

TAM-Omgevingsplan



TAM-omgevingsplan Jan van Galenstraat-Huizingalaan-Van Ginnekenlaan

Vastgesteld, datum nog vast te stellen



TAM-omgevingsplan Jan van Galenstraat-Huizingalaan-Van Ginnekenlaan

Inhoudsopgave

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

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

Motivering wijzigingsbesluit

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doelstelling

Aanleiding

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

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

Doelstelling

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

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

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



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

1.3 Geldend planologisch regime

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

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

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

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

1.4 Juridische aspecten

1.4.1 Het TAM-omgevingsplan is een wijziging van het omgevingsplan

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

1.4.2 Omgevingsvergunningen en het omgevingsplan

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

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

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

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

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

1.4.3 Vergunningvrij bouwen

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

1.5 Leeswijzer

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

Hoofdstuk 2 Relevante beleidskaders

2.1 Rijksbeleid

2.1.1 Nationale Omgevingsvisie (2020)

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

De Visie

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

Toelichting

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

Uitvoeringsagenda

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

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

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

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

De NOVI benoemt vier prioriteiten

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

1. ruimte maken voor klimaatadaptatie en energietransitie;

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

Omgevingsinclusieve benadering

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

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

Afwegingsprincipes

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

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

Plangebied

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

2.1.2 Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl)

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

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

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

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

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

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

Plangebied

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

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

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

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

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

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

2.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

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

Stedelijk ontwikkeling

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

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

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

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

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

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

Motivering evenwichtige toedeling van functies:

De behoefte aan de stedelijke ontwikkeling en regionale afstemming

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

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

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

Definitie stedelijk gebied

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

Grens stedelijk gebied

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

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

Stedelijk gebied en doorschuiven Laddertoets

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

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

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

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

Onderzoek mogelijkheden om binnen stedelijk gebied in behoefte te voorzien

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

Bijvoorbeeld bedrijven die vanuit milieuoverwegingen niet binnen stedelijk gebied passen.

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

Plangebied

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

Kwantitatieve en kwalitatieve onderbouwing

Woningen

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

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

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

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

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

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

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

de subwijk Wittevrouwen, Zeeheldenbuurt in Utrecht Noordoost.

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

Winkels en supermarkt

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

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

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

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

Horeca

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

Geen onaanvaardbare effecten

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

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

2.1.4 Structuurvisie Ondergrond (2018)

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

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

Plangebied

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

2.2 Provinciaal en regionaal beleid

2.2.1 Omgevingsvisie provincie Utrecht en Omgevingsverordening provincie Utrecht

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

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

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

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

Uitwerking beleid in 7 thema's

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

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

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

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

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

De opbouw van de Omgevingsverordening ziet er als volgt uit:

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

Uitvoering

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

Plangebied

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

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

Relevante instructieregels

Voor het plangebied zijn er diverse instructieregels relevant.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.2.2 Ontwikkelingsvisie Noordvleugel Utrecht 2015-2030 (Eindbalans)

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

Woningbouw

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

Werklocaties

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

Voorwaarden

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

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

Plangebied

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

2.2.3 Waterbeheerprogramma 2022-2027: Stroomopwaarts, klimaatbestendig en duurzaam

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

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

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

Plangebied

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

het beleid van het Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden.

2.3 Gemeentelijk beleid

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

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

De groeiende ongelijkheid in de stad

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

De grote woningnood

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

De klimaatcrisis

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

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

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

Plangebied

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

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

2.3.2 Omgevingsvisie Utrecht

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

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

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

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

2.3.2.1 De koers

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

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

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

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

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

Plangebied

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

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

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

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

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

iedereen.

Sturen op kwaliteit

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

Identiteit van Utrecht

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

Dynamiek van de stad

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

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

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

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

Verdichting

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

Hoogtes

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

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

van extra verdiepingen ten opzichte van omliggende bebouwing is maatwerk.

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

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

Ruimtelijke uitgangspunten

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

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

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

Plangebied

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

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

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

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

2.3.2.3 Thematisch beleid

2.3.2.3.1 Wonen

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

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

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

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

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

De beleidsnota heeft 4 doelstellingen:

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

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

2. In 2030 wonen meer Utrechters passend.

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

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

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

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

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

Uitgangspunten voor nieuwbouw

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

Sociale huur

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

Middenhuur

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

Betaalbare koop

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

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

Plangebied

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

Huisvestingsbeleid, woningvormingen omzetting

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

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

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

Plangebied

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

Toeristische verhuur en bed-and-breakfast

Toeristische verhuur

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

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

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

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

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

Bed-and-breakfast

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

Plangebied

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

2.3.2.3.2 Werken

Beleidsnota werklocaties 2035

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

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

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

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

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

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

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

Plangebied

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

Ontwikkelingskader detailhandel (2012)

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

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

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

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

Internetwinkels in of bij woningen

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

Internetwinkels op bedrijventerreinen

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

Standplaatsen

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

Plangebied

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

2.3.2.3.3 Natuur

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Plangebied

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



Bomenbeleid Utrecht (2009) aangevuld september 2018

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

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

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

Plangebied

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

Nota Utrechtse soortenlijst (2018)

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

Plangebied

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

2.3.2.3.4 Bouwen

Welstandsnota Utrecht 'De schoonheid van Utrecht' (2004)

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

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

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

Voor vergunningplichtige bouwwerken geldt het volgende:

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

Plangebied

Het plangebied is aangeduid met het beleidsniveau open:

A. Open

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

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

Legenda Beleidskaart

Niveau's

-  Open
-  Respect
-  Behoud
-  Stimulans

Aanduidingen

-  Ontwikkelingsgebieden
-  Grens van het gebied
-  Rijks- en gemeentelijke monumenten
-  Gemeentelijke monumenten
-  Beschermd stadsgezicht



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

2.3.2.3.5 Erfgoed en cultuurhistorie

Archeologie

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

Plangebied

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

2.3.2.3.6 Verkeer en mobiliteit

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

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

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

Deze doelen zijn:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Plangebied

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

Mobiliteitsplan 2040 (2021)

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

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

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

Plangebied

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

Kwaliteitsnet goederenvervoer (2007)

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

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

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

Voor laad- en losmogelijkheden gelden de volgende beleidsuitgangspunten:

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

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

Plangebied

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

2.3.2.3.7 Gezond stedelijk leven

Samen gezondheidsverschillen verkleinen – nota gezondheidsbeleid Utrecht 2024-2027

De ambitie van de nota is dat in 2040 de gezondheidsverschillen in Utrecht tussen de laagste en hoogste sociaaleconomische groepen met 30% zijn afgenomen. Dit doen we door onder andere op gezonde leefomgeving een gezonde basis te bieden, in te grijpen waar de ongelijkheid groeit en maatwerk te bieden waar dat nodig en passend is. Gezonde leefomgeving is één van de 6 thema's waarop wordt ingezet om dit te bereiken. Een gezonde leefomgeving van Utrechters is zo ingericht dat Utrechters beschermd zijn tegen negatieve milieufactoren, de fysieke leefomgeving gezonde leefgewoonten ondersteunt en de fysieke leefomgeving sociale kracht versterkt.

Utrechters zijn beschermd tegen negatieve milieufactoren

Inwoners ademen schonere lucht in en ondervinden minimale geluidshinder. We streven naar het zo snel mogelijk behalen van de WHO-advieswaarden 2021. De lokale ambitiewaarden voor geluid is 63 dB voor nieuwe situaties langs wegen en spoorwegen. Ook worden stille plekken beschermd. We passen de ambitiewaarden, grenswaarden en regels uit de beleidsnota Geluid en trillingen toe om de effecten van geluid op de gezondheid te beperken.

Groepen die gevoelig zijn voor luchtverontreiniging of groepen met (een risico op) gezondheidsachterstanden beschermen we extra: bij de bouw van basis- en middelbare scholen, kinderopvanglocaties, verpleeg- en verzorgingstehuizen, en andere plekken waar groepen met (risico) op gezondheidsachterstanden langdurig verblijven, zorgen we voor voldoende afstand tot drukke wegen. We handhaven de norm van tenminste 300 meter tot snelwegen en 50 meter tot drukke binnenstedelijke wegen (meer dan 10.000 voertuigen per etmaal). Voor woningen is de ambitie om binnen 100 meter van een snelweg geen nieuwe woningen te bouwen. Dit geldt met name voor sociale huurwoningen. We gebruiken hiervoor de uitgangspunten 'bouwen binnen 100 meter van een snelweg', zoals beschreven in de nota. Het gaat om nieuwe projecten, dit zijn projecten waarvoor geen intentiedocument, omgevingsvisie of grondexploitatie is vastgesteld op het moment van vaststellen van deze nota. Ook is de ambitie dat de verschillende typen woningen binnen een bouwplan dezelfde lucht- en geluidskwaliteit hebben.

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

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

De fysieke leefomgeving ondersteunt gezonde leefgewoonten

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

We zorgen voor meer (passende) mogelijkheden voor sport, spelen en bewegen in de openbare ruimte door samen met de verenigingen in de stad te werken aan een vitale sportomgeving. Tegelijk zetten we ons in voor voldoende inclusieve en kwalitatief hoogwaardige speelvoorzieningen. We focussen op plekken waar de sport- en bewegingsdeelname laag is, er weinig (privé)ruimte is om te sporten en spelen, en in buurten waar veel mensen wonen met (een risico op) gezondheidsachterstanden.

We werken ook aan een openbare ruimte die actief en zelfstandig vervoer stimuleert en toegankelijk en inclusief is. Daarmee wordt de openbare ruimte dus ook geschikter voor ouderen en mindervaliden. We starten bij herinrichtingsprojecten. We versterken de positie van de voetganger.

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

De fysieke leefomgeving versterkt sociale kracht

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

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

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

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

Plangebied

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

Beleidsnota Luchtkwaliteit Gezonde lucht voor iedereen 2025–2030

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

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

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

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

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

Plangebied

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

Beleidsnota Geluid en Trillingen (2024)

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

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

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

Geluid

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

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

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

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

Trillingen

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

Plangebied

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

Nota Omgevingsveiligheid Utrecht (2024)

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

Plangebied

In paragraaf 5.7 Omgevingsveiligheid wordt het aspect omgevingsveiligheid behandeld.

Beleidsnota Utrecht circulair 2030

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

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

Circulaire bedrijvigheid en ondernemerschap

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

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

We meten dit aan de hand van:

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

Circulaire gebiedsontwikkeling en bouw

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

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

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

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

Circulair opdrachtgeven en inkopen

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

Circulaire materiaal- en reststromen

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

Plangebied

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

2.3.2.3.8 Bodem, ondergrond en water

Omgevingswet

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

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

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

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

In de beleidsnota ondergrond zijn hiervoor drie ambities opgenomen:

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

Het energiesysteem van de toekomst - Beleidsnota Warmte 2025-2035

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

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

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

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

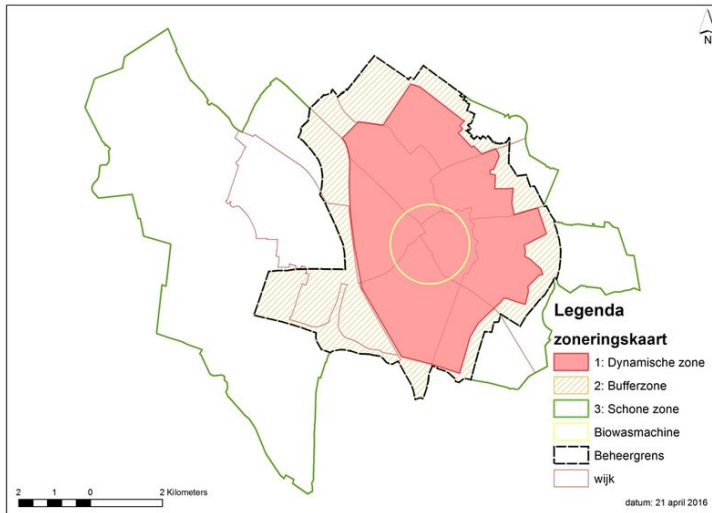
De Nota Bodembeheer heeft de ambitie om maximaal voordeel te behalen voor mens en milieu, efficiënter te werken (goedkoper, kortere doorlooptijden) en werk met werk te maken. In de Nota bodembeheer staat hoe beschikbare vrijgekomen grond en baggerspecie op en in de landbodem van de gemeente Utrecht mag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

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

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

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

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



Plangebied

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

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

Visie Water en Riolering en visie Klimaatadaptatie(2022)

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

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

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

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

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

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

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

Plangebied

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

2.3.2.3.9 Energie in nieuwbouw

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

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

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

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

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

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

Plangebied

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

Netcongestie in Utrecht

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

Beleidsnota Warmte 2025-2025 (20 november 2025)

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

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

De belangrijke kaders in de beleidsnota zijn:

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

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

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

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

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

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

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

Regionale Energiestrategie Regio Utrecht (2025)

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

Programma zon op dak en netinpassingen 2022-2026

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

Uitvoeringsprogramma elektriciteitsinfrastructuur netcongestie 2023-2026

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

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

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

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

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

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

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

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

Plangebied

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

2.3.2.3.10 Sport, recreatie en toerisme

Ontwikkelingskader Horeca Utrecht 2018

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

Plangebied

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

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

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

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

De doelen voor deze vijf jaar betreffen:

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

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

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

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

Plangebied

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

2.3.2.4 Gebiedsbeleid

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

2.3.3 Overig gemeentelijk beleid

Actieplan goederenvervoer 2023-2026

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

Plangebied

De bevoorrading van de supermarkt zal plaats vinden via de bushalte aan de Kardinaal de Jongweg. Daarnaast wordt een centraal ophaalpunt/pakketkluis gerealiseerd. Dit zijn White label pakketkluizen op logische en door bewoners drukbezochte plekken in de looproutes. Voor de koeriersdiensten zijn deze goed en logisch bereikbaar en verkeersveilig. De ontwikkelaar is verantwoordelijk voor de realisatie en het langdurige beheer daarvan.

2.4 Conclusie

De beoogde herontwikkeling van het gebied bij de Jan van Galenstraat, Huizingalaan en Van Ginnekelaan is in lijn met het gemeentelijk beleid.

Hoofdstuk 3 Bestaande situatie

3.1 Beschrijving van het plangebied

3.1.1 Historische ontwikkeling

Het projectgebied ligt in de wijk Noordoost in de Huizingabuurt. De Huizingabuurt wordt begrensd door de Kardinaal de Jongweg, de Sartreweg, en de waterloop achter de straat Huizingalaan. Voor 1954 was een groot gedeelte van dit gebied nog weiland en had het de naam Ezelsdijk. Het indunatiekanaal langs de Ezelsdijk (momenteel de Kardinaal de Jongweg) was de gemeentegrens tussen de gemeente Utrecht en de gemeente Maartensdijk. Sinds 1954 heeft dit gebied zich in de jaren 60 van de twintigste eeuw zich ontwikkeld tot een woonbuurt nadat de militaire beperkingen van de Waterlinie waren opgeheven.

3.1.2 Structuurbepalende elementen

Het plangebied ligt op een zeer prominente en zichtbare plek aan de Kardinaal de Jongweg, deel van de stedelijke ontsluiting. Een groot deel hiervan (circa 80 %) is openbaar gebied. De rand van de buurt bestaat uit hogere bebouwing langs de Kardinaal de Jongweg, de gebouwen hebben een hoogte van vier tot zes bouwlagen en staan schuin gepositioneerd ten opzichte van de Kardinaal de Jongweg. Ten zuiden daarvan bevindt zich een laagbouwmilieu bestaande uit rijen grondgebonden woningen met voor- en achtertuinen. De buurt is ruim opgezet.

De Huizinga buurt is een buurt waar relatief weinig openbaar groen aanwezig is. Het groen ligt aan de randen tussen de hogere bebouwing en de Kardinaal de Jongweg. Dit groen is onderdeel van de hoofdgroenstructuur van de stad. Hierin staan volgroeide bomen.

De architectuur is sober en past bij de naoorlogse periode van bouw. De bebouwing is hoofdzakelijk opgetrokken uit gele en rode baksteen en kent een duidelijke gevelritmiek: zowel horizontaal gezien als in kleurgebruik, met name aan de Jan van Galenstraat.

De sterke punten van het gebied zijn de aanwezigheid van de buurtwinkels en de daarmee gepaard gaande levendigheid aan de Jan van Galenstraat, het groen en de bomen aan de Kardinaal de Jongweg en de afschermende werking van de bebouwing aan de Kardinaal de Jongweg voor de achterliggende bebouwing, met name qua geluid.

De aandachtspunten van het gebied zijn de dominantie van de geparkeerde auto en de stenige uitstraling van de openbare ruimte aan de 'binnenzijde' van het bouwblok met achterkanten naar de openbare ruimte toe.

De openbare ruimte is sober en verouderd, met name rond de Van Ginnekenlaan, net als de winkelstrip aan de Jan van Galenstraat/ Huizingalaan/Ginnekenlaan zelf, waarbij het aanbod detailhandel beperkt is.

3.2 Beschrijving van de bestaande functies in het plangebied

Het plangebied bestaat uit twee gebouwen. Het gebouw aan de Huizingalaan/Jan van Galenstraat heeft drie bouwlagen. De plint van het gebouw bestaat uit een rij met acht winkels met een gezamenlijk oppervlak van circa 1.530 m² bvo (inclusief kelders). Hier zijn onder andere een fietswinkel, een pizzeria en een witgoedhandel gevestigd. Onder de winkels bevinden zich kelderruimtes die voornamelijk als opslagruimte wordt verhuurd. Op de bovenste twee bouwlagen bevinden zich negen maisonnettewoningen met een oppervlak tussen de 90 en 120 m² BVO (Dit gaat om BVO "achter de voordeur"). Deze worden ontsloten aan de Huizingalaan.

Het gebouw aan de Van Ginnekenlaan bestaat uit vier bouwlagen. Hierin bevinden zich 31 appartementen met een oppervlakte tussen de 48 en 108 m² BVO (Dit gaat om BVO "achter de voordeur"). Deze worden ontsloten aan de Van Ginnekenlaan.

De kelders onder het pand aan de Jan van Galenstraat zijn door zettingen in slechte staat met onder andere lekkages als gevolg.

3.3 Conclusie

De verouderde woningvoorraad sluit niet meer aan bij de behoefte van tegenwoordig en de vraag naar goede kwalitatieve woningen. Daarnaast is de openbare ruimte versnipperd, is deze sober ingericht en voelt de openbare ruimte sleets en stenig aan. Deze locatie leent zich dan ook goed voor de herontwikkeling.

Hoofdstuk 4 Planbeschrijving

4.1 Projectbeschrijving

4.1.1 Programma

Het richtinggevend programma bestaat uit 102 huurwoningen, waarvan 40 sociale huurappartementen (40%), 34 middenhuur appartementen (33%) en 28 vrije sector huur appartementen (27%). De volgende randvoorwaarden zijn verder van toepassing:

- Uitgangspunt is dat de woningen levensloopbestendig worden;
- Alle woningen moeten voldoen aan kwaliteitseisen "Integrale Woningkwaliteit" (IWK);
- Mandjessupermarkt van 1270 m² bvo (circa 850 m² wvo met een marge van plus 5%. Die marge mag alleen gebruikt worden om het ontwerp te kunnen optimaliseren);
- Vijf overige winkels (detailhandel) 465 m² bvo);
- Horeca (185 m² bvo);
- Ondergrondse parkeergarage;
- Goed bereikbare, voldoende en inpanidige fietsparkeervoorziening voor bewoners;
- Goede, voldoende fietsparkeervoorziening voor bezoekers van de woningen en winkels in de openbare ruimte.

Een mandjessupermarkt is een supermarkt waar bezoekers voornamelijk lopend heen gaan of op de fiets voor een beperkt aantal boodschappen. In de supermarkt kiezen bezoekers dan vaak voor een mandje in plaats van een winkelwagen. Een mandjessupermarkt beschikt ook over winkelwagens voor haar klanten.

4.1.2 Stedenbouwkundig plan

Het plan sluit ruimtelijk qua maat en schaal goed aan op de buurt. Het bestaat uit een ensemble, samengesteld uit volumes die in hoogte van de zijde van de Kardinaal de Jongweg afloopt naar de Huizingalaan. Hiermee wordt ruimtelijk/stedenbouwkundig een overgang gemaakt van de grotere schaal van de Kardinaal de Jongweg naar de kleinschaligere woonomgeving rondom de Huizingalaan.



De randvoorwaardenkaart voor het stedenbouwkundig plan

De ruimtelijke randvoorwaarden voor de ontwikkeling zijn:

bestemmingsplan "TAM-omgevingsplan Jan van Galenstraat-Huizingalaan-Van Ginnekenlaan" (vastgesteld)

- Maximale bouwhoogte als aangegeven varieert tussen de twee en de zes bouwlagen;
- Het gebouw is alzijdig. De plint met (winkel)functies draagt hieraan bij, door een open en uitnodigende uitstraling. Aan verschillende zijdes bevinden zich entrees;
- De bebouwing volgt de rooilijnen vanuit de omgeving;
- De eerste bouwlaag (plint) heeft aan de buitenzijde een minimale hoogte van vijf meter;
- De winkels bevinden zich zoveel mogelijk aan de zijde van de Jan van Galenstraat, de entrees van de woningen aan de Kardinaal de Jongweg, Huizingalaan en de "buurttuin";
- De woningen in het blok zijn gericht op straten of de groene binnentuin en hebben een goede ruimtelijke kwaliteit;
- De entree van de supermarkt bevindt zich aan de zijde van de Jan van Galenstraat, evenals de entrees van de winkels om combinatiebezoek te stimuleren;
- Geen dak blijft onbenut: De dakoppervlakte wordt gebruikt voor energieopwekking, waterberging of heeft een groene invulling;
- Parkeren voor bewoners, werknemers en bezoekers van de winkels en supermarkt is in een ondergrondse parkeergarage voorzien;
- In het ontwerp wordt rekening gehouden met passende mogelijkheden voor bevoorrading;
- Opslag van emballage en afvalvoorzieningen voor de winkels en supermarkt gebeurt volledig inpandig om overlast zoveel mogelijk te beperken. Entreezijde voor de bevoorrading supermarkt wordt ingepast aan de zijde van de Kardinaal de Jongweg;
- De bebouwing houdt rekening met zicht, privacy en bezonning van omwonenden;
- Technische installaties ten behoeve van de bebouwing inpandig oplossen volgens/in overeenstemming met de eisen van nutspartijen (trafo's, warmte onderstations, glasvezelkasten etc.);
- Technische installaties (waaronder ook aanzuigpunten voor luchtinstallaties) op het dak mogen niet zichtbaar zijn vanaf de aangrenzende openbare ruimtes;
- De architectuur streeft ernaar om verbinding te maken met de naoorlogse context van de omgeving qua schaal, massa, ritmiek, accentuering en materiaalgebruik.

