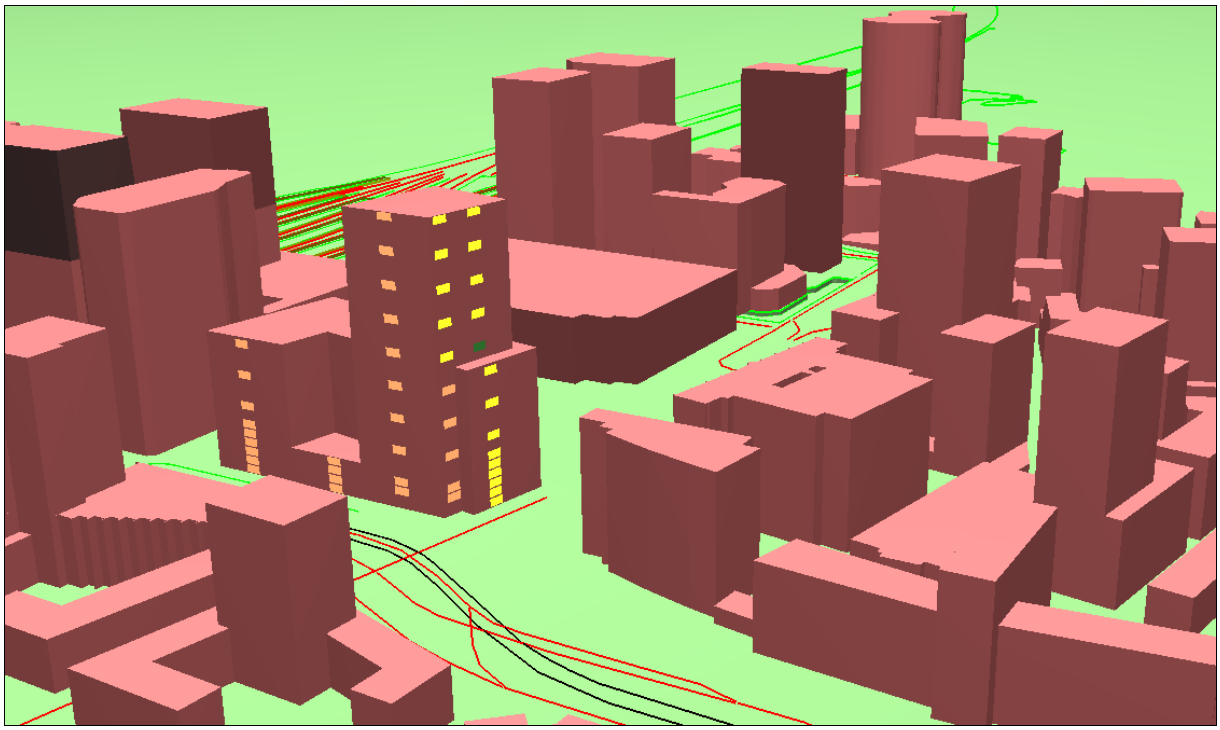


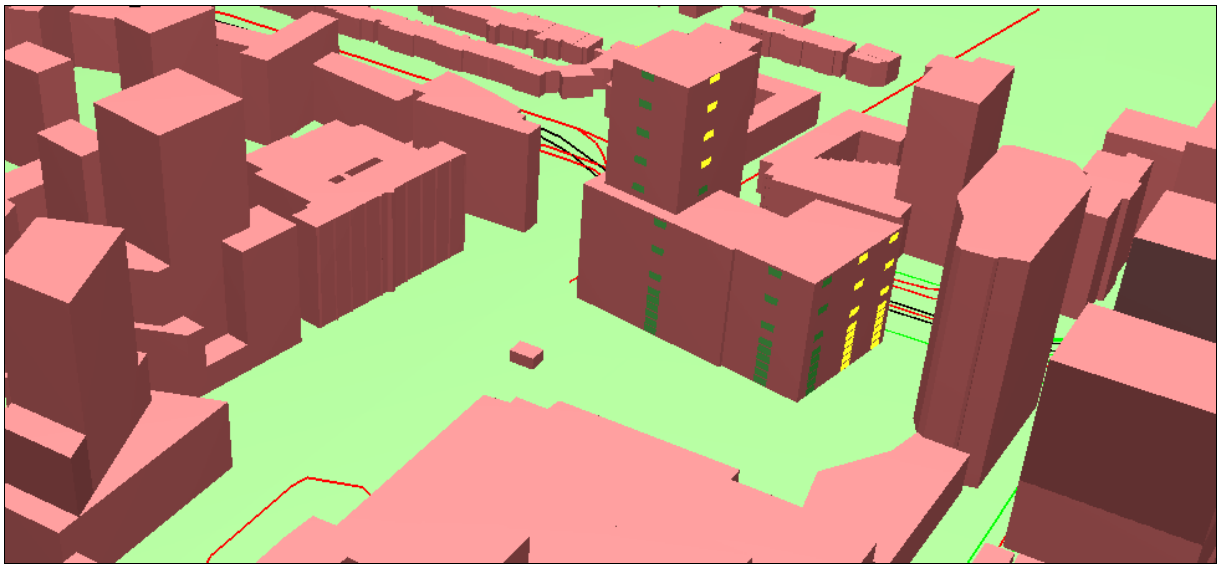
[1] Excl. 5dB aftrek cf. art. 110g Wgh

Het geluid van het wegverkeer komt op de noord-, oost en westgevels wel boven de voorkeurswaarde uit. De ambitiewaarde van 63 dB wordt echter niet overschreden.



Onderstaande figuren geven een 3D-impressie van de rekenresultaten.





Uit bovenstaande figuren blijkt dat woningen aan de zijde van het Jaarbeursplein aldaar de beschikking hebben over een geluidsluwe zijde. Voor woningen die (alleen) gevels aan de noord-, oost- en westkant hebben zal met aanvullende maatregelen – zoals balkonschermen of loggia's - aan de gevel een geluidsluwe zijde moeten worden gecreëerd. Dit is nog relatief goed uitvoerbaar voor woningen met een geluidsbelasting van 54-58 dB (deze zijn met een gele kleur aangegeven). Voor woningen in de klasse 59-63 dB (dit is met een oranje kleur gemarkeerd) is dit minder eenvoudig. Op deze locaties wordt geadviseerd om doorzon woningen/appartementen te ontwerpen met een geluidsluwe zijde.

Evenementen

In het vigerende bestemmingsplan zijn onderstaande regels voor geluid van evenementen opgenomen.

4.5 Specifieke gebruiksregels

a. Evenementen:

Met betrekking tot het organiseren van evenementen geldt dat per jaar maximaal 25 evenementen in de categorieën middelgroot tot en met zeer groot zoals bedoeld in tabel 4.1, (categorisering evenementen) zoals opgenomen in de toelichting onder paragraaf 4.3.5, worden gehouden, met dien verstande dat:

i. daarbij gezamenlijk maximaal 48 dagen per jaar gebruik mag worden gemaakt van versterkt geluid:
ii. maximaal 2 zeer grote evenementen per jaar worden georganiseerd;
iii. de tijden waarin versterkt geluid ten gehore mag worden gebracht tijdens een evenement, wordt aangegeven in drie blokken, te weten: van 11.00 uur tot 17.00 uur, van 17.00 uur tot 23.00 uur en van 23.00 uur tot 01.00 uur,
iv. dat per evenement gedurende maximaal twee aaneengesloten blokken versterkte muziek ten gehore mag worden gebracht;
v. er door versterkte muziek maximaal een geluidsniveau van 80 dB(A) en 95 dB(C) geproduceerd mag worden. Dit niveau wordt gemeten aan de dichtstbijzijnde gevel van een woning, en in parken op loodrecht 100 meter afstand, waarbij de L(eq) gedurende twee minuten wordt aangehouden;
vi. in afwijking van het bepaalde onder sub v geldt voor zeer grote evenementen, vooraf te bepalen en op te nemen op de Evenementenkalender, een maximum geluidsniveau van 90 dB(A) en 105 dB(C), waarbij de L(eq) gedurende twee minuten wordt aangehouden;

vii. op dagen voorafgaand aan een werkdag niet langer dan tot 23.00 uur een vergunning wordt verstrekt voor het ten gehore brengen van versterkte muziek tijdens een evenement. Op vrijdag en zaterdag tot 01.00 uur.

Uitgangspunten onderzoek

Het Jaarbeursplein is met de huidige inrichting met toegangsgebouwen voor de parkeergarage, een waterelement en bomen niet meer geschikt voor zeer grote evenementen. Een toetsing aan de normen van 90 dB(A)/105 dB(C) wordt daarom voor nu even buiten beschouwing gelaten. Voor dit onderzoek is 80 dB(A) ter plaatse van woningen dan ook het uitgangspunt.

In onderstaande tabel zijn voor verschillende type evenementen - met verschillende zwaarte in geluid - aangegeven van welk bronvermogen (het uitgestraalde geluid) kan worden uitgegaan.

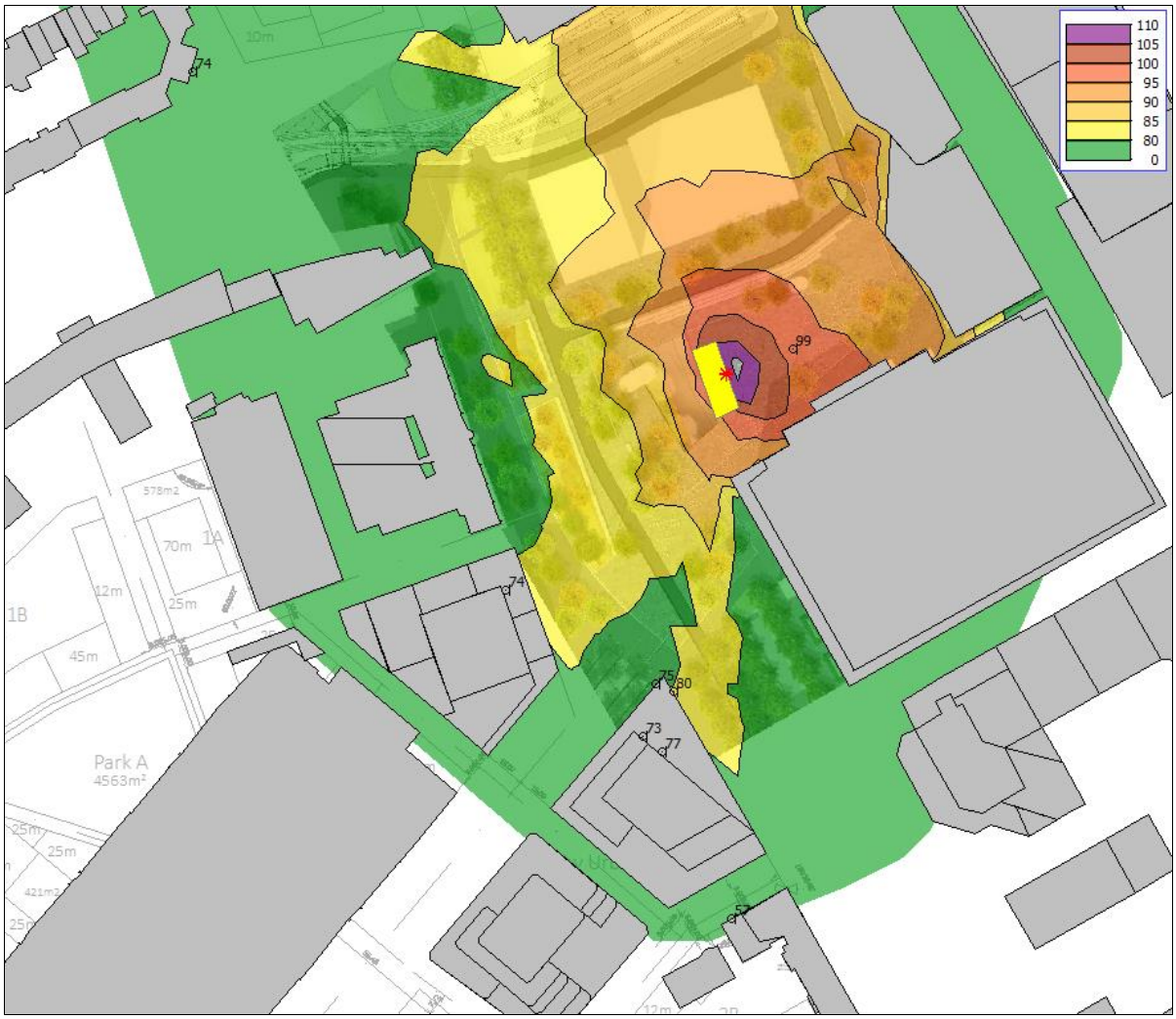
Omschrijving	**Bronvermogen (LWR) in dB(A)**
kermisattractie	85-95
straat artiesten	100
klein podium (2 speakers) \ lawaaiige kermisattractie	105
Dansorkest / fanfare	110
Ondersteunend podium bij foodtrucks	115
Poporkest	120
middelgroot evenement	125
klein popfestival	130
kleine house party	135
groot popfestival	140*

Gezien de beperking van het terrein zal een groot popfestival niet kunnen passen; daarom is als eerste gerekend met een “kleine houseparty” en een bronvermogen van 135 dB(A). Een meest logische invulling van een evenement op het plein is een podium vlak tegen de waterpartij aan en geluidsboxen gericht richting de trappen.

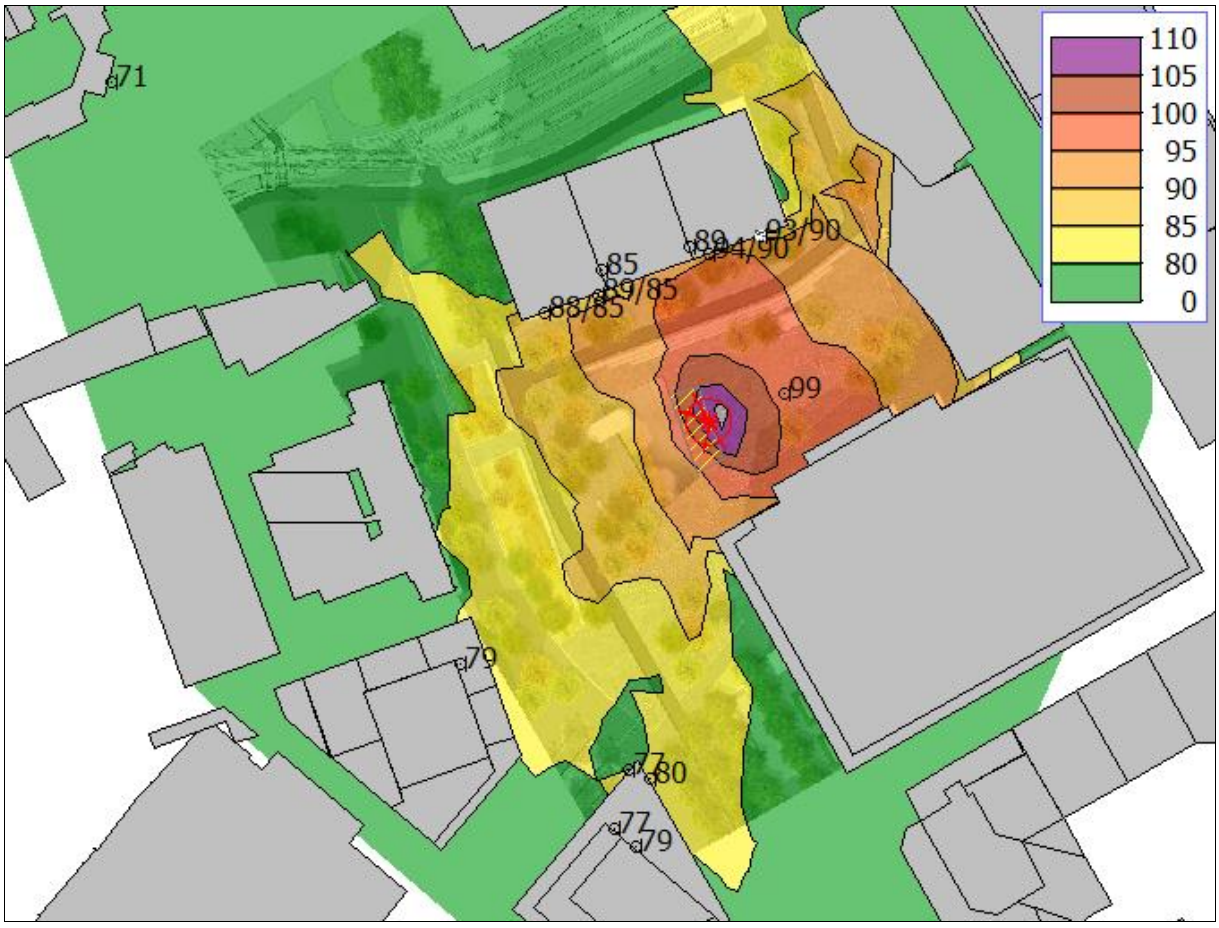
Rekenresultaten

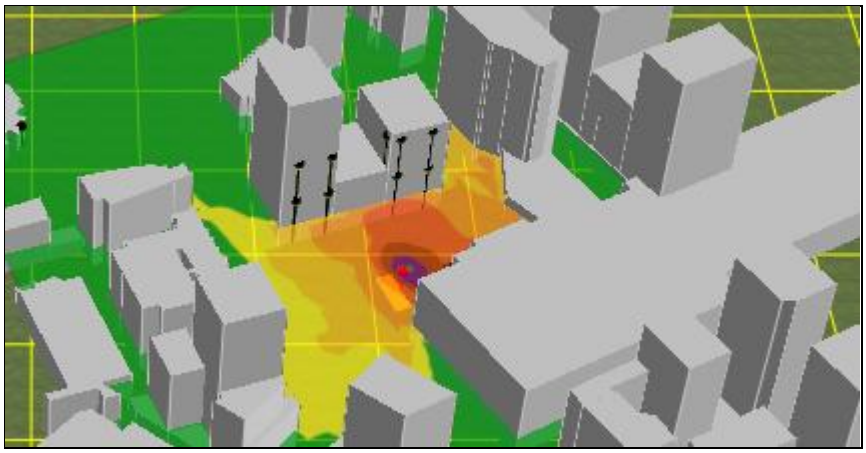
In de huidige situatie (dus nog zonder woningen in het Amrathgebouw en Wonderwoods) kan er bij de bestaande woningen aan het Veemarktplein en de Leidseweg (Leidse Poort) aan de grenswaarde van 80 dB(A) worden voldaan. Ook de veel toegepaste eis van maximaal (vaak iets minder) 103 dB(A) ter plaatse van de techniek (*front of house*, FOH) is prima haalbaar. Ongeacht in welke richting de boxen het geluid zullen uitstralen.

In de situatie dat het Amrathgebouw en Wonderwoods zijn gerealiseerd zal het noodzakelijk zijn om afscherming en richtingswerking toe te passen waardoor er minder geluid naar achteren worden uitgestraald. In de praktijk kan zo een reductie van ca 10 dB recht naar achteren worden gehaald en 5 dB in zijwaartse richting. De norm van 80 dB(A) kan dan ter plaatse van het Amrathgebouw en Wonderwoods worden gehaald bij een bronvermogen van 135 dB(A).



Een woongebouw op het Jaarbeursplein met rekenpunten op 25 en 50 meter hoogte zou dan een geluidsbelasting krijgen van 85-89 dB(A) op een volume aan de zijde van de Croeselaan en tot wel 94 dB(A) aan de kant van het WTC als daar ook een woonprogramma komt. Er is derhalve sprake van en forse overschrijding van de normen.





Om aan de normen te kunnen voldoen zal dus een ca 10-15 dB lager bronvermogen moeten worden gehanteerd. De evenementen uit categorie “Kleine houseparty” en “Klein popfestival” zijn dan niet meer goed mogelijk meer. De hoogst categorie die nog overblijft is “middelgroot evenement” of “poporkest”. In het ruimtelijk proces zal een afweging moeten worden gemaakt tussen het toevoegen van een woongebouw (met bij voorkeur extra geluidsisolatie) en de mogelijkheden voor evenementen op het plein.

Gemeenteraad

Dossiernummer	2116
Vertrouwelijk	Nee
Vergaderdatum	23 december 2021
Agendapunt	21
Titel	Raadsvoorstel Nota 'Grenzen stellen, perspectief bieden': tegengaan van de ontwrichtende effecten van drugsgerelateerde criminaliteit
ID	2280
Behandelend ambtenaar	Elske Hamelink
Telefoon	14030
E-mail	elske.hamelink@utrecht.nl
Datum collegebesluit	
Geocodering	Stad Utrecht
Thema	Veiligheid
Portefeuillehouder	Burgemeester Dijksma
Beleidsveld	Openbare Orde en Veiligheid
Referendabel	Ja
Reden niet referendabel	
Raadsadviseur (lijst)	Jochim Schueler/Cie Veiligheid, Bestuur en Financiën/06-42238564
Behandelvoorstel	Agenderen voor een Commissie Veiligheid, Bestuur en Financiën.

Op 16 november vindt er een RIB met experts en meepraters plaats over het raadsvoorstel. Utrecht speelt een centrale rol in de (inter)nationale cocaïnehandel. Hier gaan enorme bedragen in om en drugshandel is onlosmakelijk verbonden met excessief geweld (zoals liquidaties en beschietingen) en andere vormen van criminaliteit. De ernst en omvang van de ontwrichtende effecten van drugs gerelateerde criminaliteit in Utrecht, vragen om een verstevigde aanpak. Gezien aard en omvang van het raadsvoorstel wordt een behandeltijd van 150 minuten voorgesteld.

Het college verzoekt de gemeenteraad de nota ‘Grenzen stellen, perspectief bieden’ vast te stellen, met als belangrijkste doel het tegengaan van de

ontwrichtende effecten van drugs gerelateerde criminaliteit in Utrecht, door een verstevigde meerjarige programmatische aanpak met als belangrijke pijlers het doorbreken van criminele carrières en het doorbreken van criminele geldstromen.

Resultaat commissiebehandeling

Toezeggingen:
De burgemeester zegt toe om voor de VJN 2022 met een plan te komen voor het aantrekken van ervaringsdeskundigen en de inzet ervan.

De burgemeester komt voor de zomer van 2022 terug op de inzet van het Multidisciplinair Toezichtteam in Utrecht.

De burgemeester komt voor de zomer van 2022 bij uitvoeringsagenda terug op het meten van de effectiviteit van de gekozen instrumenten en de financiële gevolgen van de gemeente t.a.v. de vergunningsplicht.

Terug in de Raad als A/B punt en geschatte bespreektijd:
B-punt, 60 minuten.

STVV: De burgemeester zegt toe om de volgende punten uit de nota toe te voegen aan het beslispunt 1.A.ii:

- Aanbieden van opleiding, sport en dagbesteding die aansluiten bij de leefwereld en talenten van jonge mensen
- Verkennen van interventies zoals wijkrechtspraak, een online schuldenrechter en een Multidisciplinair Toezichtteam

Resultaat raadsbehandeling

Geagendeerd	Vergaderdatum

Raadsinformatiebijeenkomst	16 november 2021
Gemeenteraad	**23 december 2021**

Voorgesteld besluit

Gemeente Utrecht

Voorstel aan de gemeenteraad

Nota ‘Grenzen stellen, perspectief bieden’: tegengaan van de ontwrichtende effecten van drugsgerelateerde criminaliteit

Beleidsveld	Openbare Orde en Veiligheid
Organisatieonderdeel	Openbare Orde en Veiligheid
Opsteller	Kaat Smulders
Kenmerk	9242073
Vergaderdatum Raad	volgt
Geheim	Nee

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

1. De nota ‘Grenzen stellen, perspectief bieden’ vast te stellen, met als belangrijkste doel het tegengaan van de ontwrichtende effecten van drugsgerelateerde criminaliteit in Utrecht, door een verstevigde meerjarige programmatische aanpak met als belangrijke pijlers:

    A. Het doorbreken van criminele carrières en het versterken van de weerbaarheid van jongeren en jongvolwassen mensen met crimineel gedrag
        i. vanuit een focus op jonge aanwas, potentiële doorgroeiers en criminele families.
        ii. met een **integrale persoonsgerichte aanpak** waarbij alle partners een gelijktijdige focus hebben op deze groep. Waarbij het enerzijds gaat om het stellen van grenzen en anderzijds op inzetten op motivatie om een ander perspectief te bieden. Via het optimaliseren van bestaande aanpakken, het implementeren van (elders) erkende interventies en het verkennen van (nieuwe) interventies. Onderdeel van deze persoonsgerichte aanpak:
            1. Het opbouwen van een netwerk van mensen “tussen straat en staat” (credible messengers)
            2. Een aantal initiatieven in samenwerking met het ministerie van J&V waarmee we bijvoorbeeld de regelgeving rondom de zogenaamde Verklaring Omtrent Gedrag (VOG) beter bekend maken en de drempels voor het verkrijgen van een baan verlagen.
            3. De inzet van jobcoaches die in staat zijn personen met crimineel gedrag te motiveren, intensief te begeleiden en te verbinden aan werkgevers en de realisatie van opleidingsplekken met ‘status’ die bij positieve afronding resulteren in een baan.
            4. Het aanbieden van opleiding-, sport- en dagbesteding die aansluiting bij de leefwereld en talenten van jonge mensen.
            5. Het verkennen van interventies zoals wijkrechtspraak, online schuldenrechter en multidisciplinair toezichtteam.

    B. Het doorbreken van (criminele) geldstromen die drugscriminaliteit faciliteren en in stand houden door onder meer:
        i. in samenwerking met o.a. het Rijk en de Rabobank verdiepend onderzoek te doen naar criminele verdienmodellen en in kaart te brengen waar crimineel geld neerslaat.

ii. versterkte, gerichte en verfijnde inzet van het bestuurlijke instrumentarium, onder meer door: te handhaven op basis van vergunningen, door sluitingsbevoegdheid (Opiumwet, APV) in te zetten, door controles op het digitaal opkoopregister, door het opleggen van gebiedsverboden en door controles op de basisregistratie personen.
iii. focus op twee voor ondermijning kwetsbare gebieden, namelijk de Amsterdamsestraatweg en bedrijventerrein Nieuw Overvecht.
iv. weerbaarheid te vergroten bijvoorbeeld door trainingen te geven over herkennen van signalen van ondermijning, maar ook over de risico's en gevolgen van ondermijning.

2. Vooruitlopend op een meerjarig uitvoeringsprogramma, de aanpak zoals beschreven in de nota 'Grenzen stellen, perspectief bieden' te starten, voor zover passend binnen bestaande programma's en middelen.

Samenvatting

Het college verzoekt de gemeenteraad de nota ‘Grenzen stellen, perspectief bieden’ vast te stellen, met als belangrijkste doel het tegengaan van de ontwrichtende effecten van drugsgerelateerde criminaliteit in Utrecht, door een verstevigde meerjarige programmatische aanpak met als belangrijke pijlers het doorbreken van criminele carrières en het doorbreken van criminele geldstromen.

Context

Aanleiding

Utrecht speelt een centrale rol in de (inter)nationale cocaïnehandel. Hier gaan enorme bedragen in om en drugshandel is onlosmakelijk verbonden met excessief geweld (zoals liquidaties en beschietingen) en andere vormen van criminaliteit. Steeds jongere mensen worden de wereld van de drugscriminaliteit in gezogen.

De ernst en omvang van de ontwrichtende effecten van drugsgerelateerde criminaliteit in Utrecht, vragen om een verstevigde aanpak. De nota ‘Grenzen stellen, perspectief bieden’ beschrijft een meerjarige brede aanpak die nodig is om de veiligheid en leefbaarheid in onze stad te vergroten. Het voorstel is in nauwe samenwerking partners in het zorg- en veiligheidsdomein, het Rijk en private partners tot stand gekomen. Ook bewoners en ondernemers zaten aan tafel.

We kiezen voor een aanpak die past bij de kracht van de stad. We stellen waar nodig grenzen en bieden perspectief door in te zetten op een effectief vangnet. Veiligheidspartners, zorgpartners, ondernemers, bondgenoten en ouders zijn in brede allianties betrokken bij de aanpak die de focus legt op twee pijlers: het doorbreken van criminele carrières en het doorbreken van criminele geldstromen.

Doorbreken criminele carrières

Op de rekrutering van jongeren in de criminaliteit blijven we vol inzetten met preventie, bijvoorbeeld via voorlichting in het basisonderwijs en de inzet van jongerenwerk. Daarnaast focussen we op de groep ‘doorgroeiers’: jongeren/jongvolwassenen die al met één been in de criminaliteit staan en waarbij het risico groot is dat ze verder doorgroeien. We brengen deze personen in kaart, houden ze vast en laten ze niet los. Een zelfde gefocuste aanpak zetten we in op een aantal criminele families. We ontwikkelen nieuwe interventies om de aanpak te versterken. Zo faciliteren we een netwerk van credible messengers die de taal van de straat spreken en onderzoeken we samen met het Ministerie van V&J hoe we de drempels voor het vinden van een baan kunnen verlagen.

Doorbreken criminele geldstromen

We onderzoeken samen met partners zoals het Rijk en de RABO bank welke branches kwetsbaar zijn voor witwassen. We werken samen met private partijen en brengen informatie uit zoveel mogelijk bronnen bij elkaar om inzichtelijk te krijgen waar crimineel geld neerslaat. We zijn versterkt aanwezig daar waar de problemen het grootste zijn, zoals in delen van Noordwest en Overvecht. We bieden handvatten aan ondernemers en bewoners om de weerbaarheid te versterken bijvoorbeeld door ‘knock&talk’ gesprekken te voeren. We zetten het bestuurlijk instrumentarium gericht en verfijnd in, met toezicht en controles.

Een lange adem is noodzakelijk. In de komende tijd werken we samen met partners de nota ‘Grenzen stellen, perspectief bieden’ uit tot een meerjarig programma. Waar mogelijk starten we de aanpak al vanuit bestaande programma’s en incidentele middelen.

Juridische context

De ontwrichtende effecten van drugscriminaliteit en de aanpak, zoals beschreven in de nota ‘Grenzen stellen, perspectief bieden’ raken niet alleen het veiligheidsdomein, maar uiteenlopende portefeuilles in de breedte van het college. In het verlengde legt het college dit voorstel voor aan de gemeenteraad, gelet op de kader stellende bevoegdheid van de raad (ex artikel 108 gemeentewet).

Beoogd effect

Het belangrijkste beoogd effect van een meerjarige verstevigde programmatische aanpak gericht op het tegengaan van de ontwrichtende effecten van drugsgerelateerde criminaliteit in Utrecht is het

verhogen van de veiligheid en leefbaarheid van de stad, via een aanpak die past bij de stad, gericht op:
- Het doorbreken van de criminele carrières van doorgroeiers en van personen die deel uitmaken van criminele families
- Het doorbreken van (criminele) geldstromen die drugscriminaliteit faciliteren, aantrekkelijk maken en in stand houden.

Eerdere besluitvorming en informatievoorziening aan de raad
- Het Integraal Veiligheidsplan (IVP) 2019-2022, met als één van de ambities de aanpak van ondermijning, is op 14 maart 2019 door de Raad vastgesteld
- Op 14 april 2021 is de raad bij brief geïnformeerd over de voortgang van dit IVP.
- Op 1 juni 2021 heeft de politie tijdens een technische RIB de raad geïnformeerd over de actuele stand van zaken voor wat betreft het ondermijningsbeeld in Utrecht.

Beslispunten, Argumenten en Kanttekeningen/Risico's

Beslispunt	
1	De nota 'Grenzen stellen, perspectief bieden' vast te stellen met als belangrijkste doel het tegengaan van de ontwrichtende effecten van drugsgerelateerde criminaliteit in Utrecht, door een verstevigde meerjarige programmatische aanpak met als belangrijke pijlers: A. Het doorbreken van criminele carrières en het versterken van de weerbaarheid van jongeren en jongvolwassen mensen met crimineel gedrag i. vanuit een focus op jonge aanwas, potentiële doorgroeiers en criminele families. ii. met een **integrale persoonsgerichte aanpak** waarbij alle partners een gelijktijdige focus hebben op deze groep. Waarbij het enerzijds gaat om het stellen van grenzen en anderzijds op inzetten op motivatie om een ander perspectief te bieden. Via het optimaliseren van bestaande aanpakken, het implementeren van (elders) erkende interventies en het verkennen van (nieuwe) interventies. Onderdeel van deze persoonsgerichte aanpak: 1. Het opbouwen van een netwerk van mensen "tussen straat en staat" (credible messengers) 2. Een aantal initiatieven in samenwerking met het ministerie van J&V waarmee we bijvoorbeeld de regelgeving rondom de zogenaamde Verklaring Omtrent Gedrag (VOG) beter bekend maken en de drempels voor het verkrijgen van een baan verlagen. 3. De inzet van jobcoaches die in staat zijn personen met crimineel gedrag te motiveren, intensief te begeleiden en te verbinden aan werkgevers en de realisatie van opleidingsplekken met 'status' die bij positieve afronding resulteren in een baan. 4. Het aanbieden van opleiding-, sport- en dagbesteding die aansluiting bij de leefwereld en talenten van jonge mensen. 5. Het verkennen van interventies zoals wijkrechtspraak, online schuldenrechter en multidisciplinair toezichtteam. B. Het doorbreken van (criminele) geldstromen die drugscriminaliteit faciliteren en in stand houden door onder meer: i. in samenwerking met o.a. het Rijk en de Rabobank verdiepend onderzoek te doen naar criminele verdienmodellen en in kaart te brengen waar crimineel geld neerslaat. ii. versterkte, gerichte en verfijnde inzet van het bestuurlijke instrumentarium, onder meer door: te handhaven op basis van vergunningen, door sluitingsbevoegdheid (Opiumwet, APV) in te zetten, door controles op het

	digitaal opkoopregister, door het opleggen van gebiedsverboden en door controles op de basisregistratie personen. iii. focus op twee voor ondermijning kwetsbare gebieden, namelijk de Amsterdamsestraatweg en bedrijventerrein Nieuw Overvecht. iv. weerbaarheid te vergroten bijvoorbeeld door trainingen te geven over herkennen van signalen van ondermijning, maar ook over de risico's en gevolgen van ondermijning.
Argumenten	
1.1	Uit analyse blijken de ernst en omvang van de ontwrichtende effecten van drugsgerelateerde criminaliteit in Utrecht
	Gemeente en politie hebben het actuele beeld van drugsgerelateerde criminaliteit in Utrecht kwantitatief en kwalitatief onderzocht, met betrokkenheid van vele partners. Uit dit beeld komt naar voren dat de impact van deze problemen groot is en dat de bestaande aanpakken versteviging en vernieuwing behoeven. De bestaande inzet blijft achter bij ernst en omvang van de problemen.
1.2	De drugsgerelateerde problematiek vraagt meer gelijktijdige, gezamenlijke en daarmee gefocuste aandacht op de groep van (potentiële) doorgroeiers en criminele families
	Hoewel er stedelijk en regionaal sprake is van forse inzet, blijken de problemen die gerelateerd kunnen worden aan deze twee specifieke groepen van personen groeiend en een verstevigde inzet te rechtvaardigen c.q. noodzakelijk te maken.
1.3	De problemen vragen om een meerjarige programmatische aanpak
	Gegeven de aard, de omvang en de complexiteit van de problematiek is een meerjarige programmatische aanpak nodig om de beoogde effecten te sorteren. Een lange adem, stevige regie, een risicogestuurde focus en aansluiting op de leefwereld en bestaande aanpakken horen bij deze meerjarige programmatische aanpak.
1.4	Een aanpak gericht op 'grenzen stellen' en 'perspectief bieden' koppelt op Utrechtse wijze wortel en stok
	De kern van de geschetste aanpak is: streng zijn en grenzen stellen waar nodig, maar altijd met een sociaal hart en dus gericht op perspectief.
1.5	De nota geeft invulling aan de Utrechtse aanpak, passend bij de stad, gericht op samenwerking in een brede coalitie.
	Bij de totstandkoming en uitwerking van de nota werken we in publiek-private allianties samen met veiligheids- en zorgpartners, ondernemers, bewoners, regionale samenwerkingsverbanden en het Rijk
1.6	De aanpak biedt kansen voor de kwetsbare gebieden die extra focus krijgen
	Door aandacht, focus en gerichte inzet te koppelen aan twee specifieke gebieden – de Amsterdamsestraatweg en bedrijventerrein Overvecht Noord - waar de problemen groot zijn, krijgen juist deze kwetsbare gebieden een impuls die veiligheid en leefbaarheid versterkt.
Kanttekeningen/Risico's	
1.1	Focus en het maken van keuzes betekent dat we niet alles (kunnen) aanpakken
	De nota 'Grenzen stellen, perspectief bieden' stelt expliciete keuzes voor gericht op het doorbreken van criminele carrières en van criminele geldstromen. Daarbij hoort de keuze voor een focus op jonge aanwas, potentiële doorgroeiers en criminele families en een focus op een tweetal gebieden. De succesvolle interventies in Overvecht en Noordwest kunnen in een later stadium weer worden toegepast op andere kwetsbare

	plekken.
1.2	Het werken met ‘gezaghebbende personen’ (credible messengers) op straat brengt mogelijk risico’s met zich mee.
	We willen namelijk ook ervaringsdeskundigen inzetten, omdat het waardevol is mensen die zich aan een ingewikkelde situatie hebben ontworsteld, mee te laten helpen. Het is belangrijk om uit te werken onder welke voorwaarden we deze mensen inzetten.
1.3	Schaarste is ketenbreed aan de orde, te beginnen met politie- en justitie capaciteit.
	Overal is versterking nodig, willen we in staat zijn een gezamenlijke vuist te maken en de komende jaren patronen te doorbreken.
Beslispunt	
2	De aanpak zoals beschreven in de nota ‘Grenzen stellen, perspectieven bieden’ te starten voor zover passend binnen bestaande programma’s en middelen vooruitlopend op een meerjarig uitvoeringsprogramma.
Argumenten	
2.1	De ernst en omvang van de ontwrichtende effecten van drugsgerelateerde criminaliteit in Utrecht – en helaas ook landelijk - laat geen uitstel toe.
	De problematiek zoals in de analyse zichtbaar gemaakt, vereist dat we met alle beschikbare middelen, vanuit bestaande programma’s en via prioritering en optimalisaties aan de slag gaan op de voorgestelde koers. We moeten het nu doen met de middelen die we hebben en de tijdelijke impulsen die we vanuit de gemeentelijke begroting hebben plus de gelden die tijdelijk zijn toegekend aan de regio.
2.2	De nota kwam tot stand in nauwe samenwerking met alle betrokken partijen binnen en buiten GU.
	Met de uitwerking van de nota kunnen we de benodigde regie en sturing vanuit de integraliteit programmatisch kaderen zodat ieder (gemeentelijke opdrachtgevers, zorgaanbieders etc) vanuit de eigen rol maximaal bijdraagt.
Kanttekeningen/Risico’s	
2.1	Start van de uitvoering zonder zicht op middelen voor een stevig meerjarig programma kan leiden tot gestagneerde inzet.
	De ernst en omvang van de problemen rechtvaardigen een zo spoedig mogelijke start terwijl nog niet zeker is dat we de lange adem krijgen die we nodig hebben. De beschikbare budgetten zijn het kader waarbinnen de uitvoering plaatsvindt.

Financiën

De nota ‘Grenzen stellen, perspectief bieden’ schetst een beeld van de drugsgerelateerde criminaliteit in onze stad en de noodzaak om de ontwrichtende effecten daarvan met een veelheid aan partners aan te pakken. Dat willen we doen met een stadsbreed offensief op het doorbreken van criminele carrières en criminele geldstromen via een meerjarig programma in samenhang met de inzet vanuit de regio en Rijk.

We optimaliseren allereerst het bestaande. Daar zit deels al de vernieuwing en versteviging. Verder is het mogelijk – vanuit bestaande middelen en tijdelijke financiële impulsen onder meer vanuit het Rijk - een gedegen start te maken met de verstevigde (nieuwe) aanpak. Welke partner welke bijdrage daarvoor gaat leveren en wat dit betekent voor eventuele fasering, wordt uitgewerkt in een uitvoeringsprogramma.

Bestaande financiële middelen
Aan optimalisatie van bestaande aanpakken werken we vol continu. Om daarnaast ook een gedegen aanvang te kunnen maken met de geschetste verstevigde aanpak, zetten we voor de korte termijn middelen in vanuit bestaande programma's en maken we gebruik van aanvullende tijdelijke middelen die gelabeld zijn aan de problematiek. Voorbeelden uit de aanpak waarmee we met behulp van deze middelen al aan de slag kunnen:

- We onderzoeken samen met partners hoe we invulling kunnen geven aan vernieuwende interventies en zorgen dat deze ontwikkeld worden. Zo zijn we met het Rijk, de Rabobank, de reclassering al in gesprek over pilots op het gebied van het doorbreken van criminele geldstromen en criminele carrières. De ontwikkeling van deze pilots van papier naar werkwijze en uitvoering vergt capaciteit.
- We bouwen een netwerk op van 'credible messengers'. Daarbij wordt samengewerkt met steden die hier al ervaring mee hebben in relatie tot drugscriminaliteit zoals Amsterdam.
- We vergroten de gemeentelijke PGA capaciteit waardoor er meer coördinatie is op casusniveau
- We zetten specialisten in die handen en voeten kunnen geven aan een arbeidsmarktoffensief gericht op jonge aanwas en doorgroeiers.

Los van deze concrete voorbeelden, staat het onderwerp 'drugsgerelateerde criminaliteit' op alle betrokken (landelijke) agenda's en wordt – waar mogelijk – al focus aangebracht in bestaande inzet. In het najaar zal de aanpak besproken worden met verschillende groepen bewoners en ondernemers, bijvoorbeeld in Noordwest en Overvecht, die vanuit de 'brede allianties' in de wijken een belangrijke rol zullen hebben in de aanpak van problemen.

Hieronder een toelichting op de beschikbare middelen en een tabel met een overzicht van de incidentele middelen die we kunnen inzetten.

Gemeente

- Verschillende organisatieonderdelen (Publiekszaken, VTH, Jeugd en Veiligheid, Werk en Inkomen) dragen bij aan het programma Veiligheid.
- Binnen de reguliere programmabegroting Veiligheid zijn middelen beschikbaar voor de aanpak van ondermijning (inclusief 1 miljoen structureel opgenomen in de programmabegroting 2021 t.b.v. uitvoeringscapaciteit breed in de gemeente).
- Op advies van de Taskforce Maatschappelijke Effecten Corona 2021 is er via de VJN 2021 incidenteel (nood)budget toegekend voor versterking van Bibob capaciteit en PGA expertise hoog risico personen. Hiermee kon tijdelijke capaciteit gefinancierd worden op kritische plekken, zoals de aanpak van ondermijning en PGA kwetsbare jongeren. Dit maatregelpakket is tijdelijk en bedoeld als noodoplossing voor de korte termijn.
- Voor de gebiedsgerichte aanpak Samen voor Overvecht is binnen de gemeentelijke begroting ook geld gereserveerd voor de aanpak van criminaliteit/overlast/ondermijning.

Rijk-regio

- Vanuit de regiodeal (samenwerking Rijk, provincie en gemeenten Utrecht, Nieuwegein en Zeist) is in totaal 450.000 euro per jaar over vier jaar beschikbaar gesteld voor problematiek in Overvecht. Een deel hiervan wordt besteed aan de aanpak van ondermijnende criminaliteit
- Vanuit het ministerie van J&V is tot en met 2022 een tijdelijke financiële impuls toegekend, de BOTOC (Bestuurlijk Offensief Tegen Ondermijnende Criminaliteit) middelen. Deze is in het bijzonder gelabeld aan de preventieve aanpak tegen ondermijnende criminaliteit voor de aanpak Utrecht Zuid.
- Tijdelijke rijksmiddelen (de zogenaamde Grapperhausgelden, in de jaren 2021 en 2022 in totaal 3 miljoen per jaar) zijn toegekend aan de regio Midden – Nederland en komen deels ten goede aan de stad Utrecht.
- De afgelopen maanden is het gelukt, na gezamenlijke lobby met het RIEC, om een extra tijdelijke financiële impuls vanuit ministerie J&V van 1,7 miljoen euro voor de regio MN toe te voegen tbv persoonsgerichte aanpakken en weerbaarheidstrainingen. De komende tijd werken we uit welk deel daarvan we kunnen aanwenden voor de verstevigde aanpak in de stad Utrecht.

Overzicht huidige incidentele middelen	2021	2022	2023	2024
Regiodeal (aandeel OOV)	450.000	450.000	450.000	450.000
Botoc (ministerie J&V)	815.000	815.000		
Taskforce VJN 2021: versterking op Bibob en PGA hoog risico personen)	380.000	450.000		

Uitvoeringsprogramma voor de langere termijn
Voor de middel(lange) termijn is een meer solide (structurele) financiering nodig om de ambities waar te kunnen maken en de stad leefbaar en veilig te houden. Een stevige winstwaarschuwing is hier dan ook op zijn plaats. Zonder capacitaire versterking binnen vrijwel alle betrokken organisaties zal de gezamenlijke uitvoering van de strijd tegen de ontwrichtende effecten van drugsgerelateerde criminaliteit in Utrecht de komende jaren niet mogelijk zijn. De capaciteit bij politie, OM, reclassering en alle andere betrokken organisaties in het veiligheids- en sociaal domein staat bijvoorbeeld al onder forse druk zónder de intensivering van de aanpak. Hoewel iedereen de noodzaak ziet van een stevige impuls, is er ook een breed besef dat we daar alleen maar met lange adem invulling aan kunnen geven als in de breedte van de keten versterking komt.

Samen met (veiligheids)partners zit Utrecht - in de rol van centrumgemeente, als onderdeel van de G4 en in regionaal verband - aan tafel met het Rijk om de mogelijkheden te onderzoeken van structurele middelen in plaats van tijdelijke impulsen en van een ketenbrede versterking van capaciteit. In de komende maanden werken we samen met betrokken partners aan een uitvoeringsprogramma dat zo volledig mogelijk inzichtelijk maakt wat nodig is voor deze meerjarige aanpak. De gezamenlijke inzet is versterking van de hele keten, van jongerenwerk tot justitie. Waarbij uitgangspunt is dat de overheid in de bestrijding van effecten van (georganiseerde) criminaliteit wendbaar moet zijn, al is het alleen maar omdat criminelen dat ook zijn.

Vervolg
Na vaststelling van de nota wordt de nota verder uitgewerkt tot een concreet uitvoeringsprogramma

Participatie
Totstandkoming nota Grenzen stellen, perspectief bieden
- Aan de analyse ten behoeve van de nota ‘Grenzen stellen, perspectief bieden’ gingen verschillende gesprekken vooraf die het College van B&W in september 2020 heeft gevoerd in de Utrechtse wijken met onder andere bondgenoten, jongeren, ouders, wijkagenten en jongerenwerkers. Deze gesprekken volgden op de ongeregeldheden die daar plaatsvonden in augustus 2020. De resultaten van deze gesprekken zijn meegenomen in de analyse.
- Aan de kwalitatieve rondetafelgesprekken in april 2021, die mede de basis vormden voor de nota ‘Grenzen stellen, perspectief bieden’ hebben Utrechtse bewoners en bondgenoten deelgenomen.
- Aan de kwantitatieve en kwalitatieve analyse die ten grondslag ligt aan de nota ‘Grenzen stellen, perspectieven bieden, hebben tientallen partners van de gemeente meegewerkt. Een overzicht is opgenomen in de nota ‘Grenzen stellen, perspectief bieden’.

Participatie vervolg
Participatie is een belangrijk onderdeel van de voorgestelde Utrechtse aanpak. Het doorbreken van criminele carrières en criminele geldstromen pakken we aan vanuit een brede coalitie van professionals en bewoners en ondernemers. Drugsgerelateerde criminaliteit raakt veel groepen in onze wijken, niet alleen bewoners en ondernemers in algemene zin maar in het bijzonder bijvoorbeeld ook ouders, broertjes, zusjes, buren en schoolgemeenschappen.
De uitwerking van de nota ‘Grenzen stellen, perspectieven bieden’ tot een concreet programma in de komende maanden zal tot stand komen in nauwe afstemming met partners en met bewoners.

Communicatie
De gemeente maakt via diverse kanalen de inhoud van het voorstel bekend. Na bekendmaking zal de komende jaren structureel aandacht worden geschonken aan de diverse onderdelen rondom doorgroeiers en criminele geldstromen die in de nota naar voren komen.

Bijlagen
- Nota ‘Grenzen stellen, Perspectief bieden’
- Geïntegreerd beeld 2.0; Drugscriminaliteit in Utrecht 2021
- Raadsbrief

Grenzen stellen, perspectief bieden



Een veilige en leefbare stad door het tegengaan van de ontwrichtende effecten van drugsgerelateerde criminaliteit

14 september 2021

Gemeente Utrecht

Voorwoord

Net als velen van u ben ik als burgemeester trots op Utrecht, een prachtige stad met ambities op vele terreinen die we samen met bewoners, ondernemers en vrijwilligers vormgeven. Dit geldt ook voor het veilig en leefbaar houden van de stad, dat doen we samen. Met de groei die de stad nog gaat doormaken, is dit alleen nog maar belangrijker geworden. De ondernemende kant van onze stad, zien we namelijk ook terug in termen van criminaliteit. Utrecht speelt een centrale rol in de (inter)nationale cocaïnehandel. Geweld wordt niet geschuwd, beschietingen en (pogingen) liquidaties vinden ook in onze stad plaats, soms op klaarlichte dag. Het is onvoorstelbaar hoeveel geld er in deze wereld omgaat en met hoeveel manipulatie dit gepaard kan gaan. Als stad moeten we weerbaarder worden tegen deze druk. Dit geldt specifiek voor (kwetsbare) jongeren die worden geronseld voor de drugsgerelateerde criminaliteit of er verder in doorgroeien. Ik maak me over deze ontwikkelingen grote zorgen.

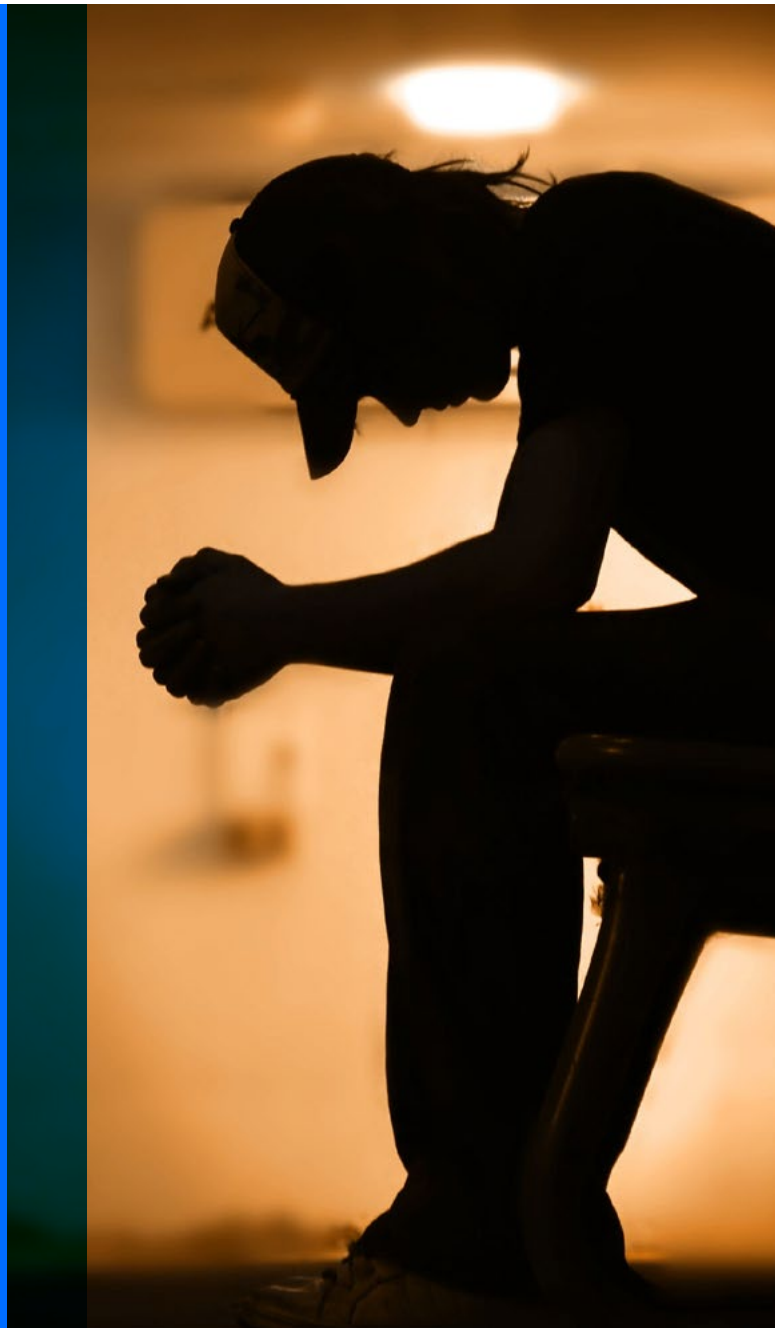
Ondermijning lijkt misschien een veiligheidsprobleem, maar het is allang geen exclusieve taak meer van alleen de veiligheidspartners. Het is een breed maatschappelijk probleem waarvan de aanpak een brede coalitie van partners, bedrijven en bewoners vraagt. Utrecht kan dit, want het sociale karakter dat de stad zo kenmerkt, is cruciaal bij de aanpak van ondermijnende criminaliteit. Bijvoorbeeld bij het dempen van de kweekvijver van criminele organisaties. Er zijn op het juiste moment maakt het verschil als we willen voorkomen dat mensen kiezen voor de criminaliteit of kiezen om er te stappen. De ervaring leert dat de drempel om de criminaliteit definitief achter je te laten, hoog is. Het verliezen van alle sociale contacten, het verdwijnen van status, geen volle portemonnee meer; het zijn omstandigheden die de eerste periode van een nieuw leven zwaar maken.

We moeten op bepalende momenten klaarstaan, in de hele keten, van jongerenwerk tot het gevangeniswezen. Een brede coalitie van zorg- en veiligheidsprofessionals die samen met bondgenoten uit de wijk en samenleving (ondernemers, ouders, ervaringsdeskundigen) de aanpak vorm weten te geven die de criminele carrière daadwerkelijk doorbreekt of in de kiem smoort. Zacht waar het kan, hard waar het moet. Aan de ene kant betrokkenheid en begeleiding bij het zoeken van een baan, het aflossen van schulden, en de invulling van vrije tijd. Aan de andere kant betekent het duidelijkheid en grenzen stellen als de verleiding van het oude leven om de hoek komt kijken. De kracht van ‘streng liefhebben’ is te werken met een scala aan professionals die bij jonge aanwas of doorgroeiers continue de juiste snaar raken.

We werken natuurlijk al langere tijd samen met politie, OM en Belastingdienst (binnen het RIEC) en partners binnen Zorg- en Veiligheidshuis. Dit zetten we voort en intensiveren we voor Utrecht. We doen goede ervaringen op in de aanpakken Samen voor Overvecht en Utrecht-Zuid. Maatschappelijke organisaties zijn goed geworteld en verankerd in wijken. Lokale netwerken weten vaak het beste wat er speelt. Samen met hen vergroten we de weerbaarheid van de stad en haar inwoners.

De opgave vraagt van ons allen om groot te denken, maar ook om kleinschalig te experimenteren. Dit gaat met vallen en opstaan, maar is de enige manier om fundamenteel verandering te weeg te brengen.

Sharon Dijksma
Burgemeester



Inhoud

1	**Samenvatting**	**4**
1.1	Aanleiding	5
1.2	Verstevigde aanpak	6
1.3	Doelstelling	9
1.4	Uitgangspunten	11
2	**Drugsgerelateerde problematiek**	**14**
2.1	Regisserende rol in drugshandel	15
2.2	Excessief geweld	16
2.3	Criminele geldstromen	16
2.4	Onlinewereld en social media	18
2.5	Jonge personen en families in de (drugs)criminaliteit	18
2.6	Problemen in de wijken	20
3	**Doorbreken criminele carrières**	**23**
3.1	Bestaande aanpak: voorkomen jonge aanwas en potentiële doorgroeiers	24
3.2	Extra impuls op voorkomen doorgroei in drugsgerelateerde criminaliteit	26
3.3	Nadere invulling van de persoonsgerichte aanpak	31
3.4	Vergroten weerbaarheid	35
4	**Doorbreken criminele geldstromen**	**36**
4.1	Inleiding	37
4.2	Bestaande aanpak	37
4.3	Extra impuls: focus op gebieden	39
4.4	Meer inzicht nodig criminele verdienmodel	41
4.5	Nieuwe allianties smeden	43
Bijlage Financiën		44
Bijlage partners		48
Colofon		51



1 Samenvatting

1.1 Aanleiding

Bij georganiseerde en ondermijnende criminaliteit vormt drugshandel de kern. Utrecht speelt een centrale rol in de (inter)nationale drugshandel, in Utrecht vooral aan cocaïne te relateren. Er zijn veel zorgen over de gevolgen van deze (zware) criminaliteit in de stad. De handel in drugs is zeer lucratief, er gaan enorme bedragen in om en het is onlosmakelijk verbonden met excessief geweld (zoals liquidaties en beschietingen) en andere vormen van criminaliteit. De impact in de stad is niet meer te negeren, de zichtbaarheid in het 'gewone' leven neemt toe. Er wordt geweld gebruikt, soms op klaarlichte dag. De woning van de buurman wordt gebruikt als opslag- of versnijdplaats van cocaïne. In een park worden automatische wapens gevonden. Ondernemingen worden gebruikt als dekmantel voor het witwassen van geld. Er blijkt een grote groep jonge mannen in Utrecht te wonen die zich status en geld verschaft in de drugswereld door ram- en plofkraken te plegen, vaak met enorme schade tot gevolg. Rekrutering van jongeren gebeurt subtiel, gewoon in eigen buurt of via school. Uit de praktijk horen we dat jongeren op straat worden beïnvloed om het beeld te krijgen dat drugsdealers in feite gewoon handelaren zijn die klanten een plezier doen ('kwestie van vraag en aanbod'). Het is zorgelijk wanneer het beeld ontstaat dat criminaliteit normaal is.

De impact in de stad is niet meer te negeren, de zichtbaarheid in het 'gewone' leven neemt toe.

De criminele geldstromen die samenhangen met de (inter)nationale drugshandel zorgen voor een schaduweconomie. En daar waar kapitalen worden verdiend, is kans op corruptie groot en daarmee de verwevenheid tussen boven- en onderwereld. Er wordt niet geschuwd om bonafide mensen of ondernemers onder druk te zetten of te verleiden een rol te spelen in de logistieke operatie van drugshandel en het witwassen van het daarmee verdiende geld. De coronacrisis heeft het risico op een aantal plekken nog verder vergroot. Waar bijvoorbeeld een toename aan faillissementen wordt verwacht, is het aannemelijk dat de verkeerde mensen met groot geld klaar staan om te 'helpen'.

Er bezwijken (kwetsbare) jonge mensen voor de verleidingen van het snelle drugsgeld. Wanneer zij ook nog geen startkwalificatie hebben, geconfronteerd worden met arbeidsmarktdiscriminatie, geen VOG (Verklaring Omtrent Gedrag) krijgen, met schulden kampen of een licht verstandelijke beperking hebben, zijn zij een extra aantrekkelijk doelwit. Er zijn Utrechtse jongeren die honderden euro's verdienen aan een relatief klein klusje zoals een pakketje vervoeren. Vaak gaat het om jonge mensen die zich niet realiseren dat ze op deze manier in een wereld worden gezogen waar je moeilijk nog uitkomt, zelfs niet als je hebt besloten dat je dat wilt. Deze risico's zijn niet uitsluitend voorbehouden aan kwetsbare jongeren of kwetsbare wijken, hoewel de kans op het binnensluipen van drugsgeld in huishoudens in wijken waar een stapeling is van sociaal-economische problematiek wel degelijk groter is.

1.2 Verstevigde aanpak

De ernst en omvang van dit probleem vraagt om een verstevigde aanpak waarin we niet alleen als één overheid duidelijke grenzen stellen en ingrijpen waar nodig, maar juist ook perspectief bieden, bijvoorbeeld aan hen die uit deze wereld willen stappen. Op deze manier vergroten we de veiligheid en leefbaarheid van onze stad. We sluiten hiermee aan bij de doelstellingen van de gemeentebrede opgave Gezond Stedelijk Leven voor iedereen. Utrecht wil een gezonde, maar ook veilige en leefbare stad zijn voor haar huidige en toekomstige inwoners. Voorkomen dat mensen in de criminaliteit stappen of er verder in doorgroeien, is de kern van de aanpak.

We beginnen uiteraard niet bij nul in de aanpak van (de gevolgen van) ondermijnende criminaliteit. De afgelopen jaren hebben we als stad samen met de regio al stappen gezet, onder meer door de extra toegekende gelden die vanuit de minister incidenteel aan ons RIEC – samenwerkingsverband zijn toegekend.[1] Er is recent een geïntegreerd beeld van gemeente en politie rondom drugscriminaliteit[2] opgeleverd waaruit onder meer blijkt, dat de stad Utrecht er uitspringt qua criminele samenwerkingsverbanden.[3] We maken ons zorgen over deze situatie in de stad en samen met onze veiligheidspartners en partners in zorg en sociaal domein en andere maatschappelijke instanties willen we de komende jaren de bestaande aanpak een extra impuls geven. Daarbij vergeten we niet om deze aanpak samen met de inwoners en ondernemers van de stad te maken, cruciale partners om bijvoorbeeld te helpen signalen te herkennen of weerbaarder te worden tegen criminaliteit.

Deze nota beschrijft de lijnen waarlangs we de komende periode het stadsbrede offensief tegen ondermijnende drugsgerelateerde criminaliteit met een veelheid aan partners willen vormgeven: het doorbreken van criminele carrières en het doorbreken van criminele geldstromen. De inhoud werken we in de komende maanden verder uit tot een uitvoeringsprogramma. We maken zo concreet mogelijk waar we aansluiten bij het bestaande beleid en waar de extra impuls uit bestaat. Waar wordt gesproken over ‘we’, wordt het college van B&W bedoeld. Tegelijkertijd is het offensief tegen ondermijning geenszins een plan van de gemeente alleen. Dit doen we natuurlijk met de veiligheidsdriehoek en andere veiligheidspartners zoals de reclassering en het gevangeniswezen. Verder met zorgpartners, sociaal domein en ook met private partijen als banken. Alle inspanningen van deze organisaties liggen weliswaar buiten de scope van de gemeentelijke verantwoordelijkheid, maar zijn cruciaal om de problematiek het hoofd te bieden. Hierbij is een grote winstwaarschuwing op zijn plek kijkend naar de reeds bestaande druk bij partners, de capaciteit is schaars. In de bijlage is een overzicht opgenomen van de partners van de aanpak die we er nu bij hebben betrokken, uiteraard verschilt de intensiteit van de betrokkenheid en inzet van de organisaties. Bovendien is hier het bedrijfsleven in brede zin nog niet aan toegevoegd, maar er zijn al verschillende die hebben aangegeven hier ook een verantwoordelijkheid in te voelen.

1 Het RIEC staat voor Regionaal Informatie en Expertise Centrum (RIEC). Het is een regionaal samenwerkingsverband (39 gemeentes, OM, politie, belastingdienst) dat zich richt op de aanpak van ondermijnende criminaliteit met o.a. actieplan “Wie praat die gaat”. De gelden uit het Ondermijningsfonds zijn met name gericht op de uitvoering van dit regionale actieplan.
2 Drugscriminaliteit Utrecht 2021 – Een geïntegreerd beeld van de gemeente Utrecht en politie Midden-Nederland, Bureau Broekhuizen, Amersfoort, juni 2021.
3 Een CSV bestaat uit min. 2 personen, er is sprake van structurele samenwerking en verdachten plegen delicten die 4 of meer jaren straf opleveren en die gericht zijn op financieel gewin.



Doorbreken criminele carrières

Een belangrijke pijler van de aanpak is het doorbreken van criminele carrières en het versterken van de weerbaarheid van jonge mensen. Naast het voorkomen van jonge aanwas in de drugsgerelateerde criminaliteit focussen we op (potentiële) doorgroeiers in criminaliteit en op criminele families. Jongeren/jongvolwassenen die een groot risico lopen verder door te groeien in (drugs) criminaliteit en waar nu te weinig gelijktijdige gezamenlijke aandacht voor is. Ook focussen we op een aantal criminele families (samenwerkingsverbanden) waarbij het leven van criminaliteit een vanzelfsprekendheid is geworden en van generatie tot generatie wordt doorgegeven.

Recidive voorkomen en mensen motiveren uit de criminaliteit te stappen, klinkt makkelijker dan het is. Het gaat hierbij om stevig grenzen stellen (boete doen voor gemaakte fouten), maar ook perspectief bieden aan degene die de hulp van overheid wil accepteren. Hierbij leggen we een verband met het recent gestarte programma Detentie en Terugkeer (re-integratie ex-gedetineerden). Het gaat immers voor een deel om dezelfde personen. Een periode van detentie is een hinderlijke onderbreking van iemands leven en soms een abrupte onderbreking van de zorg die iemand kreeg of de opleiding die hij volgde. En is natuurlijk ook een moment om boete te doen voor gemaakte fouten. Het is in ieder geval een uitgelezen kans om te werken aan motivatie om andere keuzes te maken voor de periode na de detentie. We werken samen met de DJI en reclassering uit hoe we hier al tijdens detentie vanaf dag één invulling aan kunnen geven. Specifiek aandachtspunt is het tegengaan van het voortzetten van crimineel handelen tijdens detentie. Onder meer kwetsbare gedetineerden worden hierbij misbruikt om ‘zaakjes’ te regelen met alle gevolgen van dien. Dit risico moet worden betrokken bij de screening om ronselen tijdens detentietijd van kwetsbare personen te voorkomen.

Een integrale aanpak vraagt gelijktijdige focus van alle organisaties op dezelfde groep mensen, het vraagt maatwerkoplossingen op persoonsniveau, het vraagt vasthoudendheid, het vraagt creativiteit en lef.

Hierbij zijn motiveren, vasthouden en niet loslaten belangrijke kernwoorden.

We implementeren erkende – en elders bewezen – interventies in Utrecht gericht op doorgroeiers en verkennen – op langere termijn – de mogelijkheden voor nieuwe interventies, denk hierbij aan:

- Een netwerk van 'credible messengers' die (figuurlijk) de taal spreken en mensen op de juiste manier kunnen motiveren een ander pad te bewandelen.
- Een werkgelegenheidsoffensief (bijvoorbeeld motiveren en begeleiden naar banen 'met status').
- Slimme gecombineerde inzet van strafrechtelijke, civielrechtelijke, fiscale en bestuursrechtelijke maatregelen en daarbij het verkennen van interventies zoals meidenaanpak, wijkrechtspraak en een online schuldenrechter.
- In samenwerking met de drie reclasseringsorganisaties (3RO): opzetten van pilots op het terrein van toezicht voor specifieke doelgroepen.

Doorbreken criminele geldstromen

De tweede belangrijke pijler van de aanpak is het doorbreken van criminele geldstromen. Dit is ongelooflijk complex en vraagt net als bij doorbreken criminele carrières om een lange adem. Een greep uit de (nieuwe of intensivering van bestaande) interventies:

- Pilot met Rabobank om meer inzicht te krijgen in kwetsbare branches voor witwassen.
- Onderzoek met partners om meer zicht te krijgen op waar het criminele geld neerslaat.
- Vergroten weerbaarheid van inwoners, ondernemers, professionals en de overheid.
- Zichtbaar en gericht bestuurlijk optreden: handhaving op basis van vergunningen, inzet van de sluitingsbevoegdheid (Opiumwet, APV), controles op het digitaal opkoopregister, opleggen van gebiedsverboden, controles op de basisregistratie personen.
- Gefocuste inzet in twee kwetsbare gebieden: bedrijventerrein Nieuw Overvecht en Amsterdamsestraatweg.
- Lobby om contante betalingen te verlagen tot 1000 euro, aansluitend op wetsvoorstel om meldingsplicht contante betalingen boven de 10.000 euro al in te voeren bij 3000 euro.

Het vergroten van de weerbaarheid **van inwoners, ondernemers, professionals en de overheid** is een belangrijk onderdeel. Dit doen we onder andere door het geven van trainingen en zogeheten 'Knock and Talk' gesprekken, waar we samen met onze partners letterlijk aan de deur in gesprek gaan over de risico's en gevolgen van ondermijning. Hierdoor is de verwachting dat signalen van ondermijning sneller worden herkend, gemeld en vervolgens waar mogelijk aangepakt. Onze partners in het sociaal domein gaan hier ook een belangrijke rol in spelen. Gezamenlijk trekken we op om professionals en vrijwilligers basiskennis en handelingsperspectief te geven in het signaleren van en omgaan met (beginnend) crimineel gedrag.

Een belangrijke stap bij het doorbreken van criminele geldstromen is allereerst om meer inzicht verkrijgen in criminele verdienmodellen en waar het criminele geld neerslaat in de stad. We doen dit niet alleen, maar juist met private partijen zoals de Rabobank. We gaan gezamenlijk informatie (met inachtneming van de privacyregels) bij elkaar leggen om zo meer zicht te krijgen op risico's en witwasgevoelige branches waar veel contant geld in omgaat (dit doen we via zogenaamde fenomeen- en trendanalyses).

Vervolgens kunnen we ons (bestuurlijk) instrumentarium met meer focus inzetten. Natuurlijk gaan we met meer private partijen allianties aan (van vastgoedorganisaties tot individuele ondernemers). Een aantal gebieden geven we nu al een extra impuls, omdat die nu reeds in het geïntegreerd beeld rondom drugscriminaliteit naar voren komen als (kwetsbaar voor) criminele inmenging: de Amsterdamsestraatweg en bedrijventerrein Nieuw Overvecht. In die gebieden gaan we informatie- en risicogestuurd het bestuurlijk instrumentarium inzetten om barrières op te werpen voor criminele inmenging en het daarmee aantrekkelijker te maken voor bonafide ondernemers. Voorbeelden: intensivering van de integrale handhavingsacties en de inzet van het ondermijningsartikel in de APV (het gericht aanwijzen voor een vergunningsplicht van panden, gebieden en/of branches waar de openbare orde onder druk staat).

1.3 Doelstelling

De nadruk van de verstevigde (ondermijnings)aanpak leggen we - gezien de feiten, cijfers en risico's - op drugsgerelateerde criminaliteit. Het stoppen van de drugshandel is geen realistisch doel, maar het gezamenlijk bestrijden van de effecten in de wijken en het verstoren van de criminele samenwerkings-verbanden en verdienmodellen wel. Al vergt dit een lange adem.

Daarmee definiëren we als **doel** van de verstevigde aanpak: 'Het vergroten van de veiligheid en leefbaarheid van de stad door het tegengaan van ontwrichtende effecten van drugsgerelateerde criminaliteit in Utrechtse wijken'. Dit doen we door grenzen te stellen én perspectief te bieden.



Grenzen stellen, perspectief bieden

Meerjarige aanpak tegen de ontwrichtende effecten van drugsgerelateerde criminaliteit.



Aanpak
- Focus op jonge aanwas, doorgroeiers en criminele families
- Personen in kaart brengen
- Intensieve persoonsgerichte aanpak, vasthouden en niet loslaten

Interventies
- Netwerk van credible messengers
- Banen met status
- Pilot Verklaring Omtrent Gedrag (VOG)
- Multidisciplinair Toezichtteam met o.a. reclassering (3RO)
- Verkennen wijkrechtspraak en een online schuldenrechter

Aanpak
- Onderzoek naar criminele verdienmodellen
- Gefocuste inzet kwetsbare gebieden
- Nieuwe allianties aangaan
- Zichtbaar en gericht bestuurlijk optreden

Interventies
- Pilot Rabobank
- Onderzoek verdachte transacties
- Knock and Talk gesprekken
- Voorlichting en training weerbaarheid en meldingsbereidheid
- Controles en handhaving bij probleempanden en bedrijven

1.4 Uitgangspunten

Een effectieve aanpak vraagt om een lange adem van zeker 5-10 jaar, een veelheid aan partners, innovatie, maatwerk en lef. Waarbij we blijvend rekening houden met de wendbaarheid en creativiteit van criminelen en hun methoden en verdienmodellen en passen, indien nodig, onze aanpak daar op aan.

We gaan gezamenlijk aan de slag aan de hand van een aantal uitgangspunten:

Focus aanbrengen op basis van informatie- en risicogestuurd werken
Hoewel de geschetste problemen stadsbreed aanwezig zijn, is het niet mogelijk tegelijkertijd op alle plekken en personen in de hele stad even intensief in te zetten. We houden in heel de stad de basis op orde, maar focus en keuzes zijn nodig voor de extra impuls op de reeds bestaande aanpak. Op basis van informatie, duiding en met erkende risicotaxatie instrumenten van partners zetten we interventies gezamenlijk en gericht in. Met personen, families en gebieden kiezen we daar waar het risico op doorgroeien of verslechterd straatbeeld en daarmee aantasting van veiligheid en leefbaarheid het grootst is.

Op deze plaats moet gezegd dat in het verbinden van straf-zorg en sociaal domein er verschillende wettelijke beperkingen zijn. Alle puzzelstukjes rondom een casus of opgave vinden zich verspreid onder partners en dat is niet zomaar bij elkaar te brengen, zeker niet als het persoonsgegevens betreft. Het streven om te komen tot een gezamenlijk informatiebeeld kan alleen maar binnen de grenzen van de wet, dit vraagt een doorlopend gesprek ook met onze landelijke partners.

Opgavegericht werken en regie
De problematiek manifesteert zich wellicht als veiligheidsprobleem, maar is misschien nog wel meer een sociaal maatschappelijk probleem. Daarmee is er een veelheid aan partners die allemaal een rol hebben in de aanpak en in feite allen een stukje van de puzzel (de opgave) hebben. Een stukje waar ze uiteraard zelf over gaan. Maar alleen als we als eén overheid optreden, kunnen er dingen veranderen. Op die totale puzzel moet een vorm van coördinatie plaatsvinden, zonder ieders eigen bevoegdheden teniet te doen. De burgemeester kan als voorzitter driehoek, voorzitter College, maar juist ook als burgemeester van alle partijen in de stad verbinden en sturen op resultaat op de gezamenlijke opgave die centraal staat.

Maar alleen als we als eén overheid optreden, kunnen er dingen veranderen.

‘Motivatie’ als nieuw leefdomein
Er wordt vaak gesproken over de vijf leefgebieden (dagbesteding, zorg, huisvesting, identiteitsbewijs, inkomen) als belangrijkste basisvoorwaarden voor het op orde krijgen van iemands leven (bijvoorbeeld na detentie). Voor deze aanpak en dan met name voor de groep ‘doorgroeiers’ voegen we daar in feite een zesde factor aan toe: motivatie. Als mensen niet intrinsiek gemotiveerd zijn, wordt verandering nooit duurzaam. De rol van de overheid is daar wellicht beperkt, maar niet nihil. Ook hier kunnen ervaringsdeskundigen voor worden ingezet. Om mensen te bewegen naar een ander leven, is nu eenmaal meer nodig dan alleen het creëren van aanbod (wat er in de stad al is). Het is nodig om iemand te motiveren daar gebruik van te maken.

Het blijft voor velen van ons onvoorstelbaar hoeveel geld er in de wereld van drugscriminaliteit omgaat en met hoeveel manipulatie en druk dit gepaard gaat. Mensen willen (en kunnen) hier vaak niet zomaar uitstappen. Om daar als overheid daadwerkelijk iets tegenover te kunnen stellen, moeten we daarom op zoek naar personen die de ervaring en de geloofwaardigheid hebben om deze jonge personen met *gezag* een spiegel voor te houden en ze te helpen door een eervolle uitweg uit de criminaliteit te bieden met een ander perspectief. Dat kan ook iemand zijn die zichzelf heeft ontworsteld aan het criminele milieu.

De meest duurzame aanpak is 1 op 1 samen met de betreffende persoon inzetten op het aanzwengelen van zijn intrinsieke motivatie waar de benodigde discipline uit gaat voortvloeien om een ander pad te bewandelen. Helaas ontbreekt deze motivatie met enige regelmaat bij personen die zich niet verbonden voelen met de samenleving, crimineel succes ervaren, hulpverleningsmoe zijn of niet durven te kiezen voor een leven zonder criminaliteit. Zij hebben externe prikkels nodig, aandacht van mensen die ze niet alleen letterlijk maar ook figuurlijk bereiken. Via deze personen en daarnaast via straf-, bestuurs- en civielrechtelijke maatregelen (en andere creatieve interventies) zijn er kansen om een criminele kansenstructuur onaantrekkelijk te maken.

Zacht als het kan, hard als het moet.

Nooit meer achterom kijken

Vincent staarde voor zich uit, met zijn mobieltje in z'n hand. Het was stil in zijn woonkamer, je hoorde de klok tikken. Twee maanden had ie het al volgehouden. Het vaarwel van zijn oude leven in drugshandel. Weg vrienden, weg een deel van zijn familie, weg houvast. Geen snel geld meer. Hij keek naar zijn broek, een dure. Een van de weinige dingen die hem herinnerde aan hoe het was. Hij scrollde door zijn nieuwe telefoon, een gare, goedkope. Geen whatsappjes, zijn scherm was vrijwel leeg. Een paar mensen hadden zijn nieuwe nummer. Vincent was moe, leeg van het leven dat ie er al op had zitten, terwijl hij nog zo jong was. Hij wilde net als zijn neef zijn, alles ging hem makkelijk af, hij hoefde geen moeilijke dingen te doen en van het geld dat hij had verdiend, had hij nu een huis in Spanje gekocht.

Hij had het geprobeerd, maar was nu leeg. Leeg van de stress, van nachten doorhalen, van de achterdocht en het wantrouwen, van bekenden die het leven lieten, van het vastzitten. Het schreeuwen door de telefoon heen, als ie 's nachts opnam, want hij moest snel bezorgen. Zo niet, kwamen ze langs om klappen te geven. Vincent wreef met z'n hand over zijn gezicht. Hij dacht aan het gevoel van de koude stoep, toen ie daar lag in het holst van de nacht, bebloed, in pijn en alleen, doordat die ander hem te pakken had. Hij keek naar beneden, naar zijn benen, hij was altijd aan het rennen. Op de vlucht. Voor anderen, voor de politie. Hij dacht aan de stress van de cel, die nooit veilig voelde. Had zijn neef dit ook gehad, maar nooit verteld?

Toch zat ie nu blij te wezen, in zijn kleine woonkamer. Hij glimlachte en dacht aan zijn nieuwe kans. Hij was blij met zijn ankers; Ben en Mirya, mensen die hem hielpen dingen inzien. De laatste keer dat hij vastzat en dacht ‘ik wil dit niet meer, ik kan dit niet meer’, waren zij er ineens. Ze snapten hem, ze zeiden de juiste dingen. Niet allemaal aardig, maar tenminste wel straight. Soms kwam het verlangen naar het oude en het gemakkelijke weer om de hoek kijken. Maar dan trokken zij hem erdoor, al die weken al. Vincent kon altijd met ze bellen. Dat is fijn en belangrijk, want hij voelde zich alleen en eenzaam. Zoveel vrienden bleek hij toch niet te hebben in de wereld. Ze hielpen hem aan een baantje. Een vet baantje, dat eerlijk geld opleverde. Na veel gedoe, door die verdomde VOG. Maar het was gelukt. Hij had gister voor het eerst een loonstrook gehad, vandaag stonden er legale knaken op zijn rekening. Ben en Mirya lieten hem kennis maken met sport, een uitlaatklep. Hij was er een paar keer per week, keek uit naar die momenten. Knoopte zo nu en dan voorzichtig een praatje aan, maar vond het eng. Want altijd die achterdocht.

Vincent had om de hoek een koffietent, waar hij soms jonge moeders of vaders met een kind zag binnenkomen. Ooit wilde hij dat ook; na zijn schulden, na zijn palmboom. Een kind. Maar eerst zijn schulden afbetalen. Hij had een begin gemaakt en zou over drie jaar klaar zijn. Hij kroop door de tunnel, richting het licht. Hij droomde over het buitenland. Hij kon eindelijk weer dromen. Dat kon hij niet, vroeger zat zijn hoofd te vol met stress. Hij had op zijn muur een foto opgehangen van een palmboom. Hij wilde een palmboom zien.
Het maakte eigenlijk niet uit waar die boom stond.

Vincent voelde zich opgelucht, zijn leven was nu overzichtelijk. Hij werkte overdag en sliep in de nacht. Hij was dankbaar voor de ongecompliceerdheid. Terwijl hij zich goed realiseerde hoe gecompliceerd dit was, een netwerkje van mensen hield zich met hem bezig. Zijn vangnet. Hij had beloofd hier ook wat voor terug te doen. Want hij had iets, wat weinig andere mensen hebben. Ervaring in een wereld die voor veel mensen onbegrijpelijk en ondoordringbaar is. Hij ging mensen behoeden voor die wereld en helpen om net als hij ook weer te leren dromen.



2 Drugsgerelateerde problematiek

2.1 Regisserende rol in drugshandel

Als input voor deze nota is er specifiek voor stad Utrecht een geïntegreerd beeld van gemeente en politie Midden-Nederland van drugscriminaliteit opgesteld. Om te komen tot dit beeld is gebruikt gemaakt van verschillende (kwalitatieve) analyses, rondetafel- en groepsgesprekken met professionals en burgers, verschillende onderzoeken en beleidsnota's. Dit geeft een gezamenlijk en actueel beeld voor onze stad. De belangrijkste bevindingen worden in dit hoofdstuk geschetst.

Utrecht speelt een regisserende rol in de (inter)nationale drugshandel. In totaal zijn zo'n 150 criminele samenwerkingsverbanden actief in Midden-Nederland[4] waarvan 50 in de stad Utrecht. Het gaat hierbij naar schatting in totaal om enkele honderden personen die vaak onderling een relatie hebben. Ongeveer de helft van de criminele clusters in de stad Utrecht houdt zich bezig met de handel in cocaïne.[5] Door Utrechtse wijkagenten worden verschillende criminele samenwerkingsverbanden genoemd met familierelaties, waarbij vooral broers en neven strafbare feiten plegen en in contact staan met andere personen met crimineel gedrag.[6] Utrecht heeft met 38% van alle regionale politieregistraties het grootste aandeel in de politieregio Midden-Nederland met betrekking tot de handel in cocaïne (met name import en export). Er is ook in het aantal geregistreerde misdrijven 'handel in harddrugs' een stijging te zien tussen 2016 en 2020: van 49 naar 73. Het aantal verdachten van handel is harddrugs uit Utrecht is tussen 2016 en 2020 eveneens sterk toegenomen. Zo waren er in 2016 in totaal 61 verdachten en 130 in 2020.



4 Het betreft hier de politieregio die een gebied van 39 gemeenten beslaat (Gooi & Vechtstreek, Flevoland en Utrecht).

5, 6 Drugscriminaliteit Utrecht 2021 – Een geïntegreerd beeld van de gemeente Utrecht en politie Midden-Nederland, Bureau Broekhuizen, Amersfoort, juni 2021.

2.2 Excessief geweld

Uit politie informatie blijkt dat drugs de rode draad is in de georganiseerde criminaliteit.[7] Zo zijn liquidaties (excessief geweld) vaak het gevolg van conflicten binnen de cocaïnehandel, en zijn er Utrechtse gewelds-groeperingen die zich specifiek verhuren voor liquidaties. Vanaf 2019 zijn er in Utrecht (voor zover bij ons bekend) 13 beschietingen geweest van panden (eind 2020 (be)trof er één een advocatenkantoor in Oudwijk), 4 schiet-incidenten richting personen en 6 handgranaatleggingen. In de periode van 2019 tot maart 2021 is daarnaast een aantal opslagplekken van wapens, onderdelen van explosieven gevonden en waren er andere incidenten. De locaties varieerden van woningen, garageboxen en park Transwijk waar een partij wapens en munitie ingegraven was. Uit politie-informatie blijkt dat in 2018 ook al delen van wapens en munitie zijn aangetroffen in Park Transwijk.

Er zijn verder signalen dat plofkraken worden gepleegd om je in te kopen in de drugswereld. In onze stad is in 2020 een 'plofkraakschool' ontdekt waar jonge jongens werden opgeleid voor het plegen van plofkraken in binnen- en buitenland. Veel van de internationaal actieve plofkrakers zijn woonachtig in Utrecht, zo komen 30 van de 77 in het land aangehouden plofkrakers in 2019 uit Utrecht, veelal uit Overvecht, Kanaleneiland en Hoograven.[8]

2.3 Criminele geldstromen

Criminele geldstromen zijn nauw verweven met de wereld van drugscriminaliteit.[9] Wijkagenten zien dat bij bepaalde criminele samenwerkingsverbanden met familierelaties dat jeugdige familieleden vooral op straat strafbare feiten plegen, terwijl de oudere familieleden zich eerder richten op het witwassen van het crimineel verkregen geld.

Van alle criminele samenwerkingsverbanden maakt 50% voor het witwassen gebruik van één of meer bedrijven, op eigen naam of op naam van een ander. Ook 'kleinere' criminelen maken gebruik van dergelijke witwasmethoden. Facilitators in het witwassen bedienen vaak meerdere criminele samenwerkingsverbanden.[10] Witwasgevoelige branches zijn onder andere, koeriersdiensten, horeca, kappers, schoonheidssalons, zorgbedrijven, verhuur van vastgoed, slotenmakers en autobedrijven. In 2020 zijn er 50 registraties van witwassen in Utrecht.[11] Dit betreft een sterke toename vanaf 2016, toen er nog maar 2 van dergelijke registraties waren.

Uit een gemaakte analyse van verdachte transacties tussen 2019 en eind maart 2021 komt naar voren dat in die periode 1669 transacties verdacht zijn verklaard, waarmee ruim 128 miljoen euro is gemoeid. Bij deze transacties zijn 42 rechts- en 238 natuurlijke personen betrokken.[12] Van de 42 rechtspersonen die betrokken zijn bij de verdachte transacties betreft het voor het overgrote deel eenmanszaken.

7 - 12 Drugscriminaliteit Utrecht 2021 – Een geïntegreerd beeld van de gemeente Utrecht en politie Midden-Nederland, Bureau Broekhuizen, Amersfoort, juni 2021.



In Utrecht bestaat de top 3 branches met meeste verdachte transacties (meldingen van de Financial Intelligence Unit (FIU)) uit: de autobranche, koeriersdiensten en verhuur van onroerend goed. Sommige bedrijven binnen de autobranche zijn betrokken bij drugscriminaliteit. Het gaat om verschillende soorten activiteiten waaronder bijvoorbeeld het inbouwen van verborgen ruimtes in voertuigen voor het vervoer van geld of drugs en witwassen. Bedrijventerrein Nieuw Overvecht bevat relatief veel autobedrijven, waar verschillende vormen van deze criminaliteit geconstateerd zijn.

De hoeveelheid bedrijven in Utrecht die (tevens) koeriersdiensten aanbieden is opvallend hoog. Er zijn niet alleen relatief veel verdachte transacties in de vastgoedsector in Utrecht, ook professionals geven aan dat het witwassen van crimineel vermogen in Utrecht door aan- en verkoop van vastgoed plaatsvindt. Zij geven tevens aan dat er nog geen goed zicht is op bemiddelaars in dit vastgoed.

Er wordt tegenwoordig voornamelijk geld witgewassen door middel van underground banking (internationale geldhandel zonder tussenkomst van banken). In Utrecht vindt veelvuldig overdracht van crimineel geld plaats middels underground banking, met name naar het buitenland.[13] Ook worden (kwetsbare) mensen geworven als geldezel of om geld wit te wassen wat verkregen is met drugscriminaliteit. Overigens wordt een deel van de criminele opbrengsten ook via legale geldwisselkantoren naar het buitenland verzonden.

13 Drugscriminaliteit Utrecht 2021 – Een geïntegreerd beeld van de gemeente Utrecht en politie Midden-Nederland, Bureau Broekhuizen, Amersfoort, juni 2021.

2.4 Onlinewereld en social media

In de rondetafelgesprekken met professionals en burgers komt de rol van online platforms en social media in de drugscriminaliteit naar voren. Zij geven aan dat het handelen en het aanschaffen van drugs sterk wordt vergemakkelijkt door online platforms en het dark web. Digitale criminaliteit heeft een laag opsporingspercentage, terwijl we wel een stijging van het aantal aangiften en meldingen zien (cybercrime:[14] van 86 in 2019 naar 166 in 2020). Het is voor jongeren door social media en smartphones vrij gemakkelijk om een handeltje op te zetten. Dit beeld wordt bevestigd door de al eerder aangestipte onderzoeken van Straatwaarde(n)[15] in Utrecht en Utrecht-Zuid. Afspraken voor drugsdeals worden volgens professionals onder meer via WhatsApp, Snapchat en Telegram gemaakt. Ook gebruiken ze WhatsApp groepen om door te geven waar de politie rijdt. Social media kunnen hiernaast ondersteunend zijn aan het rekruteringsproces van jonge aanwas, omdat zij een platform bieden waar influencers te zien zijn met grote sommen geld. “Daar zijn pakken geld te zien, het is een promotiekanaal.”

Ten opzichte van andere steden valt in Utrecht vooral op dat er veel familierelaties zijn.

2.5 Jonge personen en families in de (drugs)criminaliteit

In Utrecht zien we wat we in heel Midden-Nederland zien, namelijk een explosieve bevolkingsgroei. In de periode 2012-2021 is de Utrechtse bevolking het hardst gegroeid van de G4. Volgens de prognoses zal Utrecht ook het hardst blijven groeien van de G4, namelijk 22,9% ten opzichte van 6,6% landelijke groei (bijna 3,5x zoveel). De groep jongeren en jongvolwassen onder de 30 jaar is in de periode 2012-2021 ook veel harder gegroeid in Utrecht dan in de rest van de G4 en Nederland gemiddeld. Dit is vaak de leeftijd waarop je door ‘de grote jongens’ de drugswereld in wordt verleid.

Het absolute aantal van drugsmisdrijven verdachte jongeren onder de 18 jaar is sterk toegenomen tussen 2016 en 2020, van 7 naar 30.[16] Ook breder (dus kijkend naar alle misdrijven) is er in Utrecht een opvallende toename van het relatieve aantal minderjarige verdachten van 18 naar 25 per 1.000 inwoners, dit is na Amsterdam (32 per 1.000 inwoners) het hoogste van de G4. Hiernaast valt Utrecht op met een stijging van 11% van jongvolwassen daders tussen 2015-2020, de sterkst van de 25 grootste gemeente in Nederland (Van der Laan, Beerthuizen en Boot, 2021).

In de rapportage van bureau Broekhuizen komt naar voren dat er verschillende criminele samenwerkingsverbanden met familierelaties in Utrecht zijn. Ten opzichte van andere steden valt in Utrecht vooral op dat er veel familierelaties zijn. Die families hebben de kernmerken van een ‘crimineel systeem’.

14 Cybercrime betreft criminaliteit die gepleegd wordt met een ICT-middel (een computer, smartphone, smartwatch of tablet), gericht op een ander ICT-middel (https://www.vraaghetdepolitie.nl/misdaad-en-geweld/oplichting/wat-is-cybercrime.html). Van de verschillende categorieën cybercrime wordt fraude met bankgegevens/internetbankieren het meest geregistreerd.
15 Onderzoek Straatwaarde(n), Adjiembaks e.a., 2019.
16 Het gaat hier niet perse om unieke verdachten. Het is mogelijk dat één jongere als verdachte bij verschillende misdrijven meetelt.



Utrecht heeft van de G4 steden relatief de meeste verdachten van handel in harddrugs door jongeren en jongvolwassenen.[17] In Utrecht worden van dit delict met name 18 tot 25 jarigen verdacht (46%) gevolgd door 25 tot 35 jarigen (25%).[18] Terwijl bij de andere G4-gemeenten met name wat oudere inwoners van de handel in harddrugs verdacht worden. De 18 tot 25 jarigen nemen in die gemeenten slechts 22-30% van de handel in harddrugs 'voor hun rekening'.

Bij bezit harddrugs en bezit softdrugs zijn relatief de meeste verdachten 18 t/m 24 jaar (gevolgd door 25 tot 35 jaar). En bij handel in softdrugs en het vervaardigen van softdrugs zijn relatief de meeste verdachten 25 tot 35 jaar (gevolgd door 18 tot 25 jaar). Dit is vergelijkbaar met andere gemeenten.

Uit een recente analyse van politie blijkt dat jongeren uit jeugdgroepen contact hebben met mensen die zich bezighouden met plofkraken, drugshandel en excessief geweld.[19] In Utrecht zijn er bij de politie 12 jeugdgroepen bekend bestaande uit in totaal zo'n 125 personen. Bij 6 van deze jeugdgroepen zijn duidelijke linken met zwaardere criminelen te zien. Kenmerkend is dat het gaat om fluïde netwerken, die continu veranderen in samenstelling, omvang en onderlinge samenhang.

Uit landelijk onderzoek van de politie blijkt, dat hoe jonger de leeftijd bij het plegen van een eerste delict, hoe groter het risico op meer misdrijven in de toekomst en een lange criminele carrière.[20] Deze jonge personen die starten met relatief kleine delicten, lopen het risico om uiteindelijk door te groeien als grotere speler in de georganiseerde (drugs)criminaliteit. Het lukt nu nog onvoldoende om te zien wanneer en hoe deze jongeren en jongvolwassenen doorgroeien naar de zwaardere vormen van (drugs) criminaliteit benadrukken Weijers, Ferwerda & Roks *(Verharding van de jeugdcriminaliteit. Het probleem van de potentiële doorgroeier, 2021)*. Vanuit zorgen om verharding van de jeugdcriminaliteit beschouwen zij deze potentiële doorgroeiers als de meest zorgelijke.

17 - 19 Drugscriminaliteit Utrecht 2021 – Een geïntegreerd beeld van de gemeente Utrecht en politie Midden-Nederland, Bureau Broekhuizen, Amersfoort, juni 2021.
20 Landelijk onderzoek jeugdcriminaliteit door politie (periode 2015 – 2019).

2.6 Problemen in de wijken

Ondermijnende criminaliteit speelt in heel de stad. Over een periode van een aantal jaar komen duizenden meldingen over verschillen criminele activiteiten naar voren.[21] Uit de jaarlijkse rapportages van Meld Misdaad Anoniem (MMA) blijkt dat het grootste deel van de meldingen gaan over drugs. Het aantal MMA-meldingen drugsmisdrijven is gestegen van 75 in 2016 naar 179 in 2020.

Op bepaalde plekken in de stad zien we terug dat de voedingsbodem voor drugsgerelateerde criminaliteit groter is. Dit is bijvoorbeeld het geval in Overvecht, Noordwest en Zuidwest. Dit hangt samen met stapeling van problematiek als schulden, gezondheidsproblemen, verslaving, kansenongelijkheid. Dit kan leiden tot het ontbreken van (het zien van) perspectief en daardoor het risico van de aantrekkingskracht van de drugsgerelateerde criminaliteit. Ook is er een aantal plekken die aantrekkelijk zijn voor criminele activiteiten. Er zijn partners in de bovenwereld nodig om criminele activiteiten te verhullen en te faciliteren. De coronacrisis heeft grote (financiële) impact op ondernemers en hun bedrijven en dat kan hen kwetsbaar maken voor criminele inmenging. Verschillende partijen, waaronder het Strategisch Beraad Ondermijning (SBO) en de NCTV waarschuwen voor mogelijke infiltratie van crimineel geld na corona, bijvoorbeeld via overnames in de horecabranche.

Het aantal MMA-meldingen drugsmisdrijven is gestegen van 75 in 2016 naar 179 in 2020.

In de rapportage van Bureau Broekhuizen wordt ingegaan op zes wijken die opvallen als het gaat om drugs(gerelateerde)criminaliteit. Zo komt Overvecht o.a. naar voren als pleegplaats van het vervaardigen van softdrugs en zien we een grotere voedingsbodem, voor met name jongeren, om open te staan voor een carrière in de drugscriminaliteit. Specifiek op het bedrijventerrein Nieuw Overvecht zien we een oververtegenwoordiging van ondernemers en ondernemingen in relatie tot criminele activiteiten en strafrechtelijke onderzoeken. Er zijn specifieke tekenen die wijzen op een criminogene autobranche en er zijn bedrijven die criminaliteit faciliteren terwijl bonafide ondernemers worden benadeeld.[22]

Zuid valt op vanwege het hoge aantal verdachten van handel in harddrugs (43 in 2020). Ook is er een criminele jeugdgroep actief. Ook Noordwest heeft relatief een hoog aantal verdachten van handel in harddrugs (39) en daar is relatief een hoog aantal meldingen van drugsmisdrijven bij Meld Misdaad Anoniem. Ook hier geldt dat er een relatief groot risico is voor met name jongeren om terecht te komen in de (drugs)criminaliteit.

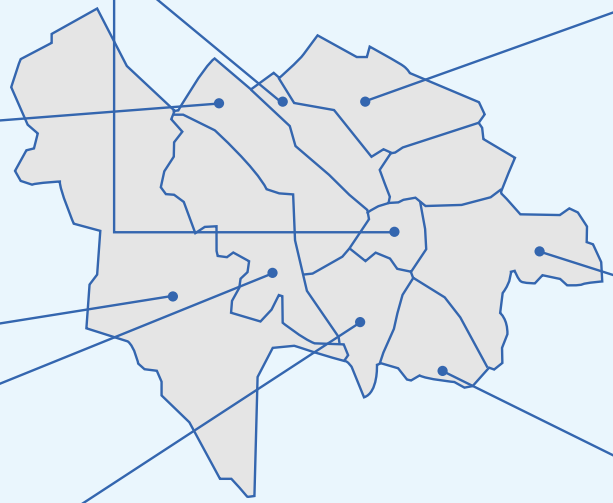
21 - 22 Drugscriminaliteit Utrecht 2021 – Een geïntegreerd beeld van de gemeente Utrecht en politie Midden – Nederland, Bureau Broekhuizen, Amersfoort, juni 2021.

Over de Amsterdamsestraatweg is onlangs een rapport verschenen *(“De Amsterdamsestraatweg – Rapportage over overlast en ondermijning”)* waaruit blijkt dat er sprake is van zowel een schaduweconomie als drugsgerelateerde criminaliteit in het gebied. Op de Amsterdamsestraatweg zijn er vanaf juli 2014 tot mei 2021 in totaal 30 panden (van de in totaal 200 panden in de hele stad) gesloten door de burgemeester vanwege een gevaar voor de openbare orde o.a. vanwege illegaal gokken, faciliteren van criminele activiteiten en witwassen/underground banking.[23] Ook blijkt uit het rapport dat er van verschillende bewoners en professionals signalen zijn dat er verschillende bedrijven zijn die, los van corona, te weinig klanten lijken te hebben om te kunnen blijven bestaan. Hoewel voorzichtigheid geboden is om, zeker op brancheniveau, aan te nemen dat er sprake is van witwassen bij deze bedrijven, blijft overeind staan dat voor een aantal zaken vestiging op Amsterdamsestraatweg relevanter lijkt dan het terugverdienen van de bedrijfskosten.[24] Tot slot zijn er ook in dit gebied meerdere signalen van drugshandel op straat.



23 Drugscriminaliteit Utrecht 2021 – Een geïntegreerd beeld van de gemeente Utrecht en politie Midden – Nederland, Bureau Broekhuizen, Amersfoort, juni 2021.
24 Rapport Amsterdamsestraatweg, Lokale Zaken/ Gemeente Utrecht, 2021.

Gebieden



Noordwest

Criminele geldstromen
Witwassen, underground banking.

Excessief geweld
Handgranaatleggingen, schietpartij.

Criminele families
Woonachtig in de wijk.

Criminele jeugd
Jongeren hebben contact met criminelen rondom plofkraken/drugs/excessief geweld.

West

Criminele geldstromen
Witwassen.

Excessief geweld
Beschieting van pand, opslagplek van wapens.

Vleuten - De Meern

Criminele geldstromen
Witwassen.

Leidsche Rijn

Criminele geldstromen
Underground banking.

Excessief geweld
Handgranaatlegging.

Criminele families
Woonachtig in de wijk.

Centrum

Drugs
Relatief veel verdachten bezit soft/harddrugs.

Excessief geweld
Pleegplaats meeste verdachte wapengerelateerd geweld.

Criminele geldstromen
Witwassen – faciliterende branches (horeca).

Zuidwest

Criminele geldstromen
Witwassen.

Excessief geweld
Schietpartijen.

Plofkraken
Plofkrakers afkomstig uit de wijk.

Criminele families
Woonachtig in de wijk.

Criminele jeugd
Woonachtig in de wijk en in bepaalde mate georganiseerd crimineel, zwaardere criminelen ronselen jongeren voor klusjes.

Overvecht

Criminele geldstromen
Witwassen.

Excessief geweld
Handgranaatleggingen, beschieting van pand, opslagplek van wapens.

Plofkraken
Plofkrakers afkomstig uit de wijk en loodsen/garageboxen voor opslag van materialen/auto's, faciliterende autobedrijven en trainingslocatie.

Mensenhandel
Mogelijk criminele uitbuiting van kwetsbare bewoners.

Criminele families
Woonachtig in de wijk.

Criminele jeugd
Zwaardere criminelen ronselen jongeren voor klusjes, jongeren hebben contact met criminelen rondom plofkraken/drugs/excessief geweld.

Oost

Criminele geldstromen
Underground banking, spookbewoning.

Excessief geweld
Beschieting kantoorpand.

Zuid

Excessief geweld
Handgranaatleggingen, beschieting van pand.

Plofkraken
Plofkrakers afkomstig uit de wijk.

Criminele jeugd
Woonachtig in de wijk en in bepaalde mate georganiseerd crimineel.



3 Doorbreken criminele carrières

Sommige jongeren en jongvolwassenen kiezen bewust voor het snelle geld en een criminele carrière, anderen worden misleid en gemanipuleerd en als ze eenmaal in de wereld zitten, is het lastig er weer uit te komen. Jonge personen met een licht verstandelijke beperking zijn extra kwetsbaar om geronseld te worden. Jonge personen die starten met relatief kleine delicten, lopen het risico om uiteindelijk door te groeien als grotere speler in de georganiseerde (drugs)criminaliteit.

3.1 Bestaande aanpak: voorkomen jonge aanwas en potentiële doorgroeiers

Het voorkomen van jonge aanwas in de drugsgerelateerde criminaliteit is een speerpunt binnen de regionale aanpak “Wie praat die gaat” in Midden-Nederland, waar Utrecht onderdeel van uit maakt. Voorkomen dat iemand (verder) het criminele pad op gaat, is natuurlijk veruit het beste. Dus we blijven vol inzetten op het beter in beeld krijgen en houden van de jonge aanwas en op preventie via voorlichting in het basisonderwijs (Kapot Sterk), jongerenwerk, sportprogramma’s, buurtteams, moedernetwerken etc.

Wanneer iemand vaker in beeld is gekomen bij politie en justitie en er zorgen bestaan, is het mogelijk om iemand lokaal op te nemen in een persoonsgerichte aanpak. Daarvoor zijn er lokale PGA experts die hulp en begeleiding op maat bieden. Dit blijven we doen. Dat geldt ook voor de mogelijkheid om criminele jongeren met multiproblematiek te koppelen aan een regisseur van het (regionale) zorg- en veiligheidshuis. Hierbij gaat het om Top X jongeren, die vaker en hardnekkiger met politie en justitie in beeld komen. Hierbij gaat het altijd om 1 op 1 aandacht en focus van alle partners waarbij via een combinatie van repressieve en preventieve maatregelen wordt getracht recidive te doen voorkomen en een beter perspectief te bieden. In totaal zijn er in Utrecht rond de 100 (risico) jongeren in een dergelijke aanpak. Door de criteria die eerder gezamenlijk zijn vastgesteld en de beschikbare capaciteit bij partners, betekent dit dat nu alleen ruimte is voor jongeren tot 23 jaar en er wordt niet specifiek gekeken naar drugscriminaliteit.[25]

25 Criteria van de TopX, vastgesteld in het regionaal partneroverleg.

Onderwijsprogramma Kapot Sterk in groepen 8

Met het programma maken gemeente, politie en OM bij de jonge jeugd een begin met het bouwen aan weerbaarheid tegen de invloed van drugsgerelateerde criminaliteit. In de lessen komt aan bod wat de consequenties van een criminele loopbaan zijn, hoe kinderen groepsdruk kunnen weerstaan en hoe ze subtiele rondselpraktijken kunnen herkennen. Misschien nog wel belangrijker komt aan bod waar kinderen zelf van dromen en wat ervoor nodig is om die dromen waar te maken. De lessen worden gegeven door 'hoofdrolspelers', mensen die ervaring hebben met de verschillende kanten van drugsgerelateerde criminaliteit zoals de officier van justitie, wijkagent, jongerenwerkers, HALT-medewerkers en positieve rolmodellen uit de wijk.

Persoonsgerichte aanpakken 'top Zuid'

Vanuit het regionale programma 'Straatwaarde(n)' is er extra versterking op persoonsniveau, specifiek voor mensen die in beeld komen voor drugscriminaliteit. Want daar komt het vaak op neer: 1 op 1 persoonlijke aandacht en dat een regisseur (met inachtneming van de privacyregels) een totaaloverzicht heeft van wat er allemaal speelt in het leven van deze personen. Alleen dan kan je het verschil helpen maken. In de wijk Zuid (Kanaleneiland, Hoograven, Rivierenwijk) krijgen tien jongeren vanuit het programma Straatwaarden 'extra aandacht' vanuit verschillende instanties. Er is op dit moment onvoldoende capaciteit om meer dan 10 jongens deze intensieve aanpak te geven, de overall regie wordt gevoerd vanuit het zorg- en veiligheidshuis. Doen wat nodig is: soms inzetten op opsporing om iemand aan te houden, soms inzetten op motivatie om iemand te bewegen naar een ander leven, soms verschillende instanties aan elkaar verbinden om beter samen te werken (om het repressieve net te sluiten of de preventieve kanten te verbinden).



3.2 Extra impuls op voorkomen doorgroei in drugsgerelateerde criminaliteit

Naast de bestaande inzet op de jonge aanwas en potentiële doorgroeiers wordt vanuit de veiligheidspartners OM, Politie, reclassering en DJI uiteraard ook vol ingezet op de aanpak van ‘de zware jongens’ in de georganiseerde criminaliteit (beroepscriminelen).

De groep waar op dit moment te weinig gezamenlijke gefocuste aandacht naar uit gaat, is de groep die er in feite tussen zit, de doorgroeiers in drugsgerelateerde criminaliteit: personen met crimineel gedrag, maar nog niet de zwaarste categorie. Het gaat veelal om jongeren/jongvolwassenen (leeftijdsindicatie 16-27 jaar). Een belangrijke groep om op casusniveau oog voor te hebben, om te voorkomen dat een nieuwe generatie te ver doorgroeit in de criminaliteit met alle maatschappelijke gevolgen van dien. Ook voor deze groep gaat het om repressie én preventie, grenzen stellen én perspectief bieden. Het aanbod (en begeleiding) is vaak anders of specifieker voor deze groep (bijvoorbeeld ‘banen met status’). Vooral inzetten op motivatie zal hierbij cruciaal zijn en soms lange adem vragen. Het begint natuurlijk allereerst met deze groep nader in beeld brengen. De interventies die hieronder zijn genoemd die persoonsgericht worden ingezet, kunnen dan ook pas daadwerkelijk starten op het moment dat we de groep in kaart hebben gebracht, dat vraagt veel analysewerk en een voortdurend gesprek over wat wel en niet wettelijk deelbaar is aan informatie tussen partners.

Vooral inzetten op motivatie zal hierbij cruciaal zijn en soms lange adem vragen.

Versterken preventie

De voorlichtingsprogramma’s van Kapot Sterk gaan we doorontwikkelen en daarmee niet alleen inzetten in het basisonderwijs maar ook in het VO, MBO en Speciaal en Bijzonder Onderwijs. We gaan ook een aantal nieuwe interventies verkennen samen met onder meer Jongerenwerk, Buurtteams, Onderwijs en HALT, waaronder inzet van een jongerenrechtbank en de zogenaamde meidenaanpak.

Verkenning ‘Jongerenrechtbank’

In samenwerking met Halt, onderwijs, politie, OM en rechtbank verkennen we de mogelijkheid van een pilot met een zogeheten jongerenrechtbank in de wijken. Dit houdt in dat jongeren die een bepaalde afspraak of norm hebben geschonden de kans krijgen om zich te verantwoorden voor een ‘rechtbank’ van leeftijdsgenoten en hierbij kan (in specifieke gevallen) voorkomen worden dat ze meteen in het strafrechtelijke systeem belanden. Hierbij wordt het perspectief van de dader, slachtoffer en de omgeving bij elkaar gebracht.
De jongerenrechtbank is een privaat initiatief dat in samenwerking met het OM, politie, rechtbank, lokale advocatuur en scholen is vormgegeven en op meerdere plekken in het land inmiddels draait, waaronder in Eindhoven en Rotterdam.[26] We benadrukken dat dit aanvullend is op het strafrecht en niet in de plaats komt van.

26 www.jongerenrechtbanken.nl

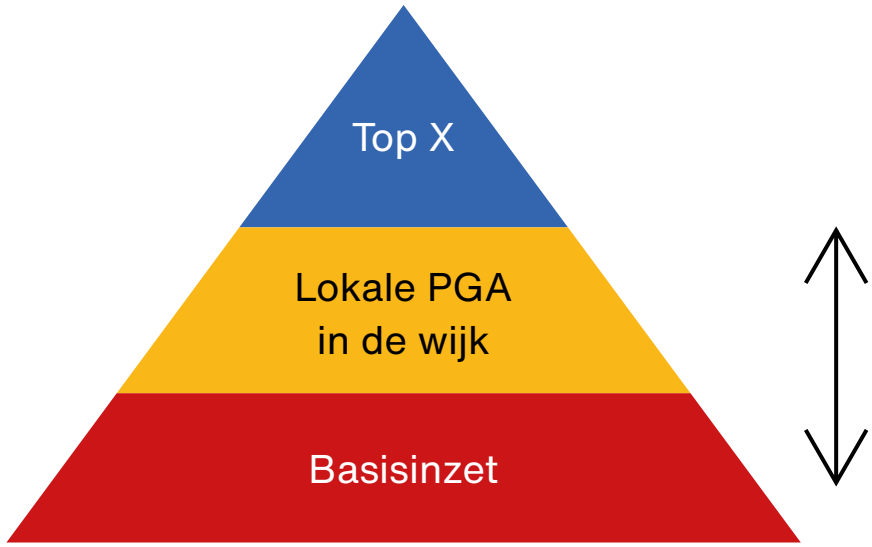
Meiden aanpak, training en begeleiding voor vrouwen in de aanpak van drugsgerelateerde criminaliteit – in samenwerking met programma Straatwaarde(n)

In onze huidige aanpakken en door de vele gesprekken met lokale professionals horen en zien we, dat (veelal minderjarige) meisjes soms een grotere rol hebben in de drugsgerelateerde criminaliteit dan gedacht. Deze rol is nog niet tot in de diepte onderzocht, toch zien we dat de rol bestaat en dat er voorbeelden zijn van meiden die (on)bewust en of onder druk faciliteren in de drugshandel. Dit doen zij door bijvoorbeeld auto's op hun naam te zetten of door pinpassen uit te lenen voor het witwassen van drugsgeld (geldezels). In een van onze recente onderzoeken werd een kwetsbaar meisje, dat in begeleid wonen was ondergebracht, aangehouden als faciliteerder omdat zij haar kamer beschikbaar stelde voor het afwegen en verpakken van drugs.

Hoe moeilijk ook, het is essentieel om het netwerk rondom deze meisjes te betrekken. We richten ons op moeders die wel zien dat hun kind in de drugshandel gezogen wordt, maar geen handelings-perspectief zien. We zetten trainingen op waarbij we moeders allereerst helpen signalen te herkennen.

Meer zicht op en integrale aanpak van doorgroeiers

De huidige persoonsgerichte aanpakken willen we - in samenhang met programma Straatwaarde(n) en in de pilot Jouw Uitweg - verbreden door ook de jongeren van circa 23-27 jaar in de aanpak op te nemen. Daarbij maken we steeds onderscheid tussen de lokale PGA (waar de gemeente zelf beter op kan sturen en regie op heeft) en de casuïstiek die zodanig complex is dat deze richting het zorg- en veiligheidshuis gaat voor regie (waarbij meer partners zijn betrokken, dat vraagt voortdurende afweging op beschikbare capaciteit). In de praktijk werkt dit volgens een escalatiemodel waarbij voor de meest complexe casuïstiek wordt geëscaleerd naar het zorg- en veiligheidshuis voor specifieke expertise en specifieke partners in het zorg- en veiligheidsdomein.



We willen - gezien het huidige tijdsgewricht en de grote risico's van toename excessief geweld - meer gezamenlijke, gelijktijdige en gefocuste aandacht hebben voor deze groep doorgroeiers in (drugs)criminaliteit die verschillende organisaties nu (noodgedwongen) los van elkaar tegenkomen in hun werk. Ze worden gelieerd aan drugscriminaliteit (of hieraan gerelateerd excessief geweld), hebben een netwerk binnen de drugswereld en er is sprake van multiproblematiek. Dit beoordelingskader werken we samen met onze partners in de strafketen, sociaal domein, zorg (GGZ en verstandelijk gehandicaptenzorg/VGZ), forensische zorg en met het RIEC en ZVHRU nader uit. Op basis daarvan brengen we de groep in beeld waarbij het bij eerste schattingen op basis van de huidige cijfers om enkele honderden gaat in de stad Utrecht. Naast informatie uit het zorg en veiligheidsdomein, willen we ook een 'ronde in de wijk' doen om informatie op te halen bij professionals (en bewoners/ondernemers).

Met alle partners langere tijd durven te focussen op deze groep is cruciaal. Niet de aanpak of organisaties staan centraal, maar de persoon en diens gezin/sociale netwerk, problematiek en mogelijkheden. Ook dit klinkt makkelijker dan het is: voor het motiveren zijn dedicated mensen nodig die deze jongeren/jongvolwassenen, die veelal niets met de overheid te maken willen hebben, een spiegel kunnen voorhouden en in beweging kunnen krijgen. Voor het hulpaanbod kijken we of voor deze groep specifieker hulp nodig is.

Tegelijkertijd staat de capaciteit bij alle partners onder druk dus de wijze waarop dit vorm gegeven gaat worden, werken we gezamenlijk uit.
Om een gedegen integrale persoonsgerichte aanpak voor een grote groep te kunnen neerzetten, is meer capaciteit nodig bij alle partners waaronder gespecialiseerde PGA experts lokaal en procesregisseurs in het ZVHRU.[27]

Met de inzet van een proces- en casusregisseur rondom deze jongeren/jongvolwassenen die 'vasthoudt en niet loslaat', creëren we – net als bij andere PGA's - een sluitend vangnet met alle partners.[28] Dit betekent dat de casusregisseur ervoor zorgt dat alle partners de neuzen dezelfde kant op hebben en interveniëren vanuit een gezamenlijk plan, ziet waar de gaten vallen en waar nodig de persoon aan de hand meeneemt. Het plan is altijd maatwerk: de omstandigheden, problemen en talenten van de personen waar het om gaat zijn tenslotte ook uniek. Dit vraagt verbinding en flexibele inzet vanuit GGZ, zorg- en veiligheidsdomein en de bestuurlijk juridische, civiele- en strafrechtelijke keten. De PGA expert van de gemeente houdt, zo lang als nodig, de regie op de persoon, ongeacht of deze in detentie raakt, verder afglijdt of juist op de goede weg begint te raken.[29] Daarbij is het van belang om tijdig op- én af te schalen tussen de lokale aanpak en het ZVHRU.

Er zijn meer mensen nodig en soms ook andere: om met deze (soms manipulatieve) groep om te kunnen gaan vraagt bepaalde competenties.
Als de jonge aanwas bijvoorbeeld niet ziet dat er grenzen worden gesteld aan hun voorbeelden (de doorgroeiers) heeft preventie ook minder effect.
Je moet stevig in je schoenen staan en veel ervaring hebben met de doelgroep. Het kunnen aangeven van grenzen, het praten van de taal van de straat (en vooral laveren tussen de straat en de staat).

27 Procesregisseurs in het ZVHRU coördineren de domeinoverstijgende samenwerking in dit netwerkverband en zitten de casusoverleggen voor; PGA experts vanuit de gemeente vervullen de rol van casusregisseur.
28 Inzichtelijk wordt gemaakt hoeveel capaciteit hiervoor nodig is.
29 Deze personen blijven minstens een jaar na het plegen van hun laatste delict in de aanpak en dus onder regie

Het vraagt tot slot ook binnen de gemeente om gezamenlijke focus en bepalen wat nodig is vanuit de verschillende organisatieonderdelen om deze groep te motiveren naar een ander leven met een ander perspectief. Er is inhoudelijk passend aanbod nodig op het gebied van onderwijs, werk, dagbesteding, (forensische) zorg etc. Hierbij is specifiek aandacht nodig voor passende begeleiding en aanbod voor jongeren met een licht verstandelijke beperking (LVB).

Jouw Uitweg

Het doel van de interventie 'Jouw Uitweg', een nieuw op te zetten pilot (gezamenlijk met Straatwaarde(n)), is jongeren een handreiking te bieden om voortijdig uit de drugswereld te stappen zonder gezichtsverlies en hun leven weer op de rit te krijgen. Deze jongvolwassenen hebben vaak LVB problematiek en kunnen de gevolgen van hun daden niet overzien, maar zijn wel streetwise dus wekken vaak een andere indruk. En juist omdat ze volwassen zijn en bepaalde toezichten ontbreken die bij minderjarigen wel mogelijk zijn, maakt dit ze extra kwetsbaar.

Het feit dat een dergelijke familie tegelijkertijd in beeld is bij verschillende instanties in plaats van ongecoördineerd dan wel niet volgtijdelijk, maakt al enorm veel verschil.

Focus op en integrale aanpak van criminele families

Om de patronen van intergenerationele criminaliteit te doorbreken, stevig op te treden waar het moet en waar het kan gezinsleden een ander perspectief te bieden, is nodig dat we met zorg- en veiligheidspartners gezamenlijk focussen op een aantal families. Ieder vanuit zijn eigen verantwoordelijkheden, maar wel met een gezamenlijk gesteld doel. Dat gebeurt nu niet.

Er is soms zorg of jeugdbescherming in deze families, soms woonoverlast, het kan zijn dat leerplicht de familie in beeld heeft. Maar de RIEC-partners hebben dezelfde familie ook in beeld. Binnen de huidige wettelijke kaders van de samenwerking binnen en tussen het RIEC en de Zorg- en Veiligheidshuizen gaan we op zoek naar ruimte en betere afstemming in de systeemgerichte aanpak van (ernstig overlastgevende[30] en) criminele families.



30 Voor zover er sprake is van overlap en/of ondermijnende drugscriminaliteit.



We richten ons samen met de partners binnen het RIEC en ZVHRU op het opstellen van integrale (risico)analyses en het beter gebruik maken van elkaars interventiemogelijkheden.

Ook hier geldt focus: we kunnen met de betrokken instanties niet op alle families intensief inzetten. Er moeten (informatie- en risicogestuurd) keuzes worden gemaakt om vervolgens onder eenduidige regie (en met inachtneming van ieders bevoegdheden) alle partijen samen te brengen die nodig zijn om grenzen te stellen (de zicht- en voelbare effecten in de wijk te doen stoppen) en perspectief te bieden (voor individuele leden van deze families). We doen dit samen met onze veiligheidspartners, sociaal domein, zorg (GGZ en verstandelijk gehandicaptenzorg/VGZ), forensische zorg en met het RIEC en/of het Zorg- en Veiligheidshuis. Het is lastig op voorhand te zeggen wat er precies gaat wordt ingezet aan interventies, maar het feit dat een dergelijke familie tegelijkertijd in beeld is bij verschillende instanties in plaats van ongecoördineerd dan wel niet volgtijdelijk, maakt al enorm veel verschil.

Intergenerationele criminaliteit

Een van de redenen voor het zogenoemde Dalton-effect (zie Beke e.a.) is het op jonge leeftijd internaliseren van crimineel gedrag. In families waarin één of beide ouders zich schuldig maken aan criminaliteit, zullen de kinderen dit steeds normaler gaan vinden als beide ouders dat veelvuldig en voor het kind merkbaar (denk aan detentie) doen (Farrington et al., 2001; Van de Rakt et al., 2006). Criminele kennis en kunde kunnen in gezins- en familieverband gemakkelijk en veilig worden uitgewisseld (Ferwerda, 2016).

Wat is een crimineel systeem? Als wij het hebben over een crimineel systeem dan denken wij aan een netwerk waarin meerdere leden zich schuldig maken aan crimineel gedrag en/of het netwerk profiteert mee van de criminele opbrengsten. Binnen deze gesloten systemen is sprake van het plegen van ernstige vormen van ondermijnende criminaliteit (voornamelijk drugs gerelateerde criminaliteit), binnen de laatste vijf jaar. Er is in het kader van een familie sprake van intergenerationele overdracht én er groeien minderjarige kinderen op binnen deze familie. Zij wanen zich onaantastbaar in de wijk, en dragen daardoor met hun houding en gedrag negatief bij aan het veiligheidsgevoel van de overige bewoners. Er kunnen andere aspecten zijn, die hierboven niet beschreven zijn, die toch aanleiding geven om een crimineel systeem aan te pakken. Maatwerk is hierin de sleutel. Niet iedere crimineel systeem heeft dezelfde verschijningsvormen en heeft éénzelfde aanpak of interventie nodig.

3.3 Nadere invulling van de persoonsgerichte aanpak

Een integrale aanpak op een specifieke zorgelijke groep doorgroeiers waarbij grenzen stellen en perspectief bieden wordt gecombineerd, krijgt vorm via verschillende interventies waarvan een aantal hiervoor al zijn genoemd. In deze paragraaf werken we nog enkele andere onderdelen van de persoonsgerichte aanpak uit, om - vooruitlopend op het uitvoeringsprogramma - nog meer beeld te krijgen bij de aanpak die we willen vormgeven met verschillende partners.

Nieuw te ontwikkelen interventies zijn bijvoorbeeld:

1. Motivatie en contact: Inzet op een netwerk van credible messengers

Om vat te krijgen op moeilijk bereikbare jongeren en jongvolwassenen, op straat dan wel in detentie, gaat Utrecht experimenteren met de ontwikkeling van een netwerk van wat sommige 'verbindingsofficieren'[31] noemen en anderen 'credible messengers' (letterlijk vertaald 'geloofwaardige boodschappers').[32] Deze bij de problematiek van de stad betrokken rolmodellen spreken de taal van de straat, hoeven niet van de gemeente te zijn, hebben geen 9 tot 5 mentaliteit, hebben vaak een achtergrond waaraan de doelgroep zich kan spiegelen en hebben de levenservaring (al dan niet doordat ze zichzelf ontworsteld hebben uit een ingewikkelde situatie dan wel criminaliteit) en daarmee geloofwaardig om te kunnen aanspreken en motiveren. Ze laveren in feite tussen de straat en de staat.

Door reclassering/3RO[33] wordt samen met de gemeente naar mogelijkheden gekeken om een aanpak te ontwikkelen waarbij vrijwilligers en of rolmodellen bijvoorbeeld uit eigen kring van de betreffende persoon worden ingezet om deze personen te ondersteunen en te motiveren.

Buddynetwerk; een andere kijk op de wereld

Ook wordt gedacht aan het opzetten van een netwerk van buddy's vanuit het bedrijfsleven en de overheid (en op alle niveaus, juist ook directeuren en bestuurders) die zich willen verbinden aan één van deze jongens en/of meiden. Dat zal eerder het geval zijn bij de jonge aanwas dan bij de groep doorgroeiers, maar ook daar zou het op bepaalde momenten ingezet kunnen worden. Het werkt twee kanten op en aandacht loont altijd. Het geeft zowel deze jonge mensen als de betreffende buddy de mogelijkheid om een kant van het leven te zien die ze vaak niet kennen. Of het nu gaat om werk, sport of vrijetijdsbesteding.

2. Werkgelegenheidsoffensief

De ervaring leert dat veel van deze personen om verschillende redenen nog niet 'job ready' zijn. Ze hebben een plek nodig die zicht geeft op een loopbaan en perspectief en ze hebben vaak vooral veel begeleiding en inzet op motivatie nodig. Daarnaast is er veel onduidelijkheid over voor welke banen wel of niet een VOG nodig is en wordt de VOG als een belemmering ervaren om aan het werk te kunnen.

31 Publicatie "betekenis van een verbindingsofficier" in 2016, Jeroen van den Broek en Jan Dirk de Jong, Partner in Crime
32 Bij de aanpak van drugscriminaliteit is de gemeente Amsterdam een project hierop gestart waar we willen leren van de bevindingen en die meenemen in onze aanpak.
33 Reclassering werkt al met de inzet van vrijwilligers binnen de interventie Cirkels van Ondersteuning, Samenwerking en Aanspraakbaarheid (COSA). Het betreft een intensief begeleidingstraject bij re-integratie van specifieke daders. Samen met reclassering willen we verkennen of dit mogelijk is bij de aanpak van doorgroeiers.

Samen met het RIEC, ministerie van J&V bekijken we hoe we jongeren en professionals kunnen voorlichten over de (on)mogelijkheden rondom de VOG. Zo wordt er een webinar voor jongeren en professionals georganiseerd en een toolkit ontwikkeld voor professionals zodat zij jongeren goed kunnen voorlichten. We zijn met het ministerie van J&V in gesprek over de mogelijkheden om een pilot te starten waarbij drempels voor het verkrijgen van een baan worden weggenomen.

VOG

We willen samen met het ministerie van J&V en het RIEC de mogelijkheid verkennen om voor jongeren die uit de criminaliteit willen stappen te helpen met het vinden van een baan. Het idee is dat jongeren met een justitieel verleden, die uit de criminaliteit willen stappen, te ondersteunen bij het vinden en doorlopen van een stage, het doen van vrijwilligerswerk, het doorlopen van een coaching traject en/of het opdoen van werk-ervaring en indien nodig te helpen bij het aanvragen van een VOG. Daar kan ons op te zetten buddy-netwerk ook bij ondersteunen.

In samenwerking met verschillende organisatieonderdelen binnen de gemeente en de uitzendbranche (waar een netwerk van betrokken directeuren al verschillende sessies hebben gehad), worden gemotiveerde jongeren tussen de 16-23 jaar begeleid in het vinden van een geschikte baan. Ook zal hierbij worden aangesloten bij de regionale aanpak van jeugdwerkloosheid. Dit zal ook gaan om de wat lichtere groep.

