

Vaststelling TAM– omgevingsplan Livingstonelaan 609

Vaststellingsrapport

Versie: Januari 2026

Inhoud vaststellingsrapport

1	SAMENVATTING.....	3
1.1	INHOUD VAN HET VASTSTELLINGSRAPPORT	3
1.2	KORTE SCHETS VAN DE ZIENSWIJZEN.....	3
1.3	BELANGRIJKSTE WIJZIGINGEN.....	4
2	BEOORDELING VAN DE ZIENSWIJZEN	5
18	ZIENSWIJZEN BUURTBEWONERS	ERROR! BOOKMARK NOT DEFINED.
3	WIJZIGINGEN IN HET ONTWERP	10
3.2	AMBTSHALVE WIJZIGINGEN	10
3.2.1	Actualiseren Woonvisie.....	10
3.2.2	Actualiseren stikstofdepositie-onderzoek.....	10
4	TOELICHTING	11
4.1	WAT IS EEN VASTSTELLINGRAPPORT?	11
4.2	DE VASTSTELLINGSPROCEDURE	11
4.3	WIJZE VAN BEOORDELING VAN ZIENSWIJZEN.....	60
4.4	PRIVACY	61

1 Samenvatting

1.1 Inhoud van het vaststellingsrapport

In het vaststellingsrapport staan:

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

In hoofdstuk 8 is algemene informatie over zienswijzen en over de procedure opgenomen.

1.2 Korte schets van de zienswijzen

Termijn voor het indienen van zienswijzen

De ontwerp wijziging heeft van vrijdag 6 december 2025 tot en met donderdag 15 januari 2026 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn konden zienswijzen over het ontwerp aangeboden worden aan de gemeenteraad.

Hoeveel zienswijzen zijn er ingediend?

Er zijn 18 zienswijzen ingediend.

Samenvatting zienswijze

De zienswijzen richten zich op de ruimtelijke en leefomgevingsgevolgen van het ontwerp TAM-omgevingsplan Livingstonelaan 609 voor de direct omwonenden. Indieners stellen dat de voorziene bouwhoogte en bouwmassa onvoldoende aansluiten bij de bestaande woonomgeving en leiden tot een aantasting van het woon- en leefklimaat, onder meer door verlies van uitzicht, privacy en een gevoel van wandvorming aan de zijde van het park en de Aziëlaan. Daarnaast wordt gewezen op een verslechtering van de bezonnings- en daglichttoetreding, waarbij wordt betoogd dat onvoldoende inzichtelijk is gemaakt of aan de geldende normen wordt voldaan en dat aanvullend onderzoek nodig zou zijn.

Verder zien de zienswijzen op de verwachte effecten van de ontwikkeling op verkeer, parkeren en leefbaarheid. Indieners vrezen een toename van verkeersdruk, parkeerproblemen en overlast als gevolg van het grote aantal studentenwoningen. Tot slot wordt gesteld dat de belangen van omwonenden onvoldoende en onvoldoende transparant zijn afgewogen tegen het belang van de ontwikkeling, waardoor volgens indiener geen sprake zou zijn van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Samenvatting beantwoording

De ingediende zienswijzen zijn betrokken bij de beoordeling van het ontwerp TAM-omgevingsplan Livingstonelaan 609. In de toelichting en de daarbij behorende onderzoeken zijn de ruimtelijke, stedenbouwkundige en milieugevolgen van de ontwikkeling uitgebreid onderzocht en afgewogen. Daarbij is aandacht besteed aan bouwhoogte en inpassing, bezonning en daglichttoetreding, privacy, verkeer en parkeren en leefbaarheid. Op basis van deze onderzoeken is geconcludeerd dat het plan past binnen het geldende gemeentelijke beleid en voldoet aan de relevante beleidsmatige toetsingskaders, waaronder de Utrechtse belichtingsnorm en het geldende mobiliteits- en parkeerbeleid.

Uit de integrale belangenafweging volgt dat de ontwikkeling, ondanks de effecten die deze heeft op de omgeving, uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening aanvaardbaar is. De belangen van omwonenden zijn daarbij expliciet betrokken en afgewogen tegen het maatschappelijk belang van de ontwikkeling, waaronder het realiseren van studentenwoningen, zorgwoningen en onderwijsfuncties op

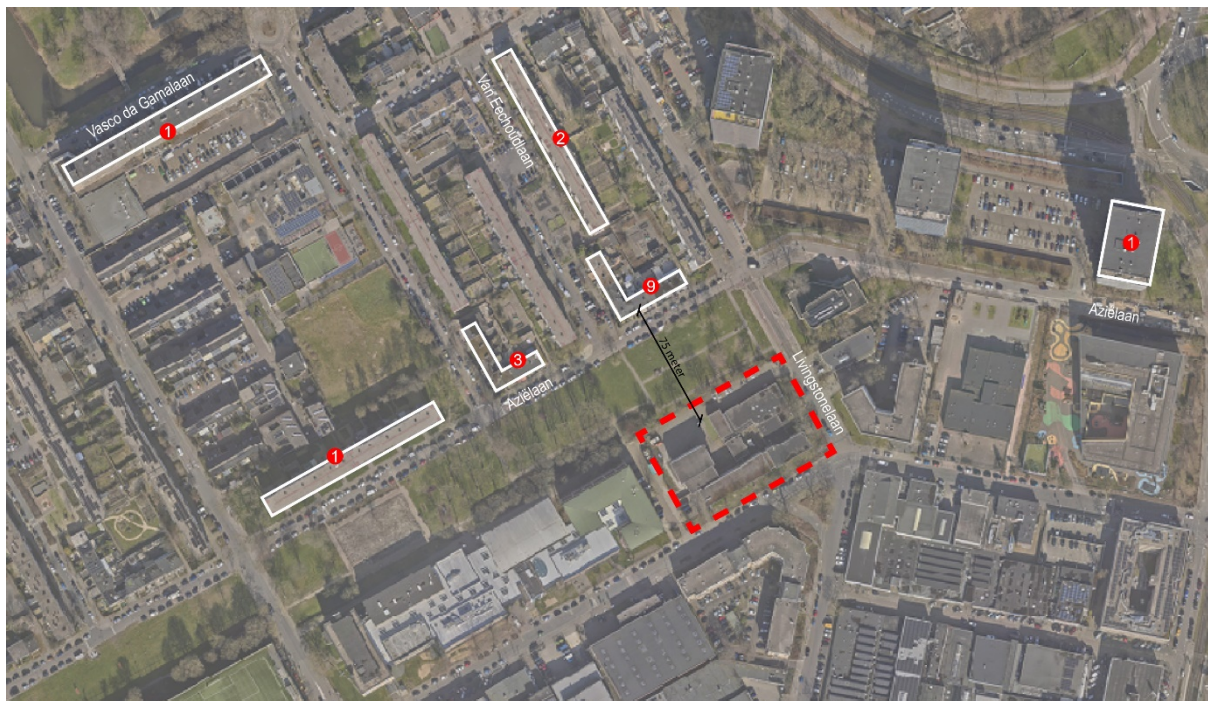
een goed ontsloten binnenstedelijke locatie. Gelet hierop is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en geven de zienswijzen geen aanleiding het plan te wijzigen.

1.3 Belangrijkste wijzigingen

De belangrijkste (ambtshalve) wijzigingen ten opzichte van het ontwerp zijn:

- een update van het milieuonderzoek naar stikstofdepositie.
- een update van het geluidsonderzoek naar aanleiding van de vernietiging van het Trace-besluit.
- een toevoeging van een milieuonderzoek naar de geluidsbelasting van de onderwijsfunctie op de bovenliggende woningen. In de planregels is een planregel opgenomen om te voorkomen dat de bovenliggende woningen te zwaar geluid belast worden.
- In de toelichting zijn de verwijzingen naar de Woonvisie Utrecht – Beter in balans (vastgesteld in 2019) vervangen door verwijzingen naar Beleidsnota Wonen in Utrecht 2025–2030 – Van woningmarkt naar volkshuisvesting.
- De verdeling tussen zelfstandige en onzelfstandige woonruimten is gewijzigd, het maximale aantal wooneenheden is hetzelfde gebleven, 694. Maar het maximum aantal zelfstandige wooneenheden is gewijzigd van 492 naar 496, en het maximum aantal onzelfstandige wooneenheden is gewijzigd van 202 naar 198. Deze wijziging is een gevolg van de uitwerking van het ontwerp van het gebouw waarbij de nieuwe verdeling tot een optimale ruimtegebruik in het gebouw leidt. De nieuwe aantallen onzelfstandige en zelfstandige woonruimtes zijn verwerkt in de motivatie en de planregels.