4.1.3 Inpasbaarheid van de bebouwing

De bebouwing in de omgeving wordt gekenmerkt door naoorlogse stempel- en strokenbouw. Kenmerken hiervan zijn een vrijwel altijd haakse positionering van verschillende bouwdelen, wanneer een gebouw uit meerdere samengestelde bouwdelen bestaat. De bebouwing moet passen in de ruimtelijke structuur van het gebied en gaat hier een logisch onderdeel van vormen van de omgeving. De ruimtelijke kaders maken op deze locatie een gebouw mogelijk dat zich kenmerkt door een ensemble aan samengestelde bouwdelen.

Door de grotere schaal aan de Kardinaal de Jongweg en in mindere mate de Huizingalaan- is er de mogelijkheid om hoger dan de bestaande situatie te bouwen. Hierdoor wordt er een goede overgang gemaakt naar de hogere bebouwing aan de westzijde van de Jan van Galenstraat. Langs andere delen van de Kardinaal de Jongweg staan al hogere gebouwen. Door het brede profiel van de weg en de situering van het gebouw zijn er naar verwachting geen nadelige gevolgen te ondervinden van de schaduwwerking van de hogere bebouwing. Dat geldt ook voor de Jan van Galenstraat. De rooilijn van de nieuwe bebouwing ligt in dezelfde lijn als de huidige bebouwing, maar is ten opzichte daarvan sterk terug gelegen. Hierdoor ontstaat er meer ruimte voor de voetganger, fietser, groen en een doorlopende bomenrij aan de Jan van Galenstraat.

Aan de zuidkant wordt de bebouwing in de rooilijn van de bestaande woningen aan de Huizingalaan geplaatst, om hier een aantrekkelijke straatwand te maken. De bebouwing langs de Kardinaal de Jongweg krijgt deels een hoogte van deels vijf lagen en deels zes bouwlagen. Hiermee wordt een overgang gemaakt tussen de bestaande bebouwing aan de oostkant van vier tot vijf lagen en het gebouw aan de westkant van negen lagen. De bebouwing is voor het overgrote deel alzijdig. Door slim om te gaan met de functies in de plint is de relatie tussen het gebouw en de omliggende openbare ruimte sterk.

Het bestaande parkeerterrein wordt opgeheven en wordt deels bebouwd en deels vergroend. De begane grond van de bebouwing maakt onderdeel uit van de plintfuncties, erboven is één bouwlaag toegevoegd voor bewoning, ontsloten op een dek op de eerste verdieping.

4.2 Verkeer en openbare ruimte

4.2.1 Verkeer

De verkeerssituatie rondom het plangebied is complex. Rond de ontwikkeling bevinden zich vier wegen. Dat zijn de Kardinaal de Jongweg, Jan van Galenstraat, Huizingalaan en de Zeemanlaan. De Kardinaal de Jongweg en Jan van Galenstraat zijn beide gebiedsontsluitingswegen. De Huizingalaan en de Zeemanlaan zijn erftoegangswegen.

Het is van belang de juiste balans te behouden tussen de voetganger, fietser, auto, vrachtauto's voor de bevoorrading van de winkels en het openbaar vervoer. Dit heeft geleid tot de volgende randvoorwaarden:

Langzaam verkeer (eventueel in samenhang met openbaar vervoer)

De keuze voor fiets, openbaar vervoer of fiets/voet in combinatie met het gebruik maken van openbaar vervoer wordt zoveel mogelijk gestimuleerd.

Direct naast het plangebied ligt de halte Van Everdingenlaan. Om het gebruik van het openbaar vervoer aantrekkelijk te maken en de grote potentie die deze locatie heeft voor openbaar vervoer te benutten moeten de looproutes van en naar deze halte direct, toegankelijk, uitnodigend en logisch zijn. Onderzocht wordt of er haltes kunnen worden geclusterd, om zo een duidelijkere OV halte te kunnen maken in het gebied.

Deelmobiliteit

Deelmobiliteit in de parkeergarage is voor iedere bewoner van het plangebied toegankelijk/ beschikbaar en moet adaptief zijn. Deelmobiliteit wordt ontsloten en aangeboden aan bewoners via een (MaaS)-platformaanbieder voor het gebied die gebruikt maakt van de open standaarden (API) voor integratie dienstverlening.

Daarnaast wordt een mobiliteitsplan aangeleverd door de ontwikkelaar om te zorgen dat mobiliteit in de toekomst goed geregeld is en dat de toekomstige bewoners en gebruikers weten wat de mogelijkheden zijn voor parkeren of mobiliteitsalternatieven.

Verkeersbewegingen

In de toekomstige situatie kan het aantal verkeersbewegingen op basis van het programma en verkeersgeneratiekencijfers zoals gehanteerd door de gemeente Utrecht (gebaseerd op kencijfers van het CROW) worden vastgesteld op:

Object	Motorvoertuigen per etmaal
102 woningen	257
465 m ² detailhandel	142
185 m ² horeca	20
1250 m ² mandjessupermarkt	244
Totaal aantal motorvoertuigen per etmaal	664

Dit aantal verkeersbewegingen draagt niet bij aan een significante toename op het omliggende wegeninfrastructuurnet. In de bestaande situatie, gelet op het aantal m² bvo detailhandel (1393 m² bvo) en het aantal woningen (40), wordt het aantal bestaande verkeersbewegingen geschat op 560 motorvoertuigen per etmaal. Daarmee zou in de toekomstige situatie het aantal verkeersbewegingen licht toenemen.

Om het aantal autoverkeersbewegingen verder te beperken wordt een centraal ophaalpunt/pakketkluis gerealiseerd. Dit zijn White label pakketkluizen op logische en door bewoners drukbezochte plekken in de looproutes. Voor de koeriersdiensten goed en logisch bereikbaar en verkeersveilig. De ontwikkelaar is verantwoordelijk voor de realisatie en het langdurige beheer daarvan.

4.2.2 Parkeren

Uit het uitgevoerde Goudappel-onderzoek (zie bijlage) zijn uitgangspunten met betrekking tot autoparkeren en fietsparkeren beschreven. Voor de volledige berekeningen wordt ook verwezen naar het onderzoek in de bijlage.

Autoparkeren

Voor het autoparkeren is uitgegaan van de gemeentelijke parkeernormen zoals vastgelegd in de 'Beleidsregel parkeernormen auto 2021 gemeente Utrecht' en de bij deze beleidsregel behorende bijlage. De planontwikkeling is gelegen binnen het gebied B1. Voor de mandjessupermarkt is expliciet afgeweken van de ligging binnen het B1 gebied vanwege de aangenomen motie 2023 - 94 en het feit dat de mandjessupermarkt een lagere verkeersaantrekkende werking heeft dan een reguliere supermarkt, gelet op de focus van deze supermarkt op mensen op de voet en fietsers. Daarom is voor deze functie de parkeernorm toegepast die behoort bij zone A.

In de 'Beleidsregel parkeernormen auto 2021 gemeente Utrecht' zijn verschillende reductiemogelijkheden opgenomen, waarmee de parkeereis verlaagd kan worden. De volgende reductiemogelijkheden zijn toegepast in dit plan:

- Realiseren van extra fietsparkeerplekken: 15% van de parkeereis mag worden omgezet in extra fietsparkeerplekken, waarbij 1 autoparkeerplaats wordt vervangen door 1,5 fietsparkeerplek of 1 plek voor bijzondere voertuigen als een bakfiets.
- Inzet van deelauto's: in dit gebied wordt een reductie van 25-50% op de parkeereis van bewoners toegestaan als hier deelauto's (of andere vormen van deelmobiliteit) voor teruggeplaatst worden. In dit plan wordt de minimale reductie (25%) toegepast op het bewonersdeel van de parkeerbehoefte. Voor iedere vier parkeerplaatsen minder wordt daarvoor 1 deelauto's teruggeplaatst, waarbij de gemeente een ingroeimodel handhaaft. De deelauto's worden hierbij, vanwege de hoge parkeerdruk in de omgeving, een al aanwezige deelauto in de openbare ruimte en het feit dat meerdere parkeerplaatsen al gereserveerd zijn voor openbaar laden, niet geplaatst in de openbare ruimte doch wel binnen maximaal 250 meter loopafstand.

In dit plan worden beide reductiemogelijkheden toegepast.

De ongewogen parkeerbehoefte betreft, in acht nemende van de parkeernormen van de woningen (van verschillende groottes), de mandjessupermarkt (met de parkeernorm die geldt voor zone A), de dagwinkels en de horeca-mogelijkheid in totaal afgerond 94 parkeerplaatsen. Deze afronding is in lijn met de beleidsregel parkeernormen auto 2021 gemeente Utrecht. Vanwege de reductie door gebruik van deelauto's en de reductie vanwege het plaatsen van extra fietsparkeerplaatsen komt het totaal te realiseren parkeerplaatsen uit op 71 parkeerplaatsen (inclusief 3 parkeerplaatsen voor deelmobiliteit).

Na toepassing van dubbelgebruik, in achtnemende de aanwezigheidspercentages voor de diverse functies, en de mobiliteitscorrecties vanwege toepassing van bovenstaande reductiemogelijkheden daalt de maatgevende parkeerbehoefte van 71 parkeerplaatsen naar 50 parkeerplaatsen (op de werkdag- en zaterdagavond) plus 3 parkeerplaatsen voor deelmobiliteit. De reguliere parkeerplaatsen en 1 deelmobiliteitsplek worden in het gebouw ingepast. Voor 2 deelauto's worden nieuwe plekken aangelegd in de openbare ruimte.

Fietsparkeren

Voor het fietsparkeren is uitgegaan van de gemeentelijke parkeernormen zoals vastgelegd in de 'Beleidsregel parkeernormen fiets 2021 gemeente Utrecht' en de bij deze beleidsregel behorende bijlage.

Voor de parkeereis zijn de fietsparkeernormen zoals in bovenstaande beleidsregel gehanteerd voor de verschillende functies toegepast. Uit deze toepassing blijkt dat er 273 fietsparkeerplekken voor bewoners, 9 fietsparkeerplekken voor personeel en 147 fietsparkeerplekken voor bezoekers benodigd zijn. Hoewel uit de berekening blijkt dat 273 fietsparkeerplekken voor bewoners gerealiseerd moet worden, wordt dit aantal vanwege de toepassing van de reductiemogelijkheid voor de parkeereis voor auto's met 11 extra fietsparkeerplaatsen voor bewoners verhoogd. brengt het totaal op 284 benodigde fietsparkeerplaatsen. Binnen het plan zijn 307 in pandige fietsparkeerplaatsen opgenomen, waarmee de parkeerbalans sluitend is. Deze fietsparkeerplaatsen worden dicht bij de entrees van de woningen gerealiseerd, zodat laagdrempelig gebruik van de stallingen mogelijk is. Ook is in het fietsparkeeraanbod van 307 parkeerplaatsen rekening gehouden met bijzondere voertuigen als scootmobielen, scooters, bakfietsen en andere afwijken voertuigen. Voor deze doelgroepen zijn 42 plekken ontworpen.

Bij het fietsparkeren voor bezoekers en personeel kan dubbelgebruik worden toegepast. Uit het onderzoek blijkt dat het aantal benodigde fietsparkeerplaatsen in openbaar gebied afneemt als dubbelgebruik wordt toegepast. Er zijn dan op het maatgevende moment (zaterdagmiddag) 131 fietsparkeerplaatsen nodig. Vanuit de toegepaste reductie (realiseren van extra fietsparkeerplaatsen) bij het autoparkeren zijn daarnaast nog 10 extra fietsparkeerplaatsen nodig. Dit brengt het totaal op 141 fietsparkeerplaatsen. Deze fietsparkeerplaatsen worden nabij de entrees gerealiseerd.

4.2.3 Openbare ruimte en groen

De hoofdopzet van het gebied blijft in hoofdlijnen hetzelfde. Het parkeerterrein aan de Huizingalaan/Van Ginnekenlaan komt, net als de Van Ginnekenlaan te vervallen. Hierdoor ontstaat er op deze locatie mogelijkheid tot het maken van een groene, autovrije plek, waar de speeltuin onderdeel van uitmaakt. Op dit moment is er weinig openbaar groen in het plangebied. Met deze ontwikkeling wordt er meer groen toegevoegd aan het bestaande groen in het plangebied. Het bestaande groen bevindt zich met name langs de Kardinaal de Jongweg (1864m²) en op de parkeerplaats aan de Huizingalaan (510m²).

De bevoorrading van de supermarkt zal plaats vinden via de bushalte aan de Kardinaal de Jongweg. De huidige bushalte zal verplaatst worden naar een nader te bepalen locatie aan de Kardinaal de Jongweg, ter hoogte van de Van Esveldstraat.

De nieuwe parkeergarage wordt ontsloten aan de Huizingalaan en het trottoir aan de Huizingalaan en Jan van Galenstraat wordt breder, met meer mogelijkheden voor groen en meer ruimte voor de voetganger. Vanuit het project voor de doorfietsroute Utrecht - Amersfoort wordt de fietsinfrastructuur aan de Jan van Galenstraat en Kardinaal de Jongweg verbeterd. Dit project wordt integraal meegenomen in het ontwerp van de buitenruimte.

De logistieke in-/uitgang voor de supermarkt wordt naar aanleiding van een aangenomen motie aan de Kardinaal de Jongweg gesitueerd. Dit betekent dat er in de stedelijke groenstructuur een logistieke functie moet worden gerealiseerd. Deze functie moet zodanig worden ingepast dat middels slimme/creatieve oplossingen de bomen aan de Kardinaal de Jongweg kunnen blijven staan. Indien dit niet mogelijk is zullen de bomen worden verplaatst.

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

Hoofdstuk 5 Onderzoek en randvoorwaarden

5.1 Inleiding

In toenemende mate wordt de milieukwaliteit van belang bij de ontwikkeling van functies in het landelijk en stedelijk gebied. Het milieubeleid heeft zich in de loop van enkele decennia ontwikkeld tot een complexe materie, die er in de praktijk toe leidt dat bij ruimtelijke ontwikkelingen met verschillende milieuaspecten rekening moet worden gehouden. In dit hoofdstuk is een overzicht gegeven van de relevante (milieu)aspecten in het plangebied en de diverse onderzoeken die zijn uitgevoerd.

5.2 Milieueffectrapportage

Kader

Het doel van een milieueffectrapportage (mer) is om vooraf de mogelijke milieueffecten van plannen en besluiten in beeld brengen en deze een volwaardige rol te laten spelen bij de besluitvorming over deze plannen en besluiten.

Het maken van een milieueffectrapport is verplicht bij de voorbereiding van plannen en besluiten, die projecten mogelijk maken welke aanzienlijke milieueffecten kunnen hebben.

In bijlage V van het Omgevingsbesluit wordt aangegeven welke projecten mer-(beoordelings)plichtig zijn. Wanneer projecten mer-beoordelingsplichtig zijn moet worden beoordeeld of het project aanzienlijke milieueffecten kan hebben. Uit deze mer-beoordeling kan de conclusie volgen dat er een milieueffectrapportage moet worden opgesteld.

Plansituatie

Het in het plan opgenomen project valt onder categorie J11 (Stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra en de aanleg van parkeerterreinen) zoals deze is opgenomen in bijlage V bij het Omgevingsbesluit. Hiervoor geldt een mer-beoordelingsplicht. Op basis van een aanmeldnotitie mer-beoordeling moet het bevoegd gezag (in dit geval de gemeente Utrecht) beslissen of er een milieueffectrapportage moet worden gemaakt.

Om te beoordelen of aanzienlijke milieueffecten te verwachten zijn is een aanmeldnotitie opgesteld. In deze notitie wordt geconcludeerd dat er geen sprake is van aanzienlijke milieueffecten en er derhalve geen aanleiding is om een milieueffectrapportage op te stellen. De gemeente heeft dan ook op 25 november 2025 besloten dat voor dit plan geen milieueffectrapportage hoeft te worden opgesteld.

De aanmeldnotitie is opgenomen in bijlage **11**.

Conclusie

Er is geen sprake van aanzienlijke milieueffecten door de beoogde ontwikkeling. Het opstellen van een milieueffectrapportage is dan ook niet noodzakelijk.

5.3 Bedrijven en milieuzonering

Kader

De gemeente Utrecht streeft naar een situatie waarin wonen en werken in een stad op een goede manier samengaan. Beide functies zijn zeer belangrijk voor Utrecht, maar ook moet voorkomen worden dat milieuhinder van bedrijven een negatieve invloed heeft op de woonomgeving en andere gevoelige functies, of dat omgekeerd de milieubelastende activiteiten waaronder bedrijvigheid, wordt belemmerd door de aanwezigheid van woningen en andere gevoelige functies in de directe nabijheid. Dit kan door voldoende afstand te houden tussen milieubelastende activiteiten en gevoelige functies.

Plangebied

Aan de hand van de VNG-systematiek Bedrijven en Milieuzonering zijn de verschillende bestemde bedrijfscategorieën en feitelijk aanwezige bedrijven rond het plangebied beschouwd. In de directe omgeving van het plangebied zijn vooral woonfuncties gelegen. De dichtstbijzijnde functie 'Bedrijf' is gelegen op circa 90 meter van het plangebied. Binnen deze functie is maximaal een bedrijf met milieucategorie 2 toegelaten, wat overeenkomt voor een rustig woongebied c.q. een gemengd gebied met respectievelijk 30 tot 10 meter. Daar wordt ruimschoots aan voldaan.

Toekomstige situatie

Met de planontwikkeling worden naast de woningen vijf dagwinkels, een horeca-mogelijkheid in de categorie D1, D2 en D3 en een supermarkt mogelijk gemaakt. De dagwinkels, de horeca-mogelijkheid en de supermarkt betreffen zelf geen gevoelige objecten. De dagwinkels hebben gelet op de detailhandelsactiviteiten geen negatieve invloed op de woonomgeving. Voor de horeca-mogelijkheid geldt met de toegewezen categorie dat deze gezien wordt als een zaak met lichte horeca-activiteiten die passend geacht worden in de woonomgeving. Voor deze twee categorieën geldt dat deze noch invloed hebben op de woonomgeving noch dat diens activiteiten belemmerd worden door de aanwezigheid van de beoogde woningen.

Voor de supermarkt geldt conform de VNG-systematiek dat hiervoor een milieucategorie van 1 gehanteerd wordt. In een rustig woongebied c.q. een gemengd gebied komt dit overeen met een aan te houden richtafstand van respectievelijk 10 en 0 meter. Daar wordt in onderhavige situatie aan voldaan. Desalniettemin is in het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties een akoestisch onderzoek uitgevoerd om inzicht te verschaffen in de te verwachten geluidbelasting op de beoogde woningen. Hierbij is gekeken naar geluid wat geproduceerd wordt door het uit het komen en gaan van de personenwagens, de installaties op het dak en het laden en lossen dat aan de noordzijde plaatsvindt. De rekenresultaten en conclusies hiervan worden bespreken in paragraaf 5.4 Geluidhinder, waarbij reeds de opmerking gemaakt kan worden dat aan de binnenwaarde van het Besluit bouwwerken leefomgeving voldaan kan worden en dat daarmee de ontwikkeling in lijn is met een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Conclusie

De bedrijvigheid in en om het plangebied leidt niet tot onevenredige hinder en omgekeerd is de ontwikkeling geen belemmering voor de uitvoering van bedrijfsmatige activiteiten in de omgeving.

5.4 Geluidhinder

Kader

In het kader van het evenwichtig toedelen van functies aan locaties (bijvoorbeeld nieuwe woningen toestaan) of het wijzigen van geluidsbronnen (bijvoorbeeld wegen, industrieterreinen) moet de aanvaardbaarheid beoordeeld worden. Hierbij spelen de regels en normen van het Bkl, het omgevingsplan en de Beleidsnota Geluid en Trillingen een cruciale rol. Deze regels zijn er om bij ruimtelijke ontwikkelingen een objectieve afweging te kunnen maken. Hiervoor is veelal gericht geluidsonderzoek nodig.

Het (wettelijk) kader wordt voornamelijk gevormd door het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl), aangevuld met de Beleidsnota Geluid en Trillingen. In het Bkl is geregeld dat je bij het toedelen van functies aan locaties binnen aandachtsgebieden langs of om geluidsbronnen, zoals (spoor)wegen of industrie geluidsonderzoek moet doen en moet toetsen aan de geldende normen en regels. Dit stelsel is in de Beleidsnota Geluid en Trillingen voor Utrecht nader verfijnd. Hieronder is een samenvatting opgenomen van het (wettelijk kader) voor het toelaten van nieuwe geluidgevoelige functies.

Geluidaandachtgebied

Het bevoegd gezag beoordeelt het geluid bij toelaten van een geluidgevoelig gebouw in een geluidaandachtsgebied. Een geluidaandachtsgebied is het gebied langs een weg, spoorweg of rond een industrieterrein waar het geluid hoger kan zijn dan de standaardwaarde (artikel 3.20 Bkl). Het bevoegd gezag houdt bij het toelaten van een geluidgevoelig gebouw in een geluidaandachtsgebied altijd rekening met het belang van het beschermen van de gezondheid en het milieu. Hiervoor bevat het Bkl een systematiek met waarden en eisen waarbinnen het bevoegd gezag de aanvaardbaarheid van geluid beoordeelt (artikel 5.78s Bkl).

De waarden

Het Bkl bevat standaardwaarden en grenswaarden voor geluid door een geluidbronsoort op een nieuw geluidgevoelig gebouw. Deze waarden zijn van toepassing op het geluid door alle geluidbronnen van een geluidbronsoort. De waarden die bij het toelaten van een geluidgevoelig gebouw voor vier geluidbronsoorten gelden, staan in de onderstaande tabel.

Geluidbronsoort	Standaardwaarden (5.78t Bkl)	Grenswaarde (5.78u Bkl)
Rijkswegen	50 L_{den}	60 L_{den}
Gemeentewegen	53 L_{den}	70 L_{den}
Hoofdspoorwegen	55 L_{den}	65 L_{den}
Industrieterreinen	50 L_{den}	55 L_{den}

De hoofdregel is het voldoen aan de standaardwaarde (artikel 5.78t Bkl). Als het geluid op een geluidgevoelig gebouw voldoet aan de standaardwaarde, is het geluid in ieder geval aanvaardbaar en de kans op gezondheidsschade klein. Het bevoegd gezag mag meer geluid dan de standaardwaarde als aanvaardbaar beoordelen. Bij geluid tussen de standaardwaarde en de grenswaarde vindt een bestuurlijke afweging plaats. Bij deze afweging geldt een aantal eisen. Geluid boven de grenswaarde is niet toegestaan, behoudens enkele specifieke uitzonderingen.