Pop up BusinessClub

De Pop Up BusinessClub is een project, waarbij jongeren in een individueel traject vanuit samenwerking tussen jongeren-professionals en de uitzendbranche worden begeleid en zodoende een ander toekomstperspectief kan worden geboden. De doelgroep zijn jongeren in de leeftijdscategorie 16-23 jaar (die een intrinsieke motivatie hebben om deel te nemen in het vinden van een baan). Deze samenwerking (tussen publieke en private partijen) wordt vormgegeven in de aanpak in Utrecht Zuid.

De ervaring leert namelijk dat bij de wat zwaardere groep die al heeft ervaren wat voor status criminaliteit met zich mee kan brengen, meer nodig is dan alleen aanbod van banen. Kleinschalige projecten en hele goeie begeleiding is voor die groep nodig. Daar gaan we een project ‘banen met status’ voor starten.

Banen met status

We verkennen de inzet van jobcoaches (buiten en in detentie) die in staat zijn jongeren jongvolwassenen die gemotiveerd zijn te begeleiden en te verbinden aan werkgevers. Ook spant de gemeente zich in om een tiental stage/opleidingsplekken ‘met status’ te realiseren waarbij bij positieve afronding en geen recidive ook een baan aangeboden wordt. Belangrijk is dat deze plekken en banen een aansprekende uitstraling hebben en als reëel alternatief worden gezien voor het verdienen van geld met drugsgerelateerde criminaliteit. Er zijn succesvolle voorbeelden in het land van bijvoorbeeld opleidingen en banen zoals Barista, Werken op Hoogte en professioneel duiker. Cruciaal is goeie begeleiding, mensen die met deze doelgroep om kunnen gaan. En door het zeer kleinschalig te houden, is de kans op succes bij deze weerbarstige doelgroep groter.

Crew 030
In samenwerking met gerenommeerde filmmakers zijn we in gesprek om te kijken of we samen met een aantal jongeren uit de doelgroep een film/documentaire kunnen maken. Het geeft jongeren de kans te proeven aan deze wereld en te werken aan een concreet product. Tegelijkertijd biedt het een kans (tijdelijk) werkgelegenheid te bieden aan een deel van deze jongeren.

3. Opleiding, sport en dagbesteding: aansluiten bij leefwereld en talenten

We zetten interventies in waarmee we aansluiten bij de leefwereld en talenten van deze jonge mensen. Deels bestaand, deels nieuw en toegespitst op deze specifieke doelgroep. Het gaat om opleiding, sport en dagbesteding. We gaan (deels ondersteund door tijdelijke middelen vanuit het ministerie van J&V) een tiental sport- en dagbestedingstrajecten starten bij o.a. 'The Colosseum' (een gespecialiseerde sportacademie waar boksen wordt gecombineerd met opleiding in samenwerking met MBO scholen) en 'Alleen jij bepaalt wie je bent' (een combinatie van sport en gedragsontwikkeling met als doel het voorkomen van de ontwikkeling van delinquent gedrag bij kwetsbare jongere).

4. Zorg- en strafketen beter verbinden: online spreekuur, rechtspraak en pilot bestuurlijk toezicht

Wij zien dat er voorbeelden in het land zijn waar strafrechtelijke, civielrechtelijke en bestuursrechtelijke maatregelen steeds meer in samenhang worden ingezet. Daar leren we van en willen we ook in de Utrechtse context toepassen bijvoorbeeld door samen met de rechtbank de haalbaarheid te onderzoeken van een online spreekuur bijvoorbeeld in de



wijk waarin mensen met schulden, samen met een bewindvoerder en schuldhulpverlener, op een laagdrempelige, snelle en informele manier beschermingsbewind bij de rechter kunnen aanvragen.

Hoe de uitvoering van strafrechtelijke interventies (nog) beter aansluiting vindt op het zorg- en hulpaanbod en gemeentelijke interventies, is een gezamenlijke zoektocht die we zowel op lokaal/casusniveau als in regionaal verband (met ZVHRU en BRvS) oppakken. Dan kunnen we bijvoorbeeld ook uitspraken doen over de inzet van forensisch zorgaanbod waarvan de inzet in Utrecht in vergelijking met andere steden relatief laag is. In ons onderzoek betrekken we de behoefte aan forensisch zorgaanbod op casusniveau.

Initiatieven in Utrecht samen met partners
Wij zijn met de reclassering en het ministerie van Justitie en Veiligheid in gesprek gegaan over de problematiek in de stad. Dit heeft geleid tot een voorstel voor initiatieven in Utrecht die we de komende tijd nader uitwerken.

‘Multidisciplinair Toezichtsteam’ – uitvoering motie Tweede Kamer (nov 2020) en Pilot ‘Bestuurlijk Toezicht’ met reclassering/ 3RO

In overleg met het ministerie van J&V is besproken om in Utrecht een pilot te verkennen waarbij al in een vroeger stadium dan nu binnen het strafrecht gebruikelijk is, intensiever reclasseringstoezicht toe te passen. Doel is om doorgroei van jonge aanwas in de drugs-gerelateerde criminaliteit te voorkomen. Dit vraagt om een bundeling van krachten van politie, justitie, DJI, reclassering, gemeente en jongerenwerk in een multidisciplinair toezichtsteam dat bekijkt bij welke jongeren met crimineel gedrag dit zinvol zou zijn. De pilot moet ook inzicht geven of en, zo ja, op welke wijze een multidisciplinair toezichtsteam van meerwaarde kan zijn, waardoor vaker en/of intensiever reclasseringstoezicht kan worden opgelegd door de rechter. Er wordt verkend welke mogelijkheden er zijn om eerder te kunnen interveniëren om criminele doorgroei te voorkomen door de inzet van een multidisciplinair toezichtteam.

Omgevingsadvies Reclassering

De reclassering wil de mogelijkheden verkennen om te experimenteren met zogenaamde omgevingsadviezen. Hiervoor is nauwe samen-werking met gemeente (en met een regisseur van een persoon) cruciaal.

Bij een omgevingsadvies wordt een breder onderzoek gedaan waar informatie uit het informele ‘systeem’ rondom de persoon zoals de school, voetbaltrainer, zorgverlener’ ook wordt betrokken.

Bestuurlijk Toezicht

Hier gaat het om het gezamenlijk vormgeven van nieuwe vormen van toezicht, bijvoorbeeld bij een bestuursrechtelijke maatregel.
Hierbij wordt de kennis en expertise van de reclassering ingezet bij de uitvoering en het toezicht op bestuursrechtelijke interventies en benut om te begeleiden naar passende hulp en begeleiding.

Wijkrechtspraak in Utrecht

We onderzoeken samen met de rechtbank de mogelijkheid van tijdige rechtspraak voor jongeren/jong volwassenen die voor de rechter komen, bijvoorbeeld door de inzet van supersnelrecht. We gaan met de rechtbank, politie en OM verkennen of wijkrechtspraak in de gemeente Utrecht kan worden ingezet. Verschillende pilots rondom wijkrechtspraak worden eind dit jaar landelijk geëvalueerd. Afhankelijk van de resultaten (waaronder bijdrage aan het terugdringen van (de effecten van) (drugs)criminaliteit) en de prioriteiten in de strafrechtketen, zal worden gekeken of een dergelijk initiatief in de gemeente Utrecht ingezet kan worden. Bij wijkrechtspraak kijkt één rechter integraal naar de verschillende rechtszaken van een gezin of persoon. Door actief regie te voeren en beslissingen in samenhang met elkaar te nemen is het de bedoeling dat problemen van mensen (schulden, dagbesteding/werk, leerplicht, psychische problematiek of LVB etc) effectief kunnen worden aangepakt.

3.4 Vergroten weerbaarheid

Door deze hele nota heen, wordt duidelijk dat er niet één oplossing is voor dit complexe probleem van de effecten van drugscriminaliteit. Daarom stellen we ook verschillende interventies voor, maar wel “met focus”: niet alle criminele jongeren of jongvolwassenen, niet alle gebieden en niet alle families. Wat we als rode draad door de hele aanpak laten lopen, is het versterken van de weerbaarheid. Weerbaarheid van de jongeren zelf, van hun ouders. Weerbaarheid van de overheid tegen corruptie, weerbaarheid van ondernemers tegen criminele invloeden, etcetera. We halen er op deze plek twee voorbeelden uit: voorlichting en training, maar ook de digitale weerbaarheid.

Voorlichting en training

Door te investeren in de weerbaarheid van jonge personen, ouders/ familie zetten we in op het voorkomen dat jonge personen in de criminaliteit stappen (en doorgroeien). Het gaat hier o.a. om het herkennen van de signalen en om het bieden van handvatten hoe hier weerstand tegen geboden kan worden. We gaan daarom investeren in de contacten en samenwerking met (VMBO/ ROC) scholen, jongerenwerk en HALT als het gaat om het geven van voorlichting door o.a. ervaringsdeskundigen en individuele begeleidingstrajecten.

We zetten extra in op de weerbaarheid van LVB-ers (licht verstandelijk beperkt) die soms geconcentreerd wonen in woonvoorzieningen in kwetsbare gebieden. Zij vormen een gemakkelijk doelwit voor ronselaars en drugscriminelen. Verder is - vanwege de verharding en verzwaring van de doelgroep - ook aandacht voor de weerbaarheid en veiligheid van zorgprofessionals nodig. Hoe we dit vormgeven en wat ervoor nodig is, werken we in gezamenlijkheid met deze partners uit.

Sterkere online positie

De digitale wereld is niet meer weg te denken. Ook als het gaat om drugsgerelateerde criminaliteit. Waar voorheen vooral werd gehandeld en gerekruteerd op de hoek van de straat, gebeurt dit tegenwoordig ook via social media. De coronacrisis heeft deze trend versterkt. We willen voorkomen dat jongeren slachtoffer en/of dader worden van ondermijnende drugsgerelateerde criminaliteit of verschillende vormen van criminaliteit. Dit najaar worden voor en door ketenpartners (zoals jongerenwerk, politie, OM) workshops en georganiseerd om de kennis op dit thema bij professionals te verbreden en de aanpak vervolgens aan te scherpen.

Om de (digitale) weerbaarheid van jongeren te vergroten kan daarnaast gebruik worden gemaakt van het spel Cyber 24, dat vanaf september 2021 door de gemeente beschikbaar wordt gesteld. In het spel staan zowel het daderschap als ook het slachtofferschap van digitale criminaliteit centraal en maakt deelnemers bewust van hun keuzes. Onderwerpen zijn: sextortion, ID-fraude, geldezels, Veilig On Social media, online fraude en oplichting, hacken. Het spel kan worden ingezet op scholen of bij activiteiten van Jongerenwerk Utrecht. Jongerenwerkers van JoU en medewerkers van HALT zijn en worden getraind om het spel te begeleiden.

We zetten extra in op de weerbaarheid van LVB-ers (licht verstandelijk beperkt) die soms geconcentreerd wonen in woonvoorzieningen in kwetsbare gebieden.



4 Doorbreken criminele geldstromen

4.1 Inleiding

Drugshandel is het dominante criminele verdienmodel in Utrecht. Drugscriminelen zijn goed georganiseerd, werken grensoverschrijdend en slaan ook digitaal hun slag. Ze maken daarbij op een slimme manier gebruik van de legale economische, logistieke en digitale structuren. Er zijn partners in de bovenwereld nodig om hun activiteiten te verhullen en te faciliteren en daardoor kan men zich verschuilen achter een onderneming of andere juridische entiteit. Denk aan horecabedrijven en belwinkels (om geld wit te wassen), transport en logistiek (om drugs en crimineel verkregen geld te vervoeren), maar ook aan vastgoed (o.a. als opslagplaats van drugs en wapens en als investering om het crimineel verdiende geld wit te wassen). Hierbij wordt ook samengewerkt met zogenoemde 'faciliteerders' als belastingadviseurs, woningbemiddelaars en notarissen. Tot slot zijn er plekken waar criminelen veel samenkomen (ontmoetingsplekken).

Het verkrijgen van meer inzicht in het criminele verdienmodel, en het verstoren en doorbreken van criminele geldstromen in Utrecht, is een belangrijk element om de ondermijnende effecten van drugs(gerelateerde) criminaliteit, tegen te gaan. We hebben niet de illusie dat we de (inter) nationale drugseconomie kunnen doorbreken. Wel willen we met onze partners barrières opwerpen om lokaal de schaduweconomie te verstoren en daarmee de aantrekkingskracht die de drugshandel als verdienmodel heeft op inwoners van onze stad ter verkleinen. Ook hier is het vergroten van de weerbaarheid, signalen kunnen herkennen, vergroten meldingen en daarmee vergroten pakkans, een belangrijk onderdeel van de aanpak.

4.2 Bestaande aanpak

Drugsgerelateerde criminaliteit zien we door de hele stad heen. Het verstoren van malafide ondernemers en facilitators in die drugsgerelateerde criminaliteit in onze stad is een speerpunt in de gezamenlijke aanpak van ondermijnende criminaliteit met partners als OM, politie en Belastingdienst. Het vergroten van de maatschappelijke weerbaarheid binnen die gebieden onder inwoners, ondernemers en professionals heeft een belangrijke rol. Dus blijven we vol inzetten op het verstoren van malafide ondernemers en facilitators via (integrale) controles, sprintweken en bewustwordingstrainingen etc.
Daar maakt de weerbaarheid van de overheid (tegengaan corruptie en tegengaan vermenging onder- en bovenwereld) vanzelfsprekend onderdeel vanuit. Daarnaast intensiveren we deze aanpak en zetten we nieuwe interventies in. Waarbij wordt opgemerkt dat meer inzicht verkrijgen in het criminele verdienmodel en waar het geld neerslaat in de stad, de eerste stap is.

Verstevigde inzet van bestuurlijk instrumentarium
We zetten maximaal in op het toepassen van het bestuurlijk instrumentarium. Denk hierbij aan handhaving op basis van vergunningen, inzet van de sluitingsbevoegdheid (Opiumwet, APV), controles op het digitaal opkoopregister, opleggen van gebiedsverboden, controles op de basisregistratie personen. Ook intensiveren we de inzet van het instrument Bibob op de thema's horeca en vastgoed. We trekken hier samen op met politie en OM die o.a. een belangrijke informatiepositie hebben en kunnen zorgdragen voor de daarvoor noodzakelijke bestuurlijke rapportages.

Scanauto's
Voertuigen worden ingezet om (drugs)criminaliteit te plegen en om geld mee te vervoeren. Vaak wordt hierbij gebruik gemaakt van auto's waarmee de anonimiteit is gewaarborgd: huurauto's, gestolen auto's en/ of auto's met valse kentekenplaten. De gemeente zet al scanauto's in om te controleren op het parkeerbeleid. We starten in 2022 met een pilot waarbij de scanauto's ook worden gebruikt om gestolen voertuigen te traceren. Samen met ketenpartners politie, RDW, VNG, Landelijk informatiecentrum Voertuigcriminaliteit worden nadere afspraken omtrent de inzet van scanauto's gemaakt. Uiteraard met in achtneming van geldende privacyregelgeving.

Uit de rapportage van Bureau Broekhuizen komt naar voren dat er zes wijken (en enkele specifieke locaties binnen deze wijken) opvallen als het gaat om drugs- en hieraan gerelateerde criminaliteit; Overvecht, Noordwest, Zuidwest, Zuid, Vleuten de Meern en West. In een aantal van deze wijken (Overvecht, Zuidwest, Noordwest) zien we terug dat de **voedingsbodem** om in de drugs(gerelateerde) criminaliteit terecht te komen groter is, dit hangt samen met een opeenstapeling van problematiek (zoals schulden, gezondheid, verslaving). Het gaat naast de pushfactoren (opleiding, inkomen, schoolverzuim) ook over pullfactoren zoals de nabijheid van criminele organisaties die jongeren vragen klusjes te doen. De extra inzet hierop staat beschreven in hoofdstuk 3 (personen en families).

Er is een aantal plekken die extra aantrekkelijk zijn voor criminele activiteiten, bijvoorbeeld door de (vele) aanwezigheid van bepaalde branches (zoals horeca) die als kwetsbaar worden gezien voor **criminele inmenging** middels **malafide geldstromen**. Vier van deze kwetsbare wijken - Amsterdamsestraatweg, Kop van Lombok, Overvecht en Utrecht Zuid - zijn niet onbekend. Ze werden eerder al genoemd in het lokale Ondermijningsbeeld.[34] Hier zijn gecoördineerde gebiedsgerichte interventies en maximale inzet vanuit het beschikbare bestuurlijke instrumentarium nodig om het gebied te versterken en een aantrekkelijker vestigingsklimaat te laten zijn voor ondernemers.

In een aantal van bovengenoemde wijken lopen al specifieke aanpakken die o.a. gericht zijn op het verkleinen van deze voedingsbodem zoals Samen voor Overvecht en de Aanpak Utrecht Zuid (meer gericht dus op de personen die crimineel gedrag vertonen). We zien aanleiding vanuit het geïntegreerd beeld rondom drugscriminaliteit en het recent gedane onderzoek op de Amsterdamsestraatweg om deze gebieden vanuit de ondermijningsaanpak een extra impuls te geven: bedrijventerrein Nieuw Overvecht en de Amsterdamsestraatweg.

Er is een aantal plekken die extra aantrekkelijk zijn voor criminele activiteiten.

34 Factsheet ondermijningsbeeld, RIEC, 2017.

4.3 Extra impuls: focus op gebieden

Recent gemeentelijk onderzoek op de Amsterdamsestraatweg, onderzoek naar bedrijventerrein Nieuw Overvecht en het opgestelde beeld door gemeente en politie geven aanleiding de aanpak juist in deze gebieden te verstevigen met name omdat zij hoog scoren als het gaat om criminele inmenging. Dit vergt tijd en een lange adem. Bovendien gaat het capaciteit van partners vragen die nu op korte termijn niet direct beschikbaar is. We werken de komende maanden dus eerst uit wat nu al kan zonder extra capaciteit (maar puur door gezamenlijke focus en samenwerking) en wat vanaf 2022 extra kan.

Zo zijn op bedrijventerrein **Nieuw Overvecht** verschillende vormen van criminaliteit geconstateerd: omkatten (het voorzien van een gestolen auto van een nieuwe identiteit) van auto's, verhuur van auto's voor criminele activiteiten, het inbouwen van verborgen ruimtes in voertuigen voor het vervoer van geld of drugs, handel in auto's en auto-onderdelen. Het bedrijventerrein komt ook beduidend meer voor in strafrechtelijke onderzoeken (o.a. gerelateerd aan drugshandel). In 2019 hebben hier meerdere schietpartijen plaatsgevonden en is er een handgranaat aangetroffen. In 2020 heeft er een explosie plaatsgevonden bij een bedrijfspand waarbij een persoon om het leven is gekomen. Hij werd verdacht van het testen van explosieven op pinautomaten.

Inzet ondermijningsartikel APV

Op dit moment onderzoekt de gemeente of de autoverhuur/ autobedrijf branche op bedrijventerrein Nieuw Overvecht aangewezen kan/dient te worden voor een vergunningplicht op basis van het zogenaamde ondermijningsartikel (artikel 2:47 APV).
Dit artikel geeft de burgemeester de mogelijkheid om nog gerichter op te treden tegen ondermijnende criminaliteit omdat zij specifiek gebouwen, gebieden of bedrijfsmatige activiteiten kan aanwijzen die vergunning plichtig worden gesteld. Indien sprake van een vergunningsplicht zullen aanvragen in dit kader ook worden onderworpen aan een onderzoek op basis van de Wet Bibob.

Op de **Amsterdamsestraatweg** zijn er in de periode juli 2014 tot april 2021 in totaal 30 panden gesloten vanwege gevaar voor de openbare orde met name in verband met illegaal gokken en illegale seksinrichtingen. Uit recent onderzoek door de gemeente[35] blijkt dat politierespondenten wijzen op een aantal criminele samenwerkingsverbanden die verschillende zaken gebruiken voor hun activiteiten. In hetzelfde rapport wijzen respondenten op bedrijven op de Amsterdamsestraatweg die los van corona (veel) te weinig klanten lijken te hebben om te kunnen renderen (zogenaamde windhappers). Dit kan een indicatie voor witwassen zijn. Ook wordt in het rapport gewezen op drugshandel op straat. De Amsterdamsestraatweg telt ongeveer vijftien vaste straatdealers, met daarnaast enkele tientallen jonge dealers. In het afgelopen jaar is het aantal jonge dealers toegenomen. Tot slot wordt in het rapport benoemd dat er stromanconstructies worden waargenomen of vermoed.

35 Rapport Amsterdamsestraatweg, Lokale Zaken/Gemeente Utrecht, 2021.

In deze gebieden willen we enerzijds de weerbaarheid van het gebied vergroten en anderzijds de criminele inmenging, criminele geldstromen en gelegenheidsstructuren doorbreken. Dit is ongelooflijk complex, maar wel nodig. Door middel van deze extra impuls willen we de bestaande programma's en inzet in deze gebieden versterken. Ook hier stellen we weer grenzen stellen en bieden we perspectief. Dit doen we o.a. door zichtbaar aanwezig te zijn, gerichte (integrale) controles en handhavingsacties te organiseren en met lokale partijen en bewoners periodiek in gesprek te zijn over wat nodig is, juist ook over de korte termijn maatregelen.

De gemeente kan de weerbaarheid van het gebied tevens vergroten door planologisch te sturen op ruimtelijke invulling en door te sturen vanuit vastgoedposities. Op de Amsterdamsestraatweg is de "Wijk Ontwikkel Maatschappij" (WOM) actief (evenals op de Kanaalstraat). Deze kan positie nemen, transformeren en privaatrechtelijk sturen op de invulling van het pand. Met instrumenten als de WOM (maar ook door strategisch aankoop-beleid vanuit UVO) kunnen we positie nemen en sterker sturen op functies het soort partij dat huurt. We zijn in gesprek met investeerders die de slagkracht van de WOM kunnen vergroten.

Controles probleempanden en bedrijven BUIT

We voeren risico gestuurd, gerichte handhavingscontroles uit in genoemde gebieden bij probleempanden en bedrijven (waar concrete signalen van misstanden zijn). Dit gebeurt door het Bestuurlijk Utrechts Interventie Team (BUIT), een gemeentelijk handhavingsteam dat zich richt op de aanpak van ondermijnende criminaliteit. Ook zal dit team onderdeel uitmaken van integrale handhavingsacties waarbij we gezamenlijk met partners als politie, OM, Belastingdienst, ISZW optrekken.

Vergroten van weerbaarheid en meldingsbereidheid: voorlichting en training

In de geprioriteerde gebieden werken we aan het versterken van de weerbaarheid van ondernemers en professionals door middel van het geven van voorlichting en trainingen en het bieden van een concreet handelingsperspectief. Zo wordt er samen met de politie een training georganiseerd voor medewerkers van woningcorporaties over ondermijning (herkennen van signalen en wat ze daarmee kunnen doen). Ook voeren gemeente en politie zogenaamde 'Knock and Talk' gesprekken waarbij we bij ondernemers aankloppen en het gesprek aangaan. Op deze manier en door zichtbaar te laten zien wat we doen, hopen we tevens de meldingsbereidheid te vergroten.
Ook zijn we in gesprek met KHN over hoe we de weerbaarheid van horecaondernemers kunnen vergroten.

4.4 Meer inzicht nodig criminele verdienmodel

Om criminele geldstromen te kunnen doorbreken, is allereerst nog beter zicht nodig op de locaties en branches in Utrecht die een rol spelen in het criminele verdienmodel. Van belang is ook om beter zicht te hebben op waar dit geld neerslaat en welke personen/samenwerkingsverbanden/criminele families daarin een rol spelen. Ook willen we meer zicht krijgen op relevante indicatoren die wijzen op drugsgerelateerde criminaliteit. Meer inzicht gaat helpen bij een gerichtere en effectievere aanpak. Denk hierbij aan inzicht in branches met grote contante geldstromen, de money transfer kantoren, detailhandel en kleine dienstverlenende ondernemingen met dubieuze verdienmodellen, maar ook aan misbruik van vastgoedconstructies.

Met betrokken partners (w.o. RIEC-partners) onderzoeken we hoe kwetsbare branches, locaties en beroepsgroepen (trends en ontwikkelingen in de stad) kunnen worden geïdentificeerd. Hierdoor kan er door de partners gericht worden ingezet. Niet alleen in de vorm van controles en (integrale) acties, maar ook door onze communicatie te richten naar specifieke locaties en/of doelgroepen en kan samen met partners worden gekeken naar het preventief inzetten om verdere kwetsbaarheid (van branches, locaties, beroepsgroepen) tegen te gaan.

Meer inzicht gaat helpen bij een gerichtere en effectievere aanpak.



Onderzoek verdachte transacties

In samenwerking met het programma ‘Criminele geldstromen’ (onderdeel van het regionale plan ‘Wie praat die gaat’) gaan we een onderzoek doen om kwetsbare gebieden (branches en specifieke locaties) in kaart te brengen door informatie van verschillende bronnen, zoals de Financial Intelligence Unit, Meld Misdaad Anoniem, wijkagenten/BOA’s, bij elkaar te brengen. Aan de hand van deze beelden kunnen gerichte controles en (integrale) acties worden gedaan. Deze ‘kaarten’ kunnen ook richting geven aan het effectief inzetten van het bestuurlijk instrumentarium (denk aan inzet van het Bibob-instrument en de vergunningsplicht van artikel 2:47 APV) en beleidsmatige keuzes.

Ook het gericht informatie delen tussen publieke en private partijen is een belangrijke sleutel tot een succesvolle integrale aanpak. Gemeenten zijn tot op heden (zeer) beperkt betrokken bij het delen van informatie met instellingen uit het stelsel van de Wet voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme (Wwft). Het voorkomen en bestrijden van witwassen en financieren van terrorisme is een belangrijk thema binnen gemeenten en de gehele financiële sector. Banken en hun klanten worden regelmatig met fraude geconfronteerd. Daarom is de bancaire sector een cruciale partner in de bestrijding van ondermijning. Kennisdeling met financiële partners is bittere noodzaak in deze aanpak en tevens ook een kosten efficiënte manier om georganiseerde misdaad beter aan te pakken.

Pilot Rabobank en gemeente Utrecht

We starten een pilot waarbij we binnen de gestelde wettelijke kaders informatie delen en analyses maken over trends en fenomenen die kunnen duiden op ondermijningsrisico's zoals witwasgevoelige branches. Hierdoor wordt het zicht op de modus operandi van ondermijning in de stad Utrecht verscherpt. Hierbij willen we o.a. meer inzicht krijgen in sectoren waar veel met contant geld wordt betaald of branches waar frequent sprake is van bijzonder internationaal betalingsverkeer.

Met behulp van deze analyse willen we - zowel de gemeente als de bank - slagvaardiger worden in de aanpak van ondermijning door middel van het gerichter inzetten van ons (bestuurlijk) instrumentarium. Mocht een bepaalde branche of gebied sterk naar voren komen, kan dit bijvoorbeeld aanleiding voor de gemeente zijn om deze vergunning plichtig te maken. Voor de bank kan dit aanleiding zijn een verdiepende analyse uit te voeren of om een thematisch onderzoek op te starten naar klanten die actief zijn in de betreffende branche. Op deze manier voorkomen we steeds meer dat crimineel verkregen gelden via het legale bancaire systeem worden benut.

De gemeente trekt al samen met de politieregio Midden-Nederland, de G4 en Tilburg op richting het Rijk voor aanpassing van de wetgeving rondom bestrijding witwassen om gegevensdeling tussen banken, de Financial Intelligence Unit (FIU) en gemeenten op (rechts)personen mogelijk te maken. We pleiten verder in samenwerking met andere gemeenten erbij het Rijk voor om de limiet voor contante betalingen te verlagen tot €1000,-. In Nederland geldt een meldingsplicht voor cashbetalingen boven de €10.000,- euro (dat is veel hoger dan elders in Europa). In een wetsvoorstel wordt voorgesteld om dit bedrag te verlagen naar €3000,-. Dit bedrag geeft nog steeds gelegenheid om (drugs) geld wit te wassen en biedt nauwelijks belemmering om (luxe)goederen af te rekenen.

We pleiten verder in samenwerking met andere gemeenten erbij het Rijk voor om de limiet voor contante betalingen te verlagen tot €1000,-.

4.5 Nieuwe allianties smeden

Om criminele inmenging in onze stad succesvol te kunnen weren en het bestuurlijk instrumentarium nog effectiever in te kunnen zetten, verkennen we (samen met onze partners en op basis van ervaringen van andere RIEC's en gemeenten in het land) met welke private partijen zoals vastgoedorganisaties, banken, brancheverenigingen, ondernemers we (meer) kunnen samenwerken en bondgenootschappen mee kunnen creëren. De meerwaarde van een dergelijke samenwerking is o.a. gezamenlijk investeren in bewustwording, het nog meer stapelen van informatie en een breder maatschappelijk front vormen tegen de ontwrichtende effecten van de drugsgerelateerde criminaliteit. Hierbij besteden we specifiek aandacht aan hoe we verbinding kunnen leggen met sectoren/branches waar uit onderzoek blijkt dat er mogelijk sprake is van drugs(gerelateerde) criminaliteit of die aantrekkelijk zijn als manier om geld te verplaatsen zoals transportsector, autobranches, koeriersdiensten, horeca, vastgoed. Om juist samen met hen te onderzoeken wat kan bijdragen om de bonafide ondernemers te ondersteunen. Samen met het MKB onderzoekt de gemeente of het mogelijk is om door middel van publieke private samenwerking de informatiepositie en daarmee het zicht op ondermijnende criminaliteit en de daarbij behorende geldstromen in de stad te vergroten, dit doen we in lijn met een in de tweede Kamer aangenomen motie.

Samenwerking VNO-NCW en MKB-Nederland
De gemeente, VNO-NCW en MKB-Nederland gaan samen met het ministerie verkennen of op het gebied van informatiedeling tussen ondernemers onderling een pilot mogelijk is. Zodat als ondernemers slachtoffers worden van crimineel gedrag, zij door het delen van informatie preventief kunnen handelen zodat collega-ondernemers niet ook slachtoffer worden. Deze (wetenschappelijke) pilot kan worden gestart in een bepaald criminogeen gebied of ten aanzien van een aantal specifieke (criminogene) branches.

Om juist samen met hen te onderzoeken wat kan bijdragen om de bonafide ondernemers te ondersteunen.

Bijlage Financiën



De nota ‘Grenzen stellen, perspectief bieden’ schetst een beeld van de drugsgerelateerde criminaliteit in onze stad en de noodzaak om de ontwrichtende effecten daarvan met een veelheid aan partners aan te pakken. Dat willen we doen met een stadsbreed offensief op het doorbreken van criminele carrières en criminele geldstromen via een meerjarig programma in samenhang met de inzet vanuit de regio en Rijk.

We optimaliseren allereerst het bestaande. Daar zit deels al de vernieuwing en versteviging. Verder is het mogelijk – vanuit bestaande middelen en tijdelijke financiële impulsen onder meer vanuit het Rijk - een gedegen start te maken met de verstevigde (nieuwe) aanpak. Welke partner welke bijdrage daarvoor gaat leveren en wat dit betekent voor eventuele fasering, wordt uitgewerkt in een uitvoeringsprogramma.

Bestaande financiële middelen

Aan optimalisatie van bestaande aanpakken werken we vol continu. Om daarnaast ook een gedegen aanvang te kunnen maken met de geschetste verstevigde aanpak, zetten we voor de korte termijn middelen in vanuit bestaande programma’s en maken we gebruik van aanvullende tijdelijke middelen die gelabeld zijn aan de problematiek. Voorbeelden uit de aanpak waarmee we met behulp van deze middelen al aan de slag kunnen:

- We onderzoeken samen met partners hoe we invulling kunnen geven aan vernieuwende interventies en zorgen dat deze ontwikkeld worden. Zo zijn we met het Rijk, de Rabobank, de reclassering al in gesprek over pilots op het gebied van het doorbreken van criminele geldstromen en criminele carrières. De ontwikkeling van deze pilots van papier naar werkwijze en uitvoering vergt capaciteit.
- We bouwen een netwerk op van ‘credible messengers’. Daarbij wordt samengewerkt met steden die hier al ervaring mee hebben in relatie tot drugscriminaliteit zoals Amsterdam.
- We vergroten de gemeentelijke PGA capaciteit waardoor er meer coördinatie is op casusniveau
- We zetten specialisten in die handen en voeten kunnen geven aan een arbeidsmarktoffensief gericht op jonge aanwas en doorgroeiers.

Los van deze concrete voorbeelden, staat het onderwerp ‘drugsgerelateerde criminaliteit’ op alle betrokken (landelijke) agenda’s en wordt – waar mogelijk – al focus aangebracht in bestaande inzet. In het najaar zal de aanpak besproken worden met verschillende groepen bewoners en ondernemers, bijvoorbeeld in Noordwest en Overvecht, die vanuit de ‘brede allianties’ in de wijken een belangrijke rol zullen hebben in de aanpak van problemen.

Hieronder een toelichting op de beschikbare middelen en een tabel met een overzicht van de incidentele middelen die we kunnen inzetten.

Gemeente

- Verschillende organisatieonderdelen (Publiekszaken, VTH, Jeugd en Veiligheid, Werk en Inkomen) dragen bij aan het programma Veiligheid.
- Binnen de reguliere programmabegroting Veiligheid zijn middelen beschikbaar voor de aanpak van ondermijning (inclusief 1 miljoen structureel opgenomen in de programmabegroting 2021 t.b.v. uitvoeringscapaciteit breed in de gemeente).
- Op advies van de Taskforce Maatschappelijke Effecten Corona 2021 is er via de VJN 2021 incidenteel (nood)budget toegekend voor versterking van Bibob capaciteit en PGA expertise hoog risico personen. Hiermee kon tijdelijke capaciteit gefinancierd worden op kritische plekken, zoals de aanpak van ondermijning en PGA kwetsbare jongeren. Dit maatregelpakket is tijdelijk en bedoeld als noodoplossing voor de korte termijn.
- Voor de gebiedsgerichte aanpak Samen voor Overvecht is binnen de gemeentelijke begroting ook geld gereserveerd voor de aanpak van criminaliteit/overlast/ondermijning.

Rijk-regio

- Vanuit de regiodeal (samenwerking Rijk, provincie en gemeenten Utrecht, Nieuwegein en Zeist) is in totaal 450.000 euro per jaar over vier jaar beschikbaar gesteld voor problematiek in Overvecht. Een deel hiervan wordt besteed aan de aanpak van ondermijnende criminaliteit
- Vanuit het ministerie van J&V is tot en met 2022 een tijdelijke financiële impuls toegekend, de BOTOC (Bestuurlijk Offensief Tegen Ondermijnende Criminaliteit) middelen. Deze is in het bijzonder gelabeld aan de preventieve aanpak tegen ondermijnende criminaliteit voor de aanpak Utrecht Zuid.
- Tijdelijke rijksmiddelen (de zogenaamde Grapperhausgelden, in de jaren 2021 en 2022 in totaal 3 miljoen per jaar) zijn toegekend aan de regio Midden – Nederland en komen deels ten goede aan de stad Utrecht.
- De afgelopen maanden is het gelukt, na gezamenlijke lobby met het RIEC, om een extra tijdelijke financiële impuls vanuit ministerie J&V van 1,7 miljoen euro voor de regio MN toe te voegen tbv persoonsgerichte aanpakken en weerbaarheidstrainingen. De komende tijd werken we uit welk deel daarvan we kunnen aanwenden voor de verstevigde aanpak in de stad Utrecht.

Overzicht huidige incidentele middelen	2021	2022	2023	2024
Regiodeal (aandeel OOV)	450.000	450.000	450.000	450.000
Botoc (ministerie J&V)	815.000	815.000		
Taskforce VJN 2021: versterking op Bibob en PGA hoog risico personen)	380.000	450.000		

Uitvoeringsprogramma voor de langere termijn
Voor de middel(lange) termijn is een meer solide (structurele) financiering nodig om de ambities waar te kunnen maken en de stad leefbaar en veilig te houden. Een stevige winstwaarschuwing is hier dan ook op zijn plaats. Zonder capacitaire versterking binnen vrijwel alle betrokken organisaties zal de gezamenlijke uitvoering van de strijd tegen de ontwrichtende effecten van drugsgerelateerde criminaliteit in Utrecht de komende jaren niet mogelijk zijn. De capaciteit bij politie, OM, reclassering en alle andere betrokken organisaties in het veiligheids- en sociaal domein staat bijvoorbeeld al onder forse druk zónder de intensivering van de aanpak. Hoewel iedereen de noodzaak ziet van een stevige impuls, is er ook een breed besef dat we daar alleen maar met lange adem invulling aan kunnen geven als in de breedte van de keten versterking komt.

Samen met (veiligheids)partners zit Utrecht - in de rol van centrumgemeente, als onderdeel van de G4 en in regionaal verband - aan tafel met het Rijk om de mogelijkheden te onderzoeken van structurele middelen in plaats van tijdelijke impulsen en van een ketenbrede versterking van capaciteit. In de komende maanden werken we samen met betrokken partners aan een uitvoeringsprogramma dat zo volledig mogelijk inzichtelijk maakt wat nodig is voor deze meerjarige aanpak. De gezamenlijke inzet is versterking van de hele keten, van jongerenwerk tot justitie. Waarbij uitgangspunt is dat de overheid in de bestrijding van effecten van drugsgerelateerde criminaliteit wendbaar moet zijn, al is het alleen maar omdat criminelen dat ook zijn.

Bijlage partners



Voor de totstandkoming van deze nota hebben verschillende bijeenkomsten met partners plaatsgevonden en zijn vele gesprekken gevoerd. Hieronder treft u een lijst van deze organisaties. Partners die hebben aangegeven onderdeel te willen uitmaken van deze verstevigde aanpak, omdat ook zij zich zorgen maken en tegelijkertijd mogelijkheden zien samen een vuist te maken. De komende maanden worden hun verschillende bijdrages nog verder geconcretiseerd zodat uiteindelijk een overzicht (op hoofdlijnen) ontstaat van de inzet van iedere organisatie.

Betrokken organisatieonderdelen binnen de gemeente Utrecht

- Openbare Orde en Veiligheid
- Vergunningen, Toezicht & Handhaving
- Werk & Inkomen
- Maatschappelijke Ontwikkeling
- Wijken
- Volksgezondheid
- Publiekszaken
- Ontwikkelorganisatie Ruimte
- Vastgoedorganisatie Utrecht

Partners

- Openbaar Ministerie
- Politie Midden-Nederland
- 3RO (Reclassering Nederland, Leger des Heils, Verslavingsreclassering)
- Dienst Justitiële Inrichtingen
- Belastingdienst
- Samenwerkingsverband RIEC en Bureau Regionale Veiligheidsstrategie (RVS)
- Zorg- en Veiligheidshuis Regio Utrecht
- De Rechtbank Midden Nederland
- HALT
- Raad voor de Kinderbescherming
- Ministerie van J&V
- JoU, Jongerenwerk
- Lokalis/Buurtteams
- GGD Utrecht
- Woningcorporaties (vertegenwoordiging door Portaal, BO-EX, Mitros)
- Altrecht
- SMVN Veilig Thuis en Jeugdbescherming
- Inforsa
- De Waag forensische zorg
- Lister
- Financial Intelligence Unit (FIU)
- MKB VNO-NCW
- Rabobank

Reclassering
“Meer systeemgericht kijken, naar het gezin en de omgeving, niet geïsoleerd naar onze cliënt, is een belangrijke ontwikkeling. Onze mensen hebben verstand van op- en afbouw van criminele carrières, kennen het werkveld en zijn gewend om met deze bijzondere doelgroep om te gaan”.

Jongerenwerk Utrecht (JoU)
“JoU is één van de partners in de uitvoering van deze aanpak. Jongerenwerkers kunnen helpen bij het vinden van een stageplek, een baan, ontwikkelen van talent en ondersteunen bij het aanpakken van problemen zoals schulden.
Het jongerenwerk weet de balans te vinden tussen de vertrouwenspositie enerzijds en de signalerende rol richting ouders en veiligheidspartners anderzijds”.

Inforsa
“Samenwerking met alle betrokken partners is wat Inforsa betreft het sleutelwoord. Inforsa levert een bijdrage aan de geschetste aanpak door het bieden van diagnostiek, reclassering, ambulante zorg aan forensische cliënten en cliënten met ontwrichtend gedrag”.

Ministerie van Justitie en Veiligheid
“Het ministerie zet samen met de gemeente Utrecht in op preventie met gezag; dat betekent een brede aanpak, met stevige sociale interventies en handhaving. Het ministerie spant zich ervoor in om de samenwerking en uitwisseling van kennis en expertise te verbeteren, pilots mogelijk te maken en regelgeving zo min mogelijk een barrière te laten zijn voor het bestrijden van problematiek”.

Colofon

14 september, 2021

www.utrecht.nl

Fotografie: Cover GU beeldbank (Wessel Spoelder) | Pag 3. 123rf (kwest19) | Pag 4. GU beeldbank (Joni Israeli) | Pag 7. GU beeldbank (Joni Israeli) | Pag 9. GU beeldbank (Peter Hulshof) | Pag 14. ANP (Niels Wenstedt) | Pag 15. ANP (Robin Utrecht) | Pag 17. ANP (Venema Media) | Pag 19. ANP (Phil Nijhuis) | Pag 21. ANP (Sijmen Hendriks)1 | Pag 23. ANP (Robin Utrecht) | Pag 25. ANP (Maarten Brante) | Pag 29. ANP (Werry Crone) | Pag 30. ANP (Erik van 't Woud) | Pag 33. GU beeldbank (Joni Israeli) | Pag 36. ANP (David Rozing) | Pag 41. ANP (Jan Boeve) | Pag 44. ANP (Jeroen Jumelet) | Pag 48. GU beeldbank (Peter Hulshof).

Concept, lay out en beeldredactie: Kris Kras context, content and design.

Gemeente Utrecht

bureaubroekhuizen

Drugscriminaliteit Utrecht 2021

Een geïntegreerd beeld van de gemeente Utrecht en politie Midden-Nederland

Jolijn Broekhuizen,
Bureau Broekhuizen – onderzoek en advies

Amersfoort, juni 2021

Inhoud

Samenvatting **2**
Inleiding 2
Fenomenen 2
Personen 3
Voedingsbodem 3
Gebieden 4
Inhoudelijke aanbevelingen 5

1 Inleiding **6**
1.1 Aanleiding 6
1.2 Datatriangulatie 6
1.3 Leeswijzer 7

2 Fenomenen **8**
2.1 Geregistreerde drugscriminaliteit 8
2.2 Softdrugs 10
2.3 Harddrugs 10
2.4 Aan drugscriminaliteit gerelateerde criminaliteit 12
2.5 Effect drugscriminaliteit op wijken 18

3 Personen **21**
3.1 Voedingsbodem: meervoudig 21
3.2 Jongeren in drugscriminaliteit 23
3.3 Criminele families 28
3.3 OMG's 30

4 Gebieden **31**
4.1 Anonieme locaties 31
4.2 Wijken 32
4.3 Branches 39
4.4 Rol online platforms en social media 40

5 Inhoudelijke aanbevelingen voor de toekomst **42**
5.1 Hou rekening met verwevenheid van ondermijnende criminaliteit 42
5.2 Prioriteer de aanpak van jeugd 42
5.4 Voorkom doorgroei 43
5.4 Zorg voor zicht op huidige blinde vlekken 43
5.5 Vergroot maatschappelijke betrokkenheid en weerbaarheid 44
5.6 Maak de overheid meer zichtbaar en weerbaar 44
5.7 Zorg middels monitoring voor een actueel beeld 44

Bijlage 1 Bronnen geïntegreerd beeld **45**
Bijlage 2 Wijkinformatie **49**
Literatuur **53**

Samenvatting

Inleiding

De gemeente Utrecht wil, samen met partners, een aanpak ontwikkelen, gericht op het tegengaan van de ontwrichtende effecten van drugsgerelateerde criminaliteit in de Utrechtse wijken en buurten. De contouren van een Utrechtse aanpak op drugscriminaliteit worden beschreven in een nota onder de titel *Grenzen stellen, Perspectief bieden.* Aan de basis van deze nota liggen verschillende onderzoeken door gemeente, politie en partners. De gemeente Utrecht heeft Bureau Broekhuizen gevraagd deze onderzoeken bij elkaar te brengen in één geïntegreerd beeld – de onderhavige rapportage. In deze samenvatting worden de grote lijnen van dit beeld beschreven[1].

Fenomenen

Drugscriminaliteit in Utrecht
Van de verschillende vormen van drugscriminaliteit zijn handel en bezit van harddrugs in 2020 in Utrecht het vaakst bij de politie geregistreerd. Het aantal geregistreerde misdrijven en verdachten van handel in harddrugs is tussen 2016 en 2020 toegenomen[2] en datzelfde geldt voor het aantal meldingen van drugsmisdrijven bij Meld Misdaad Anoniem.

Cocaïne betreft de grootste drugsmarkt in Utrecht[3]. Van de 50 criminele samenwerkingsverbanden (CSV's) in Utrecht, houdt ongeveer de helft zich bezig met cocaïne. Utrecht speelt een rol in de import en export en handel van cocaïne en betreft daarmee een belangrijk logistiek knooppunt. Uithalen, opslag, bewerking en verpakking van cocaïne komen ook in Utrecht voor, maar in mindere mate. Hoewel er sprake is van een afname van het aantal politieregistraties van hennepteelt in Utrecht, betreft 'hasj' de tweede grootste drugsmarkt in Utrecht. Van de 150 criminele clusters in Midden-Nederland houdt een kwart zich bezig met hennep - en 7% met de import of export hiervan. De derde grootste drugsmarkt in Utrecht betreft synthetische drugs. Van de 150 criminele clusters in Midden-Nederland houdt ongeveer 15% zich bezig met synthetische drugs, waarvan 5% met import en export. Crystal meth speelt nog een kleine rol, maar er lijkt sprake van een snelle groei.

Vormen van criminaliteit gerelateerd aan drugscriminaliteit in Utrecht
Verschillende misdrijven zijn in Utrecht gerelateerd aan de aanwezigheid van drugscriminaliteit: plofkraken, criminele geldstromen, mensenhandel en excessief geweld.

Plofkraken worden onder andere gebruikt als investering in de drugsindustrie. Van de plofkrakers uit Midden-Nederland heeft 30% ook een registratie vanwege betrokkenheid bij cocaïne en/of hennep. Tussen 2018 en 2020 zijn er ongeveer 200 subjecten uit Midden-Nederland bij plofkraken betrokken geweest. Van de 77 aangehouden Nederlandse plofkrakers in 2019 komen er 30 uit Utrecht. In Utrecht vinden plofkraaktrainingen plaats en worden materialen voor plofkraken opgeslagen. Het merendeel van de plofkraken vindt echter niet in Utrecht, maar in Duitsland plaats (vanwege aangescherpte maatregelen in Nederland). Hoewel plofkraken nog wel in Utrecht uitgevoerd worden, zo laat bijvoorbeeld de plofkraak begin maart 2021 op een juwelier in de Utrechtse binnenstad zien.

Eveneens aan drugscriminaliteit gerelateerd zijn *criminele geldstromen*. Tussen januari 2019 en eind maart 2021 zijn 1.669 transacties in Utrecht door de FIU (Financial Intelligence Unit) als verdacht aangemerkt (met een totale waarde van 128 miljoen euro). Er is in Utrecht een toename van registraties van witwassen: van 2 in 2016 naar 50 in 2020. Witwassen vindt in Utrecht op traditionele wijze plaats via bedrijven en rechtspersonen. Maar deze modus operandi verliest steeds meer terrein ten opzichte van underground banking (geldhandel zonder tussenkomst van banken) en virtuele valuta.

Excessief geweld in Utrecht wordt vaak in verband gebracht met conflicten binnen de drugscriminaliteit. Vanaf 2019 hebben er in Utrecht vier schietincidenten richting personen plaatsgevonden, zes handgranaatleggingen bij panden en elf beschietingen van panden.

1. Voor de onderliggende bronnen van de bevindingen verwijzen we door naar de hoofdtekst.
2. Voor deze en andere registratiegegevens in de samenvatting is het goed om op te merken dat een stijging meerdere redenen kan hebben. Een toename van de problematiek, maar ook meer focus en inzet of een wijziging in de registratiewijze.
3. In deze samenvatting wordt – vergelijkbaar met in het gehele geïntegreerde beeld – naast informatie over de Stad Utrecht ook informatie over de regio Midden-Nederland beschreven, wanneer er geen Utrecht-specifieke informatie beschikbaar is.

In de afgelopen jaren zijn in Utrecht verschillende opslagplekken van wapens en munitie gevonden: in een woning in Lombok, garageboxen in Overvecht en in park Transwijk.

Tot slot is er ook een relatie tussen *mensenhandel* en drugscriminaliteit in Utrecht. Zo zijn er verschillende voorbeelden van criminele uitbuiting. Het gaat om kwetsbare (bijvoorbeeld verslaafde) personen die actief geronseld en bedreigd worden door criminelen om klusjes voor hen uit te voeren, zoals het laten gebruiken van hun woning. Hiernaast zijn er verschillende signalen van seksuele uitbuiting in relatie tot drugscriminaliteit. Zo worden meiden gebruikt om in natura te betalen en worden drugsrunners – die bijvoorbeeld een schuld hebben uitstaan – zelf ook misbruikt.

Negatieve gevolgen van drugscriminaliteit op de Utrechtse wijken
De aanwezigheid van drugscriminaliteit heeft verschillende negatieve effecten op de Utrechtse wijken. Zo trekt de drugscriminaliteit (jonge) jongeren aan. Wijk- en zorgprofessionals ervaren soms onveiligheid bij hun werkzaamheden (met sommige jongeren) in de wijken en bewoners ervaren gevoelens van onveiligheid, angst en overlast. De veiligheid is in de Utrechtse wijken soms ook feitelijk in het geding, namelijk wanneer aan drugscriminaliteit gerelateerd geweld in de openbare ruimte plaatsvindt. Tot slot is er sprake van een lage meldingsbereidheid van drugscriminaliteit, van zowel burgers als professionals. Dit komt aan de ene kant door angst voor de gevolgen van een melding, maar aan de andere kant is er ook sprake van onverschilligheid over de drugsmarkt in Utrecht.

Personen

Voedingsbodem
De voedingsbodem voor betrokkenheid van personen bij drugscriminaliteit is meervoudig. De centrale ligging van Utrecht betreft een fysieke risicofactor. Hiernaast vormen kwetsbare wijken, waar jongeren met relatief weinig toekomstperspectief en met negatieve rolmodellen en criminele familieleden opgroeien een risicofactor voor het betrokken raken bij drugscriminaliteit. Risicofactor betreft ook de acceptatie en normalisatie van drugsgebruik en -dealen. Het ontbreken van ouderlijk toezicht kan ervoor zorgen dat betrokkenheid bij drugscriminaliteit niet tijdig gesignaleerd en gestopt wordt. En jongeren met een LVB (licht verstandelijke beperking) kunnen meer beïnvloedbaar zijn – hetgeen een rol van hoger opgeleide jongeren in de drugscriminaliteit zeker niet uitsluit. Tot slot is het van belang de financiële kwetsbaarheid van (horeca)ondernemers door de coronacrisis te benoemen.

Jonger, meer berekenend en professioneel
In 2020 werden 30 Utrechtse jongeren onder de 18 jaar verdacht van drugsmisdrijven. Dit betreft een toename vanaf 2016, toen er nog maar zeven minderjarige jongeren van drugsmisdrijven verdacht werden. Dit kan duiden op een verjonging van daders in de drugscriminaliteit in Utrecht. In Utrecht-Zuid[4] zijn er op dit moment[5] 73 subjecten tussen de 8 en 24 jaar die minimaal van twee opiumdelicten verdacht worden. Van deze subjecten zijn er 24 betrokken bij cocaïnegerelateerde delicten: dealen (12), bewerken/snijden (7), bezit (2) en transport (2)[6].

Opvallend is het hoge aandeel 18-25-jarigen dat de handel in harddrugs in Utrecht voor hun rekening neemt: 46%. Dit aandeel ligt bij de andere G4-gemeenten en Arnhem tussen de 22% en 30%. Criminele Utrechtse jongeren blijken steeds meer berekenend en professioneel georganiseerd te werk te gaan. Over de breedte lijkt er geen sprake van verharding. Al kunnen de in Utrecht voorkomende excessen rondom een kleine groep jongeren – die bijvoorbeeld betrokken zijn bij cocaïnehandel en daaraan gerelateerd geweld – een ander beeld geven.

Geleidelijke instroom, doorgroei vanuit een criminele jeugdgroep
Aangaande het instroomproces in de drugscriminaliteit blijkt dat Utrechtse jeugd veelal via bestaande sociale netwerken en familierelaties betrokken raakt. In mindere mate vindt gerichte werving of rekrutering plaats. Hoewel dat laatste wel voorkomt, met name bij opleidingen (zorg, automotive, chemie, VMBO's) of op straat.

Leden van Utrechtse criminele jeugdgroepen blijken een gerede kans te hebben om door te groeien naar de zware criminaliteit. Voornamelijk in de wijken Overvecht en Zuilen hebben jongeren uit jeugdgroepen contact met criminelen die zich bezighouden met plofkraken, drugshandel en excessief geweld.

4. Het gebied Zuid zoals afgebakend onder het HHK 'Utrecht Zuid'. Dit betreft een deel van de wijken Zuid en Zuidwest: de buurten Kanaleneiland, Hoograven en Rivierenwijk.

5. Zo blijkt uit analyses die over de periode 2020-2021 zijn uitgevoerd.

6. Dit telt niet op tot 24 omdat enkelen onder de categorie 'overig cocaïne' vallen.

Criminele families
Een substantieel deel van de criminele kopstukken uit de Eenheid Midden-Nederland is afkomstig uit criminele netwerken waarin familierelaties een rol spelen. Het vermoeden is dat Utrechtse 'criminele families'[7] zich bezighouden met verschillende vormen van criminaliteit: handel en productie van hennep en handel in cocaïne, plegen plofkraken, fraude, illegaal gokken en excessief geweld. Opgroeien in een criminele familie kan zorgen voor een intergenerationele overdracht van crimineel gedrag. Ondanks de belangrijke rol van criminele families in de drugscriminaliteit is er op dit moment (nog) niet goed zicht op (het aantal) criminele families in Utrecht.

OMG's en brotherhoods
Hoewel OMG's (Outlaw Motorcycle Gangs) in Utrecht mede door civiele verboden minder zichtbaar zijn in de publieke ruimte, zijn er aanwijzingen dat sommige leden van deze clubs zich onder andere bezighouden met de handel in harddrugs en het vervaardigen van softdrugs. Daarnaast lijken de nieuwe fluïde en op OMG-lijkende brotherhoods aantrekkelijk voor jongeren om zich bij aan te sluiten. Deze relatief nieuwe groeperingen houden zich vermoedelijk ook in groepsverband bezig met criminele activiteiten. Hier is echter nog weinig zicht op.

Gebieden

Drugscriminaliteit vindt overal in Utrecht plaats. Het gaat met name om anonieme locaties, uit het zicht, zoals parkeerplaatsen, garageboxen, tankstations, online en industrie- en bedrijventerreinen. De Utrechtse binnenhavens zijn een anonieme locatie die ook vanuit een logistiek oogpunt interessant zijn. Professionals vermoeden dat de havens een rol spelen in im- en export, maar in hoeverre dit plaatsvindt, is nog onbekend. Hiernaast betreffen de 34 woonwagenlocaties in Utrecht vaak een gesloten wereld, waarbij er vermoedens zijn van illegale handel, hennepteelt en misbruik van uitkeringen.

Zes wijken komen uit gesprekken, bronnen en politieregistraties als opvallend naar voren als het gaat om drugscriminaliteit in Utrecht:

In Overvecht vindt veel drugscriminaliteit plaats. Er zijn faciliterende branches gevestigd, onder andere op bedrijventerrein Nieuw Overvecht. Verschillende vormen van excessief geweld zijn in de afgelopen jaren geconstateerd, zoals handgranaatleggingen, de beschieting van een pand, de opslagplek van wapens en wapengerelateerd geweld. Er woont in Overvecht relatief veel kwetsbare jeugd en er zijn zwaardere criminelen aanwezig die jeugd ronselen.

In Zuidwest is ook veel sprake van drugscriminaliteit. Met name in Kanaleneiland zijn criminele families hierin actief. In Zuidwest wonen veel kwetsbare jongeren en zijn zwaardere criminelen aanwezig die jongeren ronselen. In Kanaleneiland en Rivierenwijk is een crimineel jeugdnetwerk betrokken bij cocaïnehandel[8].

Zuid kenmerkt zich door een relatief hoog aantal verdachten van handel in harddrugs. Drugshandel vindt met name plaats in Hoograven en Lunetten. In Zuid hebben in de afgelopen jaren handgranaatleggingen en een beschieting van een pand plaatsgevonden. In Hoograven is een crimineel jeugdnetwerk betrokken bij cocaïnehandel[9].

Vleuten-de Meern valt op door het relatief hoge aantal verdachten van het vervaardigen van soft- en harddrugs. Het betreft de pleegplaats van veel verdachten van wapengerelateerd geweld.

In Noordwest vindt relatief veel drugscriminaliteit plaats. Deze wijk betreft de pleegplaats van veel verdachten van wapengerelateerd geweld. Er woont veel kwetsbare jeugd en jeugd is - met name in Zuilen - in contact met criminelen rondom plofkraken, drugscriminaliteit en excessief geweld. Op de Amsterdamsestraatweg zijn er vermoedens van witwassen (waaronder underground banking) en drugscriminaliteit - onder andere van criminele families. Criminele (familie)netwerken bezitten een groot aantal zaken. Tot slot heeft op deze straat in de afgelopen jaren een handgranaatlegging en een beschieting plaatsgevonden.

7. We hanteren voor het leesgemak de term criminele families. Hiermee doelen we op criminele netwerken met familierelaties.

8. Het netwerk komt uit Kanaleneiland en Rivierenwijk (Zuidwest) en Hoograven (Zuid).

9. Zoals hiervoor benoemd, komt dit netwerk uit Kanaleneiland en Rivierenwijk (Zuidwest) en Hoograven (Zuid).

Tot slot de wijk West, waarbij met name Lombok als opvallend naar voren komt. Op de Kop van Lombok worden ondernemingen verdacht van het faciliteren van drugscriminaliteit. In Lombok heeft in de afgelopen jaren een beschieting van een pand plaatsgevonden en er is een opslag van wapens gevonden. Hiernaast vindt witwassen plaats.

Verschillende branches komen in Utrecht naar voren waar mogelijk sprake is van drugscriminaliteit en hieraan gerelateerde criminaliteit (zoals witwassen of andere faciliterende werkzaamheden). Het gaat om de transportsector, vastgoed, autobranche, bezorgdiensten, horeca, koeriersdiensten en de zorgsector.

Tot slot: er is sprake van een grote en mogelijk ook steeds grotere rol van online platforms (zoals Telegram en Darkweb) en social media (Whatsapp, Snapchat) in de drugscriminaliteit. Deze lijken met name geschikt voor de handel in drugs.

Inhoudelijke aanbevelingen

Tot slot komen er vanuit (de bronnen voor) dit geïntegreerde beeld enkele aanbevelingen naar voren voor het toekomstige beleid om drugscriminaliteit in Utrecht tegen te gaan:

Houd rekening met de verwevenheid van ondermijnende criminaliteit.

Prioriteer de aanpak van jeugd.

Besteed aandacht aan vroegsignalering en preventie.

Voorkom doorgroei.

Zorg voor zicht op en aanpak van huidige blinde vlekken in Utrecht: criminele families, branches, criminele processen en verwevenheid van spelers.

Vergroot de maatschappelijk betrokkenheid en weerbaarheid.

Maak de overheid meer zichtbaar en weerbaar.

Zorg middels monitoring voor een actueel beeld.

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De gemeente Utrecht wil, samen met partners, een aanpak ontwikkelen, gericht op het tegengaan van de ontwrichtende effecten van drugs gerelateerde criminaliteit in de Utrechtse wijken en buurten. De gemeente voelt deze urgentie vanwege de door hen waargenomen – ontwikkeling van – verschillende problematiek in Utrecht, zoals een sterke toename van witwassen, de rol van Utrechtenaren bij plofkraken, de stijging van zware mishandelingen, de acceptatie en normalisatie van drugscriminaliteit en de rol van criminele families.

De contouren van een aanpak op drugscriminaliteit worden beschreven in een nota onder de titel *Grenzen stellen, Perspectief bieden, Een veilige en leefbare stad door het tegengaan van de ontwrichtende effecten van drugsgerelateerde criminaliteit* - die naar verwachting voor het zomerreces van 2021 wordt vrijgegeven. Aan de basis van deze nota liggen verschillende onderzoeken door gemeente, politie en partners. De gemeente Utrecht heeft Bureau Broekhuizen gevraagd deze onderzoeken bij elkaar te brengen in één rapportage.

Ten eerste maken we gebruik van de door de gemeente verzamelde gegevens:

- Kwantitatieve analyse door de gemeente uitgevoerd van gemeentelijke en politie-informatie (focus analyse 2016-2020).
- Twee groepsgesprekken over fenomenen en twee werksessies over personen (focus: huidige situatie en toekomst).
- Vier rondetafelgesprekken: burgers (waaronder burgers die Bondgenoot zijn)[10], wijkprofessionals, zorg- en veiligheidsprofessionals, DIS[11], uitgevoerd door Bureau Broekhuizen[12] (focus: huidige situatie en toekomst).
- Verschillende onderzoeken, beelden en beleidsnota's die in de afgelopen jaren in (delen van) Utrecht zijn geschreven over drugs- en ondermijnende criminaliteit (periode 2017-2021)[13].

Ten tweede is informatie verwerkt uit een overkoepelende analyse[14] van de politie Midden-Nederland over ondermijnende criminaliteit in de gemeente Utrecht in de periode 2019-maart 2021. Informatie die uit deze overkoepelende analyse afkomstig is noemen we in het onderhavige geïntegreerde beeld 'politie-informatie' of we hanteren als bronverwijzing Politie Midden-Nederland.

Meer informatie over deze bronnen wordt in bijlage 1 (Bronnen geïntegreerd beeld) gegeven.

1.2 Datatriangulatie

Voor dit geïntegreerde beeld maken we gebruik van meer dan één dataverzamelingsmethode: datatriangulatie. Dit zorgt ervoor dat het geschetste beeld betrouwbaarder wordt. Bij het gebruik van zowel kwalitatieve als kwantitatieve bronnen voor analyses zijn naast voordelen namelijk ook enkele kanttekeningen te plaatsen. Zo is het bij kwalitatieve methoden van onderzoek niet goed mogelijk om een volledig representatief beeld te schetsen, hiertoe zou een heel groot aantal personen geïnterviewd moeten worden, hetgeen te tijdsintensief en omvangrijk zou zijn. Bij kwantitatieve methoden, zoals het analyseren van incidentenregistraties, spelen facetten als melding– en aangiftebereidheid en de focus en inzet van politie en andere handhavers een rol.

10. Een Bondgenotennetwerk betreft een samenwerking tussen een persoon van de politie, een persoon van de gemeente en burgers 'die in de haarvaten van hun gemeenschap zitten. Voor meer informatie zie: Politie-interventie Bondgenoten investeert in vredestijd | Kennisplatform Integratie & Samenleving (kis.nl) In dit beeld worden burgers die eveneens Bondgenoot zijn wel onder de bredere term burgers geschaard.
11. Districtelijke integrale stuurploeg.
12. In samenwerking met Bureau Bervoets en KA Research.
13. Soms betreffen het onderzoeken naar de regio Midden-Nederland en niet naar Utrecht specifiek. Dit wordt dan in de tekst benoemd.
14. Verschillende bronnen zijn door de Politie Midden-Nederland in samenhang geanalyseerd.

Elke bron die voor dit geïntegreerde beeld geraadpleegd is, heeft specifieke kwaliteiten. Zo kunnen burgers een goed beeld schetsen van de sfeer en dynamiek in de wijk en de politie heeft relatief veel zicht op de zogenaamde onderwereld. Er is daarom geen sprake van weging van de input van verschillende bronnen. We trekken echter geen conclusies die slechts op de ervaring van één respondent of cijfermatige bron gebaseerd zijn. Hoewel we bij wijze van illustratie soms beschrijven wat een enkele respondent heeft gesteld, baseren we onze conclusies op informatie vanuit verschillende bronnen.

1.3 Leeswijzer

2 Hoofdstuk twee beschrijft de verschillende fenomenen die in Utrecht met name plaatsvinden: vormen van drugscriminaliteit en criminaliteit die gerelateerd zijn aan drugscriminaliteit (zoals plofkraken en excessief geweld). Ook wordt er ingegaan op de effecten van drugscriminaliteit op de Utrechtse wijken.

3 Hoofdstuk drie gaat in op personen. Op de voedingsbodem voor drugscriminaliteit en de rol van jongeren in de drugscriminaliteit. En er wordt ingegaan op de rol van OMG's en criminele families.

4 In hoofdstuk vier staan gebieden centraal: wijken waarin drugscriminaliteit het meeste plaatsvindt. Maar ook verschillende typen locaties: anonieme locaties (woonwagenlocaties en binnenhavens) en risicovolle branches.

5 Hoofdstuk vijf sluit dit geïntegreerde beeld af met enkele inhoudelijke handelingsperspectieven voor de betrokken partners.

2 Fenomenen

In dit hoofdstuk gaan we eerst in op de geregistreerde drugscriminaliteit in Utrecht (2.1). Daarna staan we in 2.2 kort stil bij de rol van Utrecht in de softdrugsmarkt. Waarna we uitgebreider ingaan op de rol van Utrecht in de harddrugsmarkt in paragraaf 2.3. We bespreken vervolgens de criminaliteit die in Utrecht voorkomt die aan drugscriminaliteit gelieerd is (2.4). We sluiten het hoofdstuk af met het effect van de drugscriminaliteit op de Utrechtse wijken (2.5).

Waar dit mogelijk is, gebruiken we in dit hoofdstuk informatie over Utrecht-Stad. Waar deze informatie niet beschikbaar is, gebruiken we kennis over de regio Midden-Nederland - in de wetenschap dat Utrecht, als grootste stad in de regio, een belangrijke rol speelt in deze regio.

2.1 Geregistreerde drugscriminaliteit

Onderstaand gaan we in op de registratie van verschillende drugsmisdrijven[15] – in 2020 en tussen 2016 en 2020 – als indicatie van de aanwezigheid en ontwikkeling van drugscriminaliteit in Utrecht. Het is hierbij goed om (zoals in hoofdstuk 1 al aangestipt) in beschouwing te nemen dat meer registraties niet per definitie betekent dat een misdrijf ook vaker voorkomt. Dat er meer politieregistraties zijn (gekomen) kan ook te maken hebben met (een toename van) de aandacht voor een bepaald misdrijf vanuit de politie. Of door veranderingen in registratiewijzen.

Geregistreerde drugscriminaliteit in Utrecht anno 2020

Als we kijken naar het aantal drugsmisdrijven dat in 2020 in Utrecht gepleegd is, dan zien we dat handel in harddrugs het meest geregistreerd is, gevolgd door bezit van harddrugs. Op verre afstand worden zij gevolgd door het vervaardigen en bezit van softdrugs. Het minst zijn handel in softdrugs en het vervaardigen van harddrugs als misdrijf geregistreerd.

Tabel 2.1 Aantal drugsmisdrijven en aantal drugsmisdrijven per 10.000 inwoners, Utrecht 2020

	Bezit hard-drugs	Bezit soft-drugs	Handel e.d. harddrugs	Handel e.d. softdrugs	Vervaar-digen hard-drugs	Vervaar-digen soft-drugs
aantal misdrijven	51	28	73	12	5	32
aantal misdrijven per 10.000 inwoners	1,4	0,8	2,0	0,3	0,1	0,9

Bron: Politie

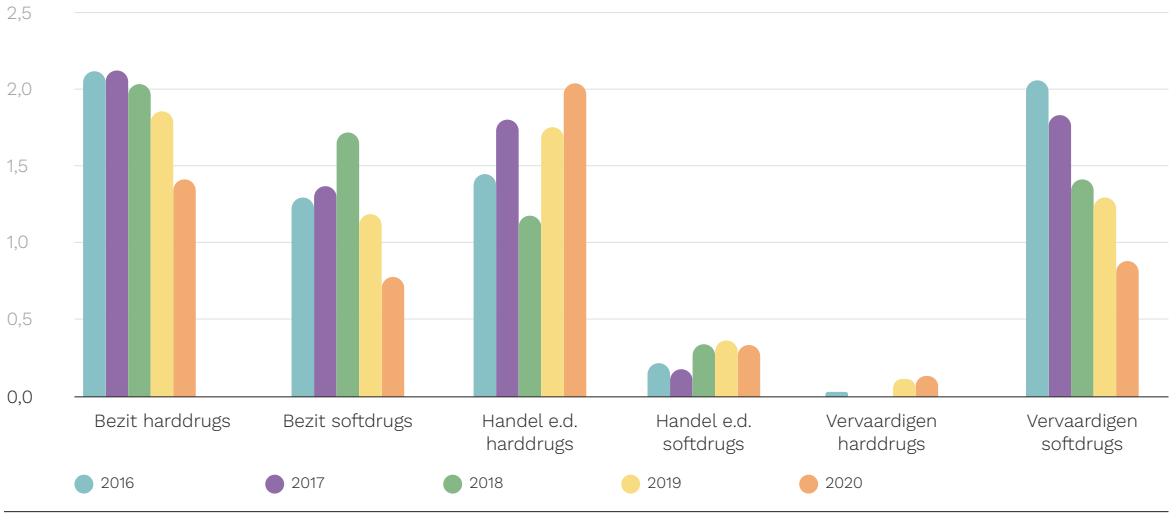
Ontwikkeling geregistreerde drugscriminaliteit 2016-2020

Figuur 2.2 laat de ontwikkeling zien van de registratie van verschillende drugsmisdrijven in Utrecht tussen 2016 en 2020. Er is een afname van geregistreerde misdrijven van het bezit van harddrugs en softdrugs en het vervaardigen van softdrugs tussen 2016 en 2020[16]. Het aantal geregistreerde misdrijven aangaande handel in harddrugs is na enige fluctuaties hoger in 2020 dan in 2016. De registratie van handel in softdrugs lijkt iets toegenomen en datzelfde geldt voor het vervaardigen van harddrugs, maar de aantallen en verschillen zijn klein.

15. We leggen in dit hoofdstuk over fenomenen de nadruk op de in Utrecht gepleegde criminaliteit en niet de door Utrechtenaren gepleegde criminaliteit (welke meer van toepassing is in het hoofdstuk personen). Overigens laten analyses op politiedata zien dat van de verdachten die drugsdelicten (handel, vervaardigen en bezit van zowel harddrugs als softdrugs) plegen in Utrecht tussen 2012-2018 68% uit Utrecht komt. De woonplaats die op grote afstand hierop naar voren komen zijn Amsterdam (2%) en Nieuwegein (2%).

16. Dit beeld komt overeen met de afname van hennepindicaties (het aantreffen van hennep bij een actie van politie of de afdeling VTH van de gemeente Utrecht) tussen 2016 en 2020 (van 50 indicaties naar 14 indicaties, bron: politie, gemeente, bewerking VTH).

Figuur 2.2 Ontwikkeling aantal geregistreerde drugsmisdrijven per 10.000 inwoners, Utrecht 2016-2020



Bron: Politie

Tabel 2.3 laat zien dat er een sterke stijging is geweest van meldingen over drugsmisdrijven in Utrecht bij Meld Misdaad Anoniem (MMA)[17]. De toename is het sterkst bij de categorieën harddrugs (27 in 2016 naar 108 in 2020), straathandel (6 in 2016 naar 42 in 2020) en de categorie softdrugs (8 in 2016 naar 67 in 2020).

Tabel 2.3 Aantal MMA-meldingen drugsmisdrijven, Utrecht 2016-2020

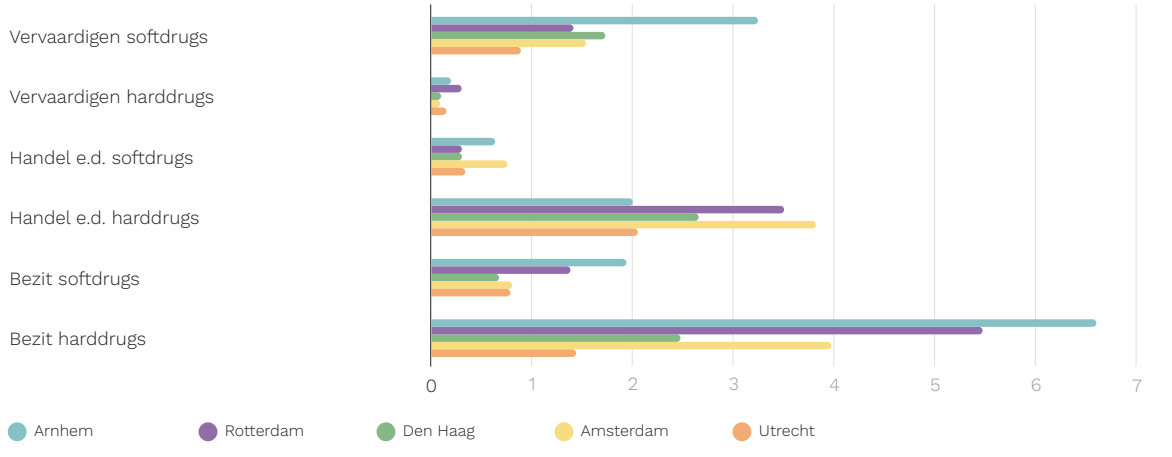
Jaar	MMA-meldingen drugsmisdrijven Utrecht
2016	75
2017	158
2018	148
2019	183
2020	179

Bron: NL Confidential

Geregistreerde drugscriminaliteit: Utrecht in vergelijking tot andere steden

In vergelijking tot de G4 en Arnhem is in Utrecht in 2020[18] het aantal geregistreerde misdrijven per 10.000 inwoners het laagst als het gaat om vervaardigen van softdrugs en het bezit van harddrugs (zie figuur 2.4). En bij de handel van soft- en harddrugs en het bezit van softdrugs zit de gemeente Utrecht bij de drie gemeenten (van de hier weergegeven vijf gemeenten) die relatief gezien het laagste aantal geregistreerde drugsmisdrijven per 10.000 inwoners hebben.

Figuur 2.4 Aantal geregistreerde drugsmisdrijven per 10.000 inwoners, Utrecht i.v.t andere steden, 2020



Bron: Politie

17. NL Confidential (die het platform Meld Misdaad Anoniem (MMA) ontwikkelde en in beheer heeft) hanteert de volgende (overlappende) categorieën: Afvalstoffen drugs, drugslab, grondstoffen drugs, harddrugs, hennepkwekerij (met specificatie bedrijfspand, buiten), internationale drugshandel, internationale drugssmokkel, laboratorium XTC/GHB, softdrugs, straathandel.

18. Om uit te sluiten dat Covid-19 van invloed is op deze verschillen tussen gemeenten is zijn deze cijfers ook voor 2018 bekeken. Hieruit komt een vergelijkbaar beeld naar voren.

Pandsluiting vanwege drugs(handel)
De afgelopen drie jaar zijn er elk jaar rond de 30 panden gesloten in verband met het aantreffen van drugs(handel) middels artikel 13b van de Opiumwet (ook wel de Wet Damocles genoemd).

Tabel 2.5 Pandsluiting n.a.v. artikel 13b Opiumwet, Utrecht, 2016-2020

Jaar	Aantal
2016	4
2017	22
2018	33
2019	32
2020	28

Bron: Vergunning, toezicht & handhaving van de gemeente

In 2020 valt het relatief hoge aantal sluitingen in Vleuten-De Meern (11) en Overvecht (7) op. In 2018 en 2019 was er alleen in Overvecht een relatief hoog aantal sluitingen (respectievelijk 12 en 9).

2.2 Softdrugs

Hoewel er sprake is van een afname van het aantal politieregistraties van het vervaardigen van softdrugs in Utrecht, blijkt een kwart van de 150 criminele clusters in Midden-Nederland zich bezig te houden met hennep (en 7% met import of export hiervan). Er is hierbij geregeld sprake van 'rippen[19]' of 'gerript' worden (Politie Midden-Nederland).

Het belangrijkste importland van hennep is Spanje. De belangrijkste exportlanden zijn Duitsland en Engeland. Voor het opzetten van de hennepkwekerijen worden vaak kwetsbare personen benaderd (Politie Midden-Nederland), waarover meer bij criminele uitbuiting in paragraaf 2.4.

2.3 Harddrugs

In deze paragraaf zoomen we in op de criminaliteit rondom harddrugs in Utrecht, omdat deze drugsmarkt uit verschillende bronnen (gesprekken, cijfers, documentatie) als opvallend naar voren is gekomen. We starten met enkele cijfers over handel in harddrugs, waarna we uitgebreid stil staan bij de rol van Utrecht in de (internationale) cocaïnehandel. We sluiten af met de rol van Utrecht in de synthetische drugs.

Registraties handel harddrugs
Handel in harddrugs valt op in de cijfermatige gegevens gezien de stijging van het aantal geregistreerde misdrijven tussen 2016 en 2020: van 49 naar 73[20] (zie tabel 2.6). Deze toename is vergelijkbaar met die van Arnhem van 22 naar 32. In Den Haag en Rotterdam is de toename relatief gezien kleiner en in Amsterdam is er juist een afname geconstateerd. Het aantal verdachten van handel in harddrugs uit Utrecht is tussen 2016 en 2020 eveneens sterk toegenomen (zie tabel 2.6).

Tabel 2.6 Aantal geregistreerde misdrijven en verdachten handel harddrugs, Utrecht 2016-2020

Jaar	Aantal geregistreerde misdrijven handel harddrugs	Aantal verdachten van handel harddrugs
2016	49	61
2017	62	89
2018	41	68
2019	62	101
2020	73	130

Bron: Politie

Meest zichtbaar voor burgers, wijkprofessionals en gemeentelijke professionals is dealen uit de auto en op straat. Uit gesprekken komt veelvuldig het statement naar voren dat 'drugshandel op straat veel voorkomt'. De zichtbaarheid op drugshandel was volgens deelnemers aan de gesprekken de afgelopen periode wel minder ten gevolge van de avondklok.

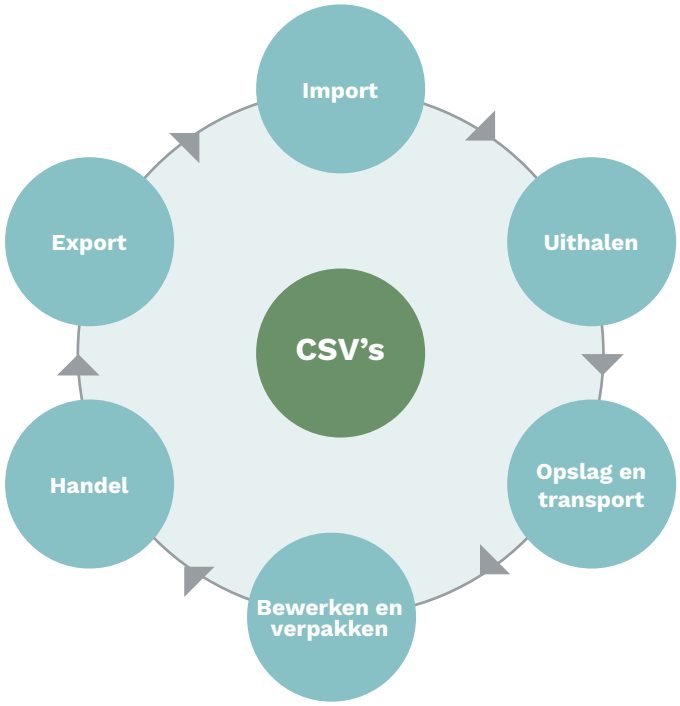
19. Beroving.

20. Het is goed om hierbij nogmaals te benoemen dat een toename van registraties niet per se ook een toename van problematiek betreft. Een toename van registraties kan ook komen door een toename van aandacht van de politie voor een bepaald type misdrijf of een verandering in registratiewijze.

De rol van Utrecht in de (internationale) cocaïnemarkt

Cocaïne is de grootste drugsmarkt in Utrecht, gevolgd door hasj en synthetische drugs (Politie Midden-Nederland). Voor het nader omschrijven van de rol van Utrecht in de cocaïnehandel maken we gebruik van een zogenaamd 'crime script'[21] (zie figuur 2.7).

Figuur 2.7 Crime script cocaïnehandel



Import en export

Utrecht is één van de logistieke knooppunten van de cocaïnehandel (Adjiembaks, Hendriksen & Heusden, 2019[22]). Utrecht valt met name op in haar rol bij de import en export van cocaïne. Ongeveer een kwart van de 150 CSV's[23] in Midden-Nederland houdt zich hiermee bezig (Politie Midden-Nederland). Bij deze import en export speelt de transportsector een rol. Zo zijn er vorig jaar meerdere personen uit Utrecht en omgeving veroordeeld voor het organiseren van transporten naar Scandinavië[24]. Deze transporteurs vervoerden vaak meerdere soorten harddrugs tegelijk. In Midden-Nederland zijn 9 criminele transporteurs actief (Politie Midden-Nederland).[25]

Uithalen

Hoewel Utrechtenaren bij het proces van 'uithalen'[26] betrokken zijn, staat Utrecht hier niet specifiek om bekend. Wel is het uithalen van cocaïne in Midden-Nederland beschreven als *crime as a service*[27] (Politie Midden-Nederland).

Opslag en transportlocaties

Zicht op opslag en transportlocaties lijkt er weinig te zijn. Als mogelijke reden hiervoor wordt aangedragen dat de verplaatsing van cocaïne relatief snel tussen verschillende locaties plaatsvindt. Mogelijke betrokken opslaglocaties zijn bedrijventerreinen, woningen en de Utrechtse binnenhavens (Adjiembaks e.a., 2019), waarover bij paragraaf 4.1 meer.

Bewerken en verpakken

Bewerken en verpakken gebeurt ook wel in Utrecht, maar daar zijn minder signalen van dan van andere schakels in het zogenaamde cocaïne crime script in Utrecht, zoals import- en export en handel. De versnijdings/-verpakkingslocaties van cocaïne blijken een blinde vlek. Wel zijn er signalen van het proces van bewerken en verpakken in Utrechtse woningen, bedrijventerreinen, vakantie- en recreatieparken als ook garage- en opslagboxen en scheepswerven (Adjiembaks, e.a., 2019). Ook in een sociale netwerkanalyse van jongeren in de cocaïnehandel in Utrecht-Zuid (Kanaleneiland, Hoograven en Rivierenwijk) komt het bewerken en versnijden van cocaïne een aantal keer voor (Hendriksen, Rije en Boot, 2021).

21. Crime script analysis is (vergelijkbaar met 'situational crime prevention') een wetenschappelijk methodiek waarbij gekeken wordt naar de verschillende fases in het criminele proces en de spelers die daarbij betrokken zijn (Cornish, 1994; Cornish & Clarke, 2002; Bullock, Clarke & Tilley, 2010).
22. Aldus 21 professionals die aanwezig waren bij de zogenaamde 'coke sessies' van het programma Straatwaarde(n) van het RIEC: gemeente (2), politie (11), Veiligheidshuis (1), jongerenwerk (1), Belastingdienst (1), RIEC (6).
23. Een verband dat bestaat uit minimaal 2 personen, waarbinnen sprake is van structurele samenwerking, en waarbij de verdachten delicten plegen die 4 of meer jaren straf opleveren en die gericht zijn op financieel gewin: criminele winst, wederrechtelijk verkregen voordeel of vermogen (bron: Politie Midden-Nederland).
24. Crimesite (2020, 27 februari). Tot acht jaar cel voor exporteren harddrugs naar Scandinavië. Geraadpleegd op 22-05-2021.
25. Het 'European Drug Report 2021' benoemt dat uit de recordhoeveelheid van 213 ton in beslag genomen cocaïne in 2019 blijkt dat de aanvoer in de Europese Unie toeneemt (pagina 18). In 2019 is in Nederland 44 ton cocaïne in beslag genomen (van de 213 ton in Europa totaal (EMCDDA, 2021).
26. Cocaïne wordt bijvoorbeeld uit een loods of container gehaald, om vervolgens naar een (andere) opslagplek te vervoeren.
27. Criminelen die hun kennis en expertise via koop of huur ter beschikking aan anderen stellen.

Handel van cocaïne

Vergelijkbaar met import en export blijkt Utrecht een belangrijke rol te spelen in de handel van cocaïne. Zo benoemt het actieplan 'Wie praat die gaat' (Veiligheidscoalitie Midden Nederland, 2018) de regisserende rol van de regio Midden-Nederland in de (inter)nationale cocaïnehandel: *"Uit het Eenheidsondermijningsbeeld en het Nationaal Inlichtingenbeeld Ondermijning (NIBO) blijkt dat een aantal van de grootste internationale drugscriminelen uit deze regio komt en dat er honderden miljoenen euro's worden omgezet."* (Veiligheidscoalitie Midden Nederland, 2018, pagina 3).

Recherchechef Johan van Hartskamp geeft in lijn hiermee aan dat de regio Utrecht internationaal dominant en leidend is als het gaat om de handel in cocaïne. Daarbij verwijst hij onder meer naar drugscriminelen Redouan Taghi en Saïd Razzouki, die afkomstig zijn uit Vianen en Utrecht. *"Zij die de handel in cocaïne beheren, komen uit deze regio. Ze zijn hier opgegroeid en hebben hier hun netwerk. En de effecten daarvan zijn ook hier te zien. De regie op de cocaïne zit in de regio Utrecht en de oorlogen worden hier en in Amsterdam uitgevochten"* (Tieleman & Franck, 2018).

De beschikbare cijfermatige gegevens laten zien dat in de periode 2015-juni 2019 in de regio Midden-Nederland 573 politieregistraties gerelateerd waren aan cocaïne. Het ging met name om handel. Van deze registraties komt 38% uit Utrecht. Volgens professionals zijn de meeste dealers van cocaïne tussen de 18 en 24 jaar, al zijn ze ook wel eens onder de 18 jaar (Adjiembaks e.a. 2019). Dat jeugdigen zich met de handel van cocaïne bezighouden blijkt ook uit de eerder benoemde sociale netwerkanalyse Utrecht-Zuid (Kanaleneiland, Hoograven en Rivierenwijk; Hendriksen e.a., 2021).

Spelers

In Midden-Nederland zijn er 150 criminele samenwerkingsverbanden (CSV's) en 50 hiervan komen uit Utrecht Stad. Aangaande de bij cocaïne betrokken spelers, blijkt uit politie-informatie dat van deze 50 CSV's ongeveer de helft zich bezighoudt met cocaïne. Veel CSV's zijn geclusterd langs sociaal-culturele lijnen, maar werken wel onderling samen. In Midden-Nederland zijn er met name clusters met een Marokkaanse, Nederlandse, Turkse, Surinaamse en Antilliaanse achtergrond (Politie Midden-Nederland).

Synthetische drugs

Van de 150 criminele clusters in Midden-Nederland houdt ongeveer 15% zich bezig met synthetische drugs, waarvan 5% met import en export. De clusters houden zich onder andere bezig met (internationale) handel van MDMA, ketamine, XTC, crystal meth en LSD. De import van synthetische drugs komt vaak uit China (via Polen, Bulgarije, Portugal en Spanje). Afvaldumping van synthetische drugs betreft binnen Midden-Nederland 'crime as a service' (Politie Midden-Nederland).

De crystal meth markt is in verhouding tot andere markten nog vrij klein. Op dit moment zijn er vier clusters die zich hiermee bezig lijken te houden. Er lijkt echter wel sprake van een snelle groei. De productie die in Nederland plaatsvindt is vooral voor export bedoeld. De expertise van Mexicanen lijkt gebruikt te worden voor het productieproces (Politie Midden-Nederland).

2.4 Aan drugscriminaliteit gerelateerde criminaliteit

Uit verschillende bronnen (gesprekken, cijfers en het beeld van de politie) komen aan drugscriminaliteit gerelateerde misdrijven in Utrecht naar voren. In onderstaande gaan we in op de misdrijven die het meest met drugscriminaliteit vervlochten zijn: plofkraken, criminele geldstromen, mensenhandel en geweldsmisdrijven (wapens en excessief geweld).

Plofkraken

Een plofkraak is een vorm van diefstal waarbij criminelen met behulp van gas of een explosief toegang verkrijgen tot een geldautomaat, een bedrijfspand, een instelling of een winkel met als doel geld en/of goederen te ontvreemden.

Betreffende de relatie tussen drugscriminaliteit en plofkraken is bekend dat sommige plofkrakers de opbrengsten van hun criminele activiteiten als investering gebruiken om zich in de wereld van drugshandel in te kopen. Van de plofkrakers uit Midden-Nederland die tussen 2018 en 2020 bij de politie bekend zijn, heeft 30% ook een registratie vanwege betrokkenheid bij cocaïne en/of hennep.

Ook van de leiders van Utrechtse plofkraakgroepen (vaak mannen, dertigers) is bekend dat zij betrokken zijn bij drugshandel en witwassen (Politie Midden- Nederland).

Tussen 2018 en 2020 zijn er ongeveer 200 subjecten uit Midden-Nederland bij plofkraken betrokken geweest (Politie Midden-Nederland). Politie-informatie laat zien dat van de 77 aangehouden Nederlandse plofkrakers in 2019 er 30 uit Utrecht komen. Utrecht wordt daarom ook wel 'hofleverancier van plofkrakers' genoemd. Utrechtse plofkrakers blijken voornamelijk actief te zijn in de Duitse deelstaten Nedersaksen en Noordrijn-Westfalen. Ze voeren echter ook plofkraken uit op geldautomaten op andere plekken in Duitsland en in België en Luxemburg.

Omdat in Nederland steeds meer preventieve maatregelen genomen worden tegen plofkraken (en dit minder het geval is in buurlanden), neemt het aantal plofkraken door Nederlandse daders over de grens toe[28]. Van de laatste negen (pogingen tot) plofkraken op geldautomaten die wel in Utrecht plaatsvonden, zijn er drie in Oost gepleegd, drie in Zuid, een in West, een in Noordoost en een in Overvecht[29]. In maart 2021 is er bovendien een plofkraak geweest op een juwelier in het centrum van Utrecht. Juweliers zijn mogelijk een nieuw doelwit van plofkrakers, gezien de beveiligingsmaatregelen die banken hebben genomen bij hun geldautomaten.

In Utrecht vinden voornamelijk voorbereidende handelingen voor plofkraken plaats. Zo diende een autohandel in de wijk Overvecht als locatie voor plofkraaktrainingen. Het hoofd van deze groep plofkrakers kocht via zijn autohandel pinautomaten in Duitsland, waarmee hij anderen kon leren hoe deze opengemaakt kunnen worden. Voor de zogenaamde verkenning (voorafgaand aan de plofkraak) zijn autoverhuurbedrijven gebruikt van een autoboulevard in de wijk Overvecht. Tot slot worden Utrechtse panden gebruikt om materialen voor een plofkraak in op te slaan.

Politie-informatie laat zien dat Utrechtse plofkrakers vaak een Marokkaanse en soms een Nederlandse sociaal-culturele achtergrond hebben en hun wortels[30] in de wijken Overvecht, Kanaleneiland en Hoograven hebben. Wijkagenten benoemen dat binnen de plofkraakscene familieverbanden een rol spelen. Dit is vooral in Utrecht West te zien.

Criminele geldstromen

Aangaande criminele geldstromen die benodigd zijn om criminele verdiensten (bijvoorbeeld uit de drugscriminaliteit) te verplaatsen en legaal te besteden bespreken we in onderstaande paragraaf: verdachte transacties, politieregistraties van witwassen en witwassen middels ondernemingen, underground banking en virtuele valuta.

Verdachte transacties

Transacties die bij de FIU (Financial Intelligence Unit) als verdacht zijn aangemerkt kunnen inzicht geven in mogelijk criminele geldstromen, zoals witwassen en fraude. In de periode 1 januari 2019 tot en met 31 maart 2021 heeft de FIU 1.669 transacties als verdacht verklaard in Utrecht. Hiermee is ruim 128 miljoen euro gemoeid. Ruim driekwart van deze verdachte transacties betreft girale overboekingen of money transfers vanuit en naar Nederland. Vanuit Utrecht gingen deze transacties vooral naar Marokko, Colombia en Turkije. Er zijn in de eerdergenoemde periode 238 natuurlijke personen en 42 rechtspersonen uit Utrecht betrokken bij de 1.669 transacties. Van de 42 rechtspersonen die een of meerdere verdachte transacties hebben gepleegd betreft een overgroot deel zogenoemde eenmanszaken. Daarvan is een relatief groot deel actief in de autobranche, koeriersdiensten en verhuur van onroerend goed. Daarnaast zijn er culturele- en religieuze organisaties die eveneens een of meerdere verdachte transacties hebben verricht.

Registraties van witwassen

In 2020 zijn er 50 registraties van witwassen in Utrecht (tabel 2.8). Dit betreft een sterke toename vanaf 2016, waar er nog maar 2 van dergelijke registraties waren. De politie geeft aan dat deze toename waarschijnlijk op het conto van een toename van aandacht voor dit fenomeen geschreven kan worden. Met name bij een dergelijk 'haaldelict'[31] wordt het aantal registraties namelijk sterk beïnvloed door de aandacht en tijd die de politie eraan besteedt.

28. De Duitse recherche legt een direct verband tussen de stijging van 349 plofkraken in 2019 naar 390 plofkraken in 2020 en de maatregelen genomen in Nederland, zo laat politie-informatie zien.

29. In 2019 en 2020 gepleegd.

30. Zijn er opgegroeid/woonachtig, waardoor ze er ook veel zijn (en velen uit de wijk kennen).

31. 'Haaldelict' is een strafbaar feit zonder een (direct aanwijsbaar) slachtoffer dat hoofdzakelijk ambtshalve wordt geregistreerd. Dit in tegenstelling tot een 'brengdelict' waarbij wel een (direct aanwijsbaar) slachtoffer is, dat na aangifte, of bij uitzondering ambtshalve, wordt geregistreerd (definitie CBS).

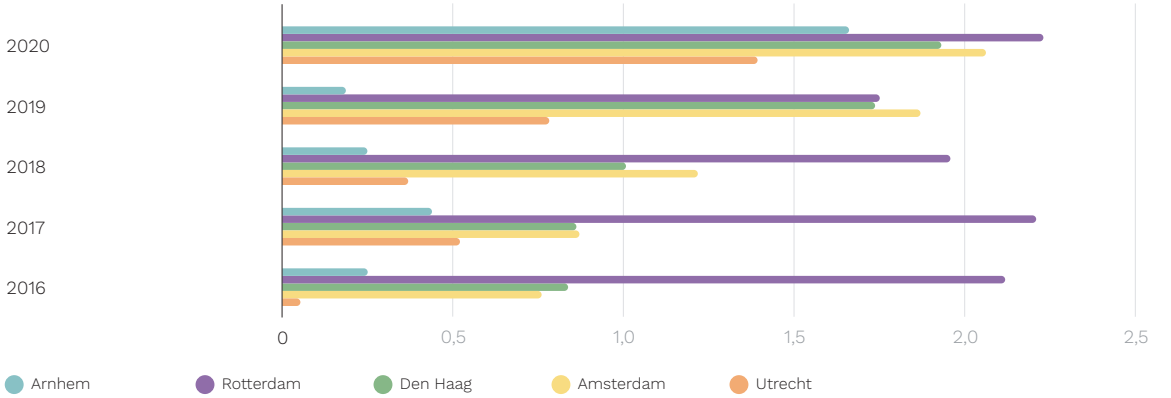
Tabel 2.8 Aantal geregistreerde misdrijven witwassen, Utrecht 2016-2020

Jaar	Aantal registraties witwassen
2016	2
2017	18
2018	13
2019	28
2020	50

Bron: Vergunning, toezicht & handhaving van de gemeente

Eenzelfde toename van registraties van witwassen is overigens ook in de andere G4-steden en Arnhem zichtbaar, zie figuur 2.9. In verhouding tot deze andere gemeenten is het aantal registraties van witwassen per 10.000 inwoners in 2020 in Utrecht het laagst. Het verschil is echter wel kleiner geworden. Hetgeen veroorzaakt wordt door een sterkere toename in Utrecht van het aantal witwasregistraties.

Figuur 2.9 Aantal registraties witwassen per 10.000 inwoners, Utrecht i.v.t andere steden, 2016-2020



Bron: Politie

Witwassen via ondernemingen

Dat witwassen in Utrecht wordt gebruikt om geld verdiend met criminele activiteiten in de bovenwereld te kunnen gebruiken komt ook uit de gesprekken met wijk- en gemeentelijke professionals naar voren. Zij beschrijven het witwassen via ondernemingen, bijvoorbeeld door een onderneming met 'fout geld' te financieren of door extra omzet te fingeren. Signalen van witwassen via ondernemingen is het gebruiken van een schijnconstructie, waarbij een ander dan de daadwerkelijke (vaak als crimineel geregistreerde) eigenaar op de vergunning en bij de KvK (Kamer van Koophandel) ingeschreven staat. Een ander signaal betreft het snel wisselen van ondernemingen op één pand of veel verschillende ondernemingen bij 1 persoon of 1 KvK-inschrijving. Van alle clusters maakt 50% voor het witwassen gebruik van één of meer bedrijven, op eigen naam of op naam van een ander (Politie Midden-Nederland).

Politie-informatie laat zien dat deze meer 'traditionele' witwasmethode (via bedrijven en rechtspersonen) nog wel voorkomt, maar afneemt (ten faveure van andere methoden, zoals underground banking, waarover zo direct meer). Met name om te kunnen voorzien in dagelijkse behoeftes, zoals wonen en vervoer, worden op deze manier relatief kleine bedragen witgewassen. Ook 'kleinere' criminelen maken gebruik van dergelijke witwasmethoden. Kwetsbare branches zijn onder andere de horeca, kappers, schoonheidssalons, zorgbedrijven, slotenmakers en autobedrijven. Naast de Amsterdamsestraatweg worden ook de wijken Kanaleneiland, Overvecht, Lombok en Vleuten-De Meern genoemd als gebieden die in relatie tot witwassen in beeld zijn (waarin specifiek de rol van autobedrijven wordt genoemd).

Underground banking

Uit politie-informatie blijkt dat de overdracht van crimineel geld (met name naar het buitenland) middels underground banking (geldhandel zonder de tussenkomst van banken) veelvuldig binnen Utrecht plaatsvindt, in ieder geval in de wijken Leidsche Rijn en Oost. Ook enkele ondernemingen

aan de Amsterdamsestraatweg worden gelinkt aan personen die zich bezighouden met underground banking. Bij deze witwasmethode lijken in Utrecht, net als in heel Nederland, voornamelijk personen met een Marokkaanse, Chinese, Pakistaanse en Afghaanse sociaal-culturele achtergrond betrokken. Deze facilitators in het witwassen bedienen vaak meerdere CSV's. Politie-informatie laat zien dat underground banking toeneemt in Utrecht. Overigens wordt een deel van de criminele opbrengsten ook via legale geldwisselkantoren naar het buitenland verzonden.

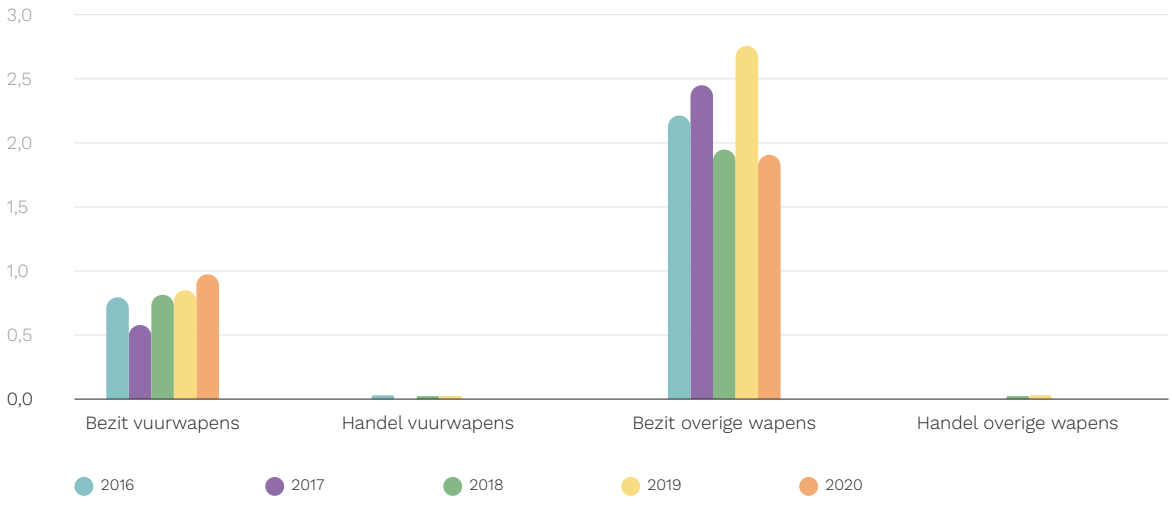
Virtuele valuta
In Utrecht komt ook witwassen via virtuele valuta's voor, zo laat politie-informatie zien. In de stad zijn bitcoinwisselaars actief die in ruil voor een hoge commissie contant geld omzetten in bitcoins, zonder te vragen naar de herkomst van het geld. Er lijken verbanden te bestaan tussen de bitcoinwisselaars en de 'scene' van het underground banking.

Tot slot is Trade Based Money Laundering mogelijk opkomend als witwasmethodiek: het gebruiken dan wel opzetten van handelsstructuren om crimineel geld wit te wassen (Politie Midden-Nederland).

Geweldsmisdrijven
In deze paragraaf gaan we in op het fenomeen geweld in Utrecht. We kijken eerst kort naar wapengerelateerde misdrijven, waarna we langer stil staan bij excessief geweld. Het is van belang bij deze paragraaf op te merken dat niet alle geweldsmisdrijven te relateren zijn aan drugscriminaliteit. Zo is er bijvoorbeeld ook sprake van ernstige vormen van huiselijk geweld. Desalniettemin blijkt dat een groot deel van wapengerelateerde misdrijven en excessief geweld wel aan drugscriminaliteit te relateren zijn. Zo zijn liquidaties vaak het gevolg van conflicten binnen de cocaïnehandel (Politie Midden-Nederland). En het Actieplan 'Wie praat die gaat' (Veiligheidscoalitie 2018) stelt dat CSV's excessief geweld of dreiging als instrument gebruiken om hun criminele imperium in stand te houden of uit te breiden.

Wapens
Figuur 2.10 laat zien dat tussen 2016-2020 er in Utrecht met name politieregistraties zijn van bezit van overige wapens, op enige afstand gevolgd door het bezit van vuurwapens. Het aantal registraties van handel van overige wapens of vuurwapens in Utrecht is klein. Er is geen duidelijke ontwikkeling in de wapengerelateerde registraties. Het aantal politieregistraties van wapenbezit per 10.000 inwoners fluctueert licht tussen 2016-2020 (zie figuur 2.10).

Figuur 2.10 Aantal geregistreerde wapengerelateerde misdrijven per 10.000 inwoners, Utrecht 2016-2020



Bron: Politie

Sluitingen n.a.v. gevaar openbare orde, veiligheid, gezondheid of zedelijkheid
Er zijn in de afgelopen jaren op basis van artikel 2:46 van de APV[32] meerdere panden in Utrecht gesloten omdat er een gevaar was voor de openbare orde, veiligheid, gezondheid of zedelijkheid (waaronder het aantreffen van wapens). In 2019 zijn 14 panden met dit APV-artikel gesloten.

32. Het wetsartikel (2:46 APV) stelt: "De volgende criminele activiteiten zullen in ieder geval worden aangemerkt als een gevaar voor de openbare orde, veiligheid, gezondheid of zedelijkheid, wanneer zij in of vanuit een voor publiek openstaand gebouw en/of daarbij behorend erf plaatsvinden: heling; witwassen; zedendelicten; geweldsincidenten; aantreffen vuurwapens; handel in vuurwapens; arbeidsuitbuiting; (de aanwezigheid van slachtoffers van) mensenhandel; illegale gokactiviteiten; het faciliteren van criminele activiteiten."

Tabel 2.11 Pandsluiting n.a.v. 2:46 APV, Utrecht, 2016-2020

Jaar	Aantal
2017	6
2018	3
2019	14
2020	4

Bron: Vergunning, toezicht & handhaving van de gemeente

Excessief geweld
Excessief geweld wordt door de politie gedefinieerd als: 'Instrumenteel extreem geweld, toegepast tegen personen en goederen alsmede de bedreiging daarmee. Gepleegd met een zwaar geweldsmiddel door een persoon uit een crimineel netwerk. Dit kennelijk met als oogmerk winstbejag en/of het in stand houden of verwerven van een machtspositie'.

Vaak wordt excessief geweld in verband gebracht met conflicten binnen drugscriminaliteit. Zo zijn liquidaties vaak het gevolg van conflicten binnen cocaïnehandel. Binnen de regio Midden-Nederland zijn vooral in Utrecht geweldsgroeperingen die zich verhuren voor liquidaties: "crime as a service"[33] (Politie Midden-Nederland). En uit politie-informatie rijst het vermoeden dat meerdere Utrechtse CSV's de afgelopen jaren betrokken zijn geweest bij liquidaties, ontvoeringen, granaatleggingen en beschietingen.

Geweld tegen personen
Politie-informatie laat zien dat vanaf 2019 in Utrecht vier schietincidenten richting personen hebben plaatsgevonden: twee in 2019 en twee in 2020[34]. Twee schietincidenten vonden plaats in Kanaleneiland, één in Ondiep en één op een bedrijventerrein in Zuilen. Hiernaast is er in Utrecht vanaf 2019 tweemaal een incident geweest waarbij de politie vermoedde dat het ging om een (poging tot) ontvoering, gelinkt aan georganiseerde criminaliteit (Politie Midden-Nederland).

In het kader van regioprogramma Straatwaarde(n) van RIEC Midden-Nederland is een onderzoek uitgevoerd naar de achtergrond van 26 uitvoerders van liquidaties gerelateerd aan cocaïnehandel in Utrecht: lokkers, spotters en schutters (Straatwaarden, 2020[35]). Uit dit onderzoek komt naar voren dat de uitvoerders mannen zijn en de leeftijd van 26-30 jaar hebben ten tijde van de liquidatie. De uitvoerders zijn geboren in Nederland en hebben veelal een Marokkaans/Nederlandse achtergrond. Gemiddeld is de leeftijd 30 jaar bij de eerste liquidatie. De uitvoerders zijn voor de liquidatie al in beeld bij de politie. De criminele carrière voor de eerste liquidatie kent gemiddeld 22 delicten. Onder deze delicten bevinden zich geweldsdelicten. De gemiddelde leeftijd waarop de criminele carrière start is 16 jaar.

Geweld tegen objecten
Excessief geweld tegen objecten wordt in het criminele milieu voornamelijk gebruikt als afpersingsmiddel. Zo worden explosieven geplaatst of panden beschoten als dreigmiddel richting concurrenten of om bedrijven onder druk te zetten. Acute sluiting is namelijk een reële dreiging voor een onderneming waar bijvoorbeeld een handgranaat voor de deur gevonden is. Incidenten met handgranaten en beschietingen komen geregeld voort uit conflicten binnen het drugscircuit.

Politie-informatie laat zien dat ook in Utrecht het uitschakelen van concurrentie een bekend motief is voor het leggen van een handgranaat. Zo is er het vermoeden dat een handgranaatlegging te maken had met wraak voor iets wat in het verleden had gespeeld. En er is bekend dat handgranaatleggingen zijn gedaan bij Utrechtse panden om de druk op te voeren binnen een cocaïneconflict.

Uit politie-informatie blijkt dat in Utrecht tussen januari 2019 en januari 2020 - zover bekend - 6 handgranaatleggingen bij en 11 beschietingen van panden hebben plaatsgevonden[36]. Driemaal werd dezelfde juwelier op de Amsterdamsestraatweg beschoten en tweemaal dezelfde slagerij in Zuilen, waarbij eenmaal ook een handgranaat werd aangetroffen. Ook een shishalounge op het Smaragdplein was het doelwit van een beschieting. Daarnaast is er op een ander moment een rookgranaat in de buurt van deze lounge gevonden. Daarnaast zijn er (onderdelen van) handgranaten aangetroffen bij een kledingwinkel in Leidsche Rijn, bij een coffeeshop in Zuilen en bij twee bedrijven waarvan in ieder geval een in Overvecht. Ook zijn een woning in Lunetten, een restaurant en viswinkel in Lombok

33. Ook OMG-leden laten zich hiervoor inhuren.
34. De politie geeft aan dat hierbij niemand is overleden.
35. Het rapport Kruitsporen in de cocaïnehandel. En de podcast Straatwaarden Onderzoek Kruitsporen in de cocaïnehandel.
36. Bij één situatie was er sprake van én een handgraat én een beschieting. In totaal gaat het dus om 16 incidenten.

en een autoverhuurbedrijf in Overvecht beschoten. Recenter nog, eind 2020, werd bovendien een advocatenkantoor in Oudwijk beschoten.

Het aantal handgranaatleggingen is na een piek in 2019 weer afgenomen. Bij beschietingen op objecten is geen duidelijke ontwikkeling zichtbaar[37].

Tot slot is het aangaande excessief geweld goed om te benoemen dat er in de afgelopen jaren in Utrecht verschillende opslagplekken van wapens en munitie zijn gevonden in Utrecht: in een woning in Lombok, in garageboxen in Overvecht en in park Transwijk.

Mensenhandel

Mensenhandel betreft situaties waarin mensen worden gedwongen om dingen te doen waarvoor ze niet zelf kiezen en waarvan andere mensen profiteren. Dit kan gepaard gaan met dwang, geweld, chantage en misleiding. De meest voorkomende vormen zijn seksuele uitbuiting, criminele uitbuiting en arbeidsuitbuiting.

Uit politie-informatie blijkt dat in de periode van juni 2019 tot maart 2021 er bij de politie 168 signalen van mensenhandel in Utrecht zijn binnengekomen.[38] Hiervan betreffen 155 signalen seksuele uitbuiting: veelal gaat het om illegale en/of gedwongen prostitutie. Criminele uitbuiting en arbeidsuitbuiting worden minder gemeld.

Na een stijging van MMA-meldingen[39] over illegale en/of gedwongen prostitutie tussen 2016 en 2019, is het aantal meldingen in Utrecht in 2020 enigszins gedaald. Uit politie-informatie blijkt echter dat ook in 2020 deze aan mensenhandel gerelateerde problematiek nog altijd groot is. Comensha (het landelijk Coördinatiecentrum tegen Mensenhandel) geeft in lijn hiermee aan dat zij vermoeden dat mensenhandel niet is afgenomen, maar door Covid-19 alleen minder zichtbaar is geworden.

Criminele uitbuiting

Bij criminele uitbuiting gaat het in de meeste gevallen om personen die gedwongen worden om druggerelateerde delicten te plegen[40]. Ter illustratie: een recent landelijk onderzoek van het Centrum Kinderhandel Mensenhandel laat zien dat veel middelbare scholen en MBO-instellingen in Nederland zich zorgen maken over leerlingen die gedwongen worden om drugs te verhandelen (Noteboom, Landers, Ceuleers en Van Bemmel, 2020). En eveneens een landelijk onderzoek laat zien dat er sprake is van criminele uitbuiting van jongeren in zorginstellingen (Khadraoui, Rijken en De Jong, 2020)[41].

In de periode van januari 2019 tot maart 2021 zijn er bij de politie 11 signalen van criminele uitbuiting in Utrecht binnengekomen. Het betreft veelal personen die onder dwang zijn aangezet om winkeldiefstallen te plegen. In twee gevallen was er sprake van een minderjarige die gedwongen werd om te stelen. Dit aantal geregistreerde signalen van criminele uitbuiting is beperkt en niet of nauwelijks gerelateerd aan drugscriminaliteit. Dit kan te maken hebben met de beperkte aangiftebereidheid[42]. Dat criminele uitbuiting in Utrecht wel plaatsvindt blijkt namelijk uit verschillende andere bronnen. Zo blijkt uit het onderzoek Coke & Jonge aanwas van Adjiembaks en Boer (2020) dat Utrechtse woningen van kwetsbare personen, zoals verslaafden, gebruikt worden door drugscriminelen. Er zijn voorbeelden van gebruikers die hun woning beschikbaar stellen en deel uitmaken van het productieproces.

> *"Versnijden: cocaïnehandelaren gebruiken huizen van junkies als dekmantel. Daarnaast gebruiken ze junkies als testers voor hun versneden cocaïne. Ook zetten ze mensen onder druk om hun woning te gebruiken voor versnijden en verhandelen."*
>
> -- Politie (Adjiembaks en Boer 2020: pagina 4)

Ook in de eerder benoemde sociale netwerkanalyse van jongeren in de cocaïnehandel in Utrecht-Zuid[43] (Hendriksen e.a., 2021) komen enkele voorbeelden van verslaafden naar voren van wie de woning wordt gebruikt om drugs te versnijden of te verpakken.

Wijkagenten vermoeden dat in Overvecht kwetsbare en verwarde personen actief geronseld en bedreigd worden door criminelen om klusjes voor hen uit te voeren. Het gaat dan bijvoorbeeld om het

37. Het is goed om op te merken aangaande de beschreven ontwikkeling van handgranaten en schietincidenten dat er geen precieze onderliggende cijfers beschikbaar zijn. Deze incidenten worden op verschillende manieren en onder verschillende incidentcodes in het systeem ingevoerd. Dit is o.a. afhankelijk van de omstandigheden en feiten rondom het gepleegde delict. Dit zorgt ervoor dat er (onder andere) voor dat er geen vergelijking met andere gemeenten mogelijk is.

38. Een signaal betreft startinformatie uit een interne of externe bron waarin één of meerdere signalen van mensenhandel naar voren komen. Er is dan veelal nog geen sprake van een concrete verdenking of verdachte.

39. Meldingen bij Meld Misdaad Anoniem die naar de gemeente zijn doorgezet i.v.m. hun wettelijk taak.

40. Nationaal Rapporteur Mensenhandel en Seksueel Geweld tegen Kinderen (2020).

41. Op het proces van actieve rekrutering, die tot criminele uitbuiting kan leiden, gaan we in hoofdstuk 3 nader in (paragraaf 3.2).

42. Een professional van Straatwaarde(n) benoemt daarbij ook dat slachtoffers van criminele uitbuiting al gauw doorschieten naar daderschap. Ze komen ook veel al te laat in beeld bij instanties, waardoor ze al daders zijn. Je ziet dit ook in het carrièreverloop van liquidatie-uitvoerders: vaak zijn ze eerder slachtoffer geweest.

43. Kanaleneiland, Hoograven en Rivierenwijk.

beschikbaar stellen van de woning voor een hennepkwekerij, of om als katvanger te fungeren. In 2019 werden daarnaast meermaals personen met een Aziatische achtergrond aangetroffen bij het oprollen van hennepkwekerijen, waarvan een betrokken wijkagent vermoedde dat deze daar niet vrijwillig werkten.

Seksuele uitbuiting
Er zijn veel signalen van seksuele uitbuiting in relatie tot drugshandel bekend bij professionals van Straatwaarde(n) en de politie. Om die reden wordt er op dit moment vanuit Straatwaarde(n) ook aan een meiden-specifieke aanpak gewerkt. Zo blijkt het betalen in natura (meiden) in de drugs/cocaïnehandel uit zowel observaties van politie als meerdere aanhoudingen. Aangehouden subjecten benoemen dat ze met meisjes naar een hotelkamer mochten als betaalmiddel. Het gaat daarbij vooral om drugsrunners. De link naar cocaïnehandel is daarbij duidelijk te leggen. Ook de drugsrunners zelf worden misbruikt, doordat ze bijvoorbeeld nog een bepaalde schuld hebben uitstaan of dingen hebben toegezegd.

Overkoepelend stelt de politie dat de relatie tussen mensenhandel en georganiseerde drugscriminaliteit toeneemt, maar minder sterk is dan voor andere verschijningsvormen (zoals bijvoorbeeld excessief geweld of plofkraken, hiervoor besproken).

2.5 Effect drugscriminaliteit op wijken

In deze paragraaf gaan we in op het effect van drugscriminaliteit op het wonen of werken in Utrechtse wijken. Achtereenvolgens beschrijven we:

- De aantrekkingskracht drugscriminaliteit op (jonge) jongeren.
- Het onveiligheid(gevoel) van wijk- en zorgprofessionals.
- De angst, onveiligheidsgevoelens en overlastmeldingen van buurtbewoners.
- De negatieve invloed op veiligheid en leefbaarheid.

We sluiten af met een diepere beschouwing op meldingsbereidheid. De inhoud van dit hoofdstuk komt uit de (rondetafel)gesprekken met burgers en wijk- en zorg en veiligheidsprofessionals (uitgezonderd de cijfermatige gegevens over overlastmeldingen).

Aantrekkingskracht op (jonge) jongeren
De aanwezigheid van drugscriminaliteit in Utrecht zorgt er allereerst voor dat criminaliteit wordt verheerlijkt, er ontstaan negatieve rolmodellen. Jongeren kijken op tegen de rijke (vaak wat oudere) jongens die ze bijvoorbeeld in de buurt tegenkomen. Het zogenaamde snelle geld is aantrekkelijk voor jeugd. Waarbij de deelnemers uit de gesprekken de nadruk leggen op de beïnvloedbaarheid van kwetsbare bewoners en jongeren, zoals met een licht verstandelijke beperking (LVB)[44]. Zoals een deelnemer het verwoordt:

> *"Wat we merken is dat jonge jongens opkijken tegen stoere gasten, patsers in een dikke auto. Dure kleren. Met een baantje bij de Albert Heijn kun je dat niet bereiken, dus ze kiezen voor het snelle en grote geld".*
>
> -- Jongerenwerker

Onveiligheid(sgevoel) wijk- en zorgprofessionals
Door de ervaren verharding van de drugswereld benoemen professionals die met jongeren werken ook dat een onveilige situatie voor hen kan ontstaan. Zo kunnen zij betrokken raken bij de gewelddadigheden die spelen in de drugswereld. Het volgende citaat illustreert de gevoelens van onveiligheid van professionals:

> *"En ik ben ook bang voor mijn medewerkers, worden zij straks niet ook een keer betrokken bij een afrekening. Wat betekent dat als je er dichtbij bent?"*
>
> -- Jeugdbescherming

44. Waarover meer in hoofdstuk 4 (voedingsbodem en proces).

Professionals moeten inschatten hoe ver de jongere waarmee zij (gaan) werken al in het drugscircuit zit en vervolgens hun werkwijze hierop aanpassen, zowel de te geven straf als de omgangswijze (bijvoorbeeld op kantoor of op het politiebureau afspreken).

Angst, onveiligheidgevoelens en overlastmeldingen buurtbewoners
Voor buurtbewoners kan het aanwezig zijn van een criminele groep in de buurt of het waarnemen van drugsdealen of andere vormen van (gerelateerde) criminaliteit angst en onveiligheidsgevoel veroorzaken. Het volgende citaat van een bewoner die jarenlang overlast heeft ervaren van een criminele groep is hiervan een illustratie:

> *"We hebben met een bewoner of 15 veel gesprekken gevoerd. Ik heb hele bestanden bijgehouden en het is te veel om hier op te noemen. Mensen slapen slecht, hartkloppingen en dat komt door die drugscriminaliteit. Dat trok een groep jongeren aan en de grote jongens deelden de rotzooi uit maar die hele groep bezorgde zoveel overlast naar bewoners en kinderen. Daar kwam zwaardere criminaliteit en loverboyproblematiek bij. Dat leverde de bewoners stress op. Kinderen die naar school moest langs een auto waar iemand werd afgewerkt door een van de meisjes. Kinderen moesten in therapie ook omdat ze bang waren om naar school te gaan."*
>
> -- Burger Leidsche Rijn

De gevoelens van angst en onveiligheid[45] kunnen ook tot vermijdingsgedag leiden. Mensen laten hun kinderen niet meer alleen buiten spelen of vermijden hun eigen winkelcentrum. Bewoners benoemen dat dit voor psychische klachten kan zorgen en dat mensen hierdoor zich soms gedwongen voelen te verhuizen.

Dat drugsgebruik en -criminaliteit voor woonoverlast kan zorgen blijkt ook uit geregistreerde meldingen bij U-centraal[46] in 2020: 7 meldingen van criminaliteit, 7 van dealen en 4 van drugsoverlast[47].

Negatieve invloed veiligheid en leefbaarheid
Deelnemers aan de rondetafelgesprekken benoemen verschillende wijzen waarop drugscriminaliteit de leefbaarheid en veiligheid in wijken negatief beïnvloedt. Zo stellen ze dat er onveilige situaties in de wijken (kunnen) ontstaan door (onderling) geweld, beschietingen en liquidaties. Zoals onderstaande illustratie weergeeft:

> *"Je merkt dat de onderlinge strijd groter wordt. Daar kunnen we geen vinger achter krijgen maar we merken wel dat er spanningen zijn. Je ziet dat in de mate van geweld, de afrekeningen. Maar daarvoor zie je dat niet aankomen. Ze zijn uit beeld en dan komt het op eens naar voren."*
>
> -- Wijkagent

In lijn hiermee benoemt de politie dat excessief geweld een reëel gevaar voor de omgeving betreft. In uitzonderlijke gevallen krijgt een burger direct met excessief geweld te maken, bijvoorbeeld wanneer de verkeerde persoon wordt gedood (vergismoord) of als omstanders worden geraakt.

Aangaande plofkraken geeft de politie aan dat mensen die in de buurt van een geldautomaat wonen, zich zeer onveilig voelen door de constante dreiging van een plofkraak. Breder dan alleen plofkraken stelt de politie dat alle spelers en verschijningsvormen van ondermijnende criminaliteit grote invloed hebben op de veiligheid en leefbaarheid van Utrecht. Hoewel een groot deel van de criminaliteit buiten het zicht en weten van de burger afspeelt, komen de gevolgen van georganiseerde ondermijnende criminaliteit wel dichtbij. Bijvoorbeeld wanneer een persoon op straat onder vuur genomen wordt door twee mannen op een scooter. Of wanneer na een brand in een wijk tientallen kilo's cocaïne in het pand worden aangetroffen.

Meer op het gebied van leefbaarheid noemen deelnemers aan gesprekken twee facetten die met name aan drugsgebruik te relateren zijn: verkeersveiligheid ('te hard en onbezonnen rijden onder

45. Uit de inwonersenquête van de gemeente Utrecht blijkt overigens dat over geheel Utrecht gezien de onveiligheidsgevoelens van inwoners tussen 2017 en 2019 nagenoeg gelijk zijn gebleven. Zo voelde respectievelijk 30%, 29% en 30% zich in 2017, 2018 en 2019 wel eens onveilig in de eigen buurt.

46. U-centraal is een stichting die zich inzet om inwoners te voorzien van informatie en ondersteuning. Zij zijn dus ook een verzamelpunt voor meldingen over woonoverlast..

47. U-centraal stelt dat er waarschijnlijk geen overlap in categorieën is, dus drugsoverlast betreft waarschijnlijk niet overlast door dealen, maar een andere vorm van drugsoverlast.

invloed') en zwerfafval (van drugsgebruikers in openbare ruimte). De verkeersveiligheid lijkt ook in het geding bij plofkraken. Uit politie-informatie blijkt dat plofkrakers extreem roekeloos rijgedrag vertonen tijdens vluchtpogingen.

Ook geven sommige deelnemers aan dat drugscriminaliteit het imago van wijken en straten negatief kan beïnvloeden, zoals het volgende citaat weergeeft:

> *"Slecht imago, dus op social media zie je dat het niet gewenst is op bepaalde tijden in de buurt te zijn. Straat Coke Boulevard wordt genoemd"*
>
> -- Mentimeter[48]

Lage meldingsbereidheid

Tot slot zoomen we in dit hoofdstuk in op de bereidheid van bewoners (maar ook wel professionals) om melding te maken van drugscriminaliteit.

Cijfers van NL Confidential (waar Meld Misdaad Anoniem onder valt) wijzen uit dat het aantal meldingen per 10.000 inwoners in 2020 in Midden-Nederland het laagst is van alle regio's: 11,1. In Rotterdam betreft dit aantal bijvoorbeeld 14,5 en in Den Haag 11,9 per 10.000 inwoners (Meld Misdaad Anoniem, 2021).

Uit de rondetafelgesprekken blijkt dat er in Utrecht aan de ene kant sprake van angst is, waardoor mensen geen melding durven te maken als ze (drugs)criminaliteit waarnemen ('angstcultuur om naar buiten toe te treden'). Dat komt door zichtbare represailles, zoals intimidatie, eieren of stenen tegen of door de ramen. Maar ook de media spelen hierin een rol, zoals de aandacht voor de gewelddadigheden tijdens het Marengo-proces. Tijdens de gesprekken komt ook aan de orde dat er intimidatie op straat plaatsvindt, waardoor mensen niet durven te zeggen wat ze zien en horen.

Aan de andere kant lijken mensen ook te wennen aan drugscriminaliteit, geven deelnemers aan de rondetafelgesprekken aan, en worden hier onverschillig over. Als het achter gesloten deuren gebeurt of het veroorzaakt geen directe overlast, dan zijn mensen ook niet snel bereid om te melden. Soms is het voor bewoners ook moeilijk om drugscriminaliteit te herkennen[49].

Wat ook een rol speelt volgens deelnemers, is dat drugscriminaliteit een 'positief' effect kan hebben op de ouders of straatgenoten van de plegers, omdat zij financieel geholpen worden vanuit de opbrengst van deze criminaliteit. De arme moeder kan opeens op vakantie of de sportclub wordt gesponsord[50]. Zoals een deelnemer verwoordt:

> *"Het lijkt geaccepteerd en soort van opgehemeld te worden door omwonenden."*
>
> -- Mentimeter[51]

De vraag die deelnemers aan de gesprekken tot slot naar voren brengen is of er voldoende laagdrempelige mogelijkheden zijn om te melden over ondermijning of over zorgen over een jongere die mogelijk in de drugscriminaliteit betrokken raakt. En of burgers – indien deze mogelijkheden er zijn – hiervan op de hoogte zijn.

48 De gehanteerde Mentimeter tijdens de rondetafelgesprekken was anoniem. De bron van dit antwoord is ons dus niet bekend.