2 Beoordeling van de zienswijzen



Op de bovenstaande kaart is de Livingstonelaan 609 met een rode stippellijn omkaderd. De zienswijzen zijn ingediend door buurtbewoners vanuit de wit omkaderde blokken. Het aantal zienswijzen staat in de rode bolletjes. Vanuit 1 woning aan de Aziëlaan zijn 3 zienswijzen ingediend. Vanuit 2 woningen aan de Aziëlaan zijn 2 zienswijzen ingediend. Van 1 zienswijze is het adres niet bekend. Op de kaart is met de zwarte lijn tevens de afstand van 75 meter tussen het gebouw van het TAM-plan en de dichtstbijzijnde woningen van indieners van een zienswijze aangeduid.

Zienswijze 1 Buurtbewoner

1.1 Zienswijze bouwhoogte en stedenbouwkundige inpassing

Indiener stelt dat de bouwhoogte (oplopend tot ongeveer 36 meter) niet past binnen de bestaande woonomgeving en leidt tot een massieve wandwerking ("Berlijnse muur"), met aantasting van uitzicht en leefklimaat.

Reactie

De bouwhoogte en massa van het gebouw zijn expliciet afgewogen in de toelichting bij het TAM-omgevingsplan. Het plangebied maakt deel uit van een zone waar, mede gelet op de Ruimtelijke Strategie Utrecht 2040, wordt ingezet op binnenstedelijke verdichting en een gemengd programma in combinatie met maatschappelijke functies. De locatie ligt binnen de A12 zone, aan de rand van de woonboulevard, het woongebied, grenzend aan het woongebied (Kanaleneiland), grootschaliger infrastructuur en onderwijsfuncties.

Bij het bepalen van de bouwhoogte is gekozen voor een gedifferentieerde opbouw, waarbij de hogere bouwdelen aan het Aziëplantsoen een stukje zijn teruggelegd ten opzichte van de onderbouw en in de architectuur van de bebouwing een andere invulling krijgt. Hiermee wordt beoogd wandvorming te beperken en aan te sluiten bij de schaal van de omgeving. Dat het plan leidt tot een wijziging van het bestaande straatbeeld wordt onderkend, maar deze wijziging is, gelet op de stedelijke context en de ruimtelijke opgave, aanvaardbaar geacht. Uitzicht is geen rechtens beschermd belang, maar is wel betrokken in de belangenafweging.

1.2 Zienswijze bezonning en daglichttoetreding

Indiener stelt dat het plan leidt tot een onaanvaardbare verslechtering van de bezonningssituatie en dat niet aan de geldende normen wordt voldaan. Hij vraagt waarom niet getoetst wordt aan de zware TNO-norm.

Reactie

Ten behoeve van het TAM-omgevingsplan Livingstonelaan 609 is een bezonningsonderzoek uitgevoerd door LBP|SIGHT. Voor bezonning op gevels van bestaande woningen geldt geen wettelijk vastgestelde norm. Bij de beoordeling van bezonningssituaties wordt daarom aangesloten bij beleidsmatige en stedenbouwkundige beoordelingskaders.

In Utrecht wordt daarbij uitgegaan van de uitgangspunten voor leefbaarheid en ruimtelijke kwaliteit zoals die zijn vastgelegd in de Stedenbouwvisie Utrecht 2040 – Ruimtelijke kwaliteit in de tien-minutenstad. In deze visie staat een aangenaam microklimaat centraal, waarin zon, wind en groen in balans zijn. Voor bezonning wordt gewerkt met representatieve toetsmomenten op 21 maart en 21 september in combinatie met de lichte TNO-norm, omdat deze momenten een realistisch beeld geven van de bezonningskwaliteit gedurende het grootste deel van het jaar. Een incidentele afname van bezonning in de winterperiode wordt daarbij niet doorslaggevend geacht. Deze benadering sluit aan bij het uitgangspunt van de Omgevingswet dat bij ruimtelijke besluiten wordt gestreefd naar een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, waarin ruimte voor verdichting wordt gecombineerd met het borgen van leefkwaliteit.

Uit het bezonningsonderzoek volgt dat de nieuwbouw op enkele momenten in februari leidt tot een beperkte afname van de bezonningsduur op noordoostgevels van woongebouwen aan de Aziëlaan, Marco Pololaan en Van Eechoudlaan. De woning van de indiener behoort daarbij niet tot de meest ongunstig gelegen woningen en voldoet ook op 19 februari aan de lichte TNO-norm van minimaal twee uur zon in het midden van de vensterbank aan de binnenkant van het raam, per dag. De door indiener genoemde zware TNO-norm is niet toegepast, omdat deze norm is ontwikkeld voor minder stedelijke situaties en toepassing daarvan bij binnenstedelijke verdichting niet aansluit bij het Utrechtse beoordelingskader.

Op de maatgevende gemeentelijke toetsmomenten van 21 maart en 21 september wordt bij alle woningen voldaan aan de lichte TNO-norm. Daarmee voldoen alle omliggende woningen aan het in Utrecht gehanteerde beoordelingskader voor bezonning. In de praktijk is overigens sprake van bestaande begroeiing en bomen die al schaduw veroorzaken, waardoor het feitelijke verschil tussen de bestaande en de toekomstige situatie kleiner is dan in berekeningen zonder groen tot uitdrukking komt.

Geplaatst in de context van de Stedenbouwvisie Utrecht 2040 is de conclusie dat een beperkte afname van bezonning in de wintermaanden in een stedelijke omgeving inherent is aan het samenleven van functies en niet als doorslaggevend wordt aangemerkt. Doorslaggevend is dat op de representatieve toetsmomenten in maart en september aan de norm wordt voldaan en dat de leefkwaliteit voor de omgeving in voldoende mate geborgd blijft.

Daarmee leidt het plan tot een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, waarbij nieuwe woningen worden toegevoegd zonder dat de leefkwaliteit in de bestaande woonomgeving onevenredig wordt aangetast. De zienswijze geeft op dit punt geen aanleiding het plan aan te passen of aanvullend onderzoek te verrichten.

1.3 Zienswijze privacy en uitzicht

Indiener vreest verlies van privacy en uitzicht door inkijk vanuit het nieuwe gebouw.

Reactie

De afstand tussen de nieuwbouw en de bestaande woningen bedraagt ongeveer 75 meter. Gelet op deze afstand worden de effecten op de privacy van omwonenden beperkt geacht. Bij de beoordeling van het plan is de situering en massaopbouw van het gebouw in relatie tot de omliggende bebouwing betrokken, waarbij is gekeken naar mogelijke effecten op privacy en uitzicht.

Het volledig behoud van bestaand uitzicht kan bij binnenstedelijke verdichting niet worden gegarandeerd. Uitzicht is geen rechtens beschermd belang, maar is wel betrokken bij de integrale belangenafweging. Gelet op de afstand tussen de bebouwing, de stedelijke context en het maatschappelijke belang van de ontwikkeling zijn de gevolgen voor privacy en uitzicht aanvaardbaar geacht.

1.4 Zienswijze verkeer en parkeren

Indiener vreest een toename van verkeersbewegingen en parkeerdruk als gevolg van de ontwikkeling, in het bijzonder door de realisatie van ongeveer 600 studentenwoningen en zorgwoningen. Volgens indiener is onvoldoende inzichtelijk gemaakt wat de gevolgen zijn voor de Livingstonelaan en de omliggende straten.

Reactie

In de toelichting bij het TAM-omgevingsplan is de verkeerskundige impact van de ontwikkeling onderzocht en gemotiveerd. Daarbij is gebruikgemaakt van een verkeersgeneratieonderzoek, waarin inzichtelijk is gemaakt hoeveel extra verkeersbewegingen de ontwikkeling genereert en hoe deze zich verhouden tot de bestaande verkeerssituatie.

Uit dit onderzoek volgt dat de verkeersgeneratie van het plan beperkt is. Dit hangt samen met het karakter van de ontwikkeling: het betreft hoofdzakelijk studentenwoningen en zorgwoningen, waarvan de bewoners zich overwegend per fiets en openbaar vervoer verplaatsen. Het autobezit onder deze doelgroepen is laag. De extra verkeersbewegingen blijven daardoor binnen de bandbreedte die voor deze stedelijke context aanvaardbaar wordt geacht.

Ten aanzien van parkeren geldt dat voor studentenwoningen een parkeernorm van 0 voor eigen autobezit van toepassing is en dat toekomstige bewoners niet in aanmerking komen voor een parkeervergunning. De parkeerbehoefte beperkt zich tot bezoekers en wordt beoordeeld volgens het geldende gemeentelijke parkeerbeleid. In de openbare ruimte worden geen extra parkeerplaatsen toegevoegd.

Bij de beoordeling van het plan is door middel van een parkeerdrukmeting gezien hoe het bezoekersparkeren zich verhoudt tot de bestaande parkeerdruk in de omgeving. Daarbij is uitgegaan van het geldende parkeerbeleid van de gemeente Utrecht en de daarbij gehanteerde parkeerdruknorm. De parkeerbehoefte voor bezoekers kan binnen deze norm worden opgevangen en leidt niet tot een overschrijding van de toegestane parkeerdruk in de omliggende straten.