Het bevoegd gezag kan alleen geluid tot en met de grenswaarde op de gevel van een geluidgevoelig gebouw toestaan als:

- Er geen geluidbeperkende maatregelen kunnen worden getroffen om aan de standaardwaarde te voldoen (artikel 5.78u, lid 1a Bkl);
- De overschrijding van de standaardwaarde zoveel mogelijk beperkt is door het treffen van geluidbeperkende maatregelen (artikel 5.78u, lid 1 onder b Bkl);
- Bij voorwaarde 1 en 2 hoeft het bevoegd gezag geen beperkende maatregelen te overwegen die financieel ondoelmatig zijn of waartegen overwegende bezwaren van stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke of technische aard bestaan (artikel 5.78u, lid 3 Bkl);
- Het bevoegd gezag het gecumuleerd geluid¹ beoordeelt (artikel 5.78ac Bkl);
- Het bevoegd gezag het gezamenlijk geluid² bepaalt (artikel 5.78ad Bkl);
- Het bevoegd gezag het belang van het beschermen van de gezondheid door een geluidluwe gevel in bij het overwegen van geluidbeperkende maatregelen betreft (5.78ab lid 1 Bkl).

De hierboven genoemde waarden worden uitgedrukt in L_{den} . Dit is een gemiddelde van de geluidniveaus in een etmaal, waarbij rekening wordt gehouden met de verschillen in hinder in de te onderscheiden etmaalperioden. Het berekende geluidsniveau van de avondperiode wordt verhoogd met 5 dB; de nachtperiode met 10 dB. De geluidsbelasting wordt bepaald middels een wettelijk voorgeschreven rekenmethode voor een representatief maatgevend toekomstig jaar.

Gemeentelijk geluidbeleid

In de Beleidsnota Geluid en Trillingen wordt aan de landelijke standaard- en grenswaarde een ambitiewaarde en een Utrechtse-grenswaarde toegevoegd.

De Utrechtse ambitiewaarde is de waarde die vanuit het oogpunt van gezondheid bij voorkeur niet wordt overschreden bij nieuwe ontwikkelingen. Bij het toedelen van functies aan locaties streven we ernaar om deze waarde niet te overschrijden.

De Utrechtse grenswaarde is een lokale aanscherping van de (landelijke) grenswaarde in het Bkl met het oog op de gezondheid. Daarnaast geeft deze aanscherping de nodige beweegruimte (tot aan de landelijke grenswaarde) voor het toevoegen of aanpassen van infrastructuur of opvangen van autonome groei.

Ambitiewaarde

- Vanuit gezondheidsoogpunt willen we geen nieuwe geluidgevoelige functies toestaan boven de 63 dB per geluidbronsoort. We passen de ambitiewaarde van 63 dB toe (heeft alleen effect wanneer de grenswaarde voor de geluidbronsoort hoger is dan 63 dB) bij het toedelen van nieuwe functies aan locaties;
- Overschrijding van de ambitiewaarde staan we alleen toe bij zwaarwegende belangen of wanneer het plan leidt tot een verbetering van de akoestische situatie ter plaatse (bijvoorbeeld doordat een bouwplan fungeert als een relevante afscherming voor een groot aantal andere woningen).

Grenswaarden

- Er geldt een Utrechtse-grenswaarde, in plaats van de landelijke grenswaarde van 70 dB, voor het gemeentelijk wegverkeer bij het toelaten van nieuwe geluidgevoelige functies, te weten: 63 dB in de uitleggebieden zoals Leidsche Rijn en Vleuterweide;
- 68 dB voor de rest van de stad;
- Voor de overige geluidbronnen (rail, industrie, rijks- en provinciale wegen) gelden de (landelijke) grenswaarden.

Voorwaarden en eisen geluidluwe gevel

De gemeente Utrecht zet zich in voor een leefbare woonsituatie, juist op locaties met een hogere geluidsbelasting. Dit doen we door voorwaarden te verbinden aan het realiseren van woningen zoals het hebben van een geluidluwe gevel en een geluidluwe buitenruimte. De initiatiefnemer moet zich inspannen om hieraan te voldoen en een leefbare woonomgeving te creëren, als compensatie voor het bouwen in een lawaaiige situatie. Dit is planologisch verankerd in de regels in het

omgevingsplan.

De volgende regels en voorwaarden met betrekking tot een geluidluwe gevel gelden in Utrecht:

- Elke nieuwe woning moet een geluidluwe zijde c.q. gevel krijgen;
- Een gevel is luw als deze voor alle bronsoorten voldoet aan de standaardwaarde;
- Minimaal 30% van de verblijfsruimten of het verblijfsoppervlak is aan de luwe zijde gelegen;
- Bij toepassing van dove gevels of gevels met bouwkundige maatregelen boven de reguliere grenswaarde dient 50% van de verblijfsruimten of het verblijfsoppervlak aan de luwe zijde te liggen;
- In aansluiting op de Ruimtelijke Strategie Utrecht stellen we dat aan de luwe zijde bij voorkeur de slaapkamers zijn gelegen;
- Bij onzelfstandige studentenwoningen en kleine woningen (<30 m²) (die conform het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bkl) geen buitenruimte hoeven te hebben) kan het soms lastig zijn om een luwe gevel te realiseren. Toch streven we hier wel naar. Als er echter zwaarwegende bezwaren bestaan vanuit stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke of technische aard én er sprake is van een evenwichtige toedeling van deze woningen over het plangebied, kan hiervan worden afgeweken. Wel geldt altijd dat op gebouwniveau tenminste 50% van de wooneenheden is gesitueerd aan een gevel waar het geluid maximaal 5 dB boven de standaardwaarde is;
- Een suskast-achtige constructie voor een raam die alleen geluidarm ventileren mogelijk maakt, wordt door ons niet gezien als geluidluwe gevel.

Een buitenruimte kan, eventueel inclusief lokale afscherming, een instrument zijn om een luwe gevel te bewerkstelligen. Ten aanzien van een buitenruimte gelden de volgende eisen:

- Als de woning beschikt over een individuele buitenruimte dan ligt deze bij voorkeur aan de luwe zijde; het geluid is niet meer dan 5 dB boven de standaardwaarde. Als er meerdere buitenruimten zijn dan geldt deze eis voor één van de buitenruimten;
- Op hoog belaste locaties mag ook een volledig afsluitbare buitenruimte (balkon of loggia) worden toegepast om een luwe gevel te creëren. In geopende toestand dient hier nog wel een minimumkwaliteit van maximaal 5 dB boven de standaardwaarden te worden aangehouden, wat aansluit bij de eis voor buitenruimten;
- Woningen die kleiner zijn dan 50 m² hoeven vanuit het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) geen individuele buitenruimte te hebben maar kennen wel eisen met betrekking tot het hebben van een gemeenschappelijke buitenruimte. De eis voor het geluid in die buitenruimte bedraagt maximaal 5 dB boven de standaardwaarden.

Andere typen geluid

De beoordeling van andere typen geluid dan het geluid van rijkswegen, gemeentewegen, hoofdspoorwegen of industrieterreinen dient in het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties plaats te vinden. In een aantal gevallen is hierover in de Beleidsnota Geluid en Trillingen reeds een beoordelingswijze of een kader opgenomen.

Plangebied en conclusie

Wegverkeerslawaaï

Het plangebied is gelegen binnen de bebouwde kom van Utrecht op 18 meter uit de as van de Jan van Galenstraat, op 30 meter uit de as van de Kardinaal de Jongweg, op 8 meter uit de as van de Huizingalaan, en op 56 meter uit de as van de Van Everdingenlaan. In de omgeving liggen nog een aantal 30 km wegen met een lage verkeersintensiteit (< 1000 mvt/etmaal), deze zijn niet meegenomen in het akoestisch onderzoek. Voor het bepalen van de waarde van het geluid is uitgegaan het gemeentelijk model voor 2030 zoals aangeleverd door de Gemeente Utrecht.

Uit het akoestisch onderzoek is gebleken dat de waarde van het geluid door wegverkeer op lokale wegen ligt in veertien rekenpunten boven de standaardwaarde van 53 dB. De hoogste waarde bedraagt 66 dB. De grenswaarde van 70 dB uit de Omgevingswet wordt niet overschreden. Daarnaast wordt hiermee eveneens niet voldaan aan de ambitiewaarde van 63 dB op de noordgevel van de vervangende woningen in de rekenpunten 2 – 4 niet voldaan.

Maatregelen

Het nemen van diverse maatregelen aan de bron en in de overdracht om de waarde van het geluid terug te brengen stuiten tegen bezwaren van stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke of financiële aard. Het eventueel toepassen van stil asfalt wordt, gezien de kosten van stil asfalt, het dichtrijden van stil asfalt in de bocht en onderhoud van stille wegdekken met een korte weglengte, op deze locatie als niet haalbaar geacht. Het verlagen van de maximumsnelheid van de Kardinaal de Jongweg en de Jan van Galenstraat ligt, gelet op het karakter van deze wegen, eveneens niet voor de hand. Tot slot worden geluidschermen

in principe alleen langs hoofdinfrastructuur geplaatst, waar hier geen sprake van is.

Geluidluwe gevels en buitenruimte

Volgens het geluidbeleid van de gemeente moet elke woning een geluidluwe zijde krijgen. Een gevel is in geval van wegverkeer geluidluw als deze voldoet aan de standaardwaarde van 53 dB. Bij vervangende nieuwbouw wordt de eis voor een geluidluwe gevel opgehoogd met 5 dB ten opzichte van nieuwe woningen. De slaapkamers zijn bij voorkeur aan de geluidluwe zijde gelegen. De individuele buitenruimte ligt bij voorkeur aan de geluidluwe zijde, het geluid is niet meer dan 5 dB boven de standaardwaarde.

De woongebouwen moeten zodanig worden ingedeeld dat aan deze eisen wordt voldaan. Voor wat betreft de geluidluwe gevel dient speciale aandacht te zijn voor de indeling van de woningen op de hoek van het woongebouw grenzend aan de Kardinaal de Jongweg en de Jan van Galenstraat. Met het realiseren van een geluidluwe gevel kan voldaan worden aan het gemeentelijk beleid. Hiermee is in deze fase van de planontwikkeling sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Wel dient er bij de omgevingsvergunning nog een uitwerking plaats te vinden.

Akoestisch onderzoek supermarkt

Zoals uiteengezet in 5.3 Bedrijven en milieuzonering is in het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de supermarkt. Uitgangspunt bij de berekeningen zijn de bronvermogens van het geluid van de verschillende activiteiten geweest. Dat zijn in dit geval de bronvermogens van de verschillende installaties (warmtepomp of luchtbehandeling), de personenwagens (niet zijnde vrachtwagens gezien deze niet verwacht worden bij dit type supermarkt), de transportkoelingen de kooyaap en piekgeluiden, zoals laden en lossen en wegrijden van personenauto's.

Voor de nieuwe woningen binnen het plangebied kan de berekende L_{Ar,LT} lokaal oplopen tot 52 dB(A) etmaalwaarde. Hierbij wordt de geluidbelasting bepaald door het komen en gaan van personenwagens met als doel de supermarkt en de woningen. Uit het onderzoek blijkt dat de verdelen ongeveer 50/50 is met bestemming wonen of een activiteiten. Het geluid op de nieuwe woning als gevolg van alleen de activiteit voldoet aan de standaardwaarde van 50 dB(A). Wat betreft de maximale A-gewogen geluidniveaus (L_{Amax}), voldoen de te toetsen piekgeluiden aan de "Bruidsschat" standaardwaarde van 70/65/60 dB(A) ter plaatse van de bestaande woningen.

Ter plaatse van de nieuwe woningen in het eigen plan kunnen deze waarden in de nachtperiode tot 5 dB(A) worden overschreden als gevolg van de personenwagens met de woningen als bestemming. Piekgeluiden van een woonfunctie worden niet getoetst. Voor de nieuwe woningen binnen het plangebied kan de berekende L_{Ar,LT} lokaal oplopen tot 52 dB(A) etmaalwaarde, wat maximaal 2 dB(A) hoger is dan de standaardwaarde. Dit is echter toelaatbaar indien de binnenwaarde niet hoger is dan 35 dB(A). Aangezien de gevelwering conform het Bouwbesluit (Bbl) minimaal 20 dB(A) dient te bedragen en er additionele gevelmaatregelen gepland zijn vanwege wegverkeersgeluid, is het aannemelijk dat aan deze binnenwaarde wordt voldaan.

Daarmee is de realisatie van een supermarkt bij de beoogde woningen in lijn met een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Hierbij is de voorwaarde dat in de voorschriften van de aan te vragen omgevingsvergunning wordt opgenomen dat voor de nog te realiseren woningen in het eigen plan de waarden gelden zoals opgenomen in artikel 5.65 van het Bkl.

Conclusie

Het aspect geluidhinder vormt geen belemmering ten aanzien van het beoogde plan.

5.5 Trillingen

Kader

In paragraaf 22.3.5 van de Bruidsschat is het onderdeel trillingen geregeld. Er worden regels gesteld aan trillingen in een frequentie van 1 tot 80 Hz door een activiteit in een trilling gevoelige ruimte van een trilling gevoelig gebouw, die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan. Er gelden maximale waarden voor continue trillingen en voor herhaald voorkomende trillingen. De maximale waarden zijn opgenomen in de tabellen in artikel 22.88 van de Bruidsschat en artikel 5.87 Bkl.

Plangebied

De gebruikelijk gehanteerde afstand waarbinnen trillingshinder door spoor wordt getoetst is een zone tot 100 meter van het spoor. Wanneer klachten, bodemopbouw en/of treinbeeld aanleiding geven moet een zone van 250 meter worden aangehouden. In onderhavig geval ligt op 180 meter

van het plangebied een spoorweg.

Het spoor wordt gebruikt door sprinters die één keer per uur van en naar het Centraal Station Utrecht rijden met een beperkte snelheid (60 kilometer per uur, en op sommige delen 40 kilometer per uur). Dit betreft de verbinding Utrecht Centraal Station - Spoorwegmuseum. Vanwege het beperkte gebruik van het spoor (sprinter éénmaal per uur van en naar het station / museum) worden geen relevante trillingen verwacht en een trillingsonderzoek is daarom niet nodig.

Conclusie

Trillingshinder of verstoring door trillingen is niet te verwachten.

5.6 Geur

Kader

Bepaalde bedrijven kunnen geurhinder veroorzaken. Uit artikel 5.92 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) volgt dat in het omgevingsplan rekening gehouden moet worden met geur door activiteiten op geurgevoelige gebouwen. Voor een aantal activiteiten is de gemeente verplicht om geurregels op te nemen, namelijk voor rioolwaterzuiveringsinstallaties, het houden van landbouwdieren en andere agrarische activiteiten. Bij rekening houden met geur geldt dat:

- gelet wordt op het verrichten van activiteiten in de buurt van gevoelige gebouwen;
- bij het toelaten van geurgevoelige gebouwen in de buurt van bestaande geurveroorzakende bedrijven.

Geurgevoelige gebouwen zijn alle gebouwen met woongebruik. Maar ook gevangenissen, hotels, asielzoekerscentra en recreatiewoningen kunnen door de gemeente aangewezen worden als geurgevoelig. Onder een geurgevoelig gebouw vallen ook ruimten met een nevengebruiksfunctie van de woonfunctie.

De geur van een activiteit moet op een geurgevoelig gebouw aanvaardbaar zijn (artikel 5.92 lid 2 Bkl). Dit betekent dat het bevoegd gezag moet beoordelen of waarden, afstanden of gebruiksregels in het omgevingsplan leiden tot een aanvaardbaar hinderniveau. Het bevoegd gezag bepaalt zelf welke mate van geurhinder ze aanvaardbaar vindt.

Plangebied en conclusie

De beoogde ontwikkeling voorziet niet in bedrijfsactiviteiten die gepaard gaan met een geuremissie. In het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties moet ook beoordeeld worden of geen sprake is van geurhinder in de omgeving van de beoogde ontwikkeling. In de directe omgeving van het plangebied is voornamelijk sprake van woningen, en aan de woonfunctie gerelateerde voorzieningen. Op korte afstand van het plangebied zijn geen bedrijven gesitueerd die mogelijk geurhinder veroorzaken in het plangebied.

Wel wordt met deze herontwikkeling een horecazaak mogelijk gemaakt. Met het bereiden van voedsel kan geuremissie plaatsvinden. In het omgevingsplan zijn in het tijdelijk deel van het omgevingsplan voor de bereiding van niet-industriële voedselbereiding regels gesteld in artikel 22.199. Hieraan zal voldaan moet worden. Artikel 22.199 in acht nemende is met de herontwikkeling sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5.7 Omgevingsveiligheid

Kader

Het werken met, de opslag van en het transport van gevaarlijke stoffen leidt tot veiligheidsrisico's voor omwonenden, bedrijven en passanten.

De norm- en richtwaarden voor het risico van het transport van gevaarlijke stoffen zijn vastgelegd in paragraaf 5.1.2 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Hierin staan twee soorten risico's beschreven waarop norm- en richtwaarden van toepassing zijn. Dit betreft:

- Het plaatsgebonden risico (PR). Dit is de kans dat een persoon die onbeschermd en continu aanwezig is buiten de begrenzing van de locatie waar een activiteit wordt verricht, overlijdt vanwege een ongewoon voorval, dat veroorzaakt wordt door die activiteit. Hierbij geldt voor (zeer) kwetsbare gebouwen en locaties een grenswaarde van 1 op de 1.000.000 per jaar.
- Het groepsrisico (GR). Hierbij gaat het om de kans per jaar dat tien of meer personen overlijden als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen een aandachtsgebied.

Voor het plaatsgebonden risico geldt dat (beperkt) kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en (beperkt) kwetsbare locaties niet binnen een bepaalde afstand mogen komen te liggen van aangewezen activiteiten met externe veiligheidsrisico's. Deze activiteiten en de daarbij behorende

geldende afstanden zijn opgenomen in bijlage VII van het Bkl.

Het groepsrisico is relevant als er binnen een aandachtsgebied een ontwikkeling plaatsvindt. Aandachtsgebieden zijn gebieden die zichtbaar maken waar mensen die binnenshuis verblijven zonder aanvullende maatregelen, onvoldoende beschermd zijn tegen de gevolgen van ongevallen met gevaarlijke stoffen. Er zijn aandachtsgebieden voor de scenario's voor brand, explosie en voor een gifwolk. Afhankelijk van het type activiteit met gevaarlijke stoffen zijn er voor het aandachtsgebied in de regelgeving vaste afstanden vastgesteld of zijn deze afstanden rekenkundig te bepalen.

Voor het groepsrisico geldt geen norm, maar een verantwoordingsplicht met betrekking tot de thema's bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid. Wanneer in een omgevingsplan een locatie is gelegen in een brand- of explosie aandachtsgebied, wordt deze locatie aangewezen als een brand- of explosievoorschriftengebied. Binnen dit voorschriftengebied gelden vervolgens voor nieuwbouw de extra bouweisen die in het Bkl staan. Het aanwijzen van een voorschriftengebied is verplicht als er op de locatie zeer kwetsbare gebouwen zijn toegelaten of aanwezig zijn. Voor nieuwe kwetsbare en beperkt kwetsbare gebouwen kan gemotiveerd afgeweken worden van het opnemen van een voorschriftengebied in het omgevingsplan.

Voor het verlenen van een omgevingsvergunning zijn de beoordelingsregels uit het Bkl van toepassing. Dit geldt ook voor het thema omgevingsveiligheid. Naast deze beoordelingsregels heeft de gemeente Utrecht ook de Beleidsnota Omgevingsveiligheid Utrecht vastgesteld. Daarin is bijvoorbeeld beleid opgenomen voor het vestigen of uitbreiden van een risicovol bedrijf. In dit omgevingsveiligheidsbeleid wordt expliciet aangegeven dat rekening gehouden moet worden met het beperken van de effecten van een risicovol bedrijf op haar omgeving. De gemeente stuurt hierop door maatregelen te adviseren die leiden tot een beperking van het groepsrisico binnen een aandachtsgebied.

Plangebied

In en direct om het plangebied is een inventarisatie gedaan naar risico veroorzakende activiteiten. Dit heeft het volgende uitgewezen:

Vervoer van gevaarlijke stoffen over (spoor)wegen

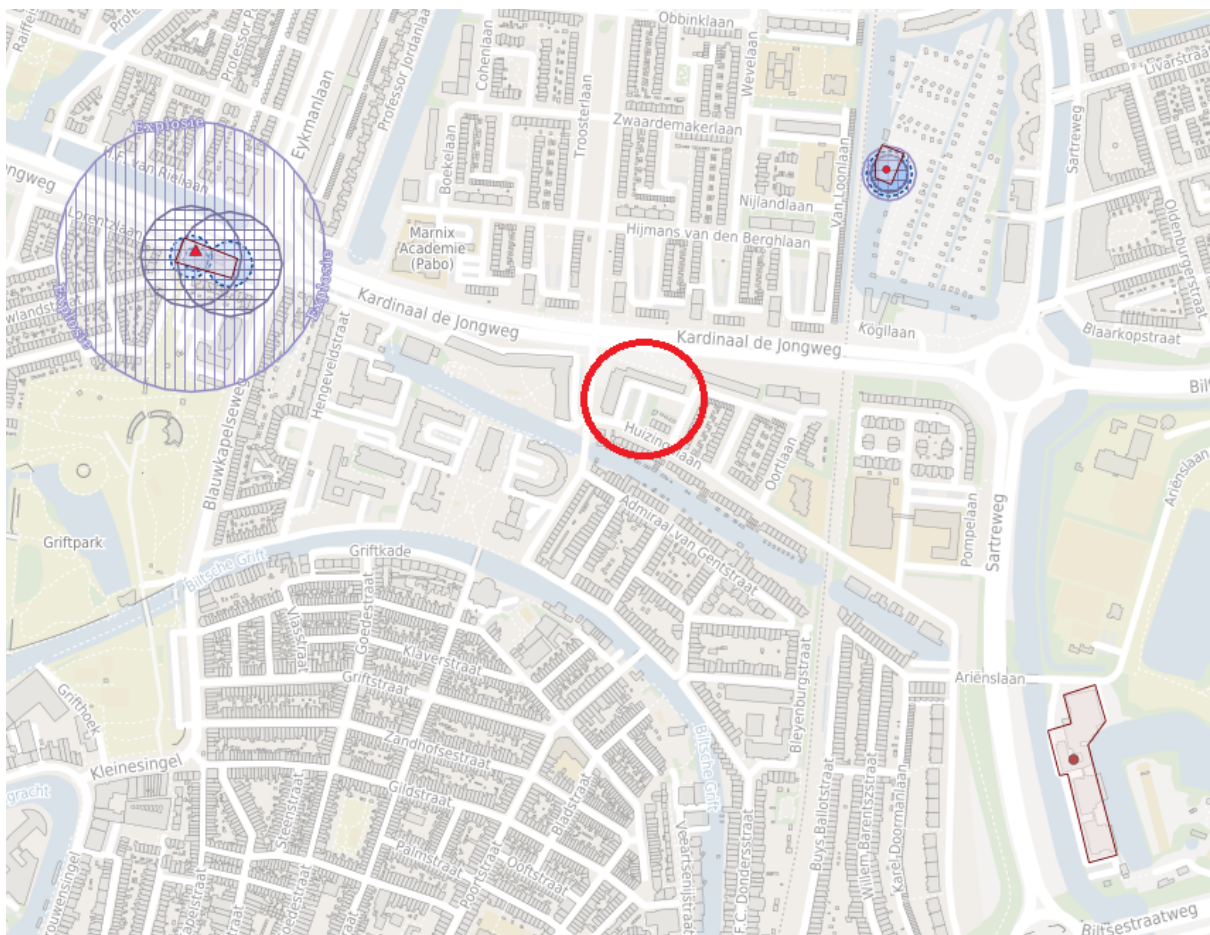
De relevante basisnet transportassen liggen op meer dan één kilometer afstand van het plangebied. Deze afstand is te groot om van invloed te zijn op het plangebied. Over de Kardinaal de Jongweg vindt lokaal transport plaats ten behoeve van de bevoorrading van het Shell-tankstation aan de Pieter Nieuwlandstraat. Dit transport wordt mogelijk gemaakt door middel van een ontheffing. Het gaat om geringe hoeveelheden en geven geen beperkingen aan het plangebied.