49. Dat deze factoren van belang zijn in de meldingsbereidheid van ondermijnende (drugs) criminaliteit blijkt ook uit twee grootschalige onderzoeken in Brabant-Zeeland (Broekhuizen, Meulenkamp, Stoutjesdijk en Boutellier, 2018) en Zaanstad (Mehlbaum & Broekhuizen, 2020).

50. Een mechanisme dat ook in landelijk onderzoek van Bruinsma, Ceulen en Spapens (2018) is aangetoond.

51. De gehanteerde Mentimeter tijdens de rondetafelgesprekken was anoniem. De bron van dit antwoord is ons dus niet bekend.

3 Personen

In dit hoofdstuk focussen we ons op de personen die in Utrecht betrokken zijn bij drugscriminaliteit. In paragraaf 3.1 gaan we in op de voedingsbodem voor drugscriminaliteit in Utrecht. Paragraaf 3.2 legt de focus op de rol van jongeren in de drugscriminaliteit. Vervolgens gaan we in op de rol van criminele families (3.3) en OMG's (3.4) in Utrecht.

3.1 Voedingsbodem: meervoudig

In deze paragraaf gaan we in op de voedingsbodem voor drugscriminaliteit in de stad Utrecht: de omstandigheden en factoren die – specifiek voor deze stad – in beeld komen als verklaringsbasis voor deze criminaliteit of deze (soms wat meer indirect) in de hand werken. Deze factoren zijn uit de rondetafelgesprekken naar voren gekomen. Er blijkt sprake van een meervoudige voedingsbodem, die we onderstaand op hoofdlijnen doorlopen. Goed om op te merken is dat twee van de factoren binnen deze voedingsbodem (centrale ligging en acceptatie en normalisatie) jong en oud betreffen, één factor alleen oud (kwetsbaarheid ondernemers) en twee alleen jong (kwetsbare wijken en thuis en persoonlijk).

Centrale ligging

De fysieke voedingsbodem voor drugscriminaliteit manifesteert zich vooral door de centrale ligging van Utrecht. Die maakt de stad interessant voor de logistieke kant van de Nederlandse drugsmarkt, zo stelt een respondent:

> *"Utrecht zou volgens de krant een nodaal knooppunt kunnen zijn en dat herken ik dan weer wel. We hebben een prominente rol in de internationale cokehandel"*
>
> -- DIS-tafel[52]

Ook de aanwezigheid van centraal in Nederland gelegen bedrijventerreinen met criminogene branches (waarover later meer) die (ook onbedoeld) ondermijnende drugscriminaliteit kunnen faciliteren speelt volgens de deelnemers een voorname rol bij de ontwrichtende criminaliteit in Utrecht.

Kwetsbare wijken – weinig toekomstperspectief en negatieve rolmodellen

De sociale voedingsbodem is op zichzelf ook meervoudig. Op het niveau van buurten stellen de deelnemers vast dat Utrecht 'sinds jaar en dag' wijken en buurten kent met kwetsbare groepen, waaronder veel kwetsbare jeugd. Genoemd worden Overvecht, Hoograven, Lombok en Kanaleneiland. Armoede[53], weinig perspectief en een verpauperde buurt met een lage of juist soms een hele hoge sociale controle – denk aan Sterrenwijk - worden genoemd als voedingsbodem voor drugscriminaliteit.

Sociale kwetsbaarheid draagt eraan bij dat er genoeg potentiële nieuwe instroom is voor CSV's in de drugshandel. Een deel van de jongeren ervaart weinig perspectief in het 'normale' leven en dat biedt de drugscriminaliteit ze wel. Vaak hebben ze geen baantje op de reguliere arbeidsmarkt. In de drugseconomie kan veel gemakkelijker geld worden verdiend dan bij een supermarkt.

Vaak kijken jongeren uit kwetsbare doelgroepen op tegen andere jongeren die veel geld verdienen met drugsverkoop. Deze voor (georganiseerde) criminaliteit kwetsbare jongeren komen op straat, op school en tijdens het sporten met elkaar in aanraking. Volgens deelnemers delen ze geregeld kennis met elkaar: van de een leren ze hoe ze moeten inbreken en van de ander hoe ze drugs moeten dealen.

Overigens valt het hoge aandeel 0-30-jarigen in Utrecht op. Maar liefst 44% van alle inwoners uit Utrecht is op 1-1-2020 tussen de 0 en 30 jaar. Dit aandeel ligt in de andere G4-steden en Arnhem iets lager (35%-38%).

52. Dit citaat komt uit het rondetafelgesprek met DIS-deelnemers. De specifieke organisatie is niet in het verslag opgenomen.

53. 4.300 Utrechtse kinderen groeien in 2019 op in een gezin dat moet rondkomen van een inkomen op bijstandsniveau (101% WSM, 6,3% van de kinderen). Voor 1.700 van deze kinderen betreft het een situatie die al 4 jaar of langer duurt (2,6% van de Utrechtse kinderen). Dit betreft een stijging vanaf 2014 (1,9%).

Acceptatie en normalisatie drugsdealen en -gebruik
Nog los van het zijn van een 'visvijver' voor criminele samenwerkingsverbanden (CSV's), kenmerken sommige wijken zich door acceptatie en normalisatie van drugscriminaliteit bij burgers. Heel soms omdat zij meeprofiteren van de handel. Maar veel vaker omdat ze menen er weinig aan te kunnen doen en er weinig directe last van (zeggen te) ondervinden. Zij halen hun schouders op wanneer ze personen zien dealen. Bijvoorbeeld een moeder die er niet eens meer van opkijkt als haar zoon vertelt dat er op school gedeald wordt. En een ander voorbeeld: een zorgprofessional die geen actie onderneemt als hij dealen op straat waarneemt. De acceptatie en normalisatie van drugscriminaliteit hangt volgens deelnemers aan de groepsgesprekken samen met de groeiende acceptatie en normalisatie van drugsgebruik[54].

Aangaande drugsgebruik blijkt uit rioolwatermetingen[55] in 74 Europese steden dat Utrecht de 21e plaats inneemt als het gaat om cocaïnegebruik[56]. Deze analyses suggereren tevens dat het gebruik van cocaïne is toegenomen in 2019, in elk geval in de drie grote steden Amsterdam, Utrecht en Eindhoven (Van Laar e.a., 2021). Het kan gaan om een toename van het aantal gebruikers of dat gebruikers meer zijn gebruiken.

Het valt op dat de landelijke cijfers uit de Gezondheidsenquête niet op een toename wijzen in de algemene bevolking, mogelijk komt de toename door een verandering bij specifieke groepen, zoals uitgaanspubliek of is er sprake van een lokale stijging die niet landelijk terug te zien is (Van Dijk et al., 2020, Korf, Nabben, et al., 2019).

Qua drugsgebruik vallen dakloze volwassenen op. Uit een onderzoek onder 31 daklozen in Utrecht (Van Everdingen, 2016) kwamen er aanwijzingen voor een verslaving aan alcohol of drugs bij 64% van de mensen in de nachtopvang en 13% van de mensen in de crisisopvang. In 'het afgelopen jaar' had 13% van de mensen in de nachtopvang snuifcocaïne of crack gebruikt.

Thuis en persoonlijk: ouderlijk toezicht en niet alleen LVB
De thuissituatie en persoonlijke factoren betreffen de volgende factoren die – volgens deelnemers aan de rondetafelgesprekken – een rol spelen in de voedingsbodem voor betrokkenheid bij drugscriminaliteit.

Ouders hebben soms te weinig inzicht in en zicht op wat hun kind bezighoudt en weten bijvoorbeeld niet hoe hun kind aan dure spullen komt. Betreffende dit ontbrekende ouderlijk toezicht geven deelnemers aan de rondetafelgesprekken aan dat het cruciaal is om het verschil te maken tussen ouders die vanuit onwil gebrekkig ouderlijk toezicht uitoefenen en ouders die niet kunnen, al zouden ze wel willen. Sommige ouders komen hier wegens omstandigheden (bijvoorbeeld dag en nacht werken voor het gezinsinkomen) namelijk niet aan toe.

Deelnemers aan de rondetafelgesprekken benoemen aangaande persoonlijke risicofactoren dat jongeren die licht verstandelijk beperkt zijn (LVB) meer kwetsbaar zijn voor het betrokken raken bij drugscriminaliteit[57]. Voor dergelijke 'LVB jeugd' zou meer aandacht moeten komen. Dit mag volgens hen echter niet afleiden van de – eveneens kwetsbare – jeugd met een (boven)gemiddelde intelligentie. Er zijn onder criminele jongeren genoeg jongeren die veel potentie hebben, die bijvoorbeeld intelligent zijn, maar die het volgens deelnemers niet lukt om aansluiting te vinden bij onderwijs en werk (bijvoorbeeld doordat ze vanuit huis te weinig gestimuleerd worden). Mooi verwoord:

> *"De jonge aanwas zit lang niet meer alleen op de kansarme jongeren, maar ook de kansrijke jongeren die komen in die netwerken terecht. Dat soort ontwikkelingen baren me zorgen in de stad".*
>
> -- Wijkagent

Financiële kwetsbaarheid (horeca)ondernemers
Tot slot benoemen we op het gebied van de voedingsbodem voor drugscriminaliteit de financiële kwetsbaarheid van (horeca)ondernemers. Door de gevolgen van de Covid-19-maatregelen verkeren veel Utrechtse ondernemers zich in financiële problemen. Zij zijn daardoor kwetsbaar voor criminele inmenging: financiering of een lening met middels (drugs)criminaliteit verkregen middelen.

54. Hierbij maken zij geen onderscheid tussen soft- en harddrugs.

55. Een grootschalige Europese studie van het Europese netwerk SCORE waarbij monsters zijn genomen uit rioolwaterzuiveringsinstallaties. Daaruit is vervolgens de gemiddelde cocaïne 'load' per dag bepaald (European Monitoring Centre for Drugs and Drug Addiction, 2019).

56. Lozingen vanwege de productie van cocaïne worden niet in de metingen opgenomen. Ze worden door de onderzoekers opgemerkt en de meting wordt dan verwijderd. Effect van andere gemeenten op de Utrechtse metingen is er (ook) niet, aangezien metingen in Utrecht het vierkant van Overvecht naar Lunetten en van de A2 naar de A27 betreffen (uitgezonderd Leidsche Rijn, die een aparte zuivering heeft). Bron: persoonlijke communicatie met een onderzoeker van het KWR.

57. Dit blijkt ook uit landelijk onderzoek. In reguliere detentie behoort ongeveer 30-45% van de gedetineerden tot de verstandelijk beperkten. Bij jongeren lijken de prevalentiecijfers hoger dan bij volwassenen (Drost et al. 2016). Hiernaast wijst onderzoek van Teeuwen e.a. (2020) uit dat van de groep met een licht verstandelijke beperking 68% recidiveert.

3.2 Jongeren in drugscriminaliteit

Van drugscriminaliteit verdachte jongeren

Aangaande drugsdelicten werden minderjarige jongeren (<18 jaar) in 2020 met name verdacht van het bezit van softdrugs (11 maal) en handel in harddrugs (7 maal). Zie tabel 3.1 voor het gehele overzicht van drugsmisdrijven waar minderjarige jongeren in 2020 van verdacht werden.

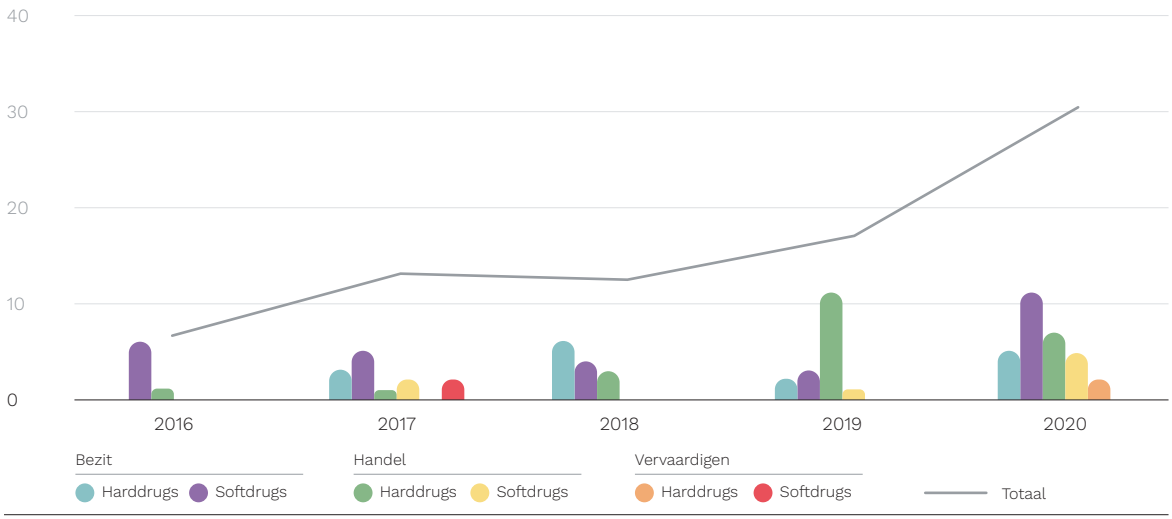
Tabel 3.1 Van drugsmisdrijven verdachte minderjarige jongeren, Utrecht 2020

	2020
Bezit harddrugs	5
Bezit softdrugs	11
Handel harddrugs	7
Handel softdrugs	5
Vervaardigen harddrugs	2
Vervaardigen softdrugs	0

Bron: Politie

Figuur 3.2 laat zien dat het aantal van drugsmisdrijven verdachte minderjarige jongeren (<18 jaar) sterk is toegenomen tussen 2016 en 2020[58] (van zeven naar dertig)[59]. De toename komt op het conto van een toename in verschillende vormen van drugscriminaliteit: bezit harddrugs (van 0 naar 5), bezit softdrugs (van 6 naar 11), handel harddrugs (van 1 naar 7) en handel in softdrugs (van 0 naar 5).

Figuur 3.2 Van drugscriminaliteit verdachte minderjarige jongeren (<18 jaar), Utrecht, 2016-2020



Bron: Politie

Leeftijdsverdeling verdachten drugsmisdrijven

Als we kijken naar de leeftijdsverdeling van verdachten van verschillende vormen van drugscriminaliteit (bron: Zicht op ondermijning), dan zien we dat deze verdeling bij de meeste drugsdelicten weinig verschilt tussen verschillende gemeenten. Bij bezit van harddrugs en softdrugs zijn relatief de meeste verdachten 18 tot 25 jaar (gevolgd door 25 tot 35 jaar). En bij handel en het vervaardigen van softdrugs zijn relatief de meeste verdachten 25 tot 35 jaar (gevolgd door 18 tot 25 jaar)[60].

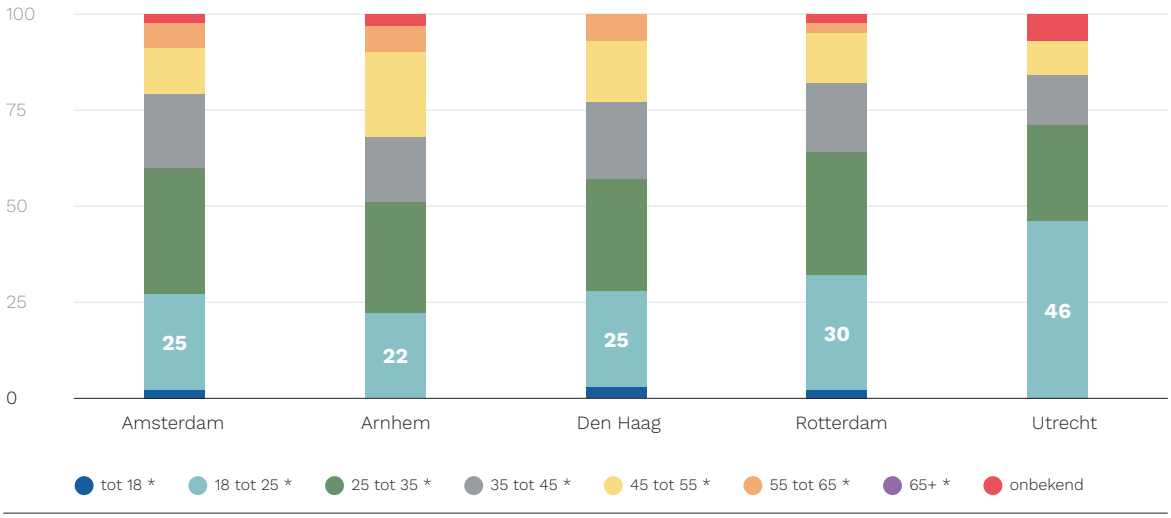
Bij handel in harddrugs komt er echter wel een verschil naar voren (zie figuur 3.3). In Utrecht worden van dit delict met name 18-25-jarigen verdacht (46%) gevolgd door 25-35-jarigen (25%). Terwijl bij de andere G4-gemeenten en Arnhem met name wat oudere inwoners van de handel in harddrugs verdacht worden (zie figuur 3.3). De 18-25-jarigen nemen in deze gemeenten maar 22-30% van de handel in harddrugs voor hun rekening.

58. Het gaat hier niet om unieke verdachten. Het is mogelijk dat één jongere als verdachte bij verschillende misdrijven meetelt.

59. Ook breder (dus kijkende naar alle misdrijven) is er in Utrecht een opvallende toename van het aantal minderjarige verdachten: van 18 naar 25 per 1.000 inwoners. Utrecht heeft na Amsterdam in 2019 de meeste minderjarige verdachten: Amsterdam 32 per 1.000 inwoners. Hiernaast valt Utrecht op met een stijging van 11% van jongvolwassen daders tussen 2015-2020, de sterkste toename van de 25 grootste gemeenten in Nederland (Van der Laan, Beerthuizen en Boot, 2021).

60. Voor deze analyse is een filtering gemaakt op unieke verdachten in de periode 2012-2018. Als een verdachte meerdere keren voor hetzelfde drugsfeit in dezelfde stad staat geregistreerd, worden de kenmerken gebruikt van het meest recente delict.

Figuur 3.3 Leeftijdsverdeling verdachten van de handel in harddrugs, Utrecht, 2015-2018[61]



Bron: Zicht op ondermijning (City Deal Ondermijning) * jaar (%)

Proces: geleidelijk instroom en doelbewuste rekrutering

Voor beleid en interventies is van belang te weten hoe personen betrokken raken bij drugscriminaliteit in Utrecht.

Geleidelijke instroom

Het dominante beeld is volgens deelnemers aan de rondetafelgesprekken dat jeugd veelal via bestaande sociale netwerken en familierelaties betrokken raakt bij druggerelateerde criminaliteit. In mindere mate vindt volgens hen gerichte werving of rekrutering plaats. In lijn hiermee blijkt uit onderzoek van Politie A&O Amsterdam en Midden-Nederland (2021) dat de instroom van jonge aanwas vaak via bekenden van school, de buurt of hun familie gaat. Vaak beginnen jongeren met kleine klusjes en rollen er langzaam in.

De reputatie van criminele families in de wijk kan een aanzuigende werking hebben op jongeren. Hiernaast spelen negatieve rolmodellen (met door criminaliteit verweven aanzien en status) een rol. Er zijn twee soorten negatieve rolmodellen (nero's). Ten eerste een zichtbare laag 30-minners: jongens die met geld en dure spullen zichtbaar 'showen'. Ten tweede een meer 'onzichtbare laag' richting de 30 jaar of ouder: jongens die als 'de grote jongens worden gezien'. Geïnspireerd door deze rolmodellen sluiten jongeren zich bij de criminelen aan (Adjiembaks e.a. 2019). In lijn met dit beeld laten analyses van de politie naar Utrechtse jeugdgroepen in 2019 zien dat jongeren soms zelf actief aansluiting zoeken bij een groep plofkrakers om zo hun criminele status te vergroten.

Gerichte en actieve rekrutering

Hoewel de instroom geregeld geleidelijk verloopt of op eigen initiatief, komen er uit verschillende bronnen signalen van gerichte en actieve rekruteringsprocessen in Utrecht[62]. Zo noemen deelnemers aan de rondetafelgesprekken ronselen bij opleidingen. Dat gebeurt dan door medeleerlingen, met name onder jongeren die een bepaalde opleiding doen, zoals een automotive, chemie of een zorgopleiding. Maar ook op VMBO's komt ronselen voor, aldus professionals. Op de scholen en opleidingen lopen jongens rond die uitzoeken welke jongeren geschikt zijn voor het werk in zorgfraude, prostitutie, ram/plofkraken en/of drugs (zoals drugsrunnen). Ter illustratie:

> *"Ik heb dit ook gehoord van allerlei mensen uit de wijk. Het is misschien net waar je zelf actief bent. We zagen een aantal jaar geleden dat de jongens een bepaalde opleiding zijn gaan doen. De opleiding Automotive in Nieuwegein en dat is handig voor als je ram- en plofkraken wil doen. En nu zien we dit richting zorgopleidingen. Die studenten kunnen dan op malafide zorgkantoren een stage lopen, maar ook gaan werken zonder diploma. Dat gebeurt wel."*
>
> -- OOV gemeente Utrecht

61. In totaal gaat het om 280 Utrechtse verdachten van harddrugshandel in de periode 2015-2018 op basis waarvan deze leeftijdsverdeling is gebaseerd (Amsterdam: 2560, Arnhem 140, Den Haag 800, Rotterdam: 1350). Het betreffen hier getallen afgerond op tientallen om herleiding tegen te gaan.

62. Gerelateerd aan deze actieve rekrutering spraken we in hoofdstuk 2 (paragraaf 2.4) reeds over criminele uitbuiting.

Er zijn ook voorbeelden dat er gerekruteerd wordt op basisscholen (Adjiembaks e.a. 2019).

Het onderzoek van Politie A&O Amsterdam en Midden-Nederland (2021) wijst aangaande gerichte rekrutering uit dat jongeren in Utrechtse wijken actief door zware criminelen geronseld worden om voor hen te werken. De jongeren worden bijvoorbeeld ingezet als koerier om hennep te vervoeren of bij de bouw van kwekerijen. Het is niet toevallig dat zwaardere criminelen bij deze jongeren uitkomen; vaak ronselen ze jongens die ze al kennen. En tot slot laten ook de door de politie uitgevoerde analyses naar Utrechtse jeugdgroepen in 2019 zien dat jongeren door oudere criminelen actief benaderd worden om bijvoorbeeld drugs te dealen of een rol te vervullen in een gewelddadig conflict.

Jeugdgroep als kraamkamer

Uit politie-informatie blijkt dat leden van Utrechtse criminele jeugdgroepen een gerede kans hebben om door te groeien naar de zware criminaliteit[63]. Jeugdgroepen worden wel als kraamkamer voor georganiseerde misdaad gezien. Uit een analyse van politie uit december 2020 kwam naar voren dat er op dat moment twaalf problematische jeugdgroepen[64] in beeld waren[65]. Bij zes van deze jeugdgroepen zijn verbindingen gezien met samenwerkingsverbanden die actief zijn in de georganiseerde criminaliteit. Dit is voornamelijk het geval bij jeugdgroepen uit Overvecht en Zuilen. Zij hebben contact met criminelen die zich bezighouden met plofkraken, drugshandel en excessief geweld. Het risico op daadwerkelijk doorgroeien is zodoende substantieel aanwezig. Jongeren uit deze wijken hebben via verzamelplaatsen zoals cafés, shishalounges, snackbars en theehuizen ontmoetingen met zwaardere criminelen. Daarnaast viel in de analyse ook de hechte familierelaties op. Niet alleen komen jongeren via deze relaties in contact met de zware georganiseerde criminaliteit, maar het vergroot ook het risico op doorgroei.

Kwetsbaarheid voor doorgroei

Om een beeld te krijgen van de omvang van de jongeren die kwetsbaar zijn om door te groeien in de criminaliteit, kijken we naar het aantal jongeren op de zogenaamde Bluelist van de politie. Elk jaar in april en oktober draait de politie een Bluelist uit, waarop jongeren staan die voldoen aan een aantal criteria die gebaseerd zijn op de instroomcriteria van de TopX aanpak. Deze lijst wordt gebruikt om de jongeren te identificeren die in aanmerking komen voor een persoonsgerichte aanpak (PGA). Bij elke uitdraai gaat het om ongeveer 150 jongeren[66] die voldoen aan de criteria[67], waarvan een groot deel in de wijken Zuid, Zuidwest en Overvecht woonachtig is. De gemeente geeft aan dat van de 150 jongeren op de Bluelist eenderde in een PGA[68] zit of komt. Eenderde zit al in een ander begeleidingstraject, dus krijgt geen PGA. De laatste derde – dus ongeveer 50 jongeren – komt niet in de PGA. Zij hebben geen prioriteit gekregen bij de selectie die gemaakt moest worden vanwege beperkte capaciteit.

Dat jongeren naar zware criminaliteit kunnen doorgroeien vanuit een reeds rijk crimineel verleden, blijkt uit het eerder (bij paragraaf 2.4: excessief geweld) aangehaalde onderzoek naar de achtergrond van 26 uitvoerders van liquidaties gerelateerd aan cocaïnehandel in Utrecht (Straatwaarden, 2020). De criminele carrière voor de eerste liquidatie blijkt gemiddeld 22 delicten te kennen. Opmerkelijk is dat deze uitvoerders niet in beeld zijn bij een PGA-aanpak. Mogelijk vallen zij buiten de criteria voor de Utrechtse PGA-aanpak.

Meer berekend-professioneel

Deelnemers aan de rondetafelgesprekken benoemen dat criminele jongeren meer berekenend worden en minder openstaan voor hulp. Zij willen geen hulp en zeggen: ‘laat mij mijn tijd maar uitzitten’. Zij verkiezen het snelle geld boven hulp. Het hebben van een enkelband is stoer. Sommige jongeren eten van twee walletjes, geven deelnemers aan. Zij willen hulp, maar gaan ook door met het plegen van criminaliteit.

> *“Als er twee van de tien jongens van de Top Zuid aanpak mee willen werken dan ben je al heel erg ver.”*
>
> -- Zorg en Veiligheidshuis Regio Utrecht

Naast een grotere mate van berekenend zijn, bleek uit de analyse van een aantal jeugdgroepen in de wijken Hoograven en Rivierenwijk van de politie dat er sprake was van een bepaalde mate van georganiseerdheid en professionalisering. Zo maakten de jongeren gebruik van huurauto’s, pleegden zij misdrijven op berekenende wijze en op structurele basis en hielden zij rekening met het afschermen van hun activiteiten voor de politie. Deze vorm van georganiseerdheid en professionaliteit is alarmerend omdat het eerste tekenen kunnen zijn dat deze jongeren aan het doorgroeien zijn naar de zware criminaliteit.

63 In lijn hiermee werd in een onderzoek van Bureau Beke uit 2013 criminele jeugdgroepen ook wel ‘de kraamkamer voor de onderwereld’ genoemd. Leden van jeugdgroepen kunnen op latere leeftijd deel gaan uitmaken van de zware criminaliteit (Ferwerda, Beke en Bervoets, 2013).

64 Jeugdgroep waarvan de jeugdigen problematisch groepsgedrag vertonen, daaronder vallen ook fluïde jeugdnetwerken en ‘los – vaste’ groepen. In een jeugdoverleg in de wijk (met Politie, gemeente (veiligheid, toezicht en handhaving) en jongerenwerk wordt beoordeeld of een integrale aanpak meerwaarde heeft (met behulp van een checklist). Gezamenlijk bepalen deze betrokkenen ook welke jongeren bij de groep horen.

65 Het is goed om bij dit aantal op te merken dat het een momentopname betreft, aangezien jeugdgroepen zeer dynamisch zijn.

66. Dit aantal ligt meestal rond dit aantal, hierin is dus geen ontwikkeling.

67. Leeftijd 12 t/m 22 jaar. Minderjarige: afgelopen jaar aangehouden als verdacht voor 1 drugs-, geweld-, HIC - of zedenmisdrijf OF 3 maal als verdachte van een misdrijf geregistreerd waarvan minimaal 1 keer afgelopen jaar. Meerderjarige t/m 22 jaar: afgelopen jaar aangehouden voor 1 zedenmisdrijf, 2 geweld- en/of HIC-misdrijven of 3 drugsmisdrijven. Bij zwaar geweldsmisdrijf is 1 misdrijf voldoende voor instroom OF 10 maal als verdachte van een misdrijf staat geregistreerd waarvan minimaal 1 keer afgelopen jaar. Kopstuk in een jeugdgroep, volgens de inschatting van professionals (jeugdoverleg in de wijken, met gmv, politie, JoU en buurtteam).

68. In Utrecht zijn er op het gebied van PGA (persoonsgerichte aanpak) een TopX-aanpak (waaronder de Top-Zuid valt) en lokale PGA-aanpakken. In totaal zitten er op dit moment 90 jongeren/jongvolwassenen (12-23 jaar) in de TopX-aanpak (waaronder 12 jongeren/jongvolwassenen in de Top-Zuid). Hiernaast zitten er 30 jongeren/jongvolwassenen in de lokale PGA-aanpak (bron: gemeente Utrecht).

Verjonging

Eerder in deze paragraaf kwam het al aan de orde. Jongeren onder de 18 jaar worden steeds vaker van verschillende vormen van drugscriminaliteit verdacht (zie figuur 3.2). Dat er sprake is van een verjonging, komt ook uit de gesprekken met burgers en professionals aan de orde. Zij stellen dat jongeren van 10 of 11 jaar 'veel meer weten dan dat eigenlijk zou moeten' en jongeren van 18 of 19 jaar de leiders van de groepen op straat zijn. De doelgroep van het jongerenwerk was voorheen nog 14 t/m 16 jaar, maar dat is nu 10 t/m 14 jaar geworden. Aangaande verjonging stelt een deelnemer:

> *"Wat we zien hier buiten met de groep die zich vormde, daar werden zelfs kinderen van 8 naartoe getrokken. Overvallen van kinderen op andere kinderen. Kinderen die met laptops of ipads werken en kinderen van 11 of 12 die anderen met messen bedreigen. Voor mij was dat nieuw."*
>
> -- Burger Leidsche Rijn

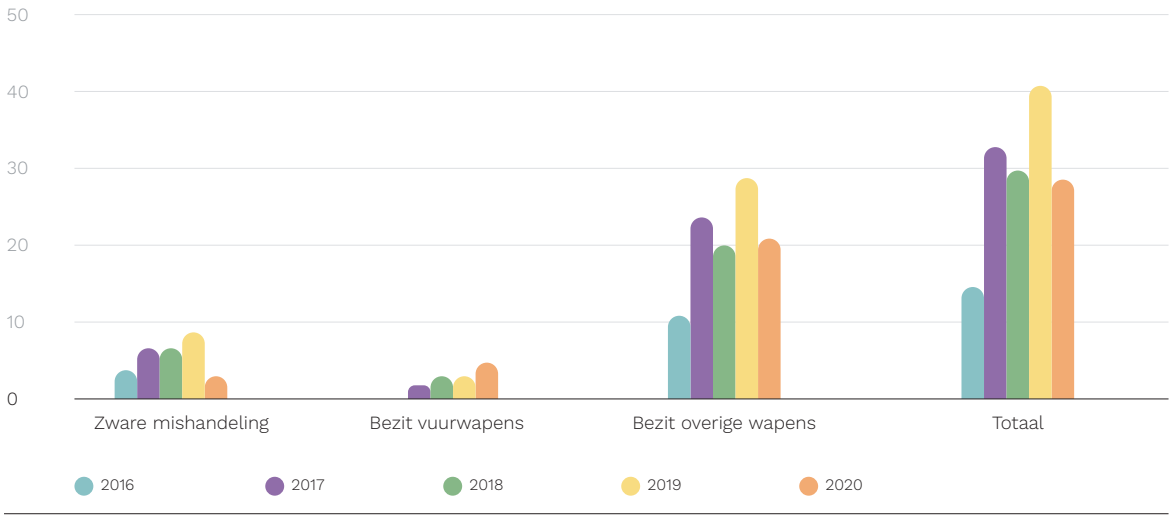
Deze verjonging komt ook naar voren uit onderzoek van Adjiembaks en Boer (2020) in Utrecht-Zuid. De bevraagde professionals stellen dat vooral jongens veelal op straat worden gezien, waarbij een startleeftijd van rond de 12 of 13 jaar voorkomt. Het begint dan met kleinere delicten volgens de professionals (inbraak of diefstal). Drugs komt veelal in beeld wanneer de jongens 15 tot 17 jaar oud zijn, waarbij jongens zichzelf ook 'inkopen' met opbrengsten uit vermogensdelicten in de cocaïnehandel[69].

Selecte verharding

Hoewel het beeld aangaande verjonging van de drugscriminaliteit in Utrecht helder en eenduidig is, is dit niet het geval aangaande een verharding van (drugs)criminaliteit door jongeren. Zo laten aan de ene kant recente landelijke cijfers van het OM zien dat het aantal minderjarigen dat verdacht wordt van een ernstig geweldsdelict tussen 2019 en 2020 met 17% is toegenomen: van 1.633 verdachten in 2019 naar 1.904 in 2020. Deze minderjarigen worden verdacht van zware mishandeling, diefstal met geweld, afpersing of ernstige bedreiging, al dan niet in groepsverband[70]. En blijkt uit Utrechts onderzoek dat jonge Utrechtse jongens de wereld van de cocaïnehandel en het daaraan gerelateerde geweld instappen (Adjiembaks e.a. 2019). De onderzoekers halen hierbij de woorden aan van een officier van justitie: *"Het ronselen van jongeren om liquidaties te plegen is aan de orde van de dag 'Wij noemen het de kraamkamer van de liquidatiescene"*[71].

Aan de andere kant komt er geen verharding uit de beschikbare politiegegevens naar voren, zie figuur 3.4 die de geregistreerde geweldscriminaliteit van 18-minners in Utrecht laat zien[72].

Figuur 3.4 Van geweldscriminaliteit verdachte jongeren <18 jaar, Utrecht, 2016-2020[73]



Bron: Politie

En over de stelling dat 'het instapdelict van jongeren zwaarder wordt' (eveneens een mogelijk signaal van verharding) blijkt geen overeenstemming bij de deelnemers uit de rondetafelgesprekken.

69. Dit carrièreverloop komt overeen met de analyse van City Deal, Zicht op Ondermijning waaruit blijkt dat verdachten van harddrugshandel in meer dan de helft van de gevallen eerder verdacht waren van 'inbraak en diefstal'. Dit geldt ook voor jongeren onder de 18 jaar. (www.zichtopondermijning.nl thema drugscriminaliteit, tijdlijn verdenkingen, geraadpleegd 28-5-21)

70. Jonge geweldplegers zorgelijke trend in jaarbeeld OM over 2020 | Nieuwsbericht | Openbaar Ministerie, geraadpleegd 28-5-2021.

71. Officier van Justitie Karola van Nie (bron: Algemeen Dagblad, 27 oktober 2018).

72. Overigens zijn handel vuurwapens en handel overige wapens wel in de analyse meegenomen, maar niet in het figuur, omdat deze bij alle jaren niet geregistreerd zijn. Over steekincidenten onder jongeren in Utrecht ontbreken op dit moment actuele politiecijfers.

73. De afname van zware mishandeling door minderjarige verdachten komt niet overeen met de bredere stedelijke ontwikkeling (over alle leeftijden). In Utrecht is het aantal misdrijven 'zware mishandeling' namelijk gestegen tussen 2019 en 2020 (van 93 naar 123) en datzelfde beeld zien we in Amsterdam, Rotterdam en Arnhem. Alleen in Den Haag is er sprake van een kleine afname tussen 2019 en 2020 (van 254 naar 239). Wellicht is er wel een afname bij minderjarigen, doordat jeugdig geweld vaker aan horecabezoek gerelateerd is (uitgaansgeweld) en de horeca in 2020 op bepaalde momenten door Covid-19 maatregelen beperkt geopend was.

Ook het WODC trekt in een recent rapport geen eenduidige conclusie naar aanleiding van enkele geconstateerde ontwikkelingen in registraties (Van der Laan, Beerthuizen en Boot, 2021). Zo stellen zij dat landelijk het aandeel verdachten van een (vuur)wapenmisdrijf tussen 2018 en 2021 is toegenomen, maar dat dit kan komen door een andere registratiewijze bij de politie. Zij registreren vanaf 2019 drugs- en wapenmisdrijven niet meer als één misdrijf, maar als twee apart misdrijven. Het WODC benoemt een (lichte) toename van betrokkenheid van jeugdige verdachten bij steekincidenten tussen 2017 en half 2020. Maar geeft daarbij de kanttekening dat steekincidenten niet altijd op dezelfde wijze geregistreerd worden en dat de toename ook het gevolg kan zijn van toegenomen aandacht voor dergelijke incidenten (vanwege de maatschappelijke impact). Hiernaast geeft het WODC aan dat het aantal minderjarige daders van doodslag tussen 2016 en 2019 is toegenomen van 29 naar 45 personen. Maar voegt hier vervolgens aan toe dat dit aantal daders in 2019 niet veel hoger ligt dan in 2015 het geval was (40 daders), dat dit aantal 'historisch gezien op één van de laagste punten' ligt en dat het maar om een klein deel van alle minderjarige strafrechtelijke daders gaat (Van der Laan e.a. 2021, pagina 96). Ook hier dus ook geen onomstotelijk bewijs van een bredere verharding van de jeugdcriminaliteit in Nederland.

Dat de beelden en meningen over het al dan niet verharden van de jeugdige (drugs)criminaliteit diffuus zijn, komt waarschijnlijk doordat de werkelijkheid ook diffuus is. Zo schetsen Weijers, Ferwerda en Roks (2021) recent in een artikel over verharding van de jeugdcriminaliteit dat over het algemeen geen sprake is van meer geweldsdelicten – zoals bovenstaand ook beschreven. Ook het instapdelict wordt landelijk niet zwaarder. Tegelijkertijd lopen volgens deze onderzoekers veel jongeren ('met een vals gevoel van veiligheid') met een mes op zak, is er een groep routineus gewelddadige criminelen die op jonge leeftijd 'heftig' in de (meestal druggerelateerde) criminaliteit terecht zijn gekomen en lijkt er sprake van 14-15 jarige doorgroeiers die tussen wal en schip vallen: tussen wijkagent en recherche in (2021: pagina 7).

Er lijkt dus sprake van een selecte verharding: een kleine groep jongeren die steeds meer excessief geweld gebruikt. Zij bepalen het beeld, maar betreffen maar een kleine groep, waardoor over de breedte geen verharding te constateren valt.

Jongeren in drugscriminaliteit Zuid

Vanuit het project Straatwaarden[74] zijn verschillende verdiepende analyses naar jongeren en coke in Utrecht-Zuid (een deel van de wijken Zuid en Zuidwest[75]) uitgevoerd – waarvan bevindingen in de rapportage tot dusverre al een paar keer aan de orde zijn gekomen. In onderstaande beschrijven we de bevindingen uit twee van deze onderzoeken: een sociale netwerkanalyse (Hendriksen, e.a., 2021)[76] en informatie uit 21 interviews met professionals[77] (Adjiembaks en Boer, 2020).

Criminele jeugdnetwerk Utrecht-Zuid

De sociale netwerkanalyse[78] van Utrecht-Zuid (Kanaleneiland, Hoograven en Rivierenwijk) laat zien dat er op dit moment in Utrecht-Zuid 73 subjecten tussen de 8 en 24 jaar zijn die minimaal van twee opiumdelicten verdacht worden (2020-2021). Zij onderhouden met elkaar criminele relaties (worden gezamenlijk van een misdrijf verdacht), zakelijke relaties (hebben dezelfde werkgever in hetzelfde jaar) of sociale relaties (zijn familie[79] of zijn gezamenlijk geregistreerd, zonder dat er sprake was van een misdrijf). Van deze subjecten zijn er 24 betrokken bij cocaïne gerelateerde delicten: dealen (12), bewerken/snijden (7), bezit (2) en transport (2)[80]. De zogenaamde habitat van het netwerk is breed: personen die van een cocaïnedelict zijn verdacht, worden op 370 verschillende locaties gemuteerd. Op 28 locaties zijn criminele gedragingen rondom cocaïne geconstateerd.

Coke en jonge aanwas Utrecht-Zuid

Uit de interviews met 21 professionals over de verschijningsvormen van drugscriminaliteit in Utrecht-Zuid blijkt dat drugshandel vooral zichtbaar is in de wijk door het af- en aanrijden van scooters en auto's. Deze drugshandel vindt vooral plaats op (anonieme) locaties, zoals parkeerplekken, winkelcentra, kappers, shishalounges, gokhallen en verschillende pleinen. Het versnijden van drugs vindt onder meer in woningen van verslaafden of andere kwetsbare personen plaats, zoals jongeren die een stap verder willen zetten in hun criminele carrière.

74. In het regioprogramma 'Wie praat, die gaat', is de aanpak van cocaïnehandel geprioriteerd, met tijdelijke versterking vanuit het programma Straatwaarde(n). De focus ligt op het voorkomen van (de doorgroei van) jonge aanwas (Wat doet Straatwaarde(n) - Veiligheidscoalitie)

75. Kanaleneiland, Hoograven en Rivierenwijk.

76. De onderzoeksperiode is 2018-sept 2020.

77. Twee wijkteam ambtenaren een jongerenwerker en middels twee groepsinterview respectievelijk vijf politie professionals en 13 jongerenwerkers

78. Bronnen: politiedata (mutaties art. 8 BVH), gemeentelijke data (BRP voor familierelaties, BAG/WOZ/Kadaster voor eigendom), Belastingdienst voor werkgevers.

79. 51 van de 73 subjecten hebben een familierelatie binnen het netwerk – veelal gaat het om broers.

80. Dit telt niet op tot 24 omdat enkelen onder de categorie 'overig cocaïne' vallen.

Zoals het volgende citaat illustreert:

> *"Het probleem is: die jongens willen allemaal voor zichzelf beginnen. Dus als ze tien, twintig gram coke halen, dan willen ze versnijden en willen ze met winst verkopen. En met die winst willen ze weer dertig gram coke kopen. Iedereen wil voor zichzelf zijn eigen nummer hebben. Dat speelt bij de jongens heel erg."*
>
> -- Politie (Adjiembaks en Boer 2020: pagina 4)

3.3 Criminele families

In onderstaande gaan we in op de rol van zogenaamde criminele families in Utrecht. Wanneer we in dit beeld de term 'criminele families' hanteren, doelen we op het fenomeen: criminele netwerken met familierelaties.

Weinig (over)zicht op (aantal) criminele families
Eind 2019/begin 2020 is er regionaal een 'HHK Criminele netwerken met familierelaties' gestart. De aanpak blijkt na de start van het HHK mondjesmaat opgestart: één familie is in de aanpak opgenomen, waar diverse acties op hebben plaatsgevonden. Dat er niet meer criminele families in de aanpak zijn opgenomen komt volgens betrokkenen door een niet praktisch toepasbare definitie van criminele families. Hiernaast bleek het niet realistisch om een arbeidsintensieve systeemaanpak voor alle criminele families uit te voeren. In het geactualiseerde projectplan van de aanpak van criminele families in Utrecht (2021) wordt ingezet op een schaalbare aanpak. Door dit (vertraagde) proces is er op dit moment geen zicht op en overzicht van het aantal criminele families in Utrecht - en hun samenstelling en activiteiten.

Rol criminele familie in drugscriminaliteit Utrecht
Hoewel het aantal criminele families op dit moment onbekend is, zijn er wel duidelijke aanwijzingen van het belang van familiebanden in de drugscriminaliteit in Utrecht.

Zo blijkt een substantieel deel van de criminele kopstukken uit de Eenheid Midden Nederland afkomstig te zijn uit criminele netwerken waarin familierelaties een rol spelen. Familiebanden zijn sterk en familieleden loyaal. In een criminele wereld met veel verraad vormen loyale familieleden van jong tot oud een stabiele basis voor jarenlange criminele activiteiten. Professionals van de gemeente en politie geven aan dat binnen Midden-Nederland een aantal criminele netwerken met familierelaties een prominente rol spelen in de lokale, regionale en zelfs (inter)nationale drugshandel. Over deze criminele netwerken met familierelaties bestaan al jaren signalen van ondermijnende criminaliteit (Signaalformulier HHK criminele families, 2019).

Enkele wijkagenten vermoeden dat de Utrechtse criminele families zich bezighouden met verschillende vormen van criminaliteit: handel en productie van hennep en cocaïnehandel. Van enkele Utrechtse criminele families zijn meerdere broers aan te wijzen die gedetineerd zijn voor het plegen van plofkraken. Daarnaast worden er families in verband gebracht met fraude, illegaal gokken en excessief geweld.

Uit politie-informatie blijkt dat vooral broers en neven strafbare feiten plegen en in contact staan met elkaar en andere criminelen. Hoewel het aannemelijk is dat ook andere familieleden, zoals ouders en zussen, meeprofiteren van de buit, heeft de politie er niet altijd goed zicht op of zij ook een rol spelen in de criminele activiteiten. Het belang van familiebanden komt ook naar voren uit de sociale netwerkanalyse die in Utrecht-Zuid is uitgevoerd naar een netwerk van jongeren dat betrokken is bij cocaïnehandel (Hendriksen e.a., 2021). Van de 73 subjecten uit dit netwerk hebben 51 een familierelatie binnen het netwerk. Het gaat in de meeste gevallen om broers.

Wijkagenten zien dat jeugdige familieleden vooral op straat strafbare feiten plegen, terwijl de oudere familieleden zich eerder richten op het witwassen van het crimineel verkregen geld. Familieleden zonder strafblad worden daarnaast soms door criminele familieleden gebruikt bijvoorbeeld om een horecavergunning te verkrijgen. Criminele families zijn volgens wijkagenten in meerdere wijken actief. De meeste wonen echter in Overvecht, rondom de Amsterdamsestraatweg en in Kanaleneiland en in Leidsche Rijn. Daarnaast zijn enkele families in verband te brengen met diverse woonwagenkampen verdeeld over de stad.

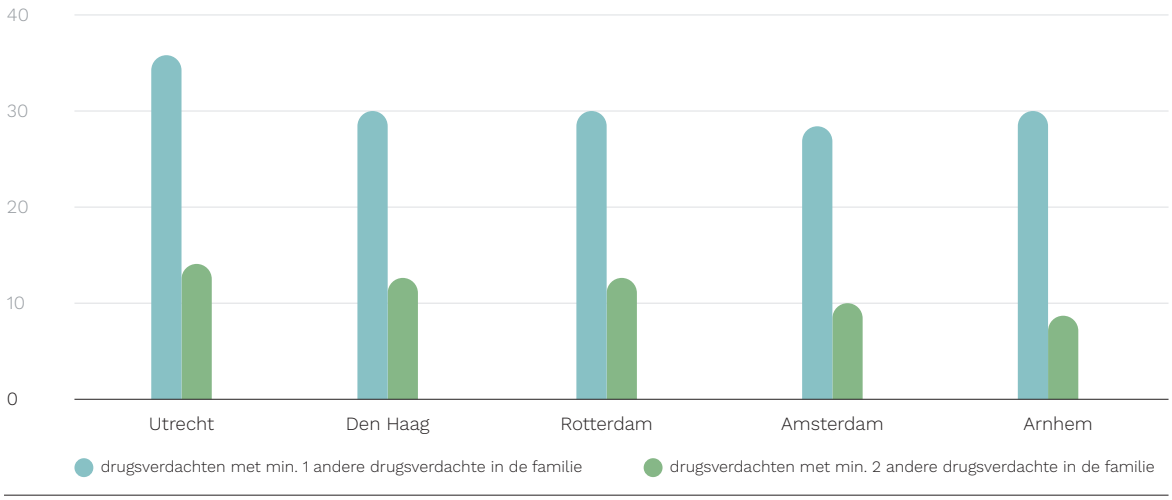
In de stad heeft volgens wijkprofessionals een aantal bekende criminele families een stevige greep op de buurt/omgeving. Verschillende deelnemers aan de rondetafelgesprekken geven aan dat er jongeren zijn die opgroeien in gezinnen die betrokken zijn bij (drugs)criminaliteit en daardoor zelf ook in de criminaliteit terecht komen. Over de rol van criminele families zegt een respondent:

> *"Dat ronselen kan gebeuren binnen de familie, want van je ouders of oudere familieleden leer je en op die manier pakken de jongeren hun rol. Ook hebben deze families een bepaalde status in de wijk, waardoor er ook meelopers mee gaan doen. Het begint met even boodschappen halen voor iemand en dat breidt zich uit"*
>
> -- Woonconsulent Mitros

Het opgroeien in een criminele familie kan dus zorgen voor een intergenerationele overdracht van crimineel gedrag, zoals in 3.2 reeds aan de orde gesteld. Soms hebben familieleden geen actieve rol in de criminele activiteiten, maar profiteren ze wel mee van het verdiende geld.

Tot slot laat figuur 3.5 aangaande de rol van familiebanden in drugscriminaliteit[81] zien dat in Utrecht in de periode 2015-2018 34% van de verdachten van een drugsdelict[82] minimaal 1 ander van drugscriminaliteit verdacht persoon in de familie heeft. Vaak gaat het om 1 andere verdachte. Als we kijken naar minimaal 2 andere verdachten neemt het aandeel af naar 13%. In vergelijking tot de andere G4-gemeenten en Arnhem zijn er in Utrecht een fractie meer drugsverdachten met andere van drugscriminaliteit verdachte personen in de familie[83].

Figuur 3.5 Drugsverdachten met andere van drugscriminaliteit verdachte personen in de familie, Utrecht i.v.t. andere gemeenten, 2015-2018



Bron: Zicht op ondermijning (City Deal Ondermijning)

81. Hetgeen niet hetzelfde is als de rol van een criminele familie.

82. Vervaardiging van softdrugs en/of harddrugs of handel in harddrugs.

83. In Brabant is het aantal familierelaties in de drugscriminaliteit hoger. In Helmond heeft bijvoorbeeld 48% van de drugsverdachten een familielid die ook van een drugsfeit verdacht is. Ook in een aantal andere regiogemeenten ligt dit percentage hoger, zoals Stichtse Vecht (41%), Utrechtse Heuvelrug (42%) en Almere (41%).

3.3 OMG's

Outlaw Motorcycle Gangs (OMG's) zijn sterk hiërarchisch georganiseerde motorclubs die door hun leden worden gebruikt voor (de afscherming van) criminele activiteiten zoals drugshandel, witwassen, intimidatie en bedreiging van het lokale bestuur[84]. Onderzoek naar de criminele carrières van Nederlandse OMG-leden laat zien dat 82% van hen ooit is veroordeeld voor ernstige strafbare feiten (Blokland, Soudijn en Teng, 2014). Hoewel enkele OMG's civielrechtelijk verboden zijn, zijn betrokkenen niet direct gestopt met het plegen van criminaliteit.

Uit politie-informatie blijkt dat het in vergelijking met andere grote steden in Utrecht relatief rustig is met betrekking tot OMG's en hun activiteiten in het publiek domein. Waar in andere grote steden vooral rondom horecagelegenheden veel overlast is van OMG's is daar in Utrecht geen sprake van. Desalniettemin zijn er negen bevestigde clubs die zich in Utrecht concentreren. De samenstelling van de Utrechtse OMG's is per club verschillend. Naast dat sommige clubs langs etnische lijnen zijn samengesteld, zijn er ook clubs die voornamelijk aanhang hebben in de voetbalwereld, sportwereld en woonwagenkampen.

De landelijke trends zijn ook in Utrecht waarneembaar. Onder andere door strengere handhaving en de civiele verboden is ook in Utrecht het zicht op OMG's en hun activiteiten in de afgelopen jaren minder geworden. De Utrechtse chapters van Bandidos en Caloh Wagoh zijn opgeheven. De sluiting van clubhuizen zorgt voor een verplaatsing van activiteiten.

Uit politie-informatie blijkt dat in Utrecht leden van OMG's zich bezighouden met verschillende vormen van criminaliteit. Leden van sommige OMG's zijn in verband gebracht met de handel en smokkel van harddrugs, terwijl leden van andere clubs in verband worden gebracht met hennepteelt.

In het verleden was het niet mogelijk om na een 'bad standing' (verbanning uit een club) aansluiting te vinden bij een andere OMG. Dit is echter aan het veranderen. In Utrecht ontstaan er (motor) clubs in nieuwe vormen en samenstellingen. Oud-leden van andere OMG's beginnen nieuwe clubs omdat zij verbannen zijn of om minder op te vallen. De opkomst van brotherhoods in Utrecht is hier een voorbeeld van. Brotherhoods zijn clubs met de structuur en kenmerken van een OMG maar dan zonder motoren. Deze nieuwe groepen hebben relatief veel jongvolwassen leden en lijken zich evenals de meer traditionele OMG's in groepsverband bezig te houden met soortgelijke criminele activiteiten (maar hier is nog weinig zicht op). Hiermee lijkt ook in Utrecht sprake te zijn van een verwevenheid tussen de wereld van OMG's enerzijds en jongvolwassenen anderzijds.

Het is nog onduidelijk met welke vormen van criminaliteit de leden van de brotherhoods in Utrecht zich bezighouden. Duidelijk is wel dat leden van deze groepen er veelal een luxueuze levensstijl op na houden die niet altijd verklaarbaar is. Het vermoeden bestaat dat ook deze leden zich bezighouden met criminele activiteiten. Ten slotte zijn er enkele, losse signalen dat ook leden van enkele Utrechtse OMG's in verband te brengen zijn met andere vormen van zware criminaliteit en (illegale) prostitutie.

84. Criminele motorbendes | Ondermijnende criminaliteit | RIEC-LIEC Informatie- en Expertisecentrum en Ministerie van Justitie en Veiligheid (2020).

4 Gebieden

In dit hoofdstuk gaan we in op gebieden waar in Utrecht met name drugscriminaliteit en hieraan gerelateerde criminaliteit plaatsvindt. We starten met de rol van anonieme locaties in Utrecht (4.1), waarna we zes opvallende wijken[85] beschrijven (4.2). Vervolgens gaan we in op criminogene branches in Utrecht (4.3). We sluiten af met een korte weergave van de rol van online platforms en social media (4.4).

4.1 Anonieme locaties

Veel professionals en burgers geven in de rondetafelgesprekken aan dat drugscriminaliteit overal in Utrecht plaatsvindt. En dat criminelen hierbij zoeken naar anonieme locaties: uit het zicht. Zij benoemen hierbij verschillende type locaties: op straat, parkeerplaatsen, garageboxen, winkelcentra, achter de voordeur, tankstations, online en in shisha lounges. Shishalounges en lunchrooms worden als ontmoetingsplaats voor criminelen gezien.

Hiernaast worden industrie- en bedrijventerreinen genoemd als locatie waar drugscriminaliteit plaatsvindt. Zoals een deelnemer aan de rondetafelgesprekken treffend verwoordt:

> *"Ondermijning op bedrijventerreinen, daar heeft drugs ook heel veel mee te maken. Signalen zijn de geslotenheid van het bedrijventerrein. Moeilijk in contact komen, weinig klanten en louche zaken of dure huurpanden die het lang vol kunnen houden. Bij sommigen is er veel aanloop."*
>
> -- Wijkagent

Bedrijventerrein Nieuw Overvecht vormt een voorbeeld van een bedrijventerrein waar ondermijnende activiteiten plaatsvinden (waarover meer bij paragraaf 4.2).

Binnenhavens

De Utrechtse binnenhavens worden ook wel aangeduid als anonieme locatie die een rol kunnen spelen in de drugscriminaliteit. De haven in Utrecht is namelijk één van de drie grote multifunctionele binnenhavens van Nederland, naast Nijmegen en Oss[86]. In de Utrechtse havens passeren per jaar ongeveer 125.000 boten en worden 30-50.000 containers overgeslagen. Havens zijn logistiek gezien interessant voor het transport van drugs. De binnenvaartschepen ontvangen hun lading via zeeschepen. Hierop zit weinig controle. Professionals vermoeden dat de havens een interessante schakel zouden kunnen zijn voor drugscriminaliteit middels im- en exportbedrijven (Adjiembaks e.a. 2019). Bij de politie zijn er op dit moment geen signalen over criminaliteiten op of rondom deze havens. Dit gebied vraagt volgens verschillende professionals om een verdiepende analyse (met name havens in de havenbekken Lage Weide, zie figuur 4.1) omdat er nu weinig bekend is over de risico's en het al dan niet plaatsvinden van criminele activiteiten. Het havengebied Lage Weide is overigens gecombineerd met een bedrijventerrein, waar begin 2019 zowel drugs als munitie zijn aangetroffen in een loods[87].



Figuur 4.1: Havens in havenbekken Lage Weide

85. Voor een het gehele overzicht van wijken: zie bijlage 2.

86. Zie: MHB-Monitor.

87. Algemeen Dagblad. Zwaar beveiligd politieonderzoek na vondst drugs en munitie in loods Lage Weide | Utrecht | AD.nl, 4 februari 2019, geraadpleegd 6-6-21.

Woonwagenlocaties
In de factsheet over het Ondermijningsbeeld Utrecht 2017 werd benoemd dat woonwagenlocaties in Utrecht vermoedelijk met elkaar actief zijn in hennepteelt. Dat dit een gesloten wereld betreft, waar veelal onderlinge hulp plaatsvindt. En dat er signalen zijn van afpersing, illegale handel, hennepteelt en misbruik van uitkeringen (RIEC Midden-Nederland 2017).

4.2 Wijken

In het hiernavolgende gaan we in op zes wijken (en enkele specifieke locaties binnen deze wijken) die uit gesprekken, bronnen en politieregistraties als opvallend naar voren komen als het gaat om drugscriminaliteit en hieraan gerelateerde criminaliteit. Drugscriminaliteit komt overal in Utrecht voor. Maar onderstaand beschreven wijken komen relatief veel als problematisch uit de geraadpleegde bronnen naar voren[88]. Hierbij is het goed om op te merken dat (zeker als het politieregistraties en -informatie betreft) wijken niet naar voren kunnen komen doordat er geen problematiek is, maar ook doordat de problematiek (voor de politie) nog niet zichtbaar is (en informatie dus nog niet beschikbaar is).

Overvecht

Drugscriminaliteit
Overvecht valt als pleegplaats op in de politieregistraties omdat er in 2020 relatief veel verdachten zijn geregistreerd van het vervaardigen van softdrugs (13)[89]. In totaal zijn er in 2020 37 verdachten geregistreerd (zie tabel 4.2).

Tabel 4.2 Verdachten van drugsmisdrijven in Overvecht, 2020, pleegplaats

	2020
Bezit harddrugs	6
Bezit softdrugs	6
Handel e.d. harddrugs	7
Handel e.d. softdrugs	4
Vervaardigen harddrugs	1
Vervaardigen softdrugs	13
Totaal	37

Bron: Politie

Hiernaast valt het hoge aantal MMA-meldingen aangaande drugs op: 26 in 2020 en 128 over de periode 2016-2020[90]. De meldingen betreffen met name de categorieën: harddrugs (58), hennepkwekerij (50) en softdrugs (33) over de periode 2016-2020[91].

Verschillende bronnen[92] benoemen in aansluiting hierop dat in Overvecht veel drugscriminaliteit plaatsvindt. In Overvecht woonachtige families met een Marokkaanse migratieachtergrond en woonwagenbewoners worden als belangrijke spelers in de drugshandel gezien. Daarnaast zijn er zorgen over kwetsbare jongeren die als loopjongens worden ingezet, en over bewoners die drugs verkopen. Branches die de criminaliteit faciliteren vanuit Overvecht zijn horeca, zorgaanbieders en de autobranche (zoals garagebedrijven). Aangaande de autobranche wordt specifiek bedrijventerrein Nieuw Overvecht genoemd (waarover later meer).

Excessief geweld en andere aan drugscriminaliteit gerelateerde misdrijven
Relatief veel personen worden verdacht van het plegen van wapengerelateerde misdrijven in Overvecht in 2020, namelijk 20: 8 bezit vuurwapens en 12 bezit overige wapens. En uit politie-informatie komen aangaande Overvecht in de afgelopen jaren verschillende excessief geweld incidenten naar voren: handgranaatleggingen, beschieting van een pand en een opslagplek van wapens.

Politie-informatie laat zien dat in Overvecht criminaliteit voorkomt, die (mogelijk) aan drugscriminaliteit gerelateerd is, zoals witwassen, mensenhandel (mogelijke criminele uitbuiting van kwetsbare bewoners) en plofkraken. Plofkrakers zijn afkomstig uit de wijk en loodsen/garageboxen voor opslag materialen/auto's, faciliterende autobedrijven en trainingslocatie bevinden zich eveneens in Overvecht.

88. Deze paragraaf is deels gebaseerd op wat er in de wijken plaatsvindt qua problematiek: hoeveel drugs- en aan drugscriminaliteit gerelateerde criminaliteit vindt er plaats (uitgangspunt is de zogenaamde pleegplaats). Terwijl het bij push- en pullfactoren gaat om de personen die in de wijken woonachtig zijn (uitgangspunt is de zogenaamde woonplaats).

89. Omdat er gekeken wordt naar pleegplaats en niet naar woonplaats is het niet nodig (en logisch) om deze gegevens om te rekenen naar een aantal per 10.000 inwoners en hanteren we de onbewerkte absolute aantallen.

90. Zie tabel 2 in bijlage 2.

91. Het aantal meldingen per subcategorie telt niet op tot het totale aantal meldingen, omdat in sommige meldingen verschillende subcategorieën voorkomen (bijvoorbeeld soft- en harddrugs). Een melding over drugs betreft dus een melding waarin één of meerdere vormen van drugs zijn genoemd.

92. Ondermijningsbeeld Utrecht (RIEC, 2017) en het Jaarplan 2021 Utrecht Stad (DTO/DIS, 2021).

Aangaande witwassen benoemen respondenten van het ondermijningsbeeld Overvecht (2017) dat diverse branches gevoelig zijn voor het witwassen van geld. Ze noemen een bakkerij waar men nooit iets lijkt te verkopen, groenteboeren, kapperszaken en zonnestudio's.

> *"Zonnestudio A. Staat zo'n meisje de hele dag met haar telefoon te spelen, er komt nooit iemand. Af en toe komt haar broer langs met nog een ander gozer. De studio is een speeltje van deze broer om geld wit te wassen."*
>
> -- Ondermijningsbeeld Overvecht 2017

Push- en pullfactoren jongeren
Het combineren van verschillende demografische gegevens[93] laat zien dat er in Overvecht een relatief groot risico is - voor met name jongeren - om open te staan voor een carrière in de (drugs) criminaliteit. In Overvecht is veel sprake van armoede: 36% van de kinderen groeide in 2018 op in een huishouden met een inkomen tot 125% van het sociaal minimum en 13% van de inwoners stelt in een inwonersenquête uit 2019 dat ze niet rondkomen. Er is vaak sprake van een laag opleidingsniveau, relatief veel voortijdig schoolverlaters en relatief verzuim. Tot slot is de risico-index die laat zien waar er een verhoogd risico is dat een jongere door de politie verdacht te worden van een drugsdelict – berekend door Zicht op Ondermijning – hoog in Overvecht (het hoogste van de hele stad).

Politie-informatie laat zien dat er naast bovenstaand doorlopen demografische 'pushfactoren' voor een carrière in de drugscriminaliteit in Overvecht (risicofactoren) er ook zogenaamde pullfactoren in deze wijk aanwezig zijn: factoren die jongeren als het ware de drugscriminaliteit intrekken. Zo ronselen zwaardere criminelen in Overvecht jongeren voor klusjes. Jongeren hebben in deze wijk contact met criminelen rondom plofkraken, drugscriminaliteit en excessief geweld.

Instroom kwetsbare personen
Het ondermijningsbeeld Overvecht uit begin 2017 benoemt dat er in de wijk een instroom is van kwetsbare personen: personen met psychische of sociale problemen, ex-gedetineerden, ex-TBS patiënten en (ex)verslaafden. Deze mix aan bewoners zorgt voor een verhoogd risico voor het betrokken raken bij drugscriminaliteit, zo schetst het beeld. Zo zijn (ex)-verslaafden zowel interessant voor drugscriminelen omdat zij mogelijke afnemers zijn, als dat zij door hen misbruikt kunnen worden. Zij leven regelmatig op een sociaal minimum en zijn in mindere mate weerbaar, waardoor zij meer beïnvloedbaar zijn voor criminelen die hen in willen zetten voor criminele activiteiten, zo schetst het ondermijningsbeeld. Hiernaast bestaat het risico dat met name ex-gedetineerden die nog crimineel actief zijn 'criminaliteit de wijk inbrengen'. Hetgeen mogelijk een negatieve invloed (aantrekkingskracht) heeft op kwetsbare personen met bijvoorbeeld psychische en sociale problemen.

Nieuw Overvecht
Bedrijventerrein Nieuw Overvecht bevat relatief veel autobedrijven (een risicobranche, zie ook 4.3). Er heeft een vertrek vanA-merken plaatsgevonden, hetgeen leidde tot een negatieve spiraal van verloedering en leegstand. Hierbij was onvoldoende aandacht voor toezicht en handhaving (Ferwerda en Bervoets, 2019, Politie Midden-Nederland). Deze omstandigheden hebben bijgedragen aan de kwetsbaarheid van het bedrijventerrein voor ondermijnende criminaliteit. Verschillende vormen van deze criminaliteit zijn ook geconstateerd: omkatten van auto's, fraude met APK-keuringen, verhuur van auto's aan criminelen, het inbouwen van verborgen ruimtes in voertuigen voor het vervoer van geld of drugs, handel in auto's en auto-onderdelen die van diefstal afkomstig zijn (Ferwerda en Bervoets, 2019 en plan van aanpak Nieuw Overvecht 2018).

Bedrijfslocaties op bedrijventerrein Nieuw Overvecht komen ook beduidend meer voor in strafrechtelijke onderzoeken dan andere bedrijventerreinen in Utrecht. In meerdere strafrechtelijke onderzoeken is een autobedrijf van bedrijventerrein Nieuw Overvecht betrokken: zware en/ of georganiseerde criminaliteit, zoals excessief geweld, ram- en plofkraken, witwassen en/of georganiseerde drugshandel (Politie Midden-Nederland).

Aanwijzingen voor illegale dan wel ondermijnende activiteiten rondom de autobranche in Nieuw Overvecht werden ook al eerder in december 2018 gevonden tijdens een integrale inval bij 17 bedrijven. Er werden tijdens deze actiedag onder meer gestolen auto-onderdelen, valse kentekenplaten en verdovende middelen in beslag genomen (Ferwerda en Bervoets, 2019). In 2019 zijn bovendien vier autobedrijven gesloten geweest wegens het faciliteren van criminele activiteiten.

93. Zie tabel 7 in bijlage 2.

Aanleiding voor de sluitingen was een schietpartij op deze adressen (Crimesite 2019, 15 januari). Daarnaast werd in april 2019 een handgranaat in een van de panden aangetroffen (Unen, 2020). In 2020 vond er een explosie plaats in een bedrijfspand, waarbij een persoon om het leven kwam en een ander gewond raakte. Uit onderzoek van de politie blijkt dat het zeer aannemelijk is dat de ruimte gebruikt werd als oefenlocatie voor het opblazen van pinautomaten. In het bedrijfspand was volgens omliggende ondernemers een autobedrijf gevestigd (Politie Midden-Nederland).

Noordwest

Drugscriminaliteit
Na Zuid ligt het aantal verdachten van handel in harddrugs het hoogste in de wijk Noordwest: 20 in 2020. In totaal zijn er 39 verdachten van drugsmisdrijven in Noordwest geregistreerd in 2020.

Tabel 4.3 Verdachten van drugsmisdrijven Noordwest, 2020, pleegplaats

	2020
Bezit harddrugs	7
Bezit softdrugs	2
Handel e.d. harddrugs	20
Handel e.d. softdrugs	7
Vervaardigen harddrugs	0
Vervaardigen softdrugs	3
Totaal	39

Bron: Politie

Noordwest heeft een relatief hoog aantal meldingen bij MMA van drugsmisdrijven: 129 over 2016-2020 en 27 in 2020 (beide het hoogste wijkaantal in Utrecht). Tussen 2016 en 2020 gaat het om meldingen over harddrugs (67), een hennepkwekerij (52) of softdrugs (31)[94].

Professionals noemen met name dat er in Zuilen (een wijk in Noordwest) veel drugshandel plaatsvindt.

Excessief geweld en andere aan drugscriminaliteit gerelateerde misdrijven
Relatief veel personen worden verdacht van het plegen van wapengerelateerde misdrijven in Noordwest, namelijk 19: bezit overige wapens (10) en bezit vuurwapens (9). Politie-informatie laat zien dat er in de afgelopen jaren handgranaatleggingen zijn geweest (Amsterdamsestraatweg en Zuilen) en een schietpartij (in Ondiep).

Andere mogelijk aan drugscriminaliteit geassocieerde misdrijven die in Noordwest worden benoemd zijn: witwassen, underground banking en criminogene branches (alle op de Amsterdamsestraatweg – waarover later meer).

Push- en pullfactoren jongeren
Als we kijken naar verschillende demografische gegevens zien dat er in Noordwest (vergelijkbaar met Overvecht en Zuidwest) een relatief groot risico is - voor met name jongeren – om terecht te komen in de (drugs)criminaliteit. Met name de sociaaleconomisch zwakkere status valt op: relatief veel kinderen groeien op in een huishouden met een inkomen tot 125% van het sociaal minimum en er is geregeld sprake van een laag opleidingsniveau. Het aandeel vroegtijdig schoolverlaters en verzuim ligt iets boven gemiddeld. Tot slot is de risicoscore van Zicht op ondermijning (waarbij een groot aantal kenmerken in beschouwing is genomen) hoog in Noordwest.

Politie-informatie laat zien dat jongeren uit Noordwest contact hebben met criminelen rondom plofkraken, drugscriminaliteit en excessief geweld, met name in de wijk Zuilen. Hiernaast zijn er criminele families (een mogelijke instroomwijze voor jongeren) woonachtig in de wijk (met name op de Amsterdamsestraatweg).

94. Het aantal meldingen per subcategorie telt niet op tot het totale aantal meldingen, omdat in sommige meldingen verschillende subcategorieën voorkomen (bijvoorbeeld soft- en harddrugs). Een melding over drugs betreft dus een melding waarin één of meerdere vormen van drugs zijn genoemd.

Amsterdamsestraatweg

Een recente rapportage over overlast en ondermijning op de Amsterdamsestraatweg[95] (gemeente Utrecht, 2021[96]) laat zien dat op de Amsterdamsestraatweg vanaf het centrum (Daalsesingel) tot aan de Marnixlaan vanaf juli 2014 tot april 2021 dertig keer een bestuurlijke sluiting is opgelegd. Met name voor illegale seksinrichting (7) en illegaal gokken (10), maar ook voor bijvoorbeeld faciliteren criminele activiteiten (3), wapens/geweld (2), hennepteelt (1), drugs (1) en witwassen/underground banking (1). Het gaat om sluitingen bij diverse bedrijven: vooral massagesalons en horecagelegenheden (bars, eethuizen, cafés), maar ook een stichting, een reisbureau, een smartshop en een belhuis.

De gebeurtenissen en omstandigheden op de Amsterdamsestraatweg die in de media worden beschreven, wijzen op de aanwezigheid en invloed van criminelen uit (internationaal actieve) netwerken, inclusief netwerken die tot het topsegment in de stad en in de Randstad kunnen worden gerekend. Het rapport (gemeente Utrecht, 2021) benoemt aangaande de Amsterdamsestraatweg onder andere[97] mediaberichten over een juwelier die tot drie keer toe is beschoten[98] en berichten gerelateerd aan drugshandel/-bezit:

> Drugsdealers aangehouden met lading drugs (Algemeen Dagblad 'Utrechters op Amsterdamsestraatweg gepakt met grote hoeveelheid drugs', 2 september 2019).

> Man aangehouden met 55 bolletjes op zak (Algemeen Dagblad, 'Politie pakt dealer op Amsterdamsestraatweg met 55 bolletjes op zak', 25 augustus 2020).

> Twee dealers aangehouden: één man met veel contant geld en meer dan vijftig bolletjes (Duic, 'Drugsdealers aangehouden bij speciale actie op Amsterdamsestraatweg', 22 september 2020).

Politie-informatie laat zien dat er sinds 2019 één handgranaatlegging is geweest op de Amsterdamsestraatweg en dat witwassen en underground banking voorkomen. Wijkagenten benoemen dat criminele families op de Amsterdamsestraatweg woonachtig zijn. Families hebben rondom de Amsterdamsestraatweg een leidende rol in drugscriminaliteit (productie en handel), al houden ze zich ook bezig met andere criminaliteit (RIEC, 2017). Criminele (familie) netwerken beschikken, via stromannen en tussenpersonen, over panden en ondernemingen op de Amsterdamsestraatweg.

In het eerdergenoemde recente rapport over de Amsterdamsestraatweg (gemeente Utrecht, 2021) wijzen politierespondenten op twee criminele netwerken die bij elkaar opgeteld minstens elf zaken op de Amsterdamstraatweg gebruiken voor hun activiteiten: horeca, detailhandel en dienstverlening. De contacten en activiteiten van deze netwerken strekken zich uit: over wijken rondom de Amsterdamsestraatweg en elders over Utrecht, over de regio en over de Randstad (onder meer Rotterdam, Den Haag en Amsterdam).

In hetzelfde rapport wijzen respondenten op bedrijven op de Amsterdamsestraatweg die, los van corona, (veel) te weinig klanten lijken te hebben om te kunnen renderen (zogenaamde windhappers): telecom, meubel- en interieurzaken, horeca, beautysector en kappers. Dit lijkt een indicatie voor witwassen, maar voorzichtigheid is geboden, zeker op brancheniveau. Er is een regionale analyse gemaakt bij kapperszaken (Bureau Regionale Veiligheidstrategie, RVS, 2019), met de Amsterdamsestraatweg als één van de twee pilotgebieden, maar dat leidde niet tot concrete aanwijzingen omtrent criminaliteitsvormen, zoals witwassen of arbeidsuitbuiting. Wat overeind blijft, is dat het voor een categorie zaken – niet per se kappers – belangrijker lijkt om gevestigd te zijn op de Amsterdamsestraatweg dan om de bedrijfskosten terug te verdienen.

Hiernaast laat het rapport van de gemeente Utrecht (2021) zien dat de Amsterdamsestraatweg aantrekkelijk is voor drugshandel, bijvoorbeeld qua locatie (vlakbij het centrum en de snelweg). Er vindt drugshandel plaats op straat. De Amsterdamsestraatweg telt ongeveer vijftien vaste (oudere) straatdealers, met daarnaast enkele tientallen jonge dealers. In het afgelopen jaar is het aantal jonge dealers toegenomen. Ook op parkeerplaatsen rondom de Amsterdamsestraatweg wordt drugs verkocht.

Tot slot benoemt het rapport dat er stromanconstructies waargenomen of vermoed worden en dat er spotters worden ingezet. Zij houden de gang van zaken op straat in de gaten, zoals de aanwezigheid en handelingen van handhavers.

95. De Amsterdamsestraatweg, Rapportage over overlast en ondermijning (Gemeente Utrecht, 2021).

96. Gebaseerd op informatie van professionals (groepsgesprek met 15 professionals werkzaam bij gemeente, politie en RIEC) en van burgers (groepsgesprekken met 24 bewoners, 4 ondernemers en 10 vastgoedeigenaren en 36 zienswijzen ingediend door burgers (35) en de ondernemersvereniging #ASW030.

97. We benoemen een selectie van berichten waarvan de inhoud aanvullende informatie biedt én relevant is voor drugscriminaliteit en (mogelijk) aan drugscriminaliteit verwante problematiek.

98. Zoals benoemd bij de paragraaf over geweld tegen objecten.

Zuidwest (waaronder Kanaleneiland)

Drugscriminaliteit
De wijk Zuidwest is in 2020 34 keer als pleegplaats geregistreerd van verdachten van drugsmisdrijven. Het gaat met name om handel in harddrugs (16) en bezit harddrugs (9).

Tabel 4.4 Verdachten van drugsmisdrijven in Zuidwest, 2020, pleegplaats

	2020
Bezit harddrugs	9
Bezit softdrugs	1
Handel e.d. harddrugs	16
Handel e.d. softdrugs	2
Vervaardigen harddrugs	2
Vervaardigen softdrugs	4
Totaal	34

Bron: Politie

In Zuidwest zijn er ook vrij veel meldingen bij MMA van drugsmisstanden: 78 unieke meldingen in de periode 2016-2020 en 18 in 2020. Het meest betroffen deze meldingen: harddrugs (40), gevolgd door hennepkwekerij (32), softdrugs (14) en straathandel (10)[99].

In bronnen en gesprekken komt vooral de wijk Kanaleneiland (gelegen in Zuidwest) naar voren. Er zijn in de wijk Kanaleneiland signalen over (toegenomen) drugshandel. Een aantal criminele families is betrokken bij drugsactiviteiten in de wijk.

Excessief geweld en andere aan drugscriminaliteit gerelateerde misdrijven
Politie-informatie geeft weer dat er in de afgelopen jaren (drugsgerelateerde) schietpartijen hebben plaatsgevonden tussen rivalen (in Kanaleneiland) en dat er een opslagplek van wapens is gevonden (in Transwijk).

Zuidwest heeft in 2020 het hoogste aantal verdachten van witwassen: 13. Dit vindt met name plaats in Kanaleneiland. Hiernaast zijn plofkrakers woonachtig in Zuidwest, eveneens in Kanaleneiland.

Push- en pullfactoren jongeren
Vergelijkbaar met Overvecht laten verschillende demografische gegevens zien dat er in Zuidwest een relatief groot risico is - voor met name jongeren – om terecht te komen in de (drugs)criminaliteit. In Zuidwest is sprake van armoede: 24% van de kinderen groeide in 2018 op in een huishouden met een inkomen tot 125% van het sociaal minimum en 9% van de in 2019 geënquêteerde bewoners (inwonersenquête Utrecht) geeft aan dat ze niet kunnen rondkomen. Er is geregeld sprake van een laag opleidingsniveau, relatief veel voortijdig schoolverlaters en relatief verzuim. En er woont een hoog aandeel 10-29-jarigen (35% van de bevolking). Tot slot is de risico-index die laat zien waar er een verhoogd risico is dat een jongere door de politie verdacht wordt van een drugsdelict (berekend door Zicht op Ondermijning) relatief hoog in Zuidwest.

Gesprekken laten zien dat met name Kanaleneiland ‘een goede wervingsmarkt voor criminaliteit’ betreft. Zwaardere criminelen ronselen hier dan ook jongeren voor klusjes. Er is veel armoede in de wijk en jongeren in ‘grote auto’s’ maken indruk op de jonge jeugd. Kanaleneiland staat bij de professionals bekend om de oorspronkelijk gesloten cultuur en de aanwezigheid van jeugdgroepen. De jongeren worden in verband gebracht met drugshandel en vermogensdelicten (waaronder de ramkraken in Duitsland). Eerder (paragraaf 3.2) kwam reeds het criminele jeugdnetwerk Utrecht-Zuid aan de orde. Dit netwerk komt deels uit de wijk Zuidwest. De wijk Rivierenwijk wordt door de politie benoemd in relatie tot jongeren die crimineel georganiseerd zijn.

99. Het aantal meldingen per subcategorie telt niet op tot het totale aantal meldingen, omdat in sommige meldingen verschillende subcategorieën voorkomen (bijvoorbeeld soft- en harddrugs). Een melding over drugs betreft dus een melding waarin één of meerdere vormen van drugs zijn genoemd.

Zuid

Drugscriminaliteit
Zuid valt op vanwege het hoge aantal verdachten dat in deze wijk geregistreerd is voor handel in harddrugs (43 in 2020). In totaal zijn er in 2020 53 verdachten van drugsmisdrijven in Zuid geregistreerd. Deelnemers van rondetafelgesprekken noemen specifiek de wijken Hoograven en Lunetten en de 't Goylaan in Zuid als plekken waar drugshandel plaatsvindt.

Tabel 4.5 Verdachten van drugsmisdrijven in Zuid, 2020, pleegplaats

	2020
Bezit harddrugs	3
Bezit softdrugs	5
Handel e.d. harddrugs	43
Handel e.d. softdrugs	0
Vervaardigen harddrugs	0
Vervaardigen softdrugs	2
Totaal	53

Bron: Politie

Excessief geweld en andere aan drugscriminaliteit gerelateerde misdrijven
Uit politie-informatie komen handgranaatleggingen naar voren op het Smaragdplein en een beschieting van een pand in Lunetten. Hiernaast zijn plofkrakers afkomstig uit de wijk Hoograven.

Jongeren
Eerder kwam reeds het criminele jeugdnetwerk Utrecht-Zuid aan de orde (Hendriksen e.a., 2021). Dit netwerk komt deels uit de wijk Zuid. De politie geeft aangaande jeugd aan dat deze woonachtig is in de wijk en in bepaalde mate georganiseerd is (met name in Hoograven).

Vleuten-De Meern

Drugscriminaliteit
Vleuten-De Meern valt als pleegplaats op vanwege het hoge aantal verdachten van vervaardigen van softdrugs (16) en harddrugs (14). In totaal zijn er in 2020 42 verdachten van drugsmisdrijven geregistreerd. In lijn met het hoge aantal verdachten van vervaardigen softdrugs zijn er in Vleuten-De Meern ook relatief veel zogenaamde hennepindicaties geregistreerd door de gemeente en politie (vermoedens en daadwerkelijke vondsten): 5 (tegenover 0-3 in andere Utrechtse wijken[100]).

Tabel 4.6 Verdachten van drugsmisdrijven Vleuten-De Meern, 2020, pleegplaats

	2020
Bezit harddrugs	4
Bezit softdrugs	0
Handel e.d. harddrugs	7
Handel e.d. softdrugs	1
Vervaardigen harddrugs	14
Vervaardigen softdrugs	16
Totaal	42

Bron: Politie

Excessief geweld en andere aan drugscriminaliteit gerelateerde misdrijven
Hiernaast valt op dat relatief veel personen worden verdacht van het plegen van wapengerelateerde misdrijven in Vleuten-de Meern in 2020, namelijk 23: bezit overige wapens (16), bezit vuurwapens (6) en handel in vuurwapens (1).

Hoewel het aantal geregistreerde witwasmisdrijven niet relatief hoog is in Vleuten-de Meern, komt uit politie-informatie wel naar voren dat een bedrijventerrein in de Meern een risicolocatie voor witwassen is.

100. Bron: Vergunningen, Toezicht en Handhaving.

West (Lombok)

(De Kop van) Lombok
Op de Kop van Lombok (in West) zijn er veel ondernemingen. Het vermoeden bestaat dat een aantal van de ondernemingen drugshandel faciliteert. Regelmatig zijn er ondernemingen gesloten, bijvoorbeeld vanwege het aantreffen van drugs, witwassen, heling door juweliers.

Politie-informatie laat zien dat er in de afgelopen jaren in Lombok een beschieting van een pand was en een opslag van wapens. Hiernaast benoemt de politie dat witwassen plaatsvindt.

Samengevat

Tabel 4.7 vat de wijkbevindingen puntsgewijs samen.

Tabel 4.7: Utrechtse wijken met relatief veel drugs- en aanverwante problematiek

Overvecht	Zuidwest	Zuid
Veel drugscriminaliteit (belangrijke spelers drugshandel)	Veel verdachten van drugsmisdrijven (met name handel harddrugs) en hoog aantal MMA-meldingen drugs	Veel verdachten handel harddrugs
Veel verdachten van drugsmisdrijven (met name vervaardigen softdrugs) en hoog aantal MMA-meldingen drugs	Kanaleneiland: criminele families, actief in drugscriminaliteit. Toegenomen drugshandel	Drugshandel Hoograven en Lunetten
Faciliterende branches (horeca, zorg en auto)	Relatief hoog aantal verdachten witwassen (Kanaleneiland)	Handgranaatlegging en beschieting pand
Witwassen, criminele uitbuiting, plofkrakers	Plofkrakers woonachtig (Kanaleneiland)	Plofkrakers woonachtig
Handgranaatleggingen, beschieting pand, opslagplek wapens	Cumulatie problematiek: kwetsbare jeugd	Crimineel jeugdnetwerk (cocaïne) Utrecht-Zuid (Kanaleneiland, Hoograven en Rivierenwijk)
Pleegplaats van veel verdachten van wapengerelateerd geweld	Zwaardere criminelen ronselen jeugd	Hoograven: crimineel georganiseerde jongeren
Cumulatie problematiek: kwetsbare jeugd	Gesloten cultuur, aanwezigheid jeugdgroepen	
Zwaardere criminelen ronselen jeugd	Crimineel jeugdnetwerk (cocaïne) Utrecht-Zuid (Kanaleneiland, Hoograven en Rievierenwijk)	
Bedrijventerrein Nieuw Overvecht: ondermijnende criminaliteit autobranche	Rivierenwijk: crimineel georganiseerde jongeren	
Vleuten-de Meern	**Noordwest**	**West (Lombok)**
Veel verdachten van vervaardigen softdrugs en harddrugs	Veel verdachten handel harddrugs en hoog aantal MMA-meldingen drugs	Kop van Lombok: ondernemingen verdacht van faciliteren drugscriminaliteit
Pleegplaats van veel verdachten van wapengerelateerd geweld	Pleegplaats van veel verdachten van wapengerelateerd geweld	Witwassen
Bedrijventerrein risico witwassen	Cumulatie problematiek: kwetsbare jeugd	Beschieting pand, opslag wapens
	Jongeren in contact met criminelen rondom plofkraken, drugscriminaliteit en excessief geweld (Zuilen)	Regelmatig ondernemingen gesloten (aantreffen drugs, witwassen, heling juweliers)
	Amsterdamsestraatweg: drugshandel, vermoedens witwassen (w.o. underground banking), criminele families, handgranaatlegging, beschieting	

4.3 Branches

Uit politie-informatie, literatuur (zoals eerder uitgevoerde onderzoeken), de gesprekken met burgers en professionals en uit de cijfers (gegevens over bijvoorbeeld een oververtegenwoordiging van een bepaald type onderneming) komen verschillende branches in Utrecht naar voren waar mogelijk sprake is van drugscriminaliteit en hieraan gerelateerde criminaliteit, zoals witwassen of andere faciliterende werkzaamheden. We bespreken in onderstaande de branches die bij bovenstaand genoemde bronnen het sterkste naar voren kwamen: transportsector, vastgoed, autobranche, bezorgdiensten, horeca, koeriersdiensten en de zorgsector.

Transportsector
Utrechtse transportbedrijven zijn betrokken bij de export van drugs naar de rest van Europa. In 2021 zijn meerdere personen uit Utrecht en omgeving veroordeeld voor het organiseren van transporten naar Scandinavië met meerdere soorten harddrugs. In Midden-Nederland zijn 9 criminele transporteurs actief (Politie-Midden Nederland). Dat de transportsector kwetsbaar is komt ook uit het landelijke onderzoek van Bervoets, Corsel, Fortuin, Kaal en van de Ven (2021) naar voren. Zij benoemen dat arbeidsvoorwaarden en concurrentiedruk het beroepsgoederenvervoer over de weg kwetsbaar maken voor crimineel misbruik.

Vastgoed
De vastgoedbranche wordt allereerst genoemd in het kader van witwassen in Utrecht. Zo zijn er relatief veel verdachte transacties in de vastgoedsector in Utrecht (zo laten FIU-registraties zien). Professionals noemen in de (rondetafel)gesprekken in lijn hiermee dat het witwassen van crimineel vermogen in Utrecht door aan- en verkoop van vastgoed plaatsvindt. Zij geven aan dat crimineel geld geregeld in vastgoed wordt geïnvesteerd en dat er geen goed zicht is op bemiddelaars in dit vastgoed.

Hiernaast laat politie-informatie zien dat criminelen in Utrecht geld investeren in het huren van woningen, als onderduikadres of om geld en drugs op te slaan. Hier speelt spookbewoning een rol bij, zo geven wijkagenten aan. Bij spookbewoning wordt een woning gehuurd onder een valse naam of door iemand zonder inschrijving in het BRP (Basisregistratie personen). Dit is aantrekkelijk voor criminelen omdat zij deze kunnen gebruiken als opslaglocatie (voor geld, gestolen goederen of drugs) als locaties voor drugsproductie of om onder te duiken. Het is een fenomeen dat op meerdere locaties in de gehele stad plaatsvindt volgens de Utrechtse wijkagenten. Vaak gaat het om dure vrijesector huurwoningen.

Professionals stellen in de gesprekken ook deze vorm van woonfraude aan de orde. Zij schetsen dat doorverhuur aan criminelen plaatsvindt, zonder dat de huurder dat weet. En het gebruik van (huur) woningen voor criminele activiteiten zoals illegale prostitutie of hennepteelt.

Autobranche
In het actieplan ‘Wie praat, die gaat’ uit 2018 werd beschreven dat in Utrecht de autobranche betrokken is bij drugscriminaliteit (Veiligheidscoalitie Midden-Nederland, 2018). Het gaat onder andere om het verhuren van auto’s aan criminelen, het omkatten van auto’s en het inbouwen van verborgen ruimtes. Hiernaast zijn er autobedrijven in beeld die mogelijk in verband kunnen worden gebracht met witwassen. De autobranche bevindt zich (naast de koeriersdiensten en verhuur van onroerend goed) in Utrecht in de top-3 branches van het hoogste aantal FIU-meldingen van verdachte transacties. Bandentransporteurs komen specifiek aan de orde tijdens de rondetafelgesprekken. Zij zouden tussen banden ook andere spullen meenemen.

In Utrecht zijn er vooral veel autobedrijven in Overvecht en West[101]. Met name op het bedrijventerrein in Nieuw Overvecht bevinden zich relatief veel autohandelaren, zoals eerder bij de wijkomschrijving van Overvecht reeds benoemd. En zoals eveneens reeds aan de orde gekomen, vinden er op dit bedrijventerrein, met name bij de autobranche ondermijnende faciliterende activiteiten plaats.

Tot slot komen uit de eerdergenoemde sociale netwerkanalyse van Utrecht-Zuid 44 autoverhuurbedrijven naar voren, veelal van buiten de regio. Het criminele jeugdnetwerk maakt veelvuldig gebruik van huurauto’s, maar het is nog niet duidelijk wat de rol van deze verhuurbedrijven precies is (Hendriksen e.a., 2021).

101. In verhouding tot gemiddeld in Nederland of Rotterdam en Den Haag heeft Utrecht relatief weinig autobedrijven per 10.000 inwoners (Zicht op ondermijning, City Deal).

Bezorgdiensten
Bezorgdiensten komen in gesprekken met professionals aan de orde omdat bezorgers (van pakketjes of een pizza) volgens de respondenten vrij gemakkelijk geld kunnen verdienen door een 'fout' pakketje weg te brengen. Zij benoemen dat deze branche niet vergunningsplichtig is en er dus geen toetsing en controle plaats kan vinden. In de hiervoor genoemde sociale netwerkanalyse van jongeren betrokken bij cocaïne (Utrecht-Zuid) kwamen ook een aantal horecabedrijven met bezorgservice naar voren, waarvan nog wordt onderzocht wat hun rol precies is (Hendriksen e.a., 2021).

Horeca
De horecabranche betreft een sector die kwetsbaar is voor criminele inmenging, met name het witwassen van crimineel verkregen gelden. In verschillende gesprekken en nieuwsberichten[102] wordt benoemd dat de coronacrisis voor een verhoogde mate van kwetsbaarheid van (onder andere) deze branche zorgt. De verslechterde financiële situatie van ondernemingen kan er voor zorgen dat zij eerder open staan voor contante lening en giften. Het is op dit moment niet bekend of en hoe dit in Utrecht vorm krijgt. Utrecht kent qua concentratie van horecazaken geen afwijkend patroon, zo laten de cijfers zien. Het aantal vestigingen per 10.000 inwoners ligt iets boven het gemiddelde in Nederland – en naar verwachting – bevinden de meeste horecaondernemingen zich in de Binnenstad.

Koeriersdiensten
Koeriersdiensten[103] bevindt zich als branche (naast de autobranche en verhuur van onroerend goed) in Utrecht in de top3 branches van het hoogste aantal FIU-meldingen van verdachte transacties.

Uit de data van City Deal blijkt hiernaast dat Utrecht (in 2018) 220 koeriersdiensten heeft: 6,2 vestigingen per 10.000 inwoners, waarmee Utrecht ver boven het gemiddelde in Nederland zit (3,0). Ook in vergelijking met de G4-steden is de concentratie in Utrecht beduidend hoger (tussen de 3,7 en 5,6). Ook de brancheomzet per inwoner in 2018 (€161) is hoger in Utrecht dan gemiddeld in Nederland (€124)[104]. De concentratie van koeriersdiensten en de hoge brancheomzet is interessant vanuit het oogpunt dat Utrecht als logistiek knooppunt voor de cocaïnehandel wordt gezien.

Zorgsector
Tot slot stippen we kort de zorgsector aan. De politie benoemt dat er signalen zijn dat (drugs)criminelen vaker gebruik maken van de zorgsector om geld wit te wassen en belasting- en zorgfraude te plegen. In de eerder benoemde sociale netwerkanalyse in Utrecht-Zuid (Hendriksen e.a., 2021) is er een link tussen verdachten van cocaïne & en zorginstellingen naar voren gekomen in een zorgfraudeonderzoek. Op dit moment wordt er een zorgfraudescan uitgevoerd waarmee mogelijk meer duidelijk zal worden wat de rol van de zorgsector in het Utrechtse drugscircuit is.

4.4 Rol online platforms en social media

In de rondetafelgesprekken met professionals en burgers komt de rol van online platforms en social media in de drugscriminaliteit naar voren. Zij geven aan dat het handelen en het aanschaffen van drugs sterk wordt vergemakkelijkt door online platforms, zoals AliExpress en het Darkweb. En dat het voor jongeren door social media en smartphones vrij gemakkelijk is om een handeltje op te zetten. Zoals een deelnemer stelt:

> *"Door social media en telefoons zijn jongeren meer uitgerust om er aan te beginnen. ik heb ergens gewerkt waar groepen kwamen die binnen kwamen als groep om te dealen en nu ben je een bedrijf met je telefoon. Dat kinderen jonger beginnen en er dieper in gaan dat geloof ik wel door meerdere mogelijkheden door de apparatuur die ze hebben."*
>
> -- Burger Overvecht

Dit beeld wordt bevestigd door de al eerder aangestipte onderzoeken van Straatwaarden in Utrecht (Adjiembaks e.a., 2019) en Utrecht-Zuid (Adjiembaks e.a., 2020). Afspraken voor drugsdeals worden volgens professionals onder meer via Whatsapp, Snapchat en Telegram gemaakt.

102. https://ccv-secondant.nl/platform/article/criminele-inmenging-in-de-coronacrisis en https://hetccv.nl/nieuws/pas-op-voor-criminele-investeerders-in-de-horeca/

103. Deze klasse omvat: vervoer van informatiedragers, pakketten en andere kleine stukgoederen waarbij het accent ligt op snelheid, leveringsbetrouwbaarheid (persoonlijke begeleiding) en vervoer van deur tot deur.

104. In Utrecht zelf is de concentratie van koeriersdiensten het hoogst in Overvecht (18,7 per 10.000 inwoners) en Zuidwest (10,8). De brancheomzet per inwoner is in 2018 echter het hoogst in Vleuten-De Meern (€614) en West (€319). In Vleuten-Den Meern is de tussen 2015 en 2018 hierin een sterke stijging te zien (van €26 naar €614).

Ook gebruiken ze whatsappgroepen om door te geven waar de politie rijdt. Social media kan hiernaast ondersteunend zijn aan het rekruteringsproces van jonge aanwas, omdat zij een platform bieden waar negatieve rolmodellen te zien zijn met grote sommen geld. *"Daar zijn pakken geld te zien, het is een promotiekanaal."* (politie). (Adjiembaks e.a. 2019, pag. 13)

In een analyse van Lokale Zaken over de rellen in augustus 2020 (Van der Torre en Jongepier, 2020) komt ook de rol van social media naar voren. Vanwege corona brengen jongeren nog meer tijd dan normaal door op online platforms. Hierdoor is het bereik van deze platforms toegenomen.

De toenemende rol van de online wereld bij drugscriminaliteit is ook in lijn met de toename van (signalen van) cybercrime. Zo waren er in Utrecht in 2020 166 aangiften en meldingen van cybercrime[105] ten opzichte van 86 in 2019 (Politie Midden-Nederland).

In de eerdergenoemde nota *Grenzen stellen, perspectief bieden"*[106] staat beschreven dat de jongeren met drugsdelicten in de Utrechtse TopX-aanpak van het Zorg en Veiligheidshuis[107] geregeld ook andere delicten plegen. Digitale criminaliteit wordt hierbij expliciet genoemd, naast geweld en plof- en autokraken.

105. Cybercrime betreft criminaliteit die gepleegd wordt met een ICT-middel (een computer, smartphone, smartwatch of tablet), gericht op een ander ICT-middel (https://www.vraaghetdepolitie.nl/misdaad-en-geweld/oplichting/wat-is-cybercrime.html). Van de verschillende categorieën cybercrime wordt fraude met bankgegevens/internetbankieren het meest geregistreerd.

106. Die naar verwachting voor het zomerreces door de gemeente Utrecht wordt vrijgegeven.

107. 60% van alle jongeren (12-25 jaar) uit de TopX-aanpak.

5 Inhoudelijke aanbevelingen voor de toekomst

In dit hoofdstuk gaan we tot slot in op de handelingsperspectieven die uit gesprekken met professionals en burgers en uit de overkoepelende analyse naar voren zijn gekomen om de aanpak van drugscriminaliteit in Utrecht te versterken.

5.1 Hou rekening met verwevenheid van ondermijnende criminaliteit

Het bestrijden van ondermijnende criminaliteit vereist een nauwe samenwerking en doelgerichte aanpak van alle partners in de veiligheidsketen. Bij het formuleren van een bestuursrechtelijke en strafrechtelijke aanpak dient, behalve met de omvang en ernst van de gerelateerde problematiek, ook rekening gehouden te worden met de mate van verwevenheid tussen spelers en verschijningsvormen. Als spelers of vormen van ondermijnende criminaliteit sterk met elkaar verband houden, zorgt de aanpak van de ene speler of de ene verschijningsvorm immers tegelijkertijd voor de aanpak van de spelers en verschijningsvormen waarmee ze verweven zijn. Het zicht op deze verwevenheid is echter nog wel beperkt.

5.2 Prioriteer de aanpak van jeugd

Criminele jeugd laat een sterke verwevenheid zien met andere spelers en verschijningsvormen van ondermijnende (drugs)criminaliteit. Een geprioriteerde aanpak op jeugd in de gemeente Utrecht zal daardoor naar verwachting ook deels effect hebben op deze andere spelers en verschijningsvormen. De zorgen over doorgroeimogelijkheden - van onder meer het plegen van plofkraken naar drugshandel - maken de aanpak van criminele jeugd zo mogelijk nog belangrijker. Dit gegeven maakt ook de aanpak van plofkraken onontbeerlijk, temeer omdat Utrecht hét centrum van de Nederlandse plofkraakscene is. Hiernaast vragen de opkomende brotherhoods om aandacht, omdat deze op OMG-lijkende groepen voor jongeren aantrekkelijk en laagdrempelig zijn om zich bij aan te sluiten.

5.3 Besteed aandacht aan vroegsignalering en preventie

Om jongeren (die kwetsbaar zijn) te behoeden van betrokkenheid bij drugscriminaliteit, is een brede preventieve aanpak nodig:

- Voorlichting en bewustzijn voor ouders en leerkrachten.
- Opvoedondersteuning voor ouders.
- Zorgen dat jongeren op school blijven of een passende leerwerkplek krijgen: investeren in kansen, jongeren helpen bij het krijgen van een stage of baan.
- Zorgen voor een ‘gestructureerd’ vrijetijdsaanbod.
- De inzet van ervaringsdeskundigen en positieve rolmodellen, zoals ‘credible messengers’.

Volgens met name de uitvoerende professionals is er aandacht nodig voor (een meldpunt voor) vroegsignalering van probleemgedrag van jongeren door onderwijs, ouders, professionals en bewoners. Om daarmee jongeren weerbaar te maken en weg te houden bij (georganiseerde) criminaliteit, voordat ze (verder) afglijden.

5.4 Voorkom doorgroei

In het kader van het voorkomen van doorgroei geven deelnemers aan de rondetafelgesprekken aan dat er wat hen betreft meer werk zou moeten worden gemaakt van een zogenaamde dealerindicatie. Wat inhoudt: meer inzetten op het vaststellen van dealen dan alleen op drugsbezit. Met een dergelijke indicatie is er een betere uitgangspositie om een jongere (in een meer gedwongen kader) aan te pakken, dan wel te helpen. Hiermee kan doorgroei van een jongere die al een eerste stap in de drugscriminaliteit heeft gezet mogelijk voorkomen worden. Dat het voorkomen van doorgroei van belang is kwam reeds eerder in dit beeld naar voren (bij excessief geweld), waar is beschreven dat bij liquidatie betrokken personen voor dit delict gemiddeld al middels 22 delicten bij de politie bekend waren.

5.4 Zorg voor zicht op huidige blinde vlekken

Tijdens het schrijven van dit geïntegreerde beeld kwamen er een aantal thema's naar voren waarover betrokkenen bij de aanpak van drugscriminaliteit in Utrecht opmerken dat er op dit moment te weinig zicht op is; dat het een blinde vlek betreft. Het is van meer zicht op deze blinde vlekken te krijgen, zodat de aanpak van drugscriminaliteit verstevigd kan worden. We lopen onderstaand vier thema's langs: criminele families, branches, het criminele proces en de verwevenheid tussen spelers.

Criminele families
In dit geïntegreerde beeld kwam het reeds ter sprake. Er is op dit moment geen volledig beeld over het aantal criminele netwerken met familierelaties in Utrecht en over hun betrokkenheid bij drugscriminaliteit. Terwijl wel bekend is dat deze familierelaties een belangrijke rol spelen in de Utrechtse criminaliteit. Om de betrokkenheid van deze zogenaamde 'criminele families' tegen te gaan, is dus meer zicht nodig. Om dit zicht te kunnen genereren (en tot een aanpak over te kunnen gaan), is het van belang eerst tot een goede uitwerking van het begrip 'criminele families' te komen.

Branches
In het vorige hoofdstuk is een aantal branches aan de orde gesteld waar mogelijk sprake is van (faciliterende) activiteiten in de drugscriminaliteit. Het gaat hierbij veel over vermoedens en signalen. Om deze branches aan te pakken, dan wel meer weerbaar te maken (bijvoorbeeld door meer bewustzijn of aanscherping van regels) is het van belang meer zicht te krijgen op de rol die zij spelen in de drugscriminaliteit in Utrecht.

Criminele processen binnen Utrecht (waaronder criminele geldstromen)
Verschillende professionals geven aan dat om de drugseconomie echt een slag toe te brengen, het van belang is om meer zicht te krijgen op criminele processen[108] in Utrecht, waarna deze doelgericht verstoord kunnen worden. Meer specifiek komt de vraag om geprioriteerde aandacht voor de aanpak van criminele geldstromen naar voren. Bij alle spelers en in alle verschijningsvormen van ondermijnende criminaliteit speelt geld een cruciale rol. Als criminele geldstromen effectief verstoord en afgepakt worden, wordt voorkomen dat misdaad loont en dat criminele activiteiten voortgezet worden. Hierbij is het aan te bevelen te investeren in alternatieve interventiestrategieën, aangezien de financiële opsporingscapaciteit (bij FIOD, OM en politie) beperkt blijkt.

Verwevenheid spelers
Bovenstaand kwam het al kort aan de orde. Er is (hoogstwaarschijnlijk) een relatie tussen verschillende betrokkenen bij de drugscriminaliteit. Bijvoorbeeld jongeren die op een woonwagenlocatie wonen. Of een criminele familie die betrokken is bij een OMG. Op dit moment is deze verwevenheid niet in zicht, terwijl dit wel van belang is voor inzicht in de mate en de beste aanpak van de betrokken spelers.

108. Het zogenaamde Utrechtse crime script voor (verschillende vormen van) drugscriminaliteit.

5.5 Vergroot maatschappelijke betrokkenheid en weerbaarheid

Het is van belang de maatschappelijke weerbaarheid te vergroten. Ten eerste het verhogen van de meldingsbereidheid van burgers. Ten tweede het creëren van bewustzijn bij zowel burgers als professionals (overheid, semioverheid en privaat) van de ernst van de Utrechtse drugsproblematiek. Ten derde het creëren van inzicht bij de samenleving over de gevolgen van drugsgebruik, waarmee de normalisering van drugsgebruik (en de hiermee gepaard gaande criminaliteit) tegengegaan kan worden.

5.6 Maak de overheid meer zichtbaar en weerbaar

Verschillende professionals geven aan dat de overheid – zoals wijkagenten en gebiedsmanagers – meer zichtbaar op straat moeten zijn. Dat ze daar contacten leggen met burgers en jongeren. En dat er 'outreachend' contact wordt gelegd met jongeren die hulp nodig hebben. De weerbaarheid van de overheid vraagt ook om aandacht stellen professionals: het zorgen voor interne integriteit, intern bewustzijn van de problematiek en professionele afstemming tussen partners en binnen de gemeente en het tegengaan van de 'eigen zwakke plekken'. Verschillende professionals benoemen dat de aanpak van drugscriminaliteit in Utrecht versterkt kan worden door de APV en het Bibob-instrumentarium vaker of breder toe te passen.

5.7 Zorg middels monitoring voor een actueel beeld

Tot slot strekt het de aanbeveling - in het kader van monitoring - dat dit geïntegreerde beeld niet slechts eenmalig wordt opgesteld, maar periodiek (bijvoorbeeld jaarlijks of tweejaarlijks). Hiernaast is het raadzaam te verkennen of het mogelijk is een zogenaamd dynamisch[109] beeld te ontwikkelen dat continu van up-to-date informatie wordt voorzien. Bijvoorbeeld door het actueel houden van kwantitatieve gegevens, zoals demografische en politiecijfers. Denkbaar is ook om in een dergelijk dynamisch beeld aandacht te besteden aan kwalitatieve informatie over actuele ontwikkelingen in de drugscriminaliteit in Utrecht.

109. Dynamisch duidt op het 'in beweging zijn', zoals de werkelijkheid ook continu in beweging is.

Bijlage 1
Bronnen geïntegreerd beeld

Twee groepsgesprekken fenomenen
Voor de gesprekken over fenomenen zijn de politie en het OM gevraagd zelf personen aan te dragen. Er is gevraagd om deelnemers uit te nodigen die een goed beeld van de drugscriminaliteit hebben en mee kunnen denken over de toekomst van de aanpak. Vanuit de gemeente zijn medewerkers uitgenodigd die vanuit verschillende achtergronden betrokken zijn bij de aanpak van drugscriminaliteit in Utrecht. Vanuit de wetenschap is TNO gevraagd aan te sluiten.

Gemeentelijke sessie I fenomenen (15 deelnemers) op donderdag 8 april, 11.00-15.00
TNO
Gebiedsmanager West
Senior adviseur cluster ondermijning
Gebiedsmanager Overvecht
Gebiedsmanager Zuidwest
Gebiedsmanager Zuidwest
Bibob onderzoeker
Bibob onderzoeker
Adviseur veiligheid Cluster zorg en veiligheid
Analist VTH (Vergunningen Toezicht en Handhaving)
Kwartiermaker VLS (Veilige Leefbare Stad)
Strategisch adviseur OOV (Openbare Orde en Veiligheid)
Senior adviseur OOV (Openbare Orde en Veiligheid)
Voorzitter
Projectleider Ondermijning

Gemeentelijke sessie II fenomenen (15 deelnemers) op donderdag 15 april, 9.00-12.30
Programmaleider ondermijning VTH (Vergunningen Toezicht en Handhaving)
Jurist VTH (Vergunningen Toezicht en Handhaving)
Informatieanalist gemeente
Gebiedsmanager Noordoost
Gebiedsmanager Leidsche Rijn
Belastingdienst
Informatie officier OM
Operationeel specialist Politie
Gebiedsmanager Zuid
TNO
Kwartiermaker VLS (Veilige Leefbare Stad)
Strategisch adviseur OOV (Openbare Orde en Veiligheid)
Senior adviseur OOV (Openbare Orde en Veiligheid)
Voorzitter
Projectleider Ondermijning

Twee werksessies over personen
Met verschillende medewerkers van de gemeente hebben twee interne werksessies plaatsgevonden waar (naar aanleiding van een eerder strategische sessie met de burgemeester) de focus op jeugd is komen te liggen. Deelnemers waren afkomstig vanuit Zorg en Veiligheid, Ondermijning en Wijken. Zij zijn voor deze sessies gevraagd omdat zij vanuit hun werkveld met (risico)jeugd aan de slag zijn.

Gemeentelijke sessie I personen (7 deelnemers): 12 maart, 11.00-14.00
MT lid
Kwartiermaker VLS (Veilige Leefbare Stad)
Adviseur Zorg & Veiligheid OOV (Openbare Orde en Veiligheid)
Adviseur Zorg & Veiligheid OOV (Openbare Orde en Veiligheid)
Adviseur Zorg & Veiligheid OOV (Openbare Orde en Veiligheid)
MT lid
Adviseur OOV (Openbare Orde en Veiligheid)

Gemeentelijke sessie II personen (8 personen): 23 maart, 10.00-11.30, 12.30-14.00
MT lid
Kwartiermaker VLS (Veilige Leefbare Stad)
Adviseur Zorg & Veiligheid OOV (Openbare Orde en Veiligheid)
Adviseur Zorg & Veiligheid OOV (Openbare Orde en Veiligheid)
MT lid
Adviseur OOV (Openbare Orde en Veiligheid)
Gebiedsmanager OOV (Openbare Orde en Veiligheid)
Gebiedsmanager OOV (Openbare Orde en Veiligheid)

Deze twee werksessies gingen deels over het bestaan van problematische fenomenen en personen, maar waren grotendeels gericht op de toekomst, het ophalen van input voor de drugsnota. Hierdoor komen er relatief weinig bevindingen (zeker in verhouding tot de rondetafelgesprekken) uit deze sessies in dit beeld naar voren.

Onderzoeken en beleidsstukken
De volgende onderzoeken en beleidsstukken zijn voor dit geïntegreerde beeld gebruikt[110]:

Utrechtse onderzoeken en beleidsstukken 2017-2021
Infographic ondermijningsbeeld Utrecht (RIEC Midden-Nederland, 2017).
Ondermijningsbeeld Overvecht 2017 (RIEC, 2017).
Plan van aanpak. Versterken Weerbaarheid Bedrijven terrein Nieuw Overvecht (Gemeente Utrecht, 2018).
Wie praat, die gaat. Actieplan tegen ondermijnende drugscriminaliteit in Midden-Nederland. (Veiligheidscoalitie Midden Nederland, 2018).
Nieuw Overvecht: voorbij de cijfers. Een streetwise onderzoek en gefundeerd advies voor de veiligheidsaanpak van een bedrijventerrein in Utrecht (Ferwerda en Bervoets, 2019).
Wastewater analysis and drugs — a European multi-city study (European Monitoring Centre for Drugs and Drug Addiction. 2019).
Highlights sfeerbeelden (Straatwaarde(n), 2019).
Signaalformulier handhavingsknelpunt criminele netwerken met familierelaties (RIEC Midden-Nederland, 2019).
Coke & Jonge aanwas. Districtelijk Sfeerbeeld Utrecht-Stad (Adjiembaks, Hendriksen en Heusden, 2019).
Coke & Jonge aanwas. Samenvatting Onderzoekslijn 1, Kennis & Analyse (Adjiembaks en Boer, 2020).
Infographic Coke en jonge aanwas Utrecht-Zuid RIEC Midden-Nederland, 2020).
Signaalformulier handhavingsknelpunt Amsterdamsestraatweg (RIEC Midden-Nederland, 2020).
Jaarplan 2021 Utrecht Stad. De rijen gesloten. (DIS, 2021).
De Amsterdamsestraatweg, Rapportage over overlast en ondermijning (Gemeente Utrecht, 2021).

110. Veelal vertrouwelijk, op chronologische volgorde (per jaartal). De gehele bronverwijzing staat in de bijlage literatuur.

Bronnen kwantitatieve analyse gemeente
In onderstaande tabel staan de cijfermatige gegevens en daarbij behorende bronnen die door de gemeente voor het geïntegreerde beeld zijn verzameld en geanalyseerd.

Cijfermatig gegevens	Bronnen
Aantallen aangehouden verdachten & delicten: drugs, excessief geweld, plofkrakers, wapengerelateerde misdrijven en witwassen	Politieregistraties, aantal misdrijven en verdachten, artikel 8 info, BVH
MMA-meldingen	NL Confidential en Jaarverslag Meld Misdaad Anoniem 2020 (2021)
Pandsluitingen	Vergunningen, Toezicht & Handhaving, SquitXO
Hennepindicaties	Meldingen bij Vergunningen, Toezicht en Handhaving + Hennep Informatie Berichten Politie
Bevindingen uit sociale netwerkanalyse Utrecht Zuid	Programma Straatwaarde(n), RIEC Midden-Nederland
Meldingen woonoverlast (criminaliteit, dealen drugsoverlast)	Stichting U-Centraal
Mensenhandel	Kwalitatieve/duidingsinformatie van Comensha, aantallen van politie
Demografische gegevens voor Voedingsbodem per wijk: leeftijd inwoners, armoedecijfers, laag opleidingsniveau, schoolverlaters	Database Utrecht in cijfers/CBS
Tijdlijn verdenkingen, familienetwerken, brancheanalyses, drugsproblematiek: delicten en verdachten en drugsproblematiek: Jonge aanwas	City Deal. Zicht op Ondermijning
Bluelist & PGA-gegevens	PGA: OOV Utrecht, team Zorg en Veiligheid(shuis) en Bluelist: politie
Schoolverzuim	Gemeente Utrecht, Leerlingenzaken
Schoolverlaters	DUO
% dat zich onveilig voelt in de buurt en % dat moeilijk rond kan komen	Onderzoek & Advies, gemeente Utrecht, Inwonersenquête

Rondetafelgesprekken
Het doel van de groepsgesprekken betreft het kleuring geven aan de cijfermatige bevindingen over (het ontwrichtende effect van) drugscriminaliteit in Utrecht. Het streven is aan de ‘hardere’ systeeminformatie ‘zachtere’ straatkennis toe te voegen. Om vervolgens met de aanwezigen te komen tot een eerste richting voor handelingsperspectieven voor de toekomst: input voor de visie voor de aanpak in Utrecht. In de eerste twee weken van april hebben er online vier rondetafelgesprekken plaatsgevonden. Hierbij is ingezet op een aantal van 6-8 deelnemers per gesprek.

Voor de rondetafel met Bondgenoten en burgers hebben de gebiedsmanagers veiligheid van de 10 wijken namen aangedragen. Daarna is contact gelegd met deze personen en gestuurd op enige spreiding tussen de gebieden (waarbij beschikbaarheid leidend was, gezien de korte termijn.) Dit heeft tot een sessie met de volgende 8 personen geleid:

Bondgenoten en burgers (8 deelnemers) op maandag 12 april, 19.30-22.00
Burger Leidsche Rijn
Burger en Bondgenoot Vleuten
Burger en Bondgenoot Zuidwest
Burger en Bondgenoot Zuid
Burger West
Burger Overvecht
Burger Zuidwest
Burger Zuidwest

Voor het rondetafelgesprek met professionals uit de wijken is hetzelfde proces doorlopen als bij de burgers en Bondgenoten. De gebiedsmanagers veiligheid van de 10 wijken hebben namen aangedragen. Daarna is contact gelegd met deze personen en gestuurd op spreiding tussen de gebieden (waarbij beschikbaarheid leidend was, gezien de korte termijn). Dit heeft tot de volgende zes deelnemers geleid:

Professionals uit wijken (6 deelnemers) op woensdag 14 april, 9.30-12.30
PGA, gemeente Utrecht
JoU Jongerenwerk Utrecht
JoU Jongerenwerk Utrecht
Mitros
Wijkagent
Gebiedsmanager Zuid

Voor de Zorg en Veiligheid tafel zijn door adviseurs zorg en veiligheid van de afdeling OOV (gemeente Utrecht) personen aangedragen die als belangrijk contactpersoon t.a.v. zorg & veiligheid (ZVHRU) of jeugd (Regiegroep jeugd) worden gezien. Dit leidde tot het volgende zestal deelnemers:

Zorg en Veiligheidshuisprofessionals (zes deelnemers) op donderdag 15 april, 9.30-12.00
JoU Jongerenwerk Utrecht
Zorg en Veiligheidshuis Regio Utrecht
Politie
OM
Raad voor de Kinderbescherming
Jeugdbescherming/SAVE

Voor het laatste rondetafelgesprek zijn personen uitgenodigd die in de stuur- en weegploeg zitten van de aanpak van ondermijning in het district Utrecht, de zogenaamde DIS. Dit leidde tot de volgende zes deelnemers:

Districtelijke integrale stuurploeg (DIS; zes deelnemers), donderdag 15 april, 13.00-16.00
OOV, gemeente Utrecht
Politie
OM
RIEC
RIEC
VTH, gemeente Utrecht

De sessies zijn geleid door een senior onderzoeker en genotuleerd door een junior onderzoeker. Hierbij is gebruik gemaakt van een semigestructureerde topiclijst en een Mentimeter bij de sessies met wijkprofessionals en burgers en Bondgenoten. Bij de DIS en Zorg en Veiligheidssessie is eveneens een semigestructureerde topiclijst gehanteerd en is de Mentimeter niet ingezet.

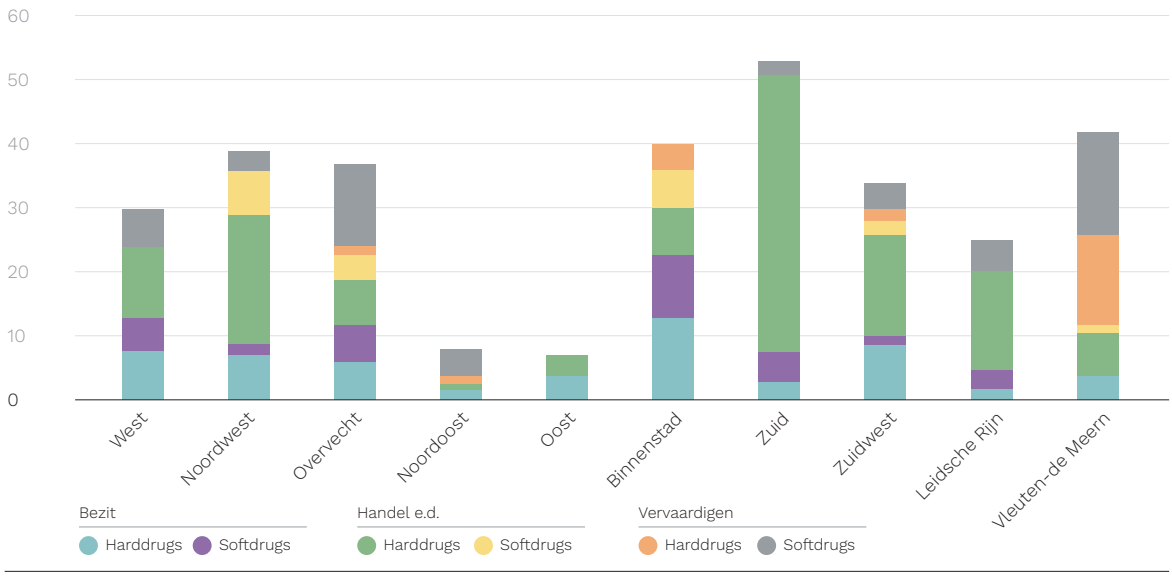
Overkoepelende analyse ondermijnende criminaliteit in Utrecht
De overkoepelende analyse van ondermijnende criminaliteit in Utrecht is uitgevoerd door de afdeling DRIO Analyse en Onderzoek van de politie. Het gaat om een analyse van informatie en gesprekken. De focus lag hierbij op de periode 2019-maart 2021.

Bijlage 2
Wijkinformatie

Geregistreerde verdachten van drugsmisdrijven

In 2020 is het aantal verdachten van drugsmisdrijven het hoogst in de wijk Zuid (zie figuur 1). Dit komt met name doordat een hoog aantal personen ervan wordt verdacht in Zuid 'handel harddrugs' te hebben gepleegd. Op afstand wordt de wijk Zuid gevolgd door Noordwest (relatief veel handel harddrugs), Overvecht (relatief veel vervaardigen softdrugs), Binnenstad (relatief veel bezit soft- en harddrugs) en Vleuten-de Meern (relatief veel productie hard- en softdrugs).

Figuur 1 Verdachten van drugmisdrijven in Utrecht, naar wijk 2020, pleegplaats



Bron: Politie

Opmerkelijk is dat qua meldingen bij MMA (Meld Misdaad Anoniem) Zuid niet sterk naar voren komt. Het aantal meldingen[111] over drugs ligt namelijk het hoogste in Noordwest en Overvecht – op afstand gevolgd door Zuidwest, zie tabel 2.

Tabel 2 Meldingen over drugs, naar wijk, MMA

	Meldingen drugs[112] MMA	
	2020	**2016-2020**
West	16	58
Noordwest	27	129
Overvecht	26	128
Noordoost	3	28
Oost	6	27
Binnenstad	10	30
Zuid	17	54
Zuidwest	18	78
Leidsche Rijn	12	51
Vleuten-de Meern	13	49

Bron: NL Confidential

111. Dit betreffen de meldingen waarbij NL Confidential een woonwijk heeft geregistreerd.

112. Afvalstoffen drugs, drugslab, grondstoffen drugs, harddrugs, hennepkwekerij (met specificatie bedrijfspand, buiten), internationale drugshandel, internationale drugssmokkel, laboratorium XTC/GHB, softdrugs, straathandel. Overigens tellen deze aantallen meldingen niet op tot het totaal benoemd in tabel 2.3 in de hoofdtekst, omdat er ook meldingen zijn waar geen (duidelijke) wijk in benoemd zijn.

Wel vergelijkbaar met de politieregistraties (zie figuur 1) komt Vleuten-de Meern naar voren als locatie waar vaak hennepteelt plaatsvindt bij de zogenaamde hennepindicaties (bijgehouden door gemeente en politie).

Tabel 3 Hennepindicaties, naar wijk, 2020

	Hennepindicaties[113]
West	2
Noordwest	3
Overvecht	2
Noordoost	0
Oost	0
Binnenstad	1
Zuid	0
Zuidwest	1
Leidsche Rijn	0
Vleuten-de Meern	5

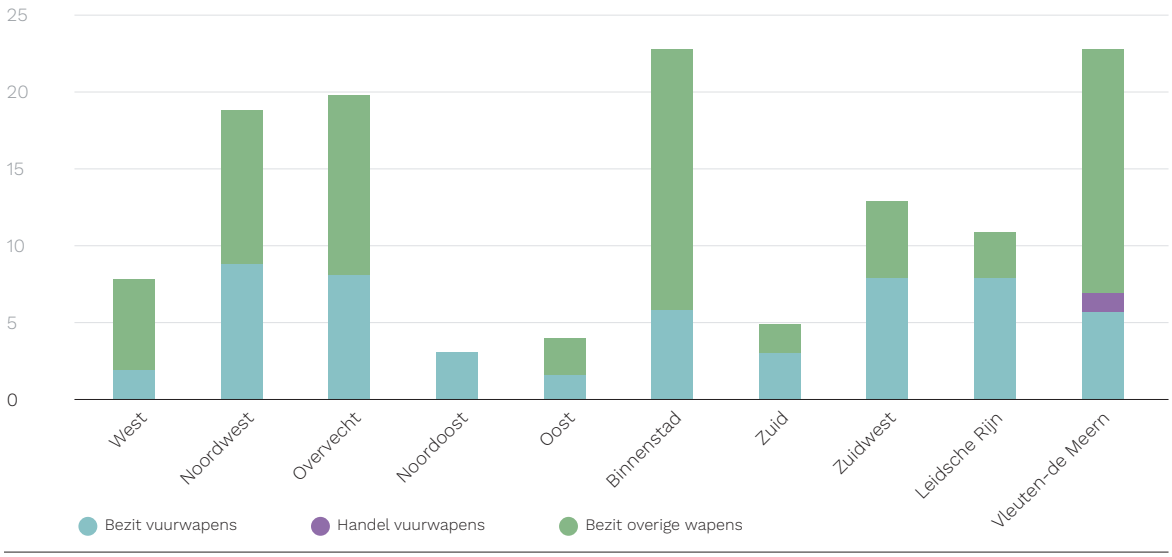
Bron: Politie, Gemeente, bewerking VTH

Deelnemers noemen Hoograven en Lunetten (Zuid), Overvecht en Zuilen (Noordwest), Kanaleneiland (Zuidwest), de (Kop van) Lombok (West) en Leidsche Rijn als plekken waar drugscriminaliteit veel voorkomt. In het bijzonder worden de volgende locaties door deelnemers genoemd waar drugscriminaliteit plaatsvindt: 't Goylaan, (zijstraten van de) Kanaalstraat, Van Sijpesteijnkade, Vleutenseweg, Damstraat, Molenpark, de halve maan (bij de schouwburg) en de Amsterdamsestraatweg.

Wapengerelateerde misdrijven

In de Binnenstad en Vleuten-de Meern zijn in 2020 de meeste verdachten van wapengerelateerde in 2020 geregistreerd (zie figuur 4). Hetgeen inhoudt dat verdachten de meeste wapengerelateerde delicten in de Binnenstad en in Vleuten-de Meern hebben gepleegd[114]. Zij worden op de voet gevolgd door Noordwest en Overvecht.

Figuur 4 Verdachten van wapengerelateerde misdrijven in Utrecht, naar wijk 2020, pleegplaats



Bron: Politie

113. Hennepteelt, zowel vermoedens als daadwerkelijke vondsten, gebaseerd op gemeentelijke en politie-informatie.

114. Omdat er gekeken wordt naar pleegplaats en niet naar woonplaats is het niet nodig (en logisch) om deze gegevens om te rekenen naar een aantal per 10.000 inwoners en hanteren we de onbewerkte absolute aantallen.

Tabel 5 zien dat met name in Zuidwest en Zuid in 2020 verdachten van witwassen zijn geregistreerd: 13 en 9.