Gelet op de resultaten van het verkeersgeneratieonderzoek, de parkeerdrukmeting en de gehanteerde parkeeruitgangspunten is de conclusie dat de gevolgen voor verkeer en parkeren aanvaardbaar zijn en dat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

1.5 Zienswijze overlast (geluid, drukte, leefbaarheid)

Indiener vreest geluidsoverlast, drukte en verstoring van de rust door het grote aantal studenten.

Reactie

Het plan voorziet in zowel inpandige als op eigen terrein gelegen buitenverblijfsruimten en gemeenschappelijke voorzieningen. Het gebouw heeft geen balkons of dakterrassen. Hierdoor wordt voorzien in voldoende mogelijkheden voor verblijf en ontmoeting binnen het plangebied zelf. Dat studenten daarnaast, net als andere bewoners in de omgeving, gebruik kunnen maken van het openbaar toegankelijke Aziëplantsoen, is inherent aan het verblijven in een stedelijke omgeving en vormt op zichzelf geen grond om de ontwikkeling ontoelaatbaar te achten.

Voorts wordt gewerkt met professioneel beheer, waaronder de inzet van een huismeester, waarmee wordt beoogd eventuele overlast te voorkomen en de leefbaarheid in de omgeving te waarborgen.

Bij de beoordeling is ook betrokken dat het plangebied is gelegen in een stedelijke omgeving waarin meerdere onderwijsinstellingen en onderwijs gerelateerde functies aanwezig zijn. De realisatie van studentenwoningen sluit aan bij het bestaande karakter en gebruik van dit gebied. Dat binnenstedelijke verdichting en intensief gebruik van stedelijke locaties kan leiden tot een zekere mate van dynamiek in de openbare ruimte wordt onderkend, maar deze ontwikkeling past binnen het stedelijk beleid en wordt, mede gelet op de getroffen beheersmaatregelen, aanvaardbaar geacht.

1.6 Zienswijze belangenafweging en evenwichtige toedeling van functies

Indiener stelt dat geen sprake is van een duidelijke belangenafweging en dat niet wordt voldaan aan het criterium van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Reactie

In de toelichting bij het TAM-omgevingsplan is een integrale belangenafweging opgenomen, waarin de belangen van omwonenden (zoals bezonning, privacy en leefkwaliteit) expliciet zijn betrokken en afgewogen tegen het maatschappelijk belang van woningbouw, studentenhuisvesting, zorgwoningen en onderwijsfuncties. Op basis daarvan is geconcludeerd dat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties als bedoeld in de Omgevingswet. Indiener geeft niet aan op welke punten deze belangenafweging onvoldoende is.

Conclusie

Op grond van deze zienswijze wordt het TAM omgevingsplan niet gewijzigd.

Zienswijze 2 Buurtbewoner

2.1 Zienswijze bouwhoogte en stedenbouwkundige inpassing

Indiener stelt dat de voorziene bouwhoogte van ongeveer 36 meter niet passend is in de omgeving en daar niet voorkomt. Door deze bouwhoogte ontstaat volgens indiener een massieve wandwerking, hetgeen leidt tot een aantasting van het woon- en leefklimaat. Ook wordt gevraagd of overwogen is of een groene natuurlijke wand mogelijk is om het uitzicht op een groot bouwvolume te beperken.

Reactie

Zie de beantwoording onder zienswijze 1.1. De mogelijkheid van een volledig groene of natuurlijke wand is betrokken bij de beoordeling van de ruimtelijke kwaliteit, maar vormt geen randvoorwaarde binnen het geldende stedenbouwkundige kader. Binnen het gekozen stedenbouwkundig concept is ingezet op het borgen van ruimtelijke kwaliteit en vergroening door middel van de inrichting van de openbare ruimte en de samenhang met het omliggende groen.

2.2 Zienswijze bezonning en daglichttoetreding

Volgens indiener leidt het plan tot een onaanvaardbare afname van zonlicht op en in de woning. Indiener betoogt dat onduidelijk is waarom de lichte TNO-norm wordt gehanteerd en stelt dat toetsing aan de zwaardere TNO-norm had moeten plaatsvinden. Daarnaast wordt aangevoerd dat niet helder is

op welke tijdstippen en in welke periode de metingen zijn uitgevoerd. Een minder hoog gebouw zou deze bezonningsproblemen kunnen voorkomen.

Reactie

Zie de beantwoording onder zienswijze 1.2

2.3 Zienswijze overlast, drukte en leefbaarheid

Indiener vreest dat de realisatie van ongeveer 600 studentenwoningen zal leiden tot geluidsoverlast, toenemende drukte en verstoring van de rust. Daarbij wordt gewezen op een toename van fiets- en autoverkeer, drukte overdag en in de avond en nacht, en intensiever gebruik van de openbare ruimte en het park. Volgens indiener is onvoldoende inzichtelijk gemaakt hoe deze effecten zijn meegewogen en hoe de belangen van cliënt hierbij zijn betrokken.

Zie de beantwoording onder zienswijze 1.4 en 1.5

De planlocatie is direct aangesloten op het Utrechtse hoofdfietsnetwerk, onder meer via de hoofdfietsroute langs de Beneluxlaan. In de uitgevoerde mobiliteitsanalyse en verkeersgeneratieberekeningen is vastgesteld dat de ontwikkeling leidt tot een toename van verkeersbewegingen, waaronder fietsverkeer, die past binnen de capaciteit van het bestaande verkeersnetwerk.

Uit de onderzoeken volgt dat de toename van verkeersbewegingen, inclusief fietsverkeer, kan worden afgewikkeld zonder knelpunten op de omliggende infrastructuur en dat de belasting van relevante kruispunten slechts zeer beperkt toeneemt. Daarbij is meegewogen dat de beoogde doelgroep (studenten) in hoge mate gebruikmaakt van fiets en openbaar vervoer en dat het autobezit en autogebruik beperkt zijn.

Voor de ontwikkeling wordt bovendien voorzien in voldoende fietsparkeervoorzieningen conform de geldende gemeentelijke parkeernormen, waarmee wordt voorkomen dat het gebruik van de openbare ruimte onevenredig toeneemt. De verwachte toename van fietsbewegingen wordt daarmee passend geacht binnen het stedelijke karakter van de locatie en het gemeentelijk mobiliteitsbeleid, en leidt niet tot een onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefklimaat.

2.4 Zienswijze uitzicht, woon- en leefklimaat en belangenafweging

Volgens indiener leidt het verlies van uitzicht en de afname van zonlicht gezamenlijk tot een zodanige aantasting van het woon- en leefklimaat dat geen sprake kan zijn van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Volgens indiener ontbreekt een kenbare en inzichtelijke belangenafweging in het plan.

Reactie

Zie beantwoording zienswijze 1.3 en 1.5 en 1.6

Conclusie

Op grond van deze zienswijze wordt het TAM omgevingsplan niet gewijzigd.

Zienswijze 3 – Buurtbewoner

3.1 Zienswijze privacy en uitzicht

Indiener stelt dat de bouwhoogte van maximaal 36,5 meter leidt tot onevenredige gevolgen voor zijn privacy en uitzicht. Hij wijst erop dat het huidige gebouw maximaal 12 meter hoog is en dat het nieuwe gebouw ongeveer drie keer zo hoog wordt. Volgens indiener is er geen landschappelijk inpassingsplan

geborgd en hebben bewoners en bezoekers van de flat vrij uitzicht op zijn woning. Het betreft circa 660 woningen. Indiener stelt dat deze belangen in strijd met het motiveringsbeginsel (artikel 3:46 Awb) niet zijn meegewogen.

Reactie

De afstand tussen de nieuwbouw en de dichtstbijzijnde bestaande woningen bedraagt ongeveer 75 meter. Gelet op deze afstand worden de effecten op de privacy van omwonenden beperkt geacht. Bij de beoordeling van het plan is de situering en massaopbouw van het gebouw in relatie tot de omliggende bebouwing betrokken, waarbij is gekeken naar mogelijke effecten op privacy en uitzicht. Het volledig behoud van bestaand uitzicht kan bij binnenstedelijke verdichting niet worden gegarandeerd. Uitzicht is geen rechtens beschermd belang, maar is wel betrokken bij de integrale belangenafweging. In de toelichting bij het TAM-omgevingsplan is een integrale belangenafweging opgenomen waarin deze belangen expliciet zijn meegewogen. Gelet op de afstand tussen de bebouwing, de stedelijke context en het maatschappelijke belang van de ontwikkeling zijn de gevolgen voor privacy en uitzicht aanvaardbaar geacht. Van strijd met het motiveringsbeginsel is geen sprake.

3.2 Zienswijze overlast en leefbaarheid

Indiener vreest dat de bewoning door ongeveer 640 studenten veel overlast met zich meebrengt. Waar nu af en toe studenten op de locatie komen voor maatschappelijke projecten, voorziet het nieuwe plan in permanente bewoning door veel meer studenten. Dit heeft volgens indiener een veel grotere impact op de buurt. Studenten zullen zich niet alleen in het gebouw maar ook daaromheen bevinden.