Vervoer van gevaarlijke stoffen door buisleidingen

In of nabij het plangebied bevinden zich geen buisleidingen voor gevaarlijke stoffen.

Bedrijven die gevaarlijke stoffen opslaan

Buiten het plangebied bevindt zich op circa 500 meter afstand aan de Pieter Nieuwlandstraat een LPG-tankstation. Deze afstand is te groot om van invloed te zijn op het plangebied. Het aandachtsgebied van het LPG-tankstation reikt niet tot het plangebied (zie onderstaande afbeelding).



Explo

sie aandachtsgebieden (Bron: Atlas Leefomgeving kaart Externe Veiligheid)

Conclusie

Het aspect omgevingsveiligheid vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

5.8 Ontploffbare Oorlogsresten

Kader

In het plangebied worden bodemroerende werkzaamheden uitgevoerd. De Arbeidsomstandighedenwet stelt dat er gezorgd moet worden voor een veilige werkplek. De gemeente heeft sinds maart 2025 een gemeentebrede kaart vastgesteld voor Ontploffbare Oorlogsresten. Deze is gebaseerd op uitgebreid bureauonderzoek (en alle eerdere onderzoeksgegevens).

Plangebied en conclusie

Zie de uitsnede. Alleen de oranje gekleurde gebieden zijn nog verdacht (ongeveer 2% van de gemeente). Alle overige gebieden zijn onverdacht.



5.9 Luchtkwaliteit

Kader

Luchtkwaliteit heeft betrekking op luchtverontreiniging door gasvormige stoffen en verontreiniging van de lucht met fijnstof, door vooral verkeer, maar - naar mate het verkeer schoner wordt - ook door andere bronnen zoals houtstook. De luchtkwaliteit beïnvloedt in belangrijke mate de kwaliteit van de woon- en leefomgeving. Een groot deel van de luchtkwaliteit komt van buiten Utrecht. Wegverkeer, mobiele (bouw)werktuigen en houtstook zijn de belangrijkste lokale bronnen van luchtverontreiniging.

Omdat de gemeente Utrecht een aandachtsgebied is voor zowel stikstofdioxide (NO_2) als fijnstof (PM_{10}), moet de luchtkwaliteit getoetst en gemonitord worden. Als een plan in betekenende mate bijdraagt aan de concentraties NO_2 en/of PM_{10} , moet de luchtkwaliteit worden beoordeeld. Dit volgt uit paragraaf 5.1.4.1 en artikel 9.1 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Het beoordelen van de luchtkwaliteit betekent dat het bevoegd gezag motiveert dat:

- er geen overschrijding dreigt van de omgevingswaarden voor NO_2 , PM_{10} of andere stoffen, of
- de activiteit niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

Een project of activiteit draagt niet in betekenende mate bij als de toename van de concentratie NO_2 en PM_{10} niet hoger is dan 1,2 microgram/ m^3 . Dat is 3% van de omgevingswaarde voor de jaargemiddelde concentraties. Deze grenswaarde volgt uit artikel 5.53 en 5.54 van het Bkl. Aantonen dat een project of activiteit valt onder NIBM kan op twee manieren:

1. Het project valt binnen de getalsmatige grenzen van een aangewezen categorie (standaardgevallen NIBM, artikel 5.54 Bkl). Dit betreffen onder andere projecten voor kantoren, woonwijken en het telen van gewassen.
2. Middels een kwalitatieve beschrijving of berekening (NIBM-tool) kan aannemelijk worden gemaakt dat een project niet in betekenende mate bijdraagt.

In artikel 5.54 Bkl is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Enkele voorbeelden zijn:

- woningen: 1.500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3.000 met twee ontsluitingswegen;
- kantoren: 100.000 m^2 bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.

Als een ruimtelijke ontwikkeling niet genoemd staat in artikel 5.54 Bkl kan deze nog steeds niet in betekenende mate bijdragen. De bijdrage aan NO_2 en PM_{10} moet dan minder zijn dan 3% van de grenswaarden. Dit moet kwalitatief of kwantitatief aangetoond worden.

Sinds 2017 wordt overal in Utrecht voldaan aan de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit. De Wereldgezondheidsorganisatie heeft in 2005 advieswaarden opgesteld voor gezonde lucht. Deze WHO-advieswaarden zijn bedoeld om de gezondheid te beschermen. Deze zijn voor fijnstof strenger dan de grenswaarden van de EU. De WHO stelt zelfs dat er géén veilige concentratie is aan te geven

voor fijnstof; op grond van haalbaarheid heeft zij daarom een gezondheids-kundige advieswaarde vastgesteld voor PM₁₀ en PM_{2,5}.

Stof	Grenswaarde EU	WHO-advies waarde-2005	WHO-advies waarde-2021	Toetsingsperiode
NO ₂ (stikstofdioxide)	40 µg/m ³	40 µg/m ³	10 µg/m ³	Jaargemiddelde
PM ₁₀ (fijnstof)	40 µg/m ³	20 µg/m ³	15 µg/m ³	Jaargemiddelde
PM _{2,5} (fijnstof)	25 µg/m ³	10 µg/m ³	5 µg/m ³	Jaargemiddelde

WHO-advieswaarden voor NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5}

In 2015 heeft de gemeente Utrecht een motie aangenomen waarin de gemeente zich als doel stelt om in de toekomst (2030) naast de wettelijke grenswaarden ook te voldoen aan de WHO-advieswaarden uit 2005 voor fijnstof. Deze advieswaarden (WHO 2005) zijn strenger dan de wettelijke grenswaarden voor PM₁₀ (20 µg/m³) en voor PM_{2,5} (10 µg/m³). Deze motie is uitgewerkt in het raadsbesluit 'Utrecht kiest voor gezonde lucht – luchtkwaliteitsbeleid en uitvoeringsprogramma' van december 2020, waarin is vastgelegd om toe te werken naar de WHO-advieswaarden-2005, die expliciet zijn benoemd in de samenvatting bij het raadsbesluit.

Op 22 september 2021 heeft de WHO nieuwe advieswaarden voor fijnstof en stikstofdioxide opgesteld, die (beduidend) lager liggen dan de WHO-advieswaarden uit 2005. In het coalitieakkoord van de gemeente Utrecht is opgenomen dat wij streven naar het behalen van de nieuwe aangescherpte WHO-advieswaarden. Ook neemt de gemeente Utrecht deel aan het Schone Lucht Akkoord, waarin rijksoverheid, provincies en gemeenten samenwerken aan maatregelen ter verbetering van de luchtkwaliteit.

Plangebied

In artikel 5.54 van het Bkl is opgenomen dat bij een project waarin maximaal 1.500 woningen worden toegevoegd of gebouwen met een kantoorfunctie en nevengebruiksfuncties daarvan met een bruto-vloeroppervlakte van ten hoogste 100.000 m², de genoemde maximale waarde van 1,2 µg/m³ niet zal worden overschreden. Aangezien de Jan van Galenstraat een relatief beperkte ontwikkeling betreft (102 woningen, een van 1250 m² bedrijfsvloeroppervlakte en vijf dagwinkels (totaal 650 m² brutovloeroppervlakte) wordt ruimschoots voldaan aan de gestelde eisen.

Naast de effecten van de voorgenomen ontwikkeling op de luchtkwaliteit moet worden gezien of er voor de te realiseren woningen voldaan kan worden aan een goed woon- en leefklimaat ten aanzien van het aspect luchtkwaliteit. Om te bepalen of de plaatselijke luchtkwaliteit voldoet aan de normen voor een goed woon- en leefklimaat is gebruik gemaakt van de monitoringstool van het Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit (CIML).

In navolgende tabel zijn de totale concentraties voor het jaar 2025 en 2030 weergegeven ter plaatse van het beoordelingspunt ter hoogte van de Jan van Galenstraat. De totale concentratie betreft de achtergrondconcentratie (de berekende grootschalige concentraties) met daarbij de lokale bijdragen van bronnen zoals wegen of bedrijven.

Stof	Concentratie 2025 Jan van Galenstraat / receptor 30280353_61504 3	Concentratie 2030 Jan van Galenstraat / receptor 30280353_61504 3	Wettelijke grenswaarde jaargemiddelde
NO ₂ (stikstofdioxide)	21,15 µg/m ³	16,51 µg/m ³	40 µg/m ³
PM ₁₀ (fijnstof)	16,88 µg/m ³	16,04 µg/m ³	40 µg/m ³
PM _{2,5} (fijnstof)	8,60 µg/m ³	8,25 µg/m ³	25 µg/m ³

WHO-advieswaarden voor NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5}

Uit vorenstaande blijkt dat de wettelijke grenswaarden niet overschreden worden. Tevens wordt ter plaatse van de Jan van Galenstraat reeds voldaan aan de WHO-advieswaarden 2005. Naar verwachting voldoet de luchtkwaliteit in 2030 nog niet aan de WHO advieswaarden uit 2021. Dit beeld komt overeen met de rest van Utrecht.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling voldoet aan het wetgevend kader voor luchtkwaliteit, zoals vastgelegd in het Besluit kwaliteit leefomgeving. Tevens worden ter plaatse van het plangebied de grenswaarden niet overschreden waardoor een goed woon- en leefklimaat ten aanzien van luchtkwaliteit gegarandeerd is.

5.10 Bodem

Kader

Met de Aanvullingswet bodem Omgevingswet en het Aanvullingsbesluit bodem Omgevingswet zijn de regels over bodem onderdeel gemaakt van de Omgevingswet. Het kader voor de regels in het Aanvullingsbesluit bestaat uit:

- het beschermen van de bodem tegen nieuwe verontreinigingen en aantastingen;
- het evenwichtig toedelen van functies aan locaties;
- het duurzaam en doelmatig beheren van de resterende historische verontreinigingen en aantastingen.

In het Aanvullingsbesluit zijn algemene regels toegevoegd aan het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) voor een aantal milieubelastende activiteiten. Het gaat om activiteiten zoals graven in bodem, saneren van de bodem, opslaan van grond- en baggerspecie, toepassen van bouwstoffen, grond en baggerspecie en het aanbrengen van meststoffen. Ook staan hierin de regels voor voorafgaand bodemonderzoek.

In de Aanvullingswet Bodem moet voor historische verontreinigingen die onder de Wet bodembescherming vielen rekening gehouden worden met het overgangsrecht, en alsmede met verontreinigingen die zijn ontstaan voor inwerkingtreding van de Omgevingswet. Hiervoor worden in artikelen 3.1 en 3.2 van de Aanvullingswet Bodem regels gesteld.

In paragraaf 5.1.4.5 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) staat dat er rekening gehouden moet worden bij de planvorming met de bodemkwaliteit in relatie tot de gewenste functies. Onder bepaalde omstandigheden kan het oprichten van gebouwen pas plaatsvinden als de bodem geschikt is (of geschikt is gemaakt) voor het beoogde doel. Om die reden moet bij veel nieuwbouwactiviteiten de bodemkwaliteit door middel van onderzoek worden vastgesteld. Bij wijzigingen van activiteiten geldt dat de bodem geschikt moet zijn voor het beoogde gebruik. Naast nieuwbouwactiviteiten kan ook aan andere activiteiten gedacht worden waarvoor de bodem geschikt moet zijn, zoals graven, saneren, grondwateronttrekkingen, het toepassen van verontreinigde grond en/of het uitvoeren van milieubelastende activiteiten.

De gemeente stelt de waarde voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem vast. Deze waarde mag niet hoger zijn dan het blootstellingsniveau van het maximaal toelaatbaar risico voor de mens. Dit is opgenomen in bijlage VA van het Bkl. De toelaatbare kwaliteit van de bodem is een voorwaarde voor bouwen op verontreinigde bodem en is geen omgevingswaarde.

Het Rijk stelt verschillende instructieregels aan gemeenten voor het toelaten van een bouwactiviteit op een bodemgevoelige locatie. De gemeente moet:

- op grond van artikel 5.89i en artikel 5.89j Bkl de waarde vaststellen waarboven er bij de realisatie van gebouwen op bodemgevoelige locaties maatregelen nodig zijn;
- op grond van artikel 5.89k Bkl aangeven welke sanerende of andere beschermende maatregelen nodig zijn bij overschrijding van de waarde;
- op grond van artikel 5.89l Bkl een meldingsplicht instellen voor locaties die op grond van het omgevingsplan niet vergunningplichtig zijn.

Bij het plan wordt getoetst of de bodemkwaliteit geschikt is of geschikt gemaakt kan worden voor de geplande functie(s). Het gemeentelijk bodembeleid gaat uit van de volgende algemene uitgangspunten uit de voormalige Wet bodembescherming (nu: Omgevingswet met daarbij de bijhorende regelgeving met betrekking tot het thema bodem):

- Nieuwe bodemverontreiniging moet worden voorkomen en als er toch bodemverontreiniging ontstaat, moet de bodem direct worden gesaneerd. Een geval van bodemverontreiniging waarbij de verontreiniging geheel of grotendeels na 1987 is ontstaan, is een 'nieuw' geval. Deze zorgplicht houdt in dat nieuwe gevallen van bodemverontreiniging zoveel mogelijk ongedaan moeten worden gemaakt. Voor verontreinigingen die voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet zijn veroorzaakt geldt overgangsrecht, waarmee artikel 13 van de Wet bodembescherming van toepassing blijft.
- Overige gevallen van ernstige bodemverontreiniging moeten binnen een bepaalde termijn worden gesaneerd als er tevens sprake is van risico's. Het gaat daarbij om humane of milieuhygiënische risico's en om risico's voor verspreiding van de verontreiniging. De sanering gebeurt ten minste functiegericht en kosteneffectief.
- Nieuwbouw op of graafwerkzaamheden in een geval van ernstige bodemverontreiniging zijn ongeacht de risico's niet toegestaan zonder saneringsmaatregelen, middels een melding of een vergunning.

- Hergebruik van (schone of licht verontreinigde) grond kan bij onverdachte terreinen plaatsvinden op basis van de bodemkwaliteitskaart en het bodembeheerplan.

Daarnaast gelden er verschillende bruidsschatregels waarmee ook rekening gehouden moet worden. Deze zijn terug te vinden in paragraaf 22.3.7 (Bodembeheer) van het omgevingsplan Utrecht:

- Er geldt nazorg als saneren van de bodem heeft plaatsgevonden. Zo gelden er regels voor het treffen van een noodzakelijke maatregelen om een afdeklaag in stand te houden, te onderhouden of te vervangen. Dit geldt ook voor toevalsvondsten waarbij tijdelijke beschermingsmaatregelen blootstelling doet voorkomen;
- Voor kleinschalig graven boven de interventiewaarde van bodemkwaliteit gelden in bepaalde gevallen regels met betrekking tot het aanleveren van gegevens voor het begin van het graven, de tijdelijke opslag van vrijkomende grond (niet langer dan 8 weken) en milieukundige begeleiding bij kleinschalig graven.
- Bij een beschikking voorafgaand verleend aan de inwerkingtreding van de Omgevingswet waar geen sprake is van zodanige risico's voor mens, plant of dier dat een spoedige sanering noodzakelijk is, worden maatregelen genomen die redelijkerwijs verlangd kunnen worden om verdere verontreiniging te beperken of ongedaan te maken. In het Kadaster zijn deze beschikkingen opnieuw voorzien van een code zodat deze beschikkingen vindbaar en inzichtelijk blijven in het kader deze regeling.

Bij een aanvraag van een omgevingsvergunning moet een bodemonderzoek conform de NEN 5740 worden verricht. Op basis van dit onderzoek wordt beoordeeld of de locatie geschikt is voor de geplande functie of dat er nog een nader onderzoek of een bodemsanering noodzakelijk is, voordat de locatie geschikt is voor de geplande functie. Als er voor de bouwwerkzaamheden een grondwateronttrekking nodig is, moet gekeken worden of nabijgelegen grondwaterverontreinigingen hierdoor kunnen verplaatsen, waarbij een saneringsvergunning aangevraagd of melding (eventueel op grond van gebiedsgerichte aanpak Utrecht) gedaan moet worden.

Plansituatie

Uit het verkennend bodemonderzoek conform NEN 5740 welke is opgesteld door Grondslag (rapportnummer 39276, d.d. 9 januari 2025) is de milieuhygiënische bodemkwaliteit onderzocht en beoordeeld of de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik van wonen. Vanwege de herontwikkeling en de realisatie van een parkeerkelder wordt er asfaltverharding verwijderd en is eveneens een asfaltonderzoek uitgevoerd om de opbouw van het asfalt en de verwerkingsmogelijkheden van het vrijkomende asfalt te onderzoeken. Uit het onderzoek zijn de volgende conclusies te trekken:

Bodem

De gestelde hypothese in het vooronderzoek dat in de grond verhogingen aan zware metalen, PAK en minerale olie worden verwacht, is bevestigd. De bovengrond is beoordeeld als maximaal kwaliteitsklasse 'Industrie' en de ondergrond is beoordeeld als maximaal kwaliteitsklasse 'Wonen'. Er is geen sprake van een overschrijding van de toelaatbare bodemkwaliteit (interventiewaarde). In het grondwater is geen overschrijding van de signaleringsparameter gemeten. De gevolgde onderzoeksstrategie geeft in voldoende mate de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem weer. Er is derhalve geen aanleiding tot het uitvoeren van een aanvullend onderzoek.

Ter plaatse van de slootdemping is geen dempingsmateriaal aangetroffen. De sloten zijn vermoedelijk gedempt met gebiedseigen grond. De grond is aanvullend onderzocht op PFAS in verband met de mogelijke afvoer. De bovengrond is beoordeeld als kwaliteitsklasse Landbouw/Natuur voor gebruik op landbodem en toepasbaar in regionale- en rijksoppervlaktewateren. De ondergrond is beoordeeld als niet verontreinigd voor gebruik op landbodem en toepasbaar in regionale- en rijksoppervlaktewateren.

Tijdens het onderzoek zijn geen waarnemingen gedaan die kunnen duiden op de aanwezigheid van een verontreiniging met asbest. De hypothese van een asbest onverdachte locatie wordt gehandhaafd.

Asfalt

De asfaltverharding is onderzocht op de aanwezigheid van PAK. In de toplaag van het asfalt is PAK aangetoond. Er wordt circa 350 ton asfalt afgevoerd, waarvan circa 30 ton PAK-houdend. Het overige asfalt is geschikt voor warm hergebruik en kan op basis van dit rapport worden aangeboden bij een verwerker.

Het PAK-houdend asfalt dient gescheiden te worden verwijderd en afgevoerd naar een verwerker voor reiniging. Bij gescheiden verwijdering dient een marge van tenminste 20 mm te worden

aangehouden tussen schoon en PAK-houdend asfalt.

Bij elk transport van (verontreinigd) asfalt moet een begeleidingsbrief aanwezig zijn. Een afvalstroomnummer is alleen benodigd als het wordt afgevoerd naar een vergunde inrichting, bijvoorbeeld een reiniger of andere verwerker.

Puin

Ter plaatse van de toekomstige parkeergarage is een verhardingslaag aangetroffen van slakken. Het puin is indicatief beoordeeld als niet toepasbaar (niet geschikt voor hergebruik). Aanbevolen wordt het materiaal af te voeren naar een reiniger of stort.

Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

5.11 Natuurbescherming

Op grond van de Omgevingswet moeten initiatiefnemers onderzoek doen naar de effecten van hun activiteiten op beschermde dier- en plantensoorten en beschermde gebieden. Bij het vaststellen van een wijziging van het omgevingsplan moet van tevoren duidelijk zijn dat de regels uit de Omgevingswet en hoofdstuk 11 van het Besluit activiteiten leefomgeving niet in de weg staat aan de uitvoering van het plan. Daarnaast kunnen regels gelden op grond van de omgevingsverordening provincie Utrecht.

Beschermde dier- en plantensoorten

Voorafgaand aan de vaststelling van een wijziging van het omgevingsplan moet worden onderzocht:

- of er beschermde soorten voorkomen in het plangebied;
- of er verbodsbepalingen uit de Omgevingswet over de flora- en fauna-activiteiten en Natura-2000-activiteiten worden overtreden;
- of er vrijstellingen gelden of dat er een ontheffing nodig is.

Als er een ontheffing nodig is, moet aannemelijk zijn dat deze verleend zal worden. Daarnaast moet er duidelijkheid zijn over eventuele ontheffingsvoorwaarden en het treffen van mitigerende maatregelen.

Utrechtse soortenlijst

Naast de beschermde soorten onder de Omgevingswet geldt binnen de gemeente de Utrechtse soortenlijst. Hierin zijn kwetsbare soorten die voor Utrecht erg belangrijk zijn opgenomen. De Utrechtse Soortenlijst is onderdeel van de Omgevingsvisie.

De gemeenteraad heeft besloten dat bij gemeentelijke ruimtelijke plannen de Utrechtse soortenlijst bij het onderzoek en ontwikkelingen wordt betrokken zodat de soorten zo goed mogelijk beschermd worden.

Bij ruimtelijke plannen van derden beveelt de gemeente nadrukkelijk aan om de Utrechtse soortenlijst mee te nemen in onderzoek en ontwikkelingen. Wanneer de Utrechtse soortenlijst niet wordt meegenomen in het plan of project, dan wordt dit gemotiveerd.