Tabel 5 Verdachten van witwassen in Utrecht, naar wijk 2020, pleegplaats

	Witwassen
West	5
Noordwest	2
Overvecht	7
Noordoost	3
Oost	4
Binnenstad	6
Zuid	9
Zuidwest	13
Leidsche Rijn	3
Vleuten-de Meern	3

Bron: Politie

Excessief geweld en andere gerelateerde misdrijven

Tabel 6 Excessief geweld en andere gerelateerde misdrijven, per wijk

	Criminele geldstromen	Excessief geweld	Criminele families	Plofkraken	Jeugd	Overige
West	Witwassen (Lombok)	Beschieting van pand. (Lombok). Opslagplek van wapens (Lombok)	-	-	-	Bestuurlijke sluitingen
Noordwest	Witwassen (ASW¶) Underground banking (ASW¶)	Handgranaatleggingen (ASW¶ en Zuilen). Schietpartij (Ondiep)	Woonachtig in de wijk (ASW¶)	-	Jongeren hebben contact met criminelen rondom plofkraken/drugs/excessief geweld (Zuilen)	Criminogene branches (ASW¶)
Overvecht	Witwassen	Handgranaatleggingen. Beschieting van pand. Opslagplek van wapens	Woonachtig in de wijk	Plofkrakers afkomstig uit de wijk en loodsen/garageboxen voor opslag materialen/auto's, faciliterende autobedrijven en trainingslocatie	Zwaardere criminelen ronselen jongeren voor klusjes, Jongeren hebben contact met criminelen rondom plofkraken/drugs/excessief geweld	Mensenhandel. Mogelijke criminele uitbuiting van kwetsbare bewoners
Oost	Underground banking en spookbewoning (Galgenwaard)	Beschieting van advocatenkantoor (Oudwijk)	-	-	-	-
Zuid	-	Handgranaatleggingen (Smaragdplein), Beschieting van pand (Lunetten)		Plofkrakers afkomstig uit de wijk (Hoograven)	Woonachtig in de wijk en in bepaalde mate georganiseerd crimineel (Hoograven)	-
Zuidwest	Witwassen (Kanaleneiland)	Schietpartijen (Kanaleneiland). Opslagplek van wapens (Transwijk)	Woonachtig in de wijk (Kanaleneiland)	Plofkrakers afkomstig uit de wijk (Kanaleneiland)	Woonachtig in de wijk en in bepaalde mate georganiseerd (Rivierenwijk), Zwaardere criminelen ronselen jongeren voor klusjes (Kanaleneiland	-
Leidsche Rijn	Underground banking	Handgranaatlegging	Woonachtig in de wijk	-	-	-
Vleuten-de Meern	Witwassen	-	-	-	-	-

¶ ASW = Amsterdamsestraatweg
* Noordoost en Binnenstad staan niet in de tabel omdat ze bij geen enkel onderwerp naar voren kwamen.

Voedingsbodem (pushfactoren) betrokkenheid drugscriminaliteit

In hoofdstuk 3 is ingegaan op de voedingsbodem voor (jonge) personen om betrokken te raken in de drugscriminaliteit. Op basis hiervan is voor een zestal risicofactoren[115] gekeken hoe de verschillende wijken er voor staan. Hieraan is de (nog wat bredere) risicoscore van de database Zicht op Ondermijning toegevoegd (zie tabel 7). In deze tabel is de kleur rood toegekend aan de drie hoogste scores en de kleur groen aan de drie laagste scores. Tussenliggende scores zijn oranje gekleurd[116].

Het beeld is vrij eenduidig: de grootste risico voor - met name jongeren - om open te staan voor een carrière in de (drugs)criminaliteit is er in de wijken Noordwest, Overvecht en Zuidwest. Deze wijken worden gevolgd door Zuid en West.

Tabel 7 Voedingsbodem jonge aanwas, naar wijk

	% kinderen (tot 18) in hh met inkomen tot 125% van het sociaal minimum 2018	% laag oplei-dingsniveau 2019	% dat niet rondkomt 2019	% vroegtijdig schoolverlaters 2019[117]	% relatief verzuim 2019	%10-29 jaar 2021	risicoscore zicht op onder-mijning[118]
West	9,1	14	7	3,0	2,2	32%	0.14
Noordwest	18,4	23	7	3,1	2,5	33%	0.16
Overvecht	36,2	38	13	3,8	4,8	28%	0.19
Noordoost	3,7	10	5	1,3	0,9	32%	0.12
Oost	3,8	8	7	1,7	0,6	46%	0.13
Binnenstad	6,9	10	5	2,9	0,7	41%	0.14
Zuid	13,6	19	8	3,2	2,5	31%	0.15
Zuidwest	24,1	25	9	3,8	3,2	35%	0.17
Leidsche Rijn	6,4	21	5	1,9	2,8	25%	0.15
Vleuten-de Meern	4,3	23	3	1,3	2,5	24%	0.15

Bronnen:
- Utrecht in Cijfers: sociaal minimum, opleidingsniveau, VSV en 10-29 jarigen
- Gemeente Utrecht, Leerlingenzaken: relatief verzuim
- Zicht op Ondermijning (City Deal): risicoscore
- Onderzoek & Advies, gemeente Utrecht, Inwonersenquête: % dat niet rondkomt

115. Deze zes factoren zijn gekozen uit een groter aantal mogelijke factoren op basis van mate van onderscheid. Zo is er bijvoorbeeld vanuit meerdere armoedefactoren één factor gekozen.

116. Uitgezonderd bij de risicoscore, waarbij vanwege een gelijk aantal 0.15 bij drie wijken er een extra wijk oranje is gekleurd. Uitgezonderd ook het % dat niet rondkomt (2019), vanwege drie keer een gelijk aandeel van 5%, die elke een groene kleur hebben gekregen.

117. Er is sprake van relatief verzuim als een leerplichtige jongere wel in een school staat ingeschreven, maar zonder geldige reden les- of praktijktijd verzuimt. Aantal i.v.t. inwoners <30 jaar.

118. In deze analyse is een risicomodel samengesteld dat voor jongeren tussen de 8 en 23 jaar bepaalt wie een verhoogd risico loopt om door de politie verdacht te worden van een drugsdelict. Het model is gemaakt op basis van risicofactoren die vanuit wetenschappelijke literatuur en kennis van domeinexperts zijn bepaald. De volgende kenmerken zijn meegenomen: geslacht, leeftijd, schuldsanering (ouders), Sociaaleconomische categorie (ouders), wanbetaler van zorgverzekering (aantal jaren) zelf en familie, aantal haltdelicten, opleidingsniveau (ouders), Voortijdig schoolverlaten, speciaal onderwijs, leeftijd vader en moeder, thuiswonend kind in eenoudergezin, percentage verdachte familieleden.

Literatuur

Adjiembaks, S., Hendriksen, K., & Heusden, M. van (2019). *Coke & Jonge aanwas. Districtelijk Sfeerbeeld Utrecht-Stad (vertrouwelijk).* Utrecht: RIEC Midden-Nederland. Regioprogramma Straatwaarde(n).

Adjiembaks, S. & Boer, A. (2020). *Coke & Jonge aanwas. Gemeente Utrecht (vertrouwelijk)*. Utrecht: RIEC Midden-Nederland.

Bervoets, E., Corsel, M., Fortuin, G., Kaal, K. en Van der Ven, M. (2021). *Doorbraak verzocht. Onderzoek naar kwetsbaarheden voor crimineel misbruik en (publiek-private)* maatregelen in het beroepsgoederenvervoer over de weg. Van de Ven: Management, Training en Advies.

Blokland, A., Soudijn, M. & Teng, E. (2014). '"Wij zijn geen padvinders". Een verkennend onderzoek naar de criminele carrières van leden van 1%-motorclubs. *Tijdschrift voor Criminologie 56 (3) 3-28.*

Broekhuizen, J., Meulenkamp T., Stoutjesdijk F en Boutellier H. (2018). *Ondermijnende criminaliteit en de meldingsbereidheid van burgers. Een pilotonderzoek in drie buurten in Brabant-Zeeland.* Amersfoort: Bureau Broekhuizen.

Bruinsma, M. Ceulen R. en Spapens T. (2018). *Ondermijning door criminele 'weldoeners'. Inventariserend onderzoek*. Tilburg University/Bureau Bruinsma. Politiekunde 93.

Bullock, K., Clarke, R.V.G. & Tilley, N. (Eds) (2010). *Situational prevention of organised crimes.* Taylor & Francis.

Bureau Regionale Veiligheidstrategie. (2019). *Witwassen...of toch haren wassen? Evaluatie project kappersbranche (vertrouwelijk).* RVS.

Cornish, D. (1994). The procedural analysis of offending and its relevance for situational prevention. Clarke RV (ed.) *Crime Prevention Studies, Vol. 3.* Monsey, NY: Criminal Justice Press pp. 151-196.

Cornish, D. & Clarke, R.V. (2002). *Analyzing Organised Crimes, Alexis Piquero & Stephen Tibbetts (eds). Rational Choice and Criminal Behaviour.* London: Routledge.

Crimesite. (2019, 15 januari). *Schietpartij op bedrijventerrein Utrecht-Overvecht.* https://www.crimesite.nl/schietpartij-op-bedrijventerrein-utrecht-overvecht/ en Tieleman, Y. (2019, 15 januari). Autoverhuurbedrijf Deluxe in Overvecht met automatisch vuurwapen beschoten. AD. https://www.ad.nl/utrecht/autoverhuurbedrijf-deluxe-in-overvecht-met-automatisch-vuurwapen-beschoten~abe41875/

Crimesite. (2020, 27 februari). *Tot acht jaar cel voor exporteren harddrugs naar Scandinavië.* Geraadpleegd op 22-05-2021 via https://www.crimesite.nl/tot-acht-jaar-cel-voor-exporteren-hard-drugs-naar-scandinavie/

Drost, V., Haaren, P. van & Jongebreur, W. (2016). *Mensen met een licht verstandelijke beperking in het justitiële domein. Een verkenning naar de huidige uitvoeringspraktijk; notitie met bevindingen.* Den Haag: Ministerie van Veiligheid en Justitie.

European Monitoring Centre for Drugs and Drug Addiction. (2019). *Wastewater analysis and drugs — a European multi-city study.* Lissabon: EMCCDA.

European Monitoring Centre for Drugs and Drug Addiction. (2021). *European Drug Report 2021.* Lissabon: EMCCDA.

Ferwerda, H., Beke, B. & Bervoets, E. (2013). *Jeugdgroepen van toen een casusonderzoek naar de leden van drie criminele jeugdgroepen uit het einde van de vorige eeuw.* Politiekunde 59.

Ferwerda, H. & Bervoets, E. (2019). *Nieuw Overvecht voorbij de cijfers. Een streetwise onderzoek en gefundeerd advies voor de veiligheidsaanpak van een bedrijventerrein in Utrecht (vertrouwelijk).* Arnhem: Beke.

Gemeente Utrecht. (2018). *Plan van aanpak. Versterken Weerbaarheid Bedrijven terrein Nieuw Overvecht.* 2018. Utrecht: gemeente Utrecht.

Gemeente Utrecht. (2021). *De Amsterdamsestraatweg. Rapportage over overlast en ondermijning (vertrouwelijk).* Utrecht: gemeente Utrecht.

Hendriksen, K., Rije, van, G. & Boot, A. (2021). *Sociale Netwerk Analyse Utrecht Zuid (vertrouwelijk).* Utrecht: Straatwaarde(n), RIEC Midden-Nederland

Khadraoui, L., Rijken, C. & De Jong, H. (2020). *Signalering en registratie*: *Slachtoffers mensenhandel in de jeugdhulpverlening. Conclusies en aanbevelingen.* Amersfoort: Comensha.

Korf, D. J., Nabben, T., & Benschop, A. (2019). *Antenne 2018 Trends in alcohol, tabak en drugs bij jonge Amsterdammers.* Rozenberg Publishers.

Mehlbaum, S. & Broekhuizen J. (2020). *Vreemde geuren. Nulmeting meldingsbereidheid drugsproductielocaties in Zaanstad.* Halfweg: Mehlbaum onderzoek.

Meld Misdaad Anoniem. (2021). *Regionale jaarcijfers 2020 Meld Misdaad Anoniem. Overzichten per eenheid.* NL Confidential.

Ministerie van Justitie en Veiligheid. (2020). *Kamerbrief Voortgangsrapportage Outlaw Motorcycle Gangs 2019.* Kenmerk: 2941046.

Nationaal Rapporteur Mensenhandel en Seksueel Geweld tegen Kinderen. (2020). *Slachtoffermonitor mensenhandel 2015-2019.* Den Haag: Nationaal Rapporteur.

Noteboom, F., Landers, S., Ceuleers, S., en Van Bemmel, S. (2020). *Dader of slachtoffer? Criminele uitbuiting; verkenning onder Nederlandse scholen.* Capelle aan den IJssel: Centrum tegen Kinderhandel en Mensenhandel.

Politie A&O Amsterdam en Midden Nederland. (2021). J*onge aanwas in de drugscriminaliteit. Een kwalitatief onderzoek naar hoe minderjarigen terechtkomen in de drugscriminaliteit en hoe dit mogelijk voorkomen kan worden.* Confidentieel

RIEC Midden-Nederland. (2017). *Ondermijningsbeeld Utrecht-Overvecht. Georganiseerde ondermijnende criminaliteit in Utrecht-Overvecht.* Utrecht: RIEC Midden-Nederland.

RIEC Midden-Nederland. (2017). *Infographic Ondermijningsbeeld Utrecht (vertrouwelijk).* Utrecht: RIEC Midden-Nederland.

RIEC Midden-Nederland. (2017). *Ondermijningsbeeld Utrecht (vertrouwelijk).* Utrecht: RIEC Midden-Nederland.

RIEC Midden-Nederland, Programma Straatwaarde(n) (2019). *Highlights Sfeerbeelden cokesessies (vertrouwelijk).* Utrecht: RIEC Midden-Nederland.

RIEC Midden-Nederland, Programma Straatwaarde(n) (2019) *Sfeerbeelden cokesessies (vertrouwelijk).* Utrecht: RIEC Midden-Nederland.

RIEC Midden-Nederland. (2019). *Signaalformulier handhavingsknelpunt Amsterdamsestraatweg (vertrouwelijk).* Utrecht: RIEC Midden-Nederland.

RIEC Midden-Nederland. (2020). *Infographic Coke en jonge aanwas Utrecht-Zuid (vertrouwelijk).* Utrecht: RIEC Midden-Nederland.

RIEC Midden-Nederland. (2020). Signaalformulier handhavingsknelpunt criminele netwerken met familierelaties (vertrouwelijk). Utrecht: RIEC Midden-Nederland.

Straatwaarden. (2020). *Kruitsporen in de cocaïnehandel.* [Brochure]. Utrecht: RIEC Midden-Nederland.

Teeuwen, M., Bruggeman, M., Dirkse, M., en Malsch, M. (2020). *Levenslange obstakels. Een levensloopstudie naar licht verstandelijke & beperkten in het strafrecht en in de zorg.* Den Haag: NSCR

Tieleman, Y., & Franck, R. (2018, 27 oktober). *Niet Amsterdam of Brabant, maar Utrecht is spil in cokehandel. Algemeen Dagblad. Geraadpleegd op 20-05-2021 via* https://www.ad.nl/binnenland/niet-amsterdam-of-brabant-maar-utrecht-is-spil-cokehandel~a87214f1/

Unen, B. van (2019, 21 april). G*arage waar explosief gevonden is in Overvecht Utrecht was al eerder doelwit.* Algemeen Dagblad. https://www.ad.nl/utrecht/garage-waar-explosief-gevonden-is-in-overvecht-utrecht-was-al-eerder-doelwit~a0c1ecde/

Van der Laan, A.M., Beerthuizen, M.G.C.J. en Boot, N.C. (2021). *Monitor jeugdcriminaliteit 2020. Ontwikkelingen in de jeugdcriminaliteit in de eerste twee decennia van deze eeuw.* Den Haag: WODC.

Van der Torre E., & Jongepier T. (2020). *Meerdaagse ongeregeldheden in Utrecht. Met het oog op bewoners, mobiliserende informatie en interventies.* Rotterdam: Lokale Zaken.

Van Dijk, A., Van der Meer, R., Gerrits, N., Hastan, P., Bloema, F., & Kronenburg, L. (2020). *HUO 2019/2020 Een onderzoek naar uitgaansgedrag van jongeren uit Den Haag.* Den Haag: GGD Haaglanden.

Van Everdingen, C. (2016). *De Utrechtse nachtopvang en crisisopvang in beeld. Eindrapport van beeldvormend onderzoek in opdracht van de gemeente Utrecht.* Sittard: Van Everdingen ZorgConsult.

Van Laar, M.W., Beenakkers, E. M. T., Cruts, A. A. N., Ketelaars, A. P. M., Kuin, M. C., Meijer, R. F., Van Miltenburg, C. J. A., Mujcic, A., & Strada, L. (2021). *Nationale Drug Monitor Jaarbericht 2020.* Trimbos-instituut/WODC.

Veiligheidscoalitie Midden Nederland (2018) Wie praat, die gaat. *Actieplan tegen ondermijnende drugscriminaliteit in Midden-Nederland.* Utrecht: Veiligheidscoalitie Midden Nederland.

Weijers I., Ferwerda H. en Roks R (2021). Verharding van de jeugdcriminaliteit. Het probleem van de potentiële doorgroeiers. *Nederlands juristenblad- 8-1-2101-afl* 1: 3-20.

Colofon

Opdrachtgever
Gemeente Utrecht

Auteur
Drs. Jolijn Broekhuizen

Met medewerking van
Geerte van Rije, Eleonora Oussoren, Eric Bervoets en Kyra van den Akker

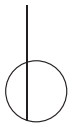
Opmaak
Linnox

Uitgave
Bureau Broekhuizen – onderzoek en advies
Rogaarplein 9
3815 MD Amerfoort
info@bureaubroekhuizen.nl

De publicatie kan gedownload worden via onze website: www.bureaubroekhuizen.nl

Het auteursrecht van deze publicatie berust bij Bureau Broekhuizen. Gedeeltelijke overname van teksten is toegestaan, mits daarbij de bron wordt vermeld.

© Bureau Broekhuizen, Amersfoort 2021



bureaubroekhuizen

Het auteursrecht van deze publicatie berust bij Bureau Broekhuizen. Gedeeltelijke overname van teksten is toegestaan, mits daarbij de bron wordt vermeld.

© Bureau Broekhuizen www.bureaubroekhuizen.nl, Amersfoort 2021

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

Gemeente Utrecht

Aan de gemeenteraad

Behandeld door	E. Hamelink	**Datum**	15 september 2021
E-mail	elske.hamelink@utrecht.nl	**Kenmerk**	9242073
		Onderwerp	Toelichting raadsvoorstel nota “Grenzen stellen, perspectief bieden”
		Beleidsveld	Openbare Orde en Veiligheid

Geachte leden van de raad,

Utrecht is een stad om trots en zuinig op te zijn. Mensen wonen, werken en verblijven graag in onze ondernemende stad. We zijn zuinig op wat Utrechters in bijna 900 jaar hebben opgebouwd en dat geldt ook voor de veiligheid en leefbaarheid van de stad. We werken daar als gemeente met onze partners iedere dag hard aan.

Onze stad kent helaas ook een keerzijde: we zijn ook een draaischijf in de (inter)nationale cocaïnehandel. In Utrecht zijn zo’n 50 criminele samenwerkingsverbanden actief van de in totaal 150 in de politieregio Midden-Nederland. De toegenomen drugsgerelateerde criminaliteit zorgt voor ontwrichtende effecten in de stad en daar maken we ons als college grote zorgen over. Drugshandel gaat om enorme bedragen en is onlosmakelijk verbonden met excessief geweld (zoals liquidaties en beschietingen) en andere vormen van criminaliteit. Zo bleek er hier een ‘hogeschool’ voor ram- en plofkraken te zijn om te leren met explosieven een geldautomaat op te blazen. Jonge (kwetsbare) mensen worden de wereld van de drugscriminaliteit in gezogen en realiseren zich daarbij niet dat een ogenschijnlijk onschuldig klusje grote gevolgen kan hebben. We hebben voorbeelden van het witwassen van deze criminele geldstromen en het risico op een toename van de verwevenheid van onder- en bovenwereld is groot. De noodzaak om ons daar tegen te weren, is de afgelopen periode groter geworden.

Utrechtse aanpak: Grenzen stellen en perspectief bieden
De nota “Grenzen stellen, perspectief bieden” beschrijft een meerjarige aanpak die naar onze mening hard nodig is om de veiligheid en leefbaarheid in onze stad te vergroten. U heeft hierover een raadsvoorstel ontvangen. De aanpak is opgesteld in nauwe samenwerking met partners in het zorg- en veiligheidsdomein, het Rijk en private partners. Voor deze nota is gebruik gemaakt van het rapport van Bureau Broekhuizen (zie bijlage) waarin actuele cijfers, analyses en onderzoek naar drugscriminaliteit van gemeente, politie en partners is samengebracht.

Uitgangspunt voor de aanpak is dat grenzen stellen en perspectief bieden hand in hand gaan. Zonder preventie geen duurzame oplossing en zonder stevige grenzen heeft preventieve inzet op bepaalde personen, families of gebieden geen nut. Gemeente en partners hebben elkaar nodig, versterken elkaar en zetten zich gezamenlijk aan deze lange adem aanpak.

De menselijke maat is vaak bepalend voor succes: aandacht loont. Het sociale karakter dat onze stad kenmerkt, is dan ook cruciaal bij de aanpak van ondermijnende criminaliteit. Bijvoorbeeld door mensen die een uitweg zoeken uit de criminaliteit perspectief te bieden door het begeleiden bij het zoeken naar werk of een opleiding. We zetten in op een effectief vangnet vanuit professionals uit het zorg- en veiligheidsdomein én vanuit de kracht van de samenleving met inzet en betrokkenheid van ondernemers, bondgenoten en ouders. We kiezen hiermee voor een aanpak die past bij de kracht van de stad: zacht waar het kan, streng waar het moet. Dit doen we in gezamenlijkheid met partners met wie we optreden als Eén Overheid zowel vanuit zowel bestuurlijk als strafrechtelijk oogpunt.

Twee pijlers

Ons college stelt voor om te focussen op twee pijlers: het doorbreken van de criminele carrières en het doorbreken van criminele geldstromen.

Doorbreken criminele carrières

Rekrutering van jongeren voor een criminele organisatie gebeurt subtiel, in eigen buurt of via school. Wanneer jongeren ook nog eens geen startkwalificatie hebben, met schulden kampen of een licht verstandelijke beperking hebben, zijn zij een extra aantrekkelijk doelwit. Voorkomen dat iemand het criminele pad op gaat, is natuurlijk veruit het beste. Dus we blijven vol inzetten op die preventie, via voorlichting in het basisonderwijs (Kapot Sterk [1]), de inzet van jongerenwerk, buurtteams en andere activiteiten.

Daarnaast focussen we samen met onze partners op de groep ‘doorgroeiers’ jongeren/ jongvolwassenen die al met één been in de criminaliteit staan en waarbij het risico groot is dat ze verder doorgroeien. We brengen deze personen in kaart, houden ze vast en laten ze niet los. Niet de aanpak of organisaties staan centraal, maar de persoon en zijn gezin/sociale netwerk, zijn problematiek, mogelijkheden en levensloop. We starten daarnaast met een aanpak op een aantal criminele families. Ook hier willen we met de partners (gelijktijdige focus) vol inzetten op motivatie om ze uit de criminaliteit te halen en houden waarbij we de menselijke maat niet uit het oog verliezen.

We implementeren erkende interventies in Utrecht en verkennen de mogelijkheden voor nieuwe interventies, zoals:

- Een netwerk van ‘credible messengers’ die mensen met crimineel gedrag op de juiste manier kunnen motiveren een ander pad te bewandelen. Dit vraagt om specifieke competentie en ervaringsdeskundigheid.
- We verkennen de inzet van jobcoaches (buiten en in detentie) die in staat zijn criminele personen te motiveren, intensief te begeleiden en te verbinden aan werkgevers. Daarnaast spannen we ons in om stage/ opleidingsplekken met ‘status’ te realiseren waarbij bij positieve afronding en geen recidive ook een baan aangeboden wordt. Denk hierbij aan de opleidingen en banen zoals het werken als een barista, het werken op Hoogte en professioneel duiker.
- Er is onduidelijkheid over voor welke banen een Verklaring Omtrent Gedrag (VOG) nodig is en de VOG wordt als belemmering ervaren om aan het werk te kunnen. Samen met het RIEC en het ministerie van J&V bekijken we hoe we jongeren en professionals kunnen voorlichten over de (on)mogelijkheden rondom de VOG. Daarnaast zijn we met het ministerie van J&V in

[1] Onderwijsprogramma om jonge jeugd bewust te maken van de minder aantrekkelijke kanten van een criminele loopbaan

gesprek over de mogelijkheid om een pilot te starten waarbij drempels voor het verkrijgen van een baan worden weggenomen, dit als vervolg op de raadsbrief van 10 maart 2020.
- We bieden opleiding, sport en dagbesteding aan die aansluiten bij de leefwereld en talenten van deze jonge mensen. We gaan een tiental sport- en dagbestedingstrajecten starten bij o.a. “The Colosseum” (een gespecialiseerde sportacademie waar boksen wordt gecombineerd met opleiding in samenwerking met MBO scholen) en “Alleen jij bepaalt wie je bent” (een combinatie van sport en gedragsontwikkeling met als doel het voorkomen van de ontwikkeling van delinquent gedrag bij kwetsbare jongere).
- In samenwerking met o.a. de reclasseringsorganisaties (3RO) verkennen we interventies zoals wijkrechtspraak en een online schuldenrechter, een Multidisciplinair Toezichtteam en inzet van vrijwilligers uit de eigen omgeving van de persoon.

Doorbreken criminele geldstromen
De tweede belangrijke pijler van de aanpak is het doorbreken van criminele geldstromen. Het is ongelooflijk complex te achterhalen waar deze grote sommen geld neerslaan. We werken waar nodig en mogelijk samen met private partijen en brengen binnen de wettelijke (privacy)kaders informatie uit zoveel mogelijk bronnen bij elkaar om dit meer inzichtelijk te krijgen. We zijn versterkt aanwezig daar waar de problemen het grootste zijn en bieden handvatten aan ondernemers en bewoners om de weerbaarheid te versterken. Een greep uit de nieuwe of intensivering van bestaande interventies:

- We starten een pilot met de Rabobank om meer inzicht te krijgen in kwetsbare branches voor witwassen.
- We zetten in op het vergroten van weerbaarheid in brede zin door het voeren van o.a. ‘Knock and Talk’ gesprekken met ondernemers en het organiseren van trainingen voor ondernemers en professionals.
- Zichtbare en gerichte inzet van het bestuurlijk instrumentarium: handhaving op basis van vergunningen, inzet van de sluitingsbevoegdheid (Opiumwet, APV), controles op het digitaal opkoopregister, opleggen van gebiedsverboden, controles op de basisregistratie personen.
- Gefocuste inzet in twee kwetsbare gebieden: bedrijventerrein Nieuw Overvecht en de Amsterdamsestraatweg. Deze gebieden geven we een extra impuls omdat deze uit analyse naar voren komen als kwetsbaar voor criminele inmenging. In die gebieden gaan we informatie- en risicogestuurd (en daarmee gerichter) ons bestuurlijk instrumentarium inzetten om barrières op te werpen voor criminele inmenging en het daarmee aantrekkelijker te maken voor bonafide ondernemers. De lessen die we daar leren, benutten we vervolgens voor de hele stad.

Vervolg
We hopen de urgentie van de problematiek voldoende te hebben geschetst. De rol die Utrecht speelt, heeft helaas ook landelijke impact. We halen de banden met het Rijk dan ook extra aan om gezamenlijk een vuist te maken. We realiseren ons ook dat we de ambities uit dit meerjarige offensief niet kunnen waarmaken met de huidige financiële middelen. Dat geldt ook voor onze partners. De capaciteit bij partners in de strafrechtketen staat (juist deels als gevolg van de beschreven problematiek) al onder forse druk zónder de intensivering van de aanpak. Tegelijkertijd ziet iedereen de problematiek en daarmee de noodzaak van een stevige impuls om de veiligheid en leefbaarheid in de stad op peil te kunnen houden.

In de komende periode werken we samen met betrokken partners meer in detail uit wat van iedere partner nodig. De aanpak verder vormgeven doen we uiteraard ook samen met de inwoners en ondernemers van de stad, dit zijn uiteindelijk de meest cruciale partners die we hebben. We kijken uit

naar de bespreking van de nota in uw raad en zijn graag bereid om in voorbereiding daarop een verdiepende bijeenkomst te organiseren.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris, de burgemeester,

Gemeente Utrecht

Voorstel aan de gemeenteraad

Nota ‘Grenzen stellen, perspectief bieden’: tegengaan van de ontwrichtende effecten van drugsgerelateerde criminaliteit

Beleidsveld	Openbare Orde en Veiligheid
Organisatieonderdeel	Openbare Orde en Veiligheid
Opsteller	Kaat Smulders
Kenmerk	9242073
Vergaderdatum Raad	volgt
Geheim	Nee

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

1. De nota ‘Grenzen stellen, perspectief bieden’ vast te stellen, met als belangrijkste doel het tegengaan van de ontwrichtende effecten van drugsgerelateerde criminaliteit in Utrecht, door een verstevigde meerjarige programmatische aanpak met als belangrijke pijlers:

    A. Het doorbreken van criminele carrières en het versterken van de weerbaarheid van jongeren en jongvolwassen mensen met crimineel gedrag
        i. vanuit een focus op jonge aanwas, potentiële doorgroeiers en criminele families.
        ii. met een **integrale persoonsgerichte aanpak** waarbij alle partners een gelijktijdige focus hebben op deze groep. Waarbij het enerzijds gaat om het stellen van grenzen en anderzijds op inzetten op motivatie om een ander perspectief te bieden. Via het optimaliseren van bestaande aanpakken, het implementeren van (elders) erkende interventies en het verkennen van (nieuwe) interventies. Onderdeel van deze persoonsgerichte aanpak:
            1. Het opbouwen van een netwerk van mensen “tussen straat en staat” (credible messengers)
            2. Een aantal initiatieven in samenwerking met het ministerie van J&V waarmee we bijvoorbeeld de regelgeving rondom de zogenaamde Verklaring Omtrent Gedrag (VOG) beter bekend maken en de drempels voor het verkrijgen van een baan verlagen.
            3. De inzet van jobcoaches die in staat zijn personen met crimineel gedrag te motiveren, intensief te begeleiden en te verbinden aan werkgevers en de realisatie van opleidingsplekken met ‘status’ die bij positieve afronding resulteren in een baan.
            4. Het aanbieden van opleiding-, sport- en dagbesteding die aansluiting bij de leefwereld en talenten van jonge mensen.
            5. Het verkennen van interventies zoals wijkrechtspraak, online schuldenrechter en multidisciplinair toezichtteam.

    B. Het doorbreken van (criminele) geldstromen die drugscriminaliteit faciliteren en in stand houden door onder meer:
        i. in samenwerking met o.a. het Rijk en de Rabobank verdiepend onderzoek te doen naar criminele verdienmodellen en in kaart te brengen waar crimineel geld neerslaat.

ii. versterkte, gerichte en verfijnde inzet van het bestuurlijke instrumentarium, onder meer door: te handhaven op basis van vergunningen, door sluitingsbevoegdheid (Opiumwet, APV) in te zetten, door controles op het digitaal opkoopregister, door het opleggen van gebiedsverboden en door controles op de basisregistratie personen.
iii. focus op twee voor ondermijning kwetsbare gebieden, namelijk de Amsterdamsestraatweg en bedrijventerrein Nieuw Overvecht.
iv. weerbaarheid te vergroten bijvoorbeeld door trainingen te geven over herkennen van signalen van ondermijning, maar ook over de risico's en gevolgen van ondermijning.

2. Vooruitlopend op een meerjarig uitvoeringsprogramma, de aanpak zoals beschreven in de nota 'Grenzen stellen, perspectief bieden' te starten, voor zover passend binnen bestaande programma's en middelen.

Samenvatting

Het college verzoekt de gemeenteraad de nota ‘Grenzen stellen, perspectief bieden’ vast te stellen, met als belangrijkste doel het tegengaan van de ontwrichtende effecten van drugsgerelateerde criminaliteit in Utrecht, door een verstevigde meerjarige programmatische aanpak met als belangrijke pijlers het doorbreken van criminele carrières en het doorbreken van criminele geldstromen.

Context

Aanleiding

Utrecht speelt een centrale rol in de (inter)nationale cocaïnehandel. Hier gaan enorme bedragen in om en drugshandel is onlosmakelijk verbonden met excessief geweld (zoals liquidaties en beschietingen) en andere vormen van criminaliteit. Steeds jongere mensen worden de wereld van de drugscriminaliteit in gezogen.

De ernst en omvang van de ontwrichtende effecten van drugsgerelateerde criminaliteit in Utrecht, vragen om een verstevigde aanpak. De nota ‘Grenzen stellen, perspectief bieden’ beschrijft een meerjarige brede aanpak die nodig is om de veiligheid en leefbaarheid in onze stad te vergroten. Het voorstel is in nauwe samenwerking partners in het zorg- en veiligheidsdomein, het Rijk en private partners tot stand gekomen. Ook bewoners en ondernemers zaten aan tafel.

We kiezen voor een aanpak die past bij de kracht van de stad. We stellen waar nodig grenzen en bieden perspectief door in te zetten op een effectief vangnet. Veiligheidspartners, zorgpartners, ondernemers, bondgenoten en ouders zijn in brede allianties betrokken bij de aanpak die de focus legt op twee pijlers: het doorbreken van criminele carrières en het doorbreken van criminele geldstromen.

Doorbreken criminele carrières

Op de rekrutering van jongeren in de criminaliteit blijven we vol inzetten met preventie, bijvoorbeeld via voorlichting in het basisonderwijs en de inzet van jongerenwerk. Daarnaast focussen we op de groep ‘doorgroeiers’: jongeren/jongvolwassenen die al met één been in de criminaliteit staan en waarbij het risico groot is dat ze verder doorgroeien. We brengen deze personen in kaart, houden ze vast en laten ze niet los. Een zelfde gefocuste aanpak zetten we in op een aantal criminele families. We ontwikkelen nieuwe interventies om de aanpak te versterken. Zo faciliteren we een netwerk van credible messengers die de taal van de straat spreken en onderzoeken we samen met het Ministerie van V&J hoe we de drempels voor het vinden van een baan kunnen verlagen.

Doorbreken criminele geldstromen

We onderzoeken samen met partners zoals het Rijk en de RABO bank welke branches kwetsbaar zijn voor witwassen. We werken samen met private partijen en brengen informatie uit zoveel mogelijk bronnen bij elkaar om inzichtelijk te krijgen waar crimineel geld neerslaat. We zijn versterkt aanwezig daar waar de problemen het grootste zijn, zoals in delen van Noordwest en Overvecht. We bieden handvatten aan ondernemers en bewoners om de weerbaarheid te versterken bijvoorbeeld door ‘knock&talk’ gesprekken te voeren. We zetten het bestuurlijk instrumentarium gericht en verfijnd in, met toezicht en controles.

Een lange adem is noodzakelijk. In de komende tijd werken we samen met partners de nota ‘Grenzen stellen, perspectief bieden’ uit tot een meerjarig programma. Waar mogelijk starten we de aanpak al vanuit bestaande programma’s en incidentele middelen.

Juridische context

De ontwrichtende effecten van drugscriminaliteit en de aanpak, zoals beschreven in de nota ‘Grenzen stellen, perspectief bieden’ raken niet alleen het veiligheidsdomein, maar uiteenlopende portefeuilles in de breedte van het college. In het verlengde legt het college dit voorstel voor aan de gemeenteraad, gelet op de kader stellende bevoegdheid van de raad (ex artikel 108 gemeentewet).

Beoogd effect

Het belangrijkste beoogd effect van een meerjarige verstevigde programmatische aanpak gericht op het tegengaan van de ontwrichtende effecten van drugsgerelateerde criminaliteit in Utrecht is het

verhogen van de veiligheid en leefbaarheid van de stad, via een aanpak die past bij de stad, gericht op:
- Het doorbreken van de criminele carrières van doorgroeiers en van personen die deel uitmaken van criminele families
- Het doorbreken van (criminele) geldstromen die drugscriminaliteit faciliteren, aantrekkelijk maken en in stand houden.

Eerdere besluitvorming en informatievoorziening aan de raad
- Het Integraal Veiligheidsplan (IVP) 2019-2022, met als één van de ambities de aanpak van ondermijning, is op 14 maart 2019 door de Raad vastgesteld
- Op 14 april 2021 is de raad bij brief geïnformeerd over de voortgang van dit IVP.
- Op 1 juni 2021 heeft de politie tijdens een technische RIB de raad geïnformeerd over de actuele stand van zaken voor wat betreft het ondermijningsbeeld in Utrecht.

Beslispunten, Argumenten en Kanttekeningen/Risico's

Beslispunt	
1	De nota 'Grenzen stellen, perspectief bieden' vast te stellen met als belangrijkste doel het tegengaan van de ontwrichtende effecten van drugsgerelateerde criminaliteit in Utrecht, door een verstevigde meerjarige programmatische aanpak met als belangrijke pijlers: A. Het doorbreken van criminele carrières en het versterken van de weerbaarheid van jongeren en jongvolwassen mensen met crimineel gedrag i. vanuit een focus op jonge aanwas, potentiële doorgroeiers en criminele families. ii. met een **integrale persoonsgerichte aanpak** waarbij alle partners een gelijktijdige focus hebben op deze groep. Waarbij het enerzijds gaat om het stellen van grenzen en anderzijds op inzetten op motivatie om een ander perspectief te bieden. Via het optimaliseren van bestaande aanpakken, het implementeren van (elders) erkende interventies en het verkennen van (nieuwe) interventies. Onderdeel van deze persoonsgerichte aanpak: 1. Het opbouwen van een netwerk van mensen "tussen straat en staat" (credible messengers) 2. Een aantal initiatieven in samenwerking met het ministerie van J&V waarmee we bijvoorbeeld de regelgeving rondom de zogenaamde Verklaring Omtrent Gedrag (VOG) beter bekend maken en de drempels voor het verkrijgen van een baan verlagen. 3. De inzet van jobcoaches die in staat zijn personen met crimineel gedrag te motiveren, intensief te begeleiden en te verbinden aan werkgevers en de realisatie van opleidingsplekken met 'status' die bij positieve afronding resulteren in een baan. 4. Het aanbieden van opleiding-, sport- en dagbesteding die aansluiting bij de leefwereld en talenten van jonge mensen. 5. Het verkennen van interventies zoals wijkrechtspraak, online schuldenrechter en multidisciplinair toezichtteam. B. Het doorbreken van (criminele) geldstromen die drugscriminaliteit faciliteren en in stand houden door onder meer: i. in samenwerking met o.a. het Rijk en de Rabobank verdiepend onderzoek te doen naar criminele verdienmodellen en in kaart te brengen waar crimineel geld neerslaat. ii. versterkte, gerichte en verfijnde inzet van het bestuurlijke instrumentarium, onder meer door: te handhaven op basis van vergunningen, door sluitingsbevoegdheid (Opiumwet, APV) in te zetten, door controles op het

	digitaal opkoopregister, door het opleggen van gebiedsverboden en door controles op de basisregistratie personen. iii. focus op twee voor ondermijning kwetsbare gebieden, namelijk de Amsterdamsestraatweg en bedrijventerrein Nieuw Overvecht. iv. weerbaarheid te vergroten bijvoorbeeld door trainingen te geven over herkennen van signalen van ondermijning, maar ook over de risico's en gevolgen van ondermijning.
Argumenten	
1.1	Uit analyse blijken de ernst en omvang van de ontwrichtende effecten van drugsgerelateerde criminaliteit in Utrecht
	Gemeente en politie hebben het actuele beeld van drugsgerelateerde criminaliteit in Utrecht kwantitatief en kwalitatief onderzocht, met betrokkenheid van vele partners. Uit dit beeld komt naar voren dat de impact van deze problemen groot is en dat de bestaande aanpakken versteviging en vernieuwing behoeven. De bestaande inzet blijft achter bij ernst en omvang van de problemen.
1.2	De drugsgerelateerde problematiek vraagt meer gelijktijdige, gezamenlijke en daarmee gefocuste aandacht op de groep van (potentiële) doorgroeiers en criminele families
	Hoewel er stedelijk en regionaal sprake is van forse inzet, blijken de problemen die gerelateerd kunnen worden aan deze twee specifieke groepen van personen groeiend en een verstevigde inzet te rechtvaardigen c.q. noodzakelijk te maken.
1.3	De problemen vragen om een meerjarige programmatische aanpak
	Gegeven de aard, de omvang en de complexiteit van de problematiek is een meerjarige programmatische aanpak nodig om de beoogde effecten te sorteren. Een lange adem, stevige regie, een risicogestuurde focus en aansluiting op de leefwereld en bestaande aanpakken horen bij deze meerjarige programmatische aanpak.
1.4	Een aanpak gericht op 'grenzen stellen' en 'perspectief bieden' koppelt op Utrechtse wijze wortel en stok
	De kern van de geschetste aanpak is: streng zijn en grenzen stellen waar nodig, maar altijd met een sociaal hart en dus gericht op perspectief.
1.5	De nota geeft invulling aan de Utrechtse aanpak, passend bij de stad, gericht op samenwerking in een brede coalitie.
	Bij de totstandkoming en uitwerking van de nota werken we in publiek-private allianties samen met veiligheids- en zorgpartners, ondernemers, bewoners, regionale samenwerkingsverbanden en het Rijk
1.6	De aanpak biedt kansen voor de kwetsbare gebieden die extra focus krijgen
	Door aandacht, focus en gerichte inzet te koppelen aan twee specifieke gebieden – de Amsterdamsestraatweg en bedrijventerrein Overvecht Noord - waar de problemen groot zijn, krijgen juist deze kwetsbare gebieden een impuls die veiligheid en leefbaarheid versterkt.
Kanttekeningen/Risico's	
1.1	Focus en het maken van keuzes betekent dat we niet alles (kunnen) aanpakken
	De nota 'Grenzen stellen, perspectief bieden' stelt expliciete keuzes voor gericht op het doorbreken van criminele carrières en van criminele geldstromen. Daarbij hoort de keuze voor een focus op jonge aanwas, potentiële doorgroeiers en criminele families en een focus op een tweetal gebieden. De succesvolle interventies in Overvecht en Noordwest kunnen in een later stadium weer worden toegepast op andere kwetsbare

	plekken.
1.2	Het werken met ‘gezaghebbende personen’ (credible messengers) op straat brengt mogelijk risico’s met zich mee.
	We willen namelijk ook ervaringsdeskundigen inzetten, omdat het waardevol is mensen die zich aan een ingewikkelde situatie hebben ontworsteld, mee te laten helpen. Het is belangrijk om uit te werken onder welke voorwaarden we deze mensen inzetten.
1.3	Schaarste is ketenbreed aan de orde, te beginnen met politie- en justitie capaciteit.
	Overal is versterking nodig, willen we in staat zijn een gezamenlijke vuist te maken en de komende jaren patronen te doorbreken.
Beslispunt	
2	De aanpak zoals beschreven in de nota ‘Grenzen stellen, perspectieven bieden’ te starten voor zover passend binnen bestaande programma’s en middelen vooruitlopend op een meerjarig uitvoeringsprogramma.
Argumenten	
2.1	De ernst en omvang van de ontwrichtende effecten van drugsgerelateerde criminaliteit in Utrecht – en helaas ook landelijk - laat geen uitstel toe.
	De problematiek zoals in de analyse zichtbaar gemaakt, vereist dat we met alle beschikbare middelen, vanuit bestaande programma’s en via prioritering en optimalisaties aan de slag gaan op de voorgestelde koers. We moeten het nu doen met de middelen die we hebben en de tijdelijke impulsen die we vanuit de gemeentelijke begroting hebben plus de gelden die tijdelijk zijn toegekend aan de regio.
2.2	De nota kwam tot stand in nauwe samenwerking met alle betrokken partijen binnen en buiten GU.
	Met de uitwerking van de nota kunnen we de benodigde regie en sturing vanuit de integraliteit programmatisch kaderen zodat ieder (gemeentelijke opdrachtgevers, zorgaanbieders etc) vanuit de eigen rol maximaal bijdraagt.
Kanttekeningen/Risico’s	
2.1	Start van de uitvoering zonder zicht op middelen voor een stevig meerjarig programma kan leiden tot gestagneerde inzet.
	De ernst en omvang van de problemen rechtvaardigen een zo spoedig mogelijke start terwijl nog niet zeker is dat we de lange adem krijgen die we nodig hebben. De beschikbare budgetten zijn het kader waarbinnen de uitvoering plaatsvindt.

Financiën

De nota ‘Grenzen stellen, perspectief bieden’ schetst een beeld van de drugsgerelateerde criminaliteit in onze stad en de noodzaak om de ontwrichtende effecten daarvan met een veelheid aan partners aan te pakken. Dat willen we doen met een stadsbreed offensief op het doorbreken van criminele carrières en criminele geldstromen via een meerjarig programma in samenhang met de inzet vanuit de regio en Rijk.

We optimaliseren allereerst het bestaande. Daar zit deels al de vernieuwing en versteviging. Verder is het mogelijk – vanuit bestaande middelen en tijdelijke financiële impulsen onder meer vanuit het Rijk - een gedegen start te maken met de verstevigde (nieuwe) aanpak. Welke partner welke bijdrage daarvoor gaat leveren en wat dit betekent voor eventuele fasering, wordt uitgewerkt in een uitvoeringsprogramma.

Bestaande financiële middelen
Aan optimalisatie van bestaande aanpakken werken we vol continu. Om daarnaast ook een gedegen aanvang te kunnen maken met de geschetste verstevigde aanpak, zetten we voor de korte termijn middelen in vanuit bestaande programma's en maken we gebruik van aanvullende tijdelijke middelen die gelabeld zijn aan de problematiek. Voorbeelden uit de aanpak waarmee we met behulp van deze middelen al aan de slag kunnen:

- We onderzoeken samen met partners hoe we invulling kunnen geven aan vernieuwende interventies en zorgen dat deze ontwikkeld worden. Zo zijn we met het Rijk, de Rabobank, de reclassering al in gesprek over pilots op het gebied van het doorbreken van criminele geldstromen en criminele carrières. De ontwikkeling van deze pilots van papier naar werkwijze en uitvoering vergt capaciteit.
- We bouwen een netwerk op van 'credible messengers'. Daarbij wordt samengewerkt met steden die hier al ervaring mee hebben in relatie tot drugscriminaliteit zoals Amsterdam.
- We vergroten de gemeentelijke PGA capaciteit waardoor er meer coördinatie is op casusniveau
- We zetten specialisten in die handen en voeten kunnen geven aan een arbeidsmarktoffensief gericht op jonge aanwas en doorgroeiers.

Los van deze concrete voorbeelden, staat het onderwerp 'drugsgerelateerde criminaliteit' op alle betrokken (landelijke) agenda's en wordt – waar mogelijk – al focus aangebracht in bestaande inzet. In het najaar zal de aanpak besproken worden met verschillende groepen bewoners en ondernemers, bijvoorbeeld in Noordwest en Overvecht, die vanuit de 'brede allianties' in de wijken een belangrijke rol zullen hebben in de aanpak van problemen.

Hieronder een toelichting op de beschikbare middelen en een tabel met een overzicht van de incidentele middelen die we kunnen inzetten.

Gemeente

- Verschillende organisatieonderdelen (Publiekszaken, VTH, Jeugd en Veiligheid, Werk en Inkomen) dragen bij aan het programma Veiligheid.
- Binnen de reguliere programmabegroting Veiligheid zijn middelen beschikbaar voor de aanpak van ondermijning (inclusief 1 miljoen structureel opgenomen in de programmabegroting 2021 t.b.v. uitvoeringscapaciteit breed in de gemeente).
- Op advies van de Taskforce Maatschappelijke Effecten Corona 2021 is er via de VJN 2021 incidenteel (nood)budget toegekend voor versterking van Bibob capaciteit en PGA expertise hoog risico personen. Hiermee kon tijdelijke capaciteit gefinancierd worden op kritische plekken, zoals de aanpak van ondermijning en PGA kwetsbare jongeren. Dit maatregelpakket is tijdelijk en bedoeld als noodoplossing voor de korte termijn.
- Voor de gebiedsgerichte aanpak Samen voor Overvecht is binnen de gemeentelijke begroting ook geld gereserveerd voor de aanpak van criminaliteit/overlast/ondermijning.

Rijk-regio

- Vanuit de regiodeal (samenwerking Rijk, provincie en gemeenten Utrecht, Nieuwegein en Zeist) is in totaal 450.000 euro per jaar over vier jaar beschikbaar gesteld voor problematiek in Overvecht. Een deel hiervan wordt besteed aan de aanpak van ondermijnende criminaliteit
- Vanuit het ministerie van J&V is tot en met 2022 een tijdelijke financiële impuls toegekend, de BOTOC (Bestuurlijk Offensief Tegen Ondermijnende Criminaliteit) middelen. Deze is in het bijzonder gelabeld aan de preventieve aanpak tegen ondermijnende criminaliteit voor de aanpak Utrecht Zuid.
- Tijdelijke rijksmiddelen (de zogenaamde Grapperhausgelden, in de jaren 2021 en 2022 in totaal 3 miljoen per jaar) zijn toegekend aan de regio Midden – Nederland en komen deels ten goede aan de stad Utrecht.
- De afgelopen maanden is het gelukt, na gezamenlijke lobby met het RIEC, om een extra tijdelijke financiële impuls vanuit ministerie J&V van 1,7 miljoen euro voor de regio MN toe te voegen tbv persoonsgerichte aanpakken en weerbaarheidstrainingen. De komende tijd werken we uit welk deel daarvan we kunnen aanwenden voor de verstevigde aanpak in de stad Utrecht.

Overzicht huidige incidentele middelen	2021	2022	2023	2024
Regiodeal (aandeel OOV)	450.000	450.000	450.000	450.000
Botoc (ministerie J&V)	815.000	815.000		
Taskforce VJN 2021: versterking op Bibob en PGA hoog risico personen)	380.000	450.000		

Uitvoeringsprogramma voor de langere termijn
Voor de middel(lange) termijn is een meer solide (structurele) financiering nodig om de ambities waar te kunnen maken en de stad leefbaar en veilig te houden. Een stevige winstwaarschuwing is hier dan ook op zijn plaats. Zonder capacitaire versterking binnen vrijwel alle betrokken organisaties zal de gezamenlijke uitvoering van de strijd tegen de ontwrichtende effecten van drugsgerelateerde criminaliteit in Utrecht de komende jaren niet mogelijk zijn. De capaciteit bij politie, OM, reclassering en alle andere betrokken organisaties in het veiligheids- en sociaal domein staat bijvoorbeeld al onder forse druk zónder de intensivering van de aanpak. Hoewel iedereen de noodzaak ziet van een stevige impuls, is er ook een breed besef dat we daar alleen maar met lange adem invulling aan kunnen geven als in de breedte van de keten versterking komt.

Samen met (veiligheids)partners zit Utrecht - in de rol van centrumgemeente, als onderdeel van de G4 en in regionaal verband - aan tafel met het Rijk om de mogelijkheden te onderzoeken van structurele middelen in plaats van tijdelijke impulsen en van een ketenbrede versterking van capaciteit. In de komende maanden werken we samen met betrokken partners aan een uitvoeringsprogramma dat zo volledig mogelijk inzichtelijk maakt wat nodig is voor deze meerjarige aanpak. De gezamenlijke inzet is versterking van de hele keten, van jongerenwerk tot justitie. Waarbij uitgangspunt is dat de overheid in de bestrijding van effecten van (georganiseerde) criminaliteit wendbaar moet zijn, al is het alleen maar omdat criminelen dat ook zijn.

Vervolg
Na vaststelling van de nota wordt de nota verder uitgewerkt tot een concreet uitvoeringsprogramma

Participatie
Totstandkoming nota Grenzen stellen, perspectief bieden
- Aan de analyse ten behoeve van de nota ‘Grenzen stellen, perspectief bieden’ gingen verschillende gesprekken vooraf die het College van B&W in september 2020 heeft gevoerd in de Utrechtse wijken met onder andere bondgenoten, jongeren, ouders, wijkagenten en jongerenwerkers. Deze gesprekken volgden op de ongeregeldheden die daar plaatsvonden in augustus 2020. De resultaten van deze gesprekken zijn meegenomen in de analyse.
- Aan de kwalitatieve rondetafelgesprekken in april 2021, die mede de basis vormden voor de nota ‘Grenzen stellen, perspectief bieden’ hebben Utrechtse bewoners en bondgenoten deelgenomen.
- Aan de kwantitatieve en kwalitatieve analyse die ten grondslag ligt aan de nota ‘Grenzen stellen, perspectieven bieden, hebben tientallen partners van de gemeente meegewerkt. Een overzicht is opgenomen in de nota ‘Grenzen stellen, perspectief bieden’.

Participatie vervolg
Participatie is een belangrijk onderdeel van de voorgestelde Utrechtse aanpak. Het doorbreken van criminele carrières en criminele geldstromen pakken we aan vanuit een brede coalitie van professionals en bewoners en ondernemers. Drugsgerelateerde criminaliteit raakt veel groepen in onze wijken, niet alleen bewoners en ondernemers in algemene zin maar in het bijzonder bijvoorbeeld ook ouders, broertjes, zusjes, buren en schoolgemeenschappen.
De uitwerking van de nota ‘Grenzen stellen, perspectieven bieden’ tot een concreet programma in de komende maanden zal tot stand komen in nauwe afstemming met partners en met bewoners.

Communicatie
De gemeente maakt via diverse kanalen de inhoud van het voorstel bekend. Na bekendmaking zal de komende jaren structureel aandacht worden geschonken aan de diverse onderdelen rondom doorgroeiers en criminele geldstromen die in de nota naar voren komen.

Bijlagen
- Nota ‘Grenzen stellen, Perspectief bieden’
- Geïntegreerd beeld 2.0; Drugscriminaliteit in Utrecht 2021
- Raadsbrief

Gemeente Utrecht

Raadsbesluit

Nota 'Grenzen stellen, perspectief bieden': tegengaan van de ontwrichtende effecten van drugsgerelateerde criminaliteit

Beleidsveld	Openbare Orde en Veiligheid
Organisatieonderdeel	Openbare Orde en Veiligheid
Opsteller	Kaat Smulders
Zaaknummer	9242073
Jaargang en nummer	2021, nr. 145
Vergaderdatum Raad	23 december 2021
Geheim	Nee

De raad besluit:

1. De nota ‘Grenzen stellen, perspectief bieden’ vast te stellen, met als belangrijkste doel het tegengaan van de ontwrichtende effecten van drugsgerelateerde criminaliteit in Utrecht, door een verstevigde meerjarige programmatische aanpak met als belangrijke pijlers:
    a. Het doorbreken van criminele carrières en het versterken van de weerbaarheid van jongeren en jongvolwassen mensen met crimineel gedrag
        i. vanuit een focus op jonge aanwas, potentiële doorgroeiers en criminele families.
        ii. met een **integrale persoonsgerichte aanpak** waarbij alle partners een gelijktijdige focus hebben op deze groep. Waarbij het enerzijds gaat om het stellen van grenzen en anderzijds op inzetten op motivatie om een ander perspectief te bieden. Via het optimaliseren van bestaande aanpakken, het implementeren van (elders) erkende interventies en het verkennen van (nieuwe) interventies. Onderdeel van deze persoonsgerichte aanpak:
            1. Het opbouwen van een netwerk van mensen “tussen straat en staat” (credible messengers)
            2. Een aantal initiatieven in samenwerking met het ministerie van J&V waarmee we bijvoorbeeld de regelgeving rondom de zogenaamde Verklaring Omtrent Gedrag (VOG) beter bekend maken en de drempels voor het verkrijgen van een baan verlagen.
            3. De inzet van jobcoaches die in staat zijn personen met crimineel gedrag te motiveren, intensief te begeleiden en te verbinden aan werkgevers en de realisatie van opleidingsplekken met ‘status’ die bij positieve afronding resulteren in een baan.
            4. Het aanbieden van opleiding-, sport- en dagbesteding die aansluiting bij de leefwereld en talenten van jonge mensen.
            5. Het verkennen van interventies zoals wijkrechtspraak, online schuldenrechter en multidisciplinair toezichtteam.
    b. Het doorbreken van (criminele) geldstromen die drugscriminaliteit faciliteren en in stand houden door onder meer:
        i. in samenwerking met o.a. het Rijk en de Rabobank verdiepend onderzoek te doen naar criminele verdienmodellen en in kaart te brengen waar crimineel geld neerslaat.
        ii. versterkte, gerichte en verfijnde inzet van het bestuurlijke instrumentarium, onder meer door: te handhaven op basis van vergunningen, door sluitingsbevoegdheid (Opiumwet, APV) in te zetten, door controles op het digitaal opkoopregister, door

het opleggen van gebiedsverboden en door controles op de basisregistratie personen.

iii. focus op twee voor ondermijning kwetsbare gebieden, namelijk de Amsterdamsestraatweg en bedrijventerrein Nieuw Overvecht.

iv. weerbaarheid te vergroten bijvoorbeeld door trainingen te geven over herkennen van signalen van ondermijning, maar ook over de risico's en gevolgen van ondermijning.

2. Vooruitlopend op een meerjarig uitvoeringsprogramma, de aanpak zoals beschreven in de nota 'Grenzen stellen, perspectief bieden' te starten, voor zover passend binnen bestaande programma's en middelen.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van de raad, gehouden op 23 december 2021.

De griffier,	De voorzitter,
Merel van Hall	Sharon A.M. Dijksma

Gemeenteraad

Dossiernummer	2100
Vertrouwelijk	Nee
Vergaderdatum	23 december 2021
Agendapunt	22
Titel	Raadsvoorstel Regeling Risicovolle Projecten Restauratie Domtoren, Cultuurcluster Berlijnplein en Programma Werven
ID	2264
Behandelend ambtenaar	Agnes Scholte
Telefoon	0638080575
E-mail	agnes.scholte@utrecht.nl
Datum collegebesluit	
Geocodering	Stad Utrecht
Thema	Bestuur en ondersteuning
Portefeuillehouder	Wethouder Klein
Beleidsveld	Financiën
Referendabel	
Reden niet referendabel	
Raadsadviseur (lijst)	
Behandelvoorstel	
Resultaat commissiebehandeling	Toezeggingen: De wethouder zegt toe om bij de volgende rapportage goed te onderbouwen waarom een project niet onder de regeling valt. De wethouder zegt de commissie toe in de volgende rapportage van het project renovatie Domtoren (in het kader van de regeling risicovolleprojecten) in Q2 2022 de volgende aspecten te verwerken 1) hoe de prijsstijgingen zich verhouden tot het met de aannemer overeengekomen contract 2) een overzicht van mitigerende maatregelen, gelijk de rapportage over het Berlijnplein Terug in de Raad als A/B punt en geschatte bespreektijd: B-punt, 10 minuten

De wethouder zal de raad voor de raadsbehandeling per brief informeren over de financiële gevolgen procesrisico's van het project werven.

STVV: De wethouder zegt toe de voortgangsrapportage Werven te koppelen als bijlage aan het startdocument. Daarmee worden de voortgangsrapportages integraal onderdeel van het beslispunt van het raadsvoorstel.

Resultaat raadsbehandeling

Geagendeerd	Vergaderdatum
Gemeenteraad	23 december 2021

Voorgesteld besluit

Gemeente Utrecht

Voorstel aan de gemeenteraad

Regeling Risicovolle projecten: startdocumenten Restauratie Domtoren, Cultuurcluster Berlijnplein en Programma Werven

Beleidsveld	Financiën
Organisatieonderdeel	Bedrijfsvoerings- en Strategienetwerk
Opsteller	Agnes Scholte
Kenmerk	9197610
Vergaderdatum Raad	volgt
Geheim	Geheime bijlagen

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

1. De startdocumenten van de projecten Restauratie Domtoren, Cultuurcluster Berlijnplein en Programma Werven die vallen onder de Regeling Risicovolle Projecten (RRP) vast te stellen, waarin de door de raad reeds vastgestelde kaders gebundeld en op een meer uniforme wijze zijn weergegeven.

Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris, de burgemeester,

Geheimhouding

Het college heeft tijdelijke geheimhouding opgelegd op de bijlage ‘Financiële bijlage bij hoofdstuk 3 Basisrapportage Cultuurcluster Berlijnplein” op grond van artikel 55 lid 1, artikel 86 lid 2 en artikel 25 lid 2 Gemeentewet om redenen genoemd in artikel 10 lid 2 sub b en g Wet Openbaarheid van bestuur (WOB) tot realisatie van het project of zoveel eerder als het college de raad in openbaarheid kan informeren. De raad wordt separaat gevraagd deze geheimhouding op grond van artikel 25 lid 3 Gemeentewet in de eerstvolgende raadvergadering te bekrachtigen.
Openbaarmaking kan het gemeentelijke financiële belang in de toekomstige onderhandelingen met (markt)partijen schaden en kan leiden tot onevenredige bevoordeling van derden

Samenvatting

Op 17 juni 2021 heeft de gemeenteraad de Regeling Risicovolle Projecten vastgesteld. De regeling werkt de kaderstellende en controlerende rol van de gemeenteraad uit ten aanzien van risicovolle projecten. De startdocumenten structureren de kaderstelling en de informatievoorziening over de meest risicovolle projecten van de gemeente. Bij vaststelling van de Regeling heeft de raad besloten om voor de projecten een startdocument vast te stellen bij de tweede bestuursrapportage 2021, tenzij later in het jaar een projectbesluit wordt aangeboden. Dat betekent dat nu drie startdocumenten voorliggen en drie startdocumenten volgen later dit jaar, omdat voor deze projecten in het komend jaar een nieuw projectbesluit voorligt. Gelijktijdig zijn vijf voortgangsrapportages ter informatie bijgevoegd. De startdocumenten en voortgangsrapportages dragen er toe bij de dialoog over sturing, beheersing en bijsturing van deze projecten vorm te geven.

Met het startdocument stelt de raad niet de kaders zelf vast, maar de bundeling van reeds vastgestelde kaders voor betreffend project. Voor de overige drie van de zes RRP-projecten worden in de komende maanden nieuwe projectbesluiten aan de raad voorgelegd, waarna het startdocument, als bundeling van deze kaders, aan de raad zal worden aangeboden. Dit geldt voor de projecten Merwede, Overvecht Noord aardgasvrij en voor de NRU

Context

Aanleiding

Op 17 juni 2021 heeft de raad de regeling risicovolle projecten vastgesteld. Daarbij is tevens besloten om bij de tweede bestuursrapportage drie startdocumenten voor te leggen en voortgangsrapportages aan te bieden. De voortgangsrapportages zijn als bijlage toegevoegd aan dit raadsvoorstel.

Juridische context

In de Regeling Risicovolle Projecten is het startdocument benoemd als basisdocument voor de kaderstelling en controle van risicovolle projecten op hoofdlijnen (artikel 7).
In de Regeling is tevens vastgelegd dat het college de raad twee keer per jaar bij de bestuursrapportages informeert over voortgang, ontwikkelingen en afwijkingen (artikel 8).

Beoogd effect

De Regeling Risicovolle projecten beoogt de controlerende en kaderstellende rol van de raad ten aanzien van risicovolle projecten te versterken. Dit door tijdens het ontwerp en de uitvoering van een risicovol project risico's en gewijzigde omstandigheden ten aanzien van de kaders te kunnen signaleren, het verloop en de uitvoering van de projecten te monitoren en op basis daarvan de dialoog over sturing en beheersing ervan te voeren. Waar nodig leidt dit tot een voorstel voor bijsturing door een wijziging van de kaders van een risicovol project. Dat laatste is in dit voorstel niet aan de orde

Eerdere besluitvorming en informatievoorziening aan de raad

17 juni 2021 Raadsbesluit Regeling Risicovolle Projecten
Tijdens de raadsbehandeling van de Regeling Risicovolle Projecten is door het college toegezegd om naar aanleiding van de eerste besprekingen van de voortgangsrapportages in gezamenlijkheid met de raad te bezien of aanbieding van de voortgangsrapportages bij de bestuursrapportages voldoende bijdraagt aan het beoogde effect.

Beslispunten, Argumenten en Kanttekeningen/Risico's

Beslispunt	
1	De startdocumenten van de projecten Restauratie Domtoren, Cultuurcluster Berlijnplein en Programma Werven die vallen onder de Regeling Risicovolle Projecten (RRP) vast te stellen, waarin de door de raad reeds vastgestelde kaders gebundeld en op een meer uniforme wijze zijn weergegeven.
Argumenten	
1.1	De startdocumenten en voortgangsrapportages dragen er toe bij de dialoog over sturing,

	beheersing en bijsturing van deze projecten vorm te geven.
	Door het vaststellen van het startdocument per project stelt de raad voor deze drie RRP-projecten het referentiekader vast voor de voortgangsinformatie. In de voorgangsrapportages worden de stand van zaken en eventuele afwijkingen van de kaders -zoals gebundeld weergegeven in de startdocumenten- aan de raad voorgelegd
Kanttekeningen/Risico's	
1.1	De startdocumenten verschillen in omvang en (inhoudelijke) diepgang.
	De implementatie van de regeling en de nieuwe instrumenten vragen verder te ontwikkelen werkwijzen. De eerste ervaringen zullen worden meegenomen bij de volgende op te stellen startdocumenten.

Financiën
Aan de vaststelling van de startdocumenten en het kennisnemen van de voortgangsrapportages zijn geen financiële consequenties verbonden.
Wanneer voor een of mee van de projecten wordt voorgesteld tot wijziging van de kaders kan dit leiden tot financiële consequenties en worden deze in beeld gebracht bij de besluitvorming over bijstelling van deze kaders. Dat is in deze voortgangsrapportages niet aan de orde

Vervolg
Voor de overige drie van de zes RRP-projecten worden in de komende maanden nieuwe projectbesluiten aan de raad voorgelegd, waarna het startdocument, als bundeling van deze kaders, aan de raad zal worden aangeboden. Dit geldt voor de projecten Merwede, Overvecht Noord aardgasvrij en voor de NRU

.
De volgende voortgangsrapportages worden aangeboden bij de eerste bestuursrapportage 2022.

Participatie
Er heeft geen participatie plaatsgevonden over dit voorstel omdat het voorstel gaat over de werkwijze tussen raad en college.

Communicatie
Er is geen aanvullende communicatie voorzien.

Bijlagen

Bijlagen besluitvorming
- Startdocument Restauratie Domtoren
- Startdocument Programma Werven
- Startdocument Cultuurcluster Berlijnplein + GEHEIM Financiële bijlage bij hoofdstuk 3 Basisrapportage Cultuurcluster Berlijnplein

Bijlagen informatief
- Raadsbrief Voortgangsrapportages Regeling Risicovolle projecten
    - Voorgangsrapportage Restauratie Domtoren
    - Voorgangsrapportage Programma Werven
    - Voorgangsrapportage Cultuurcluster Berlijnplein
    - Voorgangsrapportage NRU + geheime bijlage NRU Budget en besteding t/m 30 juni 2021
    - Voorgangsrapportage Overvecht noord aardgasvrij
    - Afwegingskader ijking en herijking (september 2021)

Startdocument Realisatiefase



Project
Restauratie Domtoren

Gemeente Utrecht | Vastgoed Organisatie Utrecht (VGU)
16 Juni 2021

Colofon

Titel document
Startdocument Realisatiefase Project Restauratie Domtoren

Versienummer
5.0 - DEFINITIEF

Versiedatum
16 juni 2021

Versiebeheer
Het beheer van dit document berust bij de projectleider van het project ‘Restauratie Domtoren’.

In opdracht van
Bestuurlijk opdrachtgever: Eelco Eerenberg, wethouder Vastgoed
Ambtelijk opdrachtgever: Metta Streefkerk, hoofd VGU

Met dank aan
Nathalie Wink, gedelegeerd opdrachtgever VGU
Ralph Backer, projectleider restauratie VGU - Antea Group
Hans van Oort, senior projectmanager PMB
Lonneke Ceelie, medior strategisch adviseur PMB
Margot Kat, communicatieadviseur MCN

Basisgegevens project	
Ontwikkelorganisatie:	Vastgoed Organisatie Utrecht (VGU)
Team:	Vastgoed
Portefeuille:	Erfgoed
Project:	Restauratie Domtoren
Projectnummer:	111.0127
Object:	Domtoren
Objectlocatie:	Domplein 21, Utrecht

Inhoudsopgave

Voorwoord 3

1. Doelstelling 4

a.1. Doel en beoogd effect
a.2. Context van het project
a.3. Bijdrage aan publieke waarde
a.4. Beoogd eindmoment

2. Scope 6

b.1. Wat hoort wel en wat niet bij de uitvoering van het project
b.2. Deelprojecten of fasering
b.3. Plan van aanpak voor de realisatiefase

3. Geld 8

c.1. Het beschikbare budget en de inzet ervan per fase, per jaar of per deelproject
c.2. Onzekerheden in het budget, aan de kostenkant en aan de dekkingskant
c.3. De raming, de geprognosticeerde eindstand per fase en de verwachte besteding per kostensoort worden op dezelfde manier per fase, deelproject of per jaar opgenomen.
c.4. Toelichting, onderbouwing en duiding van de opgenomen informatie, waarbij de bevindingen van adviseurs of toezichthouders expliciet inzichtelijk worden gemaakt.

4. Tijd 10

d.1. De planning, zo mogelijk beschreven in mijlpalen, van het project, waarbij expliciet wordt aangegeven op welke wijze rekening is gehouden met vertragingsrisico's

5. Kwaliteit 11

e.1. Wijze van borging van de kwaliteit van de uitvoering
e.2. Eventuele verschillen daarin tussen de fasen of deelprojecten
e.3. Toelichting, onderbouwing en duiding van projecten of activiteiten, zowel van interne als externe partijen, die van invloed zijn op dan wel de uitvoering raken van het project
e.4. Toelichting, onderbouwing en duiding van de opgenomen informatie, waarbij de bevindingen van adviseurs of toezichthouders expliciet inzichtelijk worden gemaakt

6. Risico's 13

f.1. Belangrijkste risico's
f.2. Beheersmaatregelen en actiehouders
f.3. Toelichting, onderbouwing en duiding van de opgenomen informatie

7. Organisatie 15

g.1/g2. Besturing van het project (governance)
g.3. Samenwerkingspartners, contractpartijen en -vormen, inclusief een overzicht van verdeling van de beslissingsmacht
g.4. Toelichting, onderbouwing en duiding van de opgenomen informatie, waarbij de bevindingen van adviseurs of toezichthouders expliciet inzichtelijk worden gemaakt
g.5. Regelingen die tussen de samenwerkingspartners zijn getroffen
g.6. Afspraken over informatievoorziening aan de raad over (geheime) informatie die ressorteert bij samenwerkingspartners en derden, het project betreffende.

8. Communicatie 24

h.1/h.2. Communicatie en participatie met inwoners en stakeholders

Voor het restauratieproject is een definitief Startdocument opgesteld d.d. 7 juli 2020. In juni 2021 is de Regeling Risicovolle Projecten door de gemeenteraad bekrachtigd. In deze regeling is een Handreiking bijgevoegd met een inhoudsopgave iets gewijzigd ten opzichte van ons reeds opgesteld startdocument in 2020. Op basis van deze Handreiking is nu het bestaande Startdocument uit 2020 omgebouwd naar de structuur van de handreiking behorende bij de Regeling Risicovolle Projecten. Het onderliggend document is daar het resultaat van. Hieronder nog het Voorwoord behorende bij de versie van 2020.

Voorwoord

Dit document betreft het Startdocument Realisatiefase Project Restauratie Domtoren. We zijn al een tijdje onderweg met het project; inmiddels is de realisatiefase van start.

Voor de zomer in 2019 is door het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties op mijn verzoek een 'gateway review' uitgevoerd. Uit deze collegiale reflectie kwam onder andere de aanbeveling dat een integraal projectplan essentieel is om meer duidelijkheid te geven over de aanpak van het project en het sturingsmodel van de projectorganisatie.

Tegelijkertijd werkt de Bestuurs- en Concernstaf aan een 'regeling risicovolle projecten' waarin extra afspraken over de informatievoorziening bij risicovolle projecten worden gemaakt. De restauratie van de Domtoren staat op de lijst van risicovolle projecten. Tot slot vraagt de overgang van de voorbereidingsfase naar de realisatiefase (begin 2020) om een herijking van het project en met name het sturingsmodel.

Alle reden om dit moment aan te grijpen om een startdocument voor de realisatiefase te maken, daarin de aanbevelingen van de gateway review te verwerken en het project hiermee voor te bereiden op de regeling risicovolle projecten die binnenkort wordt vastgesteld.

Het periodiek bijstellen van dit document is noodzakelijk voor het goed functioneren van het project. Ik zie erop toe dat dit gebeurt.

Tot slot wil ik graag iedereen bedanken die zich inzet om dit project tot een succesvol einde te brengen.

Jurrien Brombacher
Hoofd UVO

Utrecht, februari 2020

1. Doelstelling

a. Doel en beoogd effect

Doelstelling
Het casco van de Domtoren restaureren waarbij de historische waarde van de Domtoren voor de toekomst voor de stad Utrecht burgers en bezoekers behouden blijft en de toren de komende 50 jaar gevrijwaard is van groot onderhoud en toegankelijk blijft voor bezoekers.

b. Context van het project

De Domtoren is hét icoon van Utrecht en bijna 700 jaar oud. Door velen wordt de Domtoren als middelpunt van Utrecht gezien en zelfs van Nederland. De cultuurhistorische waarde van de Domtoren voor de stad is evident. Ondanks dat dagelijks onderhoud wordt uitgevoerd, blijft groot onderhoud ongeveer eens in de 40 tot 50 jaar nodig. De eerste restauratie is uitgevoerd tussen 1519 en 1525. In 1975 is de laatste grote restauratie afgerond. Nu 45 jaar later blijkt de onderhoudsstaat van de Domtoren 'matig' en is een restauratie noodzakelijk om de toren voor de komende 50 jaar weer te vrijwaren van groot onderhoud.

Aanleiding
Gemeente Utrecht is eigenaar van de Domtoren en heeft een wettelijke onderhoudsverplichting. Monumentenwacht inspecteert jaarlijks de staat van de Domtoren. In 2015 is de toren op verzoek van de gemeente uitgebreider geïnspecteerd. Uit deze inspectie bleek dat de bouwkundige staat van de toren 'redelijk' en de onderhoudsstaat 'matig' is. Daarom is restauratie op dit moment noodzakelijk.

Opgave
De Domtoren restaureren is een hele opgave. De uitdaging zit in het zoveel mogelijk behouden van het bouwhistorisch erfgoed en tegelijkertijd het uitvoeren van groot onderhoud om de toren voor de komende 50 jaar van groot onderhoud te vrijwaren. Daarnaast is de Dom van iedere Utrechter. De betrokkenheid van de stad is groot. De restauratie gaat velen aan het hart. Bij elke gebeurtenis is veel aandacht van de media, uit de stad, de politiek en soms zelfs heel het land. De impact is dan ook groot: de Dom is de komende 5 jaar minder zichtbaar door de aanwezigheid van de steiger. Gelukkig blijft de Domtoren tijdens de restauratie wel toegankelijk voor bezoekers. De ligging van de Domtoren in de binnenstad van Utrecht is een complicerende factor bij de uitvoering van de werkzaamheden. Het is een uitdaging om de overlast van de restauratiewerkzaamheden voor de directe omwonenden, ondernemers en organisaties zoveel mogelijk te beperken. De restauratieperiode biedt ook unieke kansen voor extra activiteiten om de cultuurhistorische waarde van de Domtoren onder de aandacht te brengen.

c. Bijdrage aan Publieke waarde

Door het casco van de Domtoren te restaureren blijft de historische waarde van de Domtoren voor de toekomst voor de stad Utrecht burgers en bezoekers behouden. Met daarbij de focus op het vrijwaren van de toren voor de komende 50 jaar van groot onderhoud blijft deze toegankelijk voor bezoekers.

d. Beoogd eindresultaat

Resultaat realisatiefase

Resultaat van de realisatiefase is dat de restauratie van het casco van de Domtoren volgens het restauratieplan is afgerond en de Domtoren daarmee voor de komende 50 jaar gevrijwaard is van groot onderhoud binnen de vastgestelde kaders (stichtingskostenbudget van € 37,2 miljoen en de verwachte planning eind 2024 gereed).
Jaarlijks planmatig onderhoud van de Domtoren blijft noodzakelijk.

Resultaat is dat eind 2024 de steiger kan worden afgebouwd en daarmee de Domtoren teruggegeven kan worden aan de stad Utrecht.

Resultaten ontwerpfase/voorbereidingsfase

De ontwerpfase/voorbereidingsfase is eind 2019 positief afgerond met als resultaat een gecontracteerde architect en aannemer, een gerealiseerde steiger, bouwplaats, bouwlift en bezoekerslift en een uitgewerkt en gedragen contractdossier met een restauratieplan en -bestek.

2. Scope

a. Wat hoort wel en wat niet bij de uitvoering van het project

Afbakening
De restauratie concentreert zich op het casco van de Domtoren en bestaat uit het aanbrengen en vervangen van voegwerk en het herstellen en vervangen van natuurstenen onderdelen, met name van de fijnere geornamenteerde natuurstenen onderdelen. Daarnaast zal er, vanwege het roesten van ijzerwerk en de schade die hierdoor veroorzaakt wordt aan het natuursteen, restauratie van ijzerwerk plaatsvinden. De conserveringstechniek van de natuursteen is hierbij een belangrijk aandachtspunt.

Het jaarlijks planmatig en dagelijks onderhoud van de Domtoren valt buiten de scope van het project, maar wordt wel in nauwe afstemming met het project uitgevoerd.

Randvoorwaarden
Belangrijke randvoorwaarden om de doelstelling te behalen zijn:

- Borging beschikbare kaders (raad heeft budget beschikbaar gesteld)
- Beschikbaarheid projectleden
- Samenwerking met betrokkenen
- Borging communicatie, omgevings- en raakvlakmanagement
- Bewaking van de kaders en scope
- Borging van dit startdocument in de gemeentelijke organisatie

b. Deelprojecten of fasering

Fasen
Het project bestaat uit verschillende fasen:



Begin 2020 is de realisatiefase van het project; de daadwerkelijke restauratiewerkzaamheden gestart. Op 14 februari 2020 is de start van de realisatie officieel ingeluid door de wethouder Vastgoed (Eelco Eerenberg).

Belangrijke mijlpalen in de realisatiefase zijn:
-restauratie lantaarn en torenspits (70-112 meter)
-restauratie tweede geleding (40 – 70 meter)
-restauratie eerste geleding (0 tot 40 meter)

Het afronden van de realisatiefase wordt geëvalueerd met betrokken partijen, voordat overgegaan wordt naar de laatste fase van het project: nazorg.

c. Plan van aanpak voor de realisatiefase

Primaire werkzaamheden
De primaire werkzaamheden voor de restauratie van de Domtoren worden uitgevoerd door aannemingsbedrijf Nico de Bont en architect Rothuizen. Deze partijen zijn in eerdere projectfasen via een aanbesteding gecontracteerd. De gemeente werkt in gecoördineerd verband (in een zogenaamd 'Bouwteam') samen met de aannemer en architect aan de uitvoering van de restauratie. In dit bouwteam zijn ook adviseur erfgoed van de gemeente vertegenwoordigd en adviseurs van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE).

De architect heeft een Restauratieteam ingesteld, waar inhoudelijke afstemming en voorbereiding plaatsvindt over verschillende restauratiekeuzes ter voorbereiding op het bouwteam.

Deelprojecten kernteam
Een kernteam van projectmedewerkers ondersteunt de projectleider. Dit team werkt aan de planvorming en uitvoering van communicatie, omgevingsmanagement, raakvlakmanagement en regulier beheer- en onderhoudswerkzaamheden. Dit levert een aantal deelprojecten op:
1. Aanvragen en verantwoorden van subsidies
2. Communicatie
3. Omgevingsmanagement
4. Onderhoud en storingsbezoekerslift
5. Raakvlakmanagement

3. Geld

a. Het beschikbare budget en de inzet daarvan per fase, per jaar of per deelproject

Begroting
Op basis van een stichtingskostenoverzicht (STIKO) is door de projectorganisatie een kredietaanvraag van €37,2 miljoen bij de gemeenteraad ingediend en goedgekeurd. Hieronder is het budget verdeeld over de deelfasen.

Fase	**Budget**
Initiatiefase	€ 0
Definitiefase	€ 390.000
Ontwerpfase	€ 220.000
Voorbereidingsfase	€ 2.300.000
Realisatie en nazorgfase	€ 34.250.000
Totaal	**€ 37.200.000**

Daarnaast zijn verschillende subsidies aangevraagd en verkregen:
- €8 miljoen uit het Fonds Erfgoedparels 2018 (Provincie Utrecht en het Rijk)*
- €404.000 uit de Subsidieregeling instandhouding monumenten (SIM) (Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed).
- €797.894 uit het Restauratiefonds Extra Rijks Regeling
- € 590.000 uit het Fonds Erfgoedparels 2021 (Provincie Utrecht, beschikkingsbrief met exact bedrag volgt nog in Juli 2021)

***** *Alleen de € 8 miljoen uit het fonds Erfgoedparels 2018 maakt onderdeel uit van het budget en raadsvoorstel. De andere drie subsidies zijn extra verkregen inkomsten in de tijd na toekenning budget en maken geen onderdeel uit van de budgettoekenning.*

b. Onzekerheden in het budget, aan de kostenkant en aan de dekkingskant

Bij de start van het project is een gedetailleerde budgetraming opgesteld, waarin uitgebreid rekening is gehouden met indexatie, uitvoeringsperiode, marktwerking en onvoorzien. Tevens is de bouwteam(voorbereidingsfase gebruikt in aanloop naar de uitvoering om maximaal beeld te krijgen van de (financiële) risico's . Voor de start van de restauratie is ook een financiële risicosessie gehouden om middels kans maal gevolg inzicht te krijgen in mogelijke financiële risico's in het project. Dit overzicht wordt gebruikt als toetsingskader voor verrekening meer- en minderwerk met de aannemer.
Zie voor meer informatie omtrent de financiële risico's paragraaf 6a.

c. De raming, de geprognosticeerde eindstand per fase en de verwachte besteding per kostensoort worden op dezelfde manier per fase, deelproject of per jaar opgenomen

Met het stichtingskostenoverzicht (STIKO) als onderlegger is het budget verdeeld over de deelfasen (zie ook paragraaf 3a). In de raming is ook rekening gehouden met een post onvoorzien/onzekerheden.
De projectleider verzorgt samen met de projectcontroller periodiek een budgetoverzicht inclusief werkelijk gemaakte kosten, nog te verwachten kosten en een geprognosticeerde eindstand per fase. Dit wordt vergeleken met de (deel) budgetten. Het budgetoverzicht wordt vervolgens periodiek besproken in de stuurgroep en de raad wordt omtrent de financiële stand van zaken geïnformeerd in de voortgangsrapportages.

d. Toelichting, onderbouwing en duiding van de opgenomen informatie, waarbij de bevindingen van adviseurs of toezichthouders expliciet inzichtelijk worden gemaakt

Het opgestelde Stichtingskostenoverzicht (STIKO) is in 2018 tot stand gekomen na intensieve afstemming met gedelegeerd opdrachtgever, projectleider, architect, business control alsook getoetst door een extern adviesbureau.

De projectleider verzorgt samen met de projectcontroller periodiek een budgetoverzicht inclusief werkelijk gemaakte kosten, nog te verwachten kosten en een geprognosticeerde eindstand per fase. Dit wordt vergeleken met de (deel) budgetten. Het budgetoverzicht wordt vervolgens periodiek besproken in de stuurgroep en de raad wordt omtrent de financiële stand van zaken geïnformeerd in de voortgangsrapportages.

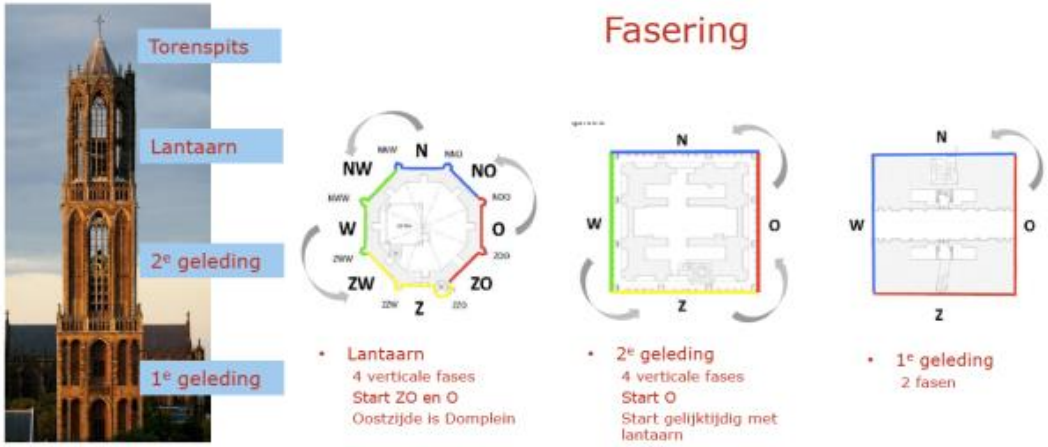
4. Tijd

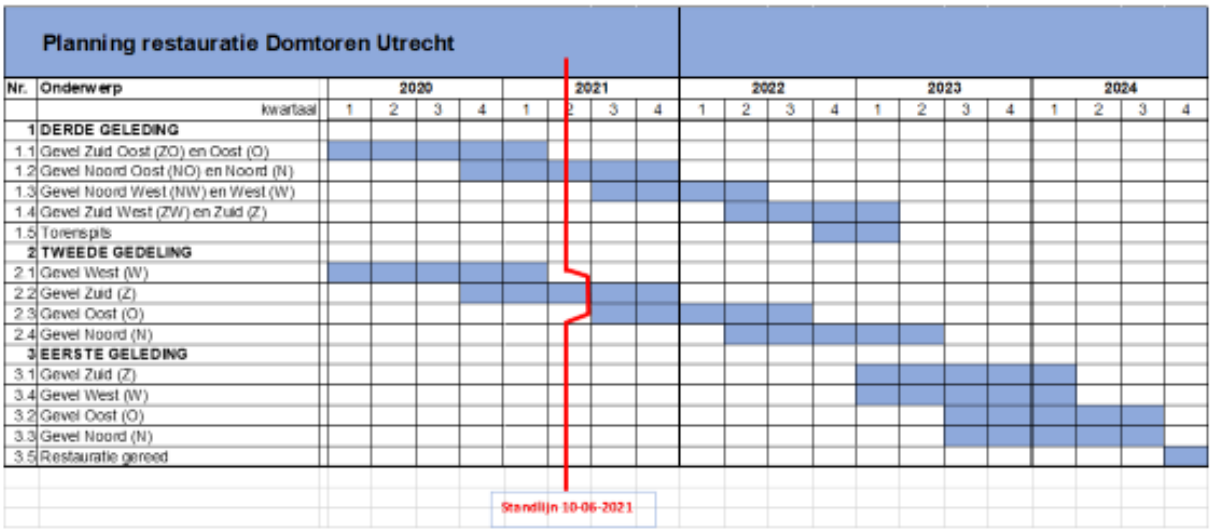
a. De planning, zo mogelijk beschreven in mijlpalen, van het project, waarbij expliciet wordt aangegeven op welke wijze rekening is gehouden met vertragingsrisico's.

In november 2019 is de voorbereidingsfase van het project afgerond conform planning. Gemeente Utrecht en aannemingsbedrijf Nico de Bont B.V. ondertekenden een maand later, in december 2019, de restauratieopdracht. De realisatiefase van het project duurt volgens planning 5 jaar. Er is door de aannemer een uitvoeringsplanning opgesteld. Het werk is begonnen op 1 december 2019. De afronding van het werk staat gepland op eind 2024.

Het werk wordt gefaseerd uitgevoerd: in hoofdlijnen van boven naar beneden. In de planning is rekening gehouden met een start bij de minder complexe onderdelen en er is voldoende tijd ingeruimd voor complexe vraagstukken. Zo wordt een maximaal leereffect bereikt, zowel t.a.v. risico's als kwaliteit. De aannemer weet hierdoor beter wat hij kan verwachten bij het uitvoeren van volgende onderdelen van de restauratie.

De start van de uitvoering is bij de lantaarn (3e geleding) en de 2e geleding. De restauratie van de lantaarn is na circa 3 jaar gereed. Zie onderstaande figuren voor de fasering en huidige stand van zaken in de planning. Zoals zichtbaar (zie standlijn) verloopt de restauratie conform planning.





5. Kwaliteit

a. Wijze van borging van de kwaliteit van de uitvoering

Kwaliteit

De kwaliteit van de restauratie wordt onder andere gewaarborgd door:

- **Het werken met een bouwteam en restauratieteam.**
  Gemeente Utrecht werkt vanaf de ontwerpfase samen met architect Rothuizen en aannemer Nico de Bont om de juiste keuzes te maken t.a.v. het restauratieonderzoek, voorbereiding op de uitvoering en voor het opstellen van het restauratiebestek en -tekeningen. Op deze manier is de ervaring en deskundigheid van de aannemer op het gebied van uitvoering en de daarmee samenhangende kostentechnische aspecten al in een vroeg stadium van het project gebruikt. De kennis van de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed (RCE) en afdeling Erfgoed van gemeente Utrecht is ook in het bouwteam en restauratieteam vertegenwoordigd. Op incidentele basis worden diverse experts geraadpleegd of betrokken bij de te maken keuzes (o.a. TNO, Dom Xanten, Dom Keulen en natuursteenspecialisten uit België).

- **Het opstellen van een restauratievisie.**
  Architect Rothuizen heeft voor de uitvoeringswerkzaamheden een restauratievisie opgesteld als vertrekpunt voor het restauratieonderzoek. Deze visie is tot stand gekomen in samenwerking met onder andere de RCE en afdeling Erfgoed van gemeente Utrecht. Tevens is de (concept) visie gepresenteerd aan de monumentencommissie en blijven zij geïnformeerd over de voortgang hiervan.

- **Het uitvoeren van een proefrestauratie.**
  Tijdens de ontwerpfase is een proefrestauratie uitgevoerd. Dit was nodig om de juiste keuzes te maken, ervaring met de werkzaamheden aan de Domtoren op te doen en zicht te krijgen op de kwaliteit van werken van de aannemer als uitgangspunt voor de restauratieopdracht. De uitkomsten van de proefrestauratie zijn breed gedragen in het bouwteam en verwerkt in het restauratiebestek.

- **Het werken met een directievoerder en toezichthouder.**
  De directievoerder en toezichthouder zorgen dat de uitvoering van de werkzaamheden volgens het restauratiebestek en –tekeningen gebeurt. Zij rapporteren aan de projectleider. De directievoerder stemt namens gemeente Utrecht de werkzaamheden af tussen de architect, aannemer en andere adviseurs. De directievoerder bewaakt met name de voortgang op de kosten en uitvoeringsplanning, beoordeelt het meer- en minderwerk van de aannemer, signaleert tijdig eventuele knelpunten en adviseert gemeente Utrecht over afwijkingen. De toezichthouder houdt toezicht op de werkzaamheden van de aannemer op locatie.

- **Het regelmatig evalueren van de samenwerking.**

Voor de zomer in 2019 voerde het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties een ‘gateway review’ uit in opdracht van hoofd UVO uitgevoerd. Naast deze externe toetsing wordt periodiek geëvalueerd met architect, aannemer en kernteam. Aansluitend aan de realisatiefase vindt een overdracht en evaluatie plaats in aanloop naar de nazorgfase.

b. Eventuele verschillen daarin tussen de fasen of deelprojecten

Het project bevindt zich heden in de realisatiefase. In de ontwerpfase is onder andere gewerkt met het op stellen van een restauratievisie in bouwteamverband en een proefrestauratie. Zie ook hoofdstuk 5.a.

c. Toelichting, onderbouwing en duiding van projecten of activiteiten, zowel van interne als externe partijen, die van invloed zijn op dan wel de uitvoering raken van het project

De Domtoren blijft tijdens de restauratie ook open voor publiek, dit hebben wij kunnen bo0rgen door intensieve afstemming in de bouwteam/voorbereidingsfase. Utrecht marketing exploiteert de toren. Er vindt derhalve intensief overleg en afstemming plaats met Utrecht Marketing omtrent de werkzaamheden. Tevens is mogelijk gemaakt de bespelingen van het carillon door de beiaardier doorgaan (door wijze van inpakken van het carillon).

Middels de vergunningaanvraag en opgestelde BLVC (Bereikbaarheid, Leefbaarheid, Veiligheid en Communicatie) plan is informatie voor derden en andersom geborgd.

Er zijn (voor zover nu bekend) geen andere projecten, die van invloed zijn op de restauratiewerkzaamheden

d. Toelichting, onderbouwing en duiding van de opgenomen informatie, waarbij de bevindingen van adviseurs of toezichthouders expliciet inzichtelijk worden gemaakt

Voor de zomer in 2019 is door het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties op verzoek van het Hoofd van UVO een ‘gateway review’ uitgevoerd. Uit deze collegiale reflectie kwam onder andere de aanbeveling dat een integraal projectplan essentieel is om meer duidelijkheid te geven over de aanpak van het project en het sturingsmodel van de projectorganisatie.

Tegelijkertijd werkt de Bestuurs- en Concernstaf aan een nu vastgestelde ‘regeling risicovolle projecten’ waarin extra afspraken over de informatievoorziening bij risicovolle projecten worden gemaakt. De restauratie van de Domtoren staat op de lijst van risicovolle projecten. Tot slot vroeg de overgang van de voorbereidingsfase naar de realisatiefase (begin 2020) om een herijking van het project en met name het sturingsmodel.

In dit startdocument zijn de aanbevelingen van de gateway review verwerkt (met name projectaanpak vastleggen in een startdocument voor governance) is ook rekening gehouden met de Regeling Risicovolle Projecten (onderliggend startdocument is conform handreiking RRP).

In juni 2021 is de Regeling Risicovolle Projecten door de gemeenteraad bekrachtigd ,waardoor het startdocument uit 2020 nu conform de structuur van de Regeling (handreiking startdocument RRP) is opgesteld in deze nieuwe definitieve versie.

6. Risico's

a. Belangrijkste risico's

De top vijf risico's uit de risicomatrix zijn:

Nr.	Ongewenste gebeurtenis	Oorzaak	Gevolg	Beheersmaatregelen	Soort	Actie houder
1	Schade aan carillon, luidklokken, wijzerplaten en uurwerk	Stoten met onderdelen tegen uurwerken e.d.	Schade aan uurwerken.	Startbespreking, toolboxmeeting, vaste ploegen, toezicht, wijze van inpakken van Carillon.	Technisch - Kwaliteit	Aannemer en toezichthouder
2	Schade / ongevallen door vallende voorwerpen	Vallende voorwerpen	Schade/ongeval	Veiligheidsmaatregelen (o.a. valschotten, en steigernetten, instructie en toezicht, BLVC plan, toolboxmeeting.	Veiligheid	Aannemer Gemeente (BLVC)
3	Losse onderdelen waaien weg op de steiger	Wind	Persoonlijk letsel/schade gebouw/openbare ruimte/omgeving	Veiligheidsmaatregelen (o.a. valschotten en steigernetten, instructie en toezicht, BLVC plan, toolboxmeeting. Opruimen steiger (windproof en opgeruimd).	Veiligheid	Aannemer Gemeente (BLVC)
4	Steiger bezwijkt	Niet correct gebouwd	Steiger bezwijkt	Bouwen volgens tekening en getoetst ontwerp, toezicht, eindcontrole constructeur.	Veiligheid	Aannemer Constructeur
5	Fouten in uitvoering restauratie door foutief handelen	Door planningsdruk gehaast werken	Fouten in uitvoering	Voldoende ruimte en flexibiliteit in planning, detailplanning, gedegen besluitvorming in bouwteam. Tijdig weten wat gemaakt moet worden.	Technisch -kwaliteit	Gemeente bouwteam en aannemer

De top vijf risico's uit de financiële risicomatrix zijn:

Nr.	Ongewenste gebeurtenis	Oorzaak	Gevolg	Beheersmaatregelen	Soort	Actie houder
1	Afwijkende hoeveelheden vervanging natuursteen verrekenposten (pas zichtbaar/definitief tijdens de restauratie)	Tijdens restauratie blijken hoeveelheden te vervangen natuursteen groter dan bedacht.	Meerwerk	Opnemen als financieel risico (post onvoorzien). Gedetailleerde inschatting van verrekenposten. Pro actief bijhouden van de stel- en verrekenposten.	Financieel	Gemeente Aannemer
2	Uitloop in planning	Externe factoren (b.v. corona)	Uitloop in planning en meerwerk	Opnemen als financieel risico, Coronamaatregelen op de Bouw.	Financieel en tijd	Gemeente Aannemer
3	Extra inzet intern en/of extern benodigd	Door nieuwe inzichten extra inzet benodigd (bv aanvullende onderzoeken	Meerwerk	Opnemen als financieel risico (post onvoorzien) Intensieve ontwerpfase in bouwteamverband, proefrestauratie. Gelijk	Financieel en organisatie	Gemeente Bouwteam

				oplopen bouwhistorisch onderzoek.		
4	Extra benodigde veiligheidsmaatregelen (onvoorzien)	Tijdens restauratie blijkt extra beveiliging (inklimmen benodigd	Meerwerk	Opnemen als financieel risico (post onvoorzien)	Financieel en veiligheid	Gemeente
5	Beschikbaarheid natuursteen (Portlandstone - Brexit)	Door Brexit	Beperkte of verlate levering natuursteen uit groeve Portland, keuze alternatief	Opnemen als financieel risico. Vooruitbestelling, intensief contact met groeve, inschakelen toetsing stenen in Engeland.	Financieel	Gemeente Utrecht Aannemer Architect

De mogelijke financiële gevolgen van bovenstaande risico's (kans maar gevolg) zijn passend in beschikbare post onvoorzien en taakstellend budget.

b. Beheersmaatregelen en actiehouders

In paragraaf 6a. zijn de beheersmaatregelen en actiehouders weergegeven in de risicomatrices.

c. Toelichting, onderbouwing en duiding van de opgenomen informatie

Voor het project is een risicomatrix opgesteld. Dit dynamische document is tot stand gekomen met het bouwteam en wordt periodiek (eens per kwartaal) geactualiseerd. Voor de start van de restauratie is ook een financiële risicosessie gehouden om middels kans maal gevolg inzicht te krijgen in mogelijke financiële risico's in het project. Dit overzicht wordt gebruikt als toetsingskader voor verrekening meer- en minderwerk met de aannemer.

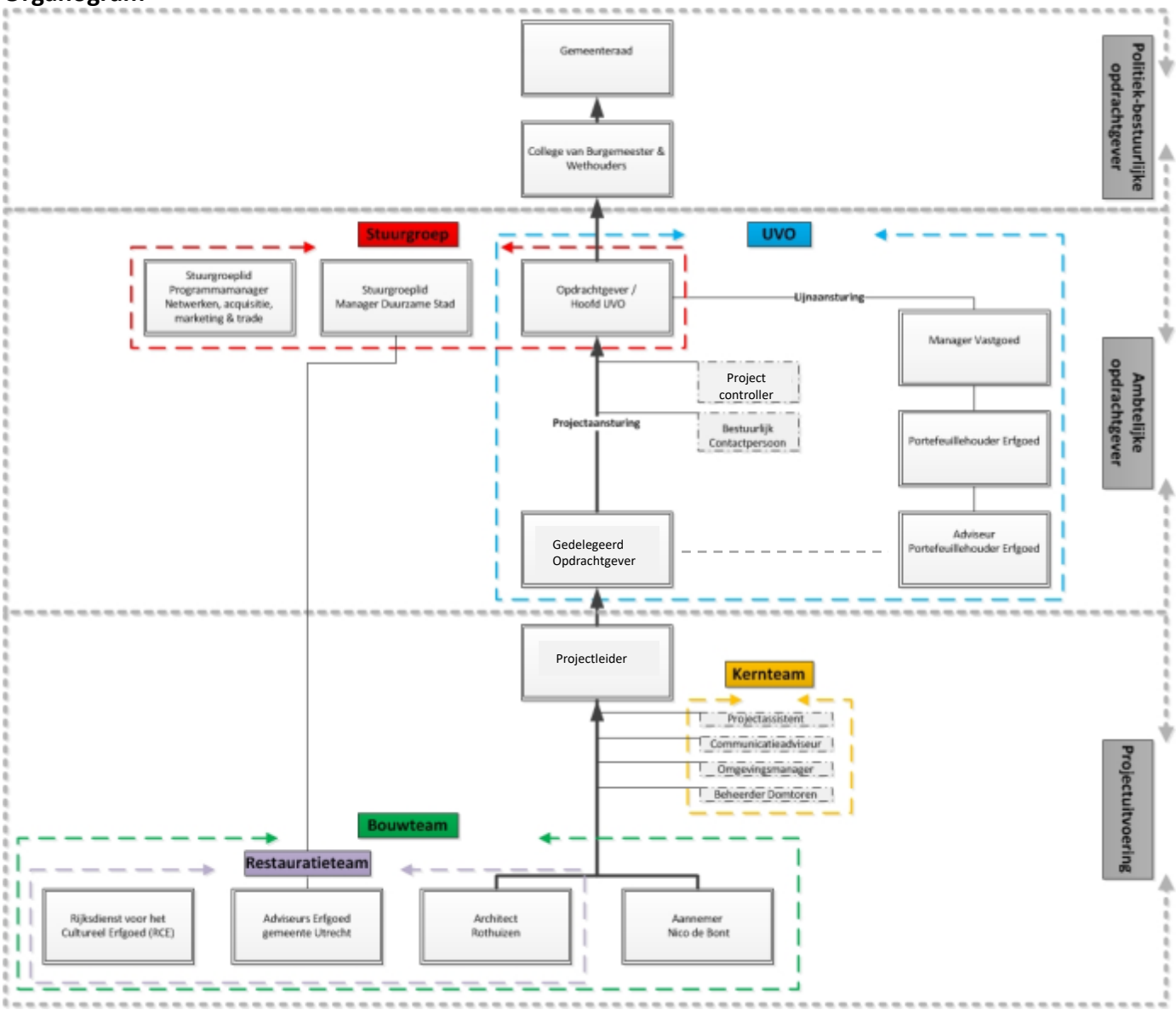
Beide risicomatrices worden besproken in stuurgroep verband (o.a. voor ook de strategische afwegingen). Alle geldende randvoorwaarden rondom het project zijn geborgd in het contractdossier (o.a. eisen aan de opdracht, BLVC plan etc.).

7. Organisatie

a. Besturing van het project (governance)

In deze paragraaf is het sturingsmodel (de 'governance') van het project uitgewerkt voor de realisatiefase. Per projectfase dient het sturingsmodel te worden bijgesteld. In het projectorganogram staan de verschillende organen en projectrollen. . Per orgaan en rol zijn de taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden benoemd. Ook is de projectaansturing t.o.v. de lijnaansturing binnen UVO (in 2021 VGU) verduidelijkt. De overleg-, besluitvormings- en verantwoordingsstructuur is aangescherpt voor de realisatiefase.

Organogram



Besluit- en verantwoordingsstructuur

De besluit- en verantwoordingprojectleiderslijn loopt van de projectleider via de gedelegeerd opdrachtgever naar de opdrachtgever en vervolgens (na afstemming met de stuurgroep) naar de wethouder en tot slot gemeenteraad.

De budgetbevoegdheid is als volgt vastgelegd:
- Projectleider: mandaat voor het nemen van beslissingen tot €10.000
- Gedelegeerd opdrachtgever: mandaat voor het nemen van beslissingen tot €50.000
- Opdrachtgever: mandaat voor het nemen van beslissingen vanaf €50.000

Taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden

Aan de hand van bovenstaand organogram wordt hieronder per orgaan en van de belangrijkste rollen van projectmedewerkers, de taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden uiteengezet. Er is sprake van een tijdelijke projectorganisatie onder verantwoordelijkheid van het hoofd VGU (opdrachtgever), naast het lijnmanagement van VGU.

Gemeenteraad
- is verantwoordelijk voor: het stellen van kaders en controleren van het college voor de uitvoering van beleid.
- is bevoegd om: de benodigde financiële middelen ter beschikking te stellen (budgetrecht).
- heeft als taak: ter beschikking stellen van het budget voor het project en a.d.h.v. raadsbijeenkomsten, voortgangs- en verantwoordingsrapportages zich te informeren over en de uitvoering van het project te controleren.

College van B en W / Wethouder Vastgoed
- is verantwoordelijk voor: het uitvoeren van besluiten van de gemeenteraad en uitvoeren van wet- en regelgeving.
- is bevoegd om: het dagelijks bestuur (wethouder Vastgoed t.a.v. portefeuille vastgoed) te voeren.
- heeft als taak: de belangen t.a.v. de portefeuille vastgoed, erfgoed en economische zaken af te wegen in de uitvoering van het project, daar waar het politiek-bestuurlijke domein wordt geraakt. Verantwoording af te leggen aan de gemeenteraad over de uitvoering van het project.
- wordt in 2021 ingevuld door wethouder Vastgoed.

Stuurgroep
- is verantwoordelijk voor: het afwegen van de belangen t.a.v. vastgoed, erfgoed en economische zaken alvorens besluiten voor te leggen aan de wethouder Vastgoed.
- is bevoegd om: gevraagd en ongevraagd advies te geven aan de opdrachtgever (VGU) en de verschillende wethouders t.a.v. de uitvoering van het project.
- heeft als taak: het op strategisch niveau vervullen van een klankbord voor de opdrachtgever (VGU), het signaleren van conflicterende belangen en het afwegen van de belangen t.a.v. vastgoed, erfgoed en economische zaken, gevraagd en ongevraagd advies te geven aan de opdrachtgever (VGU) en aan de verschillende betrokken wethouders over de uitvoering van het project, besluiten voor te leggen aan in eerste instantie de wethouder Vastgoed en daarnaast andere betrokken wethouders.
- wordt in 2021 ingevuld door: Manager (namens het Hoofd) Vastgoedorganisatie Utrecht en vertegenwoordigers van Erfgoed) en Economische zaken).

Hoofd VGU / Opdrachtgever
- is verantwoordelijk voor: het (op ambtelijk niveau uitvoering geven aan) het eigendom en de verhuur van de Domtoren, het beheer en onderhoud van de Domtoren en daarmee het aansturen van het project.
- is bevoegd om: gedelegeerd opdrachtgever en projectleider te selecteren, projectplan vast te stellen en te wijzigen, besluiten te nemen over de uitvoering van het project (bijv. t.a.v. tijd, geld, scope) met een budgetbevoegdheid vanaf €50.000.

- heeft als taak: het contracteren van gedelegeerd opdrachtgever en projectleider, het afbakenen van de verantwoordelijkheden van het lijnmanagement t.o.v. het project, het informeren van de stuurgroep, het besluiten voorleggen aan en informeren van de wethouder, het aangaan/ondertekenen van overeenkomsten/contracten, het scheppen van draagvlak, het meedenken met de projectleider en kernteam, het bewaken van de voortgang van het project, het beschikbaar stellen en bewaken van het budget, het bewaken van de kwaliteit. Daarnaast is de opdrachtgever voorzitter van de stuurgroep en voorzitter van het Top Domdriehoek overleg.
- wordt in 2021 ingevuld door: Hoofd Vastgoedorganisatie Utrecht/ vervanging door Manager Vastgoed

Gedelegeerd opdrachtgever
- is verantwoordelijk voor: de (dagelijkse) aansturing van het project
- is bevoegd om: besluiten te nemen over de uitvoering van het project (bijv. t.a.v. tijd, geld, scope) met een budgetbevoegdheid tot €50.000.
- heeft als taak: te fungeren als eerste aanspreekpunt voor de projectleider en als eerste aanspreekpunt voor de opdrachtgever, het i.s.m. projectleider voorbereiden van de stuurgroep, het is projectleider voorbereiden van besluiten en informeren van de wethouder, het scheppen van draagvlak, het meedenken met de projectleider en kernteam, het bewaken van de voortgang van het project, het beschikbaar stellen en bewaken van het budget, het bewaken van de kwaliteit.
- wordt in 2021 ingevuld door: assetmanager vastgoedorganisatie Utrecht

Lijnmanagement VGU
- is verantwoordelijk voor: het uitvoeren van het contractmanagement t.a.v. Utrecht Marketing en Stichting Utrechts EigenDom.
- is bevoegd om: overeenkomsten/contracten af te sluiten.
- heeft als taak: overeenkomsten/contracten af te sluiten en de contractrelatie te onderhouden met Utrecht Marketing en Stichting Utrechts EigenDom. Het gaat hier om de huurovereenkomst inclusief restauratieallonge en liftovereenkomst met Utrecht Marketing en de overeenkomst t.a.v. afdracht financiële middelen naar de gemeente met de Stichting Utrechts EigenDom.
- wordt in 2021 ingevuld door: manager Vastgoedorganisatie Utrecht, portefeuillemanager Erfgoed en assetmanager Vastgoed

Projectleider
- is verantwoordelijk voor: het realiseren van het projectresultaat.
- is bevoegd om: besluiten te nemen over de uitvoering van het project met een budgetbevoegdheid tot €10.000.
- heeft als taak: projectbeheersing, opstellen van een projectplan, projectteam samenstellen en aansturen, aansturen van de aannemer en architect, vaststellen van benodigde middelen, beheersen van planning en budget, relatiemanagement, voortgang rapporteren aan de gedelegeerd opdrachtgever en opdrachtgever, aansturen en voorzitten van het bouwteam en kernteam, bewaken van de kwaliteit van de op te leveren producten, zorgen voor interne en externe communicatie, vormgeven en evalueren van de samenwerking, i.s.m. gedelegeerd opdrachtgever voorbereiden van de stuurgroep en van besluiten van de wethouder.
- wordt in 2021 ingevuld door: Projectleider Vastgoedorganisatie Utrecht.

Projectcontroller
- is verantwoordelijk voor: monitor voortgang van het project en bewaakt financiele kaders samen met de projectleider.
- heeft als taak: Monitoren en bewaken financiële kader project samen met projectleider. Escaleert , indien nodig, naar de Businesscontroller of de Concerncontroller.

- wordt in 2021 ingevuld door: Adviseur Businesscontrol Vastgoedorganisatie Utrecht.

Kernteam
- is verantwoordelijk voor: het ondersteunen en adviseren van de projectleider bij de uitvoering van de restauratie alsmede met eigen taken op het gebied van informatiebeheer, communicatie, omgevingsmanagement, raakvlakmanagement en regulier beheer en onderhoud Domtoren.
- is bevoegd om: geen formele bevoegdheid.
- heeft als taak: adviseren van en rapporteren aan de projectleider bij de uitvoering van taken op het gebied van informatiebeheer, communicatie, omgevingsmanagement, raakvlakmanagement en regulier beheer en onderhoud Domtoren. Opstellen en uitvoeren van deelprojectplannen op deze taakgebieden.
- wordt in 2021 ingevuld door: Projectleider, project assistent, beheerder, communicatieadviseur, omgevingsmanager en gedelegeerd opdrachtgever.

Bouwteam
- is verantwoordelijk voor: het afstemmen van het restauratieonderzoek, -visie en -plan van de architect en de restauratiewerkzaamheden van de aannemer.
- heeft als taak: het afstemmen van het restauratieonderzoek, -visie en -plan en de restauratiewerkzaamheden van de aannemer, adviseren van de projectleider t.a.v. restauratie- en uitvoeringskeuzes.
- wordt in 2021 ingevuld door: Projectleider, project assistent, beheerder, omgevingsmanager, architect, assistent architect, directievoerder, toezichthouder, adviseurs Erfgoed, projectleider en uitvoerder aannemer en adviseurs RCE.

Aannemer (Nico de Bont)
- is verantwoordelijk voor: het uitvoeren van de restauratiewerkzaamheden op basis van het restauratieplan.
- heeft als taak: het uitvoeren van de restauratiewerkzaamheden op basis van het restauratieplan, opstellen uitvoeringsplanning, opstellen en naleven BLVC-plan, voorbereiden en deelnemen aan bouwteamoverleg.
- wordt in 2021 ingevuld door: Projectleider en uitvoerder.

Restauratiearchitect (Architect Rothuizen)
- is verantwoordelijk voor: het opstellen van een restauratievisie en restauratieplan. Het adviseren van de projectleider t.a.v. de restauratiewerkzaamheden en te maken restauratiekeuzes.
- heeft als taak: het opstellen van een restauratievisie en restauratieplan, het voorbereiden in het restauratieteam en het vervolgens adviseren van de projectleider t.a.v. de restauratiewerkzaamheden en te maken restauratiekeuzes in het bouwteam.
- wordt in 2021 ingevuld door: Architect, assistent architect, directievoerder en toezichthouder.

Directievoerder (Architect Rothuizen)
- is verantwoordelijk voor: het bewaken van de uitvoering van de restauratiewerkzaamheden van de aannemer volgens het restauratieplan en de afstemming van werkzaamheden tussen de architect, aannemer en andere adviseurs namens de projectleider.
- heeft als taak: de voortgang op de kosten en uitvoeringsplanning te bewaken, het meer- en minderwerk van de aannemer te beoordelen, tijdig eventuele knelpunten te signaleren en de projectleider te adviseren over afwijkingen.
- wordt in 2021 ingevuld door: Directievoerder namens architect.

Restauratieteam

- is verantwoordelijk voor: het adviseren van de architect t.a.v. restauratiekeuzes en de restauratievisie.
- heeft als taak: het adviseren van de architect t.a.v. restauratiekeuzes, het voorbereiden van het bouwteamoverleg.
- wordt in 2020 ingevuld door: Architect, assistent architect, directievoerder, toezichthouder, adviseurs Erfgoed, projectleider en uitvoerder aannemer, onderaannemer steenhouwerij en adviseurs RCE.

Overlegstructuur

In onderstaand schema staan de belangrijkste overleggen op politiek-bestuurlijk, strategisch, tactisch en operationeel niveau. Met daarbij de bijbehorende frequentie per jaar en rolverdeling. Een aantal overleggen gebeurt vanuit het lijnmanagement met de externe stakeholders Utrecht Marketing en Stichting Utrechts EigenDom vanwege de aard van de (contract)relatie met deze partijen.

Overleg	Frequentie per jaar	Rolverdeling Voorzitter	Secretaris (verslaglegging)	Leden
Stafoverleg wethouder vastgoed	6x	Hoofd VGU	Managementassistent VGU	• Projectleider • Gedelegeerd opdrachtgever
Stuurgroep	4x	Hoofd VGU en/of Manager Vastgoed VGU	Projectondersteuner	• Gedelegeerd opdrachtgever • Projectleider • Stuurgroeplid Culturele Zaken • Stuurgroeplid Economie
Opdrachtgevers	12x	Hoofd VGU	-	• Projectleider • Gedelegeerd opdrachtgever
Bilateraal financiën	12x	Projectleider	-	• Project Controller
Bilateraal adviseurs erfgoed	6x	Projectleider	-	• Adviseur Erfgoed • Adviseur Erfgoed
Kernteam	52x	Projectleider	Projectondersteuner	• Beheerder Domtoren • Communicatieadviseur • Omgevingsmanager • Gedelegeerd opdrachtgever *(ad hoc)*
Restauratieteam	12x	Architect	Architect	• Adviseur Erfgoed • Adviseur Erfgoed • Aannemer projectleider • Aannemer uitvoerder • Steenhouwerij • RCE • RCE • RCE

				• Toezichthouder
Bouwteam	12x	Projectleider	Projectondersteuner	• Beheerder Domtoren • Omgevingsmanager • Aannemer projectleider • Aannemer uitvoerder • RCE • RCE • Architect • Architect assistent • Architect directievoerder • toezichthouder • Adviseur Erfgoed
ActiviteitenDomdriehoek	12x	Omgevingsmanager	-	• Beheerder Domtoren • Coördinator Domtoren Utrecht Marketing • Vertegenwoordiger Stichting Utrechts EigenDom
Communicatie extern	12x	Communicatieadviseur	-	• Coördinator Domtoren Utrecht Marketing • Communicatieadviseur Stichting Utrechts EigenDom

Overleggen onder verantwoordelijkheid van het lijnmanagement VGU
De volgende overleggen gebeurt vanuit het lijnmanagement van VGU met de externe stakeholders Utrecht Marketing en Stichting Utrechts eigenDom vanwege de aard van de (contract)relatie met deze partijen. Het gaat hier om overleg t.a.v. overeenkomsten tussen de gemeente Utrecht en deze partijen.

Overleg	Frequentie per jaar	Rolverdeling Voorzitter	Secretaris (verslaglegging)	Leden
Topoverleg Domdriehoek (strategisch lijnmanagement niveau)	2x	Hoofd VGU en/of Manager Vastgoed VGU	-	• Directeur Utrecht Marketing • Bestuursvoorzitter Stichting Utrechts EigenDom
Bezoekers(Lift) Huuroverleg GU en UM (tactisch lijnmanagement niveau)	4x	Assetmanager VGU	-	• Utrecht Marketing
Fundraisingoverleg GU en Stichting Utrechts EigenDom (tactisch lijnmanagement niveau)	4x	Assetmanager VGU	-	• Bestuursvoorzitter Stichting Utrechts EigenDom

b. Samenwerkingspartners, contractpartijen en -vormen, inclusief een overzicht van verdeling van de beslissingsmacht

Zie paragraaf 7a.

c. Toelichting, onderbouwing en duiding van de opgenomen informatie, waarbij de bevindingen van adviseurs of toezichthouders expliciet inzichtelijk worden gemaakt

Zie paragraaf 7a.

d. Regelingen die tussen de samenwerkingspartners zijn getroffen

Voor het selecteren van de aannemer en architect (inclusief directie en toezicht) hebben Europese aanbestedingen plaats gevonden. Met de aannemer is eerst een bouwteamovereenkomst gesloten alvorens over te gaan tot een realisatieovereenkomst (conform de aanbestedingsprocedure).

e. Afspraken over informatievoorziening aan de raad over (geheime) informatie die ressorteert bij samenwerkingspartners en derden, het project betreffende.

In de informatievoorziening aan de raad wordt zorgvuldig omgegaan met de belangen van de samenwerkingspartners. Indien relevant worden zij vooraf geconsulteerd

8. Communicatie

a. Communicatie en participatie met inwoners en stakeholders

Omgevingsmanagement
De omgevingsmanager is verantwoordelijk voor het onderhouden van goede relaties met de directe omwonenden, ondernemers en andere partijen rondom de Domtoren. En fungeert als liaison tussen het project en de omgeving om de verschillende belangen zo goed mogelijk op elkaar af te stemmen. Het gaat hierbij om bijvoorbeeld om belangen t.a.v. leefbaarheid, bereikbaarheid en veiligheid.

In het BLVC-plan (Bereikbaarheid, Leefbaarheid, Veiligheid en Communicatie) staan de maatregelen beschreven die de aannemer in acht moet nemen om de overlast van de uitvoeringswerkzaamheden op de omgeving te beperken.

Omdat de Domtoren het icoon van de stad is en dus alles wat er met de toren gebeurt nauwlettend in de gaten wordt gehouden, is voor het project is de omgeving breder dan de directe omgeving: de hele stad Utrecht (burgers, bedrijven, belangenorganisaties etc.) is betrokken bij de restauratie van de Domtoren. En ook intern bij gemeente Utrecht is er veel belangstelling voor het project.

Samenwerking met de communicatieadviseur is evident; de omgeving moet passend geïnformeerd worden over de het project.

De bijzondere externe stakeholders zijn: Utrecht Marketing en Stichting Utrechts Eigendom.

Utrecht Marketing (UM)
UM verzorgt bezoekersrondleidingen en exploiteert hiervoor de bezoekerslift. UM is hiermee huurder van de Domtoren. Hun bezoekersactiviteiten worden direct geraakt door de restauratie van de Domtoren.

Stichting Utrechts EigenDom
Op 12 december 2017 is de Stichting Utrechts EigenDom opgericht. De stichting heeft als doelstelling:

- het behouden en versterken van het Rijksmonument de Domtoren
- het werven van fondsen, financiële bijdragen, subsidies en gelden ten behoeve van de grootschalige restauratie van de Domtoren alsmede ten behoeve van het onderhoud en de instandhouding van de Domtoren nadat deze restauratie is voltooid

en verder al hetgeen hiermee in de ruimste zin verband houdt, daartoe behoort en/of daartoe bevorderlijk kan zijn.

De stichting verwerft kortgezegd extra financiële middelen om activiteiten mogelijk te maken, die niet vanuit het project restauratie Domtoren gefinancierd en uitgevoerd kunnen worden (deze activiteiten vallen op dit moment buiten de scope van het project).

Raakvlakmanagement

Een aantal zaken raakt aan het project Restauratie Domtoren. Het gaat hierbij bijvoorbeeld om projecten van andere afdelingen binnen gemeente Utrecht, maar ook activiteiten van derden. De raakvlakmanager zorgt voor een goede relatie en afstemming met de verschillende partijen.

Het gaat hierbij in ieder geval om:

- Afstemmen met Utrecht Marketing t.a.v. gebruik van de bezoekerslift en uitvoeren van bezoekersrondleidingen.
- Afstemmen met Stichting Utrechts EigenDom t.a.v. fondsenwerving en uitvoeren extra activiteiten rondom de restauratie.
- Afstemmen met Culturele Zaken t.a.v. kunstregeling.
- Afstemmen met Economische Zaken t.a.v. Trajectum Lumen.
- Afstemmen met gebiedsopgave Centrum t.a.v. projecten die worden uitgevoerd op het Domplein.
- Afstemmen met het Evenementenbureau t.a.v. evenementen die worden gehouden op het Domplein.

Communicatie

Omdat het restaureren van de Domtoren meer is dan het restaureren van zomaar een pand in Utrecht, vraagt dit project meer dan standaard communicatie inzet. Van de Domtoren wordt gehouden en die liefde is belangrijk om ook vanuit de gemeente zichtbaar maken tijdens de restauratie. Dat met aandacht en zorg en menselijkheid het icoon van de stad vijf jaar lang in de steigers staat. Hoewel de keuze van de middelen vrij standaard is, zijn stijl, keuze van beeld en taalgebruik dat zeker niet. Openheid in het vertellen van het verhaal van de restauratie, met daarbij steeds de menselijke kant laten zien is een belangrijk onderwerp voor communicatie.

Communicatie levert hiermee een bijdrage aan het te realiseren projectresultaat door het verzorgen van alle communicatie rondom het restauratieproject. De communicatieadviseur is aanspreekpunt op het gebied van communicatie voor alle betrokkenen (in- en extern).

Het opstellen en uitvoeren van het communicatieplan behoort tot de verantwoordelijkheid van de communicatieadviseur van het project. In het communicatieplan staat beschreven: doelgroepen communicatiedoelstelling, -boodschap, -middelen, -planning.

Communicatiemiddelen die onder andere worden ingezet:

- Informatiebijeenkomsten en lezingen
- Wijkberichten
- Website: www.utrecht.nl/domtoren
- Twitter en Instagram: @TorensUtrecht
- DocU van RTV Utrecht (jaarlijkse tv-documentaire)

De inzet van social media is bijzonder in dit project, in vergelijk met andere gemeentelijke projecten. Er bestonden voor het project al een Twitter en Instagram account. De beheerder van de Domtoren beheert deze accounts sinds 2013. Nu ligt het grootste werk hiervoor bij de communicatieadviseur, maar de torenbeheerder schrijft en fotografeert nog steeds mee. De afgelopen jaren is het aantal volgers verdrievoudigd door het plezier van beiden te laten zien over ontdekkingen en uitzicht van de toren. Daar waar andere projecten bijvoorbeeld de ‘Bouwapp’ gebruiken, zijn deze twee kanalen de belangrijkste middelen van het project.

Daarnaast is een belangrijk communicatiemiddel bijna gereed. De Domtoren is volledig aan het zicht onttrokken door de steiger en de bouwschutting. Om de toeristen en stadbewoners toch te kunnen laten zien hoe de toren er uit ziet, is een bouwschutting ontworpen die museaal aandoet. In samenwerking met stadsconservator René de Kam en ontwerpbureau DeVrijer en VanDongen wordt voor vijf jaar de bouwschutting een openlucht tentoonstellingsplek. Met het verhaal van de Domtoren van bouw tot nu. De vormentaal van de toren komt terug in de vormgeving van de schutting. Zo 'halen we de toren tijdelijk naar beneden'.

Aandacht voor interne communicatie binnen de gemeente zal dit jaar meer zijn dan de afgelopen jaren. Nu valt er ook echt wat te zien, het project wordt concreet en kunnen ook de medewerkers van het project zichtbaar zijn.

Ook geven verschillende leden van het restauratieteam presentaties en lezingen. Waaronder de architect, maar ook de communicatieadviseur en de torenbeheerder hebben de afgelopen tijd al zo'n tiental presentaties gegeven. Dit zal ook de komende jaren gebeuren. Inzet tijdens Open Monumentendag in samenwerking met aannemer en Utrecht Marketing hoort bij deze activiteiten.

De relatie met de lokale pers is belangrijk. Op momenten dat er mijlpalen bereikt worden, maar ook als er mooie verhalen te vertellen zijn. Bijzondere ontdekkingen, maar ook tegenslagen mogen gedeeld worden. Persvragen worden behandeld door zowel de persvoorlichting en collegecommunicatie als de communicatieadviseur. De torenbeheerder is woordvoerder en zorgt voor afstemming met een van bovenstaande als hij vragen binnenkrijgt.

Informatie

Jaarlijks wordt de gemeenteraad geïnformeerd d.m.v. een voortgangsrapportage. Met name wijzigingen in planning, begroting en risico's worden gerapporteerd. Waar nodig wordt een raadsbijeenkomst georganiseerd.

Tijdens de Staf Vastgoed wordt wethouder Vastgoed geïnformeerd over de voortgang van het project. In de stuurgroep wordt afgewogen of het nodig is om ook andere betrokken wethouders te informeren en op welke manier. Het gaat dan om de portefeuillehouders erfgoed, wijk binnenstad en economische zaken.

De stuurgroep wordt elk kwartaal geïnformeerd en waar nodig incidenteel bijeen geroepen.

Bij het afsluiten van de realisatiefase (verwachting eind 2024) wordt een overgangsdocument opgesteld, voordat overgegaan wordt naar de projectfase van nazorg.

De project assistent is verantwoordelijk voor het informatiebeheer van het project. Het 'zaaksysteem' en 'MUIS' zijn de archiefwaardige systemen waarin documenten worden beheerd en bewaard. De systemen en 'Digiplaza' worden gebruikt als dagelijks werkarchief.

Startdocument Regeling Risicovolle projecten – Programma Wervengebied

Inleiding
Het programmaplan wervengebied is op 15 juli 2021 vastgesteld. Met het startdocument stelt de raad niet de kaders zelf vast, maar de bundeling van reeds vastgestelde kaders voor betreffend project.

a. Doelstelling

Doel en beoogd effect
De centrale opgave van het programma is een samenhangend en gezamenlijk herstel en behoud van het wervengebied.