Reactie

Zie beantwoording onder zienswijze 1.5.

3.3 Zienswijze parkeernorm

Indiener stelt dat bij het berekenen van de parkeerbehoefte een onjuiste parkeernorm is toegepast. Er is uitgegaan van 0,1 parkeerplaats per woning, maar volgens indiener dient te worden uitgegaan van 0,2 per woning (0,1 voor bewoning en 0,1 voor bezoek). Indiener verwijst naar opmerking 3 bij de Bijlage Parkeernormentabellen, waarin staat dat als de minimumnorm lager ligt dan 0,2, het aandeel bezoek gelijk is aan de minimumnorm.

Reactie

De parkeernorm is correct berekend conform de Beleidsregel parkeernormen auto 2021 gemeente Utrecht en de daarbij behorende Bijlage Parkeernormentabellen. In de tabel Parkeernormen Auto is voor de categorie "geormerkte studentenhuurwoningen tot 45 m² bvo" een parkeernorm van 0,10 per woning opgenomen. Deze norm geldt voor alle zones (A, B, C1 en C2) en is inclusief het bezoekersaandeel van 0,10, zoals blijkt uit de kolom "aandeel bezoek" in dezelfde tabel. De door indiener aangehaalde opmerking 3 bepaalt dat indien de minimumnorm lager ligt dan 0,2, het aandeel bezoek gelijk is aan de minimumnorm. Dit betekent dat binnen de totale norm van 0,10 het bezoekersaandeel al is verdisconteerd – niet dat bewoners- en bezoekersparkeren moeten worden opgeteld.

Opmerking 4 bij de tabel verduidelijkt dat een geormerkte studentenwoning een woning is met een campuscontract of een woning die wordt verhuurd door een toegelaten instelling conform de Woningwet, en dat de parkeernorm ten opzichte van het CROW is verlaagd conform de afspraak in het Landelijk Actieplan Studentenhuisvesting. De in het plan gehanteerde parkeernorm van 0,10 per studentenwoning, inclusief bezoekers, is daarom correct toegepast. Een optelling van bewoners- en bezoekersparkeren is niet aan de orde.

3.4 Zienswijze fietsparkeerplaatsen niet geborgd

Indiener stelt dat de 945 fietsparkeerplaatsen die volgens de toelichting moeten worden gerealiseerd niet zijn geborgd in het plan. Hierdoor is achteraf niet te handhaven als de parkeerplaatsen niet of op een onjuiste wijze worden gerealiseerd.

Reactie

In de motivering van het TAM-omgevingsplan is de fietsparkeerbehoefte expliciet berekend. Uitgaande van de geldende gemeentelijke fietsparkeernormen is een behoefte van 945 fietsparkeerplaatsen vastgesteld. De fietsparkeerplaatsen voor de bewoners worden inpandig en op eigen terrein gerealiseerd. De motivering maakt al inzichtelijk dat binnen het plan voldoende ruimte beschikbaar is om aan de geldende beleidsuitgangspunten te voldoen. De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

3.5 Zienswijze watertoets

Indiener stelt dat ten onrechte geen watertoets is uitgevoerd. Volgens indiener is in paragraaf 5.13 van de toelichting enkel gekeken naar de beoogde bebouwing en niet naar de maximale mogelijkheden die het plan toelaat. Ook op de functies "Groen" en "Verkeer" is immers toegestaan om onder meer fietsenstallingen, paden en kunstobjecten te plaatsen, waardoor het perceel voor een groter deel kan worden verhard.

Reactie

Bij het opstellen van het TAM-omgevingsplan is een watertoets uitgevoerd. Uit de verhardingsbalans in de Notitie Waterbelang volgt dat het verharde oppervlak in de nieuwe situatie afneemt ten opzichte van de bestaande situatie. Het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden is geconsulteerd en heeft geconcludeerd dat het plan voldoet aan het standstillbeginsel en geen verslechtering van het watersysteem tot gevolg heeft.

Ten aanzien van de maximale planmogelijkheden geldt het volgende. Het plangebied heeft een totale oppervlakte van 6.028 m², waarvan 3.465 m² is bestemd voor bebouwing en 2.563 m² voor de functies Groen en Verkeer. De planregels staan binnen de functies Groen en Verkeer weliswaar ondergeschikte verhardingen toe, zoals paden en fietsenstallingen, maar deze zijn naar hun aard en omvang beperkt en dienen het hoofdgebruik van de betreffende functies. Deze ondergeschikte verhardingen kunnen niet leiden tot een structurele of substantiële toename van het verhard oppervlak.

De groene daken bieden een bergingscapaciteit van 259,6 m³ (80 mm op 3.245 m² dakoppervlak). Getoetst aan de herstructureringsnorm van 45 mm per m² verhard oppervlak is een bergingscapaciteit vereist van 155,9 m³ indien uitsluitend het bebouwingsoppervlak als verhard wordt beschouwd (3.465 m² × 0,045 m). Zelfs indien een aanzienlijk deel van de groen- en verkeersgronden zou worden voorzien van verharding, blijft de beschikbare bergingscapaciteit van de groene daken toereikend. De grens wordt pas bereikt bij een totaal verhard oppervlak van circa 5.769 m², hetgeen zou betekenen dat nagenoeg het gehele plangebied verhard zou moeten zijn. Dat scenario is niet verenigbaar met de in het plan opgenomen functies en bijbehorende planregels.

De marge in de waterberging is derhalve zodanig dat ook bij een ruimere invulling van de planologische mogelijkheden wordt voldaan aan de geldende waterhuishoudkundige normen. Daarmee is geborgd dat zowel de feitelijke inrichting als de maximale planologische invulling geen verslechtering van de waterhuishoudkundige situatie tot gevolg heeft, in overeenstemming met het standstillbeginsel.

Conclusie

Op grond van deze zienswijze wordt het TAM omgevingsplan niet gewijzigd.

Zienswijze 4 – Buurtbewoner

4.1 Zienswijze parkeerproblemen

Indiener stelt dat het verbouwen van het pand leidt tot grote parkeerproblemen. Die zijn er nu al en die worden erger, want 9 parkeerplaatsen voor zo'n groot pand is volgens indiener absurd.

Reactie

Zie de beantwoording onder zienswijze 1.4. De parkeerbehoefte is berekend volgens de Beleidsregel parkeernormen auto 2021 gemeente Utrecht. Voor geormerkte studentenwoningen tot 45 m² bvo geldt een parkeernorm van 0,10 per woning, inclusief bezoekers. Deze norm is landelijk afgestemd in het Landelijk Actieplan Studentenhuisvesting en houdt rekening met het zeer lage autobezit onder studenten. Toekomstige bewoners van de studentenwoningen komen niet in aanmerking voor een parkeervergunning.

In de parkeerbalans is inzichtelijk gemaakt op welke wijze in de parkeerbehoefte wordt voorzien. Voor de onderwijsinstelling en zorgwoningen worden 9 parkeerplaatsen (5 voor onderwijs en 4 voor zorg) gehuurd in een bestaande garage binnen loopafstand, volgens de Beleidsregel parkeernormen auto 2021 gemeente Utrecht. Op eigen terrein wordt voorzien in 5 bijzondere parkeerplaatsen, te weten: 1 gehandicaptenparkeerplaats, 1 parkeerplaats voor de beheerder van de studentenwoningen en 3 parkeerplaatsen voor laden en lossen (bij verhuizingen).

Ten behoeve van het plan is een parkeerdrukmeting uitgevoerd, waaruit volgt dat in de bestaande situatie voldoende restcapaciteit aanwezig is om de parkeerbehoefte voor bezoekers op te vangen zonder onaanvaardbare toename van parkeerdruk. Daarnaast wordt de ontwikkeling aan de Livingstonelaan meegenomen in het toekomstige herinrichtingsproject "Kanaleneiland-Zuid midden: opnieuw inrichten". In dat kader wordt op basis van het meest actuele parkeerdrukonderzoek de benodigde parkeercapaciteit voor het gebied als geheel bepaald, waarbij ook de aanwezigheidspercentages van de bezoekers van de ontwikkeling aan de Livingstonelaan worden betrokken. Hiermee wordt geborgd dat ook op de langere termijn de parkeerdruk in de omgeving op een aanvaardbaar niveau blijft.

4.2 Zienswijze overlast door studenten

Indiener stelt dat een studentenpand niet in de wijk past. Er zijn al te veel studenten die zorgen voor overlast. Indiener noemt ook drugshandel.

Reactie

Zie de beantwoording onder zienswijze 1.5. Het plan voorziet in professioneel beheer en in pandige voorzieningen om overlast te beperken. De locatie ligt in een stedelijke omgeving met onderwijsinstellingen, waarbij studentenwoningen aansluiten bij het karakter van het gebied. De algemene vrees voor overlast en de niet nader onderbouwde stelling over drugshandel geven geen aanleiding het plan aan te passen.