Diervriendelijk bouwen

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

Beschermde gebieden

Natura 2000-gebieden

Stikstofdepositie

In Nederland zijn ongeveer 160 Natura 2000-gebieden aangewezen, gebieden met een Europese beschermingsstatus. Veel van die gebieden zijn (ook) gevoelig voor stikstofdepositie. Een verdere toename van de stikstofdepositie kan leiden tot 'significante effecten' op de beschermde natuurgebieden, wat alleen is toegestaan met een omgevingsvergunning voor een Natura 2000-activiteit.

Bij een wijziging van het omgevingsplan moet inzichtelijk worden gemaakt of de beoogde ontwikkeling effecten heeft op de stikstofdepositie in Natura 2000-gebieden. Een verdere toename van de stikstofdepositie kan leiden tot 'significante effecten' op de beschermde natuurgebieden (Natura 2000). Als een activiteit leidt tot extra stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden en er niet kan worden uitgesloten dat dit leidt tot significante effecten op deze gebieden, wordt de activiteit aangemerkt als een Natura 2000-activiteit volgens de Omgevingswet en is deze vergunningsplichtig.

Wanneer met een berekening met AERIUS Calculator wordt aangetoond dat er geen significante stikstofdepositie optreedt wordt de activiteit niet bestempeld als Natura 2000-activiteit en hoeft er

geen omgevingsvergunning te worden verleend. Als er wel stikstofdepositie optreedt, maar er wordt aangetoond dat deze toename in stikstofdepositie geen significante gevolgen heeft voor de Natura 2000-gebieden (middels een voortoets), is de activiteit ook geen Natura 2000-activiteit. Intern salderen is onderdeel van zo'n voortoets. Het project of plan is dus niet vergunningsplichtig als met een voortoets wordt aangetoond dat er geen significante negatieve effecten zijn in Natura 2000-gebieden of als de verslechtering van de stikstofdepositie optreedt op hectares, waarin de Kritische Depositiewaarde niet wordt overschreden.

Indien in de voortoets niet kan worden uitgesloten dat er geen significante effecten optreden is de activiteit een Natura 2000-activiteit en is deze vergunningsplichtig. Er kan alleen een omgevingsvergunning voor een Natura 2000-activiteit worden afgegeven als uit vervolgonderzoek, in de vorm van een passende Beoordeling, blijkt dat de kenmerken van de Natura 2000-gebieden niet worden aangetast. Geeft die beoordeling deze zekerheid niet, dan kan vergunningverlening alleen plaatsvinden als aan de volgende voorwaarden is voldaan:

- er zijn reële alternatieven voor de activiteit;
- er is sprake van een dwingende reden van groot openbaar belang;
- er vindt natuurcompensatie plaats.

Als er een passende beoordeling nodig is, geldt er ook een plan-mer-plicht (art. 16.36 Ow).

Als het plan een herhaling of voortzetting is van een plan of project waarvoor al eerder een passende beoordeling is gemaakt, hoeft er niet opnieuw een passende beoordeling te worden gemaakt (voor zover deze redelijkerwijs geen nieuwe gegevens of inzichten kan opleveren over de significante gevolgen ervan).

Nationaal Natuur Netwerk (v.m. EHS) en Groene Contour

In de omgevingsverordening Provincie Utrecht (artikel 6.1 en verder) zijn regels vastgelegd waar (afwijkingen van) een wijziging van het omgevingsplan aan moeten voldoen.

Algemene zorgplicht

Ten slotte gelden voor Natura 2000-activiteiten en Flora- en Fauna-activiteiten de specifieke zorgplichten van de artikelen 11.6 en 11.27 uit het Besluit activiteiten leefomgeving. Degene die een activiteit verricht en weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat die activiteit nadelige gevolgen kan hebben voor het belang van natuurbescherming is verplicht om alle maatregelen te treffen die redelijkerwijs kunnen worden gevraagd om die gevolgen te voorkomen. Als de gevolgen niet kunnen worden voorkomen moet zorg gedragen worden voor het zo veel mogelijk beperken of het ongedaan maken van die gevolgen. Als de gevolgen onvoldoende kunnen worden beperkt moet worden bezien of de activiteit achterwege gelaten kan worden, voor zover dit redelijkerwijs van diegene kan worden gevraagd. Daarom moet iemand die een bepaalde activiteit wil verrichten zich vooraf op de hoogte stellen van de aanwezige flora en fauna, de kwetsbaarheid ervan en de mogelijke gevolgen daarvoor van zijn handelen.

Om een juiste invulling te kunnen geven aan de zorgplicht is de Leidraad werken met beschermde flora en fauna van de gemeente Utrecht van toepassing. Voor aanvang van de werkzaamheden moet een ecologisch werkprotocol worden opgesteld door een deskundige.

Plangebied

Beschermde gebieden en stikstofdepositie

Het plangebied behoort niet tot het Natuurnetwerk Nederland of Natura 2000-gebied. Vanwege de ligging buiten het Natuurnetwerk Nederland, leiden de voorgenomen activiteiten niet tot wettelijke consequenties, omdat de bescherming van het Natuurnetwerk Nederland geen externe werking kent. Externe effecten op Natura 2000-gebieden als gevolg van licht, trilling en geluid zijn op voorhand uit te sluiten. Om vast te kunnen stellen of sprake is van toename van stikstofdepositie in Natura 2000-gebied, dient een stikstofberekening uitgevoerd te worden.

Met behulp van een AERIUS-berekening is onderzocht of sprake is van een relevante toename van stikstofdepositie als gevolg van de beoogde ontwikkeling. Hieruit is gebleken dat zowel uit de rekenresultaten van de aanleg- en gebruiksfase blijkt dat er geen sprake is van rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/jr. Er is daarmee geen sprake van een stikstofdepositie met significant negatief effect op Natura 2000-gebieden.

Beschermde dier- en plantsoorten

Er is een quickscan uitgevoerd in april 2023. Vanwege het verlopen van de houdbaarheid van de onderzoeksresultaten (wanneer vaststelling van dit plan aan de orde is) is in oktober 2025 een nieuwe quickscan uitgevoerd.

In het nadere onderzoek, uitgevoerd in oktober 2024 en wat uitgevoerd is naar aanleiding van de in april 2023 uitgevoerde quickscan, is onderzoek verricht naar de vleermuis. Er was namelijk gebleken

uit de quickscan dat binnen het plangebied mogelijk jaarrond beschermde vleermuisverblijfplaatsen aanwezig zijn. In de periode augustus 2023 - juli 2024 is onderzoek uitgevoerd naar de aanwezigheid van vleermuizen in het plangebied aan de Jan van Galenstraat e.o. te Utrecht. Het onderzoek is uitgevoerd conform de bepalingen in het meest actuele Vleermuisprotocol (NGB, 2021). Tijdens het onderzoek zijn 4 verblijfplaatsen van vleermuizen vastgesteld. Tijdens het onderzoek is vastgesteld dat de bebouwing in het plangebied een functie heeft voor de gewone dwergvleermuis als paarverblijfplaats. Deze verblijfplaats zal bij de beoogde ingreep worden weggenomen. Tevens maakt het plangebied (in beperkte mate) onderdeel uit van het leefgebied, maar is er geen sprake van het wegnemen van essentiële onderdelen van het leefgebied.

De beoogde ingreep leidt tot overtreding van een schadelijke handeling als bedoeld onder Besluit activiteiten leefomgeving artikel 11.37, lid b (verstoren vleermuizen) en lid d (wegnemen één verblijfplaats). Er moet ten aanzien van de gewone dwergvleermuis een omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit voorhanden zijn alvorens de bebouwing met vleermuisverblijfplaatsen gesloopt kunnen worden. Conform de relevante teksten in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) en Kennisdocumenten is essentieel om de navolgende aspecten te onderbouwen. Deze aspecten maken integraal onderdeel uit van het mitigatieplan ten behoeve van de aanvraag tot omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit art. 8.74k (HR):

1. De activiteit is nodig met een wettelijk belang;
2. Voor het verrichten van de activiteit is geen alternatieve bevredigende oplossing;
3. De activiteit leidt niet tot verslechtering van de staat van instandhouding van de soort.

Een aanvraag tot omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit is enkel succesvol als al deze aspecten voldoende onderbouwd kunnen worden. Indien de ingreep geen wettelijk belang kent of indien de staat van instandhouding van de aanwezige soorten in het geding komt kan de aanvraag geweigerd worden.

Het bevoegd gezag heeft de wettelijke termijn van 8 weken om een aanvraag tot omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit te beoordelen (Ow art. 16.64 lid 1). Het bevoegd gezag kan deze termijn eenmaal met ten hoogste zes weken verlengen (Ow art. 16.64 lid 2).

De planning van de werkzaamheden dient aangepast te worden aan de aanwezige soorten om zoveel mogelijk de werkzaamheden uit te voeren buiten kwetsbare periodes. Dergelijk maatwerk kan ervoor zorgen dat het project enkel in bepaalde periodes van het jaar uitgevoerd kan worden.

Gezien de werkzaamheden leiden tot het wegnemen van verblijfplaatsen dienen alternatieve verblijfplaatsen gedurende een bepaalde periode aanwezig te zijn naast de huidige nesten of verblijfplaatsen. Deze gewenningsperiode is afhankelijk van de soort en het aantal individuen en betreft indicatief een aantal maanden en/of een specifiek seizoen. Het tijdig aanbrengen van alternatieve verblijfplaatsen is van belang om onnodige vertraging te voorkomen.

Conclusie

Voor de sloop van de gebouwen moet een omgevingsvergunning voor een flora- en fauna-activiteit verkregen zijn, waarvoor eveneens op tijd alternatieve verblijfplaatsen aangebracht moeten worden voor de vleermuis. Dit zal in het kader van de omgevingsvergunningaanvraag gedaan moet worden. Voor de omgevingsplanwijziging is voldoende onderzoek verricht naar de aanwezigheid van beschermde soorten. Het aspect natuurbescherming vormt geen belemmering voor de realisatie van de beoogde plannen.

5.12 Bomen

Vanaf 21 november 2018 geldt de herplantplicht bij kapvergunningen. Als verplanten of behoud van een boom niet mogelijk is, dan geldt bij compensatie de volgende volgorde: 1e keus herplant op locatie, 2e keus herplant dichtbij locatie, 3e keus herplant elders. Als blijkt dat herplant niet mogelijk is, kan in het uiterste geval worden overgegaan tot financiële compensatie waarbij de inkomsten worden geoormerkt voor het aanplanten van bomen en groen elders binnen de gemeente Utrecht. De herplantplicht is niet van toepassing op gevallen waarin het college of de raad op basis van een ruimtelijk plan een besluit heeft genomen of omgevingsvergunningen waarvan de aanvraag voor 21 november 2018 is ingediend.

In het omgevingsplan van de gemeente Utrecht zijn in afdeling 8.1 de regels over het aantasten van bomen of andere houtopstanden opgenomen.

Plangebied

Binnen het plangebied staan meerdere bomen van verschillend formaat en kwaliteit. De bomen staan binnen de bebouwingscontour houtkap van de gemeente Utrecht en zijn daarmee vergunningplichtig. Voor het kappen van bomen in Utrecht is een kapvergunning nodig wanneer de

dwarsdoorsnede van de stam groter dan 15 cm is (gemeten op 1,3 meter hoogte). De bomen in het plangebied staan niet op de bomenstructuurkaart waarop alle bomen staan die extra aandacht krijgen binnen het gemeentelijk bomenbeleid. Ook staan er geen bijzondere bomen ouder dan 80 jaar of zeldzame boomsoorten. Ook worden ze niet benoemd op het landelijk register van monumentale bomen (Bomenstichting).

In totaal zijn 39 bomen geïnventariseerd en beoordeeld. Van deze 39 bomen zijn de volgende aantallen van de soorten vastgesteld:

Soort	Aantal
Spaanse aak	6
Gewone esdoorn	1
Krentenboom	1
Haagbeuk	2
Eenstijlige meidoorn	2
Zuilvermige meidoorn	1
Beuk	1
Chinese vernisboom	1
Amerikaanse amberboom	7
Gewone plataan	7
Dubbele sierkers	1
Winterbloeiende kers	2
Lijsterbes	1
Gewone linde	4
Zwarte linde	2
Totaal aantal bomen	39

De zuilvermige meidoorn, de Amerikaanse amberboom, de gewone plataan, de dubbele sierkers, de winterbloeiende kers en de zwarte linde worden niet expliciet genoemd in de groene bomenlijst van Natuur & Milieu. Daartegenover worden de Spaanse aak, de gewone esdoorn, de krentenboom, de haagbeuk, de eenstijlige meidoorn, de beuk, de Chinese verbisboom, de lijsterbes en de gewone linde wel op deze groene bomenlijst genoemd. Bomen die op de groene bomenlijst staan zijn de belangrijkste soorten bomen voor de Nederlandse natuur, omdat ze bijvoorbeeld voedsel geven aan diverse soorten insecten en vogels.

Er staan geen enkele soorten binnen het plangebied die op de zwarte bomenlijst staan van Natuur & Milieu. Op de zwarte bomenlijst staan bomen die schadelijk kunnen zijn voor de natuur.

De oudste boom is geplant in 1960. De meeste bomen (12) zijn geplant in 1965.

Bomen - niet te behouden

Voor de 39 bomen in het projectgebied is bepaald of deze behouden kunnen blijven. Er is geconstateerd dat 8 bomen niet behouden kunnen blijven. Deze bomen zijn allen van goede kwaliteit (gelet op de leeftijd, conditie en groeivorm), maar de projectinvloed is zodanig dat duurzaam behoud niet mogelijk is. Voor bomen 1 tot en met 6 geldt dat deze binnen (de invloed van) het nieuw te bouwen pand staan. Daarnaast wordt bij boom 21 en 23 tot de kroonprojectie de nieuwbouw van vijf verdiepingen gerealiseerd. De benodigde ruimte voor een bouwput is gehouden op 2 meter. Hierdoor wordt gegraven tot 60 centimeter vanaf het hart van de boom. Er zal 30 - 40 % van de wortels verwijderd worden en zal in de kroonprojectie worden gewerkt. De projectinvloed is hierdoor fataal.

Vanwege de goede kwaliteit is het wel mogelijk om deze te verplanten, al moet benoemd worden dat de samenstelling en breedte van de huidige groeiplaats een beperkende factor kan zijn. Het gaat hierbij om boom 1 tot en met 6, boom 21 en boom 23.

Te behouden (met randvoorwaarden)

Er zijn daarnaast 30 bomen waarbij knelpunten geconstateerd zijn. Deze bomen zijn echter, met de juiste randvoorwaarden, toch te behouden. Dit betreffen de boomnummers 7 tot en met 20 en 24 tot en met 39. Boom 24 heeft daarnaast een beperkte toekomstverwachting heeft vanwege afstervingsverschijnselen. Vanuit gemeentelijk beleid wordt deze boom gehandhaafd. Door het hanteren van de volgende randvoorwaarden is een zekere mate van behoud mogelijk:

Boomnummers	Knelpunt	Randvoorwaarden
7 - 12 en 24 - 39	Gebouwen: Nieuwbouw en sloopwerk	Kwetsbare boomzone afzetten met fysieke afzetting van bijvoorbeeld bouwhekken.

7 - 20 en 24 - 39	Verwijderen verhardingen	Elementverharding handmatig verwijderen binnen meerzijdige minimale graafafstand.
2 - 21 en 23 - 39	Inrichting buitenruimte	Kwetsbare boomzone afzetten met fysieke afzetting van bijvoorbeeld bouwhekken. Indien dit niet mogelijk is toepassen van stambescherming van houten latten vanaf maaiveld tot 2,5 meter hoogte of tot eerste tak aanzet toepassen. Tussen houten latten en stam, drainagebuis aanbrengen. Theoretische minimale graafafstand als norm nemen bij definitieve uitwerking inrichting buitenruimte. Indien inrichtingswerkzaamheden aan meerdere zijden van de boom plaatsvinden dan meerzijdige minimale graafafstand als norm gebruiken. Bij definitief ontwerp buitenruimte toetsing uitvoeren om negatieve projectinvloed uit te sluiten. Indien nodig wortels > 4 cm haaks afzagen en verwijderen. Indien nodig wortels > 8 cm haaks afzagen en verwijderen. Alleen met toestemming toezichthouder. Bij graafwerkzaamheden binnen de kroonprojectie voorsteken om dikke wortels tijdig op te merken. Boomtoezichthouder aanstellen die onvoorziene situaties kan beoordelen. Werken conform voorwaarden Bomenposter zoals opgenomen in bijlage 3 van de BEA.
26 en 32	Nieuwbouw	Geen steigers plaatsen in de kroon om de kroonprojectie vrij te houden; De bomen extra snoeien zodat de nieuwbouw buiten de kroonprojectie blijft.

Behouden (zonder randvoorwaarden)

Voor boom 22 zijn geen randvoorwaarden met betrekking tot het project noodzakelijk. Bij deze boom zijn geen knelpunten geconstateerd. De boomkwaliteit is voldoende en het project heeft geen invloed op de duurzame instandhouding van de boom.

Conclusie

Er kunnen in ieder geval 8 bomen niet behouden blijven. Deze bomen zijn in principe allemaal verplantbaar. Er zijn daarnaast 30 bomen die enkel met randvoorwaarden behouden kunnen worden. Er is één boom die sowieso behouden kan blijven.

Gericht wordt om de randvoorwaarden zoals hierboven uiteengezet toe te passen zodat zoveel mogelijk bomen behouden kunnen blijven. Conform de gemeentelijke beleidsregel worden bomen zover mogelijk verplant. Als dit niet mogelijk is, worden de bomen in en rondom het plangebied 100% gecompenseerd.

5.13 Water en klimaatadaptatie

Door de nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen kan het functioneren van het watersysteem worden beïnvloed en onder druk komen te staan. In een waterparagraaf wordt een ruimtelijke motivering gegeven van de huidige en toekomstige waterhuishoudkundige situatie, de 'watertoets'. Door in een vroeg stadium de weging van het waterbelang mee te nemen in de planontwikkeling en af te stemmen met de waterbeheerder(s) wordt voorkomen dat door een ruimtelijke ontwikkeling de kansen voor de waterhuishouding niet worden benut en de bedreigingen niet worden herkend.

Door de bestaande (geo)hydrologische situatie en randvoorwaarden, de geplande ontwikkeling en de ruimtelijke consequenties ten aanzien van de waterhuishouding te analyseren, kan het streven naar een duurzaam en robuust watersysteem tijdig in het ontwerpproces worden geïntegreerd. Met ingang van de Omgevingswet per 1 januari 2024 vervangt het begrip 'weging van het waterbelang' de term watertoets.

De waterparagraaf is opgesteld ter verantwoording en afsluiting van de weging van het waterbelang voor de herinrichting van het gebied in de gemeente Utrecht.

Kader

In het algemeen is het beleid van het Rijk, de provincie Utrecht, de gemeente Utrecht, het waterschap HDSR en het waterschap AGV (Waternet) gericht op een duurzaam en robuust waterbeheer. Bij ruimtelijke ontwikkelingen worden (indien doelmatig) de waterkwaliteitsrisico's 'gescheiden inzamelen-gescheiden afvoeren-gescheiden verwerken' en de waterkwantiteitsrisico's 'water vasthouden-bergen-vertraagd afvoeren' gehanteerd. Dit beleid is per overheidsniveau in de onderstaande beleidsdocumenten verankerd:

- Europese richtlijn: Kaderrichtlijn Water (KRW);
- Rijksbeleid: Nationaal Waterplan, Deltaplan Ruimtelijke adaptatie, Delta-aanpak waterkwaliteit, WB21, NBW, Omgevingswet, Richtlijnen Vaarwegen, etc.;
- Provinciale Omgevingsvisie;
- Provinciale Omgevingsverordening;
- Gemeentelijk beleid: de visie Water en Riolerings- en de visie Klimaatadaptatie ;
- Waterschapsbeleid HDSR: Waterbeheerprogramma 2022-2027 'Stroomopwaarts, klimaatbestendig en duurzaam', de Waterschapsverordening, Onderhoudsverordening, Profielenlegger en Onderhoudslegger;
- Waterschapsbeleid AGV: Waterbeheerprogramma 2022-2027, de Waterschapsverordening, Legger voor wateren, Legger voor dijken, Beleidsregels voor de waterschapsverordening, Beleidsregels bronnering en sanering.

In deze paragraaf zijn het beleid, de richtlijnen en de eisen uit bovengenoemde beleidsdocumenten verder uitgewerkt en toegepast op het plangebied.

De ambitie van de gemeente Utrecht is het gezond houden, robuust maken en toekomstbestendig maken van het water- en rioleringsstelsel, voor iedereen. Daarbij wordt bijgedragen aan de volgende opgaven voor de stad:

- De basis op orde, door het borgen van een robuust water- en rioleringsstelsel.
- Het realiseren van een toekomstbestendige stad via een klimaatbestendig en circulair water- en rioleringsstelsel.
- Het realiseren van een gezonde leefomgeving en een gezond water- en rioleringsstelsel voor zowel mens, plant als dier.

Oppervlaktewaterkwaliteit

De gemeente streeft in overeenstemming met het beleid van de Europese Kaderrichtlijn Water samen met de waterbeheerder naar een goede ecologische en chemische kwaliteit van het oppervlaktewater. Dit betekent dat de waterkwaliteit veerkrachtig is, ook bij extreem weer en lange termijn klimaateffecten. Dit sluit aan bij de ambitie vastgesteld door de Gemeente Utrecht in regionaal (Winnet) verband (regionaal afvalwaterketen beleid, 2014). Deze zegt dat de waterkwaliteit van bestaand en nieuw te realiseren open water moet voldoen aan het streefbeeld zichtbaar.

Afvalwater

Het ontstaan van afvalwater wordt zoveel mogelijk voorkomen of beperkt. Als afvalwater toch ontstaat, wordt het zo min mogelijk verontreinigd. Afvalwaterstromen worden daarom gescheiden gehouden, behalve als door het samenvoegen van de stromen de verwerking geen problemen ondervindt.

Binnen de bebouwde kom moet huishoudelijk afvalwater op de riolering worden geloosd. Ook bedrijfsafvalwater wordt op deze manier ingezameld, tenzij dit ten koste gaat van het doelmatig

functioneren van de riolering of de rioolwaterzuivering. In dat geval moet de eigenaar zelf de behandeling van het afvalwater verzorgen.

Buiten de bebouwde kom geldt hetzelfde, tenzij de capaciteit van het openbare vuilwaterriool niet toereikend is of een decentrale zuiveringstechniek een beter resultaat geeft dan de centrale zuivering van het waterschap.

Hemelwater

Een combinatie van groen, water, slimme kavelinrichting en ontwerp van de toekomstige gebouwen kan ingezet worden om wateroverlast en calamiteiten in de toekomst te voorkomen. Het gebied moet zo ingericht worden dat zelfs bij een zeer extreme regenbui er geen schade optreedt. Het Rijk, waterschap en de gemeente stellen hier de volgende eisen aan.