Uit het programmaplan zijn de volgende vijf doelen te halen:
1. Herstel van schade aan Erfgoed
2. Voorkomen van schade aan Erfgoed
3. Beheren van het Wervengebied
4. Voorkomen van onveilige situaties
5. Het beter invullen van de burenplicht en de maatschappelijke zorgplicht

Beoogd effect
Bij afronding van het programma zijn de walmuren, kluismuren en de kelders hersteld, zijn maatregelen genomen om schade aan het erfgoed te voorkomen, is het beheer op orde en is de samenwerking verbeterd.

Bijdrage aan publieke waarde
Het wervengebied is een 900 jaar oud gebied, waarbij de werven een belangrijke functie vervullen voor de stad. Voor dit uniek gebied moet goed gezorgd worden zodat het voor de volgende generaties behouden blijft.

Dankzij de gedane onderzoeken is duidelijk geworden wat er moet gebeuren om de opgave van het programma te realiseren. Door een intensieve samenwerking met eigenaren en omdat de objecten zich in de openbare ruimte bevinden die bijdragen aan de identiteit van de stad Utrecht heeft het realiseren van de doelen direct een effect op de publieke waarde.

b. Scope

Het programma richt zich op het rijksmonument Stadsbinnengrachten en Werven met de middeleeuwse kelders in de nabijheid van de werven. Daarmee is het gebied groter dan alleen de werven aan de grachten. De focus ligt op het herstel en behoud van het middeleeuwse erfgoed aan de werven en alles dat daarop direct invloed heeft.





Dit wervengebied bestaat uit verschillende onderdelen. Het programma heeft als uitgangspunt een gezamenlijke, samenhangende en integrale aanpak van gevel tot gevel, waaronder de bruggen, wegen, ondergrondse infrastructuur, waterbeheer, wal- en kluismuren, watergevels, straat-, kluis- en werfkelders en bomen. Met andere woorden: het hele gebied wordt vanuit zijn totaliteit benaderd. Deze benadering is nodig omdat er veel samenhang is tussen de onderdelen.

De focus van het programma is het herstel en behoud van de werven als erfgoed. Aspecten die te maken hebben met de functie, het gebruik en beheer van het wervengebied die geen directe relatie hebben met het herstel en behoud van het erfgoed, maken geen onderdeel uit van de scope. Veel daarvan is onderdeel van het omgevingsvisie binnenstad, mobiliteitsplan of de programma's (sociale) veiligheid en het beheer van de openbare ruimte. Zo valt het weren van te zwaar verkeer dat schade toebrengt aan kelders binnen de scope, maar het weren van personenauto's, verkeersveiligheid en het opheffen van parkeerplaatsen juist niet.

Ondanks dat het geen onderdeel is van het programma wervengebied, fungeert de programmaorganisatie voor dagelijkse zaken wel als loket. Vragen van bewoners worden middels goede interne afstemming overdragen naar collega's van de gemeente. De aan te stellen wervenmeester gaat hier invulling aan geven.

Bij de behandeling van het programmaplan zijn d.m.v. moties de volgende onderdelen aan de scope toegevoegd:

1. Te onderzoeken hoe de integrale samenhang tussen alle verschillende (bestaande en toekomstige) functies die bij mobiliteitsbeleid en Omgevingsvisie Binnenstad horen samengaan met het herstel van wervengebied en het eventueel geschikt maken van erfgoed in Wervengebied voor gebruik van een bepaalde functie;
2. Om bij gemeentelijk eigendommen wel de functie en gebruik van erfgoed in Wervengebied mee te nemen in de scope van Programmaplan Wervengebied en hiermee rekening te houden met herstelwerkzaamheden van erfgoed in Wervengebied
3. Te onderzoeken welke spook- en weeskelders wél een nieuwe ruimte voor de stad kunnen zijn, hierbij ook de opties voor bestemmen en het geven van een functie te onderzoeken evenals de kosten en (maatschappelijke) baten.

Zoals in het raadsvoorstel programmaplan wervengebied is opgenomen, is het college gestart om samen met eigenaren van kelders, die worden hersteld als onderdeel van het uitvoeringsplan 2021-2023 per rak of straat een samenwerkingsarrangement te maken over de samenwerking en financiering van het herstel van kelders, en hierbij de varianten 'bewijsvermoeden' en 'technisch expert-oordeel' voor de kostenverdeling uit te werken en over de voortgang ieder half jaar aan de raad te rapporteren. In de raadsbrief voortgang wervengebied van 30 september 2021 met bijbehorende voortgangsrapportage, die als bijlagen onderdeel uitmaken van dit startdocument, wordt het proces om te komen tot afspraken over de kostenverdeling nader toegelicht.

Deelprojecten of fasering

Het programma gebruikt een afwegingskader om te programmeren. Hiermee wordt er geprogrammeerd op basis van urgentie, samenhang, het voorkomen van aantasting van erfgoed, continuïteit en efficiëntie, én de programmawaarden (veiligheid, erfgoed en gebruik). De verschillende deelprojecten zitten in verschillende fases. Op dit moment zitten deelprojecten in voorbereiding, uitvoering en overdracht. Voor specifiek informatie zie hoofdstuk tijd in het programmaplan (link in de inleiding).

Plan van aanpak voor de eerste fase met doorkijk voor het vervolg

Om de opgave behapbaar en beheersbaar te maken wordt ieder jaar een uitvoeringsprogramma gepresenteerd met een korte looptijd, waarbij de te verwachten kosten inzichtelijk worden gemaakt. De uitvoeringsplanhorizon in het programmaplan is 3 jaar. In 2022 wordt een vierjaren uitvoeringsplan gemaakt, dat jaarlijks wordt geactualiseerd en er zal worden aangesloten bij de bestaande systematiek van de meerjarenbegroting en de recent vastgestelde nota beheer openbare ruimte. In dat vierjaren uitvoeringsplan staat wat er de komende 4 jaar wordt uitgevoerd en wat dat kosten. Bij de actualisatie na een jaar wordt het plan weer met een extra jaar aangevuld..

c. Geld

Met de nieuwe scope worden de totale kosten voor de gemeente en (kelder)eigenaren voor de komende circa 30 jaar ingeschat op 450 tot 550 miljoen euro. De kosten zijn gebaseerd op de huidige inzichten. Het betreft een grove raming die op basis van de vierjarenuitvoeringsplannen steeds verder wordt verfijnd.

Het beschikbare budget en de inzet ervan per fase, per jaar of per deelproject

Het uitvoeringsprogramma 2021-2023 met onder meer maatregelen voor het herstel van muren, kelders, weren van zwaar verkeer en voorkomen van schade aan erfgoed, wordt geraamd op 48 miljoen euro. Hiervan is voor 38 miljoen dekking beschikbaar gesteld bij vaststelling van het programmaplan en is de resterende 9 miljoen vastgesteld in de VJN 2021.

Jaar	Budget
2021	€11.200
2022	€15.800
2023	€21.300

Voortgang, prognose, fasering worden continu integraal in de financiën bijgewerkt. Elk jaar wordt d.m.v. uitvoeringsplannen 4 jaar vooruitgekeken en worden de nieuwste inzichten in de prognose/fasering verwerkt.

Onzekerheden in het budget, aan de kostenkant en aan de dekkingskant
In 2021-2023 is ingeschat dat 48 miljoen nodig is, waarbij elk jaar aangegeven wordt wat resteert en in een opvolgend jaar gebruikt kan worden, dit wordt verwerkt in de jaarlijkse vierjaarprognose. Ook is het mogelijk in de jaarlijks op te stellen uitvoeringsplannen werk naar voren te halen indien er budget ruimte overblijft.

In de raming t/m 2050 is een eerste indicatieve inschatting van de kosten gemaakt met de onderdelen wal- en kluismuren (WKM) (circa 110 miljoen), kelders (circa 250 miljoen), overige onderdelen zoals toegangsbruggen (circa 40 miljoen) en extra beheer, onderhoud en handhaving (circa 100 miljoen). De kosten binnen die onderdelen zijn ruwweg bouwkosten, voorbereidings- en begeleidingskosten en een risicoreservering. Vanwege de doorlooptijd van dertig jaar kent de raming t/m 2050 een grote mate van onzekerheid. Daarnaast is een van de grootste risico's dat de gevolgen van werken in erfgoed bijna niet voorspeld kunnen worden. Achter elke steen kan een verrassing vandaan komen.

Voor de dekking van de kosten voor de uitvoering van het programmaplan wervengebied voor de periode van 2024 tot circa 2050 wordt een financiële strategie uitgewerkt. Deze wordt betrokken bij de Voorjaarsnota in 2022. Onderdeel daarvan is een structurele financiering van de uitvoering van het programma wervengebied. Hierin wordt tevens duidelijk welk deel te activeren is en welk deel ten laste van de exploitatie komt. De financiering van het programma wervengebied betreft een continu, doorlopend proces omdat de opgave van beheer, onderhoud, herstel altijd zal doorgaan.

Het programma brengt in kaart welke subsidiemogelijkheden er voor zowel de gemeente als de eigenaren zijn.

De raming, de geprognosticeerde eindstand per fase en de verwachte besteding per kostensoort worden op dezelfde manier per fase, deelproject of per jaar opgenomen.

Tabel 1: Kosten van het uitvoeringsprogramma 2021-2023 (x1000)

Onderdeel van het programma	2021	2022	2023	Totaal
Walmuren, kluismuren en kelders	€ 7.500	€ 10.500	€ 15.800	€ 33.800
Weren Zwaar Verkeer	€ 500	€ 900	€ 1.100	€ 2.400
Interventie & Onderzoek	€ 1.500	€ 1.600	€ 1.600	€ 4.700
Programma kosten	€ 1.300	€ 1.600	€ 1.600	€ 4.500
Aanvullend Beheer & Onderhoud	€ 400	€ 1.200	€ 1.200	€ 2.900
Totaal x 1000	€ 11.200	€ 15.800	€ 21.300	€ 48.300

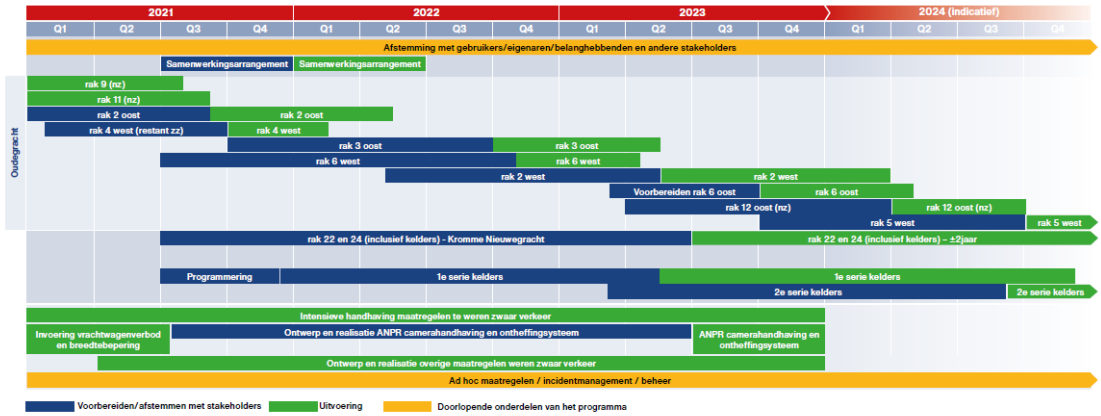
Toelichting, onderbouwing en duiding van de opgenomen informatie, waarbij de bevindingen van adviseurs of toezichthouders expliciet inzichtelijk worden gemaakt.
De raming is opgesteld door een senior kostendeskundige waarbij gebruik is gemaakt van de ervaringscijfers op de Oudegracht en van Rak21. Daarnaast is hebben de verschillende andere deelprojecten (zoals Weren te Zwaar Verkeer en het wervenkadaster) een opgave gedaan van de te verwachten kosten. De 48,3 miljoen is daarmee tot stand gekomen o.b.v. meer detail dan de raming t/m 2050. Per jaar wordt d.m.v. een prognose en verdere uitwerking de inzet per fase, per jaar en/of per deelproject aangescherpt.

De raming t/m 2050 is opgesteld door een externe kostendeskundige gespecialiseerd in het maken van raming vanaf de start en onderzoeksfase van complexe projecten. Daarnaast is er veel uitvoeringskennis gebruikt van het project wal en kluismuren en is een senior kostendeskundige van de uitvoering betrokken. Ook is informatie bij beheer opgehaald over het areaal en de beheerskosten. Voor de risicoreservering is gebruikt gemaakt van de standaard systematiek t.a.v. het ramen van uitvoeringsprojecten (SSK-systematiek CROW).

d. Tijd

De planning, zo mogelijk beschreven in mijlpalen, van het project, waarbij expliciet wordt aangegeven op welke wijze rekening is gehouden met vertragingsrisico's

Planning voor de komende 3 jaar. Vanaf 2022 wordt elk jaar een doorkijk voor de komende 4 jaar gegeven.



Figuur 13: de planning zoals vastgesteld voor de komende drie jaar

Uitvoeringsmijlpalen Walmuren Oude gracht		
	Startdatum	Einddatum
Rak 9 Oost		Q3 2021
Rak 11 Oost		Q3 2021
Rak 2 Oost	Q4 2021 (start werkzaamheden)	Q4 2022*
Rak 4 West	Q4 2021 (start werkzaamheden)	Q1 2022
Rak 6 West	Q3 2021 (start voorbereiding)	Q2 2023
Rak 3 Oost	Q4 2021 (start voorbereiding)	Q2 2023
Rak 2 West	Q2 2022 (start voorbereiding)	> 2024 **
Rak 6 Oost	Q1 2023 (start voorbereiding)	> 2024 **
Rak 12 Oost (nz)	Q2 2023 (start voorbereiding)	> 2024 **
Rak 5 West	Q4 2023 (start voorbereiding)	> 2025 **
Kromme Nieuwegracht		
Rak 22	Q3 2021 (start voorbereiding)	> 2025 **
Rak 24	Q3 2021 (start voorbereiding)	> 2025 **
Kelders		
Choorstraat/lijnmarkt	Q3 2021 (start programmering kelders)	> 2024 **
Weren te zwaar verkeer		
Intensieve handhaving	Juni 2021	continu
Vrachtwagen verboden en Fysieke breedtebeperkingen	Juli 2021	Q4 2021
Overige Mijlpalen		
Eerste resultaten samenwerkingsarrangementen		Q2 2022

*) De einddatum van rak 2 oost is t.o.v. het programmaplan aangepast omdat abusievelijk een verkeerde grafische weergave van de einddatum van rak 2 oost in het programmaplan was opgenomen.

**) De einddatum is nog niet in de programmaplanning opgenomen omdat enerzijds gekeken wordt naar het uitvoeringsprogramma tot en met 2023 en anderzijds omdat de doorlooptijden zeer indicatief zijn en het verfijnen daarvan plaats zal vinden bij de op te stellen meerjarenplanning.

De planning wordt ook jaarlijks herzien in de vierjarenplanning. Eventuele vertraging van gemelde rakken wordt zo ver mogelijk en indien tijdig gesignaleerd opgevangen door het opstarten van een ander deelproject zodat altijd een balans gevonden kan worden in de uitvoering. Als de vertraging optreed door onverwachte omstandigheden in een laat stadium dan schuift de uitvoering van dat rak door (en ook de uitvoeringskosten), maar worden de overige rakken zo ver mogelijk wel opgestart conform deze planning. Het is in gevallen mogelijk parel te werken.

e. Kwaliteit

Wijze van borging van de kwaliteit van de uitvoering
Daarnaast is er binnen het programma tegenspraak georganiseerd zodat er extra klankborden zijn. Vanwege het belang van tegenspraak is er al vanaf het begin ingezet op verschillende vormen van tegenspraak, bijvoorbeeld met de commissie van wijzen wervengebied.
Tegenspraak zal zich binnen het programma manifesteren als reviews (onafhankelijke toetsingen), het inschakelen van experts uit de markt voor onderzoeken, evaluaties/eindrapportages van de uitgevoerde deelprojecten wal- en kluismuren, en interne audits. Dit proces zal gespecificeerd worden in het programmabeheersing plan.

Toelichting, onderbouwing en duiding van projecten of activiteiten, zowel van interne als externe partijen, die van invloed zijn op dan wel de uitvoering raken van het project
Medio 2021 wordt gestart om op basis van het advies van de commissie van wijzen wervengebied samen met (kelder) eigenaren en beheerders een samenwerkingsarrangement te maken ten aanzien van de samenwerking en financiering van het herstel en behoud van het wervengebied. Dit gebeurt onder leiding van een onafhankelijke derde. Er worden afspraken gemaakt over de uitwerking en invulling van de wervenmeester voor het dagelijks beheer, de organisatie van gezamenlijk opdrachtgeverschap voor het herstel van kelders, de invulling van integraal herstel en behoud, de beheerverantwoordelijkheden en de zorgplicht, en de kostenverdeling voor het herstel van schade en het toekomstig beheer. Deze samenwerkingsafspraken wil de gemeente toepassen bij de uitvoering.

Toelichting, onderbouwing en duiding van de opgenomen informatie, waarbij de bevindingen van adviseurs of toezichthouders expliciet inzichtelijk worden gemaakt
Ruimte, Stadsbedrijven en VTH hebben zitting in de stuurgroep. Daarnaast heeft concern control een adviserende functie. Het advies van concern control wordt met de raad gedeeld via de VGR.

f. Risico's

Belangrijkste risico's en Beheersmaatregelen en actiehouders
Het programma voert actief risicomanagement uit waardoor risico's beheerst worden. Beheersing vindt met name plaats in de verschillende deelprojecten. De deelprojecten zijn daarbij de actiehouders.

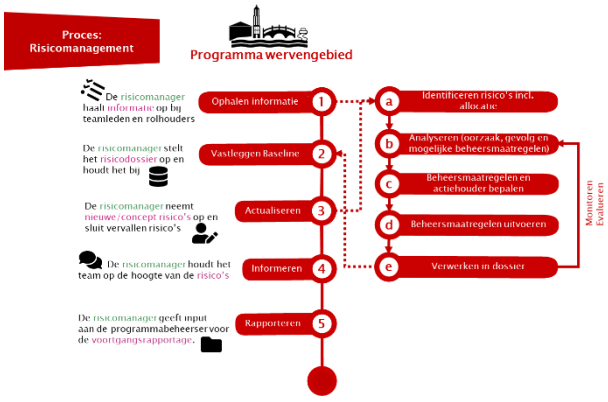
- Er zijn onvoorziene zaken bij de werkzaamheden. Achter elke steen kan een verrassing zitten. Het wervengebied is eeuwen oud. Onderzoek waarbij schade aangericht moet worden om 'achter of in' een muur of fundering te kijken, is soms de enige manier om echt te weten wat de staat van de kelder of muur is en wat er gedaan moet worden. Dit is uiteraard geen wenselijke optie voor een programma dat juist gericht is op het beschermen van het erfgoed. Onvoorziene zaken zullen daarom altijd invloed hebben op de planning en kosten. Hiervoor bestaat de beheersmaatregel uit voldoende onderzoek, het in de programmering actief meenemen van geleerde lessen van de uitvoering, en acceptatie dat er zich soms verrassingen voordoen De komende jaren is het "doen" van onderzoek expliciet opgenomen in het takenpakket door elk jaar 4 jaar vooruit te kijken, en die vooruitblik aan de raad te zenden, wordt laten zien dat actief geprogrammeerd wordt en dat lessen worden meegenomen.
- Er blijft een risico dat bij een gebrek aan draagvlak en door verschillende interpretaties van het programmaplan de samenwerking met stakeholders niet soepel verloopt. Goede samenwerking is cruciaal

maar niet vanzelfsprekend. Bij een gebrek aan draagvlak kan een meningsverschil ontstaan over het beleid, de rolverdeling en de 'beste' oplossing. Dit kan leiden tot juridisering, juridische risico's, vertraging in de uitvoering en andere procesrisico's. Ook kan het voorkomen dat eigenaren de gemeente geen toestemming geven voor beheersmaatregelen bij een kelder die in slechte staat verkeert, met als mogelijk gevolg negatieve effecten op de planning. In het programmaplan wervengebied staat uitgebreidere informatie over de (proces)risico's. Naast de meer technische risico's zijn samenwerking, verwachtingen en bezwaren expliciet benoemd. Om deze risico's te beheersen zijn onder meer een wervenmeester, strategisch omgevingsmanager en een manager programmabeheersing aangesteld en wordt gewerkt aan samenwerkingsarrangementen met keldereigenaren. In de raadsbrief voortgang wervengebied van 30 september 2021, wordt het proces om te komen tot afspraken over de kostenverdeling nader toegelicht. Ook wordt actief ingezet op participatie.

- Beschadiging van panden, muren en kelders tijdens het werk. Door werkzaamheden is het mogelijk dat er beschadigingen optreden op of naast de locatie waar gewerkt wordt. De schade zal dan herstelt moeten worden door gemeente. Voor aanvang van de uitvoer wordt daarom grondig onderzoek gedaan en worden beheersmaatregelen genomen. Het voorkomen van schade is echter nooit te garanderen. Daarbij kunnen aangrenzende constructies in slechtere staat blijken dan gedacht, waardoor ze extra kwetsbaar zijn. De specifieke beheersmaatregelen die hier zullen worden toegepast worden gespecificeerd per deelproject in een eigen plan van aanpak/deelprojectplan.
- Er vindt een calamiteit plaats los van de geprogrammeerde werkzaamheden, op een locatie waar het programma niet bezig is. Ondanks de reeds uitgevoerde inspecties, onderzoeken, programmering en het de komende jaren actief zoeken naar mogelijke knelpunten, is nooit voor de volle 100% uit te sluiten dat alsnog een deel van een kade, kelder, of brug verzakt of zelfs instort.
- Verwachtingen van stakeholders zijn hoger dan de doelstelling die bij het programma hoort. Het programma vraagt bestuurlijk gezien een lange adem (van decennia). Daarnaast verlangen stakeholders antwoorden die nu nog niet gegeven kunnen worden of verlangen zij maatregelen die niet tot de scope van het programma behoren. Als de verwachtingen te hoog zijn in vergelijking met de doelstelling, kan dit zorgen voor een gebrek aan vertrouwen. Het aantrekken van de wervenmeester om het vertrouwen te herstellen zal ook bijdragen aan het duidelijk(er) maken van verwachtingen. Ook kan de wervenmeester de juiste ingangen in de gemeente benutten om de vragen die buiten het programma vallen wel te beleggen. Daarnaast hoort hier ook bij het accepteren van dit risico. Het programma zal duidelijk maken welke taken en verantwoordelijkheden onder het programma vallen.
- Problemen rondom uitvoering en handhaving weren te zwaar verkeer. Er kan bijvoorbeeld bezwaar worden gemaakt tegen verkeersmaatregelen die in de toekomst worden genomen, zoals extra verboden of een andere route indeling. Door het betrekken van de bewoners en het goed informeren over de maatregelen wordt dit risico verkleint. Voor de camera gestuurde handhaving op basis van een kenteken en met automatische boetes is juiste toestemming en techniek nodig. Hiervoor wordt een projectleider aangetrokken met ervaring in het realiseren van dergelijke systemen. De specifieke beheersmaatregelen die hier kunnen worden toegepast, zijn gespecificeerd in het plan van aanpak van weren te zwaar verkeer.

<u>Toelichting, onderbouwing en duiding van de opgenomen informatie</u>

Het team heeft een risicoproces opgesteld conform welke risicomanagement in het programma zal plaatsvinden. Dit proces is te zien in het onderstaande schema. Tegelijkertijd voeren de deelprojecten risicomanagement uit op een iets gedetailleerder proces.



Het ophalen van de risico's bij partners in de stad (gebruikers, belangengroepen en eigenaren), de andere onderdelen van de gemeente (BOR, VTH, Erfgoed, Bomen, FIJ-JZ) en de stuurgroep wordt de in Q3-4 2021 georganiseerd.

Binnen het programma worden al periodiek risico-inventarisaties gehouden. Deze worden gehouden op basis van gesprekken met diverse partijen en zijn gebaseerd op de risicodossiers en geleerde lessen van de uitvoering.

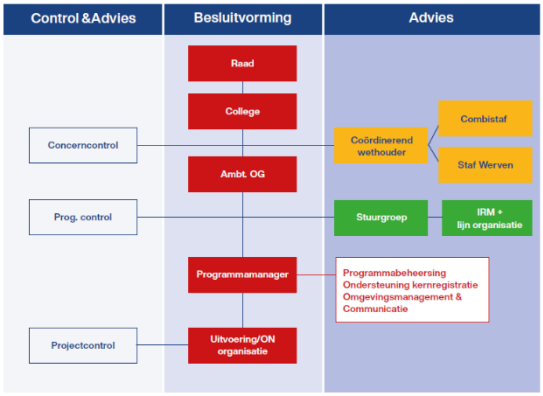
Weerstandsvermogen

Op dit moment worden de risico's in de deelprojecten gekwantificeerd. De risico's op het 'algemene' programmaniveau zijn strategischer van aard. De beheersmaatregelen zijn veelal de activiteiten die het programma ontplooid om de doelen te halen. Het kwantificeren van het risico is bij strategische risico's lastig en de beheersingskosten van die risico's zijn de opgestelde en vastgestelde budgetten/ramingen.
Eventuele risico's die niet binnen het programma vallen (exogeen) maar wel een grote impact kunnen hebben worden in overleg met concern, in het weerstandsvermogen gealloceerd.

g. Organisatie

Besturing van het project (governance)

De programmaorganisatie wordt een integrale gemeentelijke opdrachtgeversorganisatie die voor alle belanghebbenden in de stad een betrouwbare partner is voor het behoud van het wervengebied. Deze kan deelprojecten oppakken, realiseren en beheersen.



Ten aanzien van de besturing van de programmaorganisatie zijn er 3 lijnen (zie afbeelding): de uitvoering en besluitvormingslijn, de (onafhankelijke) controllijn, en de advieslijn.

Samenwerkingspartners, contractpartijen en -vormen, inclusief een overzicht van verdeling van de beslissingsmacht

De taken die onder leiding van de programmamanager worden uitgevoerd, zijn als volgt:
• Opdrachtgeverschap voor herstel van wervengebied en coördinatie van beheer
• Opdrachtgeverschap voor de uitvoeringsorganisatie, ofwel de projectteams herstel van muren/kelders en weren te zwaar verkeer, de wervenmeester, en het interventieteam
• Voor verbinding zorgen met eigenaren en beheerders en gebruikers
• Voor verbinding zorgen met een in de toekomst uit te werken vorm van extern en/of gezamenlijk opdrachtgeverschap voor het herstel van de kelders
• Portefeuille- en dienstoverstijgend werken, maar niet losgezongen van de lijnonderdelen
• Motor voor de ontwikkeling van vakgebied overstijgende samenwerking en probleemoplossing
• Verantwoordelijkheid nemen waar het moet, loslaten waar het kan
• Het gebruik van specifieke kennis en expertise (bijvoorbeeld juridisch, bij innovatief aanbesteden, subsidies, administratief, databeheer, procesinrichting)
• Omgevingsmanagement en communicatie
• Afleggen verantwoording aan ambtelijk opdrachtgever, college en de Raad

Omdat het programma altijd te maken heeft met (juridische en proces) risico's wordt hier door de programmamanager, manager programmabeheersing, omgevingsmanager en juridisch adviseur continue op gemonitord en gestuurd. In de voortgangsrapportages wordt hierover gerapporteerd.

h. Communicatie

Communicatie en participatie met inwoners en stakeholders

Goed nabuurschap kan niet zonder een implementatie van waarden zoals openheid, transparantie, wendbaarheid en eigenaarschap. Als er belangentegenstellingen zijn, moeten deze worden overbrugd, en deze waarden kunnen hierbij helpen. Rollen moeten worden ingevuld, verantwoordelijkheden moeten worden genomen, en de gemeente dient haar zorgplicht uit te oefenen. De gemeente stelt een samenwerkingsarrangement voor om invulling te geven aan goed nabuurschap.

In het arrangement is ruimte voor verschillende maatregelen om de samenwerking te verbeteren. In dit kader is tijdens een participatiebijeenkomst door een van de aanwezigen aangegeven: “Ik geloof dat we nu zover zijn, in dit stadium, dat we elkaar nu allemaal als samenwerkingspartners gaan zien.”
Belangrijk is dat de keldereigenaren hier een grote rol in hebben. Dit arrangement is dus niet iets van alleen de gemeente; alleen samen kunnen we het arrangement invullen.

Startdocument

Circulair Cultuurcluster Berlijnplein

Implementatie regeling risicvolle projecten



Datum: 23 juli 2021

Versie: definitief

Colofon

Uitgave

berlijnplein@utrecht.nl

Internet

www.utrecht.nl

Rapportage

Bas van Stratum (financieel manager PMB), Birgit Nouwens (assistent businesscontroller, VGU), Ilhan Tekir (controller CZ) Lars Wolfkamp (assetmanager, VGU a.i.), Isaac Nicolaas (planningsadviseur, PMB),

Informatie

Trudie Timmerman, projectmanager PMB

Versie

definitief

Inhoud

1 Doelstelling 5

1.1 Doel en beoogd effect 5

1.2 Context van het project 5

1.3 Bijdrage aan publieke waarde 6

1.4 Beoogd eindmoment 7

2 Scope 8

2.1 Wat hoort wel en wat niet bij de uitvoering van het project 8

2.2 Deelprojecten 8

2.3 De aanbesteding 9

3 Geld 11

3.1 Beschikbare budget en de inzet per fase, per jaar of per deelproject 11

3.2 Onzekerheden in het budget aan de kostenkant en de dekkingskant 11

4 Tijd 13

4.1 De mijlpalen in het project 13

5 Kwaliteit 15

5.1 Wijze van borging van de kwaliteit van de uitvoering 15

5.2 Eventuele verschillen daarin tussen de fasen of deelprojecten 15

5.3 Vormen van tegenspraak (audits, dwarskijksessies, reviews of second opinion) 16

5.4 Vastleggen en gebruiken van leerervaringen 17

6 Risico's en beheersmaatregelen 19

6.1 De belangrijkste risico's en beheersmaatregelen (zoals financieel, organisatorisch, technisch of juridisch) voor de korte en de langere termijn ; 19

6.2 Toelichting onderbouwing en duiding van de opgenomen informatie 21

7 Organisatie 22

7.1 Besturing van het project (governance); 22

7.2 Samenwerkingspartners, contractpartijen en -vormen, inclusief een overzicht van de beslissingsmacht 25

7.3 Toelichting, onderbouwing en duiding van de opgenomen informatie, waarbij de bevindingen van adviseurs of toezichthouders expliciet inzichtelijk wordt gemaakt 25

7.4 Regelingen die tussen samenwerkingspartners zijn getroffen 25

7.5 Afspraken over informatievoorziening aan de raad over (geheime) informatie die ressorteert bij samenwerkingspartners, het project betreffende. 25

8. Communicatie 26

8.1 Communicatie met de inwoners en stakeholders 26

1 Doelstelling

1.1 Doel en beoogd effect

Het doel van het project is het realiseren van een culturele voorziening aan het Berlijnplein in Leidsche Rijn Centrum om daarmee Leidsche Rijn Centrum compleet te maken met een groeiend aanbod van culturele activiteiten voor wijk en stad in Leidsche Rijn Centrum, plekken voor makers en voor eigentijdse, grootstedelijke kunstvormen in flexibele toekomstbestendige gebouwen met een vernieuwende culturele uitstraling, passend bij de kwaliteit van Leidsche Rijn Centrum en vormgegeven rondom het centrale thema 'De Toekomst van de Stad'. In de uitwerking van de plannen wordt daarbij ook samenwerking gezocht met amateurkunstorganisaties, wijkbewoners en jongeren. Meer over de doelstelling, de ambities en het beoogd effect voor het Berlijnplein is te lezen in het Ontwikkelplan Berlijnplein. (vastgesteld door de gemeenteraad dd. 20 mei 2021).

De beoogde effecten zijn

- Groeiend aanbod van culturele activiteiten in Leidsche Rijn Centrum voor publiek uit wijk, stad en land en meer worteling van de betrokken cultuurpartijen in Leidsche Rijn. Passende complementaire invulling voor Leidsche Rijn Centrum: een gebied met een vernieuwende culturele uitstraling met binnen- en buitenruimtes van hoge kwaliteit en met aandacht voor biodiversiteit, dat bijdraagt aan het voltooien van dit nieuwe stadshart;
- vernieuwende samenwerkingsverbanden tussen partijen rondom maatschappelijke thema's gerelateerd aan 'de Toekomst van de Stad', die input leveren voor beleids- en kennisontwikkeling.
- een versnelling op gebied van circulair bouwen door realisatie van een duurzaam en energieneutraal cultuurcluster, dat input geeft voor volgende nota Kapitaalgoederen Vastgoed Utrecht
- innovatie, ontmoeting en kruisbestuiving voor en door makers vanuit verschillende disciplines, dankzij het realiseren van betaalbare fysieke ontwikkelruimte voor deze doelgroep.
- Pionieren in programma, publiekswerking en beheer in de periode 2021-2024 in de aanloop naar de permanente gebouwen.

1.2 Context van het project

Vorm volgt ambitie
Met het Ontwikkelkader Berlijnplein en de leidende principes (2019) ligt de leidraad voor de ontwikkeling van het gebied vast: de gemeente ontwikkelt de kavel aan het Berlijnplein stapsgewijs tot een plek met een divers cultureel programma voor een breed publiek rond het thema 'De Toekomst van de stad' in samenwerking met RAUM, DePlaatsmaker en een groot aantal andere partijen. Tegelijkertijd werd besloten om een investeringsbeslissing voor te bereiden voor de verbouwing van boerderij Hofstede ter Weide, om deze geschikt te maken voor bestendige huisvesting van kinderkunstlocatie de Vrijstaat. Na het vaststellen van de Programmabegroting 2020 is de verbouwing van de boerderij Hofstede ter Weide voorbereid en de uitvoering start in 2021.
De ambities voor de invulling van het cultuurcluster Berlijnplein zijn geconcretiseerd in het Ontwikkelplan Berlijnplein 'Cultuur bouwt aan de Toekomst van de Stad, de stichtingskostenraming voor de bijbehorende bebouwing en publieke ruimte. Op 20 mei 2021 stemde de gemeenteraad in met het Ontwikkelplan en de bijbehorende businesscase.

Juridisch kader
De wet Markt en overheid schrijft voor dat de overheid bij uitvoering van ondernemingsactiviteiten de integrale kostprijs in rekening brengt. De wet voorziet in de mogelijkheid dat de gemeenteraad van

algemeen belang verklaart dat specifieke activiteiten worden aangeboden zonder dat de integrale kostprijs wordt gerekend.
De gemeenteraad heeft d.d. 20 november 2014 een zodanig Algemeen belang besluit genomen. Dit eerdere raadsbesluit voorziet voor dit cultureel project al voor een deel in een uitzondering op de regel van integrale kostprijs, namelijk waar het gaat om:

- verhuur t.b.v. sport, gezondheid, welzijn,
- verhuur aan bewoners(groepen), belangengroepen en maatschappelijke instellingen voor sociale, educatieve en culturele activiteiten.

Bovendien houdt punt 6 van het Algemeen belang besluit uit 2014 als uitzonderingsmogelijkheid in “Onrendabele top bij verhuur, verkoop of andere vervreemding vastgoed of grond (negatieve grondexploitatie)”. De gemeenteraad kan een project expliciet kwalificeren als een “extra investering in het algemeen belang bij een grote gebiedsontwikkeling waarbij de markt niet de wil of de mogelijkheid heeft om te investeren…”, en tevens sprake is van een onrendabele top bij verhuur van vastgoed.
Voor het realiseren van de ambities uit het Ontwikkelplan en de daarbij passende mix van partijen heeft de gemeenteraad op 20 mei 2021 een aanvullend besluit genomen, waarin zij heeft vastgelegd dat de verhuur plaatsvindt in het algemeen belang. De gemeente brengt een marktconforme huur in rekening, gebaseerd op een voorafgaande onafhankelijke taxatie. De concurrentieverhoudingen worden dus niet verstoord en er worden geen belangen van derden onevenredig geschaad ten opzichte van de met het besluit te dienen belangen.

Planologisch traject
In het vigerende bestemmingsplan heeft de Culturele kavel de bestemming Gemengd. Daarbinnen passen onder andere maatschappelijke voorzieningen, cultuur & ontspanning en bepaalde horecacategorieën. Voor inpassen van de functies creatieve bedrijvigheid en onderwijs zal alleen voor het desbetreffende deel van het bouwplan dat strijdig is met het bestemmingsplan een planologische wijziging worden aangevraagd. Hiervoor wordt een projectbesluit voorbereid, waarvan de procedure gecoördineerd wordt uitgevoerd met de omgevingsvergunningsprocedure.

Het ontwikkelplan past binnen de volgende kaders:

- Visie Leidsche Rijn Centrum ‘Het levende centrum’ (2004)
- Masterplan Leidsche Rijn Centrum (2006)
- Stedenbouwkundig Plan Leidsche Rijn Centrum Zuid (2009)
- Bestemmingsplan Leidsche Rijn Centrum Kern en Zuid (2013).
- Investeringsbeslissing parkeergarage Berlijnplein (2017)
- Cultuurnota 2021-2024, Kunst kleurt de stad (2019)

1.3 Bijdrage aan publieke waarde

De gebouw- en gebiedsontwikkeling van het Berlijnplein draagt bij aan de volgende publieke waarden:

1. **Innovatie vanuit cultuur**

Het project draagt bij aan de ontwikkeling van grootstedelijke eigentijdse kunstvormen, urban arts en jongerencultuur en vernieuwende samenwerkingsverbanden tussen partijen rondom maatschappelijke thema’s gerelateerd aan ‘de Toekomst van de Stad’, die input leveren voor beleids- en kennisontwikkeling. Daarnaast biedt het project een vernieuwend en divers publieksprogramma voor bewoners en bezoekers.

2. **Circulair**

Met het project realiseert de gemeente Utrecht een versnelling op gebied van circulair bouwen door realisatie van een duurzaam en energieneutraal cultuurcluster, dat input geeft voor volgende nota Kapitaalgoederen Vastgoed Utrecht
De gebouwen op het Berlijnplein worden adaptief ontworpen zodat met eenvoudige ingrepen verschuiving van functies mogelijk is Binnen de circulaire principes onderscheiden we circulair materiaalgebruik en circulair ontwerp. We dagen ontwerpers en bouwers bij de tender uit om met concrete en innovatieve voorstellen om de circulaire ambities waar te maken.
Voor het Berlijnplein wordt gebruikgemaakt van het S-lagen model. Dit is voor het Berlijnplein aangepast met een vijftal extra S-waarden. Hierover is meer te lezen in het Ontwikkelplan Berlijnplein (pagina 41) en de bijlage circulaire ambities Berlijnplein.

3. **Samen**

Samen maken we het Berlijnplein: betrokkenheid is het sleutelwoord. Het concept van het Berlijnplein is ontwikkeld door verschillende culturele partijen, gefacilieerd door de gemeente. Over de verschillende partijen die samenwerken op het Berlijnplein staat meer omschreven in het Ontwikkelplan Berlijnplein en de bijlage Samenwerking en co-creatie.

1.4 Beoogd eindmoment

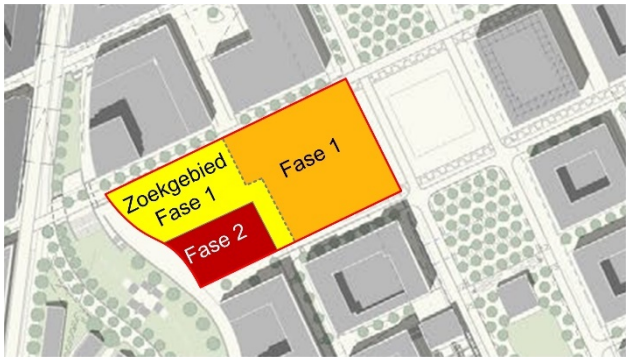
Het project is afgerond als de bebouwing en de publieke ruimtes behorend bij de investeringsbeslissing zijn gerealiseerd, er afspraken zijn gemaakt over een passend publieksprogramma dat na oplevering wordt uitgevoerd en er afspraken zijn gemaakt over de invulling van de rol van de gemeente Utrecht in de exploitatiefase. Het beoogd eindmoment, de oplevering van fase 1 en de overdracht naar de beheerorganisatie, wordt verwacht in Q3 2025.

2 Scope

2.1 Wat hoort wel en wat niet bij de uitvoering van het project

Berlijnplein is een culturele nieuwbouwontwikkeling van 9.200 m2. In het cultuurcluster komen ruimtes voor publieksprogramma en werk- en ontwikkelplekken zoals een presentatie studio, dans- en theaterstudio's, ateliers, expositieruimte, horeca e.d.. De gebouwen en het terrein faciliteren creativiteit, innovatie en ontmoeting. Het cultuurcluster wordt circulair en energieneutraal gebouwd en geëxploiteerd, is flexibel in opzet, waardoor het kan meebewegen met de veranderende behoeftes. De gemeente zoekt een consortium voor het ontwerpen, realiseren en gedeeltelijk onderhouden van deze culturele nieuwbouwontwikkeling incl. buitenruimten op basis van een twee-fasen contract. De gebouwen moeten een kwalitatief hoogwaardig en innovatief ontwerp krijgen met een herkenbare architectuur en publiek karakter. Belangrijk onderdeel van de opgave is de co-creatie met de huurders en eindgebruikers.

De ontwikkeling van de culturele kavel (F2) bestaat uit 2 gebiedsfases (zie onderstaand figuur).



Onderverdeling gebiedsfase 1 en gebiedsfase 2 van de Culturele kavel

De scope van het project betreft de gebiedsfase 1: het realiseren van ca. 9.200 m^2 BVO met specifieke functies en een bijbehorend publieksprogramma zoals vastgelegd in het Ontwikkelplan 'Cultuur bouwt aan de Toekomst van de Stad'. Het gebied dat in de afbeelding oranje is gekleurd, is zeker nodig voor de eerste fase, het gele gebied is voor 75% te benutten voor fase 1. De ontwikkeling van gebiedsfase 2 valt niet binnen de scope van het project. Binnen de scope van het project worden afspraken gemaakt over de invulling van de rol van de gemeente Utrecht na in gebruik name van het cultuurcluster. De exploitatieperiode van het cultuurcluster valt buiten de scope van het project.

Daarnaast is de projectorganisatie Berlijnplein (nauw) betrokken bij de renovatie van de boerderij Hofstede ter Weide (de Vrijstaat) en de invulling van de werfkelders onder de stadstuin van Leidsche Rijn Centrum. Beide opgaven zijn geen onderdeel van het raadsbesluit van 20 mei 2021 en vallen derhalve buiten de scope van deze rapportage. In de programmabegroting 2020 heeft de raad middelen beschikbaar gesteld voor de renovatie van de boerderij, als onderdeel van de ontwikkeling van de cultuuras in Leidsche Rijn Centrum, waar de Vrijstaat onderdeel van uit maakt. De werfkelders vallen binnen de grondexploitatie van Leidsche Rijn. Over beide opgaven zal de raad via reguliere rapportages worden geïnformeerd.

2.2 Deelprojecten

Het project Berlijnplein bestaat uit twee deelprojecten:

I. Deelproject programma

II. Deelproject gebouw

In het deelproject programma wordt stapsgewijs toegewerkt naar een vernieuwend cultureel publieksprogramma rond de Toekomst van de Stad met daarbij passende partijen.
Vanaf 2021 groeit het programma en het aantal betrokken jaarlijks door. Het deelproject programma kent de volgende stappen:

1. **Initiatief** (2021-2022) In deze fase start het gezamenlijk publieksprogramma van de coöperatie Berlijnplein en worden partijen geworven voor de invulling van de m2.
2. **Ontwikkeling** (2022-2023) Het publieksprogramma en het aantal partijen groeit, in de aanloop naar de realisatie van de permanente gebouwen.
3. **Voorbereiding** (2024-2025) een aangepast programma tijdens de bouw van het cultuurcluster en voorbereiding van het programma in het nieuwe cultuurcluster.

Het programma ontwikkelt zich geleidelijk, de gemeente monitort op basis van de ingediende jaarplannen en jaarbegrotingen.

Het deelproject gebouw doorloopt de volgende stappen:

1. **Aanbesteding** (2021-2022). In deze fase doorlopen we de aanbestedingsprocedure en selecteren we een consortium (aannemer en minimaal twee architectenbureaus). Het resultaat van deze fase is een gunningsbesluit op basis van een schetsontwerp.
2. **Ontwerp** (2022-2023). In deze fase werkt het consortium in co-creatie toe naar een Definitief Ontwerp (DO). Op basis van dit DO volgt een prijsaanbieding en een contract.
3. **Uitvoering** (2024-2025). In deze fase worden de verschillende gebouwen van Fase 1 gerealiseerd.

2.3 De aanbesteding

De aanpak voor de aanbesteding is beschreven in de aanbestedingsstrategie (pag. 124) die op 2 februari is vastgesteld in het college. Gezien de circulaire ambities in het project, de gewenste co-creatie en de beoogde invloed van huurders en gemeente in het ontwerpproces kiezen we ervoor om de markt intensief en langdurig te betrekken bij het project. We werken toe naar het afsluiten van een geïntegreerd contract met twee fasen (DNR/UAV) met een consortium dat verantwoordelijk is voor het ontwerp, de realisatie en het onderhoud. Op deze manier willen we komen tot een ontwerp, dat ook in onderhoud en exploitatie betaalbaar en maximaal circulair is.

De aanbesteding bestaat grofweg uit drie stappen: De aanbestedingsprocedure verloopt in 3 stappen



Overzicht van fasen tenderprocedure gebouw- en gebiedsontwikkeling Berlijnplein

De aanbesteding is in Q1 2021 gestart. In september 2021 start de gunningsfase, waarna begin 2022 de voorlopige gunning zal plaats vinden.

3 Geld

De geraamde kosten van het project zijn, conform de kaderbrief Vastgoed, gedekt door huurinkomsten en een structurele bijdrage vanuit gemeente Utrecht. In onderstaand schema is deze businesscase weergegeven.

De dekking (of inkomsten) van de structurele lasten is opgebouwd uit diverse inkomstenbronnen:

- De structurele bijdrage van de gemeente bedraagt 3,9 miljoen euro (prijspeil 2025);
- Huurinkomsten van de toekomstige gebruikers.

De uitgaven (of kosten) worden gevormd door de huisvestinglasten (kostprijsdekkende huur, KPD) en kosten voor de culturele programmering.

Zie verder bijlage 1 (geheim)

De onrendabele top is hoog: deels vanwege de lage huren, die de beoogde gebruikers wegens de aard van hun activiteiten en het daarbij behorende beperkte verdienvermogen kunnen betalen en deels vanwege de hogere investering, die circulair, adaptief en energieneutraal en architectonisch onderscheidend bouwen met zich meebrengt.

3.1 Beschikbare budget en de inzet per fase, per jaar of per deelproject

Met het Raadsbesluit van 20 mei 2021 is het uitvoeringskrediet beschikbaar bij VGU.
Alle kosten in de investeringsbegroting zijn geïndexeerd met 4 jaar naar de geplande opleverdatum medio 2025. Een onderverdeling van het beschikbare budget wordt nog verder uitgewerkt.

De voorbereidingskosten zijn gedekt uit het budget voor het Cultuurkavel vanuit Leidsche Rijn. De voorbereidingsfase is afgerond en financieel afgesloten. Uit de onderbesteding 2017 en 2018 is uit het budget Cultuur een bedrag van 2,75 miljoen toegevoegd aan de grondexploitatie Leidsche Rijn. Dit bedrag is conform de BBV richtlijnen, ingebracht in een vaste activareserve en vormt dekking voor de investering. Dit bedrag is dus niet afkomstig uit de grondexploitatie Leidsche Rijn Centrum.

3.2 Onzekerheden in het budget aan de kostenkant en de dekkingskant

Er is een risicoreservering opgenomen voor het BTW-risico (als gevolg van mogelijke hogere kapitaallasten en huur) in de structurele lasten Dit risico wordt na een standpunt vanuit de belastingdienst duidelijk (naar verwachting eind 2021). *(zie voor bedragen bijlage 1, geheim)*

Circulaire businesscase
De ambitie voor het circulaire cultuurcluster Berlijnplein is om op het gebied van circulariteit verder te gaan dan alleen het implementeren van circulaire principes. We willen toewerken naar een circulaire businesscase waarbij ook rekening is gehouden met restwaarden en alternatieve verdienmodellen (lease, huur, pay-per-use). Het doel van het rekenen met restwaarden en alternatieve verdienmodellen is om naast aspecten van waarde-creatie, ook de focus te leggen op waarde-behoud en daarmee een bijdrage te leveren aan de circulaire economie.

In een circulaire businesscase worden de kosten en alle baten van het project gedurende de hele levenscyclus tegen elkaar afgewogen. Het uitgangspunt is dat producten en materialen een restwaarde hebben, die als baat wordt meegenomen in de businesscase. Dit kan een extra inkomst opleveren in de

toekomst (oftewel leiden tot lagere kapitaallasten). Dit in vergelijking tot een gebruikelijke businesscase waar baten voor een culturele voorziening alleen bestaan uit huurinkomsten.

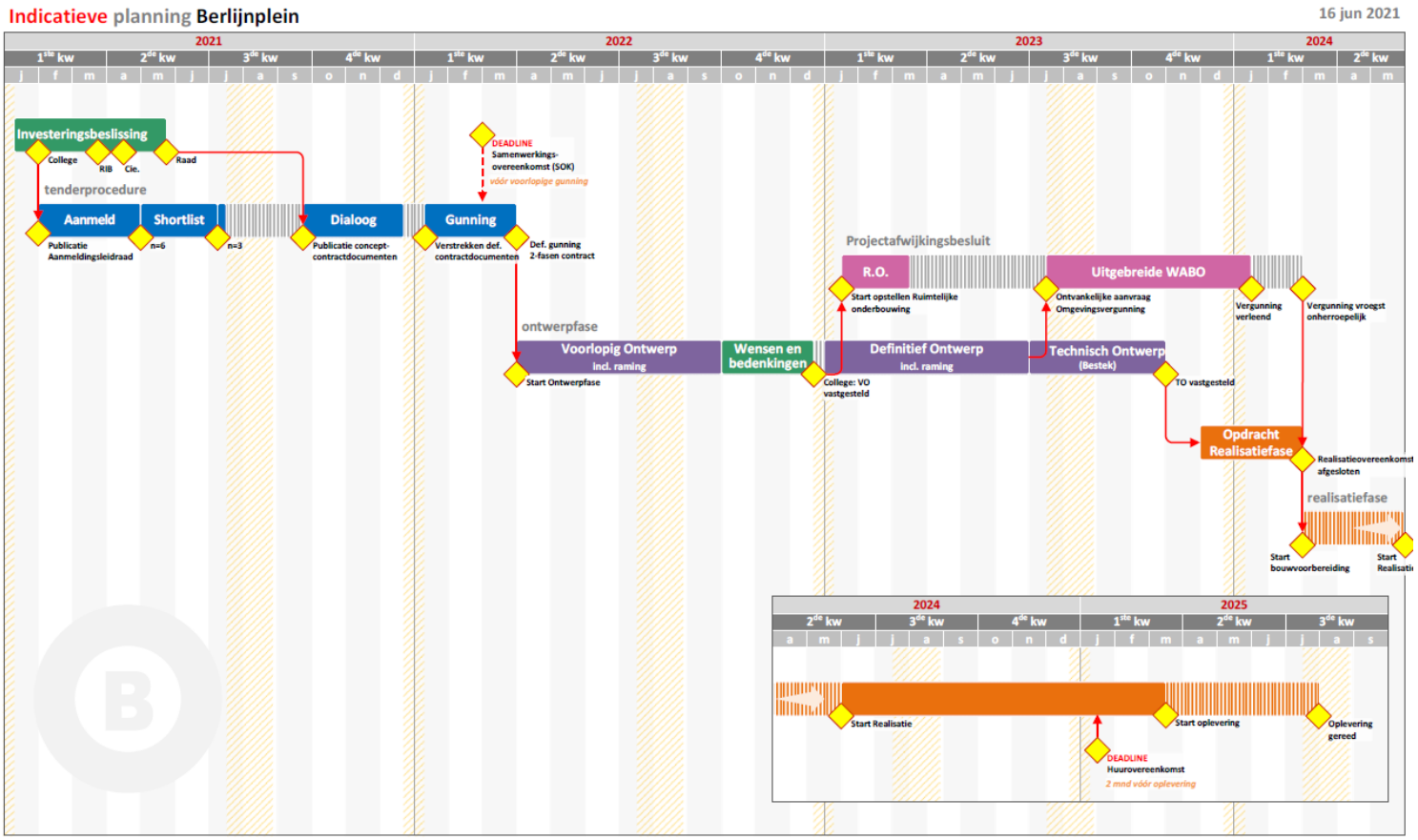
NB. de businesscase is nog opgesteld op de traditionele manier. Er is dus nog geen opbrengst ingeboekt. We onderzoeken of een circulaire businesscase een positief effect kan hebben.

4 Tijd

4.1 De mijlpalen in het project

Voor het project worden verschillende versies van de planning opgesteld:

1. Detailplanning: voor intern gebruik (projectteam). Hier kan worden ingezoomd op onderdelen van de planning die op dat moment relevant zijn.
2. Relatieschema: geeft afhankelijkheden tussen mijlpalen weer.
3. Indicatieve Planning op hoofdlijnen: overzichtsplanning voor de hele projectscope; van nu t/m oplevering. Deze versie van de planning is gebaseerd op, en in overeenstemming met, bovenstaande planningen.
   NB. de planning voor het gebouw zit hierin op het kritieke pad en is leidend. .



Indicatieve planning op hoofdlijnen, d.d. 17 juni 2021

Mijlpaal	Cfm. planning jul 20	Cfm planning aug 20	Actueel (jun 21)
Collegebesluit vrijgave Investeringsbeslissing	Okt 20	Nov 20	Feb 21
Raadsbesluit vaststelling Investeringsbeslissing	Dec 20	Feb 21	Mei 21
Publicatie Tender (start Aanmelding)	Nov 20	Nov 20	Feb 21

Definitieve gunning Ontwerp	Sep 21	Sep 21	Mrt 22
…planologisch traject mp 1 (n.t.b.)	..	..	..
…planologisch traject mp 2 (n.t.b.)	..	..	..
Vaststelling DO gebiedsfase 1	Sep 22	Sep 22	Jun 23
Definitieve gunning Uitvoering gebiedsfase1	Dec 22	Dec 22	Feb 24
Start uitvoering gebiedsfase 1	Mei 23	Mei 23	Mei 24
Oplevering eerste deel gebiedsfase 1	Mei 24	Mei 24	Mrt 25
Oplevering laatste deel gebiedsfase 1	Nov 24	Nov 24	Aug 25

.
De toezegging aan de raad dd. 20 mei 2021 is verwerkt in de planning. De wensen en bedenkingen van de raad worden betrokken bij de beoordeling van het Voorlopig Ontwerp, waarmee de raad de mogelijkheid heeft om het ontwerp op punten bij te sturen, binnen de kaders van het afgesloten contract met het consortium. Het consortium krijgt de gelegenheid om het ontwerp zo nodig aan te passen voor de vaststelling van het Definitieve Ontwerp (DO)..

5 Kwaliteit

5.1 Wijze van borging van de kwaliteit van de uitvoering

In het amendement A25 heeft de raad op 20 mei de kwaliteitskaders voor het project verbijzonderd:

In het project Berlijnplein gelden in het bijzonder de onderstaande kwaliteitskaders. afwijking van de onderstaande kaders wordt te allen tijde voorkomen en is alleen mogelijk na instemming van de gemeenteraad.

- Het cultuurcluster Berlijnplein biedt een jaarrond en divers programma voor de wijk en voor de stad. Meer dan 50% van het budget blijft beschikbaar voor programma (en gaat niet in stenen zitten).
- Er wordt 9.200 m2 (bruto vloeroppervlak) en de bijbehorende terreininrichting gerealiseerd op basis van het Ontwikkelplan Berlijnplein.
- In het cultuurcluster Berlijnplein versterken creatieve bedrijvigheid, onderwijsinstellingen, culturele organisaties en makers elkaar. Er is blijvend ruimte voor culturele huisvesting voor niet-kapitaalkrachtige huurders. Waarbij niet significant (meer dan 10%) wordt afgeweken van het doel van 4.000 m2 bruto vloeroppervlak (bvo) voor culturele huisvesting voor niet-kapitaalkrachtige huurders.
- Het cultuurcluster wordt circulair en energieneutraal gebouwd en geëxploiteerd. Met als ondergrens de criteria in het document ‘circulaire ambities Berlijnplein’ van 12 november 2020, waaronder een maximale milieubelasting (schaduwkosten) per m2 BVO op gebouwniveau van € 0,80.

Contractbeheersing

Er is bewust gekozen een geïntegreerd contract met twee fasen (DNR/UAV). Om de circulaire ambities te bereiken is het wenselijk om het ontwerp, de realisatie en het onderhoud in één hand te houden en te kiezen voor een geïntegreerd contract. Vanwege de gewenste co-creatie en de beoogde invloed van huurders en gemeente in het ontwerpproces sluit een twee fasen contract beter aan dan de andere geïntegreerde contractvorm ‘Design Build en Maintain’. Een geïntegreerd contract met ruimte voor co-creatie is alleen mogelijk met een zogenaamd ‘tweefasencontract’. De term ‘tweefasen contract’ kan hier verwarrend zijn: het klinkt alsof het gaat om twee contracten, maar het is één contract waarbij het besluit aan het begin genomen wordt. Het ‘go/no-go moment’ waar aan wordt gerefereerd betreft een toetsmoment, waarbij wordt getoetst of het ontwerp en de prijsaanbieding aansluiten bij de vooraf overeengekomen kaders en contractvoorwaarden. Als dat niet het geval is, kan de opdrachtgever de overeenkomst ontbinden. Als dat wel het geval is, wordt overgegaan tot realisatie. Niet overgaan tot realisatie is aan (juridische) regels gebonden. In het deelproject gebouw is een contractmanager verantwoordelijk voor het beheersen van de afspraken die in het contract vastgelegd zijn.

5.2 Eventuele verschillen daarin tussen de fasen of deelprojecten

Aanbesteding gebouw en initiatief programma

Het doel van de aanbesteding is het selecteren van een consortium dat de culturele nieuwbouwontwikkeling op Berlijnplein gaat ontwerpen, realiseren en gedeeltelijk onderhouden. In het cultuurcluster komen ruimtes voor publieksprogramma en werk- en ontwikkelplekken zoals een presentatiestudio, dans- en theaterstudio’s, ateliers, expositieruimte en horeca. De gebouwen en het terrein faciliteren creativiteit, innovatie en ontmoeting.

In deze periode ontwikkelt het culturele publieksprogramma zich en worden de Programma’s van Eisen voor de verschillende ruimtes opgesteld.

Ontwerp gebouw en ontwikkeling programma
Het doel van de ontwerpfase is om met consortium, de gemeente en huurders gezamenlijk tot een ontwerp te komen dat gerealiseerd kan worden binnen budget en voldoet aan de doelstellingen. Het realisatiebudget wordt taakstellend meegegeven aan beide partijen. Dit is bedoeld om gezamenlijk commitment te krijgen. Gedurende de ontwerpfase worden de bekende besluitvormingsmomenten van VO (Voorlopig Ontwerp), DO (Definitief Ontwerp) en bestek gehanteerd. De ontwerpproducten worden daarin getoetst aan de doelstellingen, het budget en de toezeggingen uit de aanbesteding.
Het publieksprogramma ontwikkelt zich door, waarmee zowel thematische samenwerkingsprojecten als andere vormen van publieksrelatie ontstaan.
Ook sluiten nieuwe partijen aan, zowel hoofdhuurder(s) als eindgebruikers. De samenwerking ontwikkelt zich, de kennis en netwerken vergroten.

De gemeenteraad de gelegenheid om het ontwerp binnen de kaders van het afgesloten contract met het consortium op punten bij te sturen. De raad krijgt daartoe bij het toetsen van het Voorlopig Ontwerp de gelegenheid om haar wensen en bedenkingen mee aan het college. Het consortium krijgt vervolgens de gelegenheid om het ontwerp hierop zo nodig aan te passen, zodat deze meegenomen kunnen worden in het Definitieve Ontwerp en de uitwerking in een Technisch Ontwerp (TO).

Realisatie gebouw en voorbereiding programma
Nadat het ontwerp is afgerond kan het project gerealiseerd worden. In het contractdeel realisatie is een tijd, kwaliteit en prijs gebonden afspraak gemaakt met het consortium. Doordat de uitvoerende partijen betrokken zijn geweest in het ontwerp is hun uitvoeringskennis maximaal benut en wordt discussie over de maakbaarheid van het ontwerp beperkt. Wanneer in de realisatie ontwerpfouten worden geconstateerd, kan de gemeente het consortium daar op aanspreken. Voor de aansprakelijkheid dient dan terug gevallen te worden op het overeenkomst deel van de ontwerpfase.
Tussen de ontwerp- en de realisatiefase van het contract zit een go/no go moment, zodat de opdrachtgever kan toetsen of het consortium een TO oplevert dat voldoet aan de gestelde kwaliteit, invulling geeft aan de ambities en binnen het taakstellend budget past. Als dit het geval is, dan mag het consortium het project realiseren. Voldoet het TO niet aan de kaders, dan kan de gemeente besluiten om afscheid te nemen van het consortium en op grond van het opgestelde bestek een nieuwe aanbesteding op de markt zetten voor de realisatiefase. Als deze situatie zich voordoet, zullen we de raad betrekken bij de verdere afweging.
Tijdens de realisatie worden afspraken gemaakt over de invulling van de rol van de gemeente Utrecht na de ingebruikname van het cultuurcluster.

Gedurende de realisatie is er een aangepast publieksprogramma en wordt het publieksprogramma na opening van het cultuurcluster voorbereid.

5.3 Vormen van tegenspraak (audits, dwarskijksessies, reviews of second opinion)

Door de opzet van het project, waar co-creatie de basis is van de aanpak, is van nature een vorm van tegenspraak georganiseerd.

De gemeente is eigenaar van gebouwen en terrein en verhuurt deze aan hoofd- en subhuurders. Een groot deel van deze hoofd- en subhuurders (de *Pleingenoten* van Berlijnplein) zijn intensief en op alle niveaus betrokken bij het project. Co-creatie vindt niet alleen plaats met de pleingenoten, maar ook met andere stakeholders zoals direct omwonenden, bewoners Leidsche Rijn en jongerenorganisaties.

Audits
Audits kunnen op verzoek van het opdrachtgeversoverleg, de stuurgroep, Financiën & Control of gemeenteraad uitgevoerd worden. Het opdrachtgeversoverleg is verantwoordelijk voor de uitvoering van de aanbevelingen uit de audits.

Reviews en second-opinion
Bij de bewaking van de kwaliteit wordt zowel het product als het proces beoordeeld. De beoordeling vindt plaats door een interne collegiale review en indien nodig aangevuld met een externe toetsing (second opinion).
Er vindt periodiek vindt herijking plaats: als de uitwerking niet binnen het taakstellend budget past, moeten er aanpassingen gedaan worden in het ontwerp van het consortium zodat het wel past en binnen de kaders blijft. Wijzigingen worden voorgelegd aan de projectmanager en zo nodig aan het ambtelijk opdrachtgeversoverleg en de bestuurlijke stuurgroep.

Specificatie van de werkwijze (zie ook raadsbrief van 30 april 2021)
- We benutten de expertise van onze eigen (financieel) deskundigen in reviews per fase.
- We zetten een externe bouwkostendeskundige in om de financiële toets op het programma van eisen uit te voeren en om de ramingen van het consortium te controleren..
- We laten een second opinion uitvoeren door een onafhankelijk bureau op de financiële raming van het Programma van Eisen en op de financiële raming van het Voorlopig Ontwerp en het Definitief Ontwerp.
- Elke stap in het project heeft een financieel toetsmoment, met gelegenheid tot bijsturen binnen de kaders. We hanteren hierbij de gebruikelijke fasering in bouwprojecten: Programma van Eisen, Aanbesteding en contractering (dialoogfase en voor gunning), Voorlopig Ontwerp (VO), Definitief Ontwerp (DO), Bestek en uiteindelijk Realisatie.

Co-creatie
We kiezen bewust voor co-creatie op het Berlijnplein, omdat we zo meer diverse meningen en een betere afweging krijgen, en daarmee meer kwalitatieve keuzes: verschillende groepen brengen verschillende inzichten en ervaringen mee, die we inzetten om een goed plan te maken. Met het vergroten van betrokkenheid ontwikkelen we meer zorg voor de omgeving en voor gedeelde waarden.

Tijdens het ontwerp zal de cocreatiemanager samen met het consortium de ontwerpfase inrichten en daarbij de betrokkenen voldoende aanhaken en in positie brengen om op het vastgestelde niveau van samenspraak deel te kunnen nemen.

5.4 Vastleggen en gebruiken van leerervaringen

In het project worden, als onderdeel van de innovatie, de geleerde lessen vastgelegd. Dit gebeurt onder meer door het publiceren van interviews met de direct betrokken en het vastleggen van de geleerde lessen in het aanbestedingstraject in een aantal greenpapers (in samenwerking met Cirkelstad Utrecht, een netwerk van private en publieke partijen in de circulaire economie en de provincie Utrecht).Tevens wordt samengewerkt met kennisinstellingen zoals HKU en UU om kennisuitwisseling (in en uit) te vergroten.

De belangrijkste lessen uit vergelijkbare projecten van gemeente Utrecht zijn geïnventariseerd. Het betreft de volgende projecten:
- Tivoli Vredenburg
- Museum Depot

- Vlampijpateliers
- De Nieuw Lunet
- bouwprojecten Ruimte (o.a. Stationsgebied, Veemarkt, Leidsche Rijn, Hoge Weide)
- Circulaire inkoopprojecten bij gemeente (algemeen)
- Bouw- projecten en realisatieprojecten van tijdelijke buitenruimte en tijdelijke paviljoens (4x) op Berlijnplein

Lessen rond samenwerking, die toegepast worden in het project

Tivoli Vredenburg

- Maak governance gemeente bij realisatie effectiever
- Vraag VGU vroeger aan tafel
- Werk hoge ambities helder uit door ze goed te onderbouwen
- Stuur als gemeente eenduidig in je subsidietoekenning

Museum depot

- Houd zelf de regie, breng specifieke kennis in
- Weet waar je prioriteiten liggen bij nodige besluiten
- Rol van de beheerder van het gebouw is essentieel

Vlampijpateliers

- Bouwteam geschikte samenwerkingsvorm voor dit project

Nieuw Lunet

- Bouwteam past bij gemeente
- Begin tijdig met visie op contractbeheersing & kwaliteitsborging

Circulaire inkoop

- Creëer draagvlak bij de stakeholders.
- Zorg voor gezamenlijke definitie van circulariteit.
- Vraag tijdig hulp om circulaire doelstellingen handen en voeten te geven

Lessen rond contractvorm

Tivoli Vredenburg

- Verbindt het bouwproces met de ingebruikname van het gebouw
- Maak een realistische exploitatie op basis van programmering en activiteiten

Museum depot

- Neem onderhoud mee in contract. Leg een duidelijk demarcatie.
- Beschrijf de groei of waar flexibiliteit in contract nodig is
- Reken in contract met totale levenscycluskosten (total cost of ownerschip)

6 Risico's en beheersmaatregelen

6.1 De belangrijkste risico's en beheersmaatregelen (zoals financieel, organisatorisch, technisch of juridisch) voor de korte en de langere termijn ;

De onderstaande risico's worden op dit moment gezien als de belangrijkste strategische risico's voor het project:

nr	Risico	Beheersmaatregelen
1	**Te weinig/niet de juiste bouwmaterialen beschikbaar** Doordat er te weinig of niet de juiste bouwmaterialen beschikbaar zijn, bestaat de kans dat de circulaire ambities onder druk komen te staan en er meer tijd nodig is voor de realisatie van het project met als gevolg vertraging (en hogere kosten als gevolg van een langere doorlooptijd)	1. Keuze in materialen mede bepalen door beschikbaarheid en betaalbaarheid van materialen. Op dit moment zijn de houtprijzen hoog en levertijden onzeker, dan kan de keuze naar staalbouw gerechtvaardigd zijn als die zekerder en meer beheersbaar is. (let wel! Dit is een momentopname) 2. In de voorbereiding inzetten worden op modulair bouwen. Dit gaat meestal gepaard met prefab, waarbij de bouwtijd (buiten) controleerbaarder en verkort wordt (kosten zitten dan wel in de 'fabriek', maar die is veel efficiënter dan de bouwplaats. 3. Aan consortia suggesties aanreiken dat ze materialenbanken / slopers toevoegen (als niet al gedaan) 4. Circulair bouwen vraagt hoe dan ook om een andere materiaalstrategie; mining/delven van materialen uit bestaande (te slopen/demonteren) gebouwen, nieuwe biosbased materialen al dan niet lokaal geproduceerd etc. Niet perse goedkoper of sneller, maar het consortium zal dit in zijn
2	**Ontwikkelingen in de markt** Door ontwikkelingen in de markt stijgen de prijzen, waardoor de kans bestaat dat de financiële haalbaarheid van het project onder druk komt te staan met als effect dat de ambities niet gerealiseerd kunnen worden binnen de beschikbare middelen.	1. Keuze in materialen mede bepalen door beschikbaarheid en betaalbaarheid van materialen. 2. De expertise in het consortium, waarin aannemers en leveranciers aan tafel zitten optimaal benutten en hiermee het risico beperken. 3. Via het consortium ook een leverancier van kritische / schaarse materialen vroegtijdig aanhaken (als niet al gedaan).
3	**Stapeling van ambities** Door de stapeling van ambities bestaat de kans dat er keuzes gemaakt moeten worden met als effect dat niet alle ambities binnen het beschikbare budget gerealiseerd moeten worden.	1. Op voorhand nadenken wat basis is in het gebouw en wat partijen zelf moeten meenemen, regelen. Prioritering waarbij investering in basiskwaliteit en infrastructuur voorop moet staan. Daarmee maak je keuzen en exploitatie (in de toekomst) niet onmogelijk. De eindvoorzieningen bij gebruiker laten liggen en financiering uit andere bronnen laten komen (vb. wel vloerpotten, data en loze leidingen in een geluid-theaterruimte evt. een tussensysteem, maar geen lichtarmaturen, boxen etc.). 2. Subsidieregelingen onderzoeken i.s.m. consortium
4	**Aanbesteding mislukt** Door de stapeling van ambities in combinatie met het beschikbare budget bestaat de kans dat de inschrijvingen onvoldoende passen bij de ambities of dat	1. Maatregel vanuit de gemeente is open blijven staan voor de signaleringen van risico's van marktpartijen. De risico's niet bij partijen neerleggen, maar bespreekbaar maken van hoe dat op te vangen en daarna pas waar deze zou moeten liggen. Stelregel hanteren. Het risico ligt bij die partij die erop kan sturen

	partijen zich terugtrekken in de aanbesteding.	2. Door in dialoog met elkaar in gesprek te zijn kunnen ambities en invullingen tussentijds worden bijgestuurd. Terugtrekken kan altijd gebeuren. We hebben drie goede consortia geselecteerd. Door in gesprek te blijven wordt dit risico kleiner 3. Vroegtijdig het gesprek aangaan over prijsrealisme 4. Flexibiliteit: ambitieniveau / afwerkingsniveau op onderdelen 'afprijzen'
5	**Wensen en bedenkingen gemeenteraad** Door de implicaties van de wensen en bedenkingen van de raad in de toetsing van het Voorlopig Ontwerp bestaat de kans dat het project vertraagt en niet binnen de meegegeven kaders gerealiseerd kan worden.	1. Goed informeren en uitleggen van het SO. Het consortium (o.a. architect) het SP laten presenteren. 2. Kaders vooraf nogmaals onder de aandacht brengen. Ruimte binnen kaders goed benutten. 3. Proberen heldere procesafspraken vooraf te maken met presidium. 4. Impact van de wensen en bedenkingen inzichtelijk maken en vervolgens toetsen of er een meerderheid is voor wijziging.
6	**Technisch ontwerp voldoet niet aan de gestelde kwaliteitseisen** Doordat het Technisch Ontwerp niet voldoet aan de gestelde kwaliteitseisen of niet past binnen het taakstellend budget bestaat de kans dat de gemeente het contract met het consortium wil beëindigen waardoor het project niet gerealiseerd kan worden zoals beoogt en er een nieuwe aanbesteding gestart moet worden.	1. Eerder inbouwen van toets/ijkmomenten (op kwaliteit, geld en planning) met een goede controle door contract / technische kwaliteitsmanager + experts + pleingenoten. 2. Ontwerp vindt plaats in co-creatie, dus continu sturing op kwaliteit door pleingenoten en gemeente aanwezig. 3. Consortium contractueel mede verantwoordelijk voor het bewaken van de kaders, inclusief de financiële kaders, met controle door de gemeentelijk financieel manager en de externe kostenexpert.
7	**Vernieuwende samenwerking en kruisbestuiving komt niet van de grond** Door diverse omstandigheden komt de beoogde samenwerking, kruisbestuiving en innovatie tussen partijen in het cultuurcluster Berlijnplein niet van de grond	1. Community management al in een vroeg stadium oppakken en mee laten ontwikkelen 2. Samenwerkingsafspraken en innovatie-trajecten met partijen opzetten. 3. Coöperatieven oprichten om elkaar te scherpen 4. Gezamenlijke ambities formuleren en smart maken naar events en targets 5. Vastleggen wat er gebeurt, ook wat er onder de radar vaak onzichtbaar is naar boven brengen
8	**Te weinig passende inzet beschikbaar in de organisatie** Doordat het project op meerdere terreinen (programma, aanbesteding, contractvorm, gebouw) innovatief is bestaat de kans dat er onvoldoende passende capaciteit beschikbaar is binnen de gemeente Utrecht met als gevolg dat de realisatie van de ambities binnen de meegegeven kaders onder druk komt te staan.	1. Extra budget opnemen bij de opdrachtgeverskosten om specifieke expertise in te huren 2. In de planning tijd opnemen om de gemeentelijke organisatie mee te nemen in de beoogde innovatie 3. Zorgen voor korte lijnen tussen de betrokken organisatieonderdelen in het opdrachtgeversoverleg, zodat er indien nodig snel opgeschaald kan worden.

6.2 Toelichting onderbouwing en duiding van de opgenomen informatie

De risico-inventarisatie in uitgevoerd aan de hand van een aantal brede sessies met vertegenwoordigers van VGU, CZ en het projectteam. De planner beheert het risicodossier van het project. De inventarisatie is besproken in het opdrachtgeversoverleg en in de stuurgroep.

Actualisatie risicodossier
Viermaal per jaar wordt het risicodossier geactualiseerd:

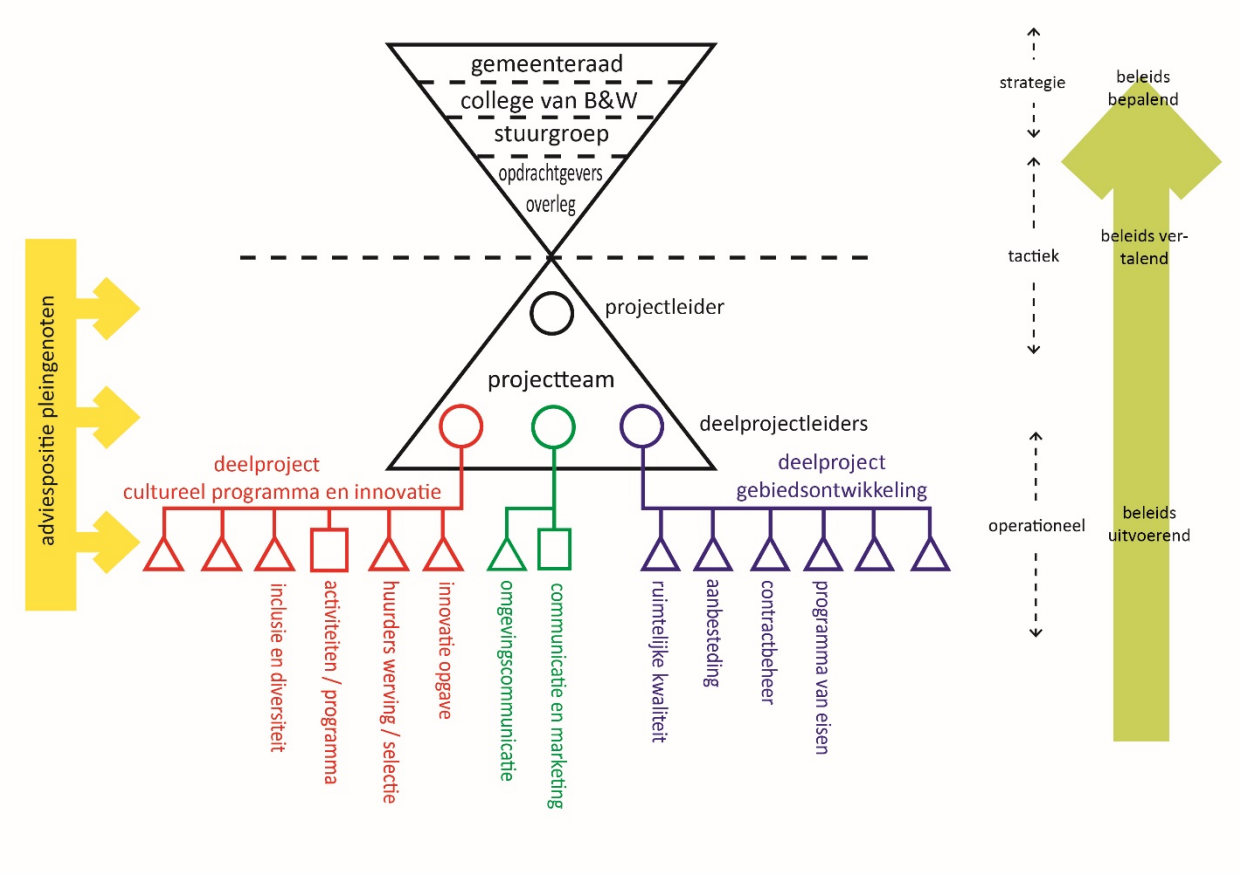
- Tweemaal per jaar, op vaste momenten, een plenaire risicosessie met het projectteam, aangevuld met de op dat moment inhoudelijk meest relevante medewerkers, projectjurist en controller. De projectbeheerser begeleidt het proces van de plenaire risicosessie.
- Tweemaal per jaar voert de projectbeheerser gesprekken met deelprojectleiders om ‘hun’ risico’s te actualiseren.
- Met bovengenoemde medewerkers wordt, zo nodig, bij faseovergangen ook een sessie georganiseerd.
- Daarnaast worden opdrachtgevers betrokken bij een risicosessie.

In het programma van Eisen – deel Proces en Samenwerking is de gezamenlijke risicobeheersing beschreven en zijn de verantwoordelijkheden van het consortium (opdrachtnemer) vastgelegd.

7 Organisatie

7.1 Besturing van het project (governance);

Binnen het project hanteren we onderstaande structuur. De verschillende rollen worden hieronder toegelicht.



Raad
De raad stelt de kaders voor het project vast en controleert of het project binnen deze vastgestelde kaders wordt uitgevoerd. De raad heeft budgetrecht. De raad wordt geïnformeerd via de voortgangsrapportages in het kader van de Regeling Risicovolle projecten (RRP) en bij het bereiken van specifieke mijlpalen in het project, zoals bij veel grote projecten gebruikelijk is. Dit vindt plaats bij de gunning van de opdracht aan een consortium en bij het vaststellen van het Voorlopig Ontwerp, het Definitieve Ontwerp en voorafgaand aan de start van de bouw.
Daarnaast krijgt de raad de gelegenheid om op het moment van het toetsen van het Voorlopig Ontwerp wensen en bedenkingen mee te geven.

College
Het college is verantwoordelijk voor de uitvoering van het project binnen de door de raad vastgestelde kaders.

Bestuurlijk opdrachtgever (Stuurgroep Berlijnplein)
De wethouders Leidsche Rijn, Vastgoed en Cultuur zijn namens het college bestuurlijk opdrachtgever voor het project Berlijnplein en portefeuillehouder in het college. Binnen de stuurgroep is de wethouder

Cultuur eindverantwoordelijk. Besluitvorming door college en raad wordt voorbereid in de Stuurgroep Berlijnplein. De Stuurgroep Berlijnplein komt 4 x per jaar bijeen. Als een besluit de portefeuilles van andere wethouders raakt, wordt het besluit voorafgaand aan de collegebehandeling geagendeerd voor de staven van de desbetreffende wethouders.

Ambtelijk opdrachtgever
De Themadirecteur Gezond Stedelijk Leven voor Iedereen is ambtelijk opdrachtgever (AOG) voor het project. De AOG is verantwoordelijk voor een juiste uitvoering van de projectopdracht en stuurt de projectmanager aan. De AOG is het eerste escalatieniveau voor besluitvorming in het geval er tegenstrijdige belangen zijn binnen of op de raakvlakken van het project.

Opdrachtgeversoverleg
Voor de duur van het project wordt een opdrachtgeversoverleg ingesteld. Het opdrachtgeversoverleg bestaat uit de volgende leden:
- Themadirecteur Gezond Stedelijk Leven voor Iedereen (voorzitter);
- IRM Vastgoed Utrecht (VGU);
- IRM Culturele Zaken (CZ);
- Gebiedscoördinator Leidsche Rijn Centrum;
- Projectmanager Berlijnplein

Het opdrachtgeversoverleg stuurt op realisatie van het project binnen de door de raad vastgestelde kaders. Het opdrachtgeversoverleg komt elke 6 weken bij elkaar, of vaker indien nodig. Tijdens de vergaderingen wordt de voortgang van het project besproken en worden besluiten genomen over uitwerkingen en/of afwijkingen van de planning, kosten, risico's en organisatie van het project. Besluiten en documenten die ter besluitvorming worden voorgelegd aan college of raad, worden na bespreking in het opdrachtgeversoverleg, geagendeerd voor de Stuurgroep en eventuele relevante staven. De Stuurgroep en besluitvorming wordt voorbereid door de secretaris van het opdrachtgeversoverleg.

Projectmanager (gedelegeerd opdrachtgever)
De gedelegeerd ambtelijk opdrachtgever treedt op als dagelijks aanspreekpunt voor de opdrachtnemer. Het gedelegeerd opdrachtgeverschap is belegd bij de projectmanager Berlijnplein.

Projectteam
De dagelijkse leiding van het project is de verantwoordelijkheid van het projectteam.
Het projectteam bestaat uit:
- Overall programma manager: organiseert, stuurt en coördineert het overall proces voor programma, gebouwen&terrein. Voorzitter van het PT.
- Projectleider Gebouw & Terrein: organiseert, stuurt en coördineert het proces voor gebouwen & terrein. Stuurt de werkgroepen aan. De projectleider Gebouw&Terrein is het directe aanspreekpunt voor de projectleider van de Opdrachtnemer.
- Projectleider cultureel Programma en Innovatie: organiseert, stuurt en coördineert de aansturing van het culturele programma, de innovatie en het co-creatieproces
- Communicatie- en omgevingsmanager: organiseert, stuurt en coördineert de communicatie over het project

De ondersteuning bestaat uit een projectsecretaris, een financieel manager en een plannings- en risicomanager.

Deelprojecten en werkgroepen
De deelprojecten Programma en Gebouw zijn georganiseerd in werkgroepen:

Het deelproject Programma is gericht op het ontwikkelen en programmeren van publieksprogramma in de huidige situatie, (ook tijdens de bouw) naar de exploitatie van de nieuwe gebouwen en verder, zodat de samenwerking groeit, het publieksbereik groeit en het eigenaarschap met de plek groeit.

Werkgroepen in het deelproject Programma:
- Werkgroep publieksprogramma
- Werkgroep huurders/werving
- Werkgroep ontwikkelen en monitoren innovatie
- Adviesgroep diversiteit en inclusie

Het deelproject gebouw kent de volgende werkgroepen
- Werkgroep Aanbesteding
- Werkgroep Techniek en Contracten
- Werkgroep Financieel

In het PvE deel Proces en Samenwerking is in hoofdstuk 5 en 6 de projectorganisatie van de opdrachtgever en van de opdrachtnemer voor de fase na gunning gespecificeerd.

Pleingenoten
De Pleingenoten zijn de huidige en toekomstige huurders en eindgebruikers van het cultuurcluster Berlijnplein. Zij hebben een actieve rol in het tot stand komen van het programma en in de voorbereiding van het ontwerp, de realisatie en het onderhoud van de gebouwen. Op dit moment zijn RAUM, DePlaatsmaker en HKU in beeld als huurders van het cultuurcluster (intentie-overeenkomsten getekend, samenwerkingsovereenkomsten in voorbereiding). Overige pleingenoten (subhuurders) zijn onder meer: Nieuw Utrechts Toneel, Buurtwerkkamer Hart voor Leidsche Rijn, junior adviesbureau Jonge Honden, Ontwerpcollectief Goede Vrijdag en de dansgezelschappen 155, IRC en SHIFFT. Gedurende het proces zal de groep pleingenoten uitbreiden en van samenstelling veranderen.

Projectcontroller
De projectcontroller is geen lid van het projectteam, omdat hij namens de organisatie en de ambtelijk opdrachtgever bewaakt of het project Berlijnplein ‘in control’ is. Daarvoor is het belangrijk dat de projectcontroller een onafhankelijke rol heeft en houdt ten opzichte van het project. De projectcontroller geeft (ongevraagd) advies aan zowel de projectmanager, (gedelegeerd) ambtelijk opdrachtgever, opdrachtgeversoverleg, concerncontroller en bestuurder. De projectmanager is verantwoordelijk voor adequate projectinformatie aan de projectcontroller zodat deze zich een goed oordeel kan vormen van de stand van zaken van het project.

7.2 Samenwerkingspartners, contractpartijen en -vormen, inclusief een overzicht van de beslissingsmacht

Met RAUM, DePlaatsmaker en HKU zijn intentie-overeenkomsten gesloten voor het huren van m2 in het cultuurcluster Berlijnplein, deze worden uitgewerkt tot samenwerkingsovereenkomsten en huurovereenkomsten.

Met het consortium wordt bij gunning een contract afgesloten voor het ontwerpen, bouwen en (gedeeltelijk) onderhouden van het cultuurcluster. De concept ontwerp- realisatie- en onderhoudsovereenkomsten vormen onderdeel van het programma van Eisen (gereed september 2021).

7.3 Toelichting, onderbouwing en duiding van de opgenomen informatie, waarbij de bevindingen van adviseurs of toezichthouders expliciet inzichtelijk wordt gemaakt

Zie eerder bij kwaliteitsborging.

7.4 Regelingen die tussen samenwerkingspartners zijn getroffen

Zie boven bij 7.2

7.5 Afspraken over informatievoorziening aan de raad over (geheime) informatie die ressorteert bij samenwerkingspartners, het project betreffende.

n.v.t. Dergelijke afspraken zijn niet gemaakt.

8. Communicatie

8.1 Communicatie met de inwoners en stakeholders

Co-creatie en participatie zit in het DNA van de organisatie en de mensen die nu al op Berlijnplein werken. In de afgelopen jaren hebben in verschillende bijeenkomsten meer dan 750 bezoekers actief meegedacht over de programmering en de ontwikkeling van de kavel. De culturele partijen organiseren de culturele voorziening zo dat gebruikers en bezoekers zoveel mogelijk betrokken zijn. Zowel in de ontwikkel- en ontwerpfase als in de realisatie-, beheer- en programmeerfase. Hiervoor is het BSC model ontwikkeld, dat is een bijlage bij Ontwikkelplan , waarin de co-creatieve manier van ontwikkelen verder is uitgewerkt. Op basis van een combinatie van de zogenaamde ladder van betrokkenheid (B) van Sherry Arnstein en de S-lagen benadering (Stewart Brand) is een nieuw model (BSC-methode) ontwikkeld dat voor de verschillende type betrokkenen / cocreatoren (C) helderheid en houvast kan bieden.
De komende jaren is de communicatie ook gericht op uitbreiden van het netwerk zodat meer bezoekers en deelnemers de weg naar Berlijnplein weten te vinden.

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

Gemeente Utrecht

Aan de gemeenteraad

Behandeld door	A.J.A. Scholte	**Datum**	17 september 2021
Doorkiesnummer	030 - 28 61735	**Kenmerk**	9197610
E-mail	agnes.scholte@utrecht.nl	**Onderwerp**	Voortgangsrapportages Regeling Risicovolle projecten
Bijlage(n)	7	**Beleidsveld**	Financiën

Geachte leden van de raad,

Bijgaand bieden we u de eerste voortgangsrapportages aan van de projecten die door u zijn aangewezen als risicovol project in het kader van de Regeling Risicovolle Projecten, zoals door u vastgesteld op 17 juni 2021. Conform de Regeling Risicovolle Projecten wordt u twee keer per jaar geïnformeerd over de voorgang en ontwikkelingen ten opzichte van de vastgestelde kaders. In de voortgangsrapportage wordt per kader via een dashboard aangegeven wat de stand van zaken is en wat de risico's zijn met betrekking tot dit kader.

Geheimhouding

We hebben op bijlage 'NRU Budget en besteding t/m 30 juni 2021" tijdelijke geheimhouding opgelegd op grond van artikel 55 lid 1, 86 lid 2 en 25 lid 2 van de Gemeentewet om redenen genoemd in artikel 10 lid 2 onder b en g van de Wet openbaarheid van bestuur (Wob), Openbaarmaking kan het gemeentelijke financiële belang in de toekomstige onderhandelingen met (markt)partijen schaden en kan leiden tot onevenredige bevoordeling van derden. De tijdelijke geheimhouding is van kracht tot realisatie van betreffend project of zoveel eerder als wij uw raad in openbaarheid kunnen informeren.

Bijgevoegd zijn vijf voortgangsrapportages van de projecten Restauratie Domtoren, Overvecht Noord aardgasvrij, Noordelijke Randweg Utrecht, Programma Wervengebied en Cultuurcluster Berlijnplein. Voor deze projecten heeft de raad reeds kaders vastgesteld of is de raad via raadsbrieven geïnformeerd, zodat we u op basis hiervan kunnen informeren over de voortgang. Voor de projecten Restauratie Domtoren, Programma Wervengebied en Cultuurcluster Berlijnplein zijn deze kaders ook gebundeld vastgelegd in de startdocumenten zoals nu voorliggen. Voor de NRU wordt de raad begin volgend jaar een besluit voorgelegd over de lopende variantenstudie en het vervolg van het planproces. Mocht de raad begin volgend jaar besluiten met alternatieven uit spoor 2 verder te gaan, zal een nieuw startdocument worden voorgelegd. Voor Overvecht Noord zijn nog geen kaders vastgesteld en wordt u geïnformeerd over de voortgang vooruitlopend op de wijze waarop dat na vaststelling van de kaders zal plaatsvinden. Dit zal naar verwachting in de zomer 2022 zijn. Voor de Merwedekanaalzone vindt dit najaar besluitvorming plaats over de Omgevingsvisie deel 2, het Stedenbouwkundig Plan Merwede en Raadsvoorstel Invoering betaald parkeren omgeving Merwedekanaalzone; daarna zal u een startdocument worden voorgelegd. Een eerste voortgangsrapportage wordt u aangeboden bij de eerste daaropvolgende bestuursrapportage. In de

reguliere planning en controlcyclus rapporteren wij over het project bij het Meerjarenperspectief Ruimte (MPR) en de Peilstok Stedelijke Ontwikkeling.

Samengevat ziet de voortgang er voor de vijf projecten er als volgt uit, zie onderstaande tabel. Voor de projecten Cultuurcluster Berlijnplein en programma Werven wordt de voortgangsrapportage tegelijkertijd met de startdocumenten opgeleverd en zijn de kaders onlangs vastgesteld. Bij die projecten zijn er dus nog geen ontwikkelingen ten opzichte van het startdocument te melden. Daarom staat de status voor deze projecten in het dashboard voorlopig nog op grijs. Bij de volgende voortgangsrapportage zullen we de voortgang op basis van het kleurenschema melden. Voor verdere informatie per project verwijzen we naar de bijgevoegde voortgangsrapportages.

RRP-project	**Dashboard**								**Korte toelichting**
	Doelstelling	**Scope**	**Geld**	**Tijd**	**Kwaliteit**	**Risico's**	**Organisatie**	**Communicatie**	
Overvecht Noord Aardgasvrij	🟩	🟨	🟨	🟩	🟩	🟩	🟩	🟩	Doel is reeds helder. Er wordt gewerkt aan een Wijkuitvoeringsplan dat in de zomer 2022 aan de raad wordt voorgelegd, daarin zijn scope en inzet PAW/corona middelen benoemd.
Cultuurcluster Berlijnplein	⬜	⬜	⬜	⬜	⬜	⬜	⬜	⬜	
Programma Werven	⬜	⬜	⬜	⬜	⬜	⬜	⬜	⬜	
Restauratie Domtoren	🟩	🟩	🟩	🟩	🟩	🟩	🟩	🟩	
Noordelijke Rondweg Utrecht	🟩	🟥	🟥	🟥	🟨	🟥	🟩	🟩	Dashboard heeft betrekking op spoor 1. In de periode van januari t/m juni 2021 is gewerkt aan spoor 2, waar de raad over is geïnformeerd met raadsbrief van 9 april 2021. In dit spoor wordt integraal gekeken naar alternatieven die invulling kunnen geven aan de oorspronkelijke hoofddoelstelling.

Toelichting kleuren

🟩 Conform afspraken startdocument

🟨 Er zijn ontwikkelingen die aandacht vragen die kunnen leiden tot afwijkingen ten opzichte van het startdocument. In de gaten houden.

🟥 Er zijn grote afwijkingen ten opzichte van het startdocument, mogelijk is herziening van de afspraken nodig.

⬜ Omdat de kaders en de RRP-rapportage op dezelfde informatie zijn gebaseerd zijn er nog geen verschillen t.o.v. het startdocument.

De voortgangsrapportages vormen samen met de startnotities een basis om met elkaar de dialoog te voeren over de ambities en doelstellingen van het project in relatie tot de dilemma's, onzekerheden en risico's. De voortgangsrapportages zijn qua opzet gelijk, maar verschillen onderling van omvang en diepgang, mede afhankelijk van de fase waarin het project zich bevindt, de inhoud van eerdere voortgangsrapportages en eventuele toezeggingen die zijn gedaan met betrekking tot inhoud van de voortgangsrapportage. Specifiek voor programma Werven wordt u over enkele weken een voortgangsrapportage over de eerste helft van 2021 aangeboden die ingaat op de uitvoeringen van herstel van het erfgoed, voorkomen van schade, regie op beheer en gebruik en samenwerking met

eigenaren en beheerders. Deze voortgangsrapportage komt iets later om de toezeggingen in de raadsvergadering van 15 juli 2021 over het programmaplan wervengebied te kunnen verwerken. De informatie sluit inhoudelijk aan bij de nu bijgevoegde voortgangsrapportage Vanaf de rapportage over de tweede helft van 2021 wordt één voortgangsrapportage voor programma Werven opgesteld waarin zowel hoofdstukken over de acht onderwerpen uit het dashboard van de regeling risicovolle projecten komen, als de nadere informatie over de uitvoering en samenwerking.

Als bijlage is tevens toegevoegd het aangepaste ‘Afwegingskader ijking en herijking’, waaraan een toevoeging “en in het bijzonder voor kwetsbare groepen” is gedaan aan het criterium ‘ímpact op de samenleving’, conform de toezegging die is gedaan tijdens de behandeling van de Regeling.

We gaan graag samen met u in gesprek over in hoeverre de eerste oplevering van de voortgangsrapportages bijdragen aan de werking van het RRP-instrument als geheel.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris, de burgemeester,

Bijlagen:
- Voortgangsrapportage Overvecht Noord aardgasvrij
- Voortgangsrapportage Cultuurcluster Berlijnplein
- Voortgangsrapportage Programma Werven
- Voortgangsrapportage Restauratie Domtoren
- Voortgangsrapportage Noordelijke rondweg Utrecht
- Geheime bijlage NRU Budget en besteding t/m 30 juni 2021
- Aangepast Afwegingskader ijking en herijking (september 2021).

BETREFT: CULTUURCLUSTER BERLIJNPLEIN

PEILDATUM 1 AUGUSTUS 2021

Hierbij ontvangt u een rapportage over de voortgang van Cultuurcluster Berlijnplein. In deze rapportage informeren wij u over de voortgang en stand van zaken in het project aan de hand van de aspecten tijd, geld, kwaliteit, risico's, organisatie en communicatie. Deze voortgangsrapportage is ingericht volgens het format en de richtlijnen van de vastgestelde Regeling Risicovolle Projecten, waar het Cultuurcluster Berlijnplein onder valt.

Het doel van het project is het realiseren van een culturele voorziening aan het Berlijnplein in Leidsche Rijn om daarmee het Centrum om compleet te maken met een groeiend aanbod van culturele activiteiten voor wijk en stad.

1. Dashboard: Stand van zaken ontwikkelingen, voortgang en afwijkingen

	Status 1-8-21	Status 1-3-21	Korte toelichting
a. doelstelling			
b. scope			
c. geld			
d. tijd			
e. kwaliteit			
f. risico's			
g. organisatie			
h. communicatie			

Toelichting kleuren

- Conform afspraken startdocument
- Er zijn ontwikkelingen die aandacht vragen die kunnen leiden tot afwijkingen ten opzichte van het startdocument. In de gaten houden
- Er zijn grote afwijkingen ten opzichte van het startdocument, mogelijk is herziening van de afspraken nodig
- Omdat het ontwikkelplan, startdocument en de RRP-rapportage op dezelfde informatie zijn gebaseerd zijn er nog geen verschillen t.o.v. het startdocument

2. Toelichting ontwikkelingen, afwijkingen en voortgang

Het startdocument is opgesteld in juni 2021. De implicaties van het raadsbesluit dd. 20 mei 2021 zijn hierin op alle onderdelen verwerkt.

Op enkele aspecten van het dashboard zijn ontwikkelingen gesignaleerd die vragen om aandacht en/of maatregelen. Die aspecten zijn oranje gemarkeerd en worden onder de betreffende paragraaf toegelicht

2a. doelstelling

Geen wijzigingen ten opzichte van het startdocument

2b. scope

Geen wijzigingen ten opzichte van het startdocument

2c. geld

In deze fase van het project wordt het programma van eisen en de uitgangspunten voor de opgave van het consortium geformuleerd. De actuele raming is nog gelijk aan het startdocument, deze wordt geactualiseerd op basis van het PvE en is voor de volgende voortgangsrapportage beschikbaar.

In het 2e kwartaal 2021 is een sterke stijging in de materiaalprijzen te constateren. Dit geldt met name voor staal en hout. Dit vormt een potentieel risico dat de indexeringsreserve onvoldoende is om deze sterke stijgingen op te vangen. Er is rekening gehouden met een indexering van 3%, conform de gemeentelijke vastgoedsystematiek. De marktontwikkelingen worden in de financiële beheersing gespiegeld aan de indexeringsreserveringen. Daarnaast is beschikbaarheid van materialen een risico.

2d. tijd

De beschikbaarheid van de materialen is een punt van aandacht (zijn de juiste materialen beschikbaar cq op tijd leverbaar). Dit is één van de onderwerpen die we meenemen in de dialoogronde met de consortia.

2e. kwaliteit

Geen wijzigingen met betrekking tot kwaliteit te rapporteren

2f. risico's

Actualisatie van de risicoanalyse

Risico-omschrijving *Benoem oorzaken, risico en gevolgen*	Risico	Toelichting
Risico's uit startdocument of laatste rapportage		
Beschikbaarheid bouwmaterialen		Zie toelichting onder 2d
Marktontwikkelingen		Zie toelichting onder 2c
Stapeling ambities		
Mislukken aanbesteding		
wensen & bedenkingen GR		

Kwaliteitseisen niet halen		
Geen passende inzet vanuit gemeente		Zie toelichting onder 2g
Samenwerking en innovatie komt niet van de grond		
Nieuwe risico's		
Geen nieuwe risico's		

Toelichting kleuren risico

- Beheersbaar risico, heeft op dit moment geen gevolgen voor doelstelling en randvoorwaarden
- Middelgroot risico, kan gevolgen hebben voor doelstellingen en randvoorwaarden
- Groot risico, heeft grote gevolgen voor project, bij optreden risico is herziening afspraken nodig
- Omdat het ontwikkelplan, startdocument en de RRP-rapportage op dezelfde informatie zijn gebaseerd zijn er nog geen verschillen t.o.v. het startdocument

2g. organisatie

In de opbouw van de organisatie conform de intern gemeentelijke afspraken omtrent 'professionalisering projectbeheersing' en 'Regeling Risicovolle projecten' is de bezetting van nog niet volledig ingevuld.

- In afstemming met de Business Controllers VGU en CZ wordt een onafhankelijk projectcontroller ingevoegd.
- De projectbeheersing en rolverdeling worden ingevuld conform de afspraken invulling control risicovolle projecten (juni 2021), De ondersteuning ten behoeve van de integrale projectbeheersing is momenteel nog niet volledig ingevuld.

Beschikbaarheid van mensen vanuit de Utrechtse organisatie is zowel kwantitatief als kwalitatief beperkt en de invulling daarvan is dan ook een uitdaging.

2h. Communicatie

Geen nadere ontwikkelingen en toelichting

3. Eventuele overige ontwikkelingen

BETREFT: PROGRAMMA WERVENGEBIED

Voortgangsrapportage i.r.t. RRP - PEILDATUM 1 AUGUSTUS 2021

1. Dashboard: Stand van zaken ontwikkelingen, voortgang en afwijkingen

	Status 1-8-21	Status 1-3-21*	Korte toelichting
a. doelstelling			
b. scope			
c. geld			
d. tijd			
e. kwaliteit			
f. risico's			
g. organisatie			
h. communicatie			

** Op 1-3-21 was er nog geen voortgangsrapportage in het kader van de RRP*

Toelichting kleuren

- Conform afspraken startdocument
- Er zijn ontwikkelingen die aandacht vragen die kunnen leiden tot afwijkingen ten opzichte van het startdocument. In de gaten houden
- Er zijn grote afwijkingen ten opzichte van het startdocument, mogelijk is herziening van de afspraken nodig
- Neutraal: omdat het programmaplan, het startdocument, , en de RRP-voortgangsrapportage op dezelfde informatie zijn gebaseerd zijn er nog geen verschillen t.o.v. het startdocument.

In het kader van de RRP wordt de raad volgens een uniforme wijze geïnformeerd over voortgang en afwijkingen in de projecten. Deze rapportage geeft invulling aan de afspraken uit de regeling.
Bij de vaststelling van het programmaplan zijn o.a. toezeggingen i.r.t. de samenwerking met eigenaren, juridische zaken gedaan. Om aan die toezeggingen te voldoen hebben volgt binnenkort een bredere voorgangsrapportage dan deze rapportage. Dat betekent dat op een aantal onderdelen dezelfde informatie nog een keer wordt aangeboden. Vanaf de rapportage over de 2e helft van 2021 wordt dit format aangepast zodat naast de onderdelen uit de regeling ook de bredere onderwerpen vanuit het programma in één rapportage worden opgenomen.

2. Toelichting ontwikkelingen, afwijkingen en voortgang

2a. doelstelling

Het doel van programmabeheersing is te sturen op de doelen van het programma. Daarbij is het van belang te bekijken of de bedachte maatregelen een positieve bijdrage hebben aan het doel en/of er andere oorzaken zijn op de doelstelling. De komende periode wordt gebruikt om het hoofddoel, behoud van erfgoed en de daarbij geformuleerde doelen m.b.t. veiligheid en functionaliteit, om te zetten in meetbare indicatoren. Daarmee wordt het mogelijk object te bepalen wat de voortgang op de programma doelen is.

Stand van zaken voortgang t.o.v. de doelstelling

	Stand van zaken
1. Herstel van schade aan erfgoed	■
2. Voorkomen van schade aan erfgoed	■
3. Beheren van het Wervengebied	■
4. Voorkomen van onveilige situaties	■
5. Het beter invullen van de burenplicht en de maatschappelijke zorgplicht	■

✔ = Er worden veel activiteiten uitgevoerd die bijdragen aan het doel.

↻ = Nog niet alle activiteiten zijn opgestart om het doel te bereiken.

⊘ = Er worden geen of beperkte activiteiten uitgevoerd om het doel te behalen.

■ = Neutraal t.o.v. startdocument

Toelichting:

1. Met het vaststellen van het programmaplan is een helder plan geformuleerd om het erfgoed te behouden. Daarmee is een basis gecreëerd voor toekomst. Daarnaast is gestart met het herstel op de Oudegracht (rak 9 en 11) en staan in het Uitvoeringsplan het herstel van urgente delen geprogrammeerd.

2. Het voorkomen van schade aan erfgoed wordt gedaan door het nemen van maatregelen waardoor het erfgoed beter beschermd wordt. T.a.v. het weren van te zwaar verkeer en het voorkomen van schade aan wal- en kluismuren zijn er diverse maatregelen genomen en adviezen gegeven over aslast beperkingen. Op andere vlakken, zoals vaarbewegingen, moeten nog afspraken gemaakt worden.

3. In Q3, na het vaststellen van het programmaplan, wordt de samenwerking met beheer geïntensiveerd en worden formele afspraken gemaakt. De werving voor een wervenmeester die de regie gaat voeren, is gestart. Vooruitlopend op de vaststelling van het programmaplan zijn samen met beheerders de eerste stappen gezet om schades en kleine reparties sneller en eenvoudiger op te lossen.

4. Er zijn geen onveilige situaties opgetreden. In de afgelopen periode zijn er preventief inspecties uitgevoerd, er zijn onderzoeken naar de stabiliteit van kelders gedaan en waar nodig zijn maatregelen genomen, en er zijn breedte beperkingen ingevoerd.

5. Het programma zal het verbeteren van de burenplicht en maatschappelijke zorgplicht invullen door het uitwerken van de samenwerkingsarrangementen. Deze uitwerking zal, na het vaststellen van het programmaplan, starten in Q3. De werving van een omgevingsmanager die de uitwerking zal trekken is gestart.

   Daarnaast heeft er communicatie plaatsgevonden over het plan als geheel, is er contact tussen de bewoners en de locaties waar de uitvoering plaatsvindt, is de afhandeling van klachten versneld en verbeterd, vindt er gezamenlijk met eigenaren onderzoek plaats en wordt samen met eigenaren schade hersteld en lekkages verholpen.

Aanvullend hebben op 26 en 27 mei 2021 drie online participatiebijeenkomsten plaatsgevonden met circa 75 bewoners, ondernemers en keldereigenaren in het wervengebied. In de schriftelijke beantwoording van vragen van raadsleden op 1 juni 2021 is bij de beantwoording van vraag 20 een korte samenvatting gegeven van de uitkomsten van deze bijeenkomsten.
Met het oog op het vertrouwen van eigenaren in de commissie van wijzen overleggen we met keldereigenaren, die in het kader van het uitvoeringsplan bij samenwerkingsarrangementen zijn betrokken, over de rol die de commies van wijzen of individuele leden daarvan in het vervolgtraject kunnen hebben.

2b. scope

De scope van het programma is op hoofdlijnen in het vastgestelde programmaplan en het raadsvoorstel beschreven. Op dit moment zijn er nog geen scope afwijkingen t.o.v. het programmaplan en het start document.

2c. geld

Geld (x €1.000)		
Totaal budget 2021-2023		€ 48.300
Kosten gerealiseerd (uitgaven en verplichtingen)	€ 3.920	
Kosten prognose to go tot eind 2023	€ 44.270	
Prognose kosten totaal 2021 - 2023		€ 48.190

In 2021 is €1,6 miljoen besteed aan het opstellen van het programmaplan, interventies en onderzoek en €2,3 miljoen aan de uitvoering weren te zwaar verkeer, kelders en wal en kluismuren.

In het programmaplan is opgenomen dat er voor 2021 totaal 11,2 miljoen euro nodig is. De bestedingen lijken, met een uitgave van 3,9 miljoen, daarmee op dit moment iets achter te liggen t.o.v. de geschatte uitgaven. Het is de verwachting dat in de 2e helft van het jaar de uitgaven en verplichtingen zullen stijgen tot ca 10,1 miljoen omdat een (groot) aantal onderdelen van het programma na de zomer zal starten. Daarnaast ziet het programma dat de inkoopprijs van staal (t.b.v. de damwanden en buispalen in de uitvoering) sterk aan het stijgen is. Als beheersmaatregel wordt de komende periode damwanden en buispalen ingekocht.

De huidige indeling van de financiën is gebaseerd op de werkwijze beschreven in het plan van aanpak om te komen tot een programmaplan. Om het programma beter te (financieel) te kunnen sturen zal worden gewerkt aan een iets andere indeling van de administratie. In de komende periode wordt die indeling vormgegeven.

2d. tijd

Het herstel van de walmuren verloopt over het algemeen volgens planning. Op rak 9 Oost zijn de werkzaamheden vooruitlopend op de planning afgerond, een evaluatie volgt nog. De noodmaatregel op rak 6 West stond niet in de planning, maar is wel afgerond. Om schade aan rak 11 oost te voorkomen is in overleg met HDSR de werkwijze aangepast en zijn extra voorzorgsmaatregelen genomen. Ook is tijdens aanvraag tot een voorlopige voorziening preventief het werk stil gelegd. Daardoor is rak 11 oost met 1 kwartaal vertraagd.

Uitvoeringsmijlpalen Walmuren Oude gracht		
	Datum	Status
Rak 9 Oost	Q3 2021 (oplevering)	Gereed
Rak 11 Oost	Q3 2021 (oplevering)	Vertraagd
Rak 2 Oost	Q4 2021 (start werkzaamheden)	Op schema
Rak 4 West	Q4 2021 (start werkzaamheden)	Op schema
Rak 6 West	Q2 2021 (start voorbereiding)	Gestart
Rak 3 Oost	Q4 2021 (start voorbereiding)	Op schema
Rak 2 West	Q2 2022 (start voorbereiding)	Op schema
Rak 6 Oost	Q1 2023 (start voorbereiding)	Op schema
Rak 12 Oost (nz)	Q2 2023 (start voorbereiding)	Op schema
Rak 5 West	Q4 2023 (start voorbereiding)	Op schema
Kluismuren en -kelders Kromme Nieuwegracht, Drift, Plompetorengracht		
Rak 22	Q3 2022 (start voorbereiding)	Op schema
Rak 24	Q3 2022 (start voorbereiding)	Op schema
Kelders Choorstraat/lijnmarkt		
Choorstraat/lijnmarkt	Q3 2021 (start voorbereiding)	Op schema
Weren te zwaar verkeer		
Intensieve handhaving	Juni 2021	Gestart
Vrachtwagen verboden en Fysieke breedtebeperkingen	Juli 2021	Gereed

2e. kwaliteit

Op verschillende wijzen is tegenspraak georganiseerd, onder meer door advisering door de commissie van wijzen wervengebied, door externe bureaus (onder meer met een expertoordeel) bij onderzoek naar belastbaarheid, schade, lekkage van kelders en de maatregelen om zwaar verkeer te weren, door advisering door werkgroepen en participatiebijeenkomsten met keldereigenaren, met reviews door bureau gatewayreview en door afstemming en reviewen door andere opgaven, waaronder mobiliteit en omgevingsplan binnenstad. Deze tegenspraak heeft geleid tot tussentijdse aanpassing van de werkwijze en tot input en wijzigingen die zijn verwerkt in het programmaplan en raadsvoorstel.

Interne evaluaties

Op verschillende wijzen is tegenspraak georganiseerd, onder meer door advisering door de commissie van wijzen wervengebied, door externe bureaus (onder meer met een expertoordeel) bij onderzoek naar belastbaarheid, schade, lekkage van kelders en de maatregelen om zwaar verkeer te weren, door advisering door werkgroepen en participatiebijeenkomsten met keldereigenaren, met reviews door bureau gatewayreview en door afstemming en reviewen door andere opgaven, waaronder mobiliteit en omgevingsplan binnenstad. De uitkomsten hebben geleid tot tussentijdse aanpassing van de werkwijze en tot input en wijzigingen die zijn verwerkt in het programmaplan en raadsvoorstel.

Evaluatie opstellen van het Programmaplan (juni 2021)
Voor het zomerreces heeft een interne evaluatie plaatsgevonden van het programmateam om terug te blikken op de samenwerking om te komen tot een programmaplan.
De lessen die daaruit zijn geleerd worden betrokken bij het verder vormgeven van de programmaorganisatie. Concreet zijn voor onderdelen van het programma start-ups georganiseerd om invulling te geven aan en daarmee gesteld te staan voor het begeleiden van het uitvoeringsprogramma.

Evaluatie uitvoering walmuur rak 9 oost – Oudegracht
Rak 9 is in mei 2021 in gebruik genomen. In de zomermaanden vindt de administratieve oplevering plaats. In het kader van de oplevering wordt een evaluatie opgesteld van de voorbereiding en uitvoeringsfase. Verbetervoorstellen n.a.v. die evaluatie zullen worden geïmplementeerd bij de toekomstige uitvoeringsprojecten.

Evaluatie interventieteam
Uit de evaluatie van het functioneren en de rol van het interventieteam komt naar voren dat met het opgestelde raadsvoorstel en programmaplan enkele onderdelen die eerder onder het interventieteam vielen zoveel mogelijk geborgd zijn binnen het programma en de verschillende onderdelen. Het interventieteam blijft bestaan voor acute situaties, zodat er waar nodig direct actie kan worden ondernomen. Organisatorisch zal het worden samengebracht met het team van de wervenmeester die regie voert op het dagelijks beheer en gebruik van het wervengebied.

2f. risico's

Risico-omschrijving *Benoem oorzaken, risico en gevolgen*	Risico score	Beheersing en toelichting
Risico's uit startdocument of laatste rapportage		
Er zijn onvoorziene zaken bij de werkzaamheden. Achter elke steen kan een verrassing zitten. Het wervengebied is eeuwen oud. Onderzoek waarbij schade aangericht moet worden om 'achter of in' een muur of fundering te kijken, is soms de enige manier om echt te weten wat de staat van de kelder of muur is en wat er gedaan moet worden. Dit is uiteraard geen wenselijke optie voor een programma dat juist gericht is op het beschermen van het erfgoed. Onvoorziene zaken zullen daarom altijd invloed hebben op de planning en kosten.	🟥	Hiervoor bestaat de beheersmaatregel uit onderzoek, het in de programmering actief meenemen van geleerde lessen van de uitvoering (zie 2e. kwaliteit), en acceptatie dat er zich soms verrassingen voordoen. We doen veel onderzoek t.b.v de uitvoering en we doen algemene onderzoeken naar de staat van objecten. Leiden tot meer inzicht. De kans op dit risico het effect daalt.
Er blijft een risico dat bij een gebrek aan draagvlak en door verschillende interpretaties van het programmaplan de samenwerking met stakeholders niet soepel verloopt. Goede samenwerking is cruciaal maar niet vanzelfsprekend. Bij een gebrek aan draagvlak kan een meningsverschil ontstaan over het beleid, de rolverdeling en de 'beste' oplossing. Ook kan het voorkomen dat eigenaren de gemeente geen toestemming geven voor beheersmaatregelen bij een kelder die in slechte staat verkeert. Het programma zet	🟥	Er wordt een Wervenmeester geworven, er wordt actief ingezet op participatie en er worden samenwerkingsarrangementen opgesteld.

daarom sterk in op het verbeteren van de samenwerking en het vertrouwen.		
Beschadiging van panden, muren en kelders tijdens het werk. Door werkzaamheden is het mogelijk dat er beschadigingen optreden op of naast de locatie waar gewerkt wordt. Het voorkomen van schade is echter nooit te garanderen. Daarbij kunnen aangrenzende constructies in slechtere staat blijken dan gedacht, waardoor ze extra kwetsbaar zijn.	🟩	Voor aanvang van de uitvoer wordt daarom grondig onderzoek gedaan en worden beheersmaatregelen genomen. Daarin wordt rekening gehouden met eventuele kwetsbare constructies en worden locatie specifieke maatregelen beschreven.
Het programma is niet overal tegelijk bezig en het zal nog jaren duren voor het programma overal is geweest. Er is daarom niet voor de volle 100% uit te sluiten dat alsnog een deel van een kade, kelder, of brug verzakt of zelfs instort.	🟩	Om dit te beheersen vindt extra onderzoek plaats en wordt gewerkt met risico gestuurde prioritering waarbij de meest slechte delen eerst worden aangepakt. Risico t.o.v. programmaplan iets geherformuleerd i.v.m. onduidelijkheid.
Verwachtingen van stakeholders zijn hoger dan de doelstelling die bij het programma hoort. Het programma vraagt bestuurlijk gezien een lange adem (van decennia). Daarnaast verlangen stakeholders antwoorden die nu nog niet gegeven kunnen worden of verlangen zij maatregelen die niet tot de scope van het programma behoren. Als de verwachtingen te hoog zijn in vergelijking met de doelstelling, kan dit zorgen voor een gebrek aan vertrouwen.	🟨	Er wordt een Wervenmeester geworven en er worden samenwerkings-arrangementen opgesteld.
Problemen rondom uitvoering en handhaving weren te zwaar verkeer. Er kan bijvoorbeeld bezwaar worden gemaakt tegen verkeersmaatregelen die in de toekomst worden genomen, zoals extra verboden of een andere route indeling. Voor de camera gestuurde handhaving op basis van een kenteken en met automatische boetes is juiste toestemming en techniek nodig.	🟨	Door het betrekken van de bewoners en het goed informeren over de maatregelen wordt dit risico verkleint. Er wordt een projectleider aangetrokken met ervaring in het realiseren van dergelijke camera systemen.

Nieuwe risico's		
De kwaliteit en capaciteit van het programma is niet voldoende om de behoeftes te vervullen.	🟨	De arbeidsmarkt is krap wat het vinden van de juiste mensen lastiger maakt (en daardoor meer tijd kost). De onderzoeksbureaus hebben het zeer druk waardoor onderzoeken mogelijk langer duren en/of later worden opgestart.

Toelichting kleuren risico

- Beheersbaar risico / risico met weinig gevolgen, heeft op dit moment geen gevolgen voor doelstelling en randvoorwaarden
- Middelgroot risico, kan gevolgen hebben voor doelstellingen en randvoorwaarden
- Groot risico, heeft grote gevolgen voor project, bij optreden risico is herziening afspraken nodig

Een groot deel van de maatregelen die bijdragen aan de beheersing van de hiervoor genoemde risico's zijn onderdeel geworden van het reguliere werk. Daarnaast wordt tijdens de participatiebijeenkomsten en andere contact moment met stakeholders expliciet stilgestaan bij het verbeteren van de samenwerking en behoeften vanuit de omgeving.

Om de juiste kwaliteit en capaciteit voor het programma te verkrijgen wordt samenwerkt met de verschillende organisatie onderdelen binnen de gemeente en wordt een wervingscampagne opgestart. Er is een grote druk op de arbeidsmarkt, waarbij o.a. de technische functies schaars zijn. Dit betekent dat er extra inzet nodig is om de juiste mensen te kunnen werven. Daarbij loopt het programma het risico dat het niet vinden van de juiste mensen zal leiden tot een vertraging in de planning.

De wijze waarop op de Oudegracht t.h.v. rak 11 samenwerkt wordt met VTH en het waterschap om o.b.v. meetgevens en signalering keuzes te maken over de werkmethode en het eventueel direct ingrijpen is een voorbeeld van risico gestuurd werken in de uitvoering. Daarmee wordt de kans en/of de impact van de uitvoeringsrisico's op dat rak verkleind.

2g. organisatie

In het afgelopen anderhalf jaar is een programmaorganisatie opgebouwd om te komen tot een programmaplan.
Het programma is na vaststelling van het programmaplan een nieuwe fase ingegaan. Van het opstellen van het programmaplan is de focus verlegd naar het uitvoeren van de verschillende onderdelen het programmaplan. De programmaorganisatie wordt doorontwikkeld en past zich daar op aan.

Er wordt op dit moment een wervingscampagne opgezet om voor deze fase opnieuw voldoende capaciteit en kwaliteit van binnen en buiten de gemeente voor het wervengebied te krijgen. Het vinden van de benodigde mensen is, door een zeer gespannen arbeidsmarkt, een risico geworden dat van invloed kan zijn op de het programma. Zie ook 2f
Een belangrijk onderdeel is de werving van de aanstelling van een wervenmeester.

2h. Communicatie

T.a.v de communicatie zijn meerdere manier gebruikt. Zo wordt actief gebruikt gemaakt van de wervenapp, nieuwsbrieven, wijkberichten en wordt tijdens de uitvoering van projecten actief gecommuniceerd over de werkzaamheden.

Campagne Zet je kelder op de kaart

Met deze campagne hebben we in april de zoektocht naar onbekende kelders onder de aandacht gebracht bij inwoners van de binnenstad, met de oproep voor de gemeente onbekende kelders te melden. Dit heeft er toe geleid dat er weer enkele kelders zijn toegevoegd aan de het overzicht van april 2021.

Publicatie programmaplan Werk aan de Werf
In april 2021 is het programmaplan Werk aan de Werf gepresenteerd. Hierbij is o.a. gebruikt gemaakt van diverse kanalen zoals de website, een wijkbericht, een persbericht, nieuwsbrieven en een video waarbij opgeroepen is deel te nemen aan de online participatiebijeenkomsten.

Communicatie in cijfers januari – juni 2021
Aantal deelnemers participatiebijeenkomsten: 105
Aantal wijk berichten: 14
Aantal eigenaren in werkgroep: 30
Actief contact met keldereigenaren 24%

3. Eventuele overige ontwikkelingen

In de bredere voortgangsrapportage van het programma wervengebied zal nadere informatie opgenomen worden over de effecten van de maatregelen t.b.v. weren te zwaar verkeer, omgevingsmanagement, de zoektocht naar kelders, de uitvoering op de Oudegracht en juridische zaken.

VOORTGANGSRAPPORTAGE

PROJECT RESTAURATIE DOMTOREN UTRECHT

PEILDATUM 1 AUGUSTUS 2021

1. Inleiding

Hierbij ontvangt u (in navolging op de 1e voortgangsrapportage d.d. 17-11-2020) een rapportage over de voortgang van het restauratieproject Domtoren. In deze rapportage informeren wij u over de voortgang en stand van zaken in het project aan de hand van de aspecten tijd, geld, kwaliteit, risico's, organisatie en communicatie. Deze voortgangsrapportage is ingericht volgens het format en de richtlijnen van de vastgestelde Regeling Risicovolle Projecten, waar het restauratieproject Domtoren onder valt.

2. Dashboard: Stand van zaken ontwikkelingen, voortgang en afwijkingen

	Status 1-8-21	Status 1-3-21	Korte toelichting
a. doelstelling	🟢	🟢	Geen afwijkingen
b. scope	🟢	🟢	Geen afwijkingen
c. geld	🟢	🟢	Binnen budget cf. verwachting. Extra verkregen subsidie Erfgoedparel 590K.
d. tijd	🟢	🟢	Werk verloopt goed op planning
e. kwaliteit	🟢	🟢	Deskundige uitvoering
f. risico's	🟢	🟢	Risico's actief beheerst
g. organisatie	🟢	🟢	Deskundig en vast team
h. communicatie	🟢	🟢	Actief via website, informatieavonden en social media - verloopt goed

🟢 Conform afspraken startdocument

🟡 Er zijn ontwikkelingen die aandacht vragen die kunnen leiden tot afwijkingen ten opzichte van het startdocument. In de gaten houden

🔴 Er zijn grote afwijkingen ten opzichte van het startdocument, mogelijk is herziening van de afspraken nodig

3. Toelichting ontwikkelingen, afwijkingen en voortgang

3a. doelstelling

Het casco van de Domtoren restaureren waarbij de historische waarde van de Domtoren voor de toekomst voor de stad Utrecht burgers en bezoekers behouden blijft en de toren de komende 50 jaar gevrijwaard is van groot onderhoud en toegankelijk blijft voor bezoekers.

Er zijn geen actuele ontwikkelingen of afwijkingen op de doelstelling. De doelstelling blijft ongewijzigd.

3b. scope

De restauratie concentreert zich op het casco van de Domtoren en bestaat uit het aanbrengen en vervangen van voegwerk en het herstellen en vervangen van natuurstenen onderdelen, met name van de fijnere geornamenteerde natuurstenen onderdelen. Daarnaast zal er, vanwege het roesten van ijzerwerk en de schade die hierdoor veroorzaakt wordt aan het natuursteen, restauratie van ijzerwerk plaatsvinden. De conserveringstechniek van de natuursteen is hierbij een belangrijk aandachtspunt.

Het jaarlijks planmatig en dagelijks onderhoud van de Domtoren valt buiten de scope van het project, maar wordt wel in nauwe afstemming met het project uitgevoerd.

Er zijn geen actuele ontwikkelingen of afwijkingen op de scope. De scope blijft ongewijzigd.

3c. geld

Geld	
Totaal budget	€ 37.4 MLN
Kosten gerealiseerd (uitgaven en verplichtingen)	€ 30.2 MLN
Kosten prognose	€ 7.2 MLN
Saldo prognose einde project	€ 37.4 MLN

Budget - stichtingskosten
Op basis van een stichtingskostenoverzicht (STIKO) is door de projectorganisatie een kredietaanvraag van €37,2 MLN bij de gemeenteraad ingediend en goedgekeurd. Het krediet is bij de eerste bestuursrapportage 2021 opgehoogd naar 37,4 MLN voor de kosten van het installeren van de bezoekerslift. Hieronder is het budget verdeeld over de deelfasen:

Fase	**Budget**
Initiatiefase	€ 0
Definitiefase	€ 390.000
Ontwerpfase	€ 220.000
Voorbereidingsfase	€ 2.300.000
Realisatie en nazorgfase	€ 34.450.000
Totaal	**€ 37.400.000**

In de uitvoeringsmaanden tot heden zijn geen bijzonderheden op het gebied van meer- en minderwerken te benoemen. De geraamde restauratiekosten vallen binnen de eerder vastgestelde kaders. Op het moment zijn er geen negatieve gevolgen ervaren door de corona crisis. Binnen het budget is rekening gehouden met een reële post onvoorzien voor het totale project (inclusief bouw steiger). Op dit moment is 48% van de totale post onvoorzien nog beschikbaar in het project. Gelet op het feit dat de steiger al is gerealiseerd, in het bouwteam diverse risico's zijn ingeperkt en de resterende post onvoorzien passend is voor de huidige stand van het werk, verloopt het project ruim binnen de kaders. Zie ook onderstaand dashboard (figuur 1).