4.3 Zienswijze provinciaal en gemeentelijk beleid

Indiener stelt dat het plan niet past in de koersen die zijn bepaald door de provincie Utrecht en gemeente Utrecht, omdat er minder studenten naar Utrecht zouden komen en meer werkenden.

Reactie

Het plan is getoetst aan de geldende provinciale en gemeentelijke beleidskaders. Uit de Beleidsnota Wonen in Utrecht 2025-2030 volgt dat er een groot tekort is aan studentenwoningen in Utrecht. De realisatie van studentenwoningen op deze locatie past binnen het gemeentelijke en provinciale beleid gericht op het verminderen van het woningtekort. De stelling dat er minder studenten naar Utrecht zouden komen wordt niet ondersteund door de actuele prognoses. Bovendien is in het kader van de voorbereiding van het plan een ladderonderzoek uitgevoerd waarin de behoefte aan studentenwoningen is aangetoond.

4.4 Zienswijze zonlicht, gezondheid en waardedaling

Indiener stelt dat er minder zonlicht naar zijn woning komt, waardoor planten minder goed groeien, zijn gezin minder vitamines binnenkrijgt en zijn woning minder waard wordt.

Reactie

Zie beantwoording zienswijze 1.2. Ten behoeve van het TAM-omgevingsplan is een bezonningsonderzoek uitgevoerd door LBP|SIGHT. Op de maatgevende gemeentelijke toetsmomenten van 21 maart en 21 september wordt in alle gevallen voldaan aan de lichte TNO-norm. Daarmee voldoen alle omliggende woningen aan het in Utrecht gehanteerde beoordelingskader voor bezonning. Een beperkte afname van bezonning in de wintermaanden is in een stedelijke omgeving inherent aan binnenstedelijke verdichting, wordt niet als doorslaggevend aangemerkt en wordt niet van verondersteld dat het een slechte invloed heeft op de gezondheid. Ten aanzien van de gestelde waardevermindering van de woning wordt opgemerkt dat dit geen ruimtelijk relevant belang is dat in de weg staat aan vaststelling van het plan. Voor zover indieners vrezen voor waardedaling van hun woning, wijst de gemeente erop dat eventuele nadeelcompensatie via een separate procedure kan worden beoordeeld na inwerkingtreding van het plan. Hoe dit werkt kunt u lezen via [Verordening nadeelcompensatie gemeente Utrecht, Lokale wet- en regelgeving](#). Dit aspect maakt geen onderdeel uit van de planologische afweging in het kader van het TAM-omgevingsplan.

Conclusie

Op grond van deze zienswijze wordt het TAM omgevingsplan niet gewijzigd.

Zienswijze 5 – Buurtbewoner

5.1 Zienswijze overbevolking

Indiener stelt dat sprake is van overbevolking in de wijk Kanaleneiland.

Reactie

De zienswijze bevat geen concrete bezwaren tegen het plan. De stelling dat sprake zou zijn van overbevolking is niet nader onderbouwd. In de toelichting bij het TAM-omgevingsplan is gemotiveerd waarom de voorgestane ontwikkeling past binnen de gemeentelijke visie op binnenstedelijke verdichting en de woningbouwopgave. De zienswijze geeft geen aanleiding het plan aan te passen.

Conclusie

Op grond van deze zienswijze wordt het TAM omgevingsplan niet gewijzigd.

Zienswijze 6 – Buurtbewoner

6.1 Zienswijze uitzicht

Indiener is teleurgesteld dat er een groot gebouw wordt gebouwd aan de overkant van zijn woning. Hij stelt dat hij straks vanuit zijn raam naar een grote betonnen blok kijkt en dat dit niet past in de straat.

Reactie

Zie de beantwoording onder zienswijze 1.1, 1.3. en 3.1. Uitzicht is geen rechtens beschermd belang, maar is wel betrokken bij de integrale belangenafweging. Gelet op de afstand tussen de bebouwing (minimaal 75 meter), de stedelijke context en het maatschappelijke belang van de ontwikkeling zijn de gevolgen voor het uitzicht vanuit omliggende woningen aanvaardbaar geacht.

6.2 Zienswijze te veel studenten

Indiener vindt dat er al veel studenten in de wijk en straat wonen en vindt dit wel genoeg zo.

Reactie

Zie de beantwoording onder zienswijze 1.5 en 4.2. De realisatie van studentenwoningen sluit aan bij het bestaande karakter van het gebied waar meerdere onderwijsinstellingen zijn gevestigd. De algemene vrees voor overlast geeft geen aanleiding het plan aan te passen.

6.3 Zienswijze waardedaling en zonlicht

Indiener stelt dat de waarde van zijn huis gaat dalen en dat hij straks minder zonlicht heeft.

Reactie

Zie de beantwoording onder zienswijze 4.4.

Conclusie

Op grond van deze zienswijze wordt het TAM omgevingsplan niet gewijzigd.

Zienswijze 7 – Buurtbewoner

7.1 Zienswijze bouwhoogte en stedenbouwkundige inpassing

Indiener vindt de komst van zo'n groot gebouw in de buurt niet passen. Vooral de hoogte van het gebouw en het betonnen blok dat straks zo dichtbij komt te liggen vindt indiener niet passen in de wijk.

Reactie

Zie de beantwoording onder zienswijze 1.1 en 3.1. De bouwhoogte en massa van het gebouw zijn expliciet afgewogen in de toelichting bij het TAM-omgevingsplan. Bij het bepalen van de bouwhoogte is gekozen voor een gedifferentieerde opbouw, waarbij de hogere bouwdelen aan het Aziëplantsoen een stukje zijn teruggelegd ten opzichte van de onderbouw en in de architectuur van de bebouwing een andere invulling krijgen. Hiermee wordt beoogd wandvorming te beperken en aan te sluiten bij de schaal van de omgeving.

7.2 Zienswijze te veel studenten en woningbeleid

Indiener vindt de komst van een studentenwoning niet passen omdat er al veel studenten in de buurt wonen. Indiener stelt dat heel Utrecht met studentengebouwen wordt verbouwd en normale mensen niet meer in Utrecht terecht kunnen.

Reactie

Zie de beantwoording onder zienswijzen 1.5., 3.2 en 4.3. Het plan is getoetst aan de geldende beleidskaders. Uit de Beleidsnota Wonen in Utrecht 2025–2030 volgt dat er een groot tekort is aan studentenwoningen. De realisatie van studentenwoningen op deze locatie past binnen het gemeentelijke beleid gericht op het verminderen van het woningtekort voor verschillende doelgroepen.

Conclusie

Op grond van deze zienswijze wordt het TAM omgevingsplan niet gewijzigd.

Zienswijze 8 – Buurtbewoner

8.1 Zienswijze alternatieve locaties

Indiener stelt dat hij zich verschillende keren tegen de bouwplannen heeft ingezet. Hij vraagt waarom 640 studentenwoningen hier moeten komen terwijl er in Kanaleneiland zoveel bouwgrond vrij is gekomen, bijvoorbeeld de Max aan de Europalaan.

Reactie

De keuze voor deze locatie is gemaakt op basis van de geschiktheid van het perceel voor de beoogde ontwikkeling. Het plangebied ligt gunstig ten opzichte van onderwijsinstellingen en is goed ontsloten per fiets en openbaar vervoer. De omstandigheid dat elders in de wijk mogelijk ook ontwikkelingen plaatsvinden, doet niet af aan de aanvaardbaarheid van het voorliggende plan. De gemeente heeft de ruimtelijke afweging gemaakt dat deze locatie geschikt is voor studentenhuisvesting.

8.2 Zienswijze overlast, parkeren en bouwhoogte

Indiener is tegen de bouw vanwege veel overlast, parkeerproblemen en te hoge bouw. Hij vindt het jammer dat de gemeente zo door blijft drammen en dat weer een stukje Kanaleneiland verloren gaat aan hoogbouw.

Reactie

Zie de beantwoording onder zienswijzen 1.1 (bouwhoogte), 1.3 (overlast) en 1.4 (parkeren). De genoemde bezwaren zijn in de toelichting bij het TAM-omgevingsplan behandeld en afgewogen.

Conclusie

Op grond van deze zienswijze wordt het TAM omgevingsplan niet gewijzigd.

Zienswijze 9 – Buurtbewoner

9.1 Zienswijze vermindering zonlicht

Indiener stelt dat de geplande bouwhoogte en situering van het gebouw leiden tot een aanzienlijke vermindering van zonlicht. Het gebouw zal gedurende een groot deel van de dag de zon blokkeren voor zijn woning en voor woningen in de aangrenzende straat. Dit resulteert volgens indiener in een structureel verlies van daglicht en zonuren, wat een directe verslechtering betekent van het woon- en leefklimaat.

Reactie

Zie de beantwoording onder zienswijze 1.2.