Klimaatdoelen Wet Milieubeheer

Om de klimaatdoelen te behalen, is in de Wet Milieubeheer in artikel 10.29a ingegaan op de voorkeursvolgorde hoe met hemelwater om te gaan. In de weging van het waterbelang is dit op het projectgebied toegepast en geconcretiseerd. De voorkeursvolgorde is:

1. Vasthouden en nuttig gebruiken (geen lozing);
2. Infiltratie op de bodem (bovengronds via het groen);
3. Infiltratie in de bodem (ondergronds);
4. Directe lozing in het oppervlaktewater;
5. Lozing in een hemelwaterstelsel;
6. Wanneer het redelijkerwijs niet mogelijk is om gebruik te maken van bovenstaande lozingsroutes: afvoer naar rioolwaterzuivering.

Waterschapsbeleid

- Bij ruimtelijke ontwikkelingen is de wateropgave en de benodigde watercompensatie afhankelijk van de aard en omvang van de toename aan verhard, afvoerend oppervlak en van de omgang met het hemelwater.
- Toename van verhard oppervlak moet worden gecompenseerd in de vorm van nieuw aan te leggen oppervlaktewater met een minimaal oppervlak binnen het peilgebied.
HDSR: Bij een toename van het verhard oppervlak van minimaal 500 m² dan geldt de eis: 15% oppervlaktewater in het plangebied ten opzichte van het toegenomen verhard oppervlak of een gelijkwaardige waterbergingsvoorziening.
AGV: Bij een toename van het verhard oppervlak van minimaal 1.000 m² in stedelijk gebied of 5.000 m² in het buitengebied dan geldt de eis: 10% oppervlaktewater in het plangebied ten opzichte van het toegenomen verhard oppervlak of een gelijkwaardige waterbergingsvoorziening.
- Bij voorkeur moet 100%, maar minimaal 90% van de jaarlijkse neerslag over het totaal verhard oppervlak opgevangen en geïnfiltreerd worden in de bodem (stap 1 tot en met 3 van de voorkeursvolgorde). Dat kan bereikt worden met minimaal 15 mm waterberging ten opzichte van het verharde oppervlak binnen het plangebied. Het terrein is zodanig ingericht dat het water de bergingsvoorziening kan bereiken. De waterberging moet na 48 uur weer volledig beschikbaar zijn voor nieuwe buien.

In het waterhuishoudingsplan moet worden aangegeven of al het regenwater in het plangebied geborgen kan worden of dat een overloopvoorziening richting oppervlaktewater of hemelwaterstelsel zal worden aangebracht. Vanaf stap 4 van de voorkeursvolgorde moet onderbouwd worden waarom de stappen met meer voorkeur niet haalbaar zijn. Dit zijn namelijk vormen van het afwentelen van de wateropgave op de omgeving.

Rechtstreekse afvoer van hemelwater naar oppervlaktewater is vergunning- of meldingsplichtig in het kader van de Omgevingswet. Om vervuiling van afstromend hemelwater en verslechtering van de waterkwaliteit te voorkomen, is het niet toegestaan om uitlogende bouwmaterialen (zoals zink, lood en koper) zonder KOMO-keurmerk toe te passen voor dak, dakgoot en regenpijp als het hemelwater vanaf deze oppervlakken direct afvoert naar het oppervlaktewater.

Uitgangspunten in de Visie Water en Riolering

- Vuil water en schoon regenwater worden zoveel mogelijk gescheiden afgevoerd.
- Regenwater wordt zoveel mogelijk vastgehouden op de plek waar het valt.
- Als het water wordt afgevoerd dan gebeurt dit zichtbaar over het oppervlak. Is dit niet mogelijk dan pas kan het hemelwater ondergronds worden afgevoerd.
- Bij buien tot 20 mm in een uur kan de ruimte gebruikt worden zoals die bedoeld is. Met andere woorden: geen water op straat.
- Het gebied moet zo ingericht worden dat zelfs bij een zeer extreme regenbui geen schade optreedt. Hieraan wordt voldaan, als een extreme bui van 80 mm in één uur, verwerkt kan

worden zonder dat schade optreedt door instromend regenwater in gebouwen, vitale infrastructuur of nutsvoorzieningen. Ook treden er geen gezond- en veiligheidsrisico's op, zoals bijvoorbeeld door opdrijvende putdeksels of (verdund) afvalwater op straat.

- Wegen, parkeerplaatsen, pleinen en groenvoorzieningen kunnen bijdragen aan tijdelijke waterberging bij extreme regenval. Aandachtspunten hierbij zijn de profilering van het terrein en hoogteligging. Er moet dus gezorgd worden voor voldoende hoogteverschil tussen vloer- en wegpeilen: het vloerpeil van panden ligt minimaal 15 cm boven het straatpeil.
- Regenwater mag niet langer dan 3 uur na het einde van een bui op straat blijven staan.
- De huidige situatie mag niet verslechteren.

Grondwater

Bij nieuwbouw mag de bestaande geohydrologische situatie niet wijzigen. De grondwaterstanden mogen niet negatief worden beïnvloed (geen grondwaterstandverlaging).

Verhoging van de grondwaterstand is wel toegestaan voor zover dit aan de grond gegeven bestemming waar de grondwaterstand wordt verhoogd deze niet wordt belemmerd.

Het is de verantwoordelijkheid van de perceeleigenaar dat een hoge of een lage grondwaterstand geen problemen veroorzaakt op het perceel. Uitgangspunt hiervoor zijn de Representatieve Hoge en Lage Grondwaterstand (RHG/RLG).

Minimaal 90% van de jaarlijkse neerslag infiltreert in de bodem (zie paragraaf Hemelwater). Het doel is enerzijds het in stand houden van de huidige geohydrologische situatie, anderzijds het voorkomen van verdroging door klimaatverandering.

Onttrekking en lozing van grondwater

Tijdelijke onttrekking van grondwater tijdens de bouwphase is vergunningplichtig en onder voorwaarden toegestaan, evenals tijdelijke lozing van bemalingswater op het oppervlaktewater. Nader onderzoek naar de kwantiteit en kwaliteit van het grondwater is noodzakelijk om na te gaan of er een lozingsvergunning nodig is om overtollig water te onttrekken en af te voeren.

Voor alle onderbemalingen, bronneringen en andere grondwateronttrekkingen moet een vergunning worden aangevraagd via het omgevingsloket. Als de grondwateronttrekking bij deze criteria onder de grenswaarden blijft, kan volstaan worden met een melding. Een (tijdelijke) lozing van grondwater op de openbare riolering is niet toegestaan, tenzij bij Algemene maatregel van bestuur (lozingsbesluiten) of bij maatwerkvoorschrift als bedoeld in de Wet Milieubeheer anders is bepaald.

Werkzaamheden in of aan watergangen, waterkeringen en beschermingszones

Voor het dempen en graven, aanleggen van vlonders en steigers, bouwen in en langs water en uitvoeren van HDD boringen onder watergangen, waterkeringen, kunstwerken en peilscheidingen door, is een watervergunning van de beheerder(s) (HDSR/AGV/Rijkswaterstaat) noodzakelijk. Alle wateraspecten worden in de watervergunning geregeld.

Hittestress

Hittestress wordt vooral bepaald door de gevoelstemperatuur. Dit is, naast luchttemperatuur, gebaseerd op factoren zoals luchtvochtigheid, de aanwezigheid van wind en de straling van de zon en omliggende gebouwen. Om hittestress tegen te gaan kan worden ingezet op de volgende maatregelen:

- Inzetten op het creëren van koele plekken met een lage gevoelstemperatuur en looproutes met schaduw, bij voorkeur door bomen, zo min mogelijk verhard (groen tenzij), het aanleggen van groene gevels en daken en bewegend water (fontein).
- Streven naar een stadsbreed percentage groen van minimaal 40%. Hierdoor is er voldoende mogelijkheid voor verdamping door bomen en groen en het vasthouden van water.
- Uitgangspunt is dat iedere woning binnen 200 meter loopafstand over een koele groene plek van minimaal 200 m² moet kunnen beschikken. Daarnaast moet je in iedere straat op een hete dag in de schaduw (bij voorkeur door bomen) kunnen lopen.
- Op de belangrijkste looproutes moet er op het heetst van de dag 40% schaduw aanwezig zijn en in overige loopgebieden is er op het heetst van de dag 30% schaduw. Zo blijven essentiële functies in de stad voor iedereen beschikbaar.
- Om hittestress in gebouwen te voorkomen moet het gebouw zo worden gebouwd, dat gevels koel blijven, een goede ventilatie in het gebouw aanwezig is en in de zomer geen directe zoninval optreedt.

Overstromingsrisico

Artikel 2.16 van de Provinciale Omgevingsverordening bepaalt dat een omgevingsplan dat betrekking heeft op locaties binnen het Overstroombaar gebied regels bevat die rekening houden met overstromingsrisico's. Bij een dijkdoorbraak van de Lekdijk tussen Wijk bij Duurstede en Amerongen blijven in Utrecht alleen de binnenstad en de kern van Vleuten droog. In het grootste gedeelte van

de gemeente komt tot een halve meter water te staan. In de laaggelegen gebieden Papendorp en Rijnenburg kan het water zelfs tot twee meter stijgen. Verder komen evacuatieroutes als de A2, A12, A27 en A28 deels onder water te staan. Bij een dreigende doorbraak is het gemeentelijke beleid om de inwoners van Utrecht preventief te evacueren. Om preventieve evacuatie mogelijk te maken zijn geen maatregelen binnen de reikwijdte van het Omgevingsplan nodig.

Plansituatie en conclusie

De beoogde ontwikkeling omvat meerdere ruimtelijke aanpassingen in het plangebied, waaronder het realiseren van extra bebouwing ten opzichte van de bestaande situatie, het realiseren van een daktuin en openbare ruimte met een groene invulling, etc. Hieronder volgt een opsomming van de belangrijkste aandachtspunten:

- De ambitie uit de visie Water en Riolering van de gemeente Utrecht is om minimaal 90% van het water dat jaarrond valt te infiltreren voor de niet te ontwikkelen verharde oppervlakken. Dit betekent gemiddeld genomen dat een infiltratievoorziening met een waterbergend vermogen van 15 mm benodigd is. Bij een hogere infiltratiecapaciteit kan hiervan afgeweken worden.
- Vanuit het oogpunt van klimaatrobustheid is 45 mm berging bij herontwikkeling het uitgangspunt, mits hier redelijkerwijs op een doelmatige wijze invulling aan gegeven kan worden. Dit draagt ook bij aan de doelstelling om wateroverlast bij extreme neerslag (80 mm in één uur) te voorkomen.
- Het plangebied wordt volledig herontwikkeld, waardoor 45 mm berging per m² geambieerd wordt. Voor de ondergrens voor het voldoen aan de waterbergingsopgave wordt echter 15 mm per m² gehanteerd. In het noordelijke en westelijke deel van het plangebied is in verhouding meer groen aanwezig in de nieuwe situatie. Hier zijn voldoende mogelijkheden om waterberging in te passen.
- Het gebouw wordt ten opzichte van de huidige situatie uitgebreid. Het krijgt een oppervlakte 3.233,9 m². Dit leidt tot een berging van (3.233,9 m² * 15 mm=) 145,5 m³ berging.
- Uit een verkennend bodemonderzoek (Grondslag, 39276, d.d. 9 januari 2025) blijkt dat de bovenste aardlaag bestaat uit matig grof, zwak siltig zand. Het grondwater fluctueert tussen 1 en 1,5 m onder het maaiveld. Daarmee is de bodem kansrijk voor infiltratie.

Bovenstaande in acht nemende zijn de volgende oplossingsrichtingen toereikend:

- De openbare ruimte rondom het gebouw wordt grotendeels groen. Het groen zorgt voor de vereiste berging voor het hemelwater dat van de maaiveldverharding afstroomt. Daarmee houdt de openbare ruimte 'haar eigen broek op'.
- Het hemelwater dat op het nieuwe gebouw valt dient conform de voorkeursvolgorde zoveel mogelijk vastgehouden te worden. Hiervoor wordt een daktuin met retentielaag aangelegd. Een deel van het hemelwater kan hier gebruikt worden voor het bewateren van het aanwezige groen, maar in de berekening is geen rekening gehouden met het hergebruik van hemelwater.
- Het overige deel van het hemelwater kan indien nodig worden vastgehouden in infiltratiekratten (retentiekralen) of andere infiltratievoorzieningen (bijvoorbeeld regenwaterputten), die onder het maaiveld op de begane grond worden aangebracht.

Op basis van het definitief ontwerp en de invulling van de openbare ruimte zal voldaan moeten worden aan de waterbergingsopgave.

5.14 Archeologie

Kader

In 1992 heeft Nederland het Europese Verdrag van Malta ondertekend en in 1998 geratificeerd. Doel van dit verdrag is een betere bescherming van het Europese archeologische erfgoed door een structurele inpassing van de archeologie in ruimtelijke ordeningstrajecten. Een van de belangrijkste uitgangspunten van het Verdrag van Malta is dat archeologische waarden zoveel mogelijk in de bodem bewaard moeten blijven. Alleen als dat niet kan, is behoud door middel van opgraven en bewaren in depot een optie. Een ander uitgangspunt is dat het onderzoek naar de aanwezigheid van archeologische waarden in een zo vroeg mogelijk stadium moet plaatsvinden, zodat hiermee bij de planontwikkeling rekening gehouden kan worden. Een derde uitgangspunt is het 'de verstoorder betaalt principe'. Alle kosten die samenhangen met archeologisch onderzoek moeten worden betaald door de initiatiefnemer van de geplande bodemingrepen. Ten slotte richt het Verdrag van Malta zich tevens op een toename van kennis, herkenbaarheid en beleefbaarheid van het archeologische erfgoed.

De Erfgoedwet heeft betrekking op archeologie op het land en onder water. Samen met de Omgevingswet maakt de Erfgoedwet een integrale bescherming van ons cultureel erfgoed mogelijk.

Het omgevingsplan van de gemeente Utrecht

In het omgevingsplan zijn regels voor de bescherming van archeologie opgenomen in het hoofdstuk grondwerk. Met grondwerk worden de activiteiten die de bodem verstoren bedoeld.

Op basis van onderzoek heeft de gemeente vastgesteld hoe groot de kans is dat op een locatie archeologische resten gevonden kunnen worden. Op basis van de trefkans is aan locaties een verwachtingswaarde toegekend. Een locatie met een grote trefkans heeft verwachtingswaarde WA1, een locatie met de laagste trefkans heeft verwachtingswaarde WA6. Op een locatie waar de trefkans zeer klein is of waar bekend is dat er geen archeologisch resten zijn op een locatie, is geen verwachtingswaarde opgenomen en gelden dus ook geen regels. De locaties met de diverse archeologische verwachtingswaarde zijn zo in het omgevingsplan opgenomen, dat bij een klik op de kaart zichtbaar is of er een waarde geldt, welke waarde dat dan is en welke regel van toepassing is.

Gebieden van zeer hoge archeologische waarde (WA2) zijn gebieden waarvan bekend is dat er belangwekkende archeologische waarden zijn, maar die (nog) niet beschermd zijn als archeologisch rijks- of gemeentelijk monument. Hier geldt een vergunningsplicht bij bodemingrepen dieper dan 30 centimeter.

Gebieden van hoge archeologische waarde (WA3) zijn gebieden waar op grond van eerder uitgevoerd archeologisch onderzoek dan wel op basis van historisch geografisch onderzoek bekend is dat er archeologische waarden zijn, maar waarvan de begrenzing nog niet vastgesteld is. Hier geldt een vergunningsplicht bij bodemingrepen groter dan 30 m² en dieper dan 30 centimeter.

Gebieden van hoge archeologische verwachting (WA4) zijn gebieden waar nog geen archeologische waarden zijn aangetoond, maar waar de kans op het aantreffen ervan groot is vanwege historisch-topografische bronnen en landschappelijke ondergrond. Hier geldt een vergunningsplicht bij bodemingrepen groter dan 100 m² en dieper dan 30 centimeter.

Gebieden van middelhoge archeologische verwachting (WA5) zijn gebieden waar nog geen archeologische waarden zijn aangetoond, maar waar de kans op het aantreffen ervan middelgroot is. Dit is gebaseerd op de landschappelijke ondergrond. Hier geldt een vergunningsplicht bij bodemingrepen groter dan 500 m² en dieper dan 30 centimeter.

Gebieden van lage archeologische verwachting (WA6) zijn gebieden waar nog geen archeologische waarden zijn aangetoond, maar waar de kans op het aantreffen ervan klein is. Dit is gebaseerd op de landschappelijke ondergrond. Hier geldt een vergunningsplicht bij bodemingrepen groter dan 5000 m² en dieper dan 50 centimeter.

Beschermden archeologische rijksmonumenten worden op grond van de Erfgoedwet beschermd. Hierin staat dat aantasting van de 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.

Archeologie in het plangebied en conclusie

Het plangebied bevindt zich op basis van de waardenkaart deels in een gebied van hoge archeologische verwachting-4 (WA4). Hier geldt een vergunningplicht bij bodemingrepen groter dan 100 m² en dieper dan 30 cm. Het grootste deel van het plangebied bevindt zich op de waardenkaart in een gebied van middelhoge archeologische verwachting-5 (WA5). Hier geldt een vergunningplicht bij bodemingrepen groter dan 500 m² en dieper dan 30 cm. Als de verstoring in meer dan één zone geldt, dan geldt voor de toepassing de zone die de minste verstoring toestaat (WA4). Voorgaande betekent dat er voor de werkzaamheden een omgevingsvergunning voor de binnenplanse omgevingsplanactiviteit grondwerk vanwege mogelijke archeologische resten nodig is. Er is een booronderzoek uitgevoerd in het plangebied. Hieruit blijkt dat er naar verwachting geen behoudenswaardige archeologische resten verstoord gaan worden en dat er geen archeologisch vervolgonderzoek uitgevoerd hoeft te worden (zie hiervoor Bijlage 1). Er moet hiervoor nog wel een omgevingsvergunning voor de binnenplanse omgevingsplanactiviteit grondwerk aangevraagd worden.

5.15 Kabels en leidingen

Plangebied en conclusie

De aanwezige kabels en leidingen in het plangebied worden inzichtelijk gemaakt via een Klic-melding. Wanneer het inrichtingsplan opgesteld gaat worden zullen deze gegevens meegenomen moeten worden. Als blijkt dat er binnen het projectgebied kabels en leidingen in het geding zijn en deze verwijderd dan wel verplaatst moeten worden, dan moet dit gebeuren in overleg met de nutsbedrijven. De toestemming van een eventuele verlegging moet de initiatiefnemer zelf aanvragen en de daarmee samenhangende kosten zijn voor rekening van de aanvrager.

Er zijn binnen het plangebied geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig.

5.16 Kwaliteit van de leefomgeving

Kader

Naast aspecten zoals geluid, lucht, veiligheid en groen wordt de kwaliteit van de leef- en woonomgeving nog door een aantal andere ruimtelijke aspecten bepaald waaronder wind, zon en sociale veiligheid. Hier wordt onder andere op ingegaan in paragraaf 2.3.2.2 Visie Stedenbouw Utrecht 2040; ruimtelijke kwaliteit in de 10-minutenstad. In de Visie Stedenbouw Utrecht 2040 wordt ook benoemd dat voor nieuwe ontwikkelingen een bezonningsstudie moet worden uitgevoerd, waarbij inzichtelijk moet gemaakt dat voor omringende woningen voldaan wordt aan minstens 2 bezonningsuren. Daarnaast geldt dat bij ontwikkelingen met meer dan 500 woningen danwel hoger dan 30 meter een windhinderonderzoek uitgevoerd moet worden.

Plangebied

Wind

Aangezien het gebouw niet hoger wordt dan 21 meter is geen windhinderonderzoek uitgevoerd.

Bezonnning

Er is een bezonningsstudie uitgevoerd. Op basis van de analyse, zoals weergegeven in de Zonnestudie Herontwikkeling Jan van Galenstraat, kan worden geconcludeerd dat het onderzochte plan voldoet aan de geldende richtlijnen, zoals vastgelegd in de stedenbouwwisie, voor bezonnning en daglichttoetreding. Deze norm vormt de toetsingsgrondslag voor het waarborgen van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in de directe omgeving van nieuwe bebouwing. Daarin is opgenomen dat "Voor elke ontwikkeling moet de bezonnning op omliggende woningen worden uitgewerkt op basis van twee bezonningsuren per dag, met als toetsingsdatum 21 maart of 21 september.

Er is onderzocht welke invloed het nieuwbouwproject heeft op de bestaande bebouwing aan de Jan van Galenstraat. Daarbij is met behulp van een schaduwstudie, uitgevoerd op verschillende tijdstippen gedurende de dag en per representatief seizoensmoment, het verloop van de bezonnning in kaart gebracht. Uit deze analyse blijkt dat vanaf circa 9.00 uur in de ochtend de eerste verdieping van de bestaande bebouwing – zijnde de eerste woonlaag – volledig vrij is van slagschaduw veroorzaakt door het nieuwe bouwvolume. Dit betekent dat de bezonnning gedurende de ochtend en vroege middag niet negatief wordt beïnvloed door de ontwikkeling. Pas in de loop van de middag, omstreeks 14.00 uur, zal de betreffende gevel opnieuw in de schaduw komen te liggen. Dit moment van schaduwwerking is echter niet het gevolg van het nieuwe bouwplan, maar vloeit voort uit de oriëntatie en massaopbouw van de bestaande bebouwing zelf. Daarmee kan worden geconcludeerd dat de nieuwbouw geen nadelige effecten veroorzaakt op de bezonnning van de aangrenzende woningen.

De overige bebouwing ondervindt geen schaduwhinder (Huizingalaan) danwel beperkte schaduwhinder (Zeemanlaan). De bezonnning op de woningen aan de Huizingalaan en Zeemanlaan is dan ook conform beleid.

Sociale veiligheid

De ontwikkeling verbetert de sociale veiligheid in de buurt. De bebouwing is verouderd en vervallen. Met de herontwikkeling wordt nieuwbouw gerealiseerd met een nieuwe functie (de 'mandjes'supermarkt) alsmede een hoogwaardige groene openbare ruimte wat zorgt voor levendigheid in het gebied en het toelaat dat mensen op een fijne manier meer met elkaar interacteren. Met de ingreep wordt het gebied ook aantrekkelijker voor de buurt om te verblijven. Daarnaast verwijzen wij naar de tekst in paragraaf 5.17 over sociale kracht.

5.17 Gezond stedelijk leven

Kader

In paragraaf 2.3.2.3.7 is het gemeentelijke beleid voor een gezond stedelijk leven uiteengezet. In Utrecht streven wij naar gezond stedelijk leven voor iedereen (Ruimtelijke Strategie Utrecht). Vanuit gezondheidsperspectief is de hoofddambitie om gezondheidsverschillen binnen Utrecht te verkleinen (Nota Samen gezondheidsverschillen verkleinen 2024–2027).