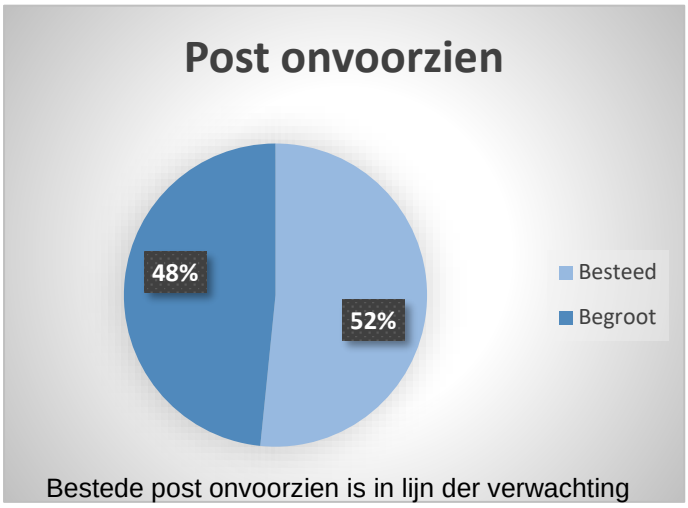
Subsidies
Binnen bovenstaand budget van € 37,4 MLN was reeds een subsidie van € 8 MLN opgenomen verkregen uit het Fonds Erfgoedparels (Provincie Utrecht en het Rijk). Daarnaast zijn in 2019/2020 en 2021 de volgende subsidies aangevraagd en verkregen:

- €404.000 uit de Subsidieregeling instandhouding monumenten (SIM) (Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed).
- € 797.894 Restauratiefonds Extra Rijks Regeling
- € 590.000 Fonds Erfgoedparels 2021

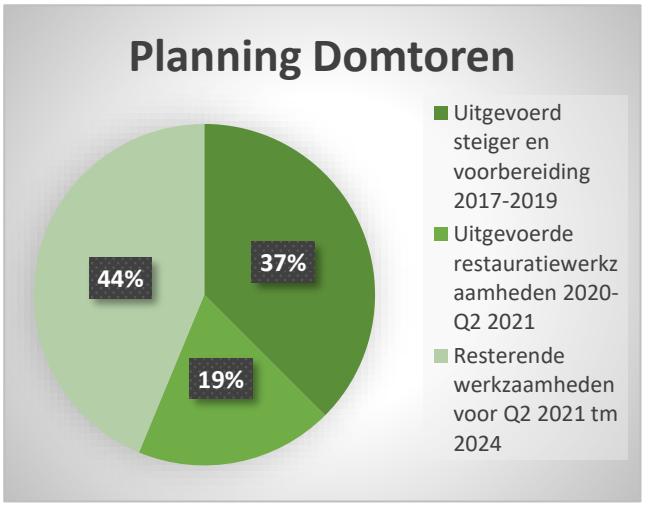
Voor alle verkregen subsidies dient achteraf een verantwoording te worden overlegd. Absolute zekerheid over het verkrijgen van de subsidie kan pas na deze verantwoording (einde project) worden verkregen.

Over bovenstaande verkregen subsidiebedragen was u reeds geïnformeerd. De in juni 2021 verkregen extra € 590.000 subsidie uit het fonds Erfgoedparels 2021 is echter nieuw goed nieuws aan de inkomstenkant.

Hieronder wordt samenvattend de stand van zaken in de planning en financiën gevisualiseerd:



Figuur 1 Huidige status post onvoorzien



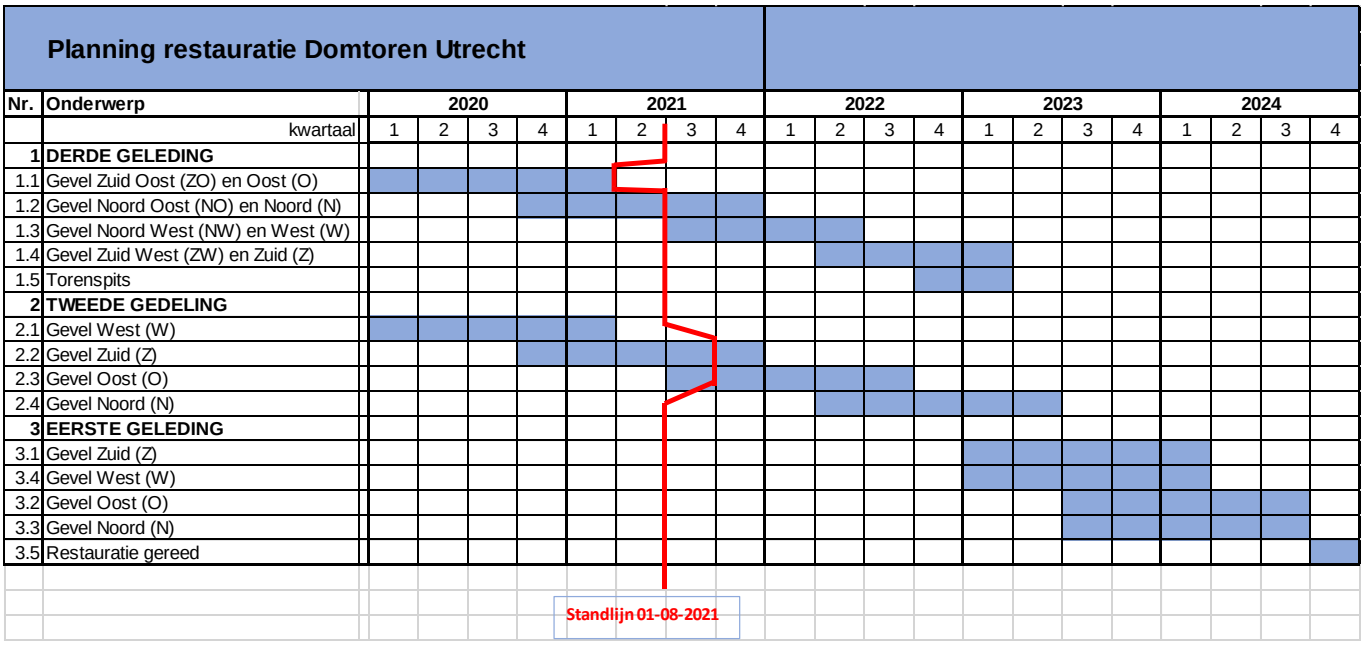
Figuur 2 planning restauratie Domtoren

3d. tijd

Het werk gaat volgens planning

Zoals bekend startte de restauratie in december 2019 en zijn de werkzaamheden naar verwachting eind 2024 afgerond. Ondanks de Coronacrisis gaat het restauratiewerk door en verloopt deze volgens planning. Het restauratiewerk bestaat in hoofdlijnen uit demontage van natuursteen in de lantaarn en reinigingswerkzaamheden. Het Carillon is ingepakt en beschermd. De bespelingen van het Carillon gaan gewoon door. Bij het werk op de bouwplaats worden de geldende (RIVM) maatregelen in acht genomen. De levering van natuursteen (onder andere uit Italië en Engeland) loopt gewoon door en er zijn geen signalen bekend van mogelijke problemen bij de leveringen of anders.

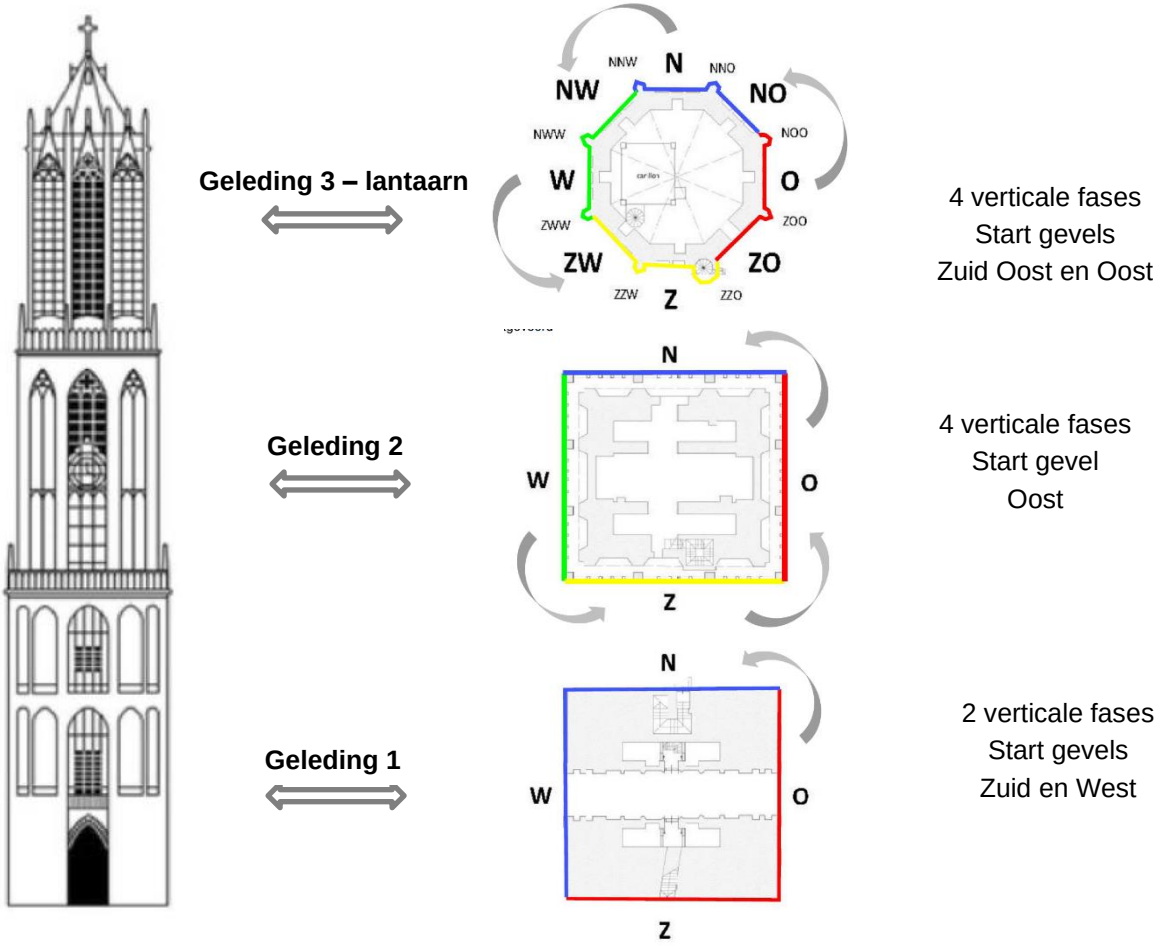
In figuur 3 is de planning van de restauratie van de Domtoren weergegeven inclusief de standlijn (status planning werkzaamheden d.d. 1 augustus 2021). In deze planning is zichtbaar dat de restauratie op planning verloopt en zelfs iets voor loopt voor de tweede geleding (zie de standlijn bij gevels West en Zuid).



Figuur 1 planning restauratie Domtoren inclusief standlijn

Fasering

Het werk wordt gefaseerd uitgevoerd: in hoofdlijnen van boven naar beneden. In de planning is rekening gehouden met een start bij de minder complexe onderdelen en er is voldoende tijd ingeruimd voor complexe vraagstukken. Zo wordt een maximaal leereffect bereikt, zowel t.a.v. risico's als kwaliteit. De aannemer weet hierdoor beter wat hij kan verwachten bij het uitvoeren van volgende onderdelen van de restauratie. De start van de uitvoering is bij de lantaarn en de 2e geleding. De restauratie van de lantaarn is na circa 3,5 jaar gereed.



Figuur 4: Fasering restauratie Domtoren

3e. kwaliteit

De restauratie verloopt tot heden voorspoedig, niet alleen in tijd en geld, maar zeker ook in kwaliteit.

Ontwerpfase (tot 2019)
In de ontwerpfase is de kwaliteit reeds geborgd door onder andere:

- Het werken met een bouwteam en restauratieteam waarin Gemeente Utrecht al vanaf de ontwerpfase samenwerkt met onder andere architect Rothuizen en aannemer Nico de Bont, Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed (RCE) en afdeling Erfgoed van gemeente Utrecht (bouwhistorisch onderzoek).
- Op incidentele basis zijn diverse experts geraadpleegd of betrokken bij de te maken keuzes (o.a. TNO, Dom Xanten, Dom Keulen en natuursteenspecialisten uit België).
- Het uitvoeren van een proefrestauratie.
- Het opstellen van een restauratievisie door de architect als toetsingskader.
- Het gedetailleerd opgestelde uitvoeringsbestek/contractdocument en dossier voor de aannemer.

Uitvoeringsfase (2020-2024)
In de huidige uitvoeringsfase is het werken met een bouwteam en restauratieteam voortgezet en dient het contractdossier inclusief de visie als toetsingskader en borging van de scope.

Aanvullend is een directievoerder en toezichthouder (namens de architect) aangesteld om de kwaliteit van het uitgevoerde werk van de aannemer te monitoren. Zij houden o.a. toezicht op locatie en leggen de vorderingen en het uitgevoerde werk vast en rapporteren hierover aan de projectleider. Alle betrokkenen zijn zeer positief over de kwaliteit van het geleverde werk (o.a. herplaatst natuursteen).

3f. risico's

Het risicomanagement in het project is onder andere verzorgd door risicosessies en een daarin opgestelde risicomatrix. In deze matrix zijn de risico's opgenomen, gewogen en gekoppeld aan beheersmaatregelen om de risico's in te perken. Bij deze beheersmaatregelen moet worden gedacht aan onder andere:

- Volgen van een bereikbaarheid, leefbaarheid, veiligheid en communicatie (BLVC) plan, waarin opgenomen is om zorgvuldig en veilig te werken rekening houdend met de omgeving;
- Plaatsen veiligheidsdek, en brandvertragende netten om de steiger;
- Drie steigerverdiepingen uitgevoerd in metaal om als 'brandoverslag-stop' te dienen.

De risicomatrix is een dynamisch document dat tot stand is gekomen met het hele bouwteam. Deze wordt eens per kwartaal geactualiseerd. Voor de start van de restauratie is ook een financiële risicosessie gehouden om middels 'kans maal gevolg' inzicht te krijgen in mogelijke financiële risico's in het project. Dit overzicht wordt gebruikt als toetsingskader voor verrekening van meer- en minderwerk met de aannemer.

Alle geldende randvoorwaarden rondom het project zijn geborgd in het contractdossier.

De top vijf risico's uit de risicomatrix zijn:

Nr.	risico	Ongewenste gebeurtenis	Oorzaak	Gevolg	Beheersmaatregelen	Soort	Actie houder
1	●	Schade aan Carillon, luidklokken, wijzerplaten en uurwerk	Stoten met onderdelen tegen uurwerken e.d.	Schade aan uurwerken	Startbespreking, toolboxmeeting, vaste ploegen, toezicht, wijze van inpakken van Carillon.	Technisch - Kwaliteit	Aannemer en toezichthouder
2	●	Schade / ongevallen door vallende voorwerpen	Vallende voorwerpen	Schade/ ongeval	Veiligheidsmaatregelen (o.a. valschotten, steigernetten, instructie en toezicht, BLVC-plan, toolboxmeeting)	Veiligheid	Aannemer Gemeente (BLVC)
3	●	Losse onderdelen waaien weg op de steiger	Wind	Persoonlijk letsel/ schade gebouw/ openbare ruimte/ omgeving	Veiligheidsmaatregelen (o.a. valschotten en steigernetten, instructie en toezicht, BLVC plan, toolboxmeeting. Opruimen steiger (windproof en opgeruimd)	Veiligheid	Aannemer Gemeente (BLVC)
4	●	Steiger bezwijkt	Niet correct gebouwd	Steiger bezwijkt	Bouwen volgens tekening en getoetst ontwerp, toezicht, eindcontrole constructeur.	Veiligheid	Aannemer Constructeur
5	●	Fouten in uitvoering restauratie door foutief handelen	Door plannings-druk gehaast werken	Fouten in uitvoering	Voldoende ruimte en flexibiliteit in planning, detailplanning, gedegen besluitvorming in bouwteam. Tijdig weten wat gemaakt moet worden.	Technisch -kwaliteit	Gemeente bouwteam en aannemer

De top vijf risico's uit de financiële risicomatrix zijn:

Nr.	risico	Ongewenste gebeurtenis	Oorzaak	Gevolg	Beheersmaatregelen	Soort	Actie houder
1	●	Afwijkende hoeveelheden vervanging natuursteen verrekenposten (pas zichtbaar/definitief tijdens de restauratie)	Tijdens restauratie blijken hoeveel-heden te vervangen natuursteen groter dan bedacht	Meerwerk	Opnemen als financieel risico (post onvoorzien). Gedetailleerde inschatting van verrekenposten. Proactief bijhouden van de stel- en verrekenposten.	Financieel	Gemeente Aannemer
2	●	Uitloop in planning	Externe factoren (b.v. corona)	Uitloop in planning en meerwerk	Opnemen als financieel risico, Coronamaatregelen op de Bouw.	Financieel en tijd	Gemeente Aannemer

3	🟢	Extra inzet intern en/of extern benodigd	Door nieuwe inzichten extra inzet benodigd (bv aanvullend onderzoek)	Meerwerk	Opnemen als financieel risico (post onvoorzien) Intensieve ontwerpfase in bouwteamverband, proefrestauratie. Gelijk oplopen bouwhistorisch onderzoek.	Financieel en organisatie	Gemeente Bouwteam
4	🟢	Extra benodigde veiligheidsmaatregelen (onvoorzien)	Tijdens restauratie blijkt extra beveiliging (inklimmen) benodigd	Meerwerk	Opnemen als financieel risico (post onvoorzien)	Financieel en veiligheid	Gemeente
5	🟢	Beschikbaarheid natuursteen (Portlandstone - Brexit)	Door Brexit	Beperkte of verlate levering natuur-steen uit groeve Portland, keuze alternatief	Opnemen als financieel risico. Vooruitbestelling, intensief contact met groeve, inschakelen toetsing stenen in Engeland.	Financieel	Gemeente Utrecht Aannemer Architect

De mogelijke financiële gevolgen van bovenstaande risico's ('kans maal gevolg') zijn passend in beschikbare post onvoorzien en taakstellend budget.

Toelichting kleuren risico

🟢 Beheersbaar risico, heeft op dit moment geen gevolgen voor doelstelling en randvoorwaarden

🟡 Middelgroot risico, kan gevolgen hebben voor doelstellingen en randvoorwaarden

🔴 Groot risico, heeft grote gevolgen voor project, bij optreden risico is herziening afspraken nodig

3g. organisatie

Voor het project is een startdocument opgesteld en vastgesteld waarin het sturingsmodel (de 'governance') van het project is uitgewerkt voor de realisatiefase met onder andere een duidelijke projectorganisatie- en overlegstructuur.

De huidige projectorganisatie- en overlegstructuur werkt. Er is op dit moment geen aanleiding om deze aan te moeten passen.

3h. Communicatie

Het uitgangspunt van communicatie tijdens de restauratie is verbinding. Verbinden met de buurt en voorbijgangers. Verbinden met geïnteresseerden in het project en verbinden met de partners waarmee we samenwerken om de Domtoren als icoon van de stad in deze bijzondere periode zichtbaar te maken en te houden.

Met al deze groepen wordt op voor hun passende wijze gecommuniceerd. Denk aan informatieavonden voor de buurt, de bouwschutting met de geschiedenis van de toren, verhalen op social media, de jaarlijkse documentaire op RTV Utrecht. In een stijl die menselijkheid, trots, liefde en aandacht uitstraalt. Duidelijk voor iedereen. In woord en beeld, of het nou een raadsbrief is of een Tweet.

Er zijn meer partijen, die communiceren over de toren dan het restauratieteam. Regelmatig overleg met de Stichting Utrechts eigenDom en Utrecht Marketing levert het versterken van elkaars boodschap op en samenwerking op elkaars activiteiten en mijlpalen als dat passend is. Voor bijvoorbeeld de activiteiten rond '700 jaar geleden eerste steen' en de marketing rondom het afkomend materiaal. Met veel plezier presenteerden we in juni samen met René de Kam de derde druk van het boek 'Trots van de stad'. Met daarin bijna 20 pagina's beeld en tekst over de huidige restauratie. Met hem rondden we in december 2020 ook de prachtige bouwschutting af. Die dagelijks door honderden mensen wordt bekeken. Afstemming met de aannemer, de restauratiearchitect, maar ook de RCE, afdeling Erfgoed, over hun specifieke communicatiemomenten is onderdeel van de communicatieaanpak. We kijken mee hoe de contacten met hun specifieke media en relaties ingevuld worden.

Communicatie is bij dit project telkens weer meer dan een middelenmix, waarbij we de basis: de uitgangspunten in het BLVC-plan, in het oog houden. Proces-communicatie over veiligheid, leefbaarheid en bereikbaarheid. In nauwe samenwerking tussen communicatieadviseur en omgevingsmanager.

4. Eventuele overige ontwikkelingen

4a. Afkomend natuursteen

U bent middels de Raadsbrief stand van zaken restmateriaal Domtoren 20 mei 2021 recent geïnformeerd omtrent de samenwerking tussen partners Stichting Utrechts eigenDom, Utrecht Marketing, Brokkenmakers en Gemeente Utrecht en de door hen gelanceerde campagne "Van Dom tot Steengoed" om duurzaam en circulair om te gaan met het afkomende restmateriaal van de Domtoren. In deze rapportage verwijzen wij graag naar hun website voor meer informatie: www.vandomtotsteengoed.nl.

4b. Kunstregeling

Ook voor dit project geldt de 1,5 % kunstregeling. Hiervoor is een aparte werkgroep geformeerd. Inmiddels is de kunstenaar geselecteerd, die op dit moment de uitvoeringstechnische zaken onderzoekt en het ontwerp van de kunstobjecten vervolmaakt.
Uitgangspunt bij de opdracht is dat er geen kunstobjecten op of aan de Domtoren komen, maar dat de (naar verwachting enkele) objecten zichtbaar zijn vanaf de Domtoren in de omgeving.
De koers is dat de object(en) in Q2 2022 worden gerealiseerd.

4c. Bezoekerslift

Vanaf 5 juni is de Domtoren weer te bezoeken via de trap en de bezoekerslift, die ook door Utrecht marketing wordt geëxploiteerd. Daarbij worden de maatregelen in het kader van COVID-19 in acht genomen. Zie www.domtoren.nl voor meer informatie omtrent tickets en activiteiten.

FORMAT VOORTGANGSRAPPORTAGE RRP

Algemene toelichting format
1. Twee keer per jaar informeren burgemeester en wethouders de raad over de ontwikkelingen, afwijkingen en voortgang van risicovolle projecten in een voortgangsrapportage per project bij de bestuursrapportage.
2. De voortgangsrapportage beschrijft de voortgang in het project, de actuele ontwikkelingen en afwijkingen ten opzichte van de informatie in het startdocument.
3. Wanneer burgemeester en wethouders bij een voorgangsrapportage constateren dat een aanpassing van de kaders van één of meerdere risicovolle projecten nodig is, gaat de voortgangsrapportage gepaard met een raadsvoorstel tot vaststelling van de gewijzigde kaders van het project.

Betreft:

OVERVECHT NOORD AARDGASVRIJ

Peildatum 1 juli 2021

1. **Dashboard: Stand van zaken ontwikkelingen, voortgang en afwijkingen**
   Er is voor Overvecht Noord nog geen startdocument vastgesteld door de raad, deze wordt gelijktijdig met de vaststelling van het Wijk Uitvoeringsplan aan de raad voorgelegd.
   Mede daarom kan formeel nog geen reflectie worden gegeven in de voortgangsrapportage op de kaders uit het startdocument. Het onderstaand dashboard reflecteert op de huidige procesafspraken die we gebruiken om tot het Wijk Uitvoeringsplan te komen.

	Status 1-7-21	Korte toelichting
a. doelstelling	🟡	Doel is om Overvecht Noord in 2030 gasvrij te maken. De kaders van het doel “op welke wijze we de wijk gasvrij maken” is in onderzoek en nog niet helder.
b. scope	🟡	Er wordt gewerkt aan een Wijkuitvoeringsplan, daarin worden scope en warmteoplossing voor (deel)wijken uitgewerkt en aangedragen.
c. geld	🟡	Er wordt gewerkt aan een Wijkuitvoeringsplan, daarin worden scope en inzet PAW/corona middelen benoemd. De proceskosten van het project worden gedekt uit het programma energietransitie.
d. tijd	🟢	Doelstelling is om Overvecht Noord in 2030 van het gas af te sluiten, met een besluit van de raad in 2022 lijkt dat haalbaar
e. kwaliteit	🟢	Opstarten van het programma voldoet aan gedefinieerde kwaliteitseisen
f. risico’s	🟢	Er wordt een risicoanalyse voorbereid voor in het startdocument en Wijkuitvoeringsplan.
g. organisatie	🟢	Organisatiestructuur is opgezet vooruitlopend op Wijkuitvoeringsplan en startdocument RRP
h. communicatie	🟢	Communicatie met de wijk Overvecht loopt, er zijn jaarlijkse participatiemomenten en terugkoppelingsmomenten, de raad wordt hier in meegenomen d.m.v. raadsbrieven.

Toelichting kleuren

🟢 Conform afspraken om te komen tot Wijk Uitvoeringsplan

🟡 Er zijn ontwikkelingen die aandacht vragen die kunnen leiden tot afwijkingen om te komen tot een Wijk Uitvoeringsplan. In de gaten houden

🔴 Er zijn grote afwijkingen om te komen tot een Wijk Uitvoeringsplan, mogelijk is herziening van de afspraken nodig

2. Toelichting ontwikkelingen, afwijkingen en voortgang

In Utrecht zijn zo'n 130.000 huizen en andere gebouwen nog aangesloten op aardgas. Uiterlijk in 2050 moeten alle woningen en bedrijven aardgasvrij zijn. Daarbij heeft de gemeente Utrecht de ambitie om de eerste 40.000 woningen en gebouwen richting 2030 aardgasvrij te maken.

In 2017 is de wijk Overvecht-Noord aangewezen voor subsidie vanuit het rijk vanuit het Programma Aardgasvrije Wijken (PAW) om (onrendabele) kosten te dekken voor de overstap om woningen van het gas af te halen. Met samenwerkende partners (3 corporaties, Mitros, Bo-Ex, Portaal, netbeheerder Stedin en bewonersvertegenwoordiging Energie-U) is gewerkt aan een breed plan om heel Overvecht Noord (8800 wooneenheden) in 2030 van het gas af te halen.

Woningcorporaties Mitros, Bo-Ex en Portaal knappen de komende jaren een groot deel van hun huurwoningen op (circa 70% van de wijk). Dit is een goede kans om op hetzelfde moment de manier van koken en verwarmen te veranderen. Door dit tegelijkertijd aan te pakken, zijn er minder vaak werkzaamheden aan de woning en in de straat nodig.

Op 3 juni is de Transitievisie warmte deel I vastgesteld door de raad. Hierin zijn kaders opgenomen voor de uitwerking van de beoogde warmteoplossing per buurt en de bijbehorende publieke (rand)voorwaarden die tevens kaderstellend zijn voor de uitwerking in Overvecht Noord. Verder heeft de raad toestemming gegeven om de uitbreiding van het warmtenet in Overvecht-Noord en stad met Eneco te verkennen.

Over de voortgang van de plannen en het proces in Overvecht Noord is de raad jaarlijks op de hoogte gehouden door middel van raadsbrieven.
Tevens zijn processtappen continue aan de raad gedeeld.
De volgende brieven zijn met de raad over de voortgang in Overvecht Noord gedeeld:

12-10-2017 Overvecht-Noord aardgasvrij in 2030
29-06-2018 Raadsbrief Aanvraag bij het Rijk (Overvecht als proeftuin voor een aardgasvrije wijk)
22-07-2019 Raadsbrief Voortgang stadsakkoord, Transitievisie warmte en Overvecht-Noord
29-10-2019 Raadsbrief Transitieplan Overvecht-Noord Aardgasvrij
07-02-2020 Raadsbrief Elektrisch koken Overvecht-Noord
03-04-2020 Raadsbrief Motie inzet Crisis- en herstelwet bij elektrisch koken
27-07-2020 Raadsbrief Transitievisie Warmte
27-07-2020 Raadsbrief Voortgang Overvecht Noord aardgasvrij
24-11-2020 Raadsbrief Voortgang Overvecht-Noord aardgasvrij
30-11-2020 Raadsbrief Toelichting 3,75 miljoen voor Overvecht-Noord
11-01-2021 Raadsbrief Transitievisie Warmte, deel I en II
04-03-2021 Raadsbrief City Deal Energieke wijken
08-04-2021 Raadsbrief Terugkoppeling informatie en participatie Overvecht-Noord aardgasvrij
25-05-2021 Raadsbrie Vervolg elektrisch koken Overvecht-Noord
03-06-2021 Transitievisie Warmte deel 1 vastgesteld door raad
01-07-2021 Raadsbrief Betaalbaarheid Warmtetransitie
05-07-2021 Raadsbrief Voortgang Overvecht-Noord aardgasvrij

Op dit moment zijn we in gesprek met de bewonersinitiatieven over de alternatieve warmteoplossingen en zijn gesprekken gestart met Eneco om de uitbreiding van het bestaande warmtenet te verkennen. Alle uitkomsten van de onderzoeken brengen we samen in het Wijk

Uitvoeringsplan, op basis waarvan een afweging en besluit door de raad wordt genomen en de inzet van PAW-subsidie en middelen uit de programmabegroting 2021 (onderdeel pakket 4 ‘Investeren met maatschappelijk rendement)’ wordt bepaald. Dan blijkt ook of de alternatieve warmteoplossing (financieel) op schaalbaar is in heel de wijk of in delen daarvan. We werken hier het komende jaar aan en zullen het wijkuitvoeringsplan, mede afhankelijk van de voortgang rond de betaalbaarheid van het aanbod, naar verwachting in de zomer van 2022 aan de raad voorleggen. Gelijktijdig leggen we het startdocument conform de regeling risicovol project voor aan de raad.

2a. doelstelling

De doelstelling wordt meegenomen in het startdocument RRP en het Wijkuitvoeringsplan waarin naast het doel ook de kaders om te komen tot een aardgasvrije wijk worden geformuleerd.

2b. scope

De scope van de opgave wordt meegenomen in het startdocument RRP en het Wijkuitvoeringsplan.

2c. geld

Er wordt gewerkt vanuit de projectbegroting binnen het programma energietransitie. De inzet van de PAW projectmiddelen (€ 4.705.000,-) en middelen uit de programmabegroting 2021 (€ 3.750.000,- onderdeel pakket 4 ‘Investeren met maatschappelijk rendement)’ voor afdekking van onrendabele top aan woningen worden in het Wijkuitvoeringsplan aan de raad voorgelegd. Met de huidige werkzaamheden wordt nog geen aanspraak gemaakt op deze middelen totdat de raad hiervoor toestemming geeft.

Binnen de huidige begroting van de opgave energietransitie, werken we aan procesbegeleiding, zetten we benodigde onderzoeken uit en voeren we gesprekken en geven voorlichting aan bewoners. Op dit moment is er geen overbesteding in de raming van kosten en dekking te verwachten.
Indien er een overbesteding is op de begroting van de opgave energietransitie dan zal het verschil opgevangen worden met de PAW proceskosten (€ 410.000,-) welke vanuit het rijk beschikbaar zijn gesteld ten behoeve van het proces om de PAW middelen in te zetten.

2d. tijd

Er is nog geen uitvoeringspanning opgezet op welke wijze de wijk Overvecht Noord van het gas af gaat, dit is onderdeel van de gesprekken en onderhandelingen met Eneco. De uitkomsten daarvan worden opgenomen in het Wijkuitvoeringsplan

2e. kwaliteit

Er wordt op dit moment veel geïnvesteerd in gesprekken en klankbord met buurtinitiatieven en bewoners. De groep van betrokkenen personen is echter relatief gering kijkend naar het aantal mensen dat in Overvecht Noord woonachtig is. Wel informeren we iedereen met brieven deur aan deur. Om hen te informeren in het lopende proces en de keuze om te komen tot een warmteoplossing voor de wijk die betaalbaar is. Om een volgende stap naar uitvoering te zetten zal een oplossing gevonden moeten worden voor de betaalbaarheid, uit eerder gevoerde participatie in de wijk blijkt dat

dit voor bewoners het belangrijkste knelpunt is om over te stappen op een warmte en kooksysteem zonder aardgas.

2f. risico's

Er is nog geen risicoanalyse uitgevoerd deze staat op de planning voor najaar 2021. De uitkomsten worden meegenomen in het startdocument in het kader van de RRP en Wijk uitvoeringsplan.

2g. organisatie

Er is een projectteam welke werkt aan de (deel)projecten van Overvecht Noord. Daarbij zijn specialisten actief voor het participatie en communicatie traject. Hebben we deelprojectleiders welke zich richten op de mogelijke warmteoplossingen samen met ingehuurde bureaus. Er werken deelprojectleiders aan oplossingen voor 3 buurtinitiatieven en MKB bedrijven in de wijk en er wordt gewerkt aan oplossingen voor dakisolatie en elektrisch koken. Het gehele projectteam wordt overzien door een projectleider en secretarieel ondersteund. De financiën worden bewaakt vanuit business controle.

Wethouder Energie is verantwoordelijk voor het programma Overvecht Noord aardgasvrij en stuurt vanuit een samenwerkingsverband met Portaal, Mitros, Bo-ex, Stedin en Energie-U aan op breed gedragen oplossing voor de wijk.

Er is een uitgebreid organogram van interne en externe organisatie en medewerkers, met bijbehorende werkafspraken. Op dit moment wordt conform dat model gewerkt. E.e.a. zal worden opgenomen in het startdocument RRP.

2h. Communicatie

Zie hiervoor de inleiding, met daarin benoemde communicatie momenten naar de raad, welke tevens met media en bewoners wordt gedeeld.

3. **Eventuele overige ontwikkelingen**

FORMAT VOORTGANGSRAPPORTAGE RRP

Algemene toelichting format
1. Twee keer per jaar informeren burgemeester en wethouders de raad over de ontwikkelingen, afwijkingen en voortgang van risicovolle projecten in een voortgangsrapportage per project bij de bestuursrapportage.
2. De voortgangsrapportage beschrijft de voortgang in het project, de actuele ontwikkelingen en afwijkingen ten opzichte van de informatie in het startdocument.
3. Wanneer burgemeester en wethouders bij een voorgangsrapportage constateren dat een aanpassing van de kaders van één of meerdere risicovolle projecten nodig is, gaat de voortgangsrapportage gepaard met een raadsvoorstel tot vaststelling van de gewijzigde kaders van het project.

Betreft: Voortgangsrapportage 7 (in vernieuwde vorm VGR regeling risicovolle projecten)
Project: Noordelijke Randweg Utrecht (NRU)

Peildatum: 30 juni 2021

1. Dashboard: Stand van zaken ontwikkelingen, voortgang en afwijkingen

Deze voortgangsrapportage heeft betrekking op de periode januari 2021 tot en met juni 2021, met een doorkijk naar de tweede helft van 2021. In voortgangsrapportage 6 van 9 april 2021 is gemeld dat de drie bekostigende partijen geen mogelijkheden zien het budgettekort voor de uitgewerkte variant aan te vullen. Het projectdashboard NRU spoor 1, het plan waar het budget aan gelabeld is, is in onderstaande tabel weergegeven. Omdat er geen zicht is op een sluitende dekking van het initiële plan, voeren we dit jaar slechts nog enkele afrondende activiteiten uit onder spoor 1 zoals een tussentijdse afrekening van subsidie en activiteiten die samen hangen met de mogelijke verwerving van grond bij de Einsteindreef. Het dashboard is daarmee voor verschillende onderdelen hetzelfde als de vorige rapportage (wel is de rapportage zelf iets aangepast op basis van het format RRP).

	Status 30-06-21	Status 01-01-21	Korte toelichting
a. doelstelling	🟢	🟢	Geen bijzonderheden
b. scope	🔴	🔴	Uitgangspunten uit keuzedocument van januari 2014 lijken onhaalbaar i.v.m. financieel tekort
c. geld			
Variant 1 onderdoorgang	🔴	🔴	Budget ontoereikend
Variant 2 onderdoorgangen	🔴	🔴	Budget ontoereikend
d. tijd	🔴	🔴	Onzeker gezien budgettekort
e. kwaliteit	🟡	🟡	Onzeker i.v.m. financieel tekort
f. risico's	🔴	🔴	Risico's opgetreden
g. organisatie	🟢	🟢	Geen bijzonderheden
h. communicatie	🟢	🟢	Geen bijzonderheden

Toelichting kleuren

🟢 Conform afspraken

🟡 Er zijn ontwikkelingen die aandacht vragen die kunnen leiden tot afwijkingen. In de gaten houden

🔴 Er zijn grote afwijkingen, mogelijk is herziening van de afspraken nodig

In de eerste helft van 2021 hebben we het onderzoek naar alternatieve oplossingen in spoor 2 voortgezet. Naast de toelichting op spoor 1, richt deze rapportage zich daarom vooral op de stand van zaken van spoor 2. Mocht de Raad begin volgend jaar, op basis van de conclusies uit de variantenstudie, besluiten met alternatieven uit spoor 2 verder te gaan dan zal een nieuw startdocument worden opgesteld.

2. Toelichting ontwikkelingen, afwijkingen en voortgang

2a. Doelstelling

Zoals in de raadsbrief van 14 juli 2020 en 9 april 2021 is gemeld werken we vanuit de oorspronkelijke doelstellingen van de NRU (verbetering bereikbaarheid, verkeersveiligheid/oversteekbaarheid en leefbaarheid) alternatieven uit in een variantenstudie. Alternatieve oplossingen worden niet alleen gezocht in een verbeterde doorstroming van de NRU, maar ook in het beïnvloeden van de vervoersvraag (verminderen drukte in de spits). Daarnaast speelt o.a. de verbetering van de kwaliteit van de leefomgeving en het verminderen van de barrièrewerking van de NRU een grote rol in de zoektocht naar alternatieve oplossingen.

2b. scope
Mogelijk leidt het geraamde budgettekort (zie 2c) tot herziening van de uitgangspunten zoals neergelegd in het Keuzedocument van 31 januari 2014 en de Voorkeursvariant NRU van 17 december 2013 . In spoor 2 worden de mogelijke alternatieven onderzocht.

2c. geld

Spoor 1
Herkomst van middelen
Het project heeft drie partijen die bijdragen aan het beschikbare projectbudget: het ministerie van IenW, de provincie Utrecht (beide subsidieverleners) en de gemeente Utrecht. Ten opzichte van de vorige bestuurlijke voortgangsrapportage is het totale budget niet gewijzigd. In bijlage 1 is het actuele overzicht van het budget opgenomen, inclusief een prognose van nog uit te keren indexatie.

Het ministerie van IenW, de provincie Utrecht en de gemeente Utrecht hebben afgesproken dat het gezamenlijke budget dat gereserveerd is voor spoor 1, beschikbaar blijft tot het BO MIRT van eind 2021. Afhankelijk van de voortgang van de variantenstudie kan op dat moment besloten worden om de budgetten langer beschikbaar te houden, totdat de raad een besluit heeft genomen over de uitkomsten van de studie en het vervolg van het planproces.

Besteding van middelen
In voortgangsrapportage 6 was al gemeld dat het geraamde tekort is teruggebracht van 94 naar 62 miljoen euro en dat daarmee het budget nog steeds ontoereikend is om het Voorlopig Ontwerp te realiseren. In onderstaande tabel is de kostenraming nogmaals weergegeven.

Geld	Eén onderdoorgang Robert Kochplein		Twee onderdoorgangen Robert Kochplein en Henry Dunantplein	
	x 1 milj. *(prijspeil 2020)*	*x 1 milj.* *(geïndexeerd t/m 2029)*	*x 1 milj.* *(prijspeil 2020)*	*x 1 milj.* *(geïndexeerd t/m 2029)*
Totaal budget	€ 217,1	€ 243,7	€ 230,1	€ 257,9
Kosten gerealiseerd (uitgaven en verplichtingen)	€ 17,1	€ 17,1	€ 17,1	€ 17,1
Kosten prognose	€ 236,6	€ 273,4	€ 261,2	€ 302,3
Saldo prognose einde project	€ -36,6	€ -46,8	€-48,2	€ -61,5

*bovenstaande raming is gebaseerd op P85 raming

Uitgaven tot en met 30 juni 2021
In 2021 is in totaal afgerond € 0,5 miljoen uitgegeven. Daarvan is afgerond €50.000 besteed aan onderzoekskosten spoor 2. Overige kosten bestaan voornamelijk uit interne kosten (apparaatskosten). De totale uitgaven tot en met 30 juni 2021 komen daarmee (afgerond) op € 17,1 miljoen.
In de geheime bijlage is een overzicht opgenomen van de totale uitgaven tot en met 30 juni 2021 en de dekking voor deze uitgaven.

Het vrijgegeven voorbereidingskrediet voor de NRU bedraagt € 45,1 miljoen, te dekken uit de provinciale bijdrage en de gemeentelijke bijdrage. Met provincie Utrecht voeren wij nu het gesprek over tussentijdse vaststelling van de subsidie voor de gezamenlijke dekking van de tot en met 2020 gemaakte kosten van 16,6 miljoen euro in spoor 1. Dit gebeurt conform afspraak in de subsidiebeschikking van 2016. Daarin is vastgelegd dat provincie Utrecht 2/3^{e} en gemeente Utrecht 1/3^{e} bijdraagt aan de gemaakte plankosten. Het resterende deel van het gemeentelijk beschikbaar gestelde voorbereidingskrediet is €2,3 miljoen. Dat is beschikbaar voor onder andere het uitwerken van de tussentijdse afrekening van subsidie, activiteiten die samenhangen met de mogelijke verwerving van grond bij de Einsteindreef (spoor 1) en de voorziene (plan)kosten van spoor 2 (inclusief aankoop stikstofrechten). Dit is naar verwachting ruim voldoende.

De subsidie van het ministerie van IenW is uitsluitend beschikbaar voor dekking van realisatiekosten. De accountantscontrole over het jaar 2020 is onlangs met positief resultaat afgerond en samen met het activiteitenverslag aangeleverd bij de provincie.

Spoor 2

Plankosten
Op 8 juli 2021 heeft de raad bij het raadsvoorstel Meerjarenperspectief Ruimte 2021 ingestemd met een gewijzigde besteding van het voorbereidingskrediet NRU. Er is daarmee, naast de reeds beschikbaar gestelde €0,25 miljoen, €0,5 miljoen extra beschikbaar vanuit het voorbereidingskrediet voor de uitvoering van de variantenstudie en overige juridische- en inkoopkosten. Over de plankosten voor uitvoering van spoor 2 in 2021 is met de provincie afgesproken dat de gemeente Utrecht deze kosten dekt uit het beschikbare gemeentelijke voorbereidingskrediet voor de NRU. Binnen het resterende gemeentelijke voorbereidingskrediet is voldoende dekking beschikbaar om de geprognosticeerde plankosten te bekostigen. Na afronding van de fase van de variantenstudie maken we nieuwe subsidieafspraken met de provincie voor het vervolg van de planvorming NRU.

2d. Tijd
Spoor 1
Omdat er geen zicht is op een sluitende dekking, zijn in spoor 1 geen nieuwe activiteiten gestart. De indicator ‘tijd’ blijft op rood staan. In voortgangsrapportage 6 is gemeld dat als spoor 1 in de toekomst zou worden hervat, het bestemmingsplan opnieuw ter visie moet worden gelegd. Omdat teveel tijd verstreken is sinds de ter visie legging van het ontwerpbestemmingsplan in januari 2019, is de procedure van het bestemmingsplan NRU beëindigd. Indieners van zienswijzen zijn hierover geïnformeerd.

Spoor 2
De inspanningen voor spoor 2 zijn er op gericht om dit najaar de variantenstudie op te leveren en vervolgens aan te bieden aan de gemeenteraad. Er zijn op het moment van het opstellen van deze rapportage geen ontwikkelingen die het halen van deze planning voor afronding van de variantenstudie bedreigen.

2e. Kwaliteit
Voor spoor 1 is een Voorlopig Ontwerp uitgewerkt, op basis van de uitgangspunten uit het Keuzedocument uit 2014. Gezien het geraamde financiële tekort is het onzeker of een alternatief plan dezelfde kwaliteit voor de NRU en de omgeving kan hebben. Dat moet de variantenstudie gaan uitwijzen.

2f Risico's
Spoor 1
De risico's van spoor 1 zijn, gezien de impasse waarin dit spoor zicht bevindt, niet geactualiseerd. Zie voortgangsrapportage 6 voor het risico-overzicht spoor 1.

Spoor 2
We hebben een analyse gedaan van de risico's van spoor 2, die hieronder zijn weergegeven. Daarbij zijn in de toelichting ook mogelijke beheersmaatregelen beschreven. Een gebeurtenis die een grote impact kan hebben op het planproces van de NRU is het niet doorgaan van de wegverbredingen A12/ A2,7 als gevolg van de stikstofproblematiek Als dat gebeurt zal het de variantenstudie vertragen. Bezien zal dan moeten worden wat de inhoudelijke implicaties zijn voor het verkeersonderzoek NRU en hoe het NRU-project een vervolg kan krijgen, mede afhankelijk van hoe het plan voor de A12/A27 een vervolg krijgt. Een eventueel besluit hierover wordt in dat geval aan de Raad voorgelegd.

Risico-omschrijving	Risico	Toelichting
Risico's uit startdocument of laatste rapportage		
Niet van toepassing		
Nieuwe risico's		
Er wordt geen kansrijke oplossing gevonden om de doelstellingen te realiseren doordat alternatieven niet binnen budget passen of omdat ze te weinig probleemoplossend zijn.		In het geval er geen kansrijke alternatieve oplossingen gevonden worden, staan we voor de keuze hoe we door gaan: met spoor 1 (waarvoor dan extra budget nodig is) of toch doorgaan met alternatieven voor spoor 2 met bijgestelde doelen of extra budget. Dit vraagt om politieke keuzes. We hebben nu geen aanwijzingen dat dit risico op zal treden omdat de eerste resultaten van het onderzoek bemoedigend zijn, maar uit te sluiten is het niet.
Alternatieve oplossingen hebben onvoldoende draagvlak onder bewoners en maatschappelijke organisaties doordat oplossingen de overlast voor Overvecht onvoldoende vermindert en/of de oversteekbaarheid te weinig verbetert.		De Adviesgroep NRU (de NRU-"begeleidingsgroep" met bewoners uit Overvecht) is intensief betrokken en zijn duidelijk over hun wens (aanpak NRU met zo min mogelijk overlast voor Overvecht). Het is niet uit te sluiten dat haalbare/ betaalbare oplossingen onvoldoende aansluiten bij de wensen van de Adviesgroep, waardoor het draagvlak beperkt is. Om te voorkomen dat we onnodig in een patstelling terecht komen, trekken we intensief op en blijven we bespreken onder welke condities een oplossing bijdraagt aan de wensen van bewoners en we de overlast voor Overvecht zo veel mogelijk kunnen verminderen.
Tracébesluit A12/A27 haalt de eindstreep niet om politieke redenen of doordat de Raad van State het Tracébesluit vernietigt (bv vanwege het stikstofdossier).		Het is denkbaar dat het Tracébesluit A12/ A27 de eindstreep niet haalt. Dit heeft consequenties voor de NRU, die aan twee kanten verbonden is met de ring Utrecht. Dit kan inhoudelijke consequenties hebben. De vraag is dan hoe het plan voor de A12/A27 een vervolg krijgt en wat mogelijke alternatieven voor de wegverbreding is. Ook kan het ervoor zorgen dat nieuwe verkeermodelberekeningen nodig zijn om de effectiviteit van de varianten voor aanpak van de NRU te berekenen. E.e.a. zal zorgen voor vertraging in de planvorming. Samen met IenW/ RWS kunnen we snel in beeld brengen wat de consequenties zijn en bepalen welke bijsturing en politieke besluitvorming aanvullend nodig is voor het planproces van de NRU.

We bereiken geen overeenstemming met IenW en/of provincie over het benutten van het gehele budget van spoor 1 voor alternatieve oplossingen doordat de belangen van deze partijen onvoldoende gediend worden (bv doordat de doorstroming van het verkeer in de onderzochte oplossingen tegenvalt).	🟡	Onder andere de aanstaande Kabinetswissel is een risico, waarbij er nieuwe prioriteiten gesteld kunnen gaan worden. Het langer vasthouden van het budget, om spoor 2 te kunnen uitwerken, kan zodoende op bezwaren stuiten. Om de kans op optreden zo klein mogelijk te houden, zijn we heel nauw in overleg met de provincie, RWS en IenW, bij elke onderzoeksstap die we nemen. Vooralsnog zijn er geen aanwijzingen dat het budget onder druk staat.

Toelichting kleuren risico's

🟢 Beheersbaar risico, heeft op dit moment geen gevolgen voor doelstelling en randvoorwaarden

🟡 Middelgroot risico, kan gevolgen hebben voor doelstellingen en randvoorwaarden

🔴 Groot risico, heeft grote gevolgen voor project, bij optreden risico is herziening afspraken nodig

2g. organisatie
Geen noemenswaardige wijzigingen ten opzichte van de vorige rapportage.

2h. Communicatie
In de periode januari - juli 2021 hebben twee digitale bijeenkomsten en één fysieke bijeenkomst met de adviesgroep plaatsgevonden. In de geplande informatiesessies met de adviesgroep worden kansrijke oplossingen besproken en wordt afgesloten met een advies van de adviesgroep aan het college van B&W in november. Daarnaast is het Bewonersplatform Overvecht geïnformeerd over de stand van zaken. Het opstellen van bestuurlijke voortgangsrapportages aan de raad wordt gecontinueerd.

3. Eventuele overige ontwikkelingen
In de periode van januari t/m juni 2021 is gewerkt aan spoor 2, waar de raad over is geïnformeerd met de raadsbrief van 9 april 2021. In dit spoor wordt integraal gekeken naar alternatieven die invulling kunnen geven aan de oorspronkelijke hoofddoelstelling.

Ontwikkelingen januari – juni 2021
Begin 2021 stond in het teken van het contracteren van een ingenieursbureau dat de geplande activiteiten zoals verwoord in de 'Aanpak uitwerking spoor 2 NRU 2021' uit kan voeren. Medio maart 2021 is de opdracht aan RHDHV gegund. De uitvoering van de opdracht is van start gegaan met het beschrijven van de huidige situatie van de NRU en de opgave. Daarna zijn de mogelijke alternatieve varianten voor reconstructie en mogelijke vraagbeïnvloedingsmogelijkheden in kaart gebracht, in overleg met de Adviesgroep NRU (vertegenwoordiging bewoners Overvecht).

Geplande activiteiten juli – december 2021
Deze zomer is de effectiviteit van de varianten en maatregelen berekend en deze wordt beoordeeld langs een beoordelingskader. Na de zomer levert RHDHV het eindrapport op. De Adviesgroep NRU zal vervolgens een schriftelijk advies uitbrengen over de rapportage aan het college. Besluitvorming over de variantenstudie en het vervolg van het planproces leggen we dit najaar aan de gemeenteraad voor.

In de raadsbrief 6e bestuurlijke voortgangsrapportage NRU en Aanpak uitwerking spoor 2 NRU 2021 van 9 april 2021 is aangegeven dat er in het BO MIRT 2021 op basis van de inzichten en voortgang op dat moment nadere afspraken worden gemaakt over de kansrijke oplossingsrichtingen voor de NRU en het vervolg van het planproces. In de raadsbrief van 13 juli 2021 is aanvullend aangegeven dat er op het BO MIRT van dit najaar nog geen inhoudelijke besluiten worden genomen over de NRU. Besluitvorming over kansrijke oplossingsrichtingen en het vervolg van het planproces leggen we eerst aan de gemeenteraad voor, ná het BO MIRT van dit najaar. Eerder is niet mogelijk, in verband met het zorgvuldige planproces dat we doorlopen (onder andere met de bewoners van Overvecht). De bekostigende partijen zullen een afspraak maken over het al dan niet langer vast houden van het budget tot na het BO MIRT.

Bijlage 1 Herkomst van middelen

afgeronde bedragen x 1.000.000 exclusief BTW	**Variant:** *1x onderdoorgang*	
Rijk		
Rijksbijdrage MIRT 2020: 182 incl. BTW = 148 excl.	130,0	
Extra Rijksbijdrage t.g.v. Amendement Schonis	4,1	
Indexering	11,3	
subtotaal		**145,4**
Provincie Utrecht		
Bijdrage beschikking d.d. 5 juli 2016	33,4	
Extra bijdrage motie 'Mosterd bij de maaltijd' besluit PS 18 februari 2019	-	
Indexering	1,6	
subtotaal		**35,0**
Gemeente Utrecht *		
Raadbesluit over Voorkeursvariant NRU d.d. 6 maart 2014	16,7	
Extra Bijdrage Amendement 2017/24 "boter bij de Vis"	19,0	
Bijdrage voor meerdere onderdoorgangen in MPR 2019	0,0	
Indexering (pp. 2018 obv. MPR 2019)	1,0	
subtotaal		**36,7**
Totaal Herkomst		**217,1**
Totaal budget inclusief prognose indexering (t/m 2029)		**243,8**

Herkomst van middelen

afgeronde bedragen x 1.000.000 exclusief BTW	**Variant:** *2x onderdoorgang*	
Rijk		
Rijksbijdrage MIRT 2020: 182 incl. BTW = 148 excl.	130,0	
Extra Rijksbijdrage t.g.v. Amendement Schonis	4,1	
Indexering	11,3	
subtotaal		**145,4**
Provincie Utrecht		
Bijdrage beschikking d.d. 5 juli 2016	33,4	
Extra bijdrage motie 'Mosterd bij de maaltijd' besluit PS 18 februari 2019	9,0	
Indexering	1,6	
subtotaal		**44,0**
Gemeente Utrecht *		
Raadbesluit over Voorkeursvariant NRU d.d. 6 maart 2014	16,7	
	19,0	
Extra Bijdrage Amendement 2017/24 "boter bij de Vis"	4,0	
Bijdrage voor meerdere onderdoorgangen in MPR 2019		
Indexering (pp. 2018 obv. MPR 2019)	1,0	
subtotaal		**40,7**
Totaal Herkomst		**230,1**
Totaal budget inclusief prognose indexering (t/m 2029)		**257,9**

Toelichting bij de tabellen herkomst van middelen

Rijksbijdrage
In het MIRT 2021 is een rijksbijdrage voor de NRU opgenomen van 182 miljoen euro (inclusief BTW):

- De extra bijdrage van 5 miljoen euro (inclusief BTW) naar aanleiding van het Tweede Kamer amendement Schonis (4 december 2018) is opgenomen in het bedrag van 182 miljoen euro.

Afdracht BTW naar BCF
De rijksbijdragen aan MIRT projecten worden inclusief BTW begroot. De BTW over die rijksbijdrage wordt toegevoegd aan het BTW Compensatiefonds (BCF). De gemeente kan de BTW die door opdrachtnemers in rekening wordt gebracht terugvorderen van het Rijk via het BCF. Aangezien de BTW niet op de projectbegroting drukt, worden alle kosten exclusief BTW weergegeven.
Bij de bepaling van het netto beschikbare budget is tot dusver als uitgangspunt gehanteerd dat de kostenraming volledig is onderworpen aan BTW. Nadere bestudering leert echter dat niet alle activiteiten BTW-plichtig zijn. Het netto beschikbare budget valt daardoor hoger uit.

Provinciale bijdrage
De provinciale bijdrage bestaat uit 2 bedragen:

- de oorspronkelijke bijdrage van 33,4 miljoen euro (ex. BTW),
- een extra bijdrage van 9 miljoen euro naar aanleiding van de motie ‘Mosterd bij de maaltijd’.

De gemeentelijke bijdrage
De gemeentelijke bijdrage bestaat uit 4 bedragen:

- de oorspronkelijke bijdrage van 16,6 miljoen euro (ex. BTW).
- een extra bijdrage van 19,0 miljoen euro naar aanleiding van het amendement ‘Boter bij de Vis’.
- een extra bijdrage van 4 miljoen euro (ex. BTW) in MPB 2019.

Indexatie budget
Rijk, provincie en gemeente indexeren hun bijdragen op basis van de index voor bruto overheidsinvesteringen (IBOI). De indexatie wordt gebruikt voor het opvangen van prijsstijgingen. Rijk en provincie indexeren hun bijdragen tot aan het moment dat de bijdrage wordt uitbetaald aan de gemeente. In de tabel is onderscheid gemaakt tussen reeds uitgekeerde indexatie en nog niet uitgekeerde indexatie.

Geheime bijlage: Budget en besteding t/m 30 juni 2021

IJking en herijking van projecten

Afwegingskader om het risicoprofiel van projecten te bepalen en ijking



13-04-2021
Kenmerk 8687761

Colofon

uitgave

Bedrijfsvoerings- en Strategienetwerk
Concerncontrol
Gemeente Utrecht
030 - 286 00 00
info@utrecht.nl

informatie

Inhoud

1. Inleiding 4

2. IJking nieuwe projecten 5

3. Herijking en rapportage 7

4. De ijking van lopende projecten 9

Bijlage 1. Vragenlijst 11

Bijlage 2. Scoring van projecten 13

1. Inleiding

1.1. Projecten onder de Regeling

In 2021 treedt de Regeling Risicovolle Projecten (RRP) in werking. Als hulpmiddel om te bepalen of een project een zodanig risicoprofiel heeft dat deze onder de Regeling zou moeten vallen, is een lijst met criteria opgesteld. In de RRP staat deze beoordeling beschreven als de ijking van projecten. Ook is opgenomen dat wordt nagegaan of risicovolle projecten onder de Regeling moeten blijven vallen. Hoe deze ijking en herijking in zijn werk gaat, is opgenomen in hoofdstuk 2 en 3 van dit afwegingskader.

Bij het maken van de RRP, is een eerste ijking uitgevoerd van lopende projecten van de gemeente Utrecht aan de hand van dit afwegingskader. De daaruit voortkomende lijst van projecten is opgenomen in hoofdstuk 4 van deze rapportage.

1.2. Bestuurlijke verantwoordelijkheden

Alle portefeuillehouders die projecten uitvoeren kunnen te maken krijgen met het ijken van projecten en het herijken ervan. Dit betekent dat ook vele organisatieonderdelen met de RRP te maken kunnen krijgen. De verantwoordelijkheden van de portefeuillehouder control, worden ambtelijk voorbereid door de afdeling Concerncontrol. In paragraaf 2.3 worden de verantwoordelijkheden van de ambtelijke betrokkenen verder toegelicht.

Het collegelid in wiens portefeuille het betreffende risicovolle project valt is verantwoordelijk voor:
- de eerste ijking van de projecten
- de herijking ervan.

De portefeuillehouder control is namens het college verantwoordelijk voor:
- de organisatie van de ijking en herijking van risicovolle projecten.

2. IJking nieuwe projecten

2.1. Samenvatting

Wat	Wie	Wanneer
Onderkennen welke nieuw te starten projecten zodanige risico's hebben dat zij mogelijk onder de Regeling moeten vallen	Portefeuillehouders in het college, uitvoerende organisatieonderdelen en eenheden businesscontrol	Voorafgaand aan het moment dat het college met een eerste financieel of inhoudelijk kader naar de gemeenteraad gaat
Bepalen welke risico's zich in een project voordoen met behulp van de vragenlijst in bijlage 1	Uitvoerende organisatieonderdelen en Concerncontrol	Voorafgaand aan het moment dat het college met een eerste financieel of inhoudelijk kader naar de gemeenteraad gaat
Het toekennen van risicopunten aan verschillende aspecten van het project zoals opgenomen in bijlage 2	Control in overleg met project	
Collegebesluit over de vraag of het project aan de raad wordt voorgedragen om onder de Regeling te vallen	College, voorbereiding door uitvoerende organisatieonderdelen en Concerncontrol	Voorafgaand aan het moment dat het college met een eerste financieel of inhoudelijk kader naar de gemeenteraad gaat

2.2. IJking: onderkennen risicovolle projecten

Uitvoerende organisatieonderdelen: Het onderkennen welke projecten onder de RRP kunnen vallen, is primair een verantwoordelijkheid van de portefeuillehouder in het college en de organisatieonderdelen die projecten uitvoeren. Zij maken de inschatting of hun project dermate omvangrijk, complex, innovatief of betekenisvol is voor de stad dat hierop het bijzondere informatieregime van toepassing zou moeten zijn zoals dat is vastgelegd in de RRP. Hierbij is ook een rol weggelegd voor de eenheden businesscontrol van de organisatieonderdelen. Bij de start van nieuwe projecten, bij faseovergangen in projecten of andere wijzigingen in of rond lopende projecten is de vraag of het project wel of niet (meer) onder de RRP zou moeten vallen, een punt van aandacht.

Voor de portefeuillehouder en de organisatieonderdelen is het eerste moment om af te wegen of het project onder de RRP zou moeten vallen, het eerste moment dat een financieel en inhoudelijk kader ter besluitvorming aan de gemeenteraad wordt aangeboden. Het kan hierbij gaan bij besluitvorming over een programma van eisen, een functioneel ontwerp of een ander document waarin een initiatief voor het eerst in de gemeenteraad wordt besproken.

Projecten kunnen een zeer lange looptijd hebben. Het is niet vanzelfsprekend dat de projecten, als zij eenmaal onder de regeling vallen, daar permanent onder blijven vallen. Immers, als projecten naar een andere fase gaan, kunnen de uitvoeringsrisico's weer anders ingeschat worden.

Concerncontrol: Het is de taak van Concerncontrol om het bestaan en verdere gebruik van de RRP onder de aandacht te brengen van de belanghebbenden bij de organisatieonderdelen en speciaal bij de eenheden businesscontrol. Er heeft bij het opstellen van de regeling een eerste ijking van projecten plaatsgevonden; het al dan niet toevoegen van projecten onder het regime is een continu aandachtspunt voor zowel de organisatieonderdelen als voor Concerncontrol.

2.3. Beoordeling project aan de hand van criteria

Uitvoerende organisatieonderdelen: Aan de hand van tien criteria kan worden bepaald of een project zodanige kenmerken heeft dat de RRP van toepassing is. Deze criteria zijn opgenomen in bijlage 2. Op basis van deze criteria is een vragenlijst opgesteld om een afweging te maken of een project aan de criteria voldoet. Deze vragenlijst is opgenomen in bijlage 1.
De beoordeling van de vragenlijst en de weging van de criteria door het uitvoerend organisatieonderdeel en concerncontrol zal worden voorgelegd aan de voor het project verantwoordelijke portefeuillehouder om het betreffende project wel of niet onder de RRP te brengen. Hierover wordt gerapporteerd in het overzicht van (her-)ijkingen

.

2.4. Bestuurlijke besluitvorming

De uitvoerende organisatieonderdelen en concerncontrol leggen gezamenlijk de bevindingen uit de ijking voor aan het college. De portefeuillehouders van de projecten in het college zijn verantwoordelijk voor de juistheid en volledigheid van de informatie.

3. Herijking en rapportage

3.1. Samenvatting

Wat	Wie	Wanneer
Nagaan of lopende projecten onder de Regeling vallen	Portefeuillehouders, uitvoerende organisatieonderdelen en businesscontrol	De komende jaren is er sprake van een overgangsperiode waarin ook lopende projecten onder de Regeling gebracht kunnen worden. Dit kan op alle momenten .
Nagaan of een risicovol project onder de Regeling moet blijven vallen	Concerncontrol in samenwerking met de uitvoerende organisatieonderdelen	Bij fase-overgang
Besluitvorming over het voorstel tot het beëindigen dat projecten onder de Regeling vallen of dat nieuwe projecten onder de Regeling zullen vallen	College	Bij start (nieuwe projecten) en fase-overgang
Rapportage over de uitgevoerde ijkingen en herijkingen in de Voorjaarsnota bij de Bestuursrapportage	Concerncontrol	Vanaf de Bestuursrapportage bij de Voorjaarsnota 2022

3.2. Herijking

Herijking van de projecten die zijn opgenomen onder de Regeling gebeurt door opnieuw na te gaan of de risico's in het project, zoals onderkend bij een eerdere ijking, nog actueel zijn. Dit gebeurt aan de hand van de vragenlijst die is opgenomen in bijlage 1 en de scoring die is opgenomen in bijlage 2.

Bij de gemeente zijn er tal van lopende projecten die in 2021 of eerder gestart zijn. Deze projecten zijn bij de start niet geijkt volgens de methode die beschreven is in hoofdstuk 2. Daarom is het mogelijk dat er risicovolle projecten lopen. In de beginjaren dat de Regeling van kracht is, zal ook bij lopende projecten een ijking uitgevoerd kunnen worden. Portefeuillehouders, eenheden businesscontrol en uitvoerende eenheden zullen zich daarvan bewust moeten zijn. Het is de taak van Concerncontrol om het bewustzijn hiervoor te vergroten of te behouden.

3.3. Besluitvorming en informatievoorziening

Het College neemt een besluit over de uitgevoerde ijking en bepaalt of het betreffende project aan de gemeenteraad voorgesteld zal worden om onder de RRP te vallen.

Het college rapporteert jaarlijks in de Bestuursrapportage bij de Voorjaarsnota over de in het afgelopen jaar uitgevoerde ijkingen en herijkingen. Namens de portefeuillehouder control bundelt Concerncontrol deze informatie en voert hierop een toets uit. De portefeuillehouders in het college en de uitvoerende eenheden zijn verantwoordelijk voor de juistheid en volledigheid van de informatie.

Deze informatie wordt aangeboden aan de gemeenteraad. De raad besluit welke projecten onder de RRP vallen.

4. De ijking van lopende projecten

4.1. Onderzoeksmethode

De RRP is ook van toepassing op lopende risicovolle projecten van de gemeente Utrecht. Om na te gaan welke grote projecten er bij de gemeente Utrecht in uitvoering zijn, hebben we stappen gezet, die hieronder zijn opgenomen. Omdat het voor het overgrote deel gaat om lopende projecten, is het onvermijdelijk dat zich wijzigingen voordoen in bijvoorbeeld de financiële gegevens of de beoogde afrondingsdatum. Om na te gaan welke lopende projecten onder de RRP zouden kunnen vallen, zijn de volgende stappen gezet:

1. Inventarisatie investeringsprojecten. Hieruit zijn de projecten met een financieel belang van € 10 miljoen of meer geselecteerd.
2. Van deze projecten is nagegaan of de beoogde afronding voor 2023 ligt in verband met de overgangsbepaling in de RRP dat de looptijd nog tenminste 2 jaar zou moeten zijn, te rekenen vanaf 2021.
3. Op verzoek van de raadsleden in de werkgroep is ook nagegaan of Het Zandpad en WiGo4It toegevoegd zouden kunnen worden aan de risicovolle projecten. Vanuit het programma Energie is daarna nog het project Overvecht Noord Aardgasvrij aangemeld als potentieel risicovol.
4. Voor de potentieel risicovolle projecten is een vragenlijst ingevuld door de projectmanagers.
5. Na het gezamenlijk beoordelen aan de hand van dit afwegingskader, wordt voorgesteld om initieel vijf projecten onder de RRP te brengen.

4.2. Puntentoekenning

In het onderstaande overzicht is de puntentoekenning opgenomen. Dit overzicht laat zien dat er op dit moment vijf projecten lopen die onder de RRP vallen als we de grens bij een puntentotaal van 30 aanhouden om een project wel of niet onder de regeling te laten vallen.

*Overzicht puntentoekenning per project**

	Noordelijk Randweg Utrecht	Restauratie Domtoren	Programma Wervenge-bied	Berlijnplein	Overvecht Noord Aardgasvrij
Bestuurlijk complex	5	5	5	5	5
Organisatorisch complex	3	5	5	5	3
Bevoegdheden	5	5	3	3	3
Innovatief	0	3	3	5	3
Complexiteit bij uitvoering	3	3	5	3	5
Impact samenleving	5	5	5	3	5
Impact bedrijfsvoering	3	3	3	3	0
Budget	5	5	5	5	3
Risico's	5	3	5	5	0
Doorlooptijd	5	5	5	5	5
Totaal	**39**	**42**	**44**	**42**	**32**

4.3. Niet onder de RRP

Bij de afweging van het project transitie van WiGo4It en WSB is geen puntentotaal van 30 of meer gehaald. Voor het Nieuwe Zandpad geldt dat de doorlooptijd vanaf ingaan van de regeling nog minder dan 2 jaar is, en valt daarmee onder de overgangsbepaling in de RRP.

4.4 Vervolg met de projecten

Als besloten wordt over de invoering van de RRP, zal voor de vijf projecten die thans onder de regeling vallen, een startdocument worden opgesteld. In overleg met de projecten zal hiervoor een planning worden gemaakt.

Bijlage 1. Vragenlijst

1. Bestuurlijke complexiteit:

a. Hoeveel externe organisaties (bedrijven of andere overheden) zijn betrokken bij het project? Welke?
b. Hoeveel organisatieonderdelen van de gemeente Utrecht zijn betrokken bij dit project? Welke?
c. Zijn de externe organisaties overheden of private organisaties?

2. Organisatorische complexiteit:

a. Welke rol spelen deze externe organisaties in het project?
b. Is hun rol cruciaal bij de uitvoering van het project?

3. Substantiële gemeentelijke bevoegdheden:

a. Wie kan besluiten nemen over het project?
b. Zijn er ook andere bestuursorganen die besluiten moeten nemen?
c. Zijn er aspecten waarmee andere organisaties moeten instemmen?
d. Over welke aspecten in het project wordt door de gemeente Utrecht afgestemd met andere partijen?

4. Innovatief:

a. Zijn er innovaties in het project?
b. Welke rol spelen die in het project?
c. Zijn dit technische of financiële innovaties?
d. Wordt de toepassing van de innovaties in de loop van het project steeds meer routine?

5. Complexe uitvoering:

a. Hoeveel raakvlakprojecten heb je geïdentificeerd?
b. Wordt het project uitgevoerd in de binnenstad?
c. Zijn er ondergrondse werkzaamheden?
d. Wordt gewerkt aan of in de nabijheid van het cultureel erfgoed van de stad?
e. Zijn er andere aspecten die de uitvoering van het project compliceren?

6. Impact op de samenleving:

a. Heeft de uitvoering van het project te maken met een van de strategische uitgangspunten van het college?
b. Heeft het project impact op de samenleving, en in het bijzonder voor kwetsbare groepen?
c. Ligt de uitvoering van het project gevoelig bij de inwoners?

7. Impact op gemeentelijke bedrijfsvoering:

a. Zijn er bedrijfsvoeringsonderdelen van de gemeente Utrecht betrokken bij het project?
b. Welke?
c. Wat is hun rol in het project?
d. Is de uitvoering van het project belastend voor de bedrijfsvoering van de gemeente?

8. BUDGETTAIR BESLAG:

a. Wat gaat de uitvoering van het project in totaliteit kosten?
b. In welke fase van het project zullen de meeste kosten gemaakt worden?
c. Wat zijn de kosten per fase, per onderdeel en per jaar?

9. GROTE FINANCIËLE RISICO'S:

a. Is er een risicoanalyse gemaakt en zijn de risico's gekwantificeerd?
b. Zijn er financiële risico's voorzien bij de uitvoering van het project?

10. WAT IS DE TOTALE DOORLOOPTIJD VAN HET PROJECT, INCLUSIEF PLANFASE?

VIND JIJ DAT JOUW PROJECT ONDER DE REGELING RISICOVOLLE PROJECTEN ZOU MOETEN VALLEN?

Bijlage 2. Scoring van projecten

Overzicht operationalisering van de criteria voor risicovolle projecten

Criterium	Hoog (5 punten)	Middel (3 punten)	Laag (0 punten)
1.Bestuurlijk complex	Tenminste drie overheden of private organisaties spelen een belangrijke rol in het project	Een of twee andere overheden of private organisaties spelen een belangrijke rol in het project	Er zijn geen andere organisaties betrokken of hun rol is gering
2. Organisatorisch complex	Bij de uitvoering zijn tenminste drie organisaties of organisatieonderdelen betrokken. Hieronder kunnen ook aannemers en contractpartners vallen.	Bij de uitvoering zijn twee organisaties of organisatieonderdelen betrokken.	Uitvoering ligt volledig bij een organisatieonderdeel.
3. Substantiële gemeentelijke bevoegdheden als samengewerkt wordt met meerdere partijen	Besluitvorming is verdeeld over meerdere overheden	Andere organisaties hebben instemmingsrecht	Er is afstemming met andere partijen maar Utrecht beslist
4. Innovatief in technisch opzicht of contractvorm	Er wordt een nieuwe techniek ingezet en in het hele project blijft vernieuwing een rol spelen. Of er wordt een contractvorm ingezet waarmee de gemeente weinig ervaring heeft.	In de beginfase speelt vernieuwing een rol, in de uitvoering wordt hiermee routine opgedaan	Een aspect is vernieuwend, overwegend routinematige werkzaamheden
5. Complexiteit bij uitvoering	Uitvoering met veel raakvlakprojecten, in de binnenstad, ondergronds of aan cultureel erfgoed	Alleen raakvlakprojecten of contractvorm worden als risicovol gezien	Eenvoudige uitvoering en contractvorm
6. Impact op samenleving/ omgeving/ bewoners	Grote impact, hoort bij opgaven van het college, ligt gevoelig in de samenleving of heeft impact op kwetsbare groepen	Grote impact, hoort bij opgaven van het college, niet gevoelig in de samenleving	Lage impact
7. Impact op gemeentelijke bedrijfsvoering	Hoge belasting van tenminste drie bedrijfsvoeringstaken	Hoge belasting van twee bedrijfsvoeringstaken	Hoge belasting van een bedrijfsvoeringstaak
8. Budgettair beslag	Hoger dan € 10 miljoen	Tussen € 2 en € 10 miljoen	Minder dan € 2 miljoen
9. Financieel beslag risico's	De (financiële) risico's zijn ≥ 20% van het projectbudget, of meer dan € 5 miljoen of de financiële risico's zijn niet in kaart gebracht	(Financiële) risico's liggen onder de 20% van het projectbudget of minder dan € 5 miljoen	Er zijn nauwelijks (financiële) risico's
10. Doorlooptijd	Langer dan 5 jaar	2 tot 5 jaar	Minder dan 2 jaar

Startdocument Regeling Risicovolle projecten – Programma Wervengebied

Inleiding
Het programmaplan wervengebied is op 15 juli 2021 vastgesteld. Met het startdocument stelt de raad niet de kaders zelf vast, maar de bundeling van reeds vastgestelde kaders voor betreffend project.

a. Doelstelling

Doel en beoogd effect
De centrale opgave van het programma is een samenhangend en gezamenlijk herstel en behoud van het wervengebied.

Uit het programmaplan zijn de volgende vijf doelen te halen:
1. Herstel van schade aan Erfgoed
2. Voorkomen van schade aan Erfgoed
3. Beheren van het Wervengebied
4. Voorkomen van onveilige situaties
5. Het beter invullen van de burenplicht en de maatschappelijke zorgplicht

Beoogd effect
Bij afronding van het programma zijn de walmuren, kluismuren en de kelders hersteld, zijn maatregelen genomen om schade aan het erfgoed te voorkomen, is het beheer op orde en is de samenwerking verbeterd.

Bijdrage aan publieke waarde
Het wervengebied is een 900 jaar oud gebied, waarbij de werven een belangrijke functie vervullen voor de stad. Voor dit uniek gebied moet goed gezorgd worden zodat het voor de volgende generaties behouden blijft.

Dankzij de gedane onderzoeken is duidelijk geworden wat er moet gebeuren om de opgave van het programma te realiseren. Door een intensieve samenwerking met eigenaren en omdat de objecten zich in de openbare ruimte bevinden die bijdragen aan de identiteit van de stad Utrecht heeft het realiseren van de doelen direct een effect op de publieke waarde.

b. Scope

Het programma richt zich op het rijksmonument Stadsbinnengrachten en Werven met de middeleeuwse kelders in de nabijheid van de werven. Daarmee is het gebied groter dan alleen de werven aan de grachten. De focus ligt op het herstel en behoud van het middeleeuwse erfgoed aan de werven en alles dat daarop direct invloed heeft.





Dit wervengebied bestaat uit verschillende onderdelen. Het programma heeft als uitgangspunt een gezamenlijke, samenhangende en integrale aanpak van gevel tot gevel, waaronder de bruggen, wegen, ondergrondse infrastructuur, waterbeheer, wal- en kluismuren, watergevels, straat-, kluis- en werfkelders en bomen. Met andere woorden: het hele gebied wordt vanuit zijn totaliteit benaderd. Deze benadering is nodig omdat er veel samenhang is tussen de onderdelen.

De focus van het programma is het herstel en behoud van de werven als erfgoed. Aspecten die te maken hebben met de functie, het gebruik en beheer van het wervengebied die geen directe relatie hebben met het herstel en behoud van het erfgoed, maken geen onderdeel uit van de scope. Veel daarvan is onderdeel van het omgevingsvisie binnenstad, mobiliteitsplan of de programma's (sociale) veiligheid en het beheer van de openbare ruimte. Zo valt het weren van te zwaar verkeer dat schade toebrengt aan kelders binnen de scope, maar het weren van personenauto's, verkeersveiligheid en het opheffen van parkeerplaatsen juist niet.

Ondanks dat het geen onderdeel is van het programma wervengebied, fungeert de programmaorganisatie voor dagelijkse zaken wel als loket. Vragen van bewoners worden middels goede interne afstemming overdragen naar collega's van de gemeente. De aan te stellen wervenmeester gaat hier invulling aan geven.

Bij de behandeling van het programmaplan zijn d.m.v. moties de volgende onderdelen aan de scope toegevoegd:

1. Te onderzoeken hoe de integrale samenhang tussen alle verschillende (bestaande en toekomstige) functies die bij mobiliteitsbeleid en Omgevingsvisie Binnenstad horen samengaan met het herstel van wervengebied en het eventueel geschikt maken van erfgoed in Wervengebied voor gebruik van een bepaalde functie;
2. Om bij gemeentelijk eigendommen wel de functie en gebruik van erfgoed in Wervengebied mee te nemen in de scope van Programmaplan Wervengebied en hiermee rekening te houden met herstelwerkzaamheden van erfgoed in Wervengebied
3. Te onderzoeken welke spook- en weeskelders wél een nieuwe ruimte voor de stad kunnen zijn, hierbij ook de opties voor bestemmen en het geven van een functie te onderzoeken evenals de kosten en (maatschappelijke) baten.

Zoals in het ~~raadsvoorstel~~ raadsvoorstel programmaplan wervengebied is opgenomen, is het college gestart om samen met eigenaren van kelders, die worden hersteld als onderdeel van het uitvoeringsplan 2021-2023 per rak of straat een samenwerkingsarrangement te maken over de samenwerking en financiering van het herstel van kelders, en hierbij de varianten 'bewijsvermoeden' en 'technisch expert-oordeel' voor de kostenverdeling uit te werken en over de voortgang ieder half jaar aan de raad te rapporteren. In de ~~bijgevoegde~~ raadsbrief voortgang wervengebied van 30 september 2021~~,~~ met bijbehorende voortgangsrapportage, die als bijlagen onderdeel uitmaken van dit startdocument, wordt het proces om te komen tot afspraken over de kostenverdeling nader toegelicht.

Deelprojecten of fasering

Het programma gebruikt een afwegingskader om te programmeren. Hiermee wordt er geprogrammeerd op basis van urgentie, samenhang, het voorkomen van aantasting van erfgoed, continuïteit en efficiëntie, én de programmawaarden (veiligheid, erfgoed en gebruik). De verschillende deelprojecten zitten in verschillende fases. Op dit moment zitten deelprojecten in voorbereiding, uitvoering en overdracht. Voor specifiek informatie zie hoofdstuk tijd in het programmaplan (link in de inleiding).

Plan van aanpak voor de eerste fase met doorkijk voor het vervolg

Om de opgave behapbaar en beheersbaar te maken wordt ieder jaar een uitvoeringsprogramma gepresenteerd met een korte looptijd, waarbij de te verwachten kosten inzichtelijk worden gemaakt. De uitvoeringsplanhorizon in het programmaplan is 3 jaar. In 2022 wordt een vierjaren uitvoeringsplan gemaakt, dat jaarlijks wordt geactualiseerd en er zal worden aangesloten bij de bestaande systematiek van de meerjarenbegroting en de recent vastgestelde nota beheer openbare ruimte. In dat vierjaren uitvoeringsplan staat wat er de komende 4 jaar wordt uitgevoerd en wat dat kosten. Bij de actualisatie na een jaar wordt het plan weer met een extra jaar aangevuld..

c. Geld

Met de nieuwe scope worden de totale kosten voor de gemeente en (kelder)eigenaren voor de komende circa 30 jaar ingeschat op 450 tot 550 miljoen euro. De kosten zijn gebaseerd op de huidige inzichten. Het betreft een grove raming die op basis van de vierjarenuitvoeringsplannen steeds verder wordt verfijnd.

Het beschikbare budget en de inzet ervan per fase, per jaar of per deelproject

Het uitvoeringsprogramma 2021-2023 met onder meer maatregelen voor het herstel van muren, kelders, weren van zwaar verkeer en voorkomen van schade aan erfgoed, wordt geraamd op 48 miljoen euro. Hiervan is voor 38 miljoen dekking beschikbaar gesteld bij vaststelling van het programmaplan en is de resterende 9 miljoen vastgesteld in de VJN 2021.

Jaar	Budget
2021	€11.200
2022	€15.800
2023	€21.300

Voortgang, prognose, fasering worden continu integraal in de financiën bijgewerkt. Elk jaar wordt d.m.v. uitvoeringsplannen 4 jaar vooruitgekeken en worden de nieuwste inzichten in de prognose/fasering verwerkt.

Onzekerheden in het budget, aan de kostenkant en aan de dekkingskant
In 2021-2023 is ingeschat dat 48 miljoen nodig is, waarbij elk jaar aangegeven wordt wat resteert en in een opvolgend jaar gebruikt kan worden, dit wordt verwerkt in de jaarlijkse vierjaarprognose. Ook is het mogelijk in de jaarlijks op te stellen uitvoeringsplannen werk naar voren te halen indien er budget ruimte overblijft.

In de raming t/m 2050 is een eerste indicatieve inschatting van de kosten gemaakt met de onderdelen wal- en kluismuren (WKM) (circa 110 miljoen), kelders (circa 250 miljoen), overige onderdelen zoals toegangsbruggen (circa 40 miljoen) en extra beheer, onderhoud en handhaving (circa 100 miljoen). De kosten binnen die onderdelen zijn ruwweg bouwkosten, voorbereidings- en begeleidingskosten en een risicoreservering. Vanwege de doorlooptijd van dertig jaar kent de raming t/m 2050 een grote mate van onzekerheid. Daarnaast is een van de grootste risico's dat de gevolgen van werken in erfgoed bijna niet voorspeld kunnen worden. Achter elke steen kan een verrassing vandaan komen.

Voor de dekking van de kosten voor de uitvoering van het programmaplan wervengebied voor de periode van 2024 tot circa 2050 wordt een financiële strategie uitgewerkt. Deze wordt betrokken bij de Voorjaarsnota in 2022. Onderdeel daarvan is een structurele financiering van de uitvoering van het programma wervengebied. Hierin wordt tevens duidelijk welk deel te activeren is en welk deel ten laste van de exploitatie komt. De financiering van het programma wervengebied betreft een continu, doorlopend proces omdat de opgave van beheer, onderhoud, herstel altijd zal doorgaan.

Het programma brengt in kaart welke subsidiemogelijkheden er voor zowel de gemeente als de eigenaren zijn.

De raming, de geprognosticeerde eindstand per fase en de verwachte besteding per kostensoort worden op dezelfde manier per fase, deelproject of per jaar opgenomen.

Tabel 1: Kosten van het uitvoeringsprogramma 2021-2023 (x1000)

Onderdeel van het programma	2021	2022	2023	Totaal
Walmuren, kluismuren en kelders	€ 7.500	€ 10.500	€ 15.800	€ 33.800
Weren Zwaar Verkeer	€ 500	€ 900	€ 1.100	€ 2.400
Interventie & Onderzoek	€ 1.500	€ 1.600	€ 1.600	€ 4.700
Programma kosten	€ 1.300	€ 1.600	€ 1.600	€ 4.500
Aanvullend Beheer & Onderhoud	€ 400	€ 1.200	€ 1.200	€ 2.900
Totaal x 1000	€ 11.200	€ 15.800	€ 21.300	€ 48.300

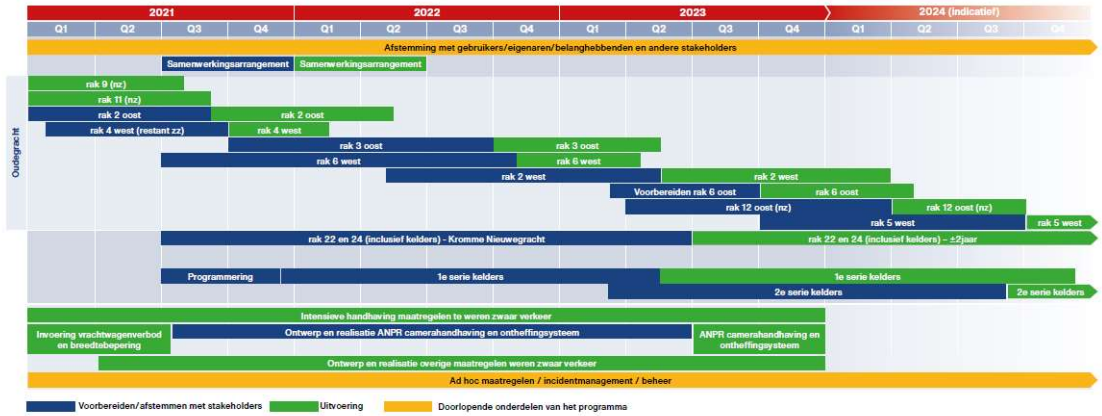
Toelichting, onderbouwing en duiding van de opgenomen informatie, waarbij de bevindingen van adviseurs of toezichthouders expliciet inzichtelijk worden gemaakt.
De raming is opgesteld door een senior kostendeskundige waarbij gebruik is gemaakt van de ervaringscijfers op de Oudegracht en van Rak21. Daarnaast is hebben de verschillende andere deelprojecten (zoals Weren te Zwaar Verkeer en het wervenkadaster) een opgave gedaan van de te verwachten kosten. De 48,3 miljoen is daarmee tot stand gekomen o.b.v. meer detail dan de raming t/m 2050. Per jaar wordt d.m.v. een prognose en verdere uitwerking de inzet per fase, per jaar en/of per deelproject aangescherpt.

De raming t/m 2050 is opgesteld door een externe kostendeskundige gespecialiseerd in het maken van raming vanaf de start en onderzoeksfase van complexe projecten. Daarnaast is er veel uitvoeringskennis gebruikt van het project wal en kluismuren en is een senior kostendeskundige van de uitvoering betrokken. Ook is informatie bij beheer opgehaald over het areaal en de beheerskosten. Voor de risicoreservering is gebruikt gemaakt van de standaard systematiek t.a.v. het ramen van uitvoeringsprojecten (SSK-systematiek CROW).

d. Tijd

De planning, zo mogelijk beschreven in mijlpalen, van het project, waarbij expliciet wordt aangegeven op welke wijze rekening is gehouden met vertragingsrisico's

Planning voor de komende 3 jaar. Vanaf 2022 wordt elk jaar een doorkijk voor de komende 4 jaar gegeven.



Figuur 13: de planning zoals vastgesteld voor de komende drie jaar

Uitvoeringsmijlpalen Walmuren Oude gracht		
	Startdatum	Einddatum
Rak 9 Oost		Q3 2021
Rak 11 Oost		Q3 2021
Rak 2 Oost	Q4 2021 (start werkzaamheden)	Q4 2022*
Rak 4 West	Q4 2021 (start werkzaamheden)	Q1 2022
Rak 6 West	Q3 2021 (start voorbereiding)	Q2 2023
Rak 3 Oost	Q4 2021 (start voorbereiding)	Q2 2023
Rak 2 West	Q2 2022 (start voorbereiding)	> 2024 **
Rak 6 Oost	Q1 2023 (start voorbereiding)	> 2024 **
Rak 12 Oost (nz)	Q2 2023 (start voorbereiding)	> 2024 **
Rak 5 West	Q4 2023 (start voorbereiding)	> 2025 **
Kromme Nieuwegracht		
Rak 22	Q3 2021 (start voorbereiding)	> 2025 **
Rak 24	Q3 2021 (start voorbereiding)	> 2025 **
Kelders		
Choorstraat/lijnmarkt	Q3 2021 (start programmering kelders)	> 2024 **
Weren te zwaar verkeer		
Intensieve handhaving	Juni 2021	continu
Vrachtwagen verboden en Fysieke breedtebeperkingen	Juli 2021	Q4 2021
Overige Mijlpalen		
Eerste resultaten samenwerkingsarrangementen		Q2 2022

*) De einddatum van rak 2 oost is t.o.v. het programmaplan aangepast omdat abusievelijk een verkeerde grafische weergave van de einddatum van rak 2 oost in het programmaplan was opgenomen.

**) De einddatum is nog niet in de programmaplanning opgenomen omdat enerzijds gekeken wordt naar het uitvoeringsprogramma tot en met 2023 en anderzijds omdat de doorlooptijden zeer indicatief zijn en het verfijnen daarvan plaats zal vinden bij de op te stellen meerjarenplanning.

De planning wordt ook jaarlijks herzien in de vierjarenplanning. Eventuele vertraging van gemelde rakken wordt zo ver mogelijk en indien tijdig gesignaleerd opgevangen door het opstarten van een ander deelproject zodat altijd een balans gevonden kan worden in de uitvoering. Als de vertraging optreed door onverwachte omstandigheden in een laat stadium dan schuift de uitvoering van dat rak door (en ook de uitvoeringskosten), maar worden de overige rakken zo ver mogelijk wel opgestart conform deze planning. Het is in gevallen mogelijk parel te werken.

e. Kwaliteit

Wijze van borging van de kwaliteit van de uitvoering
Daarnaast is er binnen het programma tegenspraak georganiseerd zodat er extra klankborden zijn. Vanwege het belang van tegenspraak is er al vanaf het begin ingezet op verschillende vormen van tegenspraak, bijvoorbeeld met de commissie van wijzen wervengebied.
Tegenspraak zal zich binnen het programma manifesteren als reviews (onafhankelijke toetsingen), het inschakelen van experts uit de markt voor onderzoeken, evaluaties/eindrapportages van de uitgevoerde deelprojecten wal- en kluismuren, en interne audits. Dit proces zal gespecificeerd worden in het programmabeheersing plan.

Toelichting, onderbouwing en duiding van projecten of activiteiten, zowel van interne als externe partijen, die van invloed zijn op dan wel de uitvoering raken van het project
Medio 2021 wordt gestart om op basis van het advies van de commissie van wijzen wervengebied samen met (kelder) eigenaren en beheerders een samenwerkingsarrangement te maken ten aanzien van de samenwerking en financiering van het herstel en behoud van het wervengebied. Dit gebeurt onder leiding van een onafhankelijke derde. Er worden afspraken gemaakt over de uitwerking en invulling van de wervenmeester voor het dagelijks beheer, de organisatie van gezamenlijk opdrachtgeverschap voor het herstel van kelders, de invulling van integraal herstel en behoud, de beheerverantwoordelijkheden en de zorgplicht, en de kostenverdeling voor het herstel van schade en het toekomstig beheer. Deze samenwerkingsafspraken wil de gemeente toepassen bij de uitvoering.

Toelichting, onderbouwing en duiding van de opgenomen informatie, waarbij de bevindingen van adviseurs of toezichthouders expliciet inzichtelijk worden gemaakt
Ruimte, Stadsbedrijven en VTH hebben zitting in de stuurgroep. Daarnaast heeft concern control een adviserende functie. Het advies van concern control wordt met de raad gedeeld via de VGR.

f. Risico's

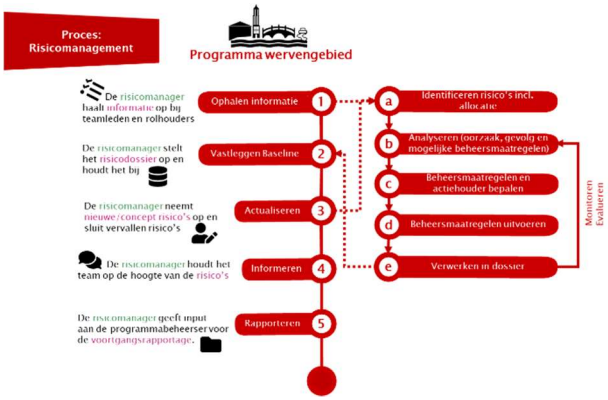
Belangrijkste risico's en Beheersmaatregelen en actiehouders
Het programma voert actief risicomanagement uit waardoor risico's beheerst worden. Beheersing vindt met name plaats in de verschillende deelprojecten. De deelprojecten zijn daarbij de actiehouders.

- Er zijn onvoorziene zaken bij de werkzaamheden. Achter elke steen kan een verrassing zitten. Het wervengebied is eeuwen oud. Onderzoek waarbij schade aangericht moet worden om 'achter of in' een muur of fundering te kijken, is soms de enige manier om echt te weten wat de staat van de kelder of muur is en wat er gedaan moet worden. Dit is uiteraard geen wenselijke optie voor een programma dat juist gericht is op het beschermen van het erfgoed. Onvoorziene zaken zullen daarom altijd invloed hebben op de planning en kosten. Hiervoor bestaat de beheersmaatregel uit voldoende onderzoek, het in de programmering actief meenemen van geleerde lessen van de uitvoering, en acceptatie dat er zich soms verrassingen voordoen De komende jaren is het "doen" van onderzoek expliciet opgenomen in het takenpakket door elk jaar 4 jaar vooruit te kijken, en die vooruitblik aan de raad te zenden, wordt laten zien dat actief geprogrammeerd wordt en dat lessen worden meegenomen.
- Er blijft een risico dat bij een gebrek aan draagvlak en door verschillende interpretaties van het programmaplan de samenwerking met stakeholders niet soepel verloopt. Goede samenwerking is cruciaal

maar niet vanzelfsprekend. Bij een gebrek aan draagvlak kan een meningsverschil ontstaan over het beleid, de rolverdeling en de 'beste' oplossing. Dit kan leiden tot juridisering, juridische risico's, vertraging in de uitvoering en andere procesrisico's. Ook kan het voorkomen dat eigenaren de gemeente geen toestemming geven voor beheersmaatregelen bij een kelder die in slechte staat verkeert, met als mogelijk gevolg negatieve effecten op de planning. In het programmaplan wervengebied staat uitgebreidere informatie over de (proces)risico's. Naast de meer technische risico's zijn samenwerking, verwachtingen en bezwaren expliciet benoemd. Om deze risico's te beheersen zijn onder meer een wervenmeester, strategisch omgevingsmanager en een manager programmabeheersing aangesteld en wordt gewerkt aan samenwerkingsarrangementen met keldereigenaren. ~~Naast een aparte manager programmabeheersing zet het programma zet daarom sterk in op het verbeteren van de samenwerking en het vertrouwen door het aantrekken van een Wervenmeester (zie programmaplan), een strategisch omgevingsmanager.~~ In de raadsbrief voortgang wervengebied van 30 september 2021, wordt het proces om te komen tot afspraken over de kostenverdeling nader toegelicht. ~~Samen stellen zij het komende half jaar samenwerkingarrangementen op, waarbij de voortgang daarop gerapporteerd wordt aan de raad.~~ Ook wordt actief ingezet op participatie.

- Beschadiging van panden, muren en kelders tijdens het werk. Door werkzaamheden is het mogelijk dat er beschadigingen optreden op of naast de locatie waar gewerkt wordt. De schade zal dan herstelt moeten worden door gemeente. Voor aanvang van de uitvoer wordt daarom grondig onderzoek gedaan en worden beheersmaatregelen genomen. Het voorkomen van schade is echter nooit te garanderen. Daarbij kunnen aangrenzende constructies in slechtere staat blijken dan gedacht, waardoor ze extra kwetsbaar zijn. De specifieke beheersmaatregelen die hier zullen worden toegepast worden gespecificeerd per deelproject in een eigen plan van aanpak/deelprojectplan.
- Er vindt een calamiteit plaats los van de geprogrammeerde werkzaamheden, op een locatie waar het programma niet bezig is. Ondanks de reeds uitgevoerde inspecties, onderzoeken, programmering en het de komende jaren actief zoeken naar mogelijke knelpunten, is nooit voor de volle 100% uit te sluiten dat alsnog een deel van een kade, kelder, of brug verzakt of zelfs instort.
- Verwachtingen van stakeholders zijn hoger dan de doelstelling die bij het programma hoort. Het programma vraagt bestuurlijk gezien een lange adem (van decennia). Daarnaast verlangen stakeholders antwoorden die nu nog niet gegeven kunnen worden of verlangen zij maatregelen die niet tot de scope van het programma behoren. Als de verwachtingen te hoog zijn in vergelijking met de doelstelling, kan dit zorgen voor een gebrek aan vertrouwen. Het aantrekken van de wervenmeester om het vertrouwen te herstellen zal ook bijdragen aan het duidelijk(er) maken van verwachtingen. Ook kan de wervenmeester de juiste ingangen in de gemeente benutten om de vragen die buiten het programma vallen wel te beleggen. Daarnaast hoort hier ook bij het accepteren van dit risico. Het programma zal duidelijk maken welke taken en verantwoordelijkheden onder het programma vallen.
- Problemen rondom uitvoering en handhaving weren te zwaar verkeer. Er kan bijvoorbeeld bezwaar worden gemaakt tegen verkeersmaatregelen die in de toekomst worden genomen, zoals extra verboden of een andere route indeling. Door het betrekken van de bewoners en het goed informeren over de maatregelen wordt dit risico verkleint. Voor de camera gestuurde handhaving op basis van een kenteken en met automatische boetes is juiste toestemming en techniek nodig. Hiervoor wordt een projectleider aangetrokken met ervaring in het realiseren van dergelijke systemen. De specifieke beheersmaatregelen die hier kunnen worden toegepast, zijn gespecificeerd in het plan van aanpak van weren te zwaar verkeer.

Toelichting, onderbouwing en duiding van de opgenomen informatie



Het team heeft een risicoproces opgesteld conform welke risicomanagement in het programma zal plaatsvinden. Dit proces is te zien in het onderstaande schema. Tegelijkertijd voeren de deelprojecten risicomanagement uit op een iets gedetailleerder proces.

Het ophalen van de risico's bij partners in de stad (gebruikers, belangengroepen en eigenaren), de andere onderdelen van de gemeente (BOR, VTH, Erfgoed, Bomen, FIJ-JZ) en de stuurgroep wordt de in Q3-4 2021 georganiseerd.
Binnen het programma worden al periodiek risico-inventarisaties gehouden. Deze worden gehouden op basis van gesprekken met diverse partijen en zijn gebaseerd op de risicodossiers en geleerde lessen van de uitvoering.

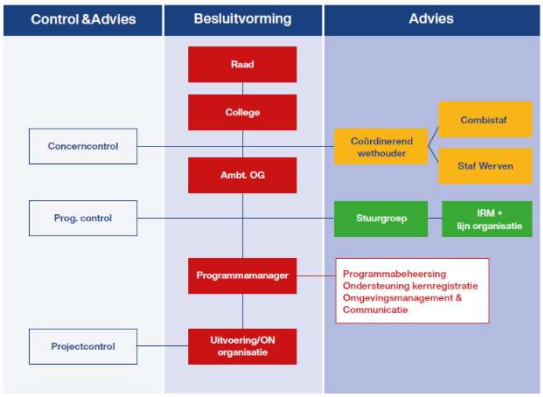
Weerstandsvermogen

Op dit moment worden de risico's in de deelprojecten gekwantificeerd. De risico's op het 'algemene' programmaniveau zijn strategischer van aard. De beheersmaatregelen zijn veelal de activiteiten die het programma ontplooid om de doelen te halen. Het kwantificeren van het risico is bij strategische risico's lastig en de beheersingskosten van die risico's zijn de opgestelde en vastgestelde budgetten/ramingen.
Eventuele risico's die niet binnen het programma vallen (exogeen) maar wel een grote impact kunnen hebben worden in overleg met concern, in het weerstandsvermogen gealloceerd.

g. Organisatie

Besturing van het project (governance)

De programmaorganisatie wordt een integrale gemeentelijke opdrachtgeversorganisatie die voor alle belanghebbenden in de stad een betrouwbare partner is voor het behoud van het wervengebied. Deze kan deelprojecten oppakken, realiseren en beheersen.



Ten aanzien van de besturing van de programmaorganisatie zijn er 3 lijnen (zie afbeelding): de uitvoering en besluitvormingslijn, de (onafhankelijke) controllijn, en de advieslijn.

Samenwerkingspartners, contractpartijen en -vormen, inclusief een overzicht van verdeling van de beslissingsmacht

De taken die onder leiding van de programmamanager worden uitgevoerd, zijn als volgt:
• Opdrachtgeverschap voor herstel van wervengebied en coördinatie van beheer
• Opdrachtgeverschap voor de uitvoeringsorganisatie, ofwel de projectteams herstel van muren/kelders en weren te zwaar verkeer, de wervenmeester, en het interventieteam
• Voor verbinding zorgen met eigenaren en beheerders en gebruikers
• Voor verbinding zorgen met een in de toekomst uit te werken vorm van extern en/of gezamenlijk opdrachtgeverschap voor het herstel van de kelders
• Portefeuille- en dienstoverstijgend werken, maar niet losgezongen van de lijnonderdelen
• Motor voor de ontwikkeling van vakgebied overstijgende samenwerking en probleemoplossing
• Verantwoordelijkheid nemen waar het moet, loslaten waar het kan
• Het gebruik van specifieke kennis en expertise (bijvoorbeeld juridisch, bij innovatief aanbesteden, subsidies, administratief, databeheer, procesinrichting)
• Omgevingsmanagement en communicatie
• Afleggen verantwoording aan ambtelijk opdrachtgever, college en de Raad

Omdat het programma altijd te maken heeft met (juridische en proces) risico's wordt hier door de programmamanager, manager programmabeheersing, omgevingsmanager en juridisch adviseur continue op gemonitord en gestuurd. In de voortgangsrapportages wordt hierover gerapporteerd.~~door het team van programma en projectbeheersing, de omgevingsmanagers, de communicatiespecialisten en de juridische adviseurs expliciet bij stil gestaan.~~

h. Communicatie

Communicatie en participatie met inwoners en stakeholders

Goed nabuurschap kan niet zonder een implementatie van waarden zoals openheid, transparantie, wendbaarheid en eigenaarschap. Als er belangentegenstellingen zijn, moeten deze worden overbrugd, en deze waarden kunnen hierbij helpen. Rollen moeten worden ingevuld, verantwoordelijkheden moeten worden genomen, en de gemeente dient haar zorgplicht uit te oefenen. De gemeente stelt een samenwerkingsarrangement voor om invulling te geven aan goed nabuurschap.

In het arrangement is ruimte voor verschillende maatregelen om de samenwerking te verbeteren. In dit kader is tijdens een participatiebijeenkomst door een van de aanwezigen aangegeven: "Ik geloof dat we nu zover zijn, in dit stadium, dat we elkaar nu allemaal als samenwerkingspartners gaan zien."
Belangrijk is dat de keldereigenaren hier een grote rol in hebben. Dit arrangement is dus niet iets van alleen de gemeente; alleen samen kunnen we het arrangement invullen.

Gemeente Utrecht

Raadsbesluit

Regeling Risicovolle projecten: startdocumenten Restauratie Domtoren, Cultuurcluster Berlijnplein en Programma Werven

Beleidsveld	Financiën
Organisatieonderdeel	Bedrijfsvoerings- en Strategienetwerk
Opsteller	Agnes Scholte
Zaaknummer	9197610
Jaargang en nummer	2021, nr. 146
Vergaderdatum Raad	23 december 2021
Geheim	Nee

De raad besluit:

1. De startdocumenten van de projecten Restauratie Domtoren, Cultuurcluster Berlijnplein en Programma Werven die vallen onder de Regeling Risicovolle Projecten (RRP) vast te stellen, waarin de door de raad reeds vastgestelde kaders gebundeld en op een meer uniforme wijze zijn weergegeven.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van de raad, gehouden op 23 december 2021.

De griffier,

Merel van Hall

De voorzitter,

Sharon A.M. Dijksma

Gemeenteraad

Dossiernummer	2255
Vertrouwelijk	Nee
Vergaderdatum	23 december 2021
Agendapunt	22.1
Titel	Rekenkamerbrief Raadsbrief Regeling Risicovolle Projecten
ID	2425
Behandelend ambtenaar	Gerth Molenaar
Telefoon	030 - 286 1391
E-mail	g.molenaar@utrecht.nl
Datum collegebesluit	
Geocodering	
Thema	
Portefeuillehouder	Wethouder Klein
Beleidsveld	Financiën
Referendabel	
Reden niet referendabel	
Raadsadviseur (lijst)	Jochim Schueler/Cie Veiligheid, Bestuur en Financiën/06-42238564
Behandelvoorstel	
Resultaat commissiebehandeling	
Resultaat raadsbehandeling	

Geagendeerd	Vergaderdatum
Gemeenteraad	23 december 2021

Voorgesteld besluit

REKEN KAMER UTRECHT

Aan de gemeenteraad en het college van
Burgemeester en Wethouders van de gemeente Utrecht

Behandeld door	Gerth Molenaar	**Datum**	8 november 2021
Doorkiesnummer	030 – 286 1391	**Ons kenmerk**	9433318
E-mail	g.molenaar@utrecht.nl	**Onderwerp**	Rekenkamerbrief Raadsbrief Regeling Risicovolle Projecten
Bijlagen			

Geachte leden van de raad en het college,

Op 17 september 2021 ontving u over de Regeling risicovolle projecten (verder RRP) een raadsvoorstel en raadsbrief met diverse startdocumenten en voortgangsrapportages. Deze documenten volgen op de besluitvorming over de RRP in de raad van 17 juni 2021. Wij geven onze zienswijze en richten ons daarbij op de algemene toepassing van de RRP en niet op specifieke inhoudelijke aspecten van de desbetreffende projecten.

De voorliggende documenten zien wij als een forse stap in de goede richting, waarbij verdere verbeteringen mogelijk zijn. Onze aanbevelingen over de RRP in de rekenkamerbrief van 11 mei 2021 zijn gedeeltelijk overgenomen door enkele aanpassingen in de bepalingen en/of toelichting bij de RRP.

ENKELE ONDERWERPEN BLIJVEN ONDERBELICHT IN DE RRP

Enkele onderwerpen voor de inhoud van een startdocument zijn volgens ons in de RRP onderbelicht gebleven: een verplichte probleemanalyse, een kosten-batenafweging en de koppeling van een project met de begroting. Een probleemanalyse bestaat uit het signaleren van een probleem, het opsporen van de oorzaken, het scheiden van de hoofd- en bijzaken en verbanden leggen tussen verschillende problemen. Bij de afweging van kosten en baten wordt gekeken naar wat een project kost, maar ook wat het oplevert. Voor deze afweging zijn al naar gelang de aard van het project verschillende methoden ontwikkeld. Wij vinden het belangrijk dat bij het begin van het project naast de kosten-batenafweging ook de financiële gevolgen voor de gemeentelijke begroting van zowel de investering als exploitatie duidelijk worden.

Aanbeveling:

1. Besteed aandacht aan de onderwerpen probleemanalyse, afweging van kosten en baten en de koppeling van een project met de begroting. Overweeg deze onderwerpen na een eerste evaluatiemoment alsnog in de RRP op te nemen.

TOETSING DOOR CONCERNCONTROL BELANGRIJK

We zijn positief over de rol van concerncontrol bij het toezicht op en advies over de werking van de RRP. Behalve wat hierover staat in de *Handleiding projectbeheersing*, hebben wij geen inzicht in hoe het controlregime in opzet is vormgegeven. De beoogde goede werking van de RRP in de praktijk zal nog moeten blijken. Het gaat er nu om dat de RRP eenduidig wordt toegepast, dat wordt geleerd van de ervaringen met risicovolle projecten, en dat dit de beheersing van risicovolle projecten bevordert. Het 'verzwaard controlregime' van de RRP zou de informatievoorziening aan de raad, en daarmee ook de kaderstellende en controlerende taak van de raad moeten versterken.

Aanbeveling:

2. Verzoek om informatie over de invulling van de rol van concerncontrol en de control-organisatie bij het verzwaard controlregime voor RRP-projecten.

SYSTEMATISCHER RAPPORTEREN OVER RISICO'S

Het inzicht in risico's over het geheel van de projecten kan verder worden verbeterd. Wat opvalt is dat in de documenten op een uiteenlopende manier over risico's wordt gerapporteerd. Het nut en de kracht van de RRP staat of valt bij de inbedding in het bredere geheel van risicomanagement. Van belang is dat de RRP, de Handleiding projectbeheersing en het beleid voor risicomanagement goed op elkaar aansluiten. Wij pleiten ervoor om op basis van een systematisch overzicht van risico's (risicomatrix e.d.) te rapporteren en niet alleen over de belangrijkste risico's of over een top-5 van risico's.

Aanbeveling:

3. Besteed bij het beoordelen van startdocumenten en voortgangsrapportages aandacht aan de wijze waarop over risico's wordt gerapporteerd. Standaardiseer de wijze van risicobeoordeling en rapporteer over álle risico's.

UNIFORMITEIT VAN DOCUMENTEN BEVORDERT VERGELIJKBAARHEID

Met de voorliggende documenten zet het college een eerste stap bij het toepassen van de RRP op verschillende concrete projecten. Dit leidt tot een verbetering van de informatievoorziening aan de raad over risicovolle projecten. Inhoudelijk wordt in de documenten ingegaan op de onderwerpen die in de RRP zijn benoemd, waarbij de

aangegeven structuur wordt gevolgd. Dit is bevorderlijk voor de navolgbaarheid. Het spreekt voor zich dat de documenten van elkaar verschillen in omvang, detaillering en mate van diepgang al naar gelang de aard van het project en de fase waarin het project zich bevindt. Wat wel opvalt is dat de documenten qua vorm, redactie en vormgeving op onderdelen van elkaar verschillen. Dit doet afbreuk aan de vergelijkbaarheid. Een verdere uniformering helpt hierbij.

Aanbevelingen:

4. Vraag om een verdere doorontwikkeling en uniformering van de wijze van rapporteren in de startdocumenten en voortgangsrapportages.

ACTUEEL OVERZICHT VAN GETOETSTE PROJECTEN GEWENST

Bij raadsbehandeling op 17 juni 2021 maakte een raadsbrief met daarin onder meer een overzicht van alle getoetste projecten deel uit van de bespreekstukken. Wij vinden het raadzaam om dat overzicht actueel te houden en mee te blijven sturen op rapportage-momenten. Immers, de raad is volgens de RRP bevoegd om ook zelf voorstellen te doen om projecten onder de RRP te brengen. In dat geval is het logisch als de raad kan motiveren waarom een project onder de RRP gebracht zou moeten worden.

Aanbevelingen:

5. Voeg steeds een actueel overzicht van alle getoetste projecten toe aan de rapportagemomenten in het kader van de Regeling risicovolle projecten.

AFWEGINGSKADER PROJECTSELECTIE MOGELIJK ONEVENWICHTIG

Eerder plaatsten wij kanttekeningen bij het afwegingskader. Doordat selectiecriteria overlappen, krijgen samenwerkingsprojecten sneller een hoger puntenaantal dan projecten die de gemeente zelfstandig in één domein uitvoert (zoals ICT-projecten). Hierdoor wegen de criteria budget, financiële risico's en impact op de samenleving minder zwaar mee. Dat kan ertoe leiden dat bepaalde projecten niet voor de RRP worden geselecteerd, terwijl de risico's daartoe wel aanleiding kunnen geven. Wij vinden dat het ingeschatte risicoprofiel (met onder andere een risicoanalyse in termen van kans x impact) (mede)bepalend moeten zijn voor de keuze om een project onder de RRP te brengen.

Aanbevelingen:

6. Beoordeel of de toepassing van het afwegingskader leidt tot de gewenste selectie van projecten voor de RRP. Betrek het risicoprofiel bij het afwegingskader voor de RRP.

TEN SLOTTE

We verwachten dat de toepassing van de RRP zal bijdragen aan versterking van de projectbeheersing en aan verbetering van de informatiepositie van de Raad. De rekenkamer blijft de werking van de RRP in de praktijk volgen.

Met vriendelijke groet,



Drs. P.W.D. Venhoeven
Voorzitter Rekenkamer Utrecht

Stadhuisbrug 1 Utrecht
Postbus 16200, 3500CE Utrecht
030-286 13 91 | utrecht.nl/rekenkamer

Gemeenteraad

Dossiernummer	2280
Vertrouwelijk	Nee
Vergaderdatum	23 december 2021
Agendapunt	22.2
Titel	Reactie op Rekenkamerbrief Regeling risicovolle projecten
ID	2450
Behandelend ambtenaar	A.J. Scholte
Telefoon	030 2861735
E-mail	agnes.scholte@utrecht.nl
Datum collegebesluit	
Geocodering	
Thema	
Portefeuillehouder	Wethouder Klein
Beleidsveld	Financiën
Referendabel	
Reden niet referendabel	
Raadsadviseur (lijst)	Jochim Schueler/Cie Veiligheid, Bestuur en Financiën/06-42238564
Behandelvoorstel	
Resultaat commissiebehandeling	
Resultaat raadsbehandeling	

Geagendeerd	Vergaderdatum
Gemeenteraad	23 december 2021

Voorgesteld besluit

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

Gemeente Utrecht

Aan de gemeenteraad

Behandeld door	A.J.A. Scholte	**Datum**	16 november 2021
Doorkiesnummer	030 - 28 61735	**Kenmerk**	9468388
E-mail	agnes.scholte@utrecht.nl	**Onderwerp**	Reactie op Rekenkamerbrief Regeling risicovolle projecten d.d. 8 november
Bijlage(n)	-	**Beleidsveld**	Financiën

Geachte leden van de raad,

Hiermee ontvangt u onze reactie op de Rekenkamerbrief Regeling risicovolle projecten d.d. 8 november 2021, ten behoeve van het gesprek in de commissie Veiligheid, Bestuur en Financiën op 18 november. Wij zijn blij dat de rekenkamer met ons deelt dat de eerste stappen in implementatie in de goede richting gaan. De rekenkamer noemt ook een aantal aandachtspunten waarop wij graag reageren.

De rekenkamer geeft aan dat zij een verplichte probleemanalyse, een kostenbaten afweging en een koppeling van een project met de begroting onderbelicht vindt in de Regeling risicovolle projecten (RRP). De startdocumenten in het kader van de RRP bevatten een bundeling van de reeds vastgestelde kaders en vormen de basis voor de controle op de risicovolle projecten door de raad. Dat betekent dat de gemeenteraad, voorafgaand aan de toepassing van de RRP, een afweging heeft gemaakt om tot de uitvoering van een project over te gaan, waarbij een probleemanalyse en een kostenbatenafweging op hun plek zijn. Wij achten het startdocument in het kader van de RRP daartoe dus niet het juiste instrument. Wel delen wel dat bij het vaststellen van de kaders de gevolgen voor de begroting, zowel qua investering als voor de exploitatie in beeld dienen te zijn en zoals ook is vastgelegd in de toelichting op artikel 7 van de RRP.

De rekenkamer vraagt daarnaast naar de invulling van het verzwaarde controlregime voor de RRP-projecten. Voor de risicovolle projecten geldt boven op de reguliere control via businesscontrol een expliciete invulling van de rol van projectcontroller, als kritisch adviseur van de opdrachtgever en projectmanager, met als escalatielijn de business controller en concerncontroller. Daarnaast is de concerncontroller aangehaakt bij de stuurgroepen voor deze projecten. Concerncontrol ziet toe op de invulling van projectcontrol en daarmee de beheersing en het risicomanagement binnen deze projecten.

Naast de rol met betrekking tot de projecten heeft concerncontol ook de rol om toe te zien op de (her)ijking van projecten, en op de werking van het geheel: de oplevering van de startdocumenten en voortgangsrapportages en het beeld wat die rapportages geven.

Wij zijn het met de rekenkamer eens dat de wijze waarop aandacht wordt besteed aan risico's van groot belang is voor de effectiviteit van de werking van de RRP. We werken aan een professionaliseringsslag op het gebied van risicomanagement in de organisatie en daarin past dat we in het vervolg meer uniformiteit brengen in het presenteren van de risico's en maatregelen. Ook streven we ernaar om vanuit de risico's van de projecten een overkoepelend beeld te geven van de risico's en uitdagingen waar de projecten gemeente breed voor staan. Wij geven daarbij inzicht in de strategische risico's en maatregelen die we treffen. Dit gebeurt op hoofdlijnen.

We horen graag de wensen van de raad over de uniforme aanbieding van de projectdocumenten, waar nu inderdaad verschillen bestaan in diepgang, aard van de voortgangsinformatie en vormgeving. De dialoog met de raad geeft ons richting om de volgende voorgangsrapportage vorm te geven. Bij de volgende aanbieding van voorgangsrapportages zullen wij, conform artikel 8 van de RRP, inzicht bieden in geijkte projecten en de resultaten daarvan.

We kijken uit naar een goede bespreking in de commissie Veiligheid, Bestuur en Financiën op 18 november aanstaande.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris, de burgemeester,

Gemeenteraad

Dossiernummer	2400
Vertrouwelijk	Nee
Vergaderdatum	23 december 2021
Agendapunt	22.3
Titel	Raadsbrief Voortgang Wervengebied
ID	2570
Behandelend ambtenaar	Eelko van den Boogaard
Telefoon	14030
E-mail	ee.van.den.boogaard@utrecht.nl
Datum collegebesluit	
Geocodering	
Thema	Ruimtelijke ordening
Portefeuillehouder	Wethouder Diepeveen
Beleidsveld	Openbare ruimte
Referendabel	
Reden niet referendabel	
Raadsadviseur (lijst)	Daniëlle Rijnders/Cie Mobiliteit, Groen en Openbare Ruimte/06-39276711
Behandelvoorstel	
Resultaat commissiebehandeling	
Resultaat raadsbehandeling	

Geagendeerd	Vergaderdatum
Gemeenteraad	23 december 2021

Voorgesteld besluit

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

Gemeente Utrecht

Aan de gemeenteraad

Behandeld door	Eelko van den Boogaard	**Datum**	30 september 2021
Doorkiesnummer	14030	**Kenmerk**	7327455 20210928 EB
E-mail	ee.van.den.boogaard@utrecht.nl	**Onderwerp**	Voortgang Wervengebied
Bijlage(n)	4	**Beleidsveld**	Openbare Ruimte

Geachte leden van de raad,

Hierbij bieden wij u de voortgangsrapportage aan over het eerste half jaar van 2021. Ook geven we invulling aan de toezegging in raadsvergadering van 15 juli 2021 om u bij deze rapportage te informeren over het proces om te komen tot besluitvorming over welke variant wordt toegepast bij de financiering van het herstel van (schade aan) kelders. Zoals toegezegd in het raadsvoorstel programma wervengebied sturen we u hierbij ook de rapporten over de onderzoeken naar de belastbaarheid van kelders en de oorzaken van lekkage van kelders.

Voortgangsrapportage wervengebied eerste helft 2021

Op 16 september jl. hebben we u geïnformeerd over de Regeling Risicovolle Projecten. Onderdeel daarvan was de rapportage over de voortgang van het programma wervengebied. Daarin is gerapporteerd over de acht onderwerpen uit het dashboard van de regeling risicovolle projecten. De voorgangsrapportage bij deze raadsbrief is inhoudelijk daaraan gelijk en aanvullend daarop wordt gerapporteerd over de uitvoering van maatregelen voor het herstel en voorkomen van schade aan erfgoed en over de samenwerking met eigenaren en bewoners. Deze raadsbrief en voortgangsrapportage komt iets later, om de toezeggingen in de raadsvergadering van 15 juli 2021 over het programmaplan wervengebied te kunnen verwerken. Dat er twee rapportages zijn opgesteld is éénmalig. Vanaf de rapportage over de tweede helft van 2021 maakt de voortgangsrapportage van het programma wervengebied, als bijlage, onderdeel uit van de rapportage in het kader van de Regeling Risicovolle Projecten.

Uit de voorgangsrapportage over de eerste helft van 2021 blijkt dat de uitvoering van het programma wervengebied goed verloopt. Met het programmaplan wervengebied is op 15 juli 2021, volgens de planning, door uw raad de gewijzigde aanpak vastgesteld voor het gezamenlijke en samenhangende herstel en behoud van het middeleeuwse, monumentale wervengebied. Met het programmaplan is de koers voor de komende jaren uitgezet. Waarbij we de komende circa 30 jaar in goede en intensieve samenwerking met (kelder)eigenaren, bewoners, ondernemers en beheerders ons historische erfgoed

herstellen en behouden. Onderdeel van het programmaplan is een Uitvoeringsplan 2021-2023. De uitvoering en planvorming daarvan ligt nagenoeg op schema. Het beheersen van geïnventariseerde risico's krijgt hierin veel aandacht.

Tijdens de raadsvergadering op 15 juli 2021 hebben we u geïnformeerd dat het werk aan het herstel van walmuren aan de Oudegracht (rak 11) is stilgelegd, in afwachting van een goedkeuring door HDSR op de gewijzigde methode van uitvoering om risico op schade te verminderen en in afwachting van de uitspraak van de voorzieningenrechter. Op 4 augustus jl. heeft de voorzieningenrechter uitspraak gedaan op de verzoeken van een eigenaar op de Oudegracht tot het stilleggen van het werk aan rak 11 oost. De voorzieningenrechter heeft deze verzoeken afgewezen. De rechter heeft daarbij gekeken naar de gemeentelijke zorgplicht, de genomen voorzorgsmaatregelen, de voorwaarden van de omgevingsvergunning en de voorwaarden die HDSR aan de uitvoering van het werk stelde en belangen van de gemeente en de eigenaar. Inmiddels hebben we de goedkeuring van HDSR ontvangen en is het werk door de aannemer op maandag 23 augustus jl. weer hervat. Door de aanpassingen in werkwijze, de beoordeling door HDSR, de voorlopige voorziening heeft het werk enkele weken vertraging opgelopen. Naar verwachting is het werk eind november 2021 gereed. De omwonenden en eigenaren zijn over deze ontwikkelingen geïnformeerd.

Om schade door te zwaar verkeer te beperken is in het wervengebied inmiddels een vrachtwagenverbod ingevoerd, zijn in juli 2021 tijdelijke breedtebeperkingen geplaatst en is de handhaving verder geïntensiveerd. Bij de 18 ingangen van wegen met een vrachtwagenverbod zijn de toegangen met uitneembare paaltjes fysiek versmald. We zijn met de VRU in overleg over de definitieve maatregelen.

Samenwerkingsarrangementen en variantkeuze voor financiering herstel kelders

Bij de bespreking van het programmaplan wervengebied in de gemeenteraad op 15 juli 2021 hebben we u toegezegd bij de volgende voortgangsrapportage het proces te beschrijven voor het maken van het samenwerkingsarrangement en het proces van besluitvorming over welke variant ('bewijsvermoeden' en 'technisch expert-oordeel') wordt toegepast bij de bekostiging van het herstel van (schade aan) kelders die onderdeel zijn van het uitvoeringsplan.
Het proces om te komen tot een variantkeuze voor de kostenverdeling voor het herstel van kelders duurt zo lang als nodig en gaat zo snel als mogelijk. Belangrijk is dat dit proces zorgvuldig gaat, op basis van de informatie die nodig is om te komen tot een afweging, in goede samenspraak met de betrokken keldereigenaren, waarbij we komen tot een eerlijke en evenwichtige inzet van publieke en private middelen. Tegelijkertijd onderzoeken we of het mogelijk is om via fondsen en subsidies cofinanciering te realiseren. De kosten voor onderzoek, begeleiding en dergelijke zijn voor rekening van de gemeente.

Omdat de situatie in de verschillende delen van het wervengebied verschillend is, gaan we per rak of straat met de betrokken keldereigenaren een samenwerkingsarrangement maken over de wijze van samenwerking en de financiering van het herstel van schade aan kelders. Zoals ook in het uitvoeringsplan 2021-2023 is aangegeven wordt begonnen met het herstel van de kluismuren en kluiskelders op een deel van de Kromme Nieuwegracht en een serie straatkelders waaronder naar verwachting de Choorstraat.

Het proces om te komen tot samenwerkingsarrangementen en de keuze voor de wijze van kostenverdeling voor het herstel van kelders ziet er als volgt uit:

Er vinden mede op initiatief van sommige keldereigenaren en bewoners al oriënterende gesprekken plaats. Er is gestart met het kwalitatief en kwantitatief versterken van de projectorganisatie en het nader bepalen van de projectscope voor het herstel van muren en kelders op een deel van de Kromme Nieuwegracht en een serie straatkelders. Een deel van de voorbereiding kon (pas) starten na de vaststelling door de gemeenteraad van het programmaplan werk aan de werf en het beschikbaar stellen van de benodigde financiële middelen. De werving van een projectleider en een omgevingsmanager voor de versterking van de organisatie is deze zomer gestart. Ook is gestart met onderzoek naar wie de eigenaren van de betrokken kelders zijn. Naar verwachting start half oktober een externe tijdelijke medewerker met als taak om kwartier te maken. Onderdeel daarvan is het (zo snel mogelijk) samen met de betrokken keldereigenaren het aanstellen van een onafhankelijk procesbegeleider en schade-expert.

Mogelijk kan als keldereigenaren daarmee instemmen vooruitlopend op de start van de procesbegeleider ook al worden gestart met de voorbereiding van het samenwerkingsarrangement. Het organiseren van dat overleg, het gezamenlijk opstellen van een functieprofiel, de werving en selectie zullen enkele weken in beslag nemen.