9.2 Zienswijze proportionaliteit bezonningsaantasting

Indiener acht de aantasting van bezonning niet proportioneel ten opzichte van het doel. Zonlicht is volgens indiener een essentieel onderdeel van wooncomfort en gezondheid. Het bestemmingsplan houdt naar zijn mening onvoldoende rekening met de bestaande bebouwing en de belangen van omwonenden, zoals vereist volgens het principe van een goede ruimtelijke ordening.

Reactie

In de toelichting bij het TAM-omgevingsplan is een integrale belangenafweging opgenomen, waarin de belangen van omwonenden expliciet zijn betrokken. Uit het bezonningsonderzoek volgt dat aan de in Utrecht gehanteerde normen wordt voldaan. Daarmee is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. De belangen van omwonenden zijn meegewogen, maar wegen niet zwaarder dan het maatschappelijk belang van de ontwikkeling.

9.3 Zienswijze straatbeeld en ruimtelijke samenhang

Indiener stelt dat het grootschalige karakter van het gebouw afbreuk doet aan het huidige straatbeeld en de ruimtelijke samenhang van de wijk. De overgang van laagbouw naar een hoog studentencomplex past volgens indiener niet binnen het bestaande karakter van de buurt en leidt tot verstening.

Reactie

Zie de beantwoording onder zienswijze 1.1 en 3.1. Het plangebied maakt deel uit van de A12-zone waar wordt ingezet op binnenstedelijke verdichting. De locatie ligt aan de rand van de woonboulevard, grenzend aan het woongebied (Kanaleneiland) en aan grootschaliger infrastructuur en onderwijsfuncties. De locatie vormt een opmaat naar de toekomstige ontwikkeling van de A12-zone. Bij het bepalen van de bouwhoogte is gekozen voor een gedifferentieerde opbouw.

9.4 Zienswijze verzoek tot heroverweging

Indiener verzoekt om het bestemmingsplan te heroverwegen en aan te passen, bijvoorbeeld door verlaging van de bouwhoogte, aanpassing van de positionering of het uitvoeren van een uitgebreid en transparant bezonningsonderzoek.

Reactie

Het plan is zorgvuldig voorbereid en er is al een bezonningsonderzoek uitgevoerd dat voldoet aan de gemeentelijke eisen. De bouwhoogte en positionering zijn afgewogen in relatie tot de omgeving. De zienswijze geeft geen aanleiding het plan aan te passen of aanvullend onderzoek te verrichten.

Conclusie

Op grond van deze zienswijze wordt het TAM omgevingsplan niet gewijzigd.

Zienswijze 10 – Buurtbewoner

10.1 Zienswijze groot gebouw en overlast

Indiener vindt de komst van zo'n groot gebouw niet fijn, vooral omdat er veel studenten komen en het een grote stenen flat wordt. Indiener heeft al last van te veel fietsen en kinderen die op het MBO zitten.

Reactie

Zie de beantwoording onder zienswijze 1.2 (bezonning), 3.1 (bouwhoogte) en 1.5 en 3.2 (overlast). De locatie ligt in een stedelijke omgeving met onderwijsinstellingen. De realisatie van studentenwoningen sluit aan bij het bestaande karakter van het gebied. Het plan voorziet in voldoende inpandige en op eigen terrein fietsparkeerplaatsen om fietsen in de openbare ruimte te beperken.

Ten aanzien van de uitstraling van het gebouw wordt opgemerkt dat de definitieve materialisatie en architectonische uitwerking nog niet vaststaan. Het bouwplan wordt beoordeeld door de Commissie Omgevingskwaliteit Utrecht, die adviseert over de architectonische kwaliteit, inpassing in de omgeving en het materiaalgebruik. De aanname dat het een "stenen flat" betreft is dan ook voorbarig. De nadere uitwerking van het ontwerp vindt plaats in het kader van de omgevingsvergunning voor technische bouwactiviteit en de omgevingsplanactiviteit, waarbij een positief advies van de Commissie Omgevingskwaliteit is vereist.

Conclusie

Op grond van deze zienswijze wordt het TAM omgevingsplan niet gewijzigd.

Zienswijze 11 – Buurtbewoner

11.1 Zienswijze bouwhoogte en bezonning

Indiener vindt het plan niet passen in de wijk. Hij woont niet eens 100 meter van de locatie en er komt een gebouw van 37 meter hoog. Hierdoor krijgt indiener minder zon.

Reactie

Zie de beantwoording onder zienswijze 1.1 en 3.1 (bouwhoogte) en 1.2 en 4.4 (bezonning). De maximale bouwhoogte bedraagt 36,5 meter. Uit het bezonningsonderzoek volgt dat op de maatgevende toetsmomenten aan de normen wordt voldaan. De woning van indiener van het bezwaarschrift voldoet volledig aan de TNO-norm, ook op 19 februari.

11.2 Zienswijze kindvriendelijkheid en woonplezier

Indiener denkt dat de buurt met bijna 1000 studenten niet meer kindvriendelijk is. Zijn woonplezier is nu goed maar hij denkt dat dit niet goed gaat komen met zoveel studenten erbij. Straks wordt het een drukke straat en kijkt hij tegen een grote betonnen blok aan.

Reactie

Zie de beantwoording onder zienswijze 1.5 en 3.2. Het plan voorziet in professioneel beheer en in pandige voorzieningen. De vrees dat de buurt niet meer kindvriendelijk zou zijn is niet nader onderbouwd. De wijk kent een mix van functies en bewoners, waarvan studenten een onderdeel kunnen uitmaken.

Conclusie

Op grond van deze zienswijze wordt het TAM omgevingsplan niet gewijzigd.

Zienswijze 12 – Buurtbewoner

12.1 Zienswijze bouwhoogte, bezonning en woonplezier

De inhoud van deze zienswijze is identiek aan zienswijze 11.

Reactie

Zie de beantwoording onder zienswijze 11.

Conclusie

Op grond van deze zienswijze wordt het TAM omgevingsplan niet gewijzigd.

Zienswijze 13 – Buurtbewoner

13.1 Zienswijze bouwhoogte en uitzicht

Indiener vindt de komst van zo'n groot gebouw niet passen in de buurt. De hoogte is enorm groot waardoor men straks tegen een betonnen muur aankijkt.

Reactie

Zie de beantwoording onder zienswijze 1.1 en 3.1.

13.2 Zienswijze waardedaling

Indiener stelt dat de waarde van de huizen gaat dalen.

Reactie

Zie de beantwoording onder zienswijze 4.4.

13.3 Zienswijze zonlicht en stookkosten

Indiener stelt dat de zon het hele jaar minder wordt en dat men meer moet gaan stoken.

Reactie

Zie de beantwoording onder zienswijze 1.2 en 4.4. Uit het bezonningsonderzoek volgt dat aan de geldende normen wordt voldaan. Wij betreuren dat indiener vreest voor een toename van stookkosten als gevolg van de beoogde ontwikkeling. Hoewel een afname van bezonning ertoe kan leiden dat de zon een woning minder verwarmt, is een stijging van stookkosten afhankelijk van een veelvoud van factoren, waarbij onder meer de mate van isolatie van de eigen woning van invloed is. Het is dan ook moeilijk te duiden in hoeverre een eventuele stijging van stookkosten het gevolg zou zijn van de nieuwe ontwikkeling.

Hoewel wij begrip hebben voor het argument van indiener, is niet onderbouwd of geconcretiseerd waar de gestelde stijging van stookkosten precies uit zal bestaan. Daarbij leent de locatie zich goed voor verdichting en wordt met de ontwikkeling een bijdrage geleverd aan de kwalitatieve en duurzame groei van de stad. Gelet op deze afweging zien wij hierin geen reden om af te zien van de voorgenomen ontwikkeling.

Conclusie

Op grond van deze zienswijze wordt het TAM omgevingsplan niet gewijzigd.

13.4 Zienswijze overlast en fietsen

Indiener verwacht overlast van de studenten en vreest straks een fietsenkerkhof te zien.

Reactie

Zie de beantwoording onder zienswijze 1.5, 3.2 en 3.4. Het plan voorziet in voldoende inparkingsplaatsen om fietsen in de openbare ruimte te beperken.

Conclusie

Op grond van deze zienswijze wordt het TAM omgevingsplan niet gewijzigd.

Zienswijze 14 – Buurtbewoner

14.1 Zienswijze bouwhoogte

Indiener beschrijft het plan en stelt dat hij niet wil dat er zo hoog wordt gebouwd tegenover zijn woning.

Reactie

Zie de beantwoording onder zienswijze 1.1 en 3.1.

14.2 Zienswijze kindvriendelijkheid

Indiener stelt dat het nu een kindvriendelijke buurt is en straks met 1000 studenten niet meer.

Reactie

Zie de beantwoording onder zienswijze 1.5.

Conclusie

Op grond van deze zienswijze wordt het TAM omgevingsplan niet gewijzigd.