Een gezonde leefomgeving van Utrechters is zo ingericht dat Utrechters beschermd zijn tegen negatieve milieufactoren, de fysieke leefomgeving gezonde leefgewoonten ondersteunt en de fysieke leefomgeving sociale kracht versterkt. Hieronder wordt aangegeven op welke manier hier invulling aan is gegeven.

Plangebied

Bescherming tegen negatieve milieufactoren

Dit plan vervangt de huidige, verouderde bebouwing. Met de nieuwbouw van deze woningen wordt voldaan aan de meest recente wettelijke normen ten aanzien van luchtkwaliteit, geluidbelasting, et cetera. De woningen zullen moeten voldaan aan de normen voor de geluidwering van gebouwen om het binnenniveau te beperken tot een acceptabel niveau (33 dB).

Leefomgeving ondersteunt gezonde leefgewoontes

Bij het ontwerp van de openbare ruimte wordt zoveel mogelijk rekening gehouden met het faciliteren en stimuleren van verblijven (schaduwrijke zitplekken), ontmoeten, spelen en bewegen.

Sociale kracht wordt versterkt

De binnenzijde van het bouwblok wordt groen ingericht zodat dit een aantrekkelijke plek wordt voor buurtbewoners om elkaar te ontmoeten. Ook wordt gekeken of gezamenlijke dakterrassen en ontmoetingsruimten gecreëerd kunnen worden om ontmoeten te stimuleren. De groene buitenruimte wordt daarnaast sociaal veilig ontworpen. Ontwerpprincipes kunnen hierbij ramen die uitkijken op het groen, goede verlichting en een open, overzichtelijke ruimte zijn.

Conclusie

De conclusie is dat concrete maatregelen worden getroffen waarmee invulling wordt gegeven aan de missie van de gezonde stad. De ontwikkeling is in overeenstemming met het volksgezondheidsbeleid.

5.18 Toegankelijkheid

Kader

Utrecht wil een stad zijn waar iedereen mee kan doen, waar we niemand buitensluiten. Een inclusieve toegankelijke stad. We willen dat alle inwoners en bezoekers, met en zonder beperking, alle (openbare) gebouwen, woningen, de openbare ruimte en dienstverlening kunnen gebruiken. Daarbij is niet alleen de toegankelijkheid belangrijk maar ook de uitgangelijkheid.

Utrecht werkt al sinds 2007 actief aan toegankelijkheid, eerst met Agenda 22 en nu volgens het VN-verdrag handicap. Het uitgangspunt van het VN-verdrag handicap is 'niets over ons zonder ons'. Samenwerking met de belangenorganisaties voor inwoners met een beperking in een zo vroeg mogelijk stadium van de planontwikkeling is daarmee noodzakelijk. De ambities van de gemeente voor het VN-verdrag handicap staan in de agenda 'Utrecht voor iedereen toegankelijk'. In de agenda 'Utrecht voor iedereen toegankelijk' zijn drie kansen omschreven die we als gemeente willen pakken. Dit zijn: sneller en concreet resultaat, niet alleen fysiek maar ook sociaal toegankelijk en samenwerken met de stad. Met het uitvoeringsprogramma 'Utrecht voor iedereen toegankelijk' laten we zien wat we al doen en wat we nieuw op pakken. Dit zijn acties die nodig zijn voor het benutten van de drie kansen. Daarnaast moeten gebouwen en woningen voldoen aan het Besluit bouwwerken leefomgeving.

Plangebied

Gebouwen

Iedereen, met of zonder beperking, kan vanaf de openbare weg de gebouwen binnen komen, in de gebouwen doen waarvoor ze zijn bestemd en gebruik maken van de buitenruimte zoals een balkon of tuin. Zo kan in een hotel iedereen de kamers bereiken, bij het bed komen, in de badkamer, bij de wc, en kan iedereen in de foyer, ontbijtzaal of het restaurant eten en drinken. In een kantoor kan iedereen bij de receptie, in de vergaderkamers, in de werkruimtes, in de wc en de kantine. Kortom, de gebouwen zijn toegankelijk voor mensen met een beperking. Voor het bouwen of grootschalig verbouwen van gemeentelijke openbare gebouwen geldt de Utrecht Standaard Toegankelijk.

Bij gebouwen die niet van de gemeente zijn, zoals in dit geval, willen wij graag dat Utrecht Standaard Toegankelijk wordt gebruikt. De Utrecht Standaard Toegankelijk beschrijft een ontwerpmethode waarbij het uitgangspunt is dat letterlijk alles toegankelijk is voor iedereen, behalve wanneer er goede redenen zijn om hier bij bepaalde onderdelen van het gebouw van af te wijken. Hiermee zorgen we ervoor dat in de gebouwen in Utrecht iedereen kan doen wat hij of zij volgens de bestemming komt doen (in een bioscoop kom je een film kijken en een kopje koffie drinken, een kaartje kopen en ga je naar de wc, etc.).

Woningen

Utrecht wil graag rolstoelbezoekbare en rolstoelbewoonbare woningen. Wij willen dat iedereen, ook als hij of zij gebruik maakt van een rolstoel, alle nieuwe of verbouwde woningen kan bezoeken. Volgens het Besluit bouwwerken leefomgeving moet iedereen vanaf de openbare weg alle ingangen van de woning kunnen betreden. In Utrecht willen we dat iedereen in de woonkamer en bij het toilet kan komen en gebruik kan maken van de buitenruimte zoals een balkon of tuin. Dit houdt bijvoorbeeld in dat er geen trappetjes of opstapjes zijn, binnen of buiten de woning. Dit is een woning die bezoekbaar is. We willen dat mensen in een rolstoel in alle nieuwe of verbouwde nultredenwoningen (woningen waarbij de entree, woonkamer/eetkamer, keuken, badkamer, toilet

en ten minste één slaapkamer zonder trap bereikbaar zijn) kunnen wonen. Of het is gemakkelijk om daarvoor te zorgen. De ambitie van Utrecht gaat hiermee verder dan het Besluit bouwwerken leefomgeving.

Openbare ruimte

De openbare ruimte moet zo zijn ingericht dat iedereen, met of zonder beperking zich goed kan verplaatsen. In de Kadernota Kwaliteit Openbare Ruimte staan de uitgangspunten. Het Handboek Openbare Ruimte kan helpen bij de uitwerking.

Uitwerking

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

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

5.19 Circulaire economie

Kader

Het Nieuwe Normaal

Het Nieuwe Normaal (HNN) is de nieuwe, gedragen standaard voor circulair bouwen met haalbare én ambitieuze prestaties voor gebouwen, infra en gebied. Het is een eenduidige taal met haalbare en ambitieuze prestaties op het gebied van circulariteit.

Convenant Toekomstbestendig bouwen

Dit convenant heeft tot doel duurzaamheid in woningbouw naar een hoger niveau te brengen. Dit doet het door enerzijds op de thema's energieneutraal, circulair, natuurinclusief, klimaatadaptief bouwen, duurzame mobiliteit en gezonde leefomgeving drie ambitieniveaus te stellen: brons, zilver, en goud. Anderzijds stimuleert het convenant duurzaamheid door met het convenant vele publieke en private partijen aan die ambities te committeren. Gemeente Utrecht heeft dit convenant ook getekend en gaat waar mogelijk voor niveau goud. De actuele lijst ondertekenaars is te zien op <https://toekomstbestendigbouwen.nl/overzichtspagina/>.

Het convenant richt zich inhoudelijk op de volgende thema's, met daarbij per thema drie ambitieniveaus (brons, zilver, goud):

- energieneutraal en energiepositief bouwen;
- circulair bouwen;
- duurzame mobiliteit;
- klimaatadaptatie;
- biodiversiteit;
- gezonde leefomgeving.

De drie genoemde ambitieniveaus beginnen met brons op een niveau net boven het Bbl. Niveau zilver is vooruitstrevend goed en goud is echt uitmuntend. Het gebruik van het convenant geldt alleen voor nieuwe woningbouwprojecten. Het geldt dus niet voor utiliteitsbouw (kantoren etc.) of gemeentelijk vastgoed.

Duurzame Grond-, Weg- en Waterbouw (DGWW)

De Aanpak Duurzaam GWW helpt iedereen die bezig is met het plannen, aanbesteden en uitvoeren van projecten. De aanpak is gebaseerd op de volgende vijf basisprincipes:

1. Vertaal de duurzaamheidsdoelen van je organisatie naar projecten en opgaves.
2. Neem duurzaamheid zo vroeg mogelijk mee, het liefste al in het integrale gebiedsontwikkeling stadium. In de planfase liggen namelijk de grootste duurzaamheidskansen. Benut kansen om samen met andere partijen duurzaamheidsdoelen te bereiken.
3. Focus per project of opgave op thema's waar de meeste duurzaamheidswinst te behalen is.
4. Creëer ruimte voor innovaties en nieuwe duurzame oplossingen door ruimte te laten om zelf met

oplossingen te komen. Zo krijgen markt en innovaties meer kansen.

5. Om duurzaamheid op uniforme wijze te toetsen, is er een set instrumenten gekozen, zodat duurzaamheid op een consistente wijze getoetst en geborgd wordt. Maak gebruik van het gezamenlijk instrumentarium zoals de omgevingswijzer, ambitieweb, CO2 prestatieladder, dubocalc.

Proces

We schrijven niet exact voor hoe een circulair ontwerp gemaakt moet worden, of hoe circulair gebouwd moet worden. We hebben wel een hoge circulaire ambitie en belonen inzet daarop. De ambities voor de gebouwen en de (semi) openbare ruimte komen uit de beleidsnota Utrecht Circulair 2030 en het Convenant Toekomstbestendig Bouwen. De markt wordt uitgedaagd en krijgt de ruimte om zelf te komen met creatieve, innovatie circulaire voorstellen met zo hoog mogelijke ambities. Het doel is om het vroegtijdig bespreken van de duurzaamheidsambities en het in beeld brengen van kansen, (duurzaamheidsvisie) de aanpak van duurzame bouw vast te leggen (duurzaamheidsplan) en het vastleggen hoe tijdens ontwerp en bouw wordt getoetst.

Plansituatie

Momenteel worden de ambities geconcretiseerd. Een plan kan wel op basis van de verwachte trends en ontwikkelingen voor 2030, 2040 en 2050 worden beschreven en beoordeeld.

De ontwikkeling scoort op de integrale duurzaamheidswijzer van GPR-gebouw, een gemiddelde van 8,0 of hoger over de vijf aspecten energie, milieu, gezondheid, gebruikskwaliteit en toekomstwaarde. De initiatiefnemer onderzoekt daarnaast op welke wijze invulling gegeven kan worden aan het Actieprogramma Utrecht Circulair 2020-2023 en geeft aan hoe circulair bouwen wordt toegepast. Hierbij wordt gedacht aan o.a. het opstellen van een materialenpaspoort, hergebruik van materialen, keuze voor biobased materialen, flexibel en demontabel bouwen

Conclusie

De beoogde inzet ten aanzien van circulair bouwen sluit aan op het gemeentelijk beleid hierover.

5.20 Energie

Kader

Utrechts Energie Protocol (UEP)

Utrecht wil dat gebouwen en gebieden die nu in ontwikkeling zijn, zoveel mogelijk bijdragen aan een klimaatneutrale stad. Daarom biedt de Gemeente Utrecht het Utrechts Energie Protocol (UEP) aan als handreiking aan projectontwikkelaars en andere organisaties die starten met een nieuwbouwproject in Utrecht. Het Utrechts Energie Protocol is een stappenplan voor duurzame invulling van de energievoorziening. De volgorde in dit stappenplan is om eerst te kijken naar de mogelijkheden tot energiebesparing en verduurzaming op gebouw- of perceelniveau. Vervolgens naar de duurzame mogelijkheden binnen het plangebied of in de directe omgeving en ten slotte (verder) buiten het plangebied voor mogelijkheden voor het opwekken van duurzame energie.

Dit betekent dat wij voor nieuwbouw inzetten op hoogwaardige isolatie, optimaal gebruik van het dak (en gevels) voor duurzame energie-opwek, hergebruik van reststromen en het maximaal gebruik van warmte en koude in de directe omgeving.

Sinds 2018 moet alle nieuwbouw aardgasvrij worden opgeleverd. Sinds 1 januari 2021 zijn de BENG-eisen (Bijna Energie Neutraal Gebouw) en TOJuli wettelijk verplicht voor alle nieuwbouw die per die datum wordt ontwikkeld en gebouwd. De BENG indicatoren zijn de nieuwe toetsingscriteria om nieuwbouw gebouwen te beoordelen.

Voor het thema energie wordt ingezet op richtlijnen van het Convenant Toekomstbestendig Bouwen, waaraan Gemeente Utrecht zich committeert en waarbij we streven naar niveau goud en de ondergrens ligt bij niveau brons. Dit betekent voor nieuwbouw dat de grondgebonden woningen energieneutraal of beter zijn. Dit betekent een minimale energievraag gecombineerd met een maximale energieopwekking. Dit is te vertalen in een BENG 2 norm van minimaal 0 en een BENG 3 norm van gelijk of groter aan 100%. Dat wil zeggen dat voor gebouwgebonden energieverbruik geen fossiele energie wordt toegepast.

Voor appartementen geldt een aangepast minimale ambitie, deze ambitie is verwoord in het Convenant Toekomstbestendig bouwen (onder het niveau brons).

Provinciale instructieregel met betrekking tot elektriciteits-infrastructuur

De problemen in het elektriciteitsnet van de afgelopen jaren maken duidelijk dat er grenzen zijn aan de te leveren of af te nemen elektriciteitscapaciteit. Daarom is het van belang om in de planvorming rekening te houden met de mogelijke impact op de elektriciteits-infrastructuur. En om te controleren of de ontwikkeling past binnen de energie-infrastructuur van de netbeheerder. Het doel van de

provinciale energietoets is vroegtijdig in overleg te gaan met de netbeheerder over de energie-aspecten van het betreffende plan. Door de netbeheerder wordt dan een afweging gemaakt die in de vorm van een energieparagraaf aan het omgevingsplan kan worden toegevoegd. Inzichtelijk moet worden gemaakt hoe nieuwe functies zich verhouden tot het geheel aan (te verwachten) ontwikkelingen in een gebied of gemeente en de omliggende gemeenten. Ook bij kleinere plannen kunnen zich beperkingen voor de aansluitbaarheid op het energiesysteem voordoen.

In de provinciale omgevingsverordening van de provincie Utrecht is in afdeling 5.3 een instructieregel opgenomen die betrekking heeft op het mogelijk maken van nieuwe functies die tot een overbelasting kunnen leiden van de energie-infrastructuur (zie ook paragraaf 2.2.1 Omgevingsvisie provincie Utrecht en Omgevingsverordening provincie Utrecht). Als een omgevingsplan nieuwe functies mogelijk maakt (met uitzondering van minder dan 10 woningen), moet op grond van deze instructieregel rekening gehouden worden met de aansluitbaarheid van de nieuw te realiseren gebouwen op de elektriciteits-infrastructuur. Ook verplicht deze instructieregel tot het opnemen van een verslag tussen de netbeheerder en de initiatiefnemer of de gemeente, waarin staat of de ontwikkeling past binnen de energie-infrastructuur van de netbeheerder en andere relevante ontwikkelingen voor energiebeheer in de leefomgeving.

Omdat deze eisen in de praktijk niet goed uitvoerbaar zijn, is samen met de provincie een tijdelijk werkinstructie gemaakt voor de praktische invulling van de energieparagraaf. Daarin moet in ieder geval informatie staan over de beschikbaarheid van de elektriciteits-infrastructuur, het voorziene systeem van energiebeheer en een afweging of de nieuwe functies er vanuit het beheer en de beschikbaarheid van de elektriciteits-infrastructuur, inderdaad ontwikkeld kunnen worden. Het gaat om een inventarisatie van de mogelijke impact op en de beperkingen van de elektriciteits-infrastructuur voor een bepaalde nieuwe functie en inzicht in het beoogde systeem van energiebeheer voor deze nieuwe functies. Hieronder valt in ieder geval: opwek, opslag, gebruik, transport, levering van elektriciteit of combinaties daarvan.

In de energieparagraaf van de motivering van een wijziging omgevingsplan moet een korte onderbouwing van de piekbelasting van een nieuwbouwproject worden opgenomen. Piekbelasting wordt inzichtelijk gemaakt door rekening te houden met drie grootste elektriciteitsvragers in een project. Dat zijn de piekvraag van: warmte (warmtepompen), algemeen elektriciteitsgebruik van woningen en laden. Bij warmte en algemeen elektriciteitsgebruik van woningen mag rekening worden gehouden met een aannemelijk percentage van gelijktijdigheid. Projectontwikkelaars zijn zelf verantwoordelijk voor de kwaliteit van de netimpact berekening en aangeleverde cijfers. De provincie toetst niet op de aspecten 'aansluitbaarheid op de elektriciteits-infrastructuur' en op de aanwezigheid van 'een verslag van het inventariserend overleg tussen de netbeheerder en de initiatiefnemer of de gemeente' in de energieparagraaf.

Hiermee wijken gemeenten gemotiveerd af van de huidige letterlijke invulling van de Instructieregel over de energietoets. Gemotiveerd afwijken past bij het karakter van de energietoets, namelijk: "wordt rekening gehouden met de aansluitbaarheid op de elektriciteits-infrastructuur". Deze afspraken gelden van 2024-Q4 tot inwerkingtreding van de tweede wijziging van de Omgevingsverordening (Q4-2026).

Plansituatie en conclusie

De initiatiefnemer maakt een energieplan zoals beschreven in het nieuwe Utrechtse Energieprotocol. Hierin wordt onder andere ingegaan op welke maatregelen worden genomen om de opwekking van hernieuwbare energie op het gebouw te maximaliseren. Ook wordt hierin aangegeven hoe wordt omgegaan met de beperkingen die er gelden voor het afnemen en terug leveren van stroom via het elektriciteitsnet (netcongestie).

De ontwikkeling wordt in principe niet aangesloten op het hoge temperatuurwarmtenet (stadsverwarming) tenzij blijkt dat andere opties ten aanzien van warmtelevering niet haalbaar blijken. Het Utrechts Energie Protocol wordt gebruikt om zover mogelijk tot niveau goud van BENG 3 in het Convenant Duurzame Woningbouw te komen.

Toetsing artikel 5.11 van de provinciale omgevingsverordening

Het plan behelst het realiseren van 102 stuks woningen, 1 supermarkt, 5 dagwinkels en een ondergrondse parkeergarage met collectieve fietsenstalling voor bewoners in 1 gebouw aan de Jan van Galenstraat. De woningen zijn onderverdeeld in 40 stuks sociale huurappartementen, 34 stuks middenhuur appartementen en 28 stuks vrije sector huurappartementen.

Functie	Aantal	BVO (m ²) *
Sociale huurappartementen	40	-
Middenhuur appartementen	34	-
Vrije sector huurappartementen	28	-
Supermarkt	1	1.270

Dagwinkel	4	465
Horeca	1	185
Parkeergarage 50 plekken	1	-

* Op basis van wat nu bekend is.

De woningen, de dagwinkels en de horeca worden aangesloten op het stadswarmtenet van Eneco ten behoeve van ruimteverwarming en warmtapwater. De warmte wordt op lage temperatuur ingevoerd.

De supermarkt wordt voorzien van een lucht water warmtepomp ten behoeve van warmte en koude. Daarnaast is er een aanvullende de koel/vries installatie voor de supermarkt.

In de openbare parkeergarage worden laadpalen en -infrastructuur geplaatst conform de regel in het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). De laadpalen die worden geplaatst zullen dynamisch te regelen zijn met load-balance en begrenzing van het maximale vermogen. Op de daken van de appartementen worden zonnepanelen geplaatst.

Verwacht wordt dat de piekvraag van deze ontwikkeling ongeveer 725 kW bedraagt in de winterperiode. Deze piekvraag is een voorspelling, de werkelijke piekvraag kan hier dus van afwijken. De aannames waarop deze voorspelling is gebaseerd, worden verderop in deze paragraaf genoemd.

Situatie 5 september 2025

Volgens de openbare data van Netbeheer Nederland ligt de Jan van Galenstraat in voedingsgebied Utrecht Merwedekanaal. Op moment van schrijven geldt hier grootverbruikcongestie doordat het TenneT netwerk t/m 2034 overbelast is voor zowel opwek als afname. Ook op het midden- en laagspanningsnet van Stedin geldt grootverbruikcongestie, tot 2034. Hierdoor worden nieuwe grootverbruik aansluitingen op een wachtlijst geplaatst. Zodra er netcapaciteit beschikbaar komt wordt deze wachtlijst afgewerkt.

Overzicht piekvermogen afname

Omdat het hier naast woningen ook gaat om een supermarkt en dagwinkels, zal de piekvraag optreden aan het eind van de middag en in de vroege avond. Het is de verwachting dat de piek in de winter het hoogst is, het verschil met de zomerpiek zal beperkt zijn in verband met aansluiting op het warmtenet.

De verwachte piekvraag van de verschillende functies is hieronder inzichtelijk gemaakt:

- Een appartement heeft een te verwachten vermogen op enig moment van circa 3 kW. Rekening houdend met gelijktijdigheid komt het te verwachten vermogen op enig moment op circa 1,65 kW per appartement;
- De CVZ inclusief laden van het appartementengebouw hebben een totaal aangesloten vermogen van circa 128 kW;
- De supermarkt heeft een totaal aangesloten vermogen van 200 kW;
- De dagwinkels hebben een totaal aangesloten vermogen van 174 kW.
- De horeca heeft een totaal aangesloten vermogen van 55 kW.

Afname pieken komen kortstondig voor, en de kans dat de pieken van alle woningen op het zelfde moment voorkomen is heel klein. Om deze reden zijn de afname pieken van de individuele woningen met behulp van een gelijktijdigheidsfactor omgerekend naar een piek voor het gehele plan.

Met behulp van een generieke gelijktijdigheidsfactoren is het piekvermogen van dit gebied voorspeld. Deze piekvraag zal optreden op een winterdag en er geen opbrengst is van zonnepanelen.

	Functie	Aantal	Te verwachten vermogen (kW)	Gelijktijdigheidsfactor	Totale piek (kW)
	Appartementen	102	3 (per appartement)	0,55 **	168 kW
	CVZ inclusief E-laden	1	128	1,00	128 kW
	Supermarkt	1	200	1,00	200 kW
	Dagwinkel	4	43,5 (per dagwinkel)	1,00	174 kW
	Horeca	1	55	1,00	55 kW
	Totaal				725 kW

** Aanname dat de gelijktijdigheidsfactor van het E-verbruik algemeen hetzelfde is als de gelijktijdigheidsfactor van die van het warmtesysteem. De gelijktijdigheidsfactor is gebaseerd op de gelijktijdigheidsfactor van het Vesta Mais model (Vesta Mais) .

Ruimtelijke impact

Voor stadswarmte is een centrale, technische ruimte nodig, daarnaast wordt elke woning voorzien van een warmte-afleverset. De lucht-water warmtepomp van de supermarkt staat op het dak, samen met de koel- / vriesinstallatie. Daarnaast is er een nieuwe in pandige middenspanningsruimte voor Stedin opgenomen in het appartementengebouw

Overzicht piekvermogen opwekking

Op de daken van de appartementen worden PV-panelen geplaatst. Het is nog niet bekend hoeveel. Daarom kan hier nog geen inzicht in gegeven worden.

Aan te vragen elektra-aansluitingen

E-aansluitingen	Aantal appartementen / overige functies	E-aansluiting NUTS
Appartementen	90	3x25A
CVZ inclusief E-laden	1	3x250A
Sprinkler	1	3x250A
Supermarkt	7	MS-aansluiting (?)
Dagwinkel	4	3x63A
Horeca	1	3x80A

Omdat deze ontwikkeling zowel groot- als kleinverbruik aansluitingen nodig heeft, is het huidige congestiebeleid een belemmerende factor. Voor een grootverbruik aansluiting ten behoeve van het woonprogramma is een afspraak met Stedin nodig. Een grootverbruikaansluiting voor de supermarkt wordt niet gegeven en komt op een wachtlijst. Hierdoor past de ontwikkeling op dit moment deels in de energie-infrastructuur van de netbeheerder. Als de netbeheerder extra congestiemaatregelen afkondigt kan dit aanvullende gevolgen hebben.

Alleen bij een getekende aansluit- en transport overeenkomst van de netbeheerder is er garantie voor de levering van elektriciteit.

Inventariserend overleg tussen de netbeheerder en de initiatiefnemer of de gemeente

In lijn met de werkafspraken tussen de gemeente Utrecht, provincie Utrecht en netbeheerder heeft dit overleg niet plaatsgevonden.

Dit plan wordt aangesloten op het warmtenet van Eneco. In vergelijking met een all-electric oplossing heeft dit een lagere stroomvraag en daarmee een lagere piekbelasting. In het huidige congestiebeleid komt de aanvraag voor een grootverbruikaansluiting voor een supermarkt op een wachtlijst.

Alleen bij een getekende aansluit- en transportovereenkomst van de netbeheerder is er garantie voor de levering van elektriciteit.

De congestie zal naar alle waarschijnlijkheid uiterlijk in 2035 verholpen zijn, waardoor de nieuwbouw vanaf dat moment in gebruik genomen kan worden. Hierdoor is de omgevingsplanwijziging op termijn sowieso uitvoerbaar.

5.21 Conclusie

Uit dit hoofdstuk volgt dat er geen belemmeringen zijn voor de uitvoerbaarheid van de beoogde ontwikkeling.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Inleiding

Deze wijziging van het omgevingsplan ziet op de gebiedsontwikkeling van het plangebied Jan van Galenstraat-Huizingalaan-Van Ginnekenlaan. Deze wijziging van het omgevingsplan maakt de ontwikkeling van het plangebied mogelijk met woningen met een parkeergarage, dagwinkels, een horeca-mogelijkheid, een 'mandjes'supermarkt en nieuwe, openbare ruimte.

Financiële en economische uitvoerbaarheid

Voor de integrale gebiedsontwikkeling van dit plangebied is een anterieure overeenkomst gesloten met de initiatiefnemer en grondeigenaar van het plangebied. In deze anterieure overeenkomst zijn afspraken gemaakt over de realisatie van de bouwplannen en over de inrichting van het openbare gebied in het plangebied. In deze overeenkomst neemt de eigenaar/initiatiefnemer de plicht op zich om de nieuwe functies, de bouwplannen én de openbare ruimte in het plangebied voor eigen rekening en risico te realiseren, in onderlinge samenhang en volgens een afgesproken planning.

Met de afspraken in de anterieure overeenkomst is de financiële- en economische uitvoerbaarheid van deze wijziging omgevingsplan voldoende aannemelijk gemaakt.

Kostenverhaal

In de anterieure overeenkomst zijn ook afspraken gemaakt over het kostenverhaal van de door de gemeente voor het plangebied te maken kosten (plankosten, kosten bovenwijkse voorzieningen, ...). Daarmee is het wettelijke kostenverhaal anderszins verzekerd, conform artikel 13.13 Omgevingswet en is het niet nodig om financiële regels op te nemen in deze wijziging omgevingsplan.

Nadeelcompensatie

In de anterieure overeenkomst is ook vastgelegd dat eventuele nadeelcompensatie aan derden voor rekening en risico is van de initiatiefnemer. Voor eventuele nadeelcompensatie heeft de initiatiefnemer een risicoanalyse laten uitvoeren. Claims voor nadeelcompensatie zullen door de gemeente worden doorgelegd naar de initiatiefnemer.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.2.1 Afstemming en samenwerking met andere bestuursorganen

Het plan is aan een aantal organisaties (de provincie Utrecht, het HDSR en de VRU) toegezonden voor reactie als bedoeld in artikel 2.2 Omgevingswet.

Er is een reactie ontvangen van de provincie Utrecht. In deze reactie wordt geconstateerd dat het plangebied ook binnen de cultuurhistorische hoofdstructuur (CHS), onderdeel militair erfgoed (Hollandse waterlinies) ligt. Dit heeft geleid tot tekstuele aanvulling over de Nieuwe Hollandse Waterlinie bij paragraaf 2.1.2 Besluit Kwaliteit Leefomgeving in de motivering bij de wijziging van het omgevingsplan.

6.2.2 Participatie

Initiatiefnemer en gemeente hebben in samenwerking het plan uitgewerkt aan de hand van de in het Intentiedocument aangegeven onderzoeksvragen, uitgangspunten en wensen. Er zijn gezamenlijk informatie-/consultatie momenten georganiseerd voor de buurt om reacties op het plan op te halen. Het gevolgde participatiesproces heeft geleid tot een Stedenbouwkundig Programma van Eisen. Dit TAM-plan is gebaseerd op dit Stedenbouwkundig Programma van Eisen.

Vanaf de start van het SPvE eind 2020/begin 2021, is een uitgebreid participatieproces gevolgd met de buurtvereniging Ezelsdijk, omwonenden, de huidige winkeliers en bewoners van de te slopen panden en de raad. Dit proces heeft geleid tot een op 16 mei 2023 door de raad aangenomen Motie 94 'Duidelijkheid bieden Jan van Galenstraat'. De buurtvereniging Ezelsdijk en omwonenden hadden zorgen over het richtinggevend programma dat de initiatiefnemer en gemeente voor ogen hadden. De zorgen die uit de buurt naar voren kwamen waren: nut en noodzaak van de sloop-nieuwbouw versus renovatie, vrees voor verkeer aantrekkende werking van een (grote) supermarkt, de omvang (1.800 m² bvo) en de typologie (discounter) van de supermarkt en het volume van het aantal woningen. De buurt gaf aan dat zij het liefst een kleine buurtsupermarkt (400 m² bvo – 700 m² bvo)

in het speciaal segment wil met een in-/uitgang van de bevoorrading aan de zijde van de Kardinaal de Jongweg.

Gedurende het proces zijn diverse gesprekken gevoerd met de buurtvereniging en onderzoeken gedeeld en besproken. Dit is gedaan om een open en transparant proces te creëren. De buurtvereniging is een belangrijke, goed georganiseerde gesprekspartner in de wijk en ziet zich als de belangenbehartiger en vertegenwoordiger van de buurt. Hiernaast zijn gedurende het proces een drietal participatie- / informatiemomenten voor de buurt georganiseerd.

Tijdens twee gezamenlijke rondetafelgesprekken op 17 februari en 16 maart 2023 met het bestuur van de bewonerscommissie Huizingalaan / Van Ginnekenlaan (huidige huurders), de initiatiefnemer/eigenaar Kerckebosch, de huidige winkeliers die graag in de nieuwbouw willen terugkeren en een vertegenwoordiging van de buurtvereniging Ezelsdijk is samen met de wethouder ruimtelijke ordening open met elkaar van gedachten gewisseld over wat de betrokkenen belangrijk vinden bij de herontwikkeling, wat hun wensen, ideeën en zorgen zijn en is gezocht naar een gezamenlijk gedragen scenario voor de herontwikkeling.

In de raadsvergadering van 11 mei 2023 is het project behandeld. In het tweede deel van de raadsvergadering op 16 mei 2023 heeft de raad Motie 94 'Duidelijkheid bieden Jan van Galenstraat' aangenomen. Met deze motie kiest de raad voor het alternatief met de 'mandjes' supermarkt. Dit is het gezamenlijk gedragen scenario dat uit de gesprekken met de belanghebbenden naar voren is gekomen. In de motie draagt de raad het college ook op het plan met eigenaar Kerckebosch Ezelsdijk B.V. en met betrokkenheid van bewoners, winkeliers, omwonenden en andere belanghebbenden verder uit te werken en vorm te geven.

Voor de inrichting van de openbare ruimte is een participatieplan gemaakt met een communicatieadviesbureau om deze samen met de omwonenden, winkeliers, huidige huurder en initiatiefnemer voor te nemen. Middels een creatief ontwerpatelier zal bij belanghebbenden en vanuit de gehele buurt input worden opgehaald voor de gewenste inrichting van de openbare ruimte rond het gebouw met groen, een speeltuin en diverse andere functies zoals de inpassing van het fiets parkeren om de 'mandjessupermarkt' te faciliteren. Het participatieniveau voor de verdere inrichting van de speeltuin en de binnentuin is 'co-creëren'. Het participatieniveau voor het overige deel van de openbare ruimte is 'adviseren'. Het ontwerp van de overige openbare ruimte zal door de gemeente, in samenspraak met de initiatiefnemer/eigenaar Kerckebosch verder worden uitgewerkt en worden afgestemd met een evenwichtig samengestelde klankbordgroep, bestaande uit het bestuur Bewonerscommissie Huizingalaan/ Van Ginnekenlaan (huidige huurders met een vaste huurovereenkomst), de huidige winkeliers die graag in de nieuwbouw willen terugkeren en een vertegenwoordiging van de Buurtvereniging Ezelsdijk.

6.3 Handhaving

Doel handhavend optreden

Toezicht en handhaving van de regels in het omgevingsplan draagt bij aan een veilige, gezonde, duurzame, bereikbare en leefbare fysieke leefomgeving. Handhaving bestaat uit controle (toezicht en opsporing) en uit het opleggen van bestuursrechtelijke sancties.

De gemeente handhaaft de regels van het omgevingsplan, zoals de regels over het bouwen, over het gebruik van gebouwen en milieuregels. Voor sommige activiteiten is er een vergunningplicht opgenomen in het omgevingsplan. Controle op de regels vindt dan vooraf plaats, via het beoordelen van een aanvraag voor een vergunningplichtige activiteit, bijvoorbeeld voor het kappen van bomen.

Er zijn daarnaast ook activiteiten waarvoor geen vergunningplicht geldt, maar waarvoor algemene regels zijn opgenomen in het omgevingsplan. De gemeente houdt toezicht op de naleving van deze algemene regels en treedt handhavend op tegen het illegale gebruik van bouwwerken en percelen. Bijvoorbeeld bij het verhuren van opslagruimte ten behoeve van de stalling van caravans of bij het gebruik van een winkel als café.

De gemeente houdt ook toezicht op bedrijven. In het omgevingsplan kunnen toelatingsregels opgenomen worden voor nieuwe bedrijven. Deze regels richten zich op het evenwichtig toedelen van functies aan locaties en zorgen ervoor dat het bedrijf geen onaanvaardbare hinder veroorzaakt voor de omgeving. Bijvoorbeeld door geluid, externe veiligheid of geur.

Door te handhaven op de regels in het omgevingsplan, zorgt de gemeente ervoor dat de regels nageleefd worden en de leefomgeving veilig, gezond, duurzaam, bereikbaar en leefbaar blijft.

Wijze van handhaven

Op grond van de Algemene wet bestuursrecht kan het college de regels van het omgevingsplan op verschillende manieren handhaven: via bestuursdwang, met een dwangsom of met een bestuurlijke boete.

Bij het toepassen van bestuursdwang wordt de overtreding (het illegale bouwwerk of de illegale activiteit) ongedaan gemaakt op kosten van de overtreder. Dat kan betekenen dat een bouwwerk door de gemeente wordt afgebroken en de kosten van bijvoorbeeld de aannemer op de overtreder worden verhaald.

Bij het opleggen van een last onder dwangsom moet het illegale gebruik worden gestaakt binnen een door het college gestelde termijn. Overschrijdt men de termijn, dan zal de dwangsom in rekening worden gebracht bij de overtreder. De dwangsom is bedoeld om de overtreder te stimuleren om de overtreding te stoppen. Een dwangsom kan bijvoorbeeld opgelegd worden aan een horecaonderneming die geurhinder veroorzaakt omdat er geen ontgeuringsinstallatie is.

Een bestuurlijke boete is een straf die de overheid kan opleggen als iemand de wet overtreedt, waarbij de overtreder een geldboete moet betalen. Het is dus een zogenaamde 'bestraffende sanctie', bedoeld om pijn te doen ('leed toe te voegen'). Het opleggen van een bestuurlijke boete is bijvoorbeeld mogelijk bij overtreding van regels in een omgevingsplan over het gebruik of de staat van open erven of terreinen of het gebruik van gebouwen, of over het tegengaan van hinder.

Het opleggen van sancties helpt ook om overtredingen te voorkomen: doordat de overtreder de kosten van de bestuursdwang, de dwangsom of de bestuurlijke boete moet betalen, kan daarvan een afschrikwekkende werking uitgaan. Dat zal voor een aantal burgers en bedrijven voldoende reden zijn de gedraging niet meer te verrichten.

De gemeente werkt bij het toezicht en handhaving (inclusief sanctionering) volgens de Algemene Handhavingsstrategie Openbare ruimte en Bebouwde omgeving gemeente Utrecht. Deze Algemene Handhavingstrategie is de Utrechtse aanvulling op de Landelijke Handhavingstrategie Omgevingsrecht (LHSO). Samen vormen ze de basis voor de manier waarop de gemeente Utrecht het toezicht en de handhaving in de stad Utrecht uitvoert.

Hoofdstuk 7 Juridische plantoelichting

7.1 Inleiding

Dit plan is een onderdeel van het omgevingsplan van Utrecht. Het omgevingsplan bestaat uit een definitief deel en een tijdelijk deel. Met het definitieve deel wordt het omgevingsplan bedoeld dat inhoudelijk en digitaal is opgebouwd op de manier die de Omgevingswet voorschrijft. Definitief betekent dus niet dat de regels niet gaan veranderen. Het tijdelijke deel van het omgevingsplan bestaat uit de bestemmingsplannen die zijn vastgesteld op grond van de Wet ruimtelijke ordening of de Wet op de Ruimtelijke Ordening. De regels van het plan vullen de regels van het definitieve deel van het omgevingsplan aan. De regels van het definitieve omgevingsplan zijn dus ook van toepassing op het plangebied van dit plan. Als dat niet zo is, dan is dat expliciet aangeven in de regels. In het omgevingsplan staat bijvoorbeeld dat je niet mag bouwen zonder omgevingsvergunning (artikel 4.5 van het omgevingsplan). Die vergunningplicht geldt dan ook voor dit plangebied. Als in de regels staat dat een gebouw niet hoger mag zijn dan 10 meter, dan is dat een aanvulling op het omgevingsplan en zal een vergunningaanvraag voor het bouwen getoetst worden aan de regel over de bouwhoogte (artikel 4.16, vijfde lid, van het omgevingsplan).

De samenhang met het tijdelijke omgevingsplan is anders. Op de locaties waar dit plan geldt, vervallen alle regels van het tijdelijke deel op die locatie.

In hoofdstuk 1 van de regels staat beschreven hoe de regels samenhangen met het omgevingsplan (zie de volgende paragraaf).

In hoofdstuk 2 staan de regels die aangeven welke activiteiten binnen het plangebied zijn toegestaan en welke voorwaarden aan die activiteiten gesteld worden. Als dat nodig is zijn hierin ook aanvullingen op het omgevingsplan Utrecht opgenomen.

Het gebruik van het woord 'of' in de regels

Wanneer in de regels van dit plan in een opsomming van gevallen het woord 'of' wordt gebruikt, is daaronder mede begrepen de situatie dat meer dan een van de genoemde gevallen zich tegelijk voordoen. Onder 'of' wordt een combinatie van opties niet uitgesloten.

7.2 Inleidende regels (hoofdstuk 1 van de regels)

Artikel 1 Werking van dit plan

In artikel 1 zijn de regels opgenomen die laten zien hoe de samenhang van dit plan met het omgevingsplan van Utrecht is.

In lid 1.1 is het plangebied beschreven. Het werkingsgebied van de regels valt, uitzonderingen daargelaten, samen met het plangebied.

Onderdeel 1 van lid 1.2 maakt duidelijk dat dit plan het omgevingsplan wijzigt. Over het algemeen zijn de regels een aanvulling op het omgevingsplan, maar soms treden ze in de plaats van regels van het omgevingsplan. Dat laatste gebeurt alleen als een regel dat expliciet aangeeft of als de regel in strijd is met een regel van het omgevingsplan.

In lid 1.3 is verwoord wat in paragraaf 7.1 al is uitgelegd: de regels treden in plaats van regels in het tijdelijke deel.

Functieregels zijn regels die in hoofdstuk 2 van dit plan of in hoofdstuk 3 van het omgevingsplan staan. De functieregels geven aan waar een locatie voor bedoeld is.

In lid 1.4 zijn de begrippen opgenomen die wel in dit plan maar niet in het definitieve omgevingsplan voorkomen of die moeten worden gewijzigd ten opzichte van het geldende omgevingsplan.

De standaardregels van bestemmingsplannen, zoals de wijze van meten, zijn niet in dit plan opgenomen, omdat die al in het definitieve omgevingsplan staan. Dat geldt ook voor het overgangsrecht.

7.3 Functies (hoofdstuk 2 van de regels)

Hoofdstuk 2 Functies

Artikel 2 Groen

Locaties met de functie Groen maken deel uit van de openbare ruimte. Deze functie is toegekend aan parken en aan ander groen dat een wezenlijk onderdeel is van de structuur van een wijk of gebied. In deze groenvoorzieningen is bewegen, ontmoeten en spelen in de open lucht vanzelfsprekend. Groenvoorzieningen dragen bij aan een gezond leefklimaat en vergroten de leefbaarheid van een wijk of gebied. Binnen de functie Groen is ook oppervlaktewater en sierwater toegestaan en er mogen voet- en fietspaden worden aangelegd en veldjes waar honden ongelijnd uitgelaten mogen worden.

Auto's horen niet thuis op een locatie met deze functie. Als er toch nieuwe parkeerplaatsen of uitritten nodig zijn, dan moet daarvoor een vergunningprocedure doorlopen worden of de procedure om het bestemmingsplan te wijzigen.

Het aantasten van bomen is in strijd met het doel van de functie. De regel in lid 2.3, onder 4, maakt dat expliciet. Onderhoud aan bomen of het verwijderen van een zieke boom valt uiteraard niet onder deze regel.

De regel in lid 2.3, onder 5, verbiedt het aantasten van de biodiversiteit. Deze regel zorgt voor de bescherming die hoort bij het tweede deel van het doel van de functie dat in lid 2.1 is beschreven. Het is niet de bedoeling dat het normale gebruik van groen ook valt onder het verbod. Wat dat "normale gebruik" is, moet blijken uit de locatie. In een park kan een groepje luidruchtig spelende kinderen op sommige plekken heel normaal zijn, ook al zal dat de biodiversiteit van de fauna waarschijnlijk niet helpen. En op een plek waar geen publiek mag komen in verband met de natuurwaarden kan elke aanwezigheid van publiek onder het verbod vallen. Als er evenementen aangevraagd worden voor een locatie met de functie Groen, zal de aard van de locatie en de waarde voor de biodiversiteit bepalend zijn of het evenement valt onder "normaal gebruik". De gemeente werkt aan profielen voor evenementen. Bij het opstellen van die profielen wordt rekening gehouden met het doel van de functie Groen.

Artikel 3 Verkeer - Verblijfsgebied

De openbare ruimte die niet de functie Groen, Water of een bijzondere verkeersfunctie heeft, krijgt de functie Verkeer - Verblijfsgebied. Daaronder vallen wegen, fiets- en voetpaden, pleinen, groenvoorzieningen en bouwwerken die bij de functie passen, zoals fietsenstallingen. Wegen met deze functie zijn vooral bedoeld voor het bestemmingsverkeer. In het omgevingsplan zijn regels opgenomen over bijvoorbeeld geluidwerende voorzieningen (in artikel 4.38 van het Omgevingsplan gemeente Utrecht, versie 27 december 2024).

Artikel 4 Wonen

De functie Wonen is toegekend aan percelen waarop alleen woningen staan. In lid 4.1 is vastgelegd waar een perceel met de functie wonen voor bedoeld is. Het doel is bepalend voor de vraag welke activiteiten bij deze functie passen en dus toegestaan zijn.

In lid 4.2 wordt concreet gemaakt welke activiteiten bij het wonen passen. Onder 1, 2, 3 en 4 staat wat (onder voorwaarden) mag. Er zijn meer functies die het wonen toestaan. Daarom zijn in de regels van het omgevingsplan ook regels opgenomen die bij het gebruik van een woning horen, zoals een bedrijf-aan-huis, een bed-and-breakfast of mantelzorg. Zie hiervoor subparagraaf 6.2.1.2 Bijzonder gebruik van de woning van het omgevingsplan. Het bouwen van woningen is geregeld in hoofdstuk 4 van het omgevingsplan. In lijn met de Omgevingswet maken de regels onderscheid tussen de activiteit bouwen en andere activiteiten, bijvoorbeeld de activiteit in het gebouw. Het gevolg is dat een bouwer soms meerdere regels moet toepassen. Als het bouwen bijvoorbeeld een extra woning tot gevolg heeft, dan zijn ook de regels over nieuwe woningen van toepassing. Die staan bijvoorbeeld in artikel 4.14 van het omgevingsplan. Als voor het bouwen ook nog gegraven moet worden, dan zijn de regels in hoofdstuk 7 van het omgevingsplan misschien van toepassing. Graven is namelijk een andere activiteit.

In lid 4.3 wordt volledigheidshalve benoemd dat gebouwen enkel binnen het bouwvlak gebouwd mogen worden en dat een maximale bouwhoogte geldt voor het plan (zoals weergegeven op de plankaart). Deze regels staan ook in het omgevingsplan, maar voor de duidelijkheid zijn deze regels evenals in lid 4.3 geplaatst.