De start van deze samenwerking is al het begin van een samenwerkingsarrangement dat in de loop van de periode ‘al werkende weg’ vorm gaat krijgen. Daarin komen ondermeer afspraken over het opengraven van de kelders en het onderzoek naar schade en schade oorzaken. Om daarmee snel te kunnen starten onderzoeken we of we hieraan al op korte termijn, samen met keldereigenaren kunnen starten met het voorbereiden van de gezamenlijke aanbesteding voor het schadeonderzoek en herstel van de kelders. De kans bestaat dat de aanbesteding pas kan starten, nadat onder leiding van de onafhankelijke procesbegeleider samenwerkingsafspraken zijn gemaakt, Gelet op de omvang van het werk hebben we bij de aanbesteding te maken met wettelijke bepalingen en procedures. We verwachten dat het aanbestedingsproces na vier tot zes maanden kan zijn afgerond. Na de gunning heeft de aannemer wellicht enkele maanden nodig voor de voorbereiding van de uitvoering en het bestellen van de benodigde materialen.

Daarna volgt het opengraven van kelders en het onderzoek naar schade en schadeoorzaken. We gaan ervan uit dat medio 2023 de informatie beschikbaar is om een besluit te kunnen nemen welke algemene varianten en principes kunnen worden toegepast voor de financiering en kostenverdeling van het herstel van schade aan kelders.
De intentie is om kort na het opengraven van de kelders over te gaan tot herstel van de kelders op basis van de gemaakte afspraken.

De loop van de maanden zal blijken hoe realistisch deze planning is. We weten welke activiteiten moeten plaatsvonden en hebben een inschatting van de daarvoor benodigde tijd, We gaan zoveel activiteiten proberen parallel uit te voeren. De intenties is om samen met de keldereigenaren zo snel mogelijk te starten met onderzoek, afspraken te maken over de kostenverdeling en de muren en kelders te herstellen. Zoals ook in het programmaplan werk aan de werf is te lezen is de complexiteit van het wervengebied echter groot, kunnen we worden geconfronteerd met veel onverwachte situaties en moet er gewerkt worden aan herstel van vertrouwen en samenwerking. We zullen u twee keer per jaar met de voortgangsrapportages als een vast onderdeel op een herkenbare plek informeren over de voortgang en mocht daar aanleiding toe zijn ook tussentijds.

Onderzoeken naar belastbaarheid kelders en oorzaken lekkage
In het raadsvoorstel programmaplan wervengebied is voorgesteld om op basis van de voorlopige resultaten van lopend onderzoek voor de belastbaarheid door verkeer vooralsnog uit te gaan van een

maximale aslast van 2 ton en tot nader order eind 2021, op basis van het definitieve rapport, een definitief besluit te nemen. Voor het bepalen van de belastbaarheid van de kelders door het dagelijkse verkeer hebben we de bruikbaarheidsgrenstoestand laten berekenen, waarbij nog net geen schade aan de kelder optreedt. Voor de zes onderzochte kelders is vastgesteld, dat bij een aslastbeperking van maximaal 3 ton geen schade zal optreden. Daarbij is gerekend met een dynamische belasting met een aslast van minimaal 5 ton en is rekening gehouden met de bodemtoestand onder de fundering.

Verder is de belasting van de onderzochte kelders door het incidenteel passeren van het zwaarste blusvoertuig van de brandweer berekend. Uit de berekening blijkt, dat dit voertuig deze kelders veilig kan passeren. Wel bestaat er, afhankelijk van snelheid en dynamische belasting, een risico op het ontstaan van schade.

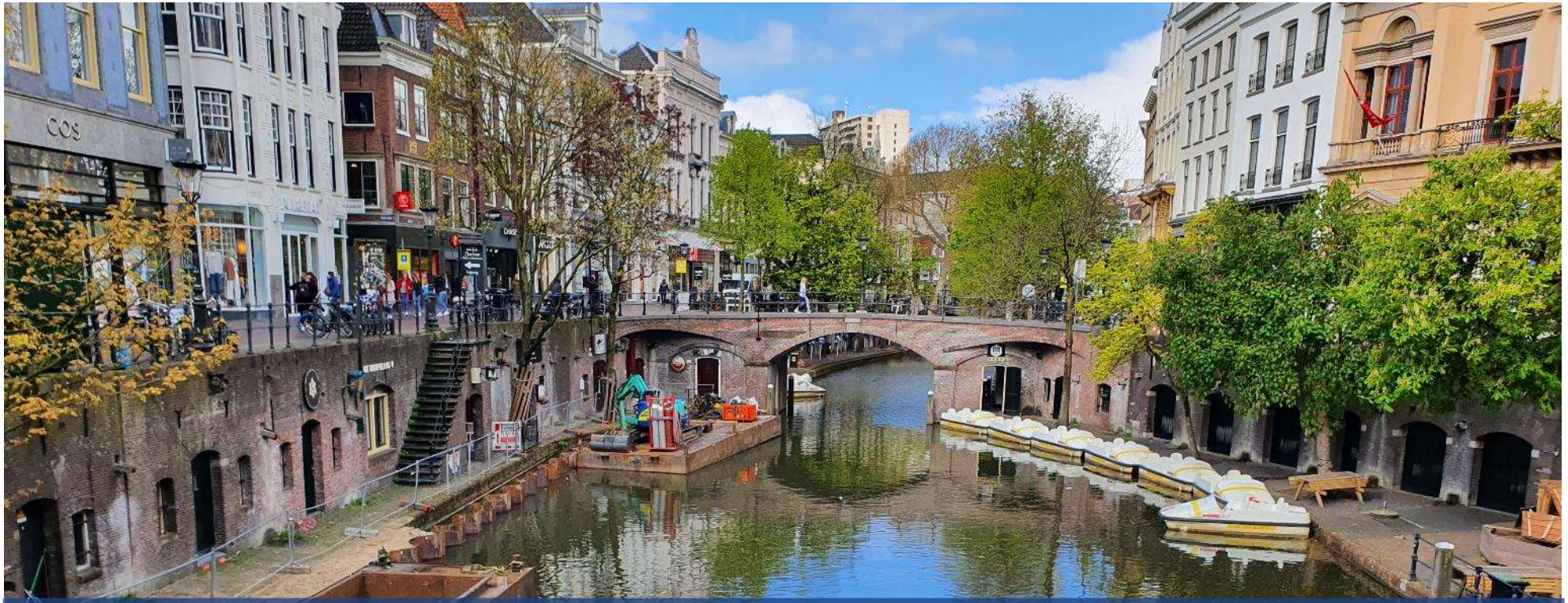
De uitkomst van dit onderzoek geeft ons geen aanleiding tot heroverweging van de huidige en aangekondigde maatregelen om zwaar verkeer in het wervengebied te weren. De berekeningen zijn uitgevoerd op basis van onderzoek naar een beperkt aantal kelderconstructies in een redelijke staat van onderhoud. We hebben geen volledig beeld van de belastbaarheid van alle kelders in het wervengebied. Er is een risico dat er in het wervengebied kelders voorkomen, waarbij als gevolg van schade en/of achterstallig onderhoud de belastbaarheid lager is. Daarom blijft, uit voorzorg, het huidige regime van aslastbeperkingen tot maximaal 2 ton langs de grachten en in sommige straten van kracht in combinatie met het vrachtwagenverbod en de breedtebeperking.
Het samenvattende rapport van de bevindingen en conclusies is bijgevoegd. De zes rapporten van de afzonderlijke berekeningen zijn te vinden via deze link: Onderzoeksrapporten herstel werven | Gemeente Utrecht
In het raadsvoorstel programmaplan wervengebied is aangegeven, dat nader onderzoek wordt gedaan naar de afvoer van hemelwater rond straatkelders en naar mogelijkheden voor extra drainage boven de werfkelders. Hiervoor is onderzoek gedaan bij kelders op de Oudegracht tijdens het uitgraven van deze kelders voor herstelwerkzaamheden. Daarnaast is in samenwerking met de VVE InKoor onderzoek gedaan bij de kelders in de Choorstraat. Beide rapporten zijn als bijlage bijgevoegd. De knelpunten in de afvoer van hemelwater zijn met de onderzoeksresultaten duidelijker geworden en er zijn oplossingen aangereikt voor verbetering van de afvoer en het voorkomen en herstellen van lekkages. De uitkomsten worden gebruikt voor de uitvoering van het programmaplan werk aan de werf en het overleg met keldereigenaren daarover.

De hemelwaterafvoer van de onderzochte kelders op de Oudegracht is inmiddels op belangrijke onderdelen hersteld. Dit wordt nog geëvalueerd om te bepalen of er nog aanvullende maatregelen nodig zijn. De uitkomsten van de onderzoeken van de kelders op de Choorstraat zijn al met de VVE Inkoor besproken en zijn onderdeel van het overleg om te komen tot een plan voor het herstel van deze kelders. Daarnaast gaan we een informatiepunt starten met informatie over oorzaken en herstel van schade en lekkage aan kelders. Deze onderzoeken gaan daar deel van uitmaken.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris, de burgemeester,

Programma Wervengebied



Voortgangsrapportage
Zomer 2021

versie 1.0

Gemeente Utrecht

Utrecht.nl/
werven

Programma Wervengebied Dashboard Voortgangsrapportage

Met dit dashboard wordt op hoofdlijnen een overzicht gegeven van belangrijke aspecten over de voortgang van het programma Wervengebied.

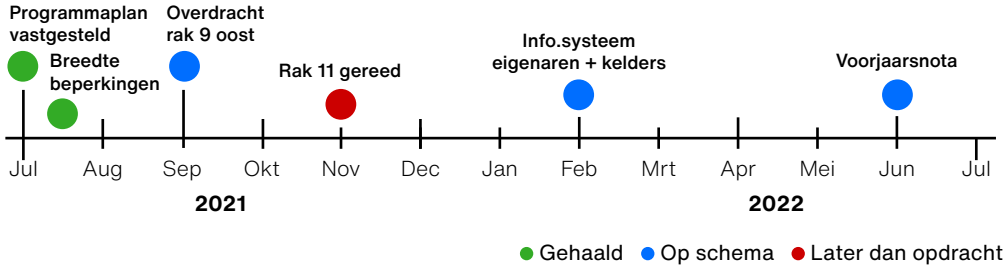
Een toelichting op de indicatoren wordt verder in de voortgangsrapportage gegeven. Uit de indicatoren komt naar voren dat het op dit moment de verwachting is dat programmaplan op schema en binnen budget wordt afgerond.

Stand van zaken Programma Wervengebied

	1-8-21
Doelstelling	●
Scope	●
Geld	●
Tijd	●
Kwaliteit	●
Risico's	●
Organisatie	●
Communicatie	●

- ● Neutraal, geen verschil met startdocument en programmaplan
- ● Conform afspraken startdocument
- ● Er zijn ontwikkelingen die aandacht vragen die kunnen leiden tot afwijkingen ten opzichte van het startdocument. In de gaten houden
- ● Er zijn grote afwijkingen ten opzichte van het startdocument, mogelijk is herziening van de afspraken nodig

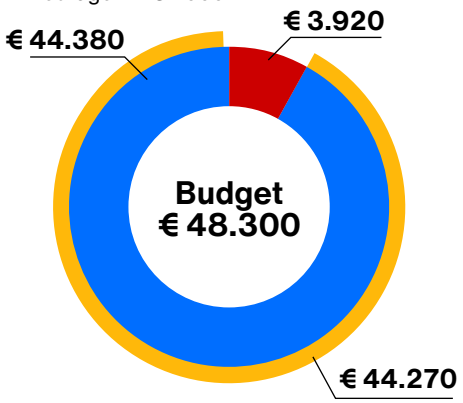
Planningsmijlpalen



● Gehaald ● Op schema ● Later dan opdracht

Budget vs uitgaven

Bedragen x € 1.000



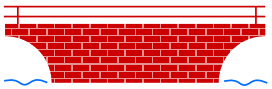
- ● Besteed
- ● Nog te besteden
- ● Nog te verwachten kosten
- ● Huidig inzicht in verwachte kosten nog vrijwel gelijk aan raming

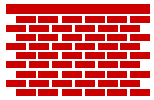
Risico analyse

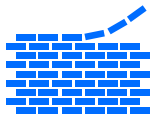
	Mogelijke impact
Verrassingen	○ ○ ●
Samenwerking	○ ○ ●
Beschadiging panden	● ○ ○
Planning	● ○ ○
Verwachtingen	○ ● ○
Zwaar verkeer	○ ● ○
Organisatie en capaciteit	○ ● ○

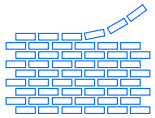
- ● Beheersbaar i.r.t. doelen
- ● Middelgrote gevolgen voor doelen
- ● Grote gevolgen voor doelen

Wal en Kluismuren









Totaal: 49 hele rakdelen (beide zijde)

Walmuur	Heel rak	deel van een rak
Gereed: 3,15 km	21x	8x
Nog te doen: 0,85 km	10x	8x

Kluismuur	Heel rak	deel van een rak
Gereed: 0,2 km	-	1x
Nog te doen: 1,1 km	9x	1x

Gemeente Utrecht

Utrecht.nl

Interventies en maatregelen zwaar verkeer



Kelders bekend

Kwartaal	Aantal
Q4 2020	857
Q2 2021	945

Wees- en Spookkelders gevonden 1e helft 2021

Weeskelders	7
Spookkelders	11

Weren Zwaar verkeer

Resultaten handhaving

Aantal	Waar-schuwingen	Bekeuring
Aslast beperking	1	36
Vrachtwagen verbod	10	11

18x breedtebeperkingen

- Weren Zwaar verkeer
- Interventies

Stakeholders

Interne stakeholders	Keldereigenaren	Bewoners- en belanghebbende groepen
121	770	6
95% ▲	24% ▲	
VGR 1-1-21: 100 vs. 91%	VGR 1-1-21: 3%	

% = actief betrokken

Reflectie en tegenspraak

Commissie van wijzen	Gereed
Gateway review	Gereed
Team van experts van de markt	Gereed
Werkgroepen en klankbordgroepen	Gereed
Evaluatie/eindrapportages van de uitgevoerde deelprojecten WKM	Continu

Raakvlakken en communicatie

1. Omgevingsvisie; (gezamenlijke participatie) ●
2. Mobiliteitsplan; (gezamenlijke participatie) ●
3. Goederenvervoer; (gezamenlijke participatie) ●
4. Erfgoed ●

● Goed contact ● Acties in gang gezet ● Urgent / risico verhogend

Wijkberichten	14
Deelnemers participatiebijeenkomsten	105
Eigenaren in werkgroepen	30

1 Voorwoord

1.1 Programma algemeen

Met het programmaplan wervengebied, is op 15 juli 2021 door de gemeenteraad de gewijzigde aanpak vastgesteld voor het gezamenlijke en samenhangende herstel en behoud van het middeleeuwse, monumentale wervengebied. Daarmee geven wij invulling aan het plan van aanpak wervengebied dat in juli 2020 door de raad is vastgesteld en aan de aanbevelingen van de Antea Group uit november 2019 en van de commissie van wijzen in 2021. Met het programmaplan zetten we de koers uit voor de komende jaren, waarbij we in goede en intensieve samenwerking met (kelder)eigenaren, bewoners, ondernemers en beheerders ons historische erfgoed herstellen en behouden.

Het programmaplan wervengebied brengt in beeld wat de komende dertig jaar nodig is voor het herstel en behoud van het erfgoed. Het programmaplan bevat ook een uitvoeringsplan voor de periode 2021-2023. Op 8 juli 2021 heeft de gemeenteraad hiervoor de financiële middelen beschikbaar gesteld. Er is uitgebreid onderzoek aan voorafgegaan. Dit laat zien dat het gebied nog complexer in elkaar zit dan gedacht. We hebben een beeld van de oorzaken van schade en de maatregelen om dit te voorkomen en te herstellen. Er is nauwe verwevenheid tussen verschillende onderdelen, zoals muren, kelders, water en wegen en daarmee dus tussen eigendom van bewoners, ondernemers en gemeente. Het is daarom essentieel om goed samen te werken bij het herstel en beheer. Om dat te doen gaan we met een onafhankelijk procesbegeleider, op basis van het advies van de commissie van wijzen wervengebied, per rak of straat een samenwerkings-arrangementen maken over de samenwerking en financiering van het herstel van kelders.

Naast de planvorming gaat ook de uitvoering voorspoedig. Sinds de voortgangsrapportage van december 2020 is ook in de uitvoering het nodige gerealiseerd. Om het erfgoed verder te beschermen is een vrachtwagenverbod ingevoerd en zijn breedtebeperkingen aangebracht. Ook is inzet van handhaving sterk uitgebreid. Tegelijkertijd zijn er veel kelders gevonden en geïnspecteerd. Naar aanleiding van de vondst van straatkelders is preventief het 2-ton aslastgebied uitgebreid naar ’t Hoogt, de Zadelstraat en de Haverstraat. Ook zijn lage walmuren aan de Oudegracht hersteld. De werkzaamheden op rak 9 en rak 6 zijn volgens de planning en raming afgerond. Op rak 11 zijn de werkzaamheden in volle gang. Er is gestart met de voorbereiding van projecten op de Oudegracht (walmuren op rak 2), op de Kromme Nieuwegracht (muren en kelders op rak 22 en 24) en kelders onder de Choorstraat en Lijnmarkt. Een belangrijk onderdeel daarvan is de samenwerking met (kelder)eigenaren en het maken van samenwerkingsarrangementen.

Met het plan ligt een stevige basis om het uitvoeringsplan 2021-2023 ter realiseren. Voor de zomer zijn diverse project start-ups georganiseerd om in beeld te brengen wat nodig is om de ambities uit het programmaplan waar te maken. We zijn gestart met het werven van verschillende rollen om de capaciteit en kwaliteit van het programmateam en de projectteams in te vullen.

Met het programmaplan, resultaten van onderzoeken en de vele activiteiten op het gebied van kelders, muren, verkeer en samenwerking liggen we op koers om de verschillende ambities uit het plan waar te maken. Tegelijkertijd blijven we ons realiseren dat werken in middeleeuws erfgoed altijd voor verrassingen en uitdagingen zal zorgen.

Eelko van den Boogaard
Programmamanager wervengebied

1.2 Programma beheersing

Programma doelen

Het doel van programmabeheersing is te sturen op de doelen van het programma. Daarbij is het van belang te bekijken of de bedachte maatregelen een positieve bijdrage hebben aan het doel en/of er andere oorzaken zijn op de doelstelling. De komende periode wordt gebruikt om het hoofddoel, behoudt van erfgoed en de daarbij geformuleerde doelen m.b.t. veiligheid en functionaliteit, om te zetten in meetbare indicatoren. Daarmee wordt het mogelijk object te bepalen wat de voortgang op de programma doelen is.

Stand van zaken t.o.v. de doelstelling

	Stand van zaken
1. Herstel van schade aan erfgoed	■
2. Voorkomen van schade aan erfgoed	■
3. Beheren van het Wervengebied	■
4. Voorkomen van onveilige situaties	■
5. Het beter invullen van de burenplicht en de maatschappelijke zorgplicht	■

✔ = Er worden veel activiteiten uitgevoerd die bijdragen aan het doel.

↻ = Nog niet alle activiteiten zijn opgestart om het doel te bereiken.

⊘ = Er worden geen of beperkte activiteiten uitgevoerd om het doel te behalen

■ = Neutraal t.o.v. startdocument

Toelichting:

1. Met het vaststellen van het programmaplan is een helder plan geformuleerd om het erfgoed te behouden. Daarmee is een basis gecreëerd voor toekomst. Daarnaast is gestart met het herstel op de Oudegracht (rak 9 en 11) en staan in het Uitvoeringsplan het herstel van urgente delen geprogrammeerd.

2. Het voorkomen van schade aan erfgoed wordt gedaan door het nemen van maatregelen waardoor het erfgoed beter beschermd wordt. T.a.v. het weren van te zwaar verkeer en het voorkomen van schade aan wal- en kluismuren zijn er diverse maatregelen genomen en adviezen gegeven over aslast beperkingen. Op andere vlakken, zoals vaarbewegingen, moeten nog afspraken gemaakt worden.

3. In Q3, na het vaststellen van het programmaplan, wordt de samenwerking met beheer geïntensiveerd en worden formele afspraken gemaakt. De werving voor een wervenmeester die de regie gaat voeren, is gestart. Vooruitlopend op de vaststelling van het programmaplan zijn samen met beheerders de eerste stappen gezet om schades en kleine reparties sneller en eenvoudiger op te lossen.

4. Er zijn geen onveilige situaties opgetreden. In de afgelopen periode zijn er preventief inspecties uitgevoerd, er zijn onderzoeken naar de stabiliteit van kelders gedaan en waar nodig zijn maatregelen genomen, en er zijn breedte beperkingen ingevoerd.

5. Het programma zal het verbeteren van de burenplicht en maatschappelijke zorgplicht invullen door het uitwerken van de samenwerkingsarrangementen. Deze uitwerking zal, na het vaststellen van het programmaplan, starten in Q3 . De werving van een omgevingsmanager die de uitwerking zal trekken is gestart.

   Daarnaast heeft er communicatie plaatsgevonden over het plan als geheel, is er contact tussen de bewoners en de locaties waar de uitvoering plaatsvindt, is de afhandeling van klachten versneld en verbeterd, vindt er gezamenlijk met eigenaren onderzoek plaats en wordt samen met eigenaren schade hersteld en lekkages verholpen.

Aanvullend hebben op 26 en 27 mei 2021 drie online participatiebijeenkomsten plaatsgevonden met circa 75 bewoners, ondernemers en keldereigenaren in het wervengebied. In de schriftelijke beantwoording van vragen van raadsleden op 1 juni 2021 is bij de beantwoording van vraag 20 een korte samenvatting gegeven van de uitkomsten van deze bijeenkomsten.

Met het oog op het vertrouwen van eigenaren in de commissie van wijzen overleggen we met keldereigenaren, die in het kader van het uitvoeringsplan bij samenwerkingsarrangementen zijn betrokken, over de rol die de commissie van wijzen of individuele leden daarvan in het vervolgtraject kunnen hebben.

Programma risico's

In het programmaplan zijn de belangrijkste risico's beschreven. In de afgelopen periode is nadrukkelijk de druk op de arbeidsmarkt naar voren gekomen als risico. Het gevolg is dat de programmaorganisatie qua kwaliteit en capaciteit niet de juiste mensen kan vinden. Daarom wordt gestart met de voorbereiding van een wervingscampagne en het uitvragen van diverse functies. Mocht de invulling van de benodigde functies niet of niet tijdig lukken dan zal gekeken worden naar het effect op de uitvoeringsplanning en de programmaorganisatie.

Regeling Risicovolle projecten

De raad heeft besloten dat het programma valt onder regeling risicovolle projecten (RRP). In de regeling is opgenomen dat er een startdocument moet worden opgesteld. Met het startdocument stelt de raad niet de kaders zelf vast, maar de bundeling van reeds vastgestelde kaders zoals het programmaplan, de moties en toezeggingen. Daarnaast is in de regeling opgenomen dat t.a.v. de doelstelling, de scope, het geld, de tijd, de kwaliteit, de risico's, de organisatie en de communicatie gerapporteerd wordt over de afwijkingen t.o.v. het startdocument en vastgestelde kaders.

Het startdocument voor het programma zal in september tegelijk met de hiervoor genoemde RRP-rapportage aan de raad gezonden worden. In deze rapportage wordt de voortgang t.o.v. het vastgestelde programmaplan benoemd. Omdat het startdocument, het programmaplan, de voortgangsrapportage en de RRP-rapportage op dezelfde informatie zijn gebaseerd zijn er nog geen verschillen t.o.v. het startdocument.

1.3 Leeswijzer

In de Voortgangsrapportage wordt in hoofdstuk 1 het algemene beeld gegeven. Daarna wordt in hoofdstuk 2 de algemene projectorganisatie, waaronder de omgeving en communicatie, de juridische zaken, de kernregistratie en de programmaorganisatie toegelicht. In hoofdstuk 3 wordt de uitvoering beschreven en hoofdstuk 4 en 5 zijn geweid aan de programmabeheersing en kwaliteitsmanagement en tegenspraak.



Foto: Erwin Horsten

2 Programma Algemeen

Het programma kan worden opgedeeld in een algemeen deel en een uitvoeringsdeel. In het algemene deel valt de aansturing, het omgevingsmanagement, de kernregistratie, de programmering en de onderzoeken en de programmabeheersing en de ondersteuning. In dit hoofdstuk worden de verschillende onderdelen nader toegelicht. Programmabeheersing wordt beschreven in hoofdstuk 4.

2 Programma Algemeen

2.1 Doelstelling

Het doel van het programma is het behouden van erfgoed door het voorkomen van schade, verminderen van schade en/of herstellen van schade. Daarnaast is het doel het verbeteren van de samenwerking tussen gemeente, eigenaren, beheerders en het beter invullen van de burenplicht en de maatschappelijke zorgplicht. Met het vaststellen van het programmaplan is een belangrijke stap gezet om invulling te geven aan deze doelstellingen.

2.2 Omgeving en Communicatie

2.2.1 Omgeving

Werkgroepen Programmaplan
In de aanloop naar het programmaplan zijn bewoners, eigenaren en ondernemers betrokken. Er is een aantal werkgroepen met bewoners van Oudegracht, Nieuwegracht, Choorstraat, Plompetorengracht/ Drift en Kromme Nieuwegracht opgericht om te adviseren over de inhoud en totstandkoming van het programmaplan.
De werkgroepen hebben meegedacht over onderzoeksvragen, het programma dat nodig is voor het herstel en behoud van het erfgoed en mee te denken over welke participatie- en samenwerkingsvorm het beste past, dus waar de voorkeuren lagen bij eigenaren, bewoners, en ondernemers..

Stakeholders
Er is met veel stakeholders contact. Sommigen informeren we en met anderen hebben we intensief overleg gevoerd, afhankelijk van hun belang en invloed. Voorbeelden van stakeholders waarmee (herhaaldelijk) contact is geweest zijn: de Commissie van Advies in zake Bevoorradingsaangelegenheden in Utrecht (CABU), Veiligheidsregio Utrecht (VRU), Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden (HDSR), nutsbedrijven, en Schuttevaer. Repeterende gesprekken werden gevoerd met de Universiteit Utrecht (UU) en Centrum Management Utrecht (CMU). Deze overleggen zijn reeds in 2020 gestart met als doel het inventariseren van eisen en wensen, alsook het vragen van een advies voor het programmaplan.

Online participatiebijeenkomsten
We wilden graag meer keldereigenaren de ruimte geven om ervaringen en adviezen uit te wisselen. Daarom is in maart 2021 een drietal online participatiebijeenkomsten georganiseerd met dertig keldereigenaren, bewoners en ondernemers over de uitkomsten van de onderzoeken, voorafgaand aan het schrijven van het programmaplan. In mei 2021 zijn opnieuw drie bijeenkomsten geweest waarin het raadsvoorstel en het programmaplan zijn besproken waarbij vijfenzeventig eigenaren aanwezig waren. Deze bijeenkomsten werden door alle partijen als constructief en inspirerend ervaren.

2.2.2 Ontwikkeling in de samenwerking

In de voorbereiding van het programmaplan en tijdens de uitvoering is actief gezocht naar mogelijkheden om constructief samen te werken met eigenaren. Zo zijn meldingen over schade en lekkages van kelders die mogelijk gerelateerd waren aan eerdere werkzaamheden of gebreken in de hemelwaterafvoer onderzocht en waar mogelijk hersteld.

In de voorbereiding van herstel van walmuren zijn in waar nodig, in goed overleg met de eigenaar, aanvullende beheersmaatregelen getroffen. Hiermee is de samenwerking en het begrip van het werk beter geworden en zijn de risico’s voor het erfgoed of de tijdelijke effecten op de exploitatie van een onderneming beperkt.

Daarnaast wordt, bij toch optredende schade, door het programma geholpen bij het doorlopen van de juiste procedure. Intern is er interdisciplinair overleg met de afdeling van beheer om schades snel af te handelen. Door -soms al lang spelende -klachten serieus te nemen en in goed overleg maatwerk oplossingen te bieden werken we aan het herstel van vertrouwen.

De samenwerking loopt ondanks alle inspanning niet altijd soepel. In sommige gevallen is het lastig contact te leggen en/of te houden. In paragraaf 2.3 worden de juridische stappen beschreven die op dit moment spelen.

2.2.3 Communicatie

T.a.v. de communicatie zijn meerdere manier gebruikt. Zo wordt actief gebruikt gemaakt van de wervenapp, nieuwsbrieven, wijkberichten en wordt tijdens de uitvoering van projecten actief gecommuniceerd over de werkzaamheden.

Campagne Zet je kelder op de kaart
Met deze campagne hebben we in april de zoektocht naar onbekende kelders onder de aandacht gebracht bij inwoners van de binnenstad, met de oproep voor de gemeente onbekende kelders te melden. Dit heeft er toe geleid dat er weer enkele kelders zijn toegevoegd aan de het overzicht van april 2021.

Publicatie programmaplan Werk aan de Werf
In april 2021 is het programmaplan Werk aan de Werf gepresenteerd. Hierbij is o.a. gebruikt gemaakt van diverse kanalen zoals de website, een wijkbericht, een persbericht, nieuwsbrieven en een video waarbij opgeroepen is deel te nemen aan de online participatiebijeenkomsten.

2.3 Juridische zaken

Op de Oudegracht wordt actief de samenwerking gezocht met keldereigenaren. Eén van de eigenraren heeft handhavingsverzoeken bij het HDSR ingediend, WOB verzoeken bij de gemeente en voorlopige voorziening aangevraagd bij de rechtbank.... De handhavingsverzoeken zijn tot dusver afgewezen. Door de complexiteit, vakantie en capaciteitstekort bij het WOB-team is voor de afhandeling meer tijd nodig voor het toezenden van de gevraagde informatie. Wij blijven ons inspannen om met extra beheersmaatregelen (zoals extra monitoring en waar nodig het aanpassen van werkmethodes) te voldoen aan onze maatschappelijke zorgplicht en aan de zorgen van de eigenaar voor zijn eigendom tegemoet te komen.

2.4 Kernregistratie – Kadaster wervengebied

Voor het project wervenkadaster is de afgelopen periode een analyse uitgevoerd en een plan van aanpak opgesteld. Doel is om alle relevante informatie over objecten, eigendom, status, beheer en gebruik vast te leggen, te combineren en te ontsluiten.

Het project is begonnen met een stakeholderanalyse, waarmee de eisen en wensen van belanghebbenden zijn opgehaald en geprioriteerd. Daarmee wordt een eerste concrete invulling van het kadaster gemaakt. Het project zal daarbij in eerste instantie bezig gaan met een basisvastlegging bestaande uit (1) Overzicht kelders, locaties, eigenaren, erfgoedstatus, inspectierapporten, (2) Tijdelijke opslag en ontsluiting projectdata.

2.5 Organisatie

In het afgelopen anderhalf jaar is een programmaorganisatie opgebouwd om te komen tot een programmaplan.
Het programma is na vaststelling van het programmaplan een nieuwe fase ingegaan. Van het opstellen van het programmaplan is de focus verlegd naar het uitvoeren van de verschillende onderdelen het programmaplan. De programmaorganisatie wordt doorontwikkeld en past zich daar op aan.

Er wordt op dit moment een wervingscampagne opgezet om voor deze fase opnieuw voldoende capaciteit en kwaliteit van binnen en buiten de gemeente voor het wervengebied te krijgen. Het vinden van de benodigde mensen is, door een zeer gespannen arbeidsmarkt, een risico geworden dat van invloed kan zijn op de het programma.

De organisatie wordt kwalitatief en kwantitatief versterkt om het programmaplan te kunnen uitvoeren. Er is een aantal kritische en belangrijke functies aangemerkt waarvoor het uitgangspunt is dat deze voor lange tijd door dezelfde persoon wordt ingevuld. Dit i.v.m. behoud van opgedane kennis van de unieke situatie in het wervengebied. Het betreft hierbij kernfuncties binnen de programma organisatie, inclusief de risicomanager en cruciale functies in de uitvoering.

Een belangrijk onderdeel is de werving van de aanstelling van een omgevingsmanager en een wervenmeester. Beide functies versterken de aanwezigheid en betrokkenheid van de gemeente in het wervengebied. Daarmee wordt het “burenschap” ook nader ingevuld. De wervenmeester zal zich met name richten op het dagelijks beheer en gebruik in het wervengebied. De werkzaamheden van de wervenmeester zullen dan ook breder zijn dan scope in het programmaplan. De omgevingsmanager richt zich op het maken het samenwerkingsarrangementen en het maken van de (lange) termijn afspraken met belangrijke stakeholders in het voorkomen van schade aan het erfgoed.

Uitvoeringsplan

In het programmaplan is opgenomen dat er gewerkt gaat worden met vierjarenuitvoeringsplannen. In de afgelopen periode is gekeken naar de basis (financieel en planning) voor het uitvoeringsplan 2022-205. In de komende periode wordt, in samenhang met de financieringsstrategie, hier verder invulling aan gegeven.



Foto: Marnix Schmidt - Beeldbank

3 Uitvoering

Het programma bevat 4 uitvoeringsopgaven die planmatig te realiseren zijn. (1) Het nemen van maatregelen t.b.v. het weren van te zwaar verkeer door het realiseren van een evenwicht tussen de belastbaarheid van kelders en belasting door gebruik, (2) herstel van de walmuren op de Oudegracht- en de (3) herstel van de kluismuren in samenhang met de kluiskelders., (4) de aanpak van de overige kelders. Naast de planmatige uitvoeringsopgave kent de uitvoering nog de regie op het dagelijks beheer en gebruik van het gebied , het afhandelen van schades en lekkages, meldingen en het acteren bij calamiteiten.

In dit hoofdstuk wordt de voortgang op deze uitvoeringsopgaven beschreven.

3 Uitvoering

3.1 Zwaar verkeer

In maart 2021 is naast de geldende aslastbeperking aanvullend het vrachtwagenverbod ingevoerd op de grachten met kwetsbare werfkelders om, ter bescherming van de monumentale kelders en werven, het te zware verkeer in het wervengebied te weren. Tevens zijn op de Trans, Brigittenstraat, Twijnstraat en Nieuwegracht tijdelijke breedtebeperkingen gerealiseerd. Op de overige 12 locaties zijn in juli 2021 tijdelijke breedtebeperkingen geplaatst.

We zijn tot de conclusie gekomen dat meer tijd nodig is om tot een goede balans te komen tussen het weren van vrachtwagens, esthetisch goed in de historische binnenstad passende maatregelen en de toegankelijkheid voor nood- en hulpdiensten.
De komende maanden gaan we in overleg met de VRU over de mogelijkheden voor definitieve maatregelen. Daarbij betrekken we ook andere aspecten om de bereikbaarheid voor het wervengebied en de binnenstad i.r.t de definitieve breedte beperkingen, voor nood- en hulpdiensten te verbeteren en andere maatregelen om schade aan de werven en kelders door voertuigen van nood- en hulpdiensten te voorkomen en te beperken.

In juli is ook een aslastbeperking tot 2 ton ingevoerd voor ’t Hoogt, de Zadelstraat, de Haverstraat en toeleidende route over de Springweg ter bescherming van gevonden kwetsbare historische kelders.

Verder is gestart met de voorbereiding voor de uitwerking van de ANPR camerahandhaving.

Onderzoek belastbaarheid kelders

Er is een voorlopige expertbeoordeling opgesteld en er zijn enkele deelrapporten met berekeningen van de belastbaarheid opgeleverd. De voorlopige expertbeoordeling kwam in Q2 beschikbaar. Op basis van deze resultaten is voorlopig bevestigd, dat de aslastbeperking tot maximaal 2 ton boven de werf- en kluiskelders voldoet en dat het weren van te zwaar verkeer noodzakelijk is. Dit is in lijn met de inhoud van het programmaplan Werk aan de Werf. Na oplevering van de resterende deelrapporten met berekeningen wordt het eindrapport met de definitieve beoordeling van de belastbaarheid opgesteld en in Q3 beschikbaar gesteld.

Resultaten handhaving 1e helft 2021

In de eerste weken na invoering van het vrachtwagenverbod zijn officiële waarschuwingen gegeven, die in het handhavingssysteem geregistreerd worden. Bij een volgende overtreding is dan direct beboet. Inmiddels wordt direct beboet.

Indien een overtreder zowel in overtreding is van de aslastbeperking en het vrachtwagenverbod, dan wordt de aslastovertreding beboet en krijgt de overtreder voor het vrachtwagenverbod de eerste keer een waarschuwing.

aantal	Waarschuwingen	Bekeuring
Aslastbeperking	1	36
Vrachtwagen verbod	10	11

Van januari tot en met juni 2021 zijn 36 bekeuringen gegeven t.a.v. overschrijding van de aslastbeperking. Ook zijn 11 vrachtwagens beboet. Opgemerkt moet worden dat het vrachtwagenverbod pas sinds maart geldt en dat door corona minder vrachtwagenbewegingen hebben plaatsgevonden.

Daarnaast hebben in februari en april 2021, naast de reguliere handhaving, twee specifieke weegacties plaatsgevonden met als doel overtreders te boeten, inzicht te krijgen in de aslasten van lichte bedrijfsvoertuigen en een signaal af te geven. In februari zijn geen aslastovertredingen geconstateerd, bij de weegactie in april zijn 3 overtredingen geconstateerd (en bekeurd).

Vanaf juni 2021 is de handhaving voor zwaar verkeer verder geïntensiveerd naar 10 uur per dag, 7 dagen in de week.

3.2 Kelders

Onderzoek afvoer hemelwater

Op locaties aan de Oudegracht en in de Choorstraat zijn in constructieve samenwerking met de eigenaren/gebruikers onderzoeken uitgevoerd naar de afvoer van hemelwater boven de kelders. Hiermee is kennis vergaard over de werking van het afvoersysteem, de gebreken hierin en de mogelijke maatregelen voor verbetering. Deze kennis wordt benut en verder uitgebreid bij het komende herstel van kelders samen met de eigenaren/gebruikers. De eindrapporten over de afvoer van hemelwater komen in Q3 beschikbaar. De oplevering van de rapporten ligt op schema.

Inventarisatie schades en oorzaken

Er is een onderzoeksopdracht opgesteld voor het inventariseren van schadepatronen en bijbehorende mogelijke oorzaken. Dit moet leiden tot een overzichtelijke lijst, die kan dienen als hulpmiddel bij het onderzoeken van schades en oorzaken bij kelders, die vrijgegraven gaan worden. Het eindresultaat van de inventarisatie moet in het komende najaar beschikbaar zijn. Gestreefd wordt naar oplevering in Q3 samen met de andere onderzoeksresultaten.

Spook- en weeskelders 1e helft 2021

Op enkele plekken in het wervengebied hebben we het afgelopen half jaar spook- en weeskelders aangetroffen (respectievelijk 7 om 11). Dat gaat om de aanwezigheid van (voormalige) kelders op de Drift, Kromme Nieuwegracht en Nieuwegracht. De op het dashboard zichtbare toename van het aantal bekende kelders tot 945 komt voornamelijk door straatkelders die eerder niet in beeld waren.

Spookkelders zijn restanten van kelders die momenteel niet meer toegankelijk zijn en waarvan wel bouwsporen te zien zijn. Tevens is het onbekend of deze kelders daadwerkelijk gesloopt zijn of toch mogelijk gevuld met zand nog intact onder het wegdek liggen.
Weeskelders zijn kelders die geen verbinding meer hebben met het naastgelegen grachtenpand.

Aan de hand van enkele, praktische onderzoeken verkennen we de mogelijkheden om zicht te krijgen op de staat van deze kelders en betrekken daarbij, waar mogelijk, de (vermeende) eigenaren. Hierbij gebruiken we bijv. een endoscoop om te bekijken wat de situatie is achter de werfmuur. Voor de eerste onderzoeken ging het om locaties met overzichtelijke situaties op de Nieuwegracht en ’t Hoogt. Over de kelders die geïdentificeerd zijn als spook- en weeskelder is niet altijd informatie te vinden. Op basis van enkele locaties gaan we, samen met de betrokkenen zoals aangrenzende buren, juridische onderzoeken in gang zetten.

3.3 Wal- en kluismuren

Uitvoering

Oudegracht rak 9 oost en 11 oost

Zoals gemeld in de vorige Voortgangsrapportage is -vooruitlopend op het Programmaplan en conform de afspraken met de raad- in januari 2021 gestart met de uitvoering van het herstel van de walmuren aan rak 9 oost (Gaardbrug – Maartensbrug) en 11 oost (Weesbrug- Hanburgerbrug). Hierdoor bewaken we continuïteit in de uitvoering en kennis.

De werkzaamheden aan rak 9 oost zijn in mei 2021 afgerond binnen de kaders die zijn opgesteld. De werf is weer in gebruik genomen.

Tijdens het werk aan rak 11 oost is bij één kelder alsnog informatie over een afwijkende fundering aan het licht gekomen. Daarvoor zijn in overleg met de HDSR aanvullende beheersmaatregelen getroffen door extra monitoring op de bemaling en is de werkmethode daarop aangepast. Ook is tijdens aanvraag tot een voorlopige voorziening preventief het werk stil gelegd. Daardoor is rak 11 oost met 1 kwartaal vertraagd.

Noodmaatregel Oudegracht rak 6 west

In het kader van het Programmaplan is voor het herstel van de wal- en kluismuren een nieuwe beoordelingssystematiek opgezet. Deze systematiek is gebaseerd op een landelijke beoordelingsmethode voor kademuren van het CROW en de in Amsterdam toegepaste methode van risicogestuurd prioriteren. De eerste uitkomsten daarvan zijn gebruikt voor het opstellen van het uitvoeringwsprogramma voor de komende drie jaar in het Programmaplan. Uit de werkwijze blijkt dat de walmuur bij rak 6 west (Stadhuisbrug – Bezembrug) dermate slecht is dat in overleg met het interventieteam is besloten daar een noodmaatregel te treffen. Er is een damwand voor de walmuur geplaatst waarna zand tussen de walmuur en de damwand is aangebracht. Daarmee is de situatie gestabiliseerd en weer veilig. Door de tijdelijke verbreding van de werf te bestraten kunnen de plaatselijke ondernemers, waaronder een botenverhuurder, weer gebruik maken van de werf totdat structureel herstel plaatsvindt. De voorbereiding daarvoor is in de uitvoeringsplanning opgenomen en de tijdelijke damwand kan straks worden gebruikt als bouwkuip. De werkzaamheden zijn na een korte voorbereiding in april gestart en eind mei afgerond.

Voorbereiding

Onderzoeken bomen en water

De onderzoeken naar bomen en water bij het herstellen van de wal- en kluismuren zijn in Q2 beschikbaar gekomen. De conclusies zijn verwerkt in het programmaplan Werk aan de Werf.
Het geadviseerde vervolgonderzoek naar de bodemdiepten in de Oudegracht is uitgevoerd. Op basis van de uitkomsten is geconcludeerd, dat de inhoud van het programmaplan ongewijzigd kan blijven.

Beoordeling toestand wal- en kluismuren

Voor het beoordelen van de toestand van de wal- en kluismuren is een beoordelingsmethode gekozen en uitgewerkt. Op basis van de eerste beoordelingsstap is een rangorde aangebracht in de urgentie van herstel. De beoordelingsmethode en de rangorde in de urgentie van herstel zijn ondergebracht in het programmaplan Werk aan de Werf en verwerkt in de programmering voor de komende drie jaar. Voor de verdere programmering in de jaren daarna worden vervolgonderzoeken en berekeningen uitgevoerd. Deze zijn nodig voor een meer gedetailleerde bepaling van de toestand van een gedeelte van de wal- en kluismuren.

Voorbereiding rak 2 oost

In de voortgangsrapportage van december 2020 is aangeven dat herstel van de walmuur op rak 2 oost (Viebrug-Jacobibrug) is voorzien voor de periode 2021-2022 gelet op de niet acute, maar verslechterende staat van de kade. De benodigde voorbereidingen daarvoor zijn opgestart. Daartoe behoren vooropnames in de kelders, maar ook is er aandacht voor een

mogelijk aanwezige ondergrondse vervuiling en beheersing van de risico's daarvan tijdens de voorgenomen werkzaamheden.

Praktijkproef rak 4 west
Een mogelijke praktijkproef in samenhang met een belendende kelder op rak 4 west is verder voorbereid in overleg met de eigenaar. Daar nadert de walmuur de kelder dicht en sluit deze niet haaks aan op een brug. Dat maakt de situatie complex, een situatie die vaker voorkomt op de Oudegracht. In het uitvoeringsprogramma is de start van de proef voorzien in Q4 van 2021.

Kromme Nieuwgracht en Kelders
In de uitvoeringsplanning is opgenomen dat er direct na vaststelling van het programmaplan (in juli 2021) gestart gaat worden met de voorbereidingen op de Kromme Nieuwegracht en een serie kelders.
In het voorjaar zijn reeds de eerste verkenningen uitgevoerd om enerzijds te kunnen bepalen welke delen van de Kromme Nieuwegracht en welke kelders urgent zijn in relatie tot de programmering en anderzijds om te bepalen welke activiteiten nodig zijn om de muren en kelders te herstellen. De komende periode wordt de voorbereiding verder uitgewerkt.

3.4 Meldingen, schades en calamiteiten

In de afgelopen periode zijn er enkele interventies uitgevoerd. Op de Oudegracht is t.h.v. rak 6 west zijn van wege de slechte staat van de walmuur preventief tijdelijke maatregelen genomen (zie paragraaf 3.3).

Op de Kromme Nieuwegracht is op basis van de definitieve bevindingen van een duikonderzoek een stempelconstructie geplaatst in een kluiskelder (ook wel stutten genoemd). Dit om het beschadigde voorste gedeelte van de boog van de kelder, direct achter de kluismuur, te ondersteunen. Deze maatregel is nodig om ervoor te zorgen dat de kelder veilig te gebruiken is en om het risico op schade te beheersen. Na de aanpak en het herstel van het rak, welk een hoge prioriteit heeft, kan de tijdelijke constructie weer verwijderd worden.

In de Haverstraat zijn boven een straatkelder in het trottoir enkele paaltjes geplaatst. Dit om te voorkomen dat er onbedoeld een zware vrachtwagen op deze beschadigde kelder kan komen te staan en de kelder een te grote belasting te verdragen krijgt. Inmiddels is deze straatkelder gestempeld en is er overleg met de eigenaar over het herstel van de kelder.

In de Zadelstraat, Haverstraat en bij 't Hoogt zijn straatkelders aangetroffen. Om het erfgoed te beschermen heeft het interventieteam geadviseerd daar preventief een 2-ton aslastbeperking in te voeren. De betrokken eigenaren van de straatkelders zijn hierover geïnformeerd. Op basis van de uitkomsten van de komende onderzoeken naar de belastbaarheid en draagvermogen van deze kelders kunnen deze preventieve maatregelen, wanneer wenselijk, weer aangepast worden.

Afhandeling schades en samenwerking met Beheer en onderhoud
Bij de afdeling beheer en openbare ruimte (BOR zijn in samenwerking met het programma en vooruitlopend op de definitieve besluitvorming al stappen gemaakt op drie thema's: (1) Interne communicatie, (2) oplossen van meldingen/klachten en (3) preventie.

(1) Er is een intensiever contact tussen het programma en beheer opgezet door middel van een regulier overleg met de beheerdisciplines en het programmateam uitvoering. Dit maakt het eenvoudiger de diverse casussen te bespreken en het werk te verdelen.

(2) Eerder vielen klachten wel eens 'tussen de beheerdisciplines in' of het was niet duidelijk bij welk team dit opgepakt kon worden en dat leidde soms tot onnodige vertraging en ontevredenheid. We hebben hiervoor bij BOR aanvullend werkbudget beschikbaar gesteld voor onderzoeken en kleine reparatiewerkzaamheden op de rakken waar het programma nog

niet aan zet is zodat snel geschakeld kan worden met de eigenaren. De interne verdeling tussen de beheerdisciplines volgt daarna.

(3) Er is gestart met het maken van concrete en nadere afspraken over de manier waarop we het beheer kunnen intensiveren zodanig dat dit de komende jaren leidt tot een afname van risico op aantasting van het erfgoed en een reductie van klachten/meldingen. Dit wordt meegenomen in de uitwerking van het vierjarenuitvoeringsplan 2022-2025.



4

Programma-beheersing

In dit hoofdstuk zijn de beheersingsaspecten scope, financiën, planning en risico's opgenomen. In hoofdstuk 2 is een toelichting gegeven op de programmadoelen en de organisatie en in hoofdstuk 5 wordt ingegaan op kwaliteitsmanagement en tegenspraak. Samen worden hiermee alle aspecten behandeld die gevraagd worden in de regeling risicovolle projecten.

Waar mogelijk wordt een vergelijking gemaakt met de vorige rapportage. De vorige rapportage behoorde echter bij het Plan van Aanpak om tot een programmaplan te komen. Waar er daardoor verschillen optreden worden deze toegelicht.

4 Programmabeheersing

4.1 Scope

De scope van het programma is op hoofdlijnen in het vastgestelde programmaplan en het raadsvoorstel beschreven. Op dit moment zijn er nog geen afwijkingen t.o.v. de scope.

4.2 Financiën

In deze rapportage worden de financiën t.o.v. het programma in beeld gebracht. In raadsvoorstel behorende bij het programmaplan (argument 3.3) is een overzicht gegeven van de beschikbare middelen van het oude project Wal en Kluismuren, de middelen ten behoeve van het Plan van Aanpak programmaplan en ten behoeve van actuele situaties. Daarbij is besloten de diverse budgetten geheel toe te wijzen aan het de uitvoering van het programmaplan voor de periode 2021-2023 (38,9 miljoen). Daarnaast is bij de voorjaarsnota 2021 besloten het resterende budget dat nodig is voor het uitvoeringsplan toe te kennen (9,4 miljoen).

In de eerste helft van 2021 is €1,6 miljoen besteed aan het opstellen van het programmaplan, interventies en onderzoek en €2,3 miljoen aan de uitvoering weren te zwaar verkeer, kelders en wal en kluismuren. In het programmaplan is opgenomen dat er voor 2021 totaal 11,2 miljoen euro nodig is. De bestedingen lijken, met een uitgave van 3,9 miljoen, daarmee op dit moment iets achter te liggen t.o.v. de geschatte uitgaven. Het is de verwachting dat in de 2e helft van het jaar de uitgaven en verplichtingen zullen stijgen tot ca 10,1 miljoen omdat een (groot) aantal onderdelen van het programma na de zomer zal starten. Daarnaast ziet het programma dat de inkoopprijs van staal (t.b.v. de damwanden en buispalen in de uitvoering) en levertijden sterk aan het stijgen zijn. Als beheersmaatregel wordt om verdere prijsstijging voor te zijn en om tijdige levering te krijgen de komende periode damwanden en buispalen ingekocht. Hiermee lijkt de start van rak 2 oost, volgens het uitvoeringsplan gepland in Q4 2021, nog haalbaar.

Het vaststellen van het programmaplan, de raming en de uitgaven over de 1e helft van 2021 zijn ongeveer op het zelfde moment bevroren. De verwachte totale kosten komen daarom nagenoeg overeen met het vastgestelde budget.

x 1.000	Budget	Uitgaven tot nu	Prognose to go	Prognose totaal
Walmuren, kluismuren en kelders	€ 33.800	€ 2.110	€ 31.380	€ 33.490
Weren Zwaar Verkeer	€ 2.400	€ 210	€ 2.130	€ 2.340
Interventie en onderzoek	€ 4.700	€ 720	€ 3.980	€ 4.700
Programma kosten	€ 4.500	€ 880	€ 3.880	€ 4.760
Aanvullend beheer en onderhoud	€ 2.900	€ -	€ 2.900	€ 2.900
Prognose vrije ruimte				€ 110
Totaal	**€ 48.300**	**€ 3.920**	**€ 44.270**	**€ 48.300**

De huidige indeling van de financiën is gebaseerd op de werkwijze beschreven in het plan van aanpak om te komen tot een programmaplan. Om het programma beter te (financieel) te kunnen sturen zal worden gewerkt aan een iets andere indeling van de administratie. In de komende periode wordt die indeling vormgegeven.

4.3 Planning

De vorige rapportage benoemde de verschillende mijlpalen ten behoeve van het opstellen van het programmaplan. Deze mijlpalen zijn gehaald. Het programmaplan bevat de mijlpalen voor de jaren 2021-2023. Het is de verwachting dat de in het programmaplan opgenomen mijlpalen, op rak 11 oost na, nog steeds gehaald worden.

Parallel aan de vaststelling van het programmaplan worden, zoals aangekondigd, nog enkele onderzoeken rondom belastbaarheid, lekkage en schadeoorzaken afgerond. Deze worden in het derde kwartaal van 2021 opgeleverd. Ook is direct na vaststelling van het programmaplan gestart met de programmering voor het herstel van de kelders. In juli 2021 zijn op alle toegangswegen van straten met een vrachtwagenverbod fysieke breedtebeperkingen geplaatst.

Het herstel van de walmuren verloopt over het algemeen volgens planning. Op rak 9 Oost zijn de werkzaamheden vooruitlopend op de planning afgerond, een evaluatie volgt nog. De noodmaatregel op rak 6 West stond niet in de planning, maar is wel afgerond. Om schade aan rak 11 oost te voorkomen is in overleg met HDSR de werkwijze aangepast en zijn extra voorzorgsmaatregelen genomen. Ook is tijdens aanvraag tot een voorlopige voorziening preventief het werk stil gelegd. Daardoor is rak 11 oost met 1 kwartaal vertraagd.

Uitvoeringsmijlpalen Walmuren Oude gracht		
	Datum	Status
Rak 9 Oost	Q3 2021 (oplevering)	Gereed
Rak 11 Oost	Q4 2021 (oplevering)	Vertraagd
Rak 2 Oost	Q4 2021 (start werkzaamheden)	Op schema
Rak 4 West	Q4 2021 (start werkzaamheden)	Op schema
Rak 6 West	Q2 2021 (start voorbereiding)	Op schema
Rak 3 Oost	Q4 2021 (start voorbereiding)	Op schema
Rak 2 West	Q2 2022 (start voorbereiding)	Op schema
Rak 6 Oost	Q1 2023 (start voorbereiding)	Op schema
Rak 12 Oost (nz)	Q2 2023 (start voorbereiding)	Op schema
Rak 5 West	Q4 2023 (start voorbereiding)	Op schema
Kluismuren en -kelders Kromme Nieuwegracht, Drift, Plompetorengracht		
Rak 22	Q3 2021* (start voorbereiding)	Op schema
Rak 24	Q3 2021* (start voorbereiding)	Op schema
Kelders Choorstraat/lijnmarkt		
Choorstraat/lijnmarkt	Q3 2021 (start voorbereiding)	Op schema
Weren te zwaar verkeer		
Intensieve handhaving	Juni 2021	gestart
Vrachtwagen verboden en Fysieke breedtebeperkingen	Juli 2021	gereed

* in het start document Wervengebied is voor rak 22 en 24 Q3 2022 als start moment opgenomen. Dat moet Q3 2021 zijn.

4.4 Risico's

Het programma is continu bezig met het in beeld brengen en beheersen van risico's. De in de voortgangsrapportage benoemde risico's zijn de belangrijkste die middels risicomanagement naar voren zijn gekomen. Dat betekent niet dat er niet meer risico's zijn of dat er niet meer risico's beheerst worden. Door het toepassen van risicomanagement en de aandacht die er aan wordt gegeven neemt het risicobewustzijn toe. Een toegenomen risicobewustzijn betekent automatisch dat er risico's worden beheerst en voorkomen.

Risico-omschrijving *Benoem oorzaken, risico en gevolgen*	Risico score	Beheersing en toelichting
Risico's uit startdocument of laatste rapportage		
 Er zijn onvoorziene zaken bij de werkzaamheden. Achter elke steen kan een verrassing zitten. Het wervengebied is eeuwen oud. Onderzoek waarbij schade aangericht moet worden om 'achter of in' een muur of fundering te kijken, is soms de enige manier om echt te weten wat de staat van de kelder of muur is en wat er gedaan moet worden. Dit is uiteraard geen wenselijke optie voor een programma dat juist gericht is op het beschermen van het erfgoed. Onvoorziene zaken zullen daarom altijd invloed hebben op de planning en kosten.		Hiervoor bestaat de beheersmaatregel uit onderzoek, het in de programmering actief meenemen van geleerde lessen van de uitvoering (zie 2e. kwaliteit), en acceptatie dat er zich soms verrassingen voordoen. We doen veel onderzoek t.b.v. de uitvoering en we doen algemene onderzoeken naar de staat van objecten. Leiden tot meer inzicht. De kans op dit risico en het effect daalt.
Er blijft een risico dat bij een gebrek aan draagvlak en door verschillende interpretaties van het programmaplan de samenwerking met stakeholders niet soepel verloopt. Goede samenwerking is cruciaal maar niet vanzelfsprekend. Bij een gebrek aan draagvlak kan een meningsverschil ontstaan over het beleid, de rolverdeling en de 'beste' oplossing. Ook kan het voorkomen dat eigenaren de gemeente geen toestemming geven voor beheersmaatregelen bij een kelder die in slechte staat verkeert. Het programma zet sterk in op het verbeteren van de samenwerking en het vertrouwen.		Er wordt een Wervenmeester geworven, wordt actief ingezet op participatie en er worden samenwerkingsarrangementen opgesteld.
 Beschadiging van panden, muren en kelders tijdens het werk. Door werkzaamheden is het mogelijk dat er beschadigingen optreden op of naast de locatie waar gewerkt wordt. Het voorkomen van schade is echter nooit te garanderen. Daarbij kunnen aangrenzende constructies in slechtere staat blijken dan gedacht, waardoor ze extra kwetsbaar zijn.		Voor aanvang van de uitvoer wordt daarom grondig onderzoek gedaan en worden beheersmaatregelen genomen. Daarin wordt rekening gehouden met eventuele kwetsbare constructies en worden locatie specifieke maatregelen beschreven.
 Het programma is niet overal tegelijk bezig en het zal nog jaren duren voor het programma overal is geweest. Er is daarom niet voor de volle 100% uit te sluiten dat alsnog een deel van een kade, kelder, of brug verzakt of zelfs instort.		Om dit te beheersen vindt extra onderzoek plaats en wordt gewerkt met risico gestuurde prioritering waarbij de meest slechte delen eerst worden aangepakt. Risico t.o.v. programmaplan iets geherformuleerd i.v.m. onduidelijkheid.

Verwachtingen van stakeholders zijn hoger dan de doelstelling die bij het programma hoort. Het programma vraagt bestuurlijk gezien een lange adem (van decennia). Daarnaast verlangen stakeholders antwoorden die nu nog niet gegeven kunnen worden of verlangen zij maatregelen die niet tot de scope van het programma behoren. Als de verwachtingen te hoog zijn in vergelijking met de doelstelling, kan dit zorgen voor een gebrek aan vertrouwen.		Er wordt een Wervenmeester geworven en er worden samenwerkings-arrangementen opgesteld.
Problemen rondom uitvoering en handhaving weren te zwaar verkeer. Er kan bijvoorbeeld bezwaar worden gemaakt tegen verkeersmaatregelen die in de toekomst worden genomen, zoals extra verboden of een andere route indeling. Voor de camera gestuurde handhaving op basis van een kenteken en met automatische boetes is juiste toestemming en techniek nodig.		Door het betrekken van de bewoners, ondernemers en het goed informeren over de maatregelen wordt dit risico verkleind. Er wordt een projectleider aangetrokken met ervaring in het realiseren van dergelijke camera systemen.

Nieuwe Risico's		
De kwaliteit en capaciteit van het programma is niet voldoende om de behoeftes te vervullen.		De arbeidsmarkt is krap wat het vinden van de juiste mensen lastiger maakt (en daardoor meer tijd kost). De onderzoeksbureaus hebben het zeer druk waardoor onderzoeken mogelijk langer duren en/of later worden opgestart.

Toelichting kleuren risico

- Beheersbaar risico / risico met weinig gevolgen, heeft op dit moment geen gevolgen voor doelstelling en randvoorwaarden
- Middelgroot risico, kan gevolgen hebben voor doelstellingen en randvoorwaarden
- Groot risico, heeft grote gevolgen voor project, bij optreden risico is herziening afspraken nodig

Beheersmaatregelen

Een groot deel van de maatregelen die bijdragen aan de beheersing van de hiervoor genoemde risico's zijn onderdeel geworden van het reguliere werk. Daarnaast wordt tijdens de participatiebijeenkomsten en andere contact moment met stakeholders expliciet stilgestaan bij het verbeteren van de samenwerking en behoeften vanuit de omgeving.

Om de juiste kwaliteit en capaciteit voor het programma te verkrijgen wordt samenwerkt met de verschillende organisatie onderdelen binnen de gemeente en wordt een wervingscampagne opgestart. Er is een grote druk op de arbeidsmarkt, waarbij o.a. de technische functies schaars zijn. Dit betekent dat er extra inzet nodig is om de juiste mensen te kunnen werven. Daarbij loopt het programma het risico dat het niet vinden van de juiste mensen zal leiden tot een vertraging in de planning.

De wijze waarop op de Oudegracht t.h.v. rak 11 samenwerkt wordt met VTH en het waterschap om o.b.v. meetgegevens en signalering keuzes te maken over de werkmethode en het eventueel direct ingrijpen is een voorbeeld van risico gestuurd werken in de uitvoering. Daarmee wordt de kans en/of de impact van de uitvoeringsrisico's op dat rak verkleind.



5

Tegenspraak, leren en kwaliteitsborging

Het programma zorgt op verschillende manieren dat er tegenspraak is, geleerd wordt en er kwaliteitsborging plaatsvindt.

5 Tegenspraak, leren en kwaliteitsborging

5.1 Tegenspraak

Op verschillende wijzen is tegenspraak georganiseerd, onder meer door advisering door de commissie van wijzen wervengebied, door externe bureaus (onder meer met een expertoordeel) bij onderzoek naar belastbaarheid, schade, lekkage van kelders en de maatregelen om zwaar verkeer te weren, door advisering door werkgroepen en participatiebijeenkomsten met keldereigenaren, met reviews door bureau gatewayreview en door afstemming en reviewen door andere opgaven, waaronder mobiliteit en omgevingsplan binnenstad.
De tegenspraak heeft geleid tot t tussentijdse aanpassing van de werkwijze en tot input en wijzigingen die zijn verwerkt in het programmaplan en raadsvoorstel.

5.2 Interne evaluaties

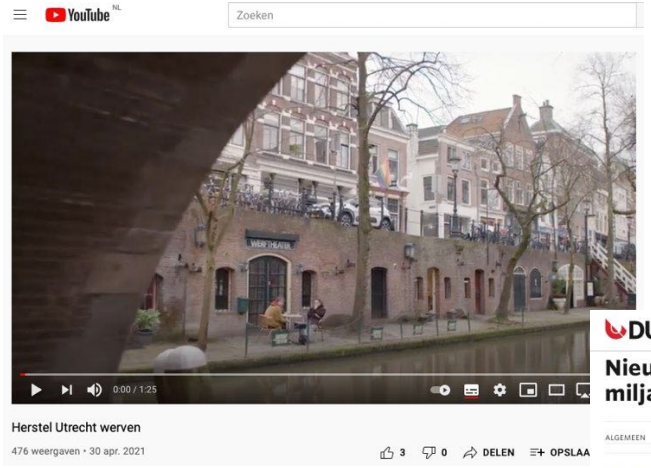
Evaluatie opstellen van het Programmaplan (juni 2021)
Voor het zomerreces heeft een interne evaluatie plaatsgevonden van het programmateam om terug te blikken op de samenwerking om te komen tot een programmaplan.
De lessen die daaruit zijn geleerd worden betrokken bij het verder vormgeven van de programmaorganisatie. Concreet zijn voor onderdelen van het programma start-ups georganiseerd om invulling te geven aan en daarmee gesteld te staan voor het begeleiden van het uitvoeringsprogramma.

Evaluatie uitvoering walmuur rak 9 oost – Oudegracht
Rak 9 is in mei 2021 in gebruik genomen. In de zomermaanden vindt de administratieve oplevering plaats. In het kader van de oplevering wordt een evaluatie opgesteld van de voorbereiding en uitvoeringsfase. Verbetervoorstellen n.a.v. die evaluatie zullen worden geïmplementeerd bij de toekomstige uitvoeringsprojecten.

Evaluatie interventieteam
Uit de evaluatie van het functioneren en de rol van het interventieteam komt naar voren dat met het opgestelde raadsvoorstel en programmaplan enkele onderdelen die eerder onder het interventieteam vielen zoveel mogelijk geborgd zijn binnen het programma en de verschillende onderdelen. Het interventieteam blijft bestaan voor acute situaties, zodat er waar nodig direct actie kan worden ondernomen. Organisatorisch zal het worden samengebracht met het team van de wervenmeester die regie voert op het dagelijks beheer en gebruik van het wervengebied.

Bijlage Media

Een greep uit de verschillende (online) artikelen.



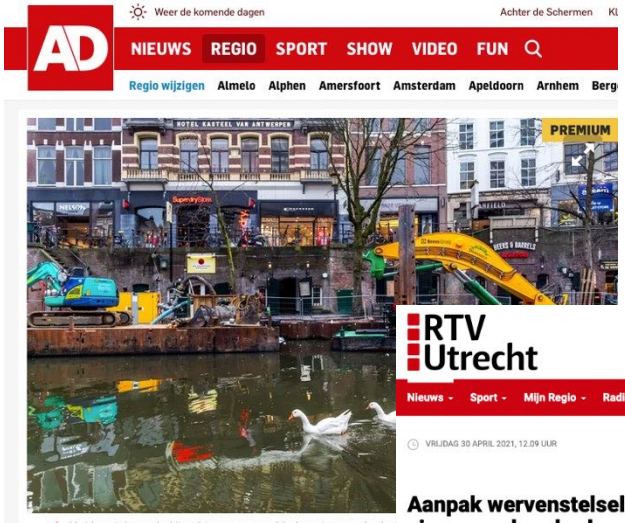
















Hoofdpijndossier: minimaal 450 miljoen euro nodig voor herstel Utrechts wervengebied

Utrecht.nl/
werven

RAPPORT

Belastbaarheid van de kelders in het Utrechtse wervengebied

Samenvatting van het onderzoek

Klant: Stadsbedrijven Stadsingenieurs Gemeente Utrecht

Referentie: BH3201MIRP2109221645
Status: Definitief/1.0
Datum: 22 september 2021

antea group

Witteveen + Bos

Royal HaskoningDHV
Enhancing Society Together

Open

HASKONINGDHV NEDERLAND B.V.
George Hintzenweg 85
3068 AX ROTTERDAM
Transport & Planning
Trade register number: 56515154
+31 88 348 90 00 T
+31 10 209 44 26 F
info@rhdhv.com E
royalhaskoningdhv.com W

Witteveen+Bos Raadgevend ingenieurs B.V.
Leeuwenbrug 8
7400 AE Deventer
Infrastructure and Mobility
KvK 38020751
+31 (0)570 69 79 11 T
info@witteveenbos.com E
www.witteveenbos.com W

anteagroup B.V.
Monitorweg 29
1301 AA Almere
Infra
KvK29021830
+31 (0)36 530 80 00 T
info@anteagroup.com E
www.anteagroup.com W

Titel document:	Belastbaarheid van de kelders in het Utrechtse wervengebied
Ondertitel:	Samenvatting onderzoek kelders wervengebied Utrecht
Referentie:	BH3201MIRP2109221645
Status:	1.0/Definitief
Datum:	22 september 2021
Projectnaam:	Beoordeling belastbaarheid kelders Utrecht
Projectnummer:	BH3201
Auteur(s):	RHDHV: [redacted]
Opgesteld door:	RHDHV: [redacted] W+B: [redacted] Antea: [redacted]
Gecontroleerd door:	RHDHV: [redacted] W+B: [redacted] Antea: [redacted]
Datum:	22 september 2021
Goedgekeurd door:	(voor allen) [redacted]
Datum:	22 september 2021

Classificatie
Open

Behoudens andersluidende afspraken met de Opdrachtgever, mag niets uit dit document worden verveelvoudigd of openbaar gemaakt of worden gebruikt voor een ander doel dan waarvoor het document is vervaardigd. HaskoningDHV Nederland B.V. aanvaardt geen enkele verantwoordelijkheid of aansprakelijkheid voor dit document, anders dan jegens de Opdrachtgever.

Let op: dit document bevat persoonsgegevens van medewerkers van HaskoningDHV Nederland B.V. en dient voor publicatie of anderszins openbaar maken te worden geanonimiseerd.

Belastbaarheid van de kelders in het Utrechtse wervengebied

Samenvatting van het onderzoek

Doel van het onderzoek

In het Utrechtse wervengebied is voor een groot aantal grachten en straten* de toegestane aslast beperkt tot maximaal 2 ton. Voertuigen met een hogere aslast mogen dit gebied niet inrijden. Deze beperking is al geruime tijd van kracht. Dit met als doel om beschadiging van de kelders onder de straten door te zware belasting te voorkomen. In 2014 is, op grond van een bureaustudie op basis van toen beschikbare inspectierapporten, geconcludeerd dat deze beperking van de aslasten tot maximaal 2 ton voldoet. Voor het opstellen van het programmaplan Werk aan de Werf is nader onderzoek in gang gezet om de conclusie over de belastbaarheid van kelders uit 2014 te toetsen. Dit is gebeurd in 2 fasen:
Fase 1: Voorlopige expertbeoordeling belastbaarheid kelders (januari 2021).
Fase 2: Berekening belastbaarheid kelders en bepaling aslastbeperking (september 2021)

Conclusies

In de voorlopige expertbeoordeling van januari 2021 werd geconcludeerd: '*'het is aannemelijk, dat verkeer met aslasten tot 2 ton de kelders veilig kan blijven passeren. Het risico op schade is hierbij gering".*
Volgens de daarna uitgevoerde onderzoeken en berekeningen van de belastbaarheid van enkele kelders** leiden belastingen van de onderzochte kelders met aslasten tot 3 ton niet tot schade en leidt hogere belasting met aslasten tot 5 ton niet tot onveiligheid. Deze uitkomsten gelden voor kelders met boogconstructies in een normale staat van onderhoud en zonder scheuren of andere schades, die de krachtsafdracht verstoren. De onderzoeken en berekeningen van de belastbaarheid zijn uitgevoerd bij de kelders op 6 adressen. Dit is een klein gedeelte van alle kelders binnen het gebied met de aslastbeperking tot maximaal 2 ton. In dit gebied komen ook kelders voor met achterstallig onderhoud en/of schades, die de krachtsafdracht verstoren. Het kan zo zijn, dat in deze groep kelders exemplaren met een lagere belastbaarheid voorkomen. Op basis van de onderzoeken en berekeningen kan daarom niet worden geconcludeerd, dat álle kelders binnen het gebied met een aslastbeperking tot maximaal 2 ton belast kunnen worden met aslasten tot 3 ton, zonder dat daarbij schade optreedt.
Op basis van toetsing van de bureaustudie uit 2014 als onderdeel van de voorlopige expertbeoordeling (Fase 1) en de uitgevoerde onderzoeken en berekeningen (Fase 2) wordt geadviseerd om de geldende aslastbeperking tot 2 ton voor een aantal grachten en straten* van kracht te laten blijven.

Aanpak

Fase 1: Voorlopige expertbeoordeling belastbaarheid kelders (januari 2021).
Op basis van een gedetailleerde bureaustudie van 16 geselecteerde kelders*** is een voorlopige beoordeling van de geldende aslastbeperking tot maximaal 2 ton langs de grachten en in een aantal straten* afgegeven. Deze beoordeling, weergegeven in het rapport Voorlopige Expertbeoordeling van januari 2021, bevestigt voorlopig de conclusie uit de bureaustudie van 2014, dat een aslastbeperking tot maximaal 2 ton voldoet. In het programmaplan Werk aan de Werf, dat in juli 2021 is vastgesteld door de raad, is deze voorlopige conclusie opgenomen. In het raadsvoorstel bij het programmaplan is voorgesteld om op basis van de voorlopige resultaten van lopend onderzoek voor de belastbaarheid door verkeer vooralsnog uit te gaan van een maximale aslast van 2 ton. De berekening van de belastbaarheid van de kelders in fase 2 van het onderzoek is uitgevoerd om deze voorlopige conclusie diepgaander te toetsen.

** zie* https://live.andes.nl/utrecht/plan/truck/
*** enkele kelders onder de Oudegracht, Kromme Nieuwgracht en Choorstraat*
****enkele kelders onder de Oudegracht, Kromme Nieuwegracht, Plompetorengracht, Choorstraat en Zadelstraat*

Fase 2: Berekening belastbaarheid kelders en bepaling aslastbeperking (september 2021)
Voor het toetsen van de belastbaarheid van de kelders is een zeer gedetailleerd onderzoek uitgevoerd in kelders op 6 adressen:

- 1 werfkelder aan de Oudegracht;
- 3 kluiskelders aan de Kromme Nieuwegracht (waarvan 2 op 1 adres) en
- 3 straatkelders in de Choorstraat.

Deze kelders hebben boogconstructies in een normale staat van onderhoud en hebben geen scheuren of andere schades, die de krachtsafdracht binnen de constructie verstoren.
Bij dit onderzoek zijn drie stappen doorlopen:

1. Inspectie en inmeting:
   De kelders zijn grondig technisch geïnspecteerd en nauwkeurig ingemeten. De resultaten zijn in tekst, tekeningen en foto's weergegeven in 6 afzonderlijke rapporten.
2. Berekening belastbaarheid:
   Op basis van de inspectie- en meetgegevens is de draagkracht van de kelders berekend. De resultaten zijn weergegeven in de 6 afzonderlijke rapporten. Voor deze berekeningen zijn gestandaardiseerde methoden gebruikt, die voldoen aan bijpassende NEN-normen en CROW/CUR aanbevelingen. Ook deze zijn benoemd in de 6 afzonderlijke rapporten
3. Beoordeling aslastbeperking:
   Op basis van de berekeningsresultaten is beoordeeld of de ingestelde aslastbeperking voor de onderzochte kelders voldoende bescherming biedt tegen beschadiging door een te hoge belasting. Deze conclusies zijn ook opgenomen in de 6 afzonderlijke rapporten.

Methode berekening belastbaarheid en bepaling aslastbeperking

Maatstaven voor de berekeningen
Voor het berekenen van de belastbaarheid van de kelders zijn drie maatstaven bekeken:

1. De bruikbaarheidsgrenstoestand van de kelderconstructie (BGT)
   Dit is de situatie waarin er nog net geen schade aan de kelder optreedt. Deze grens kan gezien worden als de maximale belasting die de kelders dag in dag uit moeten kunnen opnemen, zonder dat er schade optreedt. Bij de berekening van de BGT wordt de werkelijke belasting door het reguliere verkeer zo goed als mogelijk nagebootst, dus zonder toevoegen van veiligheidsmarges in de berekening.
   De belastbaarheid van bestaande constructies wordt normaliter alleen bepaald door het veiligheidsaspect (UGT), waarbij dan al eerder schade opgetreden zou kunnen zijn. Door de grens te leggen bij het voorkomen van schade(BGT), is dus een zeer veilige maar ook zinvolle grenswaarde voor de belasting bepaald.
2. De uiterste grenstoestand van de kelderconstructie (UGT)
   Dit is de situatie waarin de kelders nog net niet bezwijken. Deze situatie mag alleen in heel extreme gevallen incidenteel voorkomen. Hoewel er wel schade kan optreden, is de veiligheid niet in het geding. Bij de berekening van de UGT wordt ook zo goed als mogelijk de werkelijke belasting door het reguliere verkeer nagebootst, maar worden veiligheidsmarges in de berekening toegevoegd. Hiermee wordt voorkomen, dat de berekende UGT hoger wordt ingeschat, dan voor de veiligheid verantwoord is.
   Door het berekenen van de grenzen aan de belasting in de BGT én in de UGT is duidelijk gemaakt, welke marge er zit tussen de maximale belasting zonder schade aan de kelders en de belasting die schade kan veroorzaken zonder dat de kelder bezwijkt.
3. Het draagvermogen van de ondergrond (GEO)
   Er is een controle uitgevoerd van de draagkracht van de ondergrond van een aantal kelders. De metselwerk kelders zijn niet op palen gefundeerd maar 'op zand' en die ondergrond heeft ook een begrensde sterkte. Het kan zijn, dat dit draagvermogen lager is dan de BGT en/of UGT en daardoor kan de toelaatbare aslast lager uitpakken.

Meerekenen van dynamische belasting door rijdend verkeer
Het verkeer dat op de straat beweegt, geeft een dynamische belasting af op de bestrating en de kelders. Hierbij valt te denken aan de belasting die ontstaat, als een zwaar voertuig met veel snelheid ineens een noodstop maakt of opeens uit stilstand hard optrekt. Een andere belasting ontstaat bij het in- en uitparkeren waarbij de banden over de bestrating wrikken. De belangrijkste dynamische belasting ontstaat echter door de deining van verkeer over een niet vlakke weg. Hierdoor wordt de statische belasting vergroot door een dynamisch effect. Dit effect werd in de oude berekeningsmethode de ‘’stootfactor’’ genoemd en is in de huidige berekeningsmethode, volgens de Eurocode, in het berekenen van de belasting meegenomen. Bij de berekening is alleen het dynamische effect van het deinende verkeer meegenomen, omdat dit effect het grootst en dus maatgevend is. De andere dynamische effecten zijn dus wel bekeken, maar deze voegen geen extra belasting op de kelders toe.

De berekende belastbaarheid vertalen naar een aslastbeperking
De Nederlandse normen vereisen een bepaalde berekeningsmethode voor het beperken van de maximale aslast met bebording in een straat, boven op een constructie. In deze berekeningsmethode komen alleen borden met een maximale aslast van 3 ton of hoger voor. Dit heeft als reden, dat er rekening wordt gehouden met het overbeladen van voertuigen. Daardoor kunnen ook lichtere voertuigen met lage toegestane aslasten uitkomen op aslasten hoger dan 2 ton De onderzochte kelders zijn daarom getoetst aan de eisen die gelden voor een verkeersbord met een maximale aslast van 3 ton.

Als in een straat een maximale aslast geldt, dan blijft er altijd een risico op het overschrijden van de ingestelde belastinglimiet. Om dit risico af te dekken, moet met een veel zwaardere belasting worden gerekend dan je zou verwachten op basis van de verkeersborden. Voor het toekennen van een aslastbeperking tot maximaal 3 ton is het vereist, dat wordt gerekend met vier zware assen van maximaal 5 ton elk inclusief de dynamische effecten. Het verschil tussen de belasting waarmee is gerekend en de werkelijke last van een stilstaand voertuig op een weegbrug is dus aanzienlijk.

Het dynamische effect is bekeken voor het verkeer, dat hoort bij het 3 tons aslastbord (dus met aslasten tot 5 ton), zonder een snelheidsbeperking, over een niet vlakke weg en zonder beperkingen aan het aantal voertuigen dat over de kelders gaat. De berekende situatie is dus verregaand ongunstiger dan de dynamische belastingen die in de werkelijkheid op de kelders inwerken.

Indien een aslastbeperking met een verkeersbord is ingesteld, dan is tegelijkertijd een maximaal toelaatbare massa van het gehele voertuig ingesteld. Bij een bord van 3 ton hoort volgens de regels een maximaal toelaatbare totale massa van 10 ton.

Uitkomsten berekeningen belastbaarheid en bijbehorende aslastbeperkingen

Op basis van de hierboven beschreven onderzoeksmethoden en met de genoemde marges, is de draagkracht bepaald van de onderzochte kelders in de bruikbaarheidsgrenstoestand, de uiterste grenstoestand en rekening houdend met de ondergrond.

adres	BGT	UGT	GEO
Oudegracht [redacted]	3 ton	6 ton	3 ton
Kromme Nieuwegracht [redacted]	3 ton	7 ton	3 ton
Kromme Nieuwegracht [redacted]	3 ton	7 ton	3 ton
Kromme Nieuwegracht [redacted]	3 ton	7 ton	-
Choorstraat [redacted]	5 ton	7 ton	3 ton
Choorstraat [redacted]	6 ton	10 ton	3 ton
Choorstraat [redacted]	5 ton	5 ton	-

Conclusies bij uitkomsten berekeningen BGT en GEO
Voor de onderzochte kelders aan de Oudegracht en Kromme Nieuwgracht is vastgesteld, dat bij een aslastbeperking van maximaal 3 ton (waarbij dus wordt gerekend met een dynamische aslast van 5 ton) geen schade aan de kelder zal optreden.

Voor de onderzochte kelders aan de Choorstraa [redacted] en [redacted] is vastgesteld, dat bij een aslastbeperking van maximaal 5 ton (waarbij dus wordt gerekend met een dynamische aslast van 9 ton) geen schade aan de kelder zal optreden. Wel is het draagvermogen van de ondergrond bij deze kelders beperkt tot maximaal 3 ton en wordt de berekende aslastbeperking eveneens 3 ton.

Voertuigen met een aslast lager dan 3 ton en een totale massa van maximaal 10 ton passen binnen de aslastbeperking, die voor alle onderzochte kelders is berekend. De huidige aslastbeperking tot maximaal 2 ton boven de onderzochte kelders ligt lager dan de volgens de berekening toelaatbare aslast tot 3 ton.

Conclusies bij uitkomsten berekeningen UGT
De kelders kunnen worden belast met aslasten, die per kelder variëren van 5 tot 10 ton zonder te bezwijken. Daarbij kan wel schade aan de kelders ontstaan. Deze berekening geldt voor het reguliere verkeer en bevat veiligheidsmarges om te voorkomen, dat de belastbaarheid door dit verkeer wordt overschat.

Conclusies bij uitkomsten berekening bijzonder voertuig
Bij calamiteiten is een ladderwagen van de brandweer het zwaarste voertuig, dat incidenteel in het gebied moet kunnen komen. Dit voertuig heeft een maximale aslast vóór van 8 ton en een maximale aslast achter van 11,5 ton. Dit voertuig is in de berekeningen getoetst op veiligheid bij incidenteel verkeer. Uit de berekeningen blijkt, dat deze ladderwagen veilig de kelders kan passeren. Indien stapvoets (< 5 kilometer per/uur) gereden wordt, is er een beperkt risico op scheuren. Als van ongehinderd gebruik wordt uitgegaan, wat betekent hard remmen/versnellen, dan is er wel een risico op het ontstaan van scheuren. Doordat de specificaties van het voertuig precies bekend zijn en doordat de toets op incidenteel verkeer wordt uitgevoerd, mogen in deze berekening lagere veiligheidsmarges aangehouden worden dan in de berekeningen van de UGT voor regulier verkeer. Dit verklaart waarom het incidenteel passeren van dit zware voertuig met aslasten tot 11,5 ton veilig kan, terwijl de UGT voor regulier verkeer lagere uitkomsten laat zien.



Hemelwaterafvoer Choorstraat [redacted]

Veldonderzoek en systeemanalyse

Gemeente Utrecht

21 september 2021

Project	Hemelwaterafvoer Choorstraat [redacted]
Opdrachtgever	Gemeente Utrecht
Document	Veldonderzoek en systeemanalyse
Status	Definitief
Datum	21 september 2021
Referentie	125319/21-014.203
Projectcode	125319
Projectleider	[redacted]
Projectdirecteur	[redacted]
Auteur(s)	[redacted]
Gecontroleerd door	[redacted]
Goedgekeurd door	[redacted]
Paraaf	

Adres

Witteveen+Bos Raadgevende ingenieurs B.V. | Deventer
Catharijnesingel 33
Postbus 24087
3502 MB Utrecht
+31 (0)30 765 19 00
www.witteveenbos.com
KvK 38020751

Het kwaliteitsmanagementsysteem van Witteveen+Bos is gecertificeerd op basis van ISO 9001.
© Witteveen+Bos

Niets uit dit document mag worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt in enige vorm zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Witteveen+Bos noch mag het zonder dergelijke toestemming worden gebruikt voor enig ander werk dan waarvoor het is vervaardigd, behoudens schriftelijk anders overeengekomen. Witteveen+Bos aanvaardt geen aansprakelijkheid voor enigerlei schade die voortvloeit uit of verband houdt met het wijzigen van de inhoud van het door Witteveen+Bos geleverde document.

SAMENVATTING

Aanleiding
De eigenaren en gebruikers van Choorstraat [redacted] ervaren vochtproblemen en/of lekkage in de werfkelders. De gemeente Utrecht heeft Witteveen+Bos verzocht een onderzoek uit te voeren naar het lokale hemelwatersysteem om te onderzoeken welke rol dit systeem hier mogelijk in speelt.

Aanpak
Er zijn 2 veldinspecties uitgevoerd door Witteveen+Bos op 8 april en 11 mei 2021. Daarbij is overleg gepleegd met de betrokken eigenaren/gebruikers van de adressen Choorstraat [redacted] uitgevoerd. Tevens is het zwik tussen de kelderbogen [redacted] en [redacted] ontgraven voor nader onderzoek. In deze rapportage worden de bevindingen van de inspecties samengevat.

Algemene uitkomsten voor straatkelders
Er zijn 4 faalmechanismen in de afvoer van hemelwater benoemd. Dit zijn knelpunten in de afvoer van hemelwater die kunnen leiden tot vochtproblemen of lekkages in kelders. Vervolgens zijn er 6 verbetermaatregelen voor het verbeteren van de hemelwaterafvoer benoemd. Door het uitvoeren van één of meer van deze maatregelen kunnen vochtproblemen en lekkages in kelders worden verminderd. Deze faalmechanismen en verbetermaatregelen kunnen als hulpmiddel worden ingezet bij het onderzoeken en oplossen van vochtproblemen en lekkages in specifieke kelders.

Door de bouwwijze van de kelders met de insluiting van de kelderbogen tussen de gevels van de panden en de bovenliggende straat is het volledig en permanent vochtvrij houden van de kelders geen realistisch uitgangspunt. Het blijft noodzakelijk om terugkerend maatregelen te treffen tegen vochtproblemen en lekkages.

Geconstateerde gebreken en aanbevolen verbetermaatregelen
In de Choorstraat zakt het hemelwater, dat rechtstreeks of via dakafvoeren op straat valt, gedeeltelijk door de bestrating in de bodem. Daarna zakt het water verder naar de laagste punten tussen de kelderbogen in, waar het zich verzamelt. Dit komt doordat daar geen functionerende hemelwaterafvoer aanwezig is. Het water trekt vervolgens in de kelderbogen, die niet waterdicht zijn. Daardoor worden de kelderbogen vochtig. Op locaties waar er scheuren zijn treden er ook lekkages op.

Er zijn diverse kleinere en grotere verbetermaatregelen mogelijk, die de vochtproblemen en lekkages kunnen verminderen. Geadviseerd wordt om eerst kleine maatregelen te nemen en het effect ervan te monitoren. Daarna kan een afweging worden gemaakt of grotere maatregelen gewenst zijn. Daarbij moet een afweging worden gemaakt tussen de beoogde gebruiksfunctie enerzijds en de kosten van de verbetermaatregelen anderzijds.

Overige aanbevelingen
Voor het eventueel waterdicht maken van de kelderbogen en het verbeteren van de drainage boven de kelderbogen wordt nader onderzoek aanbevolen naar de toe te passen materialen, methoden en technische detailleringen.

INHOUDSOPGAVE

1 ALGEMEEN 7

1.1 Inleiding 7
1.2 Onderzoeksvragen 7
1.3 Veldinspecties 7
1.4 Opzet rapportage 8

2 PROBLEEMBESCHRIJVING 9

2.1 Algemeen 9
2.2 Choorstraat [redacted] 11
2.3 Choorstraat [redacted] 13
2.4 Choorstraat [redacted] 15
2.5 Choorstraat [redacted] 16

3 ANALYSE HEMELWATERSYSTEEM 18

3.1 Aanvoer van water 18
3.2 Afvoer van water 19
3.2.1 Gemeentelijk hemelwaterafvoersysteem 19
3.2.2 Particuliere huisaansluitingen en hemelwaterafvoersystemen in de kelders 20

4 FAALMECHANISMEN BESTAAND HEMELWATERSYSTEEM 27

4.1 Knelpunt 1: concentratie van water bij dakafvoer nummer [redacted] 27
4.2 Knelpunt 2: ontbreken afvoer vanuit het zwik tussen de kelderbogen 28
4.3 Knelpunt 3: vochtinzuiging baksteen en metselmortel 28
4.4 Knelpunt 4: scheuren in de kelderbogen 29

5 VERBETERMAATREGELEN 30

5.1 Algemeen 30
5.2 Optie A: lekvrij maken kelders (maar niet vochtvrij) 30
5.2.1 Maatregel 1: verbinden dakafvoer nummer [redacted] met rioleringsstelsel 30
5.2.2 Maatregel 2: dichtsmeren scheuren 30

5.2.3 Maatregel 3: vervangen gemetselde afvoer door drainage en grondkoffer 31
5.2.4 Maatregel 4: verbeteren ondergrondse afvoersystemen van lekwater 32
5.2.5 (Alternatieve) Maatregel 5: verminderen inzijging naar ondergrond 32
5.3 Optie B: lek- en vochtvrij maken kelders (maatregel 6) 33

6 CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN 34

6.1 Conclusies 34
6.2 Aanbevelingen 35

Laatste pagina 36

Bijlage(n) Aantal pagina's

I Tekening 'Situatie, lengteprofielen en details' Choorstraat tussen Steenweg en Stadhuisbrug, 15.350-1, d.d. 20 september 1989 1

1

ALGEMEEN

1.1 Inleiding

De eigenaren en gebruikers van Choorstraa[redacted] tot en met [redacted] ervaren vochtproblemen en/of lekkage in de straatkelders. De gemeente Utrecht heeft Witteveen+Bos verzocht een onderzoek uit te voeren naar het lokale hemelwatersysteem om te onderzoeken welke rol dit systeem hier mogelijk in speelt. Daarbij vraagt de gemeente om de faalmechanismen en knelpunten in beeld te brengen, waar mogelijk, en een advies uit te brengen over eventuele verbetermaatregelen.

1.2 Onderzoeksvragen

In het onderzoek staan de volgende onderzoeksvragen centraal:
- zijn de problemen, zoals vermoed, het gevolg van hemelwater of speelt grondwater ook een rol?
- wat is het werkingsprincipe van het hemelwaterstelsel?
- hoe functioneert het hemelwatersysteem in de praktijk?
- wat zijn de (huidige) faalmechanismen van het hemelwatersysteem?
- wat zijn locatie specifieke constateringen die kunnen worden gedaan om, indien mogelijk, de directe oorzaak van vochtproblemen of lekkage vast te stellen?
- wat zijn de eventuele knelpunten in het hemelwatersysteem?
- welke verbetermaatregelen kunnen worden voorgesteld?

1.3 Veldinspecties

Er zijn bij het onderzoek 2 veldinspecties uitgevoerd door Witteveen+Bos op 8 april en 11 mei 2021. Bij de veldinspectie van 11 mei 2021 is door Aannemersbedrijf Wallaard op 2 locaties een afgraving uitgevoerd langs de gevels met als doel een beter inzicht te krijgen in het onderliggende systeem en de aan- dan wel afwezigheid van een aansluiting naar de Oudegracht. Bij de veldbezoeken waren verschillende personen aanwezig, waarmee tevens overleg heeft plaatsgevonden, om een zo volledig mogelijk beeld te krijgen van de situatie. De aanwezigen zijn weergegeven in tabel 1.1.

Tabel 1.1 Aanwezigen veldinspecties 8 april en/of 11 mei 2021

Organisatie	Persoon	Rol
gemeente Utrecht	[redacted]	projectdirecteur van de gemeente Utrecht
gemeente Utrecht		projectleider van de gemeente Utrecht
gemeente Utrecht		senior ingenieur constructies
pandeigenaar		eigenaar Choorstraat[redacted]
voorzitter VVE		eigenaar Choorstraat[redacted]

Organisatie	Persoon	Rol
Staartjeswaard Vastgoed BV	[redacted]	uitvoerder recente verbouwing van Choorstraat [redacted]
Aannemersbedrijf Hans Baars		camera inspectie
Wallaard B.V.		assistent uitvoerder Wallaard
Witteveen+Bos		senior adviseur stedelijk water

1.4 Opzet rapportage

In deze rapportage worden de bevindingen van de onderzoeken samengevat. Het rapport is als volgt opgezet:

- in hoofdstuk 2 is de probleembeschrijving per pand opgenomen;
- in hoofdstuk 3 wordt het werkingsprincipe van het hemelwatersysteem besproken;
- in hoofdstuk 4 worden de faalmechanismen besproken;
- in hoofdstuk 5 worden (mogelijke) verbetermaatregelen besproken;
- in hoofdstuk 6 worden de conclusies en aanbevelingen samengevat.

2

PROBLEEMBESCHRIJVING

2.1 Algemeen

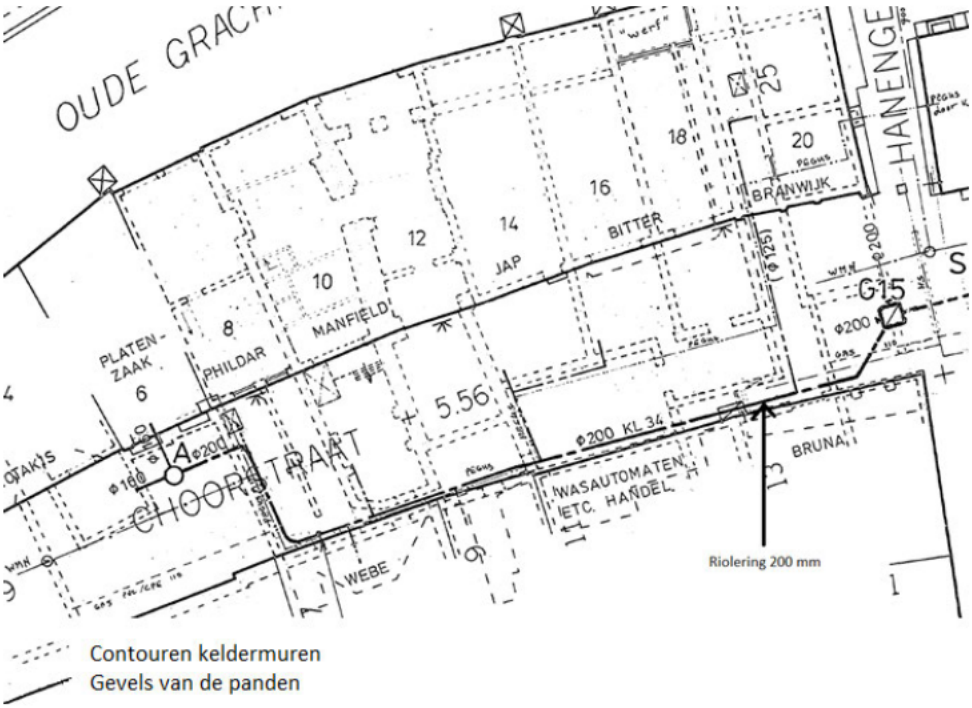
In de straatkelders van de panden van Choorstraat [redacted] wordt vocht en/of lekkage ervaren. Per pand wordt een beschrijving van de problematiek opgenomen. Het gaat hierbij om 4 panden, zoals opgenomen in tabel 2.1.

Tabel 2.1 Onderzochte kelders van panden

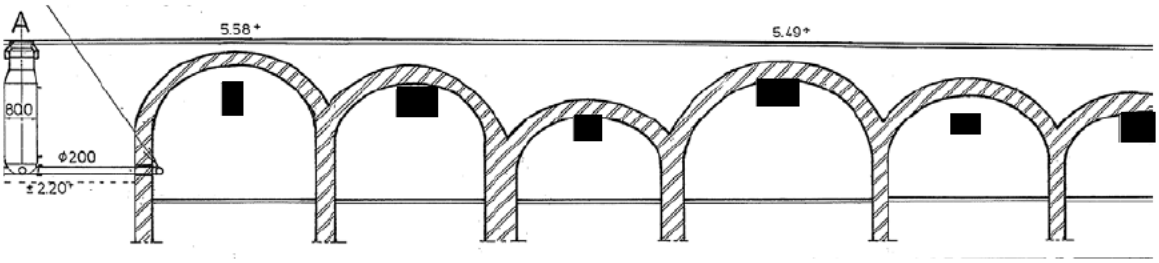
Adres	Commerciële ruimte
Choorstraat [redacted]	[redacted]
Choorstraat [redacted]	[redacted]
Choorstraat [redacted]	[redacted]
Choorstraat [redacted]	[redacted]

De panden Choorstraat [redacted] tot en met [redacted] zijn alle verbonden met straatkelders die zich uitstrekken over de gehele breedte van de Choorstraat tot aan de gevels aan de oneven zijde. De aanleg van de kelders begon al in de 16de eeuw en de kelders zijn tot op de dag van vandaag (voor het merendeel) onderling verbonden. Een overzicht en dwarsdoorsnede van deze kelders zijn weergegeven in afbeelding 2.1 en 2 2. De tekeningen zijn opgenomen in bijlage I.

Afbeelding 2.1 Overzichtstekening ligging kelders



Afbeelding 2.2 Dwarsdoorsnede kelders



De uitpandige kelders liggen alle op (ongeveer) hetzelfde niveau en vloerpeil. De aansluitende inpandige kelders zijn in sommige panden verdeeld over 2 niveaus, waarbij het onderste niveau (-2) aansluit op de uitpandige straatkelders. In afbeelding 2.1 is direct langs de gevel van de oneven zijde een ø200 mm rioolbuis zichtbaar. Deze buis loopt boven vloerniveau door de kelders. In afbeelding 2.3 is een foto van deze buis weergegeven.

Afbeelding 2.3 ø200 mm rioolbuis in kelders, tevens weergegeven in afbeelding 2.1



In de volgende paragrafen worden de ervaren problemen per pand/kelder toegelicht.

2.2 Choorstraat [redacted]

De straatkelder van Choorstraat [redacted] bestaat uit 2 helften met een tussenmuur. De tussenmuur loopt niet helemaal door naar achteren, waardoor de 2 helften aan de achterzijde met elkaar in verbinding staan. Recent is door IV-Infra een rapportage opgeleverd aangaande de inspectie van de civiele constructie getiteld 'Inspectierapport WK Choorstraat [redacted] - Werfkelder Choorstraat [redacted] d.d. 31 augustus 2020. In de rapportage wordt vastgesteld dat het gewelf plaatselijk gescheurd is, waarbij de scheuren een maximale lengte van 6,5 m hebben en een maximale wijdte van 4 mm. De scheuren bevinden zich voornamelijk in de kelderboog, enkele meters van de gevel van het pand.

De eigenaar van dit pand ervaart bij regenval vochtproblemen in de zuidwest hoek van het pand op het niveau van maaiveld. Inpandig is er een keldervloer op zowel -1 niveau (tussenniveau) als op -2 niveau (niveau van de straatkelder). Op -1 niveau wordt inpandig ook vochtdoorslag gezien in de zuidwesthoek van het pand Daarnaast wordt in de straatkelder op -2 niveau lekkage ervaren, met name door de scheuren in de gewelfboog.

Bij het veldbezoek werd op maaiveldniveau geconstateerd dat er sprake is van vocht in de zuidwestelijke hoek van de commerciële ruimte, waarbij ook vocht onder de houten vloerplanken en droogloopmat werd gezien. Foto's hiervan zijn opgenomen in afbeelding 2.4.

Afbeelding 2.4 Vocht in de zuidwesthoek, onder de vloerplanken en de droogloopmat



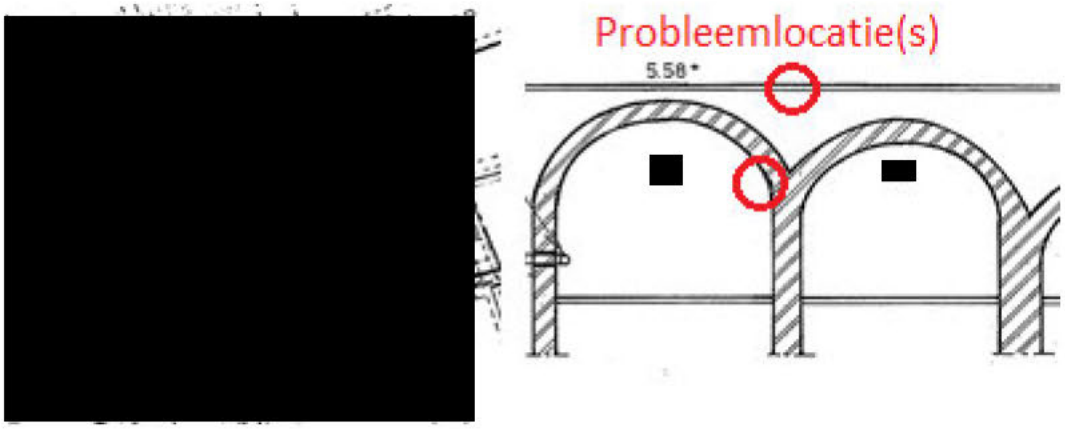
Direct onder de zuidwesthoek in afbeelding 2.4 worden ook op de lagere niveaus problemen ervaren. Op kelderniveau -1 kan inpandig doortrekkend vocht worden gezien op de muren en op kelderniveau -2 wordt lekkage gezien vanuit de scheuren in de kelderboog. Dit is weergegeven in afbeelding 2.5.

Afbeelding 2.5 Vocht in de muren op kelderniveau -1 en lekkage vanuit scheuren op kelderniveau -2



De locatie van de (voornaamste) vochtproblemen is in overzicht en dwarsdoorsnede weergegeven in afbeelding 2.6.

Afbeelding 2.6 Overzicht (voornaamste) probleemlocaties bij Choorstraat nummer



2.3 Choorstraat

Pandnummers en zijn gecombineerd in 1 ruimte die door schoenenwinkel Manfield wordt geëxploiteerd. Nummers en hebben separate kelders die inpandig met elkaar zijn verbonden. Recent is door IV-Infra een rapportage opgeleverd aangaande de inspectie van de civiele constructie getiteld 'Inspectierapport WK Choorstraat - - Werfkelder Choorstraat - d.d. 31 augustus 2020. In de rapportage wordt vastgesteld dat kelder 1 (van nummer in goede tot redelijke staat is en alleen bij de achterwand lichte vochtplekken en lekkage bij de sparing in het dak vertoont. Ten aanzien van het gewelf in kelder 2 (van nummer wordt in het rapport vastgesteld dat deze zeer vochtig is en de wanden plaatselijk druppels vertonen.

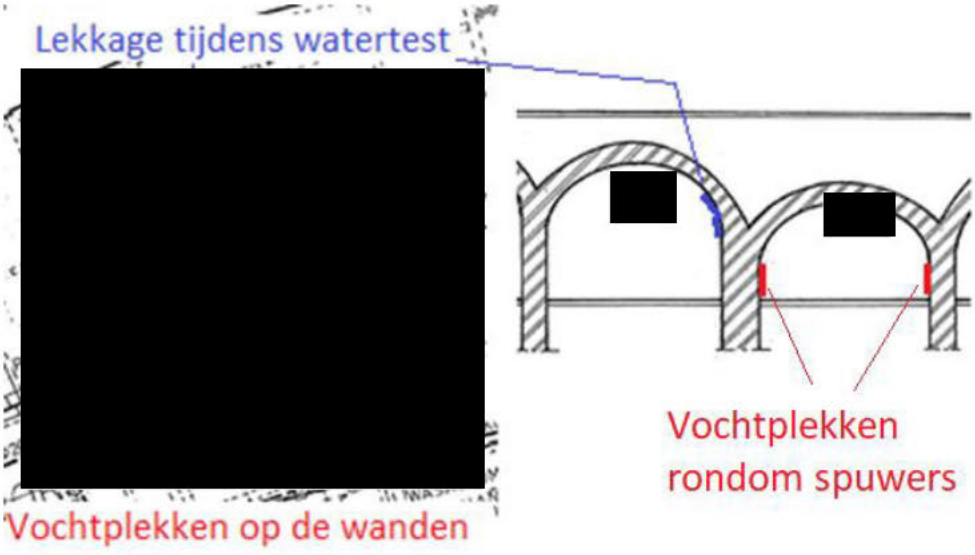
De gebruiker van dit pand ervaart vochtige plekken, met name in kelder nummer Bij de inspectie werd vastgesteld dat deze zich concentreren rond de spuwers, op de achterwand en op het plafond rond de sparing (vermoedelijk een oud kolengat). Bij het tweede veldbezoek is een watertest uitgevoerd, waarbij werd gezien dat het water aan de gevelzijde van kelder nummer begon te lekken. In afbeelding 2.7 zijn foto's van deze probleemlocaties opgenomen.

Afbeelding 2.7 Foto's (voornaamste) probleemlocaties bij Choorstraat nummer [redacted] en [redacted]



In afbeelding 2.8 zijn deze probleemlocaties weergegeven in overzicht en dwarsdoorsnede.

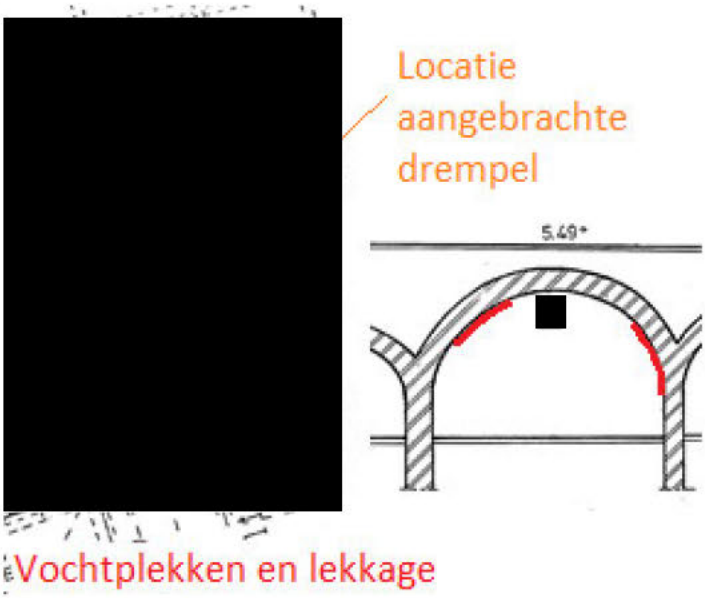
Afbeelding 2.8 Overzicht (voornaamste) probleemlocaties bij Choorstraat nummer [redacted] en [redacted]



2.4 Choorstraat [redacted]

Choorstraat nummer [redacted] beschikt over 1 kelder. De gebruiker van dit pand ervaart vochtige plekken en lekkage op verschillende locaties van het gewelf en de muren. De problemen zijn vergelijkbaar met die in kelder nummer [redacted] In afbeelding 2.9 is dit weergegeven in overzicht en dwarsdoorsnede.

Afbeelding 2.9 Overzicht probleemlocaties bij Choorstraat nummer [redacted]



De eigenaar van dit pand heeft gepoogd de lekkage tegen te gaan door sommige plekken van de kelderwanden aan de binnenzijde waterdicht te maken met bitumen. Tevens heeft de eigenaar een kleine drempel aangebracht tussen de straatkelder en de pandkelder om te voorkomen dat water de inpandige kelder binnenstroomt. Tijdens de inspectie werd vastgesteld dat de aangebrachte bitumenlaag aan de binnenzijde de lekkage niet voldoende tegengaat, vanaf sommige bitumenlagen werden druipers gezien door lekkage. In de foto's in afbeelding 2.10 zijn de bitumenlagen zichtbaar alsmede de druppelsporen onder de bewerkte delen.

Afbeelding 2.10 Foto's bitumenlagen en drempel bij Choorstraat nummer [redacted]



2.5 Choorstraat [redacted]

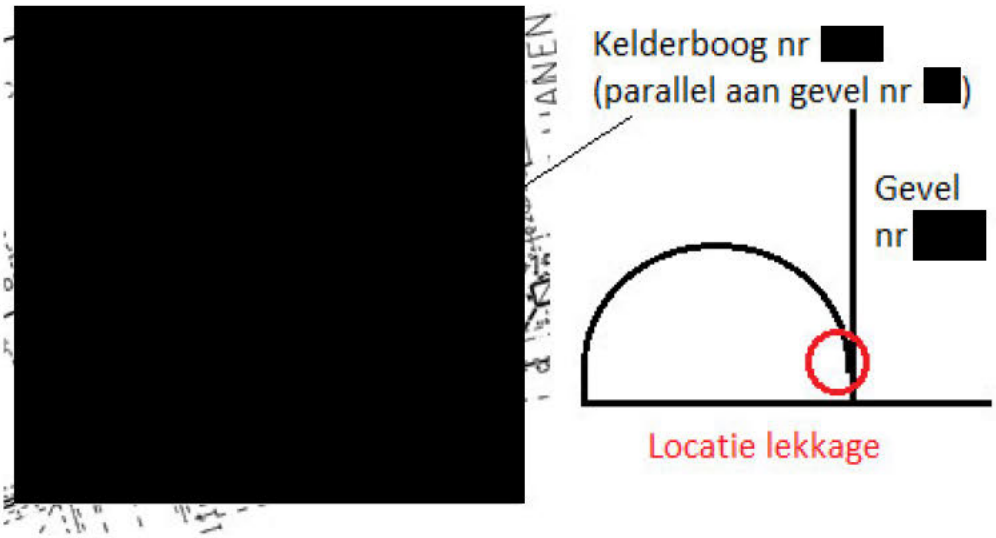
De straatkelder van nummer [redacted] bestaat uit meerdere delen waarbij het achterste deel parallel loopt aan de gevel van de oneven zijde. De straatkelder van dit pand vertoont over alle wanden en plafonds tekenen van vocht. Ook wordt op de wanden zoutuitbloeiing gezien, mogelijk afkomstig van strooizout of uit het materiaal van de muur zelf. In afbeelding 2.11 wordt een indruk van de situatie weergegeven.

Afbeelding 2.11 Vochtplekken en zoutafzetting op wanden door gehele kelder nummer [redacted]



De locatie met de meest ernstige wateroverlast, waarbij ook lekkage optreedt, bevindt zich op de aansluiting van de kelder met pand nummer [redacted] aan de overzijde. In afbeelding 2.12 is dit weergegeven in overzicht en dwarsdoorsnede.

Afbeelding 2.12 Locatie meest ernstige vochtproblemen in kelder nummer [redacted]



Op de weergegeven locatie treedt lekkage onderaan de wand op. De pandeigenaar heeft een tijdelijke oplossing gecreëerd met een dakgoot die de lekkage verzamelt en een dompelpomp die het water wegpompt.

3

ANALYSE HEMELWATERSYSTEEM

3.1 Aanvoer van water

Uit de veldinspecties bleek dat de hoeveelheid regenwater die in de Choorstraat moet worden verwerkt relatief beperkt is. De Choorstraat ligt hoger dan de omliggende straten dus er is geen sprake van aanvoer van water vanuit andere locaties. Daarnaast wordt gezien dat alleen de dakafvoer van nummer [redacted] afvoert op straat. Van nummer [redacted] is ook de dakafvoer langs de gevel zichtbaar, maar deze loopt door onder maaiveld en voert uiteindelijk af op het riool. Van alle andere panden in deze straat lopen de dakafvoeren af naar de achterzijde en dus niet op de straat.

Dit betekent dat het te verwerken water door het hemelwatersysteem van de Choorstraat alleen het direct op straat vallende regenwater betreft plus het water van dakafvoer nummer [redacted] In afbeelding 3.1 is de situatie weergegeven. Anders dan langs de gevels van nummer [redacted] en [redacted] zijn er geen dakafvoeren zichtbaar.

Afbeelding 3.1 Impressie Choorstraat met dakafvoer [redacted] (oranje pijlen) en dakafvoer [redacted] (rode pijlen)


[redacted]

3.2 Afvoer van water

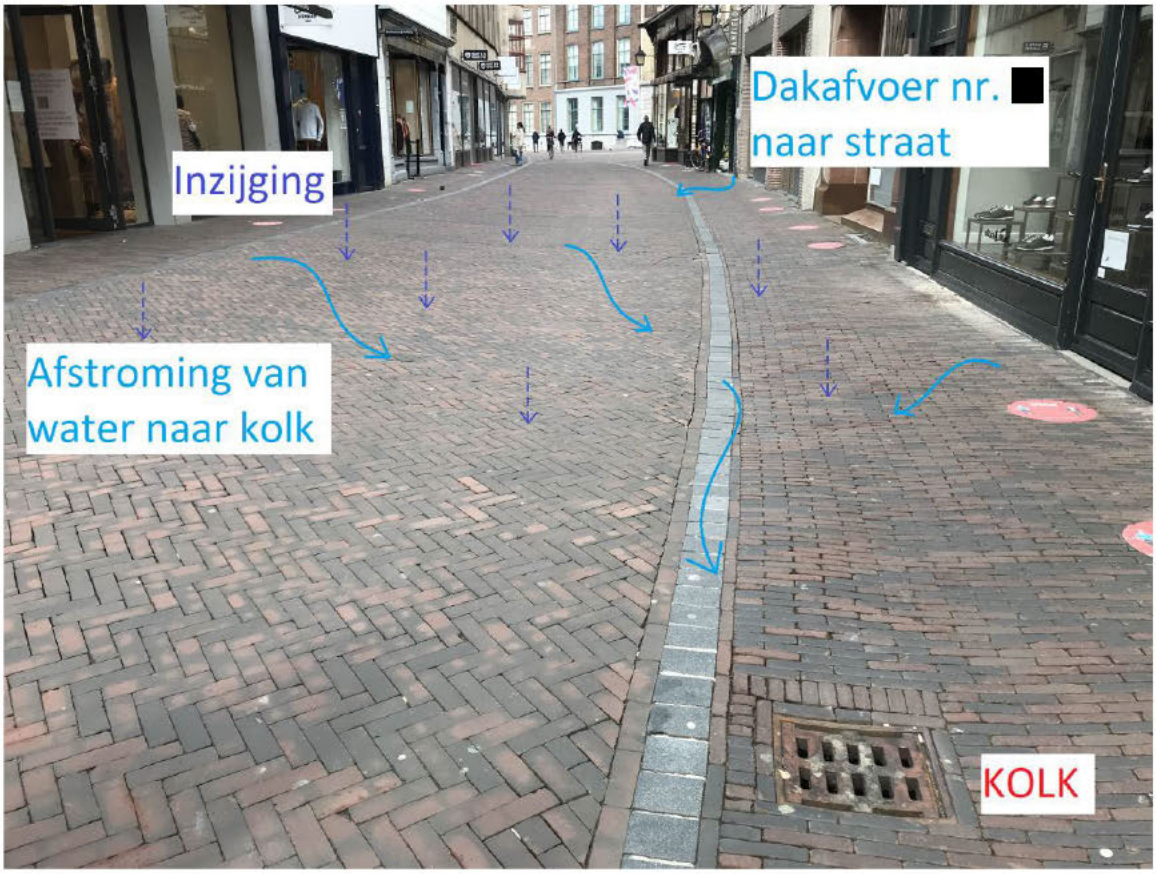
Het bestaande hemelwaterafvoersysteem is bij de veldbezoeken onderzocht, zowel op straat als in de kelders. Er wordt onderscheid gemaakt tussen 2 systemen:
- het gemeentelijk afvoersysteem van de gemeente Utrecht;
- de particuliere huisaansluitingen en afvoersystemen in de kelders.

Het afvoersysteem in de kelders varieert per kelder en wordt, evenals het gemeentelijk systeem, in de volgende paragrafen toegelicht.

3.2.1 Gemeentelijk hemelwaterafvoersysteem

Het gemeentelijk afvoersysteem is beperkt en bestaat uit 1 kolk die afvoert op de ø200 mm rioolbuis in de kelders. Het regenwater dat de straatkolk niet bereikt zijgt direct in door de open verharding. In afbeelding 3.2 is dit systeem weergegeven.

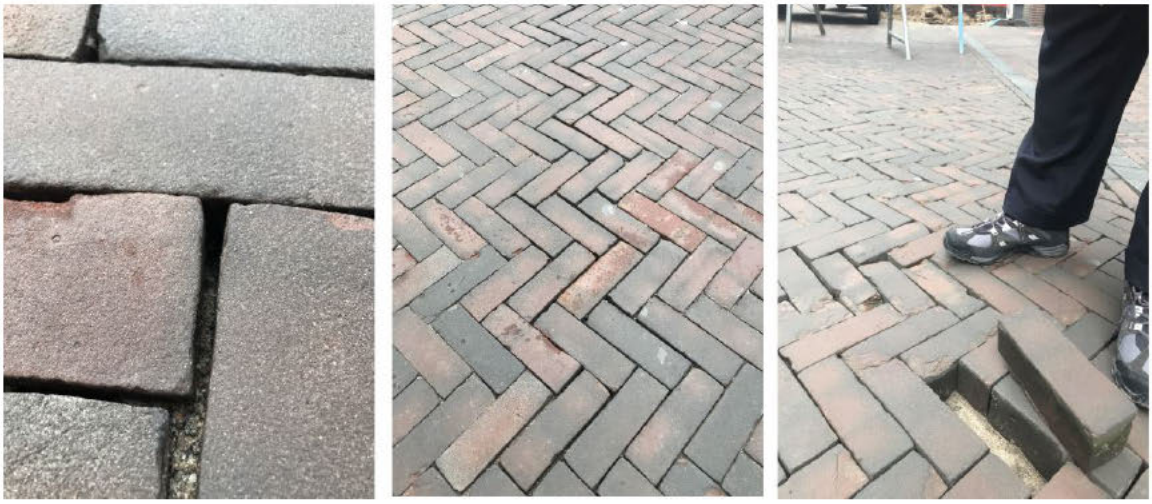
Afbeelding 3.2 Afvoersysteem Choorstraat



Vermoed wordt dat in deze situatie een groot deel van het regenwater in de ondergrond verdwijnt via inzijging. Dit komt deels doordat de afstand tot de kolk relatief groot is, en deels doordat in de Choorstraat een klinkerbestrating met waterdoorlatende voegen ligt, zoals weergegeven in afbeelding 3.3.

De ø200 mm rioleringsbuis die nu in de kelder ligt behoort tot het gemeentelijk afvoersysteem. Deze wordt momenteel voornamelijk voor de afvoer van vuil water gebruikt.

Afbeelding 3.3 Straatklinkers Choorstraat die los liggen of met open voegen



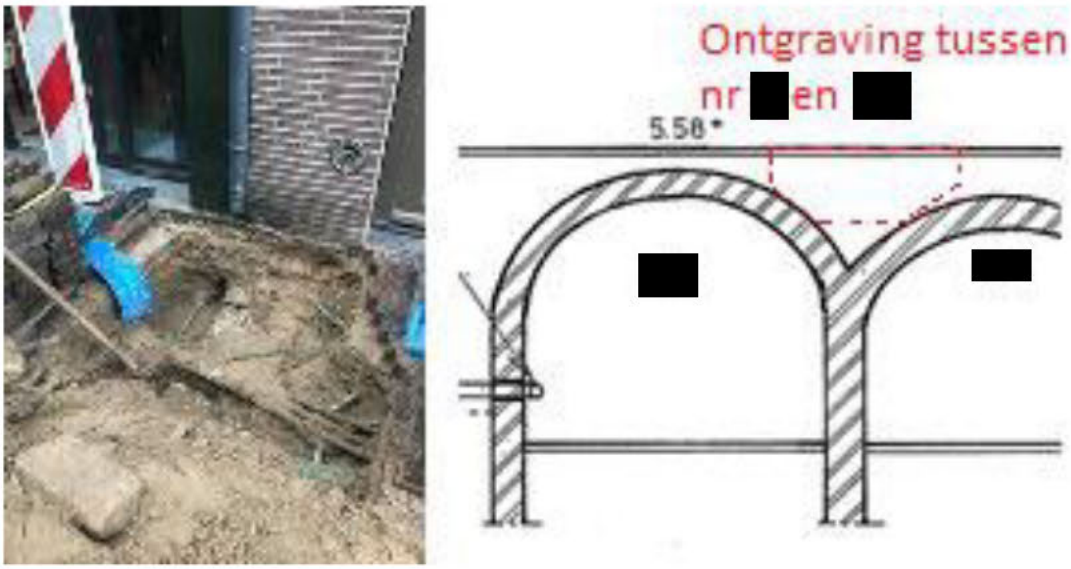
3.2.2 Particuliere huisaansluitingen en hemelwaterafvoersystemen in de kelders

In de kelders zijn verschillende afvoersystemen vastgesteld tijdens de veldinspecties. Deze constatering, gecombineerd met de ligging en opbouw van de kelders, leidt tot de conclusie dat in de kelders al langere tijd in zekere mate vocht of lekkage werd ervaren. Om de vochtproblemen tegen te gaan zijn in de loop van de tijd door de particuliere eigenaren verschillende systemen ontwikkeld in de kelders. Deze systemen verschillen per kelder en worden in de volgende paragrafen omschreven.

Bij de inspectie van 11 mei 2021 hebben ontgravingen plaatsgevonden op de kelderbogen tussen nummer [redacted] en [redacted] en tussen nummer [redacted] en [redacted] Vervolgens is een watertest uitgevoerd op de daarbij aangetroffen gemetselde afvoeren, om te onderzoeken wat er met dit water gebeurde en het inzicht in het functioneren van het systeem te vergroten.

Choorstraat [redacted]
Tijdens de inspectie van 11 mei 2021 is door Aannemersbedrijf Wallaard op de probleemlocatie bij nummer [redacted] het zwik van de kelderbogen ontgraven, direct tegen de gevelwand. In afbeeldingen 3.4 is deze ontgraving weergegeven.

Afbeelding 3.4 Ontgraving boven zwik van kelderbogen nummer [redacted] en nummer [redacted]



Uit de ontgraving wordt geconcludeerd dat op het zwik tussen de kelderbogen een (oude) gemetselde afvoer ligt. Ook wordt gezien dat er zich momenteel geen waterdichte laag bevindt op de kelderbogen, zoals dat bij sommige andere (met name bewoonde) kelders in Utrecht wel het geval is. In de kelder aan de [redacted]-zijde zijn geen verdere afvoersystemen aangetroffen. In de kelder aan de [redacted]-zijde van het zwik is een moderne pvc-afvoer aangetroffen die het water van de gemetselde afvoer kan afvangen en afvoeren op het rioolstelsel. Deze pvc-afvoer is weergegeven in afbeelding 3.5.

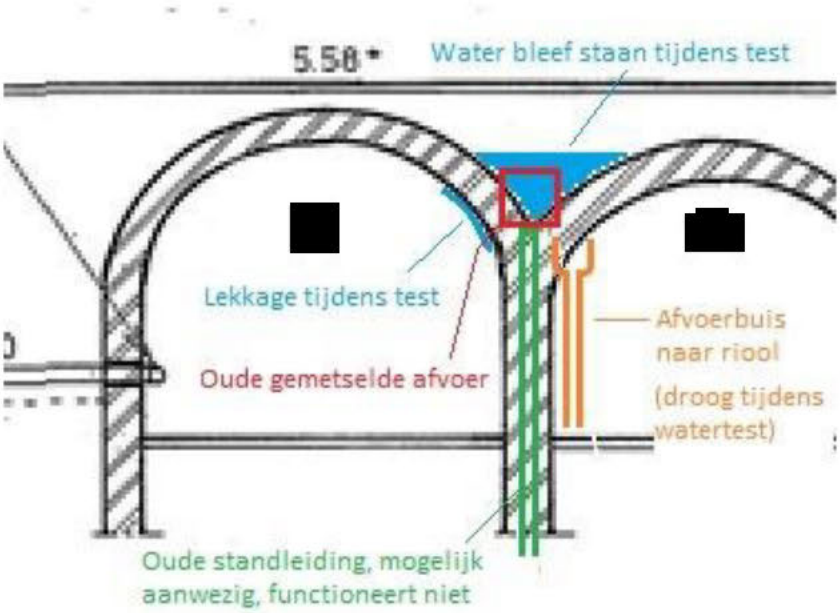
Afbeelding 3.5 Pvc-afvoer in kelder nummer [redacted]



Bij de ontgraving is er middels een tuinslang water in de gemetselde afvoer ingelaten om te testen of de gemetselde afvoer is aangesloten op de rioolbuis van afbeelding 2.3 ofwel de pvc-afvoer van afbeelding 3.5. Dit bleek tijdens de test beide niet het geval.

Tegelijkertijd werd wel geconstateerd dat er veel water in kelder [redacted] begon te druppelen tijdens de test. Een overzicht van het gehele systeem van kelder nummer [redacted] is weergegeven in afbeelding 3.6.

Afbeelding 3.6 (Particulier) afvoersysteem kelder nummer 8



Uit de test wordt geconcludeerd dat de oude gemetselde afvoer nergens op is aangesloten ofwel ernstig verstopt zit. In de oranje afvoerbuis in afbeelding 3.6 werd geen druppel water gezien tijdens de test.

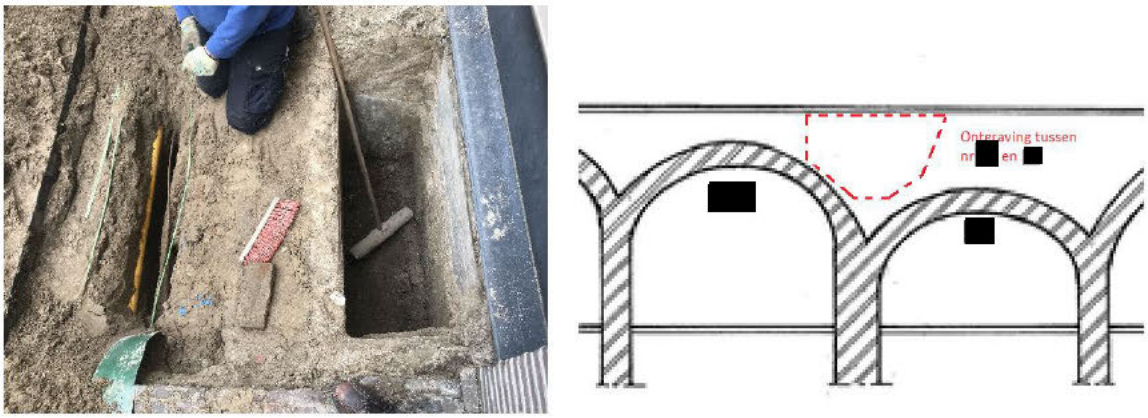
In afbeelding 3.6 wordt het systeem weergegeven met daarbij een oude standleiding. Een dergelijke standleiding werd bij de veldinventarisaties gezien in de muren tussen kelders[redacted] en[redacted] tussen[redacted] en[redacted] en tussen[redacted] en[redacted] Tussen[redacted] en[redacted] is een dergelijke leiding daarom ook mogelijk aanwezig in het metselwerk. Dit kan echter niet met zekerheid worden gezegd.

Uit de watertest kon wel met zekerheid worden vastgesteld dat, indien een ingemetselde standleiding aanwezig is, deze niet functioneert aangezien het water vanuit de gemetselde afvoer niet wegliep. Geconcludeerd kan worden dat vanuit het zwik tussen nummer[redacted] en[redacted] er geen (functionerende) afvoer aanwezig is.