15.1 Zienswijze woningtype (studio's versus gemeenschappelijke woningen)

Indiener is positief over de locatiekeuze voor studentenwoningen en merkt op dat de ligging nabij het bedrijventerrein zich hier bij uitstek voor leent, nu er in de avond- en nachturen vrijwel niemand aanwezig is en geluidsoverlast daardoor niet aan de orde is. Wel maakt indiener zich zorgen over de verhouding tussen het aantal studio's en gemeenschappelijke woningen. Volgens indiener is het aantal studio's opgeschroefd ten koste van gedeelde studentenwoningen, terwijl er in tijden van duurzaamheid, eenzaamheid en een tekort aan studentenwoningen juist meer gemeenschappelijke woonvormen gerealiseerd zouden moeten worden. Daarbij wijst indiener erop dat met gemeenschappelijke huizen ook meer wooneenheden gerealiseerd kunnen worden.

Reactie

De zienswijze ziet op de samenstelling van het woningprogramma en niet op de ruimtelijke aanvaardbaarheid van het TAM-omgevingsplan. In de toelichting bij het TAM-omgevingsplan is het woningprogramma beschreven. Het plan voorziet in totaal in maximaal 694 wooneenheden, waarvan 496 zelfstandige studentenwoningen en 198 onzelfstandige studentenwoningen. Deze verdeling is als zodanig betrokken bij de beoordeling van de ruimtelijke en milieukundige aspecten van het plan.

Binnen het gebouw wordt voorzien in gemeenschappelijke ruimten ten dienste van de bewoners, die ontmoeting en sociale interactie bevorderen. Ook bij zelfstandige woonvormen wordt daarmee bijgedragen aan sociale cohesie.

Voor zover indiener stelt dat met andere woningtypen meer wooneenheden gerealiseerd zouden kunnen worden, wordt opgemerkt dat het TAM-omgevingsplan voorziet in een vastgesteld maximaal woningprogramma en dat deze keuze onderdeel uitmaakt van de planvorming. De omstandigheid dat alternatieve programmatische keuzes denkbaar zijn, maakt niet dat het vastgestelde plan ruimtelijk onaanvaardbaar is.

De opmerking van indiener dat de locatie vanuit akoestisch oogpunt geschikt is voor studentenhuisvesting wordt onderschreven; het akoestisch onderzoek bevestigt dit beeld.

Conclusie

Op grond van deze zienswijze wordt het TAM omgevingsplan niet gewijzigd.

Zienswijze 16 – Buurtbewoner

De indiener woont in het gebouw dat wordt gesloopt ten behoeve van de nieuwbouw.

16.1 Zienswijze herhuisvesting en zorgwoning

Indiener begrijpt dat de wijk wordt ontwikkeld, maar maakt zich grote zorgen over zijn eigen situatie. Hij heeft zelf een zorgwoning nodig en het is voor hem van essentieel belang dat hij niet tussen wal en schip valt tijdens de herontwikkeling. Hij verzoekt om duidelijke informatie over herhuisvesting, wachttijden en plaatsingsmogelijkheden voor huidige bewoners met een zorgindicatie. Indiener hoopt dat er voldoende zorgwoningen terugkomen in de nieuwbouw en dat huidige bewoners met zorgbehoefte voorrang krijgen. Ook vraagt hij aandacht voor de leefbaarheid en veiligheid tijdens de bouwperiode, omdat dit voor kwetsbare bewoners extra impact heeft.

Reactie

De zienswijze heeft betrekking op de uitvoering van het plan en niet op de ruimtelijke aanvaardbaarheid daarvan. De zorgen van indiener worden zeer serieus genomen. Met de verhuurder/zorgstichting (zijnde de huurder van het bestaande pand) van indiener zijn door de initiatiefnemer afspraken gemaakt, waarbij de verhuurder/zorgstichting tot aan de sloop het pand kan blijven huren én waarbij de verhuurder/zorgstichting terug kan komen in de nieuwbouw. De verhuurder/zorgstichting heeft op eigen initiatief de huur van het bestaande pand per 31-12-2025 beëindigd.

Het plan voorziet in 20 zorgwoningen in de nieuwbouw. De verhuurder/zorgstichting als initiatiefnemer is verantwoordelijk voor de herhuisvesting van huidige bewoners en dient daarbij zorgvuldig te handelen. De gemeente ziet erop toe dat de belangen van kwetsbare bewoners worden beschermd. Indiener wordt geadviseerd contact op te nemen met de verhuurder/zorgstichting initiatiefnemer en/of het Sociaal wijkteam voor concrete informatie over zijn situatie. De zienswijze geeft geen aanleiding de planregels aan te passen, maar de zorgen worden overgebracht aan de initiatiefnemer.

Conclusie

Op grond van deze zienswijze wordt het TAM omgevingsplan niet gewijzigd.

Zienswijze 17 – Buurtbewoner

17.1 Zienswijze beheer en verhuur (SSH)

Indiener is positief over de realisatie van meer studentenwoningen, maar vraagt zich af of deze woningen worden beheerd door de SSH of een vergelijkbare partij die betaalbare woningen verhuurt. Als dit vrije-sector woningen worden of vanuit een particulier worden verhuurd, zijn de huurprijzen niet betaalbaar voor studenten. Dan worden dit geen studentenwoningen maar expat- of starterswoningen. Indiener vraagt ook naar het type huurcontract (campuscontract of onbepaalde tijd).

Reactie

De zienswijze heeft betrekking op de uitvoering en het beheer van de woningen en niet op de ruimtelijke aanvaardbaarheid van het plan. De zienswijze heeft betrekking op de uitvoering en het beheer van de woningen en niet op de ruimtelijke aanvaardbaarheid van het plan. In de planregels is geborgd dat het gaat om studentenwoningen. De woningen worden verhuurd door een woningcorporatie of een andere professionele verhuurder met ervaring in studentenhuysvesting. De gemeente maakt afspraken met de initiatiefnemer over de doelgroep en de betaalbaarheid. De doelgroep is ook geborgd in de regels via de begripsomschrijving van studentenwoning. Het toepassen van campuscontracten zorgt ervoor dat de woningen beschikbaar blijven voor studenten. De opmerkingen van indiener worden betrokken bij de verdere uitwerking van de beheerafspraken.

17.2 Zienswijze betaalbaarheid en toekomstbestendigheid

Indiener verzoekt om te waarborgen dat de woningen betaalbaar worden en blijven, dat het geen start- of expatwoningen worden, en dat er toezicht wordt gehouden. Hij vraagt ook om een plan voor renovatie over 40 jaar en om overleg met SSH en Vidijs studentenunie.

Reactie

De betaalbaarheid van de woningen wordt geborgd via de anterieure overeenkomst die is afgesloten met de initiatiefnemer. Het lange termijn beheer en renovatie vallen buiten de reikwijdte van het TAM-omgevingsplan. De suggestie om in overleg te treden met SSH en Vidijs wordt meegenomen. De zienswijze geeft geen aanleiding de planregels aan te passen.

Conclusie

Op grond van deze zienswijze wordt het TAM omgevingsplan niet gewijzigd.

Zienswijze 18 – Buurtbewoner

18.1 Zienswijze bouwhoogte, massa en schaal

Indiener stelt dat het voorgestelde gebouw qua hoogte en bouwmassa zeer dominant is ten opzichte van de bestaande woonbebouwing. De schaal van het plan past volgens indiener onvoldoende bij het bestaande woonmilieu en vormt geen geleidelijke overgang tussen grootschalige bebouwing en laagbouwoningen. Indiener vraagt de gemeente te motiveren waarom deze bouwhoogte en massa noodzakelijk zijn op deze locatie.

Reactie

Zie de beantwoording onder zienswijze 1.1 en 3.1. De bouwhoogte en massa zijn expliciet afgewogen in de motivering. Het plangebied ligt aan de rand van de woonboulevard, grenzend aan het woongebied (Kanaleneiland), grenzend aan grootschaliger infrastructuur en onderwijsfuncties. Bij het bepalen van de bouwhoogte is gekozen voor een gedifferentieerde opbouw, valt binnen de A12-zone waarbij de hogere bouwdelen aan het Aziëplantsoen zijn teruggelegd ten opzichte van de onderbouw.

18.2 Zienswijze privacy en inkijk

Indiener stelt dat door de omvang en hoogte van het gebouw, in combinatie met het grote aantal woningen en ramen, directe inkijk ontstaat in woningen en tuinen van omwonenden. Met name balkons, ramen en eventuele collectieve buitenruimten op hoogte leiden tot een structurele aantasting van privacy. In de planstukken mist indiener concrete maatregelen om deze effecten te voorkomen of te beperken.

Reactie

Zie de beantwoording onder zienswijze 1.1, 1.3 en 3.1. De afstand tussen de nieuwbouw en de dichtstbijzijnde bestaande woningen bedraagt ongeveer 75 meter. Gelet op deze afstand worden de effecten op de privacy van omwonenden beperkt geacht. Het volledig uitsluiten van enige inkijk is bij binnenstedelijke verdichting niet mogelijk en wordt ook niet als eis gesteld.

18.3 Zienswijze schaduwwerking en bezonning

Indiener stelt dat het hoge en massale bouwvolume kan leiden tot substantiële schaduwwerking op omliggende woningen en tuinen. Hij verzoekt de gemeente expliciet inzichtelijk te maken of een bezonningstudie is uitgevoerd, welke normen zijn gehanteerd en wat de concrete gevolgen zijn voor omliggende woningen.

Reactie

Ten behoeve van het TAM-omgevingsplan is een bezonningsonderzoek uitgevoerd door LBP|SIGHT. Voor bezonning op gevels van bestaande woningen geldt geen wettelijk vastgestelde norm. Bij de beoordeling is uitgegaan van de lichte TNO-norm van minimaal twee uur zon per dag op de gevel. Op de maatgevende gemeentelijke toetsmomenten van 21 maart en 21 september wordt aan deze norm voldaan. De woning van indiener behoort niet tot de meest ongunstig gelegen woningen en voldoet ook aan de TNO-norm op 19 februari. Een beperkte afname van bezonning in de wintermaanden is in een stedelijke omgeving inherent aan binnenstedelijke verdichting.

18.4 Zienswijze verkeersdruk en parkeerdruk

Indiener stelt dat de toevoeging van honderden woningen en voorzieningen leidt tot een sterke toename van fietsverkeer, bezoek, logistiek verkeer en mogelijke parkeerdruk in omliggende

woonstraten. Hij betwijfelt of het verkeersonderzoek en de parkeerbalans uitgaan van realistisch gebruik en of de effecten op omliggende straten voldoende zijn meegenomen.

Reactie

In de toelichting bij het TAM-omgevingsplan is de verkeerskundige impact van de ontwikkeling onderzocht en gemotiveerd. Daarbij is gebruikgemaakt van een verkeersgeneratieonderzoek, waarin inzichtelijk is gemaakt hoeveel extra verkeersbewegingen de ontwikkeling genereert en hoe deze zich verhouden tot de bestaande verkeerssituatie.

Uit het verkeersgeneratieonderzoek volgt dat de toename van verkeersbewegingen past binnen de beschikbare capaciteit van het omliggende wegennet en niet leidt tot onaanvaardbare verkeerseffecten op de Livingstonelaan en omliggende straten.

Ten aanzien van parkeren is de parkeerbehoefte berekend conform het geldende gemeentelijke parkeerbeleid. Voor studentenwoningen is daarbij uitgegaan van een parkeernorm van 0,10 parkeerplaats per woning, inclusief bezoekers. Toekomstige bewoners van de studentenwoningen komen niet in aanmerking voor een parkeervergunning.

In de parkeerbalans is inzichtelijk gemaakt op welke wijze in de parkeerbehoefte wordt voorzien. Voor de onderwijsinstelling en zorgwoningen worden 9 parkeerplaatsen (5 voor onderwijs en 4 voor zorg) gehuurd in een bestaande garage binnen loopafstand, conform de Beleidsregel parkeernormen auto 2021 gemeente Utrecht. Op eigen terrein wordt voorzien in 5 bijzondere parkeerplaatsen, te weten: 1 gehandicaptenparkeerplaats, 1 parkeerplaats voor de beheerder van de studentenwoningen en 3 parkeerplaatsen voor laden en lossen (bij verhuizingen).

Ten behoeve van het plan is een parkeerdrukmeting uitgevoerd, waaruit volgt dat in de bestaande situatie voldoende restcapaciteit aanwezig is in de openbare ruimte om de parkeerbehoefte op te vangen, zonder dat sprake is van een onaanvaardbare toename van parkeerdruk in de omliggende woonstraten.

Op basis van deze onderzoeken is inzichtelijk gemaakt dat de verkeers- en parkeereffecten van de ontwikkeling ruimtelijk aanvaardbaar zijn. De zienswijze geeft daarom geen aanleiding het TAM-omgevingsplan aan te passen.

18.5 Zienswijze geluid en leefbaarheid

Indiener stelt dat naast verkeersgeluid het plan zal leiden tot structureel geluid van ontmoetingsruimten, buitenruimten, bewoners en bezoekers in de avond en nacht. Deze vormen van geluid zijn volgens indiener onvoldoende concreet onderzocht en gewogen.

Reactie

Ten behoeve van het TAM-omgevingsplan is een akoestisch verkeersonderzoek uitgevoerd. In dit onderzoek zijn de relevante geluidsbronnen in beeld gebracht en beoordeeld. Uit het akoestisch onderzoek volgt dat wordt voldaan aan de geldende wettelijke grenswaarden, dan wel dat sprake is van een aanvaardbaar akoestisch klimaat, rekening houdend met de aard van de functies en de stedelijke context. Het plan voorziet in inspanningen en gemeenschappelijke ruimten, waardoor verblijf in de openbare ruimte wordt beperkt. Er wordt gewerkt met professioneel beheer.

Voor zover indiener doelt op geluid afkomstig van bewoners en bezoekers, zoals gesprekken, muziek en buitenverblijf, geldt dat dit in het Nederlandse omgevingsrecht niet als onderzoek plichtige geluidsbron wordt aangemerkt. Een wettelijke verplichting om dergelijk bewonersgeluid akoestisch te kwantificeren of te toetsen bestaat niet. Dit type geluid is inherent aan woningbouw in een stedelijke omgeving en is als zodanig verdisconteerd in het aanvaardbaar woonklimaat dat in de omgeving reeds aanwezig is.

Hetzelfde geldt voor de onderwijsfunctie. Een maatschappelijke functie als een MBO-school kwalificeert niet als inrichting in de zin van het Besluit kwaliteit leefomgeving, zodat de activiteitenregels voor bedrijfsmatige geluidshinder niet van toepassing zijn. Voor zover speelplaatsgeluid in de jurisprudentie als aandachtspunt is aangemerkt, ziet dit uitsluitend op basisscholen met een buitenterrein. De onderwijsfunctie in dit plan beschikt niet over een buitenterrein, zodat ook om die reden geen onderzoek naar omgevingsgeluid van de school is vereist.

18.6 Zienswijze belangenafweging

Indiener stelt dat de concentratie van een zeer groot aantal studentenwoningen en voorzieningen op deze locatie een onevenredige druk legt op de bestaande woonwijk. In de belangenafweging lijkt het belang van omwonenden onvoldoende zwaar te zijn meegewogen ten opzichte van het programma en de dichtheid van de ontwikkeling. Indiener verzoekt het plan niet ongewijzigd vast te stellen en aanvullende onderzoeken uit te voeren.

Reactie

Het TAM-omgevingsplan is voorbereid met inachtneming van de vereisten uit de Omgevingswet en de Algemene wet bestuursrecht. In de toelichting zijn de relevante milieu- en omgevingsaspecten onderzocht en gemotiveerd, waaronder verkeer, parkeren, water, geluid en leefklimaat. In de toelichting bij het TAM-omgevingsplan is een integrale belangenafweging opgenomen, waarin de belangen van omwonenden (zoals bezonning, privacy en leefkwaliteit) expliciet zijn betrokken en afgewogen tegen het maatschappelijk belang van woningbouw, studentenhuisvesting, zorgwoningen en onderwijsfuncties. Op basis van deze onderzoeken is inzichtelijk gemaakt dat het plan ruimtelijk aanvaardbaar en uitvoerbaar is. Geconcludeerd is dat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties als bedoeld in de Omgevingswet. De zienswijze geeft geen aanleiding het plan aan te passen of aanvullend onderzoek te verrichten.

Conclusie

Op grond van deze zienswijze wordt het TAM omgevingsplan niet gewijzigd.

Conclusie alle zienswijzen

De zienswijzen zijn betrokken bij de beoordeling van het TAM-omgevingsplan. De ingebrachte belangen zijn zorgvuldig meegewogen. De zienswijzen geven geen aanleiding het TAM-omgevingsplan aan te passen, omdat het plan, mede gelet op de uitgevoerde onderzoeken en de gemaakte belangenafweging, leidt tot een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

3 Wijzigingen in het ontwerp

Er zijn geen wijzigingen aangebracht naar aanleiding van de zienswijzen.

3.1 Ambtshalve wijzigingen

3.1.1 Wijziging van de motivatie

3.1.1.1 Actualiseren van de Woonvisie

In de paragrafen 2.3.2.1 en 2.3.2.2.1 werd verwezen naar de Woonvisie Utrecht – Beter in balans (2019), deze verwijzingen zijn vervangen door verwijzingen naar de nieuwe Beleidsnota Wonen in Utrecht 2025–2030 – Van woningmarkt naar volkshuisvesting.

3.1.1.2 Wijzigen van de aantallen zelfstandige en onzelfstandige wooneenheden

De verdeling tussen zelfstandige en onzelfstandige woonruimten is gewijzigd, het maximale aantal wooneenheden is hetzelfde gebleven, 694. Maar het maximum aantal zelfstandige wooneenheden is gewijzigd van 492 naar 496, en het maximum aantal onzelfstandige wooneenheden is gewijzigd van 202 naar 198. Deze wijziging