Choorstraat[redacted] en[redacted]

Tijdens de inspectie van 11 mei 2021 is door Aannemersbedrijf Wallaard het zwik van kelderbogen nummer[redacted] en[redacted] ontgraven, direct tegen de gevelwand. Net als bij nummer[redacted] is ook hier geen waterdichte laag aangetroffen. In afbeelding 3.7 is deze ontgraving weergegeven.

Afbeelding 3.7 Ontgraving boven zwik van kelderbogen nummer[redacted] en[redacted]



Net als tussen nummer[redacted] en[redacted] werd op het zwik tussen nummer[redacted] en[redacted] een gemetselde afvoer aangetroffen. In afbeelding 3.7 is daarnaast een betonnen constructie zichtbaar (mogelijk een oud kolengat) direct tegen de gevelwand. Als de gemetselde afvoer al ooit een afvoer had richting de gevel is deze door de betonconstructie nu afgesloten.

In kelder[redacted] werden bij de inspectie 2 spuwers gezien die water afvangen uit een gemetselde afvoer en deze afvoeren op oude, in de muur gemetselde, standleidingen. In afbeelding 3.8 is een spuwer weergegeven.

Afbeelding 3.8 Spuwer in kelder nummer[redacted]

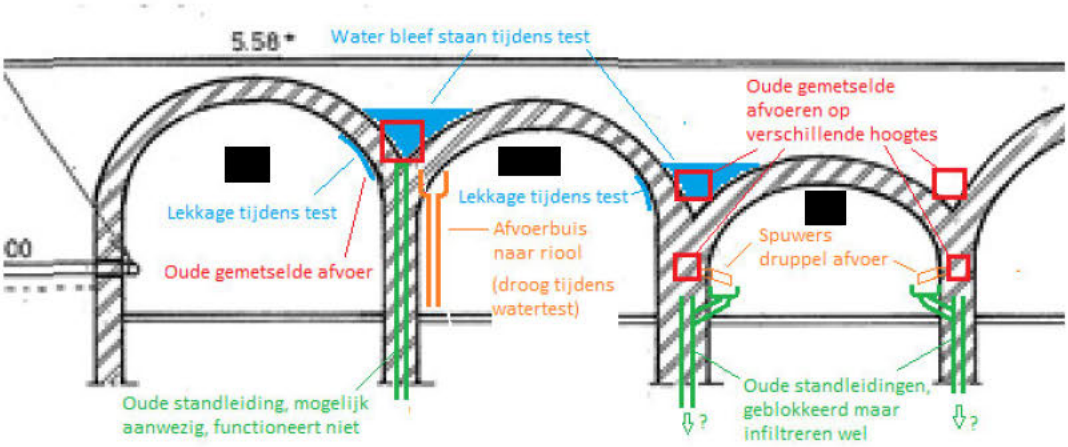


De standleidingen zijn bij de inspectie met een duwcamera geïnspecteerd, maar er kon niet met zekerheid worden vastgesteld waar deze op afvoeren. De buizen waren verstopt en infiltreren het druppende water vermoedelijk langzaam naar de grond onder de kelders.

Ook tussen nummer[redacted] en[redacted] werd er middels een tuinslang water in de gemetselde afvoer gelaten om te testen of deze is aangesloten op de gemeentelijke rioolbuis in afbeelding 2.3 of op de spuwers in afbeelding 3.8. Dit bleek tijdens de test beide niet het geval. Wel werd gezien dat de linker spuwer tijdens de test iets harder ging druppelen, maar dit stond niet in verhouding tot de hoeveelheid water die minutenlang met een tuinslang het gat in werd gespoten.

Tijdens deze watertest werd wel gezien dat lekkage ontstond vanuit het gewelf in kelder nummer[redacted] Een overzicht van het systeem van nummer[redacted] en[redacted] (inclusief dat van nummer[redacted] is weergegeven in afbeelding 3.9.

Afbeelding 3.9 (Particulier) afvoersysteem kelders nummer[redacted] en[redacted]



Uit de watertest wordt geconcludeerd dat de gemetselde afvoer die vanaf maaiveld zichtbaar is en die achter de spuwers loopt niet direct met elkaar verbonden zijn. Daarmee lijkt er sprake te zijn van 2 aparte gemetselde afvoeren op verschillende hoogtes zoals weergegeven in afbeelding 3.9. De bovenste gemetselde afvoer is daarbij niet aangesloten op de riolering en dus feitelijk nergens mee verbonden. Vanuit de onderste gemetselde afvoer voert water af op de standleidingen van waaruit het (vermoedelijk) infiltreert naar de ondergrond.

Choorstraat [redacted]

Uit de inspectie van de kelder van Choorstraat [redacted] bleek dat er in de kelder geen afvoersysteem aanwezig is. Wel werd een oude, half ingemetselde, standleiding gezien die naar beneden liep. Onbekend is wat er op deze leiding is aangesloten en of deze afvoer nog functioneert. Er is geen test uitgevoerd op deze leiding. De standleiding is weergegeven op de foto in afbeelding 3.10.

Afbeelding 3.10 Oude, half ingemetselde, standleiding in de straatkelder van Choorstraat nummer [redacted]



Op basis van de waarnemingen en testen die zijn uitgevoerd bij nummers [redacted] en [redacted] wordt vermoed dat bij nummer [redacted] een vergelijkbaar systeem ligt met oude gemetselde afvoeren op het zwik tussen de kelderbogen en standleidingen in de keldermuren die nergens op afvoeren.

Choorstraat [redacted]

Uit de inspectie van kelder nummer [redacted] bleek dat er golfplaten tegen de zuidelijke helft van het gewelf waren aangebracht om het lekwater te verzamelen aan de onderzijde van de muur alwaar het wordt opgevangen in een dakfvoer en afloopt naar een dompelpomp. Ook op een tweede locatie in de kelder werd een dergelijk systeem aangetroffen om lekwater af te voeren. Foto's van dit systeem zijn weergegeven in afbeelding 3.11.

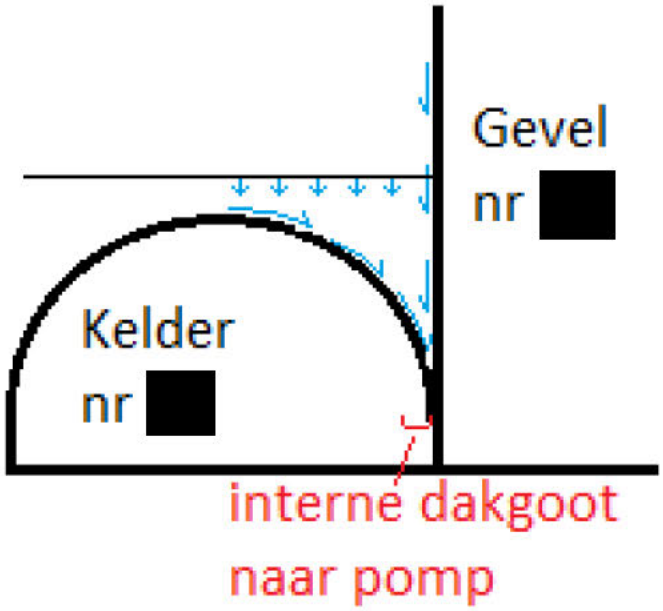
Afbeelding 3.11 Foto's afvoersysteem Choorstraat nummer[redacted]



Tijdens het veldbezoek voor nummer[redacted] is onderzocht of de dakafvoer van pand nummer[redacted] een mogelijke oorzaak kon zijn van deze lekkage. Middels een inspectie van de kelder en het dak van nummer[redacted] werd vastgesteld dat het dakwater aan de oneven zijde geheel afvoert via de achterzijde van het pand en dus niet de oorzaak van de problemen kan zijn.

Gezien het beeld van vochtproblemen door de gehele kelder van nummer[redacted] wordt geconcludeerd dat de vochtproblemen afkomstig moeten zijn van inzijgend water vanaf de straat. De oorzaak van de lekkage op de aansluiting bij pand nummer[redacted] moet vermoedelijk worden gezocht in de vorm van de constructie. Op de aansluiting van het gewelf van nummer[redacted] met de keldermuur van nummer[redacted] verzamelt het water zich onder zwaartekracht in een zeer nauwe ruimte. Hierdoor is er onvoldoende ruimte in de ondergrond voor opslag van water waardoor het water kelder nummer[redacted] inloopt in de vorm van lekkage. Dit is geschetst in afbeelding 3.12.

Afbeelding 3.12 Schets lekkage Choorstraat nummer[redacted]



Opgemerkt wordt dat de kelder van nummer[redacted] bij inspectie droog was en de eigenaar rapporteerde geen problemen. Vermoedelijk is het metselwerk van de kelder van nummer[redacted] aanzienlijk doorlatender dan dat van de kelder van nummer[redacted] met als gevolg dat al het water in de kelder van nummer[redacted] terecht komt.

4

FAALMECHANISMEN BESTAAND HEMELWATERSYSTEEM

In hoofdstuk 3 werd het theoretisch werkingsprincipe van het hemelwatersysteem van Choorstraat [redacted] besproken. In dit hoofdstuk worden de manieren beschouwd waarop dit systeem in de praktijk 'faalt', hoewel op deze locatie niet zozeer moet worden gesproken van een 'falend' systeem, maar eerder over een goeddeels afwezig systeem. Deze mechanismen zijn geïdentificeerd op basis van een korte case study en daarmee niet met zekerheid allesomvattend of volledig dekkend ten aanzien van de oorzakelijkheid van de lekkages.

Door de ervaren problemen in het verleden hebben voorgaande gebruikers ad-hoc oplossingen toegepast om met lekwater om te gaan. Deze oplossingen hebben de overlast ten dele verminderd, maar daarmee is geen betrouwbaar systeem ontwikkeld.

De knelpunten die een rol spelen in de problematiek worden hieronder beschouwd. Deze knelpunten worden in dit hoofdstuk gescheiden besproken. In de praktijk kunnen deze niet als geheel gescheiden worden gezien. Deze hebben een onderlinge wisselwerking en versterken elkaar in de loop van de tijd.

4.1 Knelpunt 1: concentratie van water bij dakafvoer nummer [redacted]

Specifiek bij nummer [redacted] kan worden gezien dat direct bij de uitlaat van dakafvoer nummer [redacted] water het metselwerk (en de achterliggende constructies) intrekt. Uit de veldinspecties werd geconcludeerd dat de open dakafvoer een belangrijke rol speelt in de lekkage problematiek bij nummer [redacted] Dit komt ook duidelijk naar voren in de foto in afbeelding 4.1.

Afbeelding 4.1 Open dakafvoer nummer [redacted] speelt belangrijk rol in vochtproblemen



4.2 Knelpunt 2: ontbreken afvoer vanuit het zwik tussen de kelderbogen

Uit de veldinspectie is gebleken dat zich op het zwik van de kelderbogen van nummer [redacted] [redacted] en [redacted] gemetselde afvoeren bevinden. Uit de watertesten is echter gebleken dat het water niet wordt afgevoerd.

In de keldermuren van nummer [redacted] en [redacted] werden ingemetselde standleidingen gezien. Uit de watertesten en duwcamera-inspectie bij nummer [redacted] werd echter geconcludeerd dat deze niet op het zwik zijn aangesloten. Vermoedelijk sloten deze leidingen ooit aan op eindriolen onder de panden die in de huidige situatie niet langer functioneren.

Bij nummer [redacted] werden de standleidingen nog wel succesvol ingezet om de drupafvoer uit de spuwers af te voeren, maar dit systeem functioneert onvoldoende om vochtdoorslag te voorkomen in kelder nummer [redacted]

Het feit dat de gemetselde afvoeren van nummer [redacted] [redacted] en [redacted] (en vermoedelijk ook die van nummer [redacted] en [redacted] geen werkende of functionele afvoer hebben, speelt een zeer belangrijke rol in de problemen. Het water dat de grond inzijgt verzamelt zich dus in het zwik tussen de kelderbogen en zit daar vervolgens vast tussen de pandgevels. Er zijn vanaf het zwik geen functionerende afvoeren aanwezig waardoor het water maar 1 kant op kan en dat is doorslaan naar de kelders.

4.3 Knelpunt 3: vochtinzuiging baksteen en metselmortel

Bakstenen en metselmortel hebben een vochtinzuigende werking. De mate waarin dit gebeurt is sterk afhankelijk van het type baksteen en mortel. De oude bakstenen en metselmortel, die zijn gebruikt in de bouw van de oude straatkelders, zuigen in sterke mate vocht op.

In afbeelding 4.2 is ter illustratie hiervan een foto weergegeven van een gracht in Den Bosch. Te zien is dat het vocht ruim een meter omhoog wordt gezogen in de oude bakstenen.

Afbeelding 4.2 Voorbeeld foto die inzuigende werking van oude baksteentypes toont



De relevantie voor de situatie aan de Choorstraat is dat het water dat vanaf de straat inzijgt gemakkelijk wordt ingezogen in de kelderbogen hetgeen snel leidt tot vochtige keldermuren, met name waar deze direct grenzen aan het zwik.

4.4 Knelpunt 4: scheuren in de kelderbogen

In kelders zonder scheuren, zoals kelder nummer ■ welke in relatief goede staat is, wordt weinig lekkage ervaren maar wordt het vocht over een groter oppervlak verdeeld waardoor er eerder sprake is van 'vocht' en niet zozeer 'lekkage'. Met name kelder nummer ■ is hier een goed voorbeeld van. Wanneer er echter (aanzienlijke) scheuren aanwezig zijn kan het water zich gemakkelijk concentreren op deze locaties. Dit leidt dan vervolgens tot lekkage (concentratie van vocht), zoals wordt gezien in kelder nummer ■

5

VERBETERMAATREGELEN

5.1 Algemeen

In dit hoofdstuk worden mogelijke verbetermaatregelen beschouwd. De verbetermaatregelen worden alleen besproken op hoofdlijnen, er worden geen detailanalyses of berekeningen uitgevoerd.

Bij het beschouwen van de mogelijke verbetermaatregelen wordt een onderscheid gemaakt ten aanzien van het gewenste resultaat:
- optie A: lekvrij maken van de kelders, maar deze blijven dan wel vochtig;
- optie B: lek- en vochtvrij maken van de kelders, waarbij de kelders droog zijn en er ook geen (of weinig) vochtvlekken op de wanden of het pleisterwerk zullen ontstaan.

De mogelijke verbetermaatregelen voor opties A en B worden in de volgende paragrafen beschouwd.

5.2 Optie A: lekvrij maken kelders (maar niet vochtvrij)

In deze optie worden alleen werkzaamheden uitgevoerd die beogen de ernstigste lekkage te voorkomen. De mogelijke maatregelen zijn beperkt in omvang en zullen niet voorkomen dat de kelders in zekere mate vochtig zullen blijven.

5.2.1 Maatregel 1: verbinden dakafvoer nummer [redacted] met rioleringsstelsel

Om de problematiek bij nummer [redacted] te verminderen kan de dakafvoer van nummer [redacted] direct worden verbonden met het gemeentelijk riool. Hiertoe kan de buis worden aangesloten op de inpandige riolering in kelder nummer [redacted] ofwel in kelder nummer [redacted] volledig door worden getrokken naar de ø200 mm leiding achterin de kelder.

5.2.2 Maatregel 2: dichtsmeren scheuren

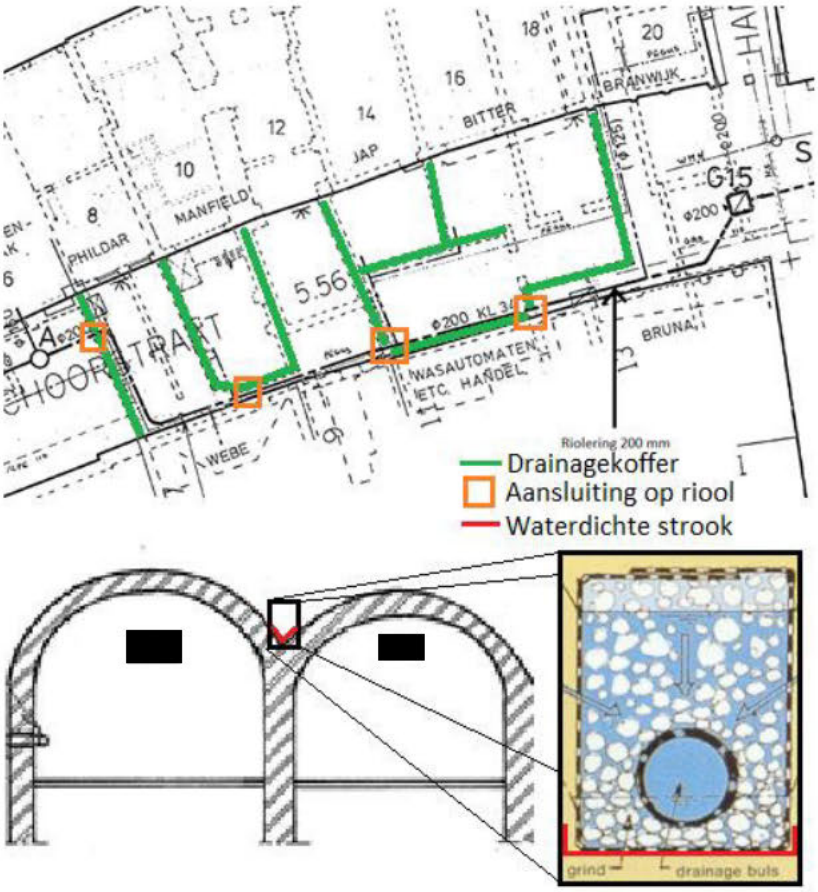
In de toekomst zal vocht zich blijven verzamelen in het zwik tussen de kelderbogen. Dit lekt vervolgens gemakkelijk via scheuren in het gewelf de kelders in. Door het dichtsmeren van de scheuren wordt voorkomen dat het water zich concentreert. Daarbij is het belangrijk dat de scheur over de gehele dikte van de muur of boog wordt gedicht.

Na uitvoer zal het water voortaan over een groter oppervlak door de muur of het gewelf trekken. Hierdoor worden de problemen verspreid over een groter oppervlak. De totale hoeveelheid vocht die de kelder binnenkomt verandert met deze maatregel dus niet, alleen hoe de indringing van vocht wordt verdeeld over de tijd en over de kelderwand.

5.2.3 Maatregel 3: vervangen gemetselde afvoer door drainage en grondkoffer

Maatregelen 1 en 2 zullen de ernstigste lekkage verminderen, maar vochtproblemen (en soms ook lekkage) zal blijven bestaan. Om een beter resultaat te boeken kan ervoor worden gekozen om de afvoer vanaf het zwik tussen de kelderbogen bij het gemeentelijk hemelwatersysteem te betrekken. Dit kan door op het zwik tussen de kelderbogen een drainageleiding in een grindkoffer te plaatsen en deze direct aan te sluiten op de ø200 mm gemeentelijke rioolleiding. Aangeraden wordt om onder dit systeem een smalle waterdichte strook aan te brengen en te hechten aan het onderliggende materiaal. Hiermee wordt voorkomen dat water zich door het verzamelsysteem heen beweegt en verder naar onderen zakt, de muren in. Dit principe is geschetst in afbeelding 5.1.

Afbeelding 5.1 Schetsuitwerking drainageleiding in grindkoffer op het zwik van de kelderbogen

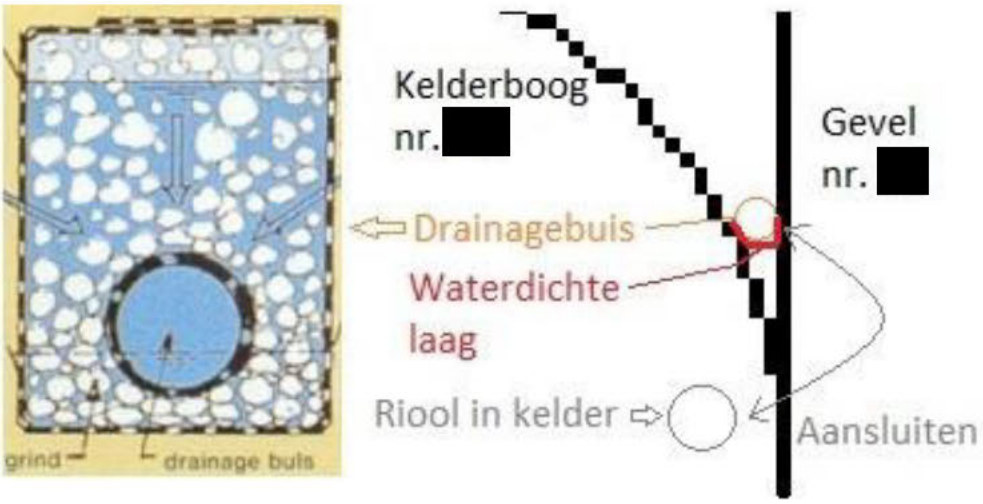


Middels dit voorstel wordt bereikt dat het water zo snel mogelijk van het zwik weg kan stromen, waardoor deze zo droog mogelijk blijft.

Een belangrijke opmerking hierbij is dat de installatie van een dergelijk systeem de vochtproblemen niet geheel zal tegengaan. Het is vooraf ook niet goed mogelijk om een uitspraak te doen over de mate waarin dit systeem voor een verbetering zal zorgen. Het wordt wel waarschijnlijk geacht dat door de uitvoer van deze maatregel, in combinatie met maatregelen 1 en 2, lekkage wordt voorkomen. Enige vochtproblemen zullen zich echter voor blijven doen.

Voor de lekkage locatie in de kelder van nummer [redacted] dient de buis zo diep mogelijk te worden geplaatst en tevens op een smalle waterdichte strook, zoals weergegeven in afbeelding 5.2. Zo wordt voorkomen dat water onder zwaartekracht alsnog langs de buis loopt, naar de kelder.

Afbeelding 5.2 Drainagebuis tussen kelders nummer [redacted] en [redacted]



Hoewel met deze aanpak relatief veel oppervlak wordt aangesloten op de bestaande ø200 mm rioolbuis, is de capaciteit hiervan voldoende. Het water ondergaat namelijk vertraging tijdens de afvoer bij de infiltratie door de ondergrond waardoor het riool niet overbelast zal raken bij piekbuien.

5.2.4 Maatregel 4: verbeteren ondergrondse afvoersystemen van lekwater

Mogelijk wordt er niet gekozen voor werkzaamheden aan het gemeentelijke stelsel, zoals in maatregel 3 en verderop in maatregelen 5 en 6. In dat geval kan worden overwogen om in samenspraak tussen eigenaren en gemeente de bestaande systemen die lekwater afvoeren te verbeteren. Hiervoor kan per kelder een maatwerk oplossing afgesproken worden. Hierbij kan bijvoorbeeld worden gedacht aan:

- bij kelder nummer [redacted] de aansluiting van de regenafvoer op het gemeentelijk riool (maatregel 1);
- bij kelder nummer [redacted] het maken van een kleine verdieping van ± 300 mm op het laagste punt van de keldervloer en de plaatsing van een dompelpomp om zo de keldervloer droog te houden;
- bij kelder nummer [redacted] het verbeteren van het bestaande systeem met dakgoot en dompelpomp.

Geadviseerd wordt dat de voorkeursoplossing per kelder in overleg met de betreffende eigenaar en de gemeente wordt vastgesteld. Ook wordt geadviseerd dat, indien hiervoor wordt gekozen, er duidelijke afspraken over onderhoud van en verantwoordelijkheid voor de systemen worden gemaakt tussen de gemeente en eigenaren.

5.2.5 (Alternatieve) Maatregel 5: verminderen inzijging naar ondergrond

Op basis van de bevindingen van deze studie is als alternatieve maatregel ook overwogen om meer kolken of lijngoten te plaatsen voor de afvoer van hemelwater. Op basis van de huidige weginrichting wordt echter verwacht dat enkel het plaatsen van extra kolken of lijngoten geen aanzienlijke verbetering op zal leveren. Het water zal in de bestaande situatie in onvoldoende mate afstromen richting de kolken en er zal nog veel water inzijgen naar de ondergrond.

Wanneer deze maatregel toch wordt overwogen wordt een beter effect bereikt als het plaatsen van extra kolken of lijngoten zou worden gecombineerd met:

- het aanpassen van het wegprofiel naar bijvoorbeeld een v-profiel of zaagtandprofiel om de afstroming van water naar de kolken te bevorderen;
- het aanbrengen van asfaltverharding om inzijging in de straat te voorkomen;

- wanneer asfalt onwenselijk is, vervangen van de bestaande open verharding met een andere type open verharding dat minder water door de voegen laat.

Wanneer de gemeente deze aanpak wil overwegen wordt geadviseerd onderzoek te doen of er een type open verharding bestaat die in staat is om inzijging van hemelwater aanzienlijk te verminderen. Ook dient onderzocht te worden welk wegprofiel wenselijk en haalbaar is in de Choorstraat gegeven de hoge ligging van de kelderbogen.

5.3 Optie B: lek- en vochtvrij maken kelders (maatregel 6)

De genoemde maatregelen onder optie A zullen voor verbetering zorgen maar de kelders zullen, zelfs bij uitvoer van alle maatregelen, altijd in zekere mate vochtig blijven.

Om de kelders geheel vochtvrij te maken dient een (goed functionerende) waterdichte laag te worden aangebracht op de kelderbogen (**maatregel 6**). Alleen zo kan een volledig vochtvrije kelder worden bewerkstelligd. Dit is wel de meest kostbare oplossing.

Wanneer wordt gekozen voor deze aanpak dient rekening te worden gehouden met de volgende 3 aandachtspunten:

- ook de uitvoer van andere maatregelen 1, 2 en 3 is benodigd in combinatie met deze maatregel;
- uit praktijkervaring op andere locaties blijkt dat de levensduur van een waterdichte laag rond de 30 jaar is. Op termijn zal deze laag dus moeten worden vervangen;
- uit praktijkervaring op andere locaties is er een vermoeden dat het aanbrengen van de waterdichte laag op de kelderbogen er voor kan zorgen dat de metselmortel zodanig uit kan drogen dat deze kan verbrokkelen. Geadviseerd wordt om hier nader onderzoek naar uit te voeren alvorens er wordt besloten om een waterdichte laag aan te brengen.

6

CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN

6.1 Conclusies

Uit de veldinspecties wordt geconcludeerd dat er een beperkt gemeentelijk hemelwaterstelsel aanwezig is bij Choorstraat nummer [redacted] Er is slechts 1 kolk aanwezig in de straat. Vermoedelijk trekt het meeste regenwater direct de grond in.

Blijkens de inspecties kampen de kelders al lange tijd met vochtproblemen. In de loop der tijd hebben eigenaren naar oplossingen gezocht waardoor een verzameling aan ad-hoc ingrepen is ontstaan in de kelders. In de kelders worden daarom verschillende oudere en nieuwere systemen gezien die door de particuliere eigenaren zijn ontwikkeld om met vocht en lekwater om te gaan.

Uit de ontgravingen van 11 mei 2021 blijkt dat er geen waterdichte laag aanwezig is op de kelderbogen, zoals dat bij sommige (met name bewoonde) kelders in Utrecht wel het geval is. Bij de ontgravingen werden oude gemetselde afvoeren aangetroffen op het zwik tussen de kelderbogen. Echter, uit de uitgevoerde watertesten bleek dat deze afvoeren niet functioneerden. In kelders [redacted] en [redacted] is er sprake van scheurvorming in de kelders waardoor water vanaf de kelderbogen snel en geconcentreerd door kan lekken naar de kelders, zoals werd gezien bij de watertesten.

Het algemene beeld in alle onderzochte kelders is dat hemelwater inzijgt vanaf het straatoppervlak en naar de kelderbogen trekt. Er zijn vanaf de kelderbogen geen functionerende afvoeren aanwezig. Hierdoor komt het water klem te zitten tussen de gevels van de panden en trekt het uiteindelijk door vrijwel alle keldermuren en bogen naar beneden. Op de locaties waar zich scheuren bevinden in de kelderbogen ontstaat hierdoor lekkage. Per pand zijn de conclusies als volgt.

Choorstraat nummer [redacted]
De oorzaak van de lekkage moet worden gezocht in de open dakafvoer op maaiveldniveau gecombineerd met aanzienlijke scheurvorming in het gewelf. Tevens is er sprake van inzijging van regenwater naar de ondergrond.

Choorstraat nummer [redacted] - [redacted]
Bij nummers [redacted] is hoofdzakelijk sprake van vochtproblemen en in veel mindere mate van lekkage. De spuwers in kelder nummer [redacted] hebben enig positief effect op de ernst van de vochtproblemen door het overtollig vocht weg te laten druppelen. De oorzaak van de problemen moet worden gezocht in het feit dat inzijgend water naar de gemetselde afvoeren op het zwik stroomt en van daar geen afvoer heeft, waardoor het water doortrekt in de muren en het gewelf.

Choorstraat nummer [redacted]
Bij kelder nummer [redacted] heeft geen ontgraving of watertest plaatsgevonden maar vermoed wordt dat de situatie in deze kelder vergelijkbaar is met die van nummer [redacted] De indruk tijdens het veldbezoek was dat de vochtproblemen in nummer [redacted] ernstiger zijn dan die in kelder nummer [redacted] vermoedelijk omdat de spuwers in nummer [redacted] enig positief effect hebben op de ernst van de problemen. Het aanbrengen van spuwers in kelder nummer [redacted] lijkt daarmee een voor de hand liggende eenvoudige maatregel maar dit wordt niet

geadviseerd. Op die manier wordt namelijk het bestaande, slecht functionerende, ad-hoc systeem verder uitgebreid en moet gebruik worden gemaakt van de afvoer via de oude, onbetrouwbare standleidingen.

Choorstraat nummer [redacted]

De vochtproblemen in de kelder van Choorstraat nummer [redacted] worden door de gehele kelder gezien. Het is daarom niet waarschijnlijk dat een ingreep op maaiveldniveau (anders dan asfaltering van de hele straat) afdoende werkt. Om de lekkage op de aansluiting met nummer [redacted] te voorkomen kan een lijngoot op maaiveldniveau worden overwogen, maar ook daarbij is de kans aanzienlijk dat deze ingreep (zonder dit te combineren met een herinrichting van maaiveld) de problemen in kelder nummer [redacted] onvoldoende verbetert.

6.2 Aanbevelingen

In hoofdstuk 5 worden mogelijke maatregelen onderscheiden. Het positieve effect van deze maatregelen loopt steeds verder op, maar ze brengen ieder ook steeds grotere kosten met zich mee. Onze aanbevelingen ten aanzien van deze maatregelen zijn als volgt:

- geadviseerd wordt dat de maatregelen door de eigenaren/gebruikers en de gemeente samen worden doorgesproken en bij elke stap gezamenlijk een afweging maakt tussen de gebruiksfunctie enerzijds en de kosten anderzijds;
- geadviseerd wordt om eerst kleine maatregelen te nemen en het effect ervan te monitoren. Daarna kan een afweging worden gemaakt of grotere maatregelen gewenst zijn;
- concreet op deze locatie kan bijvoorbeeld worden begonnen met **maatregel 1 en 2**, het direct aansluiten van de dakafvoer van nummer [redacted] op de riolering en het dichtsmeren van de scheuren, waarna het effect hiervan wordt geëvalueerd. Vervolgens kan, indien gewenst, een keuze worden gemaakt uit:
  - **maatregel 3**, de aanleg van een drainagesysteem vanaf het zwik van de kelderbogen. Bij de uitvoer van maatregel 3 wordt geadviseerd hierbij direct een smalle strook waterdichte laag aan te brengen, om het effect van de maatregel te maximaliseren en in voorbereiding op de eventuele uitvoer van maatregel 6; of
  - **maatregel 4**, het verbeteren van de bestaande oplossingen die in de kelders zijn aangelegd om met lekwater om te gaan. Bij uitvoer van maatregel 4 wordt geadviseerd per kelder in overleg met de eigenaar de werkzaamheden vast te stellen en tevens heldere afspraken te maken tussen gemeente en eigenaren over toekomstig onderhoud van en verantwoordelijkheid voor de systemen;
- na de uitvoering van **maatregel 3 of 4** kan opnieuw het effect worden geëvalueerd waarna, indien wenselijk, kan worden overgegaan tot de uitvoer van **maatregel 5 of 6**;
- voor **maatregel 5**, het plaatsen van extra kolken met eventuele herinrichting van maaiveld**,** wordt geadviseerd om te onderzoeken of er mogelijkheden bestaan om een type open verharding te plaatsen dat minder water doorlaat dan de bestaande verharding. Om afstroming naar kolken te bevorderen wordt geadviseerd daarbij gelijktijdig het wegprofiel aan te passen. Geadviseerd wordt om een wenselijk en haalbaar wegprofiel te onderzoeken voor de Choorstraat, gegeven de hoge ligging van de kelderbogen. Van enkel het plaatsen van extra kolken, zonder daarbij een ingreep op maaiveld, wordt namelijk niet verwacht dat dit een aanzienlijke verbetering zal opleveren;
- indien in dit stappenplan wordt overgegaan tot de uitvoer van **maatregel 6** dient daarbij rekening te worden gehouden met het volgende:
  - **maatregel 6** moet worden gecombineerd met **maatregelen 1, 2 en 3**;
  - uit praktijkervaring op andere locaties blijkt dat de levensduur van een waterdichte laag rond de 30 jaar is. Op termijn zal deze laag dus moeten worden vervangen;
  - ook is uit de praktijkervaring gebleken dat door de aanbreng van een waterdichte laag het niet kan worden gegarandeerd dat vochtproblemen geheel worden weggenomen. Gezien wordt dat deze in de loop van de tijd ook ernstiger kunnen worden met het verslechteren van de kwaliteit van de waterdichte laag. Hieruit blijkt dat het vrijwel onmogelijk is om gemetselde kelders in zeer oude gebouwen in het Nederlandse klimaat en op dergelijke locaties volledig en duurzaam droog te krijgen;
  - uit praktijkervaring op andere locaties is er een vermoeden dat het aanbrengen van de waterdichte laag op de kelderbogen er voor kan zorgen dat de metselmortel zodanig uit kan drogen dat deze

kan verbrokkelen. Geadviseerd wordt om hier nader onderzoek naar uit te voeren alvorens er wordt besloten om een waterdichte laag aan te brengen;

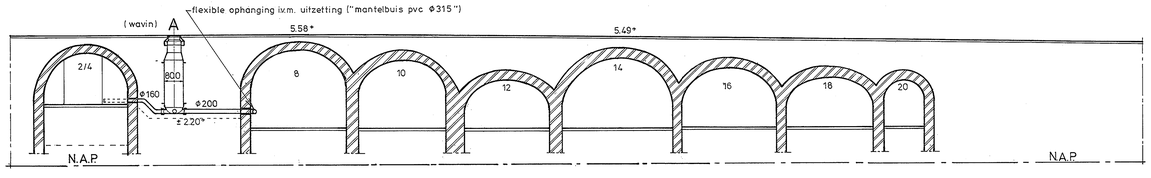
- tot slot zijn voor de uitvoer van **maatregel 6** de volgende onderzoeksvragen van belang, die nader moeten worden onderzocht:
  - wat is het meest geschikte materiaal voor het aanbrengen van de waterdichte laag in deze situatie?
  - wat is het meest geschikte hechtingssysteem tussen de waterdichte laag en andere materialen? Deze aanhechtingen vormen de grootste risico-locaties voor lekkage;
  - wie is eigenaar van en verantwoordelijk voor het eventuele drainagesysteem en de eventuele waterdichte laag in de toekomst?

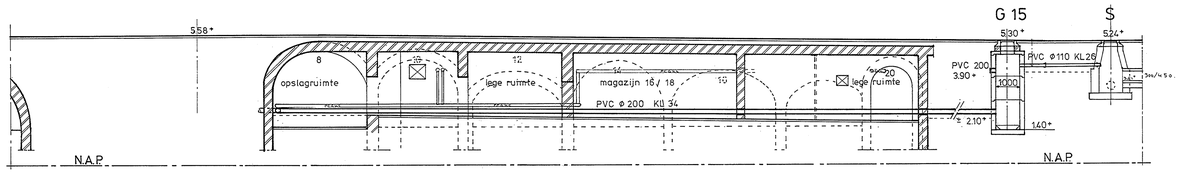
Bijlage(n)

BIJLAGE: TEKENING ‘SITUATIE, LENGTEPROFIELEN EN DETAILS’ CHOORSTRAAT TUSSEN STEENWEG EN STADHUISBRUG, 15.350-1, D.D. 20 SEPTEMBER 1989

VISMARKT + 3.89
OUDEGRACHT AAN DE WERF
+ 4.31
+ 3.75
+ 4.04
+ 3.79
OUDE GRACHT
kalisbrug
+ 4.75
+ 4.78
HAVENGESCHREI
ZOUTMARKT + 4.27
+ 4.36
+ 4.26
+ 4.88
CHOORSTRAAT
+ 4.95
+ 5.14
G15
S
+ 5.24
BRANWIJK
BITTER
JAP
MANFIELD
PHILDAR
PLATEN-ZAAK
CHICIANS
WASAUTOMATEN ETC. HANDEL
WEBE
BRUNA
5.56*
5.59
+ 5.34
STEENWEG
maartensbrug
+ 4.57
+ 4.85
+ 1.01
5.55
BUURKERKHOF
STADHUISBRUG
stadhuisbrug
+ 5.41
+ 5.53
ontstoppingsstuk type staufix ⌀200

SITUATIE schaal 1:200





LENGTEPROFIEL schaal 1:100

HOOFDRIOOL PVC ⌀200 KL 34 , IN DE KELDERS ONDERSTEUND MET STALEN BEUGELS VOORZIEN VAN EPOXYTEER COATING . BEUGELS H.O.H. 1 METER
AANSLUIT MOGELIJKHEID VOOR HUISAANSLUITINGEN D.M.V. T- STUKKEN 200/125
DE HUISAANSLUITINGEN WORDEN IN REGIE GEMAAKT
STELPOSTEN :
OPRUIMEN KELDERS f 5.000
ONVOORZIEN f 2.500

DE MAXIMAAL TOEGESTANE WIELDRUK IN DE CHOORSTRAAT IS 1 TON
DE BEVOORRADING VAN DE WINKELS MOET ALTIJD MOGELIJK ZIJN
HET TOEGESTANE VERKEER VAN MAARTENSBRUG NAAR DE STEENWEG V.V. MOET ALTIJD VRIJE DOORGANG HEBBEN

VERKLARING

- BESTAAND RIOOL MET INSPECTIEPUT: GEMENGD STELSEL
- BESTAAND RIOOL MET INSPECTIEPUT; VUILWATER
- BESTAANDE BEERPUT
- AAN TE BRENGEN RIOOL MET INSPECTIEPUT: GEMENGD STELSEL
- AAN TE BRENGEN POMPPUT MET PERSLEIDING
- AAN TE BRENGEN HUISAANSLUITING VUILWATER (IN REGI.)
- BOOM
- LICHTMAST / VERKEERSLICHT
- WATERLEIDING MET BRANDKRAAN W.M.N.
- P.E.G.U.S.- LEIDING
- GASLEIDING G.E.B. / G.C.N. / NED. GASUNIE
- HOOGSPANNINGSKABELS G.E.B.
- LAAGSPANNINGSKABELS G.E.B.
- TELEFOONKABELS
- C.A.I. KABEL
- P.U.E.M. KABEL
- BRANDPUT c.q. PEILBUIS

ZIE DE LEIDINGTEKENINGEN VAN DE BEDRIJVEN

DE VORM EN HOOGTELIGGING VAN DE KELDERS ZIJN NIET EXACT BEKEND
DE JUISTE MATEN IN HET WERK TE BEPALEN
ALLE MATEN IN MM TENZIJ ANDERS AANGEGEVEN
ALLE HOOGTEMATEN IN METERS T.O.V. N.A.P.

VOOR ALGEMENE DETAILS RIOLERINGSWERKEN ZIE TEK. 4766-G
JUISTE PLAATS KABELS EN/OF LEIDINGEN IN HET WERK TE BEPALEN

DIENSTENSTRUCTUUR R.O.V.U. Ravellaan 96, UTRECHT				
DIENST OPENBARE WERKEN Afd. Riol. en Waterhuish.				
WERK	HET UITVOEREN VAN GROND-, RIOLERINGS-, EN VERHARDINGSWERKEN IN DE CHOORSTRAAT TUSSEN STEENWEG EN STADHUISBRUG.			BESTEK 54 O.W. 1988
OMSCHR.	SITUATIE, LENGTEPROFIELEN EN DETAILS			GEZ.
SCHAAL 1:200 1:100	GET. 20-09-1989	GEC.	GEBIED 20-II	FORMAAT 105x75 15.350-1



Hemelwaterafvoer Oudegracht [redacted]-[redacted]

Veldonderzoek en systeemanalyse

Gemeente Utrecht

21 september 2021

Project	Hemelwaterafvoer Oudegracht [redacted]
Opdrachtgever	Gemeente Utrecht
Document	Veldonderzoek en systeemanalyse
Status	Definitief
Datum	21 september 2021
Referentie	125319/21-014.195
Projectcode	125319
Projectleider	[redacted]
Projectdirecteur	[redacted]
Auteur(s)	[redacted]
Gecontroleerd door	[redacted]
Goedgekeurd door	[redacted]
Paraaf	

Adres

Witteveen+Bos Raadgevende ingenieurs B.V. | Deventer
Catharijnesingel 33
Postbus 24087
3502 MB Utrecht
+31 (0)30 765 19 00
www.witteveenbos.com
KvK 38020751

Het kwaliteitsmanagementsysteem van Witteveen+Bos is gecertificeerd op basis van ISO 9001.
© Witteveen+Bos

Niets uit dit document mag worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt in enige vorm zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Witteveen+Bos noch mag het zonder dergelijke toestemming worden gebruikt voor enig ander werk dan waarvoor het is vervaardigd, behoudens schriftelijk anders overeengekomen. Witteveen+Bos aanvaardt geen aansprakelijkheid voor enigerlei schade die voortvloeit uit of verband houdt met het wijzigen van de inhoud van het door Witteveen+Bos geleverde document.

SAMENVATTING

Aanleiding

De bewoners van Oudegracht [redacted] ervaren vochtproblemen en/of lekkage in de werfkelders. De gemeente Utrecht heeft Witteveen+Bos verzocht een onderzoek uit te voeren naar het lokale hemelwatersysteem om te onderzoeken welke rol dit systeem hier mogelijk in speelt.

Aanpak

Er zijn 3 veldinspecties uitgevoerd door Witteveen+Bos op 17 maart, 23 maart en 8 april 2021. Daarbij is ook overleg gepleegd met de betrokkenen van de verschillende organisaties, om een zo volledig mogelijk beeld te krijgen. De bevindingen van de inspecties zijn in dit rapport opgenomen.

Algemene uitkomsten

Er zijn 7 faalmechanismen in het hemelwatersysteem benoemd. Dit zijn knelpunten in de afvoer van hemelwater, die kunnen leiden tot vochtproblemen of lekkages in de kelders. Vervolgens zijn er 10 verbetermaatregelen voor het verbeteren van de hemelwaterafvoer benoemd. Door het uitvoeren van één of meer van deze maatregelen kunnen vochtproblemen en lekkages in kelders worden verminderd. Deze algemene faalmechanismen en de bijbehorende verbetermaatregelen kunnen dienen als hulpmiddel bij het onderzoeken en oplossen van vochtproblemen en lekkages in specifieke kelders.

Door de bouwwijze van de kelders in het wervengebied met insluiting van de kelderbogen tussen de werfmuur, de gevels van de panden en de bovenliggende straat, is het eenmalig en volledig vochtvrij maken van de kelders geen realistisch uitgangspunt. Het blijft noodzakelijk om in de toekomst terugkerend maatregelen te treffen tegen vochtproblemen en lekkages.

Geconstateerde gebreken en aanbevolen verbetermaatregelen

Bij de onderzochte kelders zijn voor de volgende locaties gebreken en verbetermaatregelen benoemd:

- de aansluiting van de kelderboog op de gevel van het pand, met als aandachtspunten:
  - intrekkend hemelwater van dak aanliggend pan;
  - aansluiting waterdichte laag kelderboog op gevel;
- de afvoerbuis halverwege de kelderboog, met als aandachtspunt:
  - aansluiting waterdichte laag op drainagebuizen naar spuwers;
- de aansluiting van de werfmuur op de kelderboog, met als aandachtspunten:
  - aansluiting drainagebuizen op spuwers;
  - intrekkend lekwater vanuit spuwers op de werfmuur;
  - intrekkend vocht onder de lantaarnpalen op de werfmuur;
  - intrekkend vocht vanaf de buitenzijde van de werfmuur.

Overige aanbevelingen

Voor het verder verbeteren van de hemelwaterafvoer rond kelders en het verminderen van vochtproblemen en lekkages worden de volgende aanbevelingen gedaan:

- aanbrengen en geregeld reinigen van een vuilvang in de straatkolken met afvoeren op de spuwers;
- controleren van het effect van de genomen maatregelen op de ervaren problemen; indien deze onvoldoende zijn verholpen, kunnen ingrijpendere en kostbaardere **maatregelen** worden overwogen;
- uitvoeren van vervolgonderzoek naar de kosten versus baten van diverse **maatregelen**;
- uitvoeren van nader onderzoek naar diverse toegepaste materialen, methoden en technieken.

INHOUDSOPGAVE

1 ALGEMEEN 7

1.1 Inleiding 7

1.2 Onderzoeksvragen 7

1.3 Veldinspecties 7

1.4 Opzet rapportage 8

2 PROBLEEMBESCHRIJVING 9

3 ANALYSE HEMELWATERSYSTEEM 12

3.1 Aanvoer van water 12

3.2 Afvoer van water 13

3.2.1 Bovengronds systeem 13

3.2.2 Ondergronds systeem 14

3.3 Onderhoudstoestand hemelwatersysteem 15

3.4 Beschouwing capaciteit 20

4 FAALMECHANISMEN BESTAAND HEMELWATERSYSTEEM 22

4.1 Mechanisme 1: onthechting waterdichte laag 22

4.2 Mechanisme 2: vochtinzuiging baksteen en metselmortel 23

4.3 Mechanisme 3: concentratie van water 24

4.4 Mechanisme 4: optrekkend vocht 27

4.5 Mechanisme 5: tegenschot afvoerbuis 27

4.6 Mechanisme 6: altijd nat 27

4.7 Mechanisme 7: wijking 28

5 VERBETERMAATREGELEN 30

5.1 Algemeen 30

5.2 Wijziging van het werkingsprincipe en modernisering van het HWA-systeem 30

5.3 Behoud van het bestaande werkingsprincipe van het HWA-systeem 30

5.3.1 Maatregel 1: vervangen waterdichte laag 31

5.3.2 Maatregel 2: verbeteren dakafvoer bovengronds 31
5.3.3 Maatregel 3: verbeteren dakafvoer ondergronds 32
5.3.4 Maatregel 4: verbeteren afvoer straatkolken 32
5.3.5 Maatregel 5: verbeteren afvoer L-wand: afvoerbuis 32
5.3.6 Maatregel 6: verbeteren afvoer L-wand: uitvullen 33
5.3.7 Maatregel 7: verminderen vocht werfmuur door aanbrengen ketting vanaf spuwermond 33
5.3.8 Maatregel 8: verminderen vocht werfmuur door plaatsing neerwaartse elleboog op pvc-buisuitlaten 34
5.3.9 Maatregel 9: verminderen vocht werfmuur door aanpassingen aan sokkel van lantaarnpaal nummer [redacted] 34
5.3.10 Maatregel 10: verminderen vocht werfmuur door aanbrengen waterwerende laag op de frontmuur 35
5.3.11 (Alternatieve) Maatregel 11: Verminderen inzijging naar ondergrond 35

6 CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN 37

Laatste pagina 38

Bijlage(n)

Aantal pagina's

I Projectgerelateerde probleemanalyse met plan van aanpak voor lekkende werfkelder [redacted] - [redacted] 4

1

ALGEMEEN

1.1 Inleiding

De bewoners van Oudegracht [redacted] ervaren vochtproblemen en/of lekkage in de werfkelders. De gemeente Utrecht heeft Witteveen+Bos verzocht een onderzoek uit te voeren naar het lokale hemelwatersysteem om te onderzoeken welke rol dit systeem hier mogelijk in speelt. Daarbij vraagt de gemeente om de faalmechanismen en knelpunten in beeld te brengen, waar mogelijk, en een advies uit te brengen over eventuele verbetermaatregelen.

1.2 Onderzoeksvragen

In het onderzoek staan de volgende onderzoeksvragen centraal:
- wat is het werkingsprincipe van het hemelwaterstelsel?
- hoe functioneert het hemelwatersysteem in de praktijk?
- wat zijn de (huidige) faalmechanismen van het hemelwatersysteem?
- wat zijn locatie-specifieke constateringen die kunnen worden gedaan om, indien mogelijk, de directe oorzaak van vochtproblemen of lekkage vast te stellen?
- wat zijn de eventuele knelpunten in het hemelwatersysteem?
- welke verbetermaatregelen kunnen worden voorgesteld?

1.3 Veldinspecties

Ten tijde van het schrijven van deze rapportage (maart-april 2021) worden, door Aannemersbedrijf Wallaard, herstelmaatregelen uitgevoerd aan kelderconstructies van nummer [redacted] en de bovenliggende waterdichte laag. Hierdoor kan het gehele systeem nauwkeurig worden geïnspecteerd. Er zijn 3 veldinspecties uitgevoerd door Witteveen+Bos op 17 maart, 23 maart en 8 april 2021. Daarbij is ook overleg gepleegd met betrokkenen van verschillende organisaties, om een zo volledig mogelijk beeld te krijgen. De aanwezigen zijn weergegeven in tabel 1.1.

Tabel 1.1 Aanwezigen veldinspecties 17 en/of 23 maart 2021

Organisatie	Persoon	Rol
gemeente Utrecht	[redacted]	projectdirecteur van de gemeente Utrecht
gemeente Utrecht	[redacted]	projectleider van de gemeente Utrecht
Vastgoed Gemeente Utrecht (VGU)	[redacted]	projectleider VGU
Wallaard B.V.	[redacted]	uitvoerder
Wallaard B.V.	[redacted]	assistent uitvoerder
Witteveen+Bos	[redacted]	senior adviseur stedelijk water

Organisatie	Persoon	Rol
Witteveen+Bos	[redacted]	junior adviseur stedelijk water

Tevens is telefonisch gesproken met de eigenaar van nummer [redacted] en in het veld met de bewoners van nummer [redacted] over de ervaren problematiek.

1.4 Opzet rapportage

In deze rapportage worden de bevindingen van de onderzoeken samengevat. Het rapport is als volgt opgezet:

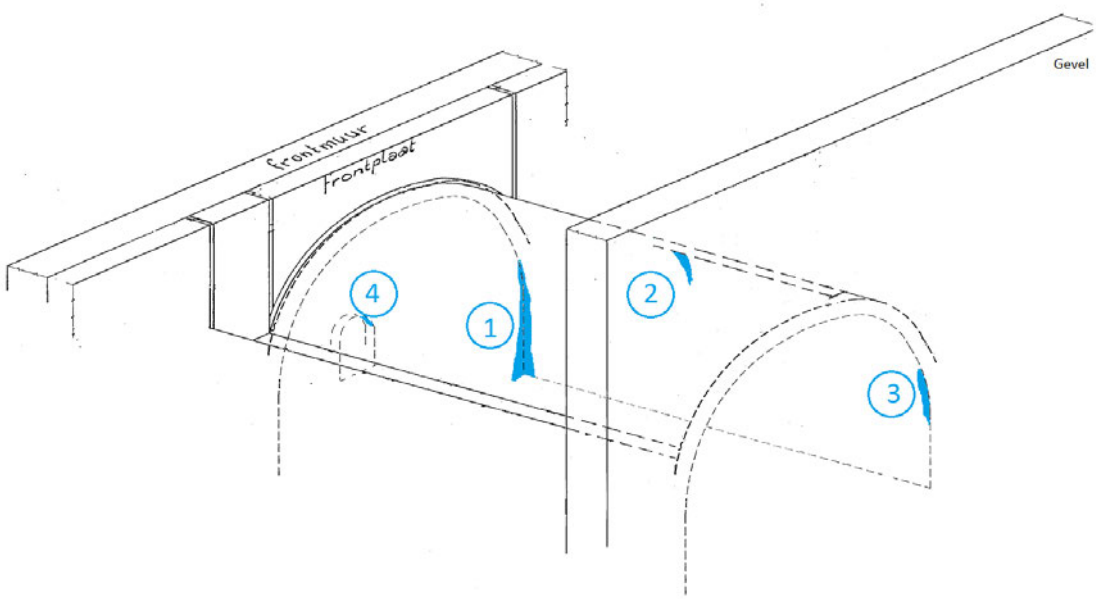
- in hoofdstuk 2 is de probleembeschrijving opgenomen;
- in hoofdstuk 3 wordt het werkingsprincipe van het hemelwatersysteem besproken;
- in hoofdstuk 4 worden de faalmechanismen besproken;
- in hoofdstuk 5 worden (mogelijke) verbetermaatregelen besproken;
- in hoofdstuk 6 worden de conclusies en aanbevelingen samengevat.

2

PROBLEEMBESCHRIJVING

De bewoners van Oudegracht [redacted] geven aan dat vocht en/of lekkage wordt ervaren in de werfkelders. Het gaat daarbij om vocht/lekkage waarbij 3 locaties worden gezien. In afbeelding 2.1 zijn deze locaties geschetst.

Afbeelding 2.1 Schets van meest voorkomende vocht/lekkage probleemlocaties in kelders Oudegracht [redacted]



De locaties zijn:

1 op de aansluiting van de kelderboog op de geboorte, aan de voorzijde, wordt de meeste vochtproblematiek ervaren;
2 sommige kelders hebben vochtplekken 'halverwege' tussen de frontmuur en de straatgevel;
3 sommige kelders hebben, in mindere mate, vochtproblemen ter hoogte van de aansluiting op de gevel. Specifiek is dit in ieder geval bij nummer [redacted] geconstateerd, tijdens het veldbezoek;
4 specifiek voor nummer [redacted] is ook geconstateerd dat er lekkage optreedt vanuit de rollaag van het linkerraam (metselwerk aan bovenzijde).

Foto's van de vochtproblemen zijn weergegeven in onderstaande afbeeldingen 2.2 tot en met 2.4.

Afbeelding 2.2 Vochtproblemen aan voorzijde vanaf aansluiting boog op geboorte



Afbeelding 2.3 Vochtproblemen bij aansluiting kelder op straatgevel



Afbeelding 2.4 Lekkage in raam nummer [redacted]



Uit het veldonderzoek en de afbeeldingen blijkt dat de grootste problematiek aan de voorzijde (frontmuurzijde) van de kelders wordt ervaren.

3

ANALYSE HEMELWATERSYSTEEM

3.1 Aanvoer van water

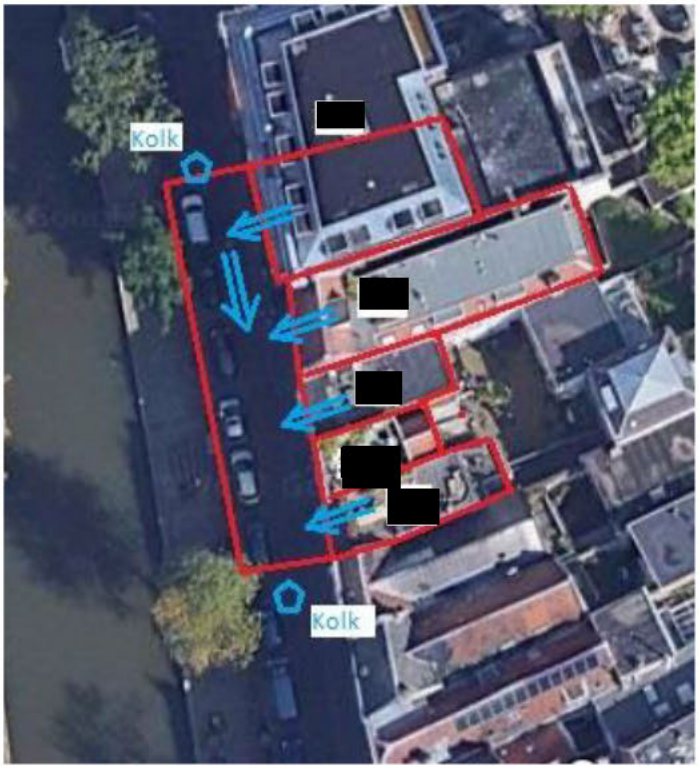
De aanvoer van het hemelwater naar de probleemlocaties betreft in eerste instantie het hemelwater dat direct op de straat valt. Daarnaast loopt ook het dakwater van aanliggende panden af op straat. In afbeelding 3.1 zijn voorbeelden van de dakafvoeren weergegeven.

Afbeelding 3.1 Dakafvoeren in omgeving



In aanvulling op het bovenstaande loopt het maaiveld van de Oudegracht af in zuidelijke richting. Voor huisnummer [redacted] bevindt zich een straatkolk. De weg ten zuiden van de kolk, bij nummer [redacted] stroomt zuidwaarts af richting de nummers [redacted] In afbeelding 3.2 is dit weergegeven.

Afbeelding 3.2 Gebied dat afvoert richting nummers [redacted] (stroomgebied)



Er is dus al relatief veel verhard oppervlak dat afvoert richting het deel van de straat boven de werfkelders van Oudegracht [redacted] De afstand tussen de kolken is ongeveer 40 m. Positief is echter dat het maaiveld vanaf de nummers [redacted] verder daalt, waardoor er geen grote plassen water kunnen ontstaan boven de onderzochte kelders.

Het is onbekend welk deel van de daken via de voorzijde afwatert, maar als vuistregel wordt hier vaak 50 % voor gehanteerd. Bij die aanname is de hoeveelheid oppervlak van wegen en daken dat afstroomt richting de straat, boven de nummers [redacted] gelijk aan ± 400 m^2.

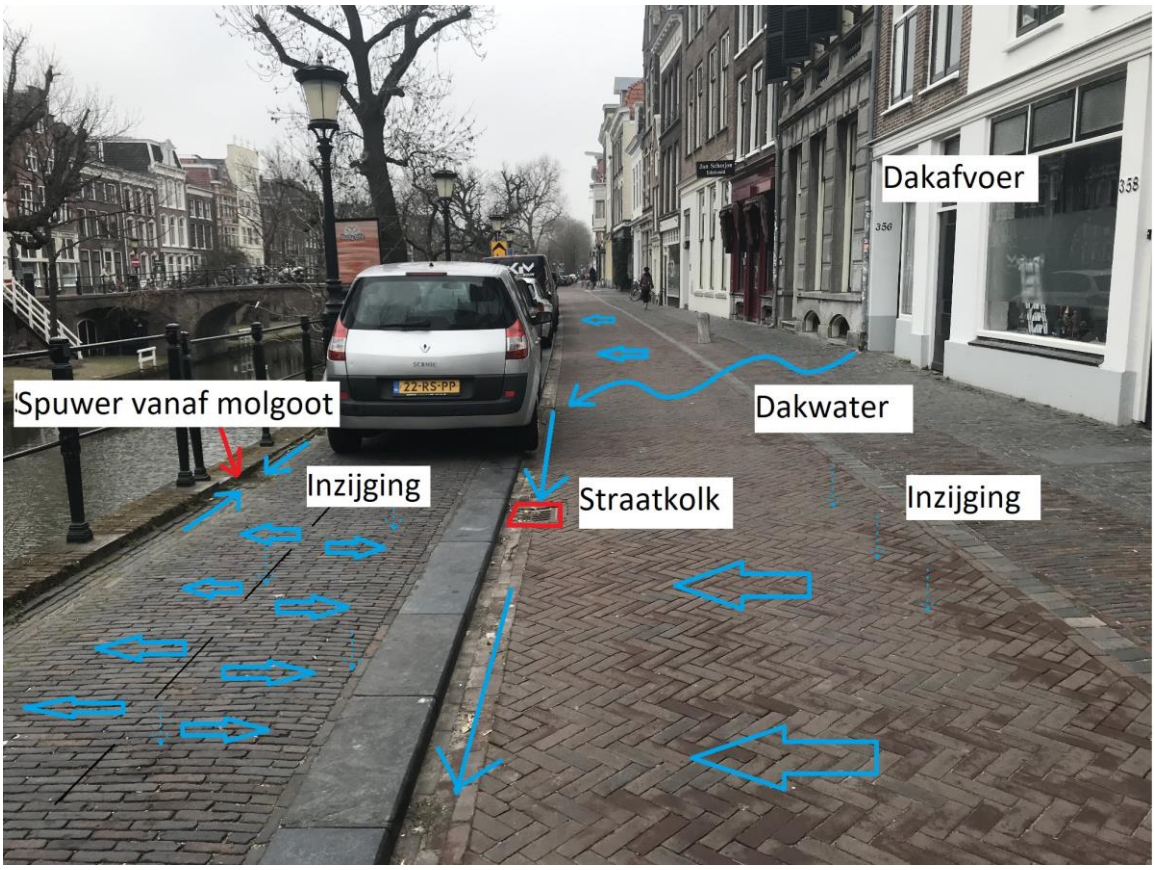
3.2 Afvoer van water

3.2.1 Bovengronds systeem

Het water dat op de straat terecht komt, wordt op 3 manieren afgevoerd:
- via de molgoten;
- via de straatkolken;
- via inzijging.

De functie van de molgoten is zeer beperkt. Deze voeren enkel de helft van de westelijke stoep af, en voorkomen dat er water tegen de frontmuur blijft staan. Het grootste deel van het water wordt afgevoerd via de straatkolken of via inzijging. Dit is weergegeven in afbeelding 3.3.

Afbeelding 3.3 Principe werking bovengronds hemelwatersysteem en afstroming van verharde oppervlaktes

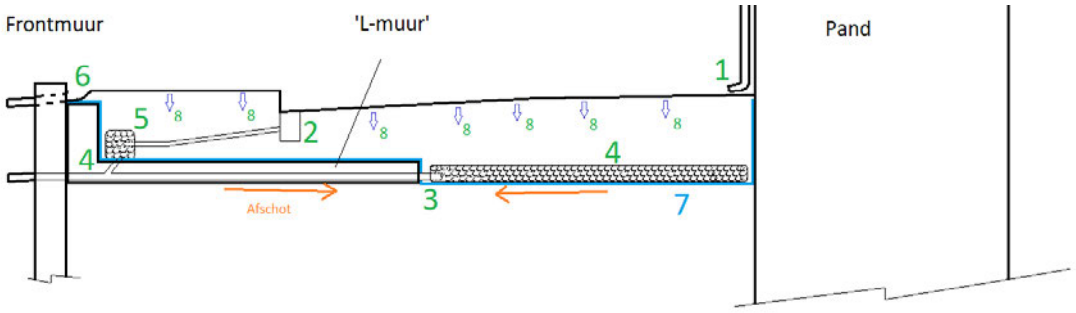


3.2.2 Ondergronds systeem

De molgoten en straatkolken voeren af via spuwers in de frontmuur. Ook water dat vanaf de straat direct inzijgt naar de ondergrond wordt afgevoerd via de spuwers.

Om dit ondergrondse water te verzamelen is ter hoogte van de spuwer een ø80 mm afvoerbuis aangelegd in de geboorte van het gewelf met grindkoffer(s). Om te voorkomen dat het water in de bakstenen kelderbogen trekt, is in de jaren ’90 direct op de kelderbogen een waterdichte laag aangebracht. Tegelijkertijd is een betonnen L-muur aangebracht over de helft van de kelderlengte. Het doel van de L-muur is om te voorkomen dat de frontmuur richting de gracht wijkt. De L-muur is aangelegd met een licht afschot van de frontmuur naar het midden van de straat, met als doel het water centraal te verzamelen en af te voeren op de spuwer. In lijn met deze beschrijving is in afbeelding 3.4 een dwarsdoorsnede opgenomen van het ondergrondse hemelwater afvoersysteem.

Afbeelding 3.4 Principe werking ondergronds hemelwatersysteem



In afbeelding 3.4 zijn de systeemelementen als volgt genummerd:
1 dakafvoer;
2 straatkolk;
3 ø80 mm pvc-afvoerbuis door L-muur naar lage spuwer;
4 ø70 mm pvc-afvoerbuis door L-muur naar lage spuwer;
5 grindkoffer(s);
6 molgoot naar hoge spuwer;
7 waterdichte laag (blauw);
8 inzijging water.

Het theoretische werkingsprincipe van dit systeem is dat het water via de straatkolk, de grindkoffer en de ø70 mm buis wordt afgevoerd naar de laagste spuwer. Water dat direct inzijgt of van de L-muur afloopt, wordt verzameld door de ø80 mm buis en loopt dan af via de spuwer. De grindkoffers zorgen er - in theorie - voor dat het water ‘relatief snel’ richting de afvoerbuizen kan bewegen.

Dit principe zou afdoende werken als de waterdichte laag ook echt volledig waterdicht is. In de praktijk heeft dit systeem echter beperkingen. Dit wordt nader beschouwd in hoofdstuk 4 ‘Faalmechanismen bestaand hemelwatersysteem’.

3.3 Onderhoudstoestand hemelwatersysteem

Bij de veldinspecties is ook de onderhoudstoestand van de systeemelementen onderzocht.

Molgoten met spuwers

Geconstateerd werd dat meerdere molgootspuwers volledig geblokkeerd waren, zoals weergegeven in afbeelding 3.5.

Afbeelding 3.5 Geblokkeerde molgootspuwers



Straatkolken

De afvoer van de straatkolken was ten tijde van de inspectie niet geblokkeerd, hoewel 1 van de kolken wel vuilopbouw op het frame vertoonde. Het waterpeil in de kolk bevond zich ter hoogte van de uitstroom, zoals weergegeven in afbeelding 3.6, wat erop duidt dat het water uit de kolk goed weg kan lopen.

Afbeelding 3.6 Straatkolk, buiten- en binnenzijde



Spuwers

Over de staat van de spuwers is zonder camera-inspectie moeilijk een uitspraak te doen. Bij de veldinspecties werd in ieder geval geconstateerd dat vrijwel geen enkele spuwer langs de frontwal droog was. Dit betekent dat ze dus wel (vrijwel) allemaal water afvoeren. Een impressie van de aangetroffen spuwers langs de frontwal is weergegeven in afbeelding 3.7.

Afbeelding 3.7 Impressie spuwers



In het plaatje linksonder wordt 1 laaggelegen droge spuwer geobserveerd, tegenover huisnummer [redacted] Het is niet bekend wat hier op is aangesloten, maar de droge spuwer (terwijl de rest nat is) kan erop wijzen dat de achterliggende buis geblokkeerd is. Een aantal andere spuwers vertoont mosgroei. Enerzijds wijst dit op waterafvoer, maar anderzijds kan dit indiceren dat de achterliggende buis deels verstopt is. Door de verstopping loopt het water nog langzamer weg waardoor de spuwer altijd nat is, hetgeen de mosgroei bevordert. Zonder camera-inspecties kan over het functioneren van de spuwers alleen worden gespeculeerd.

In het verleden (8 januari 2020) is een camera-inspectie uitgevoerd van 2 spuwers in dit gebied. Het document '**Project gerelateerde probleemanalyse met plan van aanpak voor lekkende werfkelder** [redacted] (bijlage I) geeft aan dat het gaat om 2 spuwers tegenover nummer [redacted] Het lijkt hierbij te gaan om de 2 spuwers linksonder in het plaatje van afbeelding 3.7. Bij de camera-inspectie werd vastgesteld dat 1 van de spuwers op tegenschot ligt en de andere na 40 cm geblokkeerd was.

Waterdichte laag

In de jaren '90 is op de kelders een waterdichte laag aangebracht. De waterdichte laag vangt het water op en brengt het naar de inlaat van de afvoerbuis en vormt daarmee een wezenlijk onderdeel van het gehele hemelwaterafvoer systeem. Bij de vrijgraving kon de huidige toestand van de waterdichte laag worden geobserveerd. Op verschillende plekken van de waterdichte laag werd onthechting geobserveerd. Dit was met name het geval bij de overgang naar andere materialen, zoals de aanhechting op het beton van de frontmuur en het pvc van de afvoerbuis.

De gemeente Utrecht heeft aangegeven dat de fabrikant en aannemer van de waterdichte laag ten tijden van de installatie mid-jaren '90 een garantie voor waterdichtheid van 10 jaar hebben gegeven. Ter illustratie zijn een aantal foto's opgenomen in afbeelding 3.8.

Afbeelding 3.8 Onthechtingsvoorbeelden waterdichte laag (links), L-muur (midden) en pvc-buis (rechts)



Voegwerk bestrating

Het voegwerk van de klinkers en straatkopjes is bij de veldinspectie ook bekeken. Geconstateerd werd dat het zand tussen de klinkers en kopjes op enkele locaties aanzienlijk is weggeslagen. Op de rijbaan is dit met name langs het oostelijke rijprofiel. Tevens was dit goed zichtbaar langs de gevels van de panden, als gevolg van druppelend water vanaf de overhang. In afbeelding 3.9 zijn hier voorbeelden van weergegeven. Links zijn de open voegen in het straatwerk te zien en rechts de druiplijn onder de gevel.

Afbeelding 3.9 Open voegen straatwerk (linker afbeelding) en druiplijn gevel (rechter afbeelding)



Tot slot is het zandpakket onder de straatklinkers bij de bovenkant van de kelderbogen slechts ± 150 mm dik. Deze beperkte fundering kan ertoe bijdragen dat de klinkers relatief gemakkelijk 'los' worden gereden door verkeer. Dit resulteert in open voegen en meer directe inzijging van water in de grond.

Dakafvoer huisnummer [redacted]

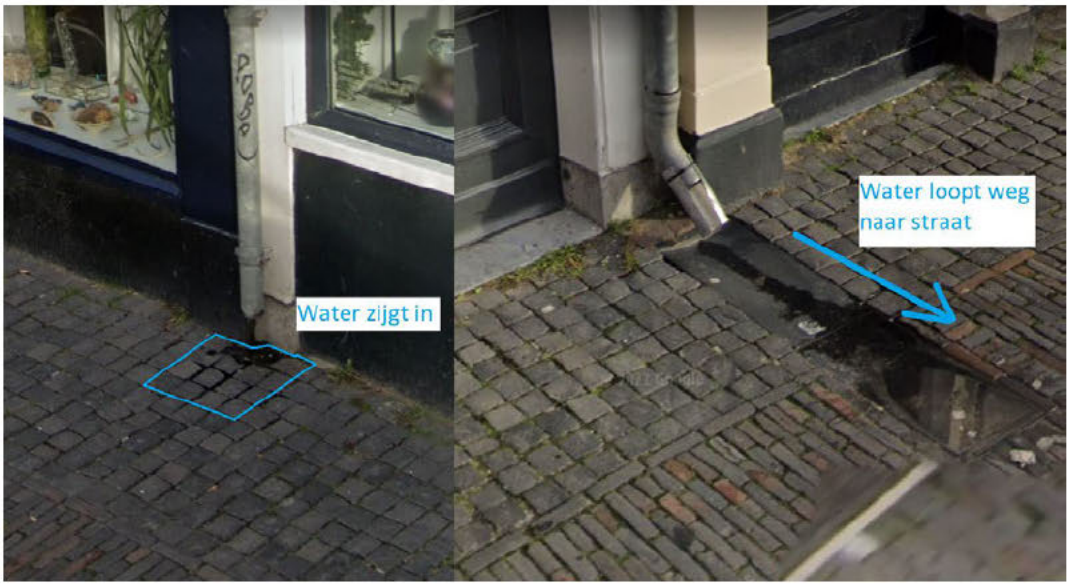
Ten aanzien van nummer [redacted] werd geconstateerd dat de dakafvoer geen stenen opvang heeft waardoor het zand rond de onderliggende kopjes flink is weggeslagen. De kopjes liggen dermate los dat ze er bij de veldinspectie met de hand uitgetild konden worden. In afbeelding 3.10 is dit weergegeven, met links en in het midden de dakafvoer van nummer [redacted] en rechts de opvang van de dakafvoer van nummer [redacted] ter vergelijking.

Afbeelding 3.10 Dakafvoer nummer [redacted] (links en midden) versus dakafvoer nummer [redacted] (rechts)



De hoek van de kelder, waar de bewoner van nummer [redacted] vochtproblemen ervaart, is direct gelegen onder de dakafvoer. Deze specifieke problematiek wordt hierdoor grotendeels verklaard. Het water komt onder hoge snelheid uit de dakafvoer, slaat het zand weg, dringt de grond in en komt niet tot afstroming via maaiveld. Afbeelding 3.11 laat dit effect zien op screenshots van GoogleMaps. De stenen rondom de dakafvoer van nummer [redacted] zijn droog, al het water infiltreert dus langs de gevel. Het water van de dakafvoer van nummer [redacted] wordt van de gevel weggevoerd.

Afbeelding 3.11 Screenshots dakafvoer nummer [redacted] (links) versus dakafvoer nummer [redacted] (rechts) (bron: GoogleMaps)



Hoewel een deel van het water van de dakafvoer van nummer [redacted] uiteindelijk ook inzijgt, is de werking van dakafvoer nummer [redacted] zeer ongunstig. Dit komt omdat al het water de grond inzijgt, direct langs de gevelwand, waar de waterdichte laag verticaal tegen de gevel is gehecht. Vermoed wordt dat de aanhechting tussen de waterdichte laag en de gevel in de loop van de tijd erg slecht is geworden, zoals ook tussen de waterdichte laag en de L-muur. Dit was tijdens de veldinspecties te zien en is weergegeven in afbeelding 3.12.

Afbeelding 3.12 Onthechte waterdichte laag bij voorkant L-muur. Tegenover nummer [redacted]



Ten aanzien van dit specifieke lekkage probleem wordt dus vermoed dat het water van dakafvoer nummer [redacted] direct inzijgt en (vrij gemakkelijk) een weg vindt via de onthechte achterzijde van de waterdichte laag en doorsijpelt naar de locatie waar nu de vochtproblemen achterin de kelder zijn.

Zetting straatwerk

Het straatwerk in de Oudegracht vertoont ongelijke zetting. Hierdoor ontstaan lokale waterplassen waar geen kolken zijn. Dit bevordert inzijging. In afbeelding 3.13 zijn voorbeeldfoto's van GoogleMaps opgenomen.

Afbeelding 3.13 Water-op-straat op locaties zonder kolk (bron: GoogleMaps)



3.4 Beschouwing capaciteit

Het werkingsprincipe van het hemelwatersysteem berust vooral op infiltratie, berging in de ondergrond en vertraagde afvoer. Daarom is het toetsen van de systeem capaciteit niet erg relevant.

Voor deze rapportage beperken wij ons daarom tot de volgende beschouwingen van de capaciteit:

- dakafvoeren worden doorgaans getoetst volgens NEN 3215 op een bui van 108 mm/u, maar deze toetsing heeft hier geen waarde. Zeker is dat de capaciteit van de dakafvoeren veel groter is dan de capaciteit vanuit de spuwers. De gemeente Utrecht heeft aangegeven dat dit de reden is dat er voornamelijk bovengronds wordt geloosd;
- op kolken wordt normaliter ± 100 m^2 verharding aangesloten. Op deze locatie kan worden gesteld dat er ± 400 m^2 op 1 kolk is aangesloten. De innamecapaciteit van de kolken is desondanks niet beperkend, omdat een aanzienlijk deel van het water direct de ondergrond inzijgt;
- vanuit de ondergrond wordt het water afgevoerd via de ø80 mm afvoerbuis, waar aan de voorkant een ø70 mm buis op is aangesloten. In afbeelding 3.4 en 3.14 zijn deze buisjes weergeven.

Afbeelding 3.14 Afvoerbuizen in de ondergrond



De capaciteit van een hemelwatersysteem wordt doorgaans getoetst bij bui 8 van de Kennisbank Riolering van de Stichting Rioned. Deze bui is een theoretische modelbui die eens per 2 jaar voorkomt en heeft een gemiddelde intensiteit van 19,6 mm/u. Bij een aangesloten verhard oppervlak van 400 m^2 en een gemiddelde afvloeiingscoëfficiënt van C = 0,8 geeft dit een debiet van 1,7 l/s. De ø80 mm buis heeft een capaciteit van >2 l/s en heeft daarmee in theorie voldoende capaciteit voor de maatgevende bui. De kleine buismaat vormt echter wel een verstoppingsrisico in deze situatie.

De directe aansluiting van de kolk(en) op de grindkoffer is een ongewenste situatie. Via de kolken komen straatvuil en bladeren in het systeem en dit vormt een groot risico op verstopping. Als het huidige werkingsprincipe van het hemelwatersysteem in de toekomst gehanteerd blijft, dienen (op zijn minst) de kolken elk voorzien te worden van een fijnmazige vuilvang die regelmatig wordt gereinigd. Op deze manier wordt voorkomen dat vuil en bladeren zich ophopen in de grindkoffer en de afvoerende werking van de kolken hinderen. Wanneer dit wel gebeurt zou water langer op straat kunnen blijven staan. Dit geeft meer kans op inzijging hetgeen leidt tot meer vochtproblemen bij een niet volledig functionerende waterdichte laag.

4

FAALMECHANISMEN BESTAAND HEMELWATERSYSTEEM

In hoofdstuk 3 wordt het theoretisch werkingsprincipe, de capaciteit en de onderhoudsstaat van het hemelwatersysteem rondom Oudegracht [redacted] onderzocht.

In dit hoofdstuk worden de manieren beschouwd waarop dit systeem in de praktijk faalt. Deze mechanismen zijn geïdentificeerd op basis van een korte case study en daarmee niet met zekerheid allesomvattend of volledig dekkend ten aanzien van de oorzakelijkheid van de lekkages.

Deze mechanismen worden in dit hoofdstuk gescheiden besproken. In de praktijk kunnen deze niet als geheel gescheiden worden gezien. De mechanismen hebben een onderlinge wisselwerking en versterken elkaar in de loop van de tijd.

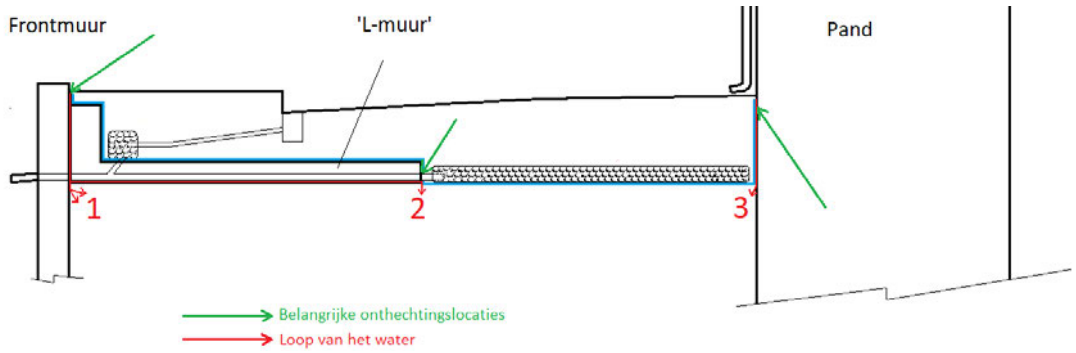
4.1 Mechanisme 1: onthechting waterdichte laag

Al het regenwater wordt in het huidige systeem door de ondergrond geleid. Het meest cruciale aspect voor de goede werking van het hemelwatersysteem is daarom dat de waterdichte laag goed functioneert. Bij de inspectie werd echter geconstateerd dat de laag in de loop van de tijd op verschillende locaties is onthecht. De gemeente Utrecht heeft aangegeven dat de fabrikant en aannemer van de waterdichte laag ten tijde van de installatie mid-jaren '90 een garantie voor waterdichtheid van 10 jaar hebben gegeven.

De onthechting vindt met name plaats op de locaties waar de waterdichte laag (verticaal) is gehecht tegen de frontmuur en L-muur links, en (waarschijnlijk) de gevelmuur rechts. Ook werd bij de veldinspectie onthechting tussen de waterdichte laag en de pvc-afvoerbuis geconstateerd.

Dit proces vindt plaats in de loop van de tijd en sluit direct aan met de ervaringen van bewoners die aangeven dat het probleem in de loop van de tijd erger is geworden. Ook de probleemlocaties lijken nauw aan te sluiten bij de (vermoedelijke) onthechtingslocaties van de waterdichte laag. In afbeelding 4.1 is dit weergegeven.

Afbeelding 4.1 (Vermoedelijke) onthechtingslocaties waterdichte laag en correlatie met veelvoorkomende probleemlocaties



De bovenstaande afbeelding verklaart echter niet waarom op locatie 1, aan de frontmuur zijde, veruit de grootste problemen worden ervaren. Daar is sprake van andere mechanismen en deze worden besproken onder mechanismen 2 en 3.

4.2 Mechanisme 2: vochtinzuiging baksteen en metselmortel

Bakstenen en metselmortel hebben een vochtinzuigende werking. De mate waarin dit gebeurt is sterk afhankelijk van het type baksteen en mortel. De oude bakstenen en metselmortel, die zijn gebruikt in de bouw van de frontmuur en werfkelders, zuigen in sterke mate vocht op.

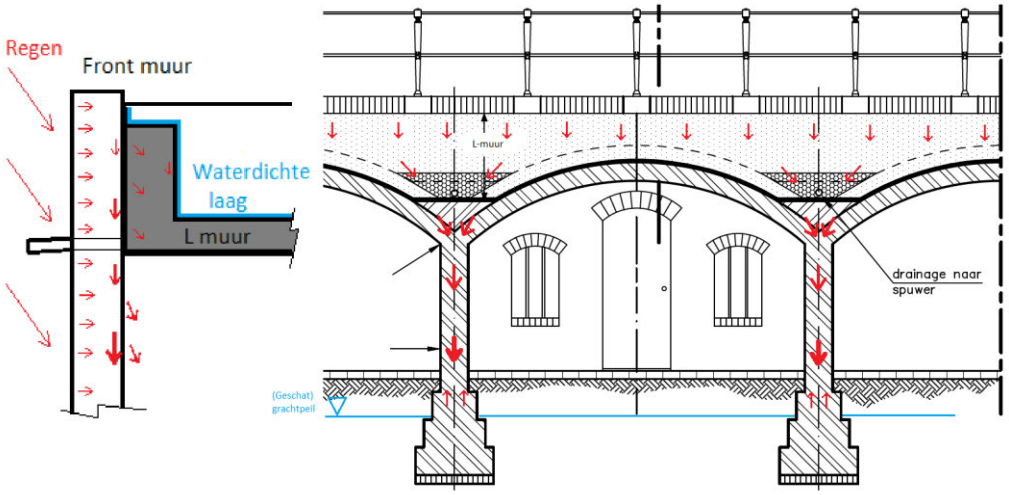
In afbeelding 4.2 is ter illustratie hiervan een foto weergegeven van een gracht in Den Bosch. Te zien is dat het vocht ruim een meter omhoog wordt gezogen in de oude bakstenen.

Afbeelding 4.2 Voorbeeld foto die inzuigende werking van oude baksteentypes toont



De relevantie voor de situatie aan de Oudegracht is dat op deze locatie bij regenval vocht wordt ingezogen door de frontmuur. Onder zwaartekracht ‘stroomt’ het water (met name via de metselmortel) naar beneden, waar het zich ophoopt. In afbeelding 4.3 is dit principe schetsmatig weergegeven in dwarsdoorsnede en vooraanzicht.

Afbeelding 4.3 Inzuigende werking frontmuur (links) en vochtophoping onderin de keldermuren (vooraanzicht rechts)

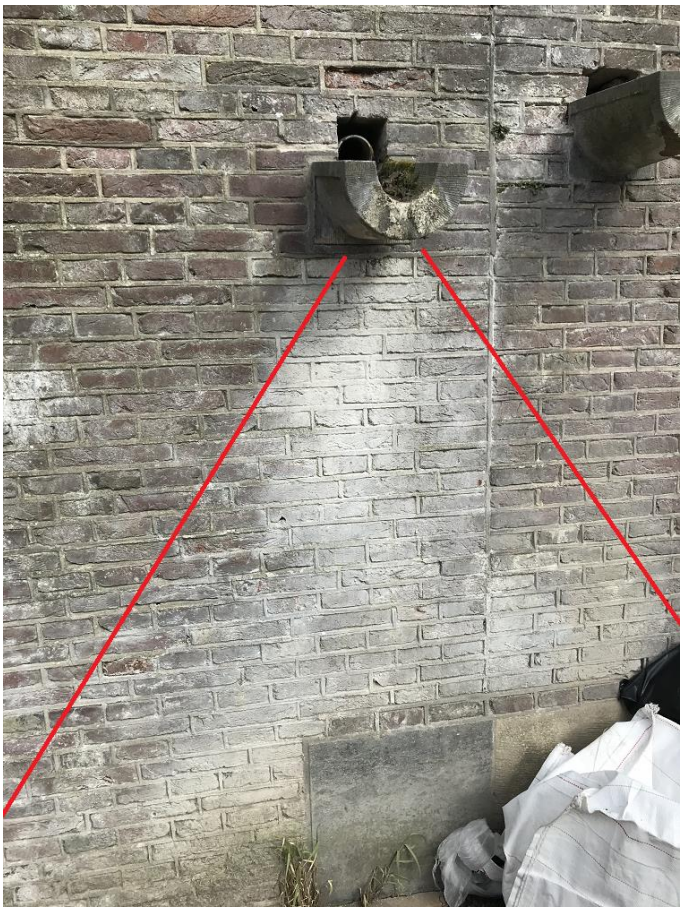


Vochtinzuiging alleen verklaart de problematiek aan de voorzijde echter onvoldoende. De vochtinzuiging wordt pas echt een probleem in combinatie met de concentratie van water aan de voorzijde, zoals besproken in mechanisme 3.

4.3 Mechanisme 3: concentratie van water

Aan de voorzijde van de frontmuur vindt onder de spuwers concentratie van water plaats. In afbeelding 4.4 wordt dit weergegeven. Er is een duidelijke watervlek zichtbaar in driehoekige vorm, beginnend vanaf de spuwer.

Afbeelding 4.4 Watervlek onder spuwer, in dit voorbeeld bij nummer [redacted]



De oorzaak van de watervlek moet worden gezocht in het effect dat water plakt aan andere materialen (adhesie). Bij het druppelen vanuit de spuwer blijft een deel plakken en loopt via de onderzijde van de spuwer naar de frontmuur. In afbeelding 4.5 is dit weergegeven.

Afbeelding 4.5 Water blijft 'plakken' aan onderzijde van de spuwer bij uitdruppelen



Ook de wind die de waterdruppels richting de muur blaast speelt hierin een rol. De watervlek die hierdoor uiteindelijk wordt gevormd aan de voorzijde komt overeen met de driehoekige vorm van de vochtdoorslag aan de binnenzijde van de woningen, zoals weergegeven in afbeelding 4.6.

Afbeelding 4.6 Voorbeeld (nummer [redacted] van driehoekige vorm van doorslag aan voorzijde van kelder



Vermoedelijk speelt op sommige locaties het 'plakken' effect ook bij de uitlaat van de buis op de spuwer. In afbeelding 4.7 is een voorbeeld weergegeven van een horizontale uitlaat van een buis en een voorbeeld van een neerwaartse elleboog op de uitlaat. In het eerste geval speelt de terugloop van water vermoedelijk veel sterker.

Afbeelding 4.7 Horizontale uitlaat van buis (links) en neerwaartse elleboog (rechts)





Bij nummer [redacted] speelt ook de concentratie van water een belangrijke rol. Het regenwater dat op de lantaarnpaal valt loopt naar de sokkel af en wordt geconcentreerd op de onderliggende muur, direct boven het raam. De hierdoor ontstane watervlek is weergegeven in afbeelding 4.8. Het water wordt ingezogen in de muur boven het raam en 'stroomt' via de metselmortel naar de lekkage locatie.

Afbeelding 4.8 Concentratie van water onder lantaarnpaal boven raam nummer [redacted]



4.4 Mechanisme 4: optrekkend vocht

Zoals weergegeven in eerdere afbeelding 4.3 is er waarschijnlijk ook sprake van enig optrekkend vocht vanuit de ondergrond. Echter speelt dit vermoedelijk een kleine rol in de problematiek. Immers, als optrekkend vocht een grote rol speelde zouden er vochtproblemen worden gezien in de lengterichting van de keldermuren langs de gehele plint.

4.5 Mechanisme 5: tegenschot afvoerbuis

Uit eerder veldonderzoek, zoals beschreven in **'Project gerelateerde probleemanalyse met plan van aanpak voor lekkende werfkelder [redacted]-[redacted]** (bijlage I), is gebleken dat de dichte ø80 mm pvc-afvoerbuizen op tegenschot kunnen liggen. De buis loopt niet af in de richting van de frontmuur maar (iets) de andere kant op. Dit betekent dat er altijd een restje water bij de inlaat van de buis achterblijft dat niet kan worden afgevoerd. Dit draagt bij aan het feit dat de ondergrond altijd nat is op deze locaties, zoals nader beschreven in de volgende paragraaf.

4.6 Mechanisme 6: altijd nat

Het hemelwatersysteem berust erop dat al het regenwater de ondergrond intrekt en dan wordt afgevoerd. In het zandpakket wordt het water langere tijd vastgehouden en komt pas tot (vertraagde) afvoer als de ondergrond verzadigd is. In de praktijk betekent dit dat grond boven de waterdichte laag altijd nat is, ook als de afvoerbuis niet onder tegenschot ligt. Daarbij gaat het met name om de laagste punten in de waterdichte laag. Vermoedelijk versnelt dit gegeven het verouderingsproces van de waterdichte laag en het aanhechtingsmateriaal en leidt dit mede tot de onthechting die bij de veldinspecties werd gezien.

4.7 Mechanisme 7: wijking

Tijdens de veldinspecties werd gezien dat de frontmuur is geweken. Boven nummer [redacted] was een breuklijn zichtbaar in de kelderboog en boven nummer [redacted] was te zien dat de lantaarnpaal was scheefgezakt en de muur 2,5 cm meer was geweken dan het naastliggende muurdeel. Dit is te zien in afbeeldingen 4.9, 4.10 en 4.11. Belangrijk is om te vermelden dat afbeelding 4 9 is toegevoegd omdat deze de wijking van de muur goed weergeeft. De breuklijn op deze locatie was geen bron van lekkage en de bovenliggende vlijlaag werd bij de ontgraving intact aangetroffen.

Afbeelding 4.9 Breuklijn in kelderboog nummer [redacted] als gevolg van zetting



Afbeelding 4.10 Overhellende lantaarnpaal en wijking frontmuur bij nummer [redacted]



Afbeelding 4.11 Wijking frontmuur nummer [redacted] bij dilatatievoeg naast lantaarnpaal



Het is mogelijk dat er door de wijking meer ruimte ontstaat tussen de aansluiting van de frontmuur op de kelder of de L-muur, waardoor water gemakkelijker naar beneden kan stromen. Uit het onderzoek kan echter niet worden gezegd in welke mate dit een rol speelt. Water dat door de waterdichte laag dringt kan door de wijking en breuklijnen extra snel de kelders bereiken.

5

VERBETERMAATREGELEN

5.1 Algemeen

Op basis van het onderzoek bij Oudegracht [redacted] is een aantal problemen naar voren gekomen. In dit hoofdstuk worden oplossingsrichtingen gegeven. Deze oplossingsrichtingen zijn voor het merendeel niet alleen voor deze adressen van toepassing zijn, maar kunnen ook in soortgelijke gevallen in het wervengebied worden uitgevoerd. De maatregelen worden alleen besproken op hoofdlijnen, er worden geen detailanalyses of berekeningen uitgevoerd.

Over het algemeen kan worden gesteld dat er geen verbetermaatregelen mogelijk zijn die de problematiek volledig en duurzaam zullen verhelpen. De kelders zijn gesitueerd tussen de frontmuur, het gevelpand en de bovenliggende straat, waardoor het geheel voorkomen van vochtproblemen geen realistisch uitgangspunt is.

Wel kan de situatie worden verbeterd. De mogelijke verbetermaatregelen vallen grof gezegd uiteen in 2 opties, te weten:
- wijziging van het werkingsprincipe en algehele modernisering van het HWA-systeem;
- reparatie en behoud van het huidige werkingsprincipe van het HWA-systeem met verbetermaatregelen.

5.2 Wijziging van het werkingsprincipe en modernisering van het HWA-systeem

In deze optie wordt een volledig nieuw HWA-systeem aangelegd waarbij het water van de dakgoten en kolken wordt verzameld in een nieuw buizenstelsel dat direct afvoert op de Oudegracht.

In deze aanpak is een (goed functionerende) waterdichte laag echter nog steeds cruciaal. Dit is de meest kostbare oplossing aangezien zowel een nieuw hemelwatersysteem wordt aangelegd als de waterdichte laag wordt vervangen. Het is niet mogelijk een goede kosten-baten afweging te maken van deze aanpak, maar deze aanpak leidt er in ieder geval toe dat het grondpakket boven de kelders zo droog mogelijk zal blijven wat zal bijdragen aan het verbeteren van de vochtproblematiek.

Het volledig wijzigen van het afwateringsmechanisme naar een ideale situatie is echter niet mogelijk zonder dat het historische erfgoed wordt beschadigd. Daarnaast zijn er veel ruimtelijke beperkingen om de afwatering te wijzigen naar een ideale situatie. Om deze reden wordt hieronder met name ingegaan op voorstellen om het huidige afwateringssysteem te optimaliseren.

5.3 Behoud van het bestaande werkingsprincipe van het HWA-systeem

In deze aanpak wordt het bestaande systeem hersteld en blijft het werkingsprincipe behouden. Hierbij zijn herstelmaatregelen benodigd en kunnen aanvullende maatregelen worden uitgevoerd. De eventueel te nemen maatregelen worden in de dit hoofdstuk besproken.

5.3.1 Maatregel 1: vervangen waterdichte laag

Als de kelder wordt gebruikt als woning, horeca of winkel dan is het essentieel om een waterdichte laag op de kelder te hebben. Als deze laag, zoals hier het geval is, gebreken begint te vertonen zal deze vervangen moeten worden. De laag fungeert als het dak van de kelderbogen. Net als het dak van elk huis heeft ook deze waterdichte laag een maximale levensduur. De gemeente Utrecht heeft aangegeven dat de fabrikant en aannemer van de waterdichte laag ten tijden van de installatie mid-jaren '90 een garantie voor waterdichtheid van 10 jaar hebben gegeven.

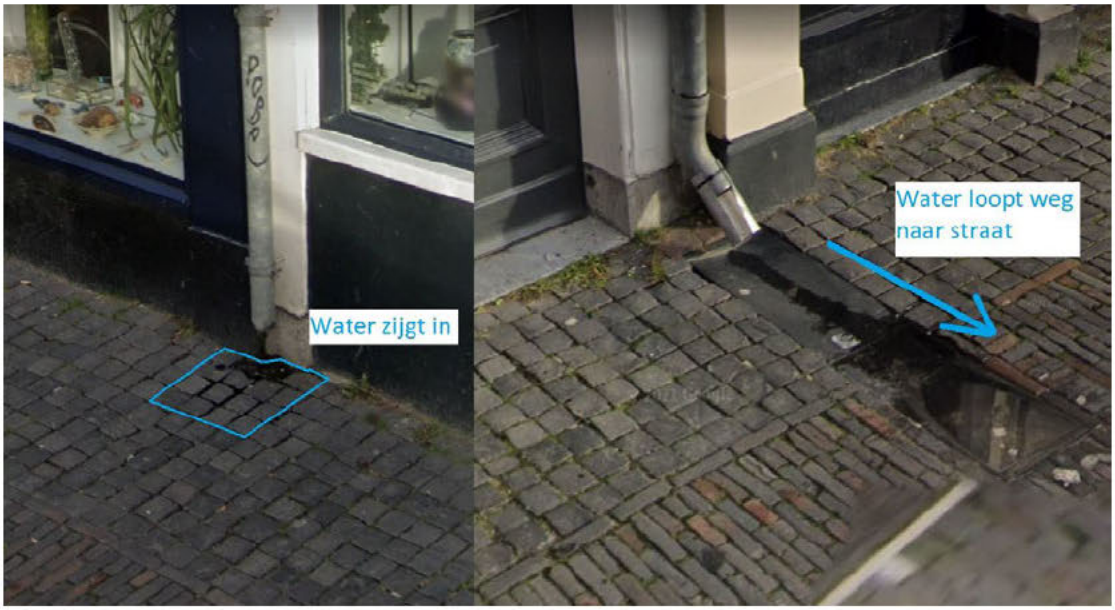
Bij de vervanging dient speciale aandacht te worden gegeven naar de aanhechting van de nieuwe laag op bestaande materialen zoals het beton van de L-muur, het baksteen van de gevelmuur en de pvc-buis. Dit zijn de belangrijkste risicolocaties voor onthechting met lekkage tot gevolg. Daarbij wordt geadviseerd dat de gemeente onderzoekt wat het beste type afdichtingsmateriaal en hechtingssysteem is voor deze toepassing. Vermoedelijk zijn er nu betere technieken beschikbaar dan in de jaren '90 voor handen waren.

Na het aanbrengen van de nieuwe waterdichte laag wordt wel verwacht dat op de langere termijn de problematiek langzaam weer terugkeert. Dit werd ook gezien na de werkzaamheden die in de jaren '90 zijn uitgevoerd.

5.3.2 Maatregel 2: verbeteren dakafvoer bovengronds

Hemelwaterafvoeren die direct op de bestrating afwateren bij de gevel zullen voor versnelde lekkageproblemen zorgen, zoals bij dakafvoer van nummer [redacted] In dergelijke gevallen wordt geadviseerd om de waterafvoer van de gevel af te voeren met een elleboog zoals bij afvoer [redacted] is uitgevoerd. Het daarbij toepassen van een hardstenen afvoergoot zoals bij nummer [redacted] is toegepast is ook een goede maatregel. In afbeelding 5.1 is dit nogmaals weergegeven.

Afbeelding 5.1 Aanpassen dakafvoer nummer [redacted] (links) zoals nummer [redacted] (rechts)

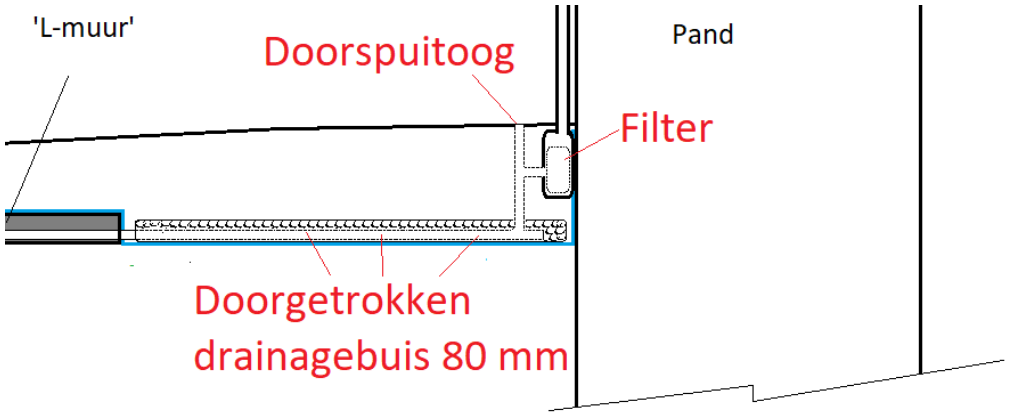


Als alternatief op maatregel 2 zou maatregel 3 kunnen worden toegepast op de dakafvoeren die op de straat afvoeren.

5.3.3 Maatregel 3: verbeteren dakafvoer ondergronds

Het is een optie om de dakafvoeren direct op het ondergrondse systeem aan te sluiten. Dit is weergegeven in afbeelding 5.3.

Afbeelding 5.2 Dakafvoeren verbinden aan ø80 mm buis met filter en doorspuitoog



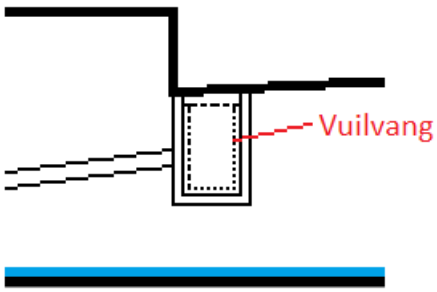
Door deze maatregel zou het grootste deel van het dakwater bij een regenbui direct wordt afgevoerd door de spuwer. Hierdoor zullen de ondergrond en keldermuren dus (gemiddeld) droger zijn. 2 aandachtspunten van deze aanpak zijn:

1 het water van de dakafvoeren dient eerst gefilterd te worden om verstopping van de ø80 mm buis te voorkomen. Ook is een doorspuitoog benodigd;
2 het water zal bij regen mogelijk hard uit de spuwers 'spuiten'. Het is de vraag of dit wenselijk is.

5.3.4 Maatregel 4: verbeteren afvoer straatkolken

Door het aanbrengen en regelmatig schoonmaken van een vuilvang op de straatkolken wordt kans op verstopping van het ondergrondse systeem sterk verminderd. In afbeelding 5.2 wordt dit geschetst.

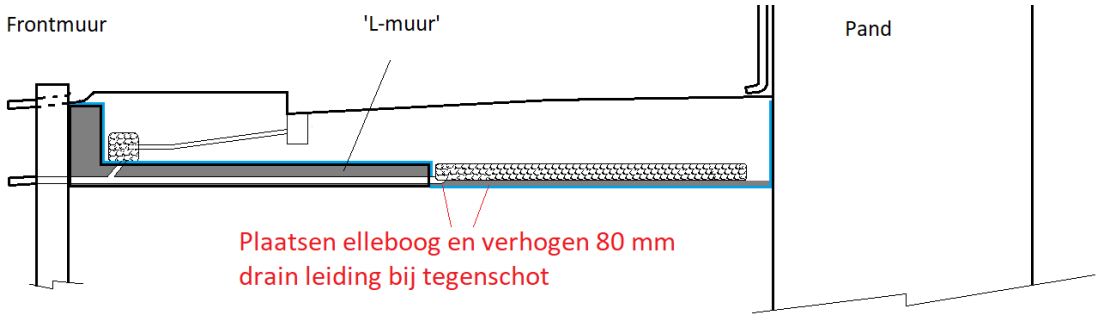
Afbeelding 5.3 Monteren vuilvang in straatkolken



5.3.5 Maatregel 5: verbeteren afvoer L-wand: afvoerbuis

Door een kleine elleboog te maken aan de inlaatzijde van de ø80 mm buis en het hele volume dat lager ligt dan de inlaat uit te vullen met mortel, wordt bewerkstelligd dat het systeem geheel droog kan lopen. Dit is weergegeven in afbeelding 5.4. Dit helpt lekkage bij de aanhechting van de waterdichte laag op de pvc-buis voorkomen.

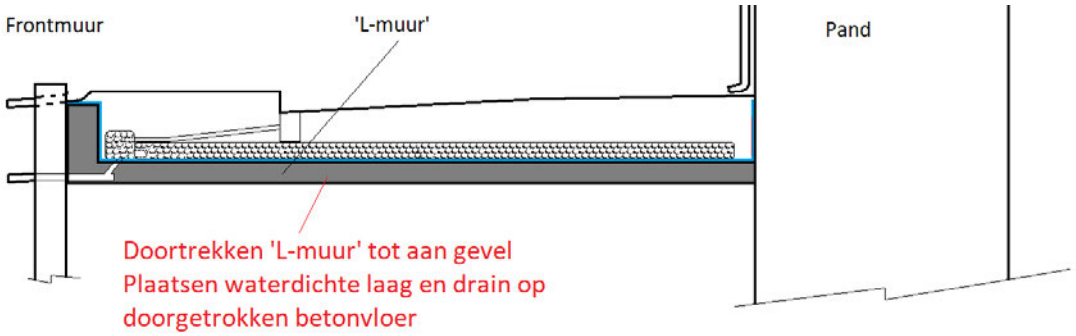
Afbeelding 5.4 Oplossen tegenschot ø80 mm buis



5.3.6 Maatregel 6: verbeteren afvoer L-wand: uitvullen

Door de L-muur door te trekken naar de gevel verdwijnt het laagste punt in de waterdichte laag. Dit is weergegeven in afbeelding 5.5.

Afbeelding 5.5 Verlengen L-muur tot aan gevelwand



De verbetering door deze aanpak is relatief beperkt omdat hierdoor (slechts) 1 faallocatie is weggenomen; die van de aanhechting tussen de pvc-buis en de waterdichte laag. Deze maatregel wordt voor de volledigheid vermeld maar is erg kostbaar en levert voor die kosten relatief weinig meerwaarde. Daarom wordt niet geadviseerd dit werkelijk uit te voeren.

5.3.7 Maatregel 7: verminderen vocht werfmuur door aanbrengen ketting vanaf spuwermond

Om de problemen aan de voorzijde te voorkomen is het essentieel om te voorkomen dat water geconcentreerd afloopt over de muur onder de spuwers. Mogelijk kan de aanleg van een ketting tussen de spuwermond en de ondergrond hierbij helpen. Het water blijft aan de ketting ‘plakken’ in plaats van aan de onderzijde van de spuwers. Ook helpt de ketting opspatten van druppelende water vanaf de grond voorkomen. In deze oplossing is het belangrijk de doorvoer iets naar beneden door te trekken om terugloop van water via de onderzijde van de spuwer te voorkomen. Een voorbeeld is weergegeven in afbeelding 5.6.

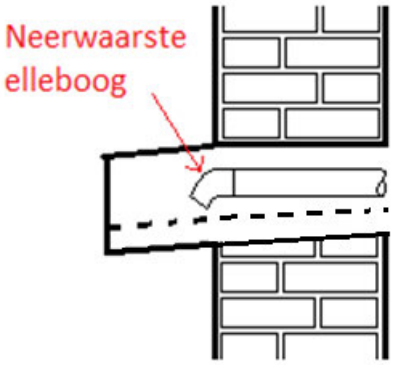
Afbeelding 5.6 Voorbeeld ketting (links) vanaf spuwer met doortrekken van doorvoer (rechts)



5.3.8 Maatregel 8: verminderen vocht werfmuur door plaatsing neerwaartse elleboog op pvc-buisuitlaten

De uitlaten van de pvc-buizen in de spuwermond dienen ver genoeg naar voren te zijn aangebracht, zodat water niet kan teruglopen. Daarbij dient het laatste deel van de buis een neerwaartse elleboog te zijn om te voorkomen dat druppels aan de onderzijde van de buis teruglopen de muur in. Dit is weergegeven in afbeelding 5.7.

Afbeelding 5.7 Neerwaartse elleboog monteren op uiteinden plastic buizen

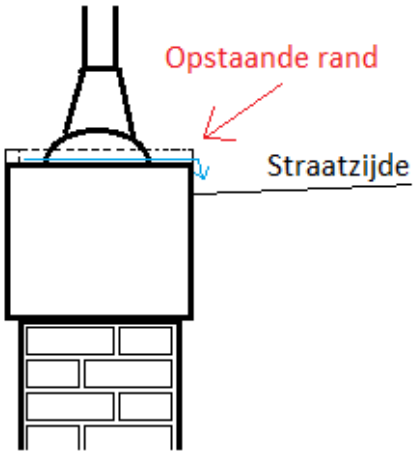


De noodzaak dient te worden ingeschat per locatie. Op sommige locaties is dit van beperkt belang, maar er werden ook uitlaten gezien die geheel vlak lagen, met vlak daarachter metselwerk. Op dergelijke locaties levert deze maatregel zeker een bijdrage aan het droog houden van de frontmuur.

5.3.9 Maatregel 9: verminderen vocht werfmuur door aanpassingen aan sokkel van lantaarnpaal nummer [redacted]

Ten opzichte van de voorgaande maatregelen is dit een locatie-specifieke maatregel. De concentratie van water onder de lantaarnpaal voor nummer [redacted] dient te worden voorkomen. Voorgesteld wordt de lantaarnpaal recht te zetten en daarbij een kleine opstaande rand op de voet van de lantaarnpaal aan te brengen, zoals in afbeelding 5.8.

Afbeelding 5.8 Opstaande rand rondom voet van lantaarnpaal



De opstaande rand voorkomt dat het water van de lantaarnpaal naar beneden stroomt langs de frontmuur.

De wijking van de muur en verzakking van de lantaarnpaal (die inmiddels erg schuin staat) verklaart mogelijk de reden dat dit probleem erger is geworden in de loop van de tijd. De sokkel van de lantaarnpaal is door de wijking van de muur steeds verder verdraaid waardoor nu al het water vanaf de sokkel afstroomt richting de frontmuurzijde. Een (voldoende hoge) opstaande rand voorkomt daardoor mogelijk een aanzienlijk deel van de problematiek bij het raam.

Enige concentratie van het water zal in de toekomst desondanks blijven plaatsvinden op deze plek. De doorslag van water in de muur is vermoedelijk ook erger geworden omdat de metselmortel in de loop van de tijd is uitgeloogd. Het kan daarom noodzakelijk zijn bij de maatregel ook de voegen in de frontmuur boven het raam te repareren.

5.3.10 Maatregel 10: verminderen vocht werfmuur door aanbrengen waterwerende laag op de frontmuur

Als alternatief op maatregel 7 en 9 kan de gehele frontmuur behandeld worden met een impregnerende laag om doorslag van water te voorkomen. Dit heeft mogelijk wel een effect op het aanzicht van de gevel. Geadviseerd wordt om te onderzoeken hoe goed een dergelijke impregnerende laag zou kunnen werken op deze locatie en wat het eventuele effect kan zijn op het aanzicht van de frontmuur.

5.3.11 (Alternatieve) Maatregel 11: Verminderen inzijging naar ondergrond

Op basis van de bevindingen van deze studie is als alternatieve maatregel ook overwogen om meer kolken of lijngoten te plaatsen voor de afvoer van hemelwater. Op basis van de huidige weginrichting wordt echter verwacht dat enkel het plaatsen van extra kolken of lijngoten geen aanzienlijke verbetering op zal leveren. Het water zal in de bestaande situatie in onvoldoende mate afstromen richting de kolken en er zal nog veel water inzijgen naar de ondergrond.

Wanneer deze maatregel toch wordt overwogen, wordt een beter effect bereikt als het plaatsen van extra kolken of lijngoten zou worden gecombineerd met;

- het aanpassen van het wegprofiel naar bijvoorbeeld een v-profiel of zaagtand-profiel om de afstroming van water naar de kolken te bevorderen;
- het aanbrengen van asfaltverharding om inzijging in de straat te voorkomen;
- wanneer asfalt onwenselijk is, vervangen van de bestaande open verharding met een andere type open verharding dat minder water door de voegen laat.

Wanneer deze aanpak wordt overwogen, dan wordt geadviseerd onderzoek te doen of er een type open verharding bestaat die in staat is om inzijging van hemelwater aanzienlijk te verminderen. Ook dient onderzocht te worden welk wegprofiel wenselijk en haalbaar is voor de Oudegracht gegeven de hoge ligging van de kelderbogen.

6

CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN

Geconcludeerd wordt dat het werkingsprincipe van het hemelwatersysteem voor een belangrijk deel berust op infiltratie, berging en drainage. Het grootste deel van het dakwater en wegwater belandt (via kolken of inzijging) eerst in de ondergrond, waarna het vertraagd wordt afgevoerd via de spuwer(s) en de werf naar de gracht.

De capaciteit van het systeem is beperkt maar voldoende, zeker gezien het werkingsprincipe met vertraagde afvoer. De bestaande buizen hebben afdoende theoretische capaciteit voor de afvoer van de tweejarige normbui, hoewel de kleine buismaten wel een belangrijk verstoppingsrisico vormen.

Door de insluiting van de kelders tussen de frontmuur, het gevelpand en de straat is het volledig en duurzaam vochtvrij houden van de kelders geen realistisch uitgangspunt, omdat vochtproblemen in meer of mindere mate zich zeer waarschijnlijk zullen blijven voordoen op deze locatie.

Uit het veldonderzoek werd ook geconcludeerd dat het onderhoud van het hemelwatersysteem verbeterd kan worden. Desondanks speelt de onderhoudsstaat van het systeem, zoals aangetroffen bij de inspecties, vermoedelijk geen grote rol in de ervaren problemen.

De conclusies en aanbevelingen ten aanzien van de specifieke lekkages en vochtproblemen zijn hieronder weergegeven. Deze zijn uitsluitend gebaseerd op het uitgevoerde onderzoek. Voorafgaand aan de eventuele toepassing van de aanbevolen maatregelen, dienen deze met de gemeentelijke beheerders en relevante gemeentelijke beleidsafdelingen te worden beoordeeld op wenselijkheid en uitvoerbaarheid. De conclusies en aanbevelingen ten aanzien van de specifieke lekkage en vochtproblemen, zijn als volgt.

Lekkage aansluiting kelder op gevel bij nummer [redacted]

De oorzaak van de lekkage moet worden gezocht in de afwerking van de dakafvoer, waardoor al het dakwater de grond inzijgt. Geadviseerd wordt een elleboog aan te brengen aan de onderzijde van de dakafvoer en een betonnen opvang die het water naar de straat toe leidt (**maatregel 2**). Tevens wordt geadviseerd de waterdichte laag te vervangen en zorg te dragen voor een goede aanhechting tussen de waterdichte laag en de gevel (**maatregel 1**).

Lekkage 'halverwege' kelderboog

De oorzaak van de lekkage moet worden gezocht in onthechting tussen de waterdichte laag en de inlaat van de pvc-buis. Geadviseerd wordt de waterdichte laag te vervangen en zorg te dragen voor een goede aanhechting tussen de waterdichte laag en de pvc-buis (**maatregel 1**). Indien mogelijk kan het tegenschot worden opgelost middels **maatregel 5**, hoewel per locatie een inschatting dient te worden gemaakt van de haalbaarheid.

Vochtproblemen voorzijde kelderboog

De oorzaak van deze vochtproblemen moet worden gezocht in een combinatie van **faalmechanismen 2 en 3**, beschreven in hoofdstuk 5. Het water loopt geconcentreerd af over de frontmuur onder de spuwers en de baksteen en mortel zuigen dit water gemakkelijk in.

Geadviseerd wordt om in eerste instantie de volgende, relatief kleine, maatregelen te nemen om het vocht op de werfmuur te verminderen:

- aanbrengen van ketting van spuwermond naar de grond (**maatregel 7**);
- aanbrengen neerwaartse elleboog op alle pvc-uitlaten in de spuwers (**maatregel 8**).

Lekkage uit rollaag van linker raam nummer [redacted]

De oorzaak van deze vochtproblemen moet worden gezocht in een combinatie van **faalmechanismen 2 en 3**, beschreven in hoofdstuk 5. Het water loopt geconcentreerd af van de lantaarnpaal en sokkel en de muur zuigt dit water gemakkelijk in.

Geadviseerd wordt om het vocht, dat afloopt op de werfmuur, te verminderen door een de sokkel van de lantaarnpaal recht te zetten en vervolgens een opstaande rand rondom de sokkel van de lantaarnpaal aan te brengen (**maatregel 9**). Mogelijk is de metselmortel in de loop van de tijd uitgeloogd, waardoor ook het herstel van het voegwerk van de werfmuur mogelijk kan bijdragen aan verbetering van het probleem.

Overige adviezen

In aanvullingen op bovenstaande werkzaamheden wordt het volgende geadviseerd:

- het aanbrengen van een vuilvang in de straatkolken en geregeld onderhoud (**maatregel 4**);
- het controleren van het effect van de genomen maatregelen op de ervaren problematiek. Indien deze (onvoldoende) is verholpen, kunnen ingrijpendere en kostbaardere **maatregelen als 3, 6 en 10** worden overwogen;
- het doen van meer onderzoek naar de kosten versus baten van **maatregelen 3, 6, 10** en **11**;
- het uitvoeren van nader onderzoek naar de volgende onderzoeksvragen:
  - wat is het meest geschikte materiaal voor het aanbrengen van de waterdichte laag in deze situatie?
  - wat is het meest geschikte hechtingssysteem tussen de waterdichte laag en andere materialen, zoals de pvc-afvoerbuis, de bakstenen gevelmuur en de betonnen L-muur? Deze aanhechtingen vormen de grootste risico locaties voor lekkage;
  - hoe goed werkt het aanbrengen van impregnerend materiaal op de frontmuur en wat is het (eventuele) nadelige effect op het aanzicht van de muur?

Bijlage(n)

BIJLAGE: PROJECT GERELATEERDE PROBLEEMANALYSE MET PLAN VAN AANPAK VOOR LEKKENDE WERFKELDER [redacted]-[redacted]

Project gerelateerde probleemanalyse met plan van Aanpak voor lekkende werfkelder Oudegracht [redacted]

Inleiding:

In oktober 2019 is er bij UVO van de huurder een klacht binnengekomen van 2 stuks lekkende werfkelders Oudegracht [redacted]
De huurders hebben lekkage geconstateerd in de werfkelders.
Nadat er door BORG een 1e onderzoek is geweest of het riool van de werfkelder de oorzaak was van de lekkage, zijn de aanwezige spuwers doorgespoten.

Klachtenanalyse:
Nadat de klacht van lekkage nog niet was opgelost, heeft [redacted] op 8 januari een 1e bezoek gebracht aan de werfkelders om de lekkage te inventariseren.

Naar aanleiding van het bezoek, zijn er 2 acties afgesproken;

- 2 stuks Spuwers in de geboorte van het gewelf met camera inspecteren.
- Kabels en leidingen in beeld brengen onder het rijdek.

Uitkomst van deze 2 acties:
1: spuwers inspecteren met camera:
1 Spuwer blijkt niet verstopt te zitten maar heeft tegenschot in de geboorte van het gewelf, waardoor er plasvorming ontstaat in het geboorte van het gewelf.
1 spuwer functioneerde niet. Deze was na 40 cm niet meer toegankelijk met de camera..



2: Vrijgegraven Nutsleidingen.
Om te bepalen of we een waterdichte laag kunnen aanbrengen op het gewelf van de werfkelder, is er onderzocht of de aanwezige Nutsleidingen ervoor zouden kunnen zorgen dat de waterdichte laag niet kan worden aangebracht.



Gasleiding

Er is uit onderzoek geconstateerd dat de aanwezige gasleiding op het gewelf rust van de welfkelder.
Dit vraagt extra aandacht tijdens het aanbrengen van de waterdichte laag.
Doordat er op de Oudegracht een aslastbeperking geld, is de uitvoering met aangepast licht materieel

Uitvoering:
Om de lekkage van de werfkelder duurzaam en onder garantiecertificaat op te lossen, is er voor gekozen om een waterdichte laag op het gewelf van de werfkelders aan te brengen. Dit product heeft de goedkeuring van Erfgoed.

Werkomschrijving:
Gehele realisatie uitvoeren met licht materieel en zonder tijdelijke depot op locatie.

- Plaatsen van omleidingsborden van omleidingsplan voor het verkeer.
- Bestaande verharding opnemen en afvoeren naar tijdelijk depot.
- Met zandzuiger zand op het gewelf en tussen kabels verwijderen.



- Omdat de locatie Oudegracht niet gebruikt kan worden als depot van vrijgekomen zand, zand met licht materieel buiten Oudegracht deponeren in een container.
- Als zand niet geschikt is voor hergebruiken; b.v. vervuiling met puin, zal het zand afgevoerd worden naar gemeentelijk depot en indicatief gekeurd worden voor hergebruik.
- Indien het zand geschikt is voor hergebruiken, zal de container dienen als tijdelijk depot

- Indien het zand niet toepasbaar is door puin of vervuiling, afvoeren naar Pouw om te laten reinigen.
- Gewelf van werfkelders schoonvegen.
- Gewelf controleren op scheurvorming.
- Aanbrengen van Novacell waterdichte laag.
- 2 stuks spuwers functioneel maken door ze optimaal op afschot te laten afvoeren.
- Bestaande gasleidingen op het gewelf laten rusten met een flexibele fundering.
- Aandacht voor oude loden waterleidingen.
- Gewelf eventueel met schoon zand aanvullen en verdichten.
- Bestrating uit depot van aannemer transporteren naar locatie voor herstraten.
- Tijdens de uitvoering is een stalen loopvlonder voorzien voor fietsers en voetgangers.

Risico`s:

- Ernstige vervuiling van zand zou kosten verhogend kunnen werken.
- Doordat de gasleiding op het gewelf rust, moet tijdens het aanbrengen van de waterdichte laag de gasleiding tijdelijk enigszins gelicht worden. Deze wijze van uitvoering zou vertraging kunnen veroorzaken i.v.m. communicatie met eigenaar van de gasleiding [redacted].
- Tijdens het vrijgraven van het gewelf is het mogelijk dat er scheuren worden geconstateerd in de gewelven van de werfkelder. Dit zou hoge kosten met zich meebrengen. Vooraf onderzoek om dit uit te sluiten is niet mogelijk.

Planning en voorbereiding:

- I.v.m. met kans op vorst of sneeuw, hanteren we 4 januari 2021 als een Go or No Go.
- Bij het doorgaan van de werkzaamheden,4 januari tekst maken voor het wijkbericht. Wijkbericht wordt in de week van 4 januari verspreidt.

- Nadat we 4 januari 2021 hebben besloten om de werkzaamheden uit te gaan voeren, worden op die zelfde dag de parkeerverboden geplaatst.
- In de week van 11 januari worden trillingmeters geplaatst in de werfkelders rondom het werk. Deze metingen zorgen ervoor dat we een week trillingen registreren in het dagelijks verkeer. In deze zelfde week worden ook de omringende werfkelders door een onafhankelijke partij in een O-opnamen vastgelegd.
- Het waterdicht maken van de 2 werfkelders duurt 3 weken.

Budget:

90.000,- euro waarvan 15.000,- Stelposten
Stelposten kunnen gebruikt worden voor de loopvlonder en kosten reinigen grond bij Pouw.

Gemeenteraad

Dossiernummer	2401
Vertrouwelijk	Nee
Vergaderdatum	23 december 2021
Agendapunt	22.4
Titel	Raadsbrief Startdocument regeling risicovolle projecten wervengebied
ID	2571
Behandelend ambtenaar	Eelko van den Boogaard
Telefoon	18030
E-mail	ee.van.den.boogaard@utrecht.nl
Datum collegebesluit	
Geocodering	
Thema	Bestuur en ondersteuning
Portefeuillehouder	Wethouder Klein
Beleidsveld	Financiën
Referendabel	
Reden niet referendabel	
Raadsadviseur (lijst)	Jochim Schueler/Cie Veiligheid, Bestuur en Financiën/06-42238564
Behandelvoorstel	
Resultaat commissiebehandeling	
Resultaat raadsbehandeling	

Geagendeerd	Vergaderdatum
Gemeenteraad	23 december 2021

Voorgesteld besluit

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

Gemeente Utrecht

Aan de gemeenteraad

Behandeld door	Eelko van den Boogaard	**Datum**	20 december 2021
Doorkiesnummer	18030	**Kenmerk**	7327455 20211221 EB
E-mail	ee.van.den.boogaard@utrecht.nl	**Onderwerp**	Startdocument regeling risicovolle projecten wervengebied
Bijlage(n)	-	**Beleidsveld**	Openbare ruimte

Geachte leden van de raad,

Bij de bespreking van de regeling risicovolle projecten in de raadscommissie Veiligheid, Bestuur en Financiën van 16 december 2021 zijn vragen gesteld over het startdocument en de voortgangsrapportage wervengebied. Daarbij is - met verwijzing naar de het debat bij de vaststelling van het programmaplan wervengebied door uw raad op 15 juli 2021 - gesproken over het proces om te komen tot de verdeling van de kosten van het herstel van (schade) van de middeleeuwse kelders en over de procesrisico's. We hebben u toegezegd voor de behandeling van de regeling risicovolle projecten in de gemeenteraad u hierover per brief te informeren en in het startdocument explicieter op te nemen dat de voortgangsrapportage werven en de bijbehorende raadsbrief van 30 september 2021 als bijlage onderdeel uitmaken van het startdocument zodat dit integraal onderdeel is van de besluitvorming over het raadsvoorstel. Een strekt ter vervanging van startdocument wervengebied is gepubliceerd op het raadsvoorstellen weekoverzicht.

Deze aspecten konden destijds nog niet worden opgenomen in het startdocument wervengebied. In de raadsbrief van 17 september 2021 over de voortgangsrapportages regeling risicovolle projecten hebben we daarom toegelicht dat de voortgangsrapportage wervengebied nog wordt aangevuld met informatie over de uitvoeringen van herstel van het erfgoed, voorkomen van schade, regie op beheer en gebruik en samenwerking met eigenaren en beheerders om de toezeggingen in de raadsvergadering van 15 juli 2021 over het programmaplan wervengebied goed te kunnen verwerken. Met de raadsbrief van 30 september 2021 hebben we u deze voortgangsrapportage wervengebied toegestuurd. In deze raadsbrief is ook invulling gegeven om het proces te beschrijven voor het maken van het samenwerkingsarrangement en het proces van besluitvorming over welke variant ('bewijsvermoeden' en 'technisch expert-oordeel') wordt toegepast bij de bekostiging van het herstel van (schade aan) kelders die onderdeel zijn van het uitvoeringsplan."

In het startdocument staat in de paragraaf over risico's een alinea over de risico's als gevolg van een gebrek aan draagvlak en als door verschillende interpretaties van het programmaplan de samenwerking met stakeholders niet soepel verloopt. Naar aanleiding van de bespreking in de

raadscommissie van 16 december 2021 en de vragen over risico's op juridisering, juridische risico's, vertraging in de uitvoering en andere procesrisico hebben we deze alinea in het bijgevoegde startdocument (strekt ter vervanging) hierop aangepast.

In het programmaplan wervengebied staat uitgebreidere informatie over de (proces)risico's. Naast de meer technische risico's zijn samenwerking, verwachtingen en bezwaren expliciet benoemd. Om deze risico's te beheersen zijn onder meer een wervenmeester, strategisch omgevingsmanager en een manager programmabeheersing aangesteld en wordt gewerkt aan samenwerkingsarrangementen met keldereigenaren. Als de (proces) risico's optreden dan benoemen we de gevolgen in de voortgangsrapportages. Het programmaplan wervengebied maakt integraal onderdeel uit van het startdocument wervengebied. In de inleiding van het startdocument wordt naar het programmaplan verwezen. Daarin staan de kaders. In het raadsvoorstel regeling risicovolle projecten is opgenomen dat met de startdocumenten de raad niet de kaders zelf vast stelt, maar de bundeling van reeds vastgestelde kaders voor betreffend project. In het raadsvoorstel programmaplan wervengebied waarover uw raad 15 juli 2021 heeft besloten staat dat het programmaplan kan worden beschouwd als basis voor het startdocument voor de regeling risicovolle projecten.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris, de burgemeester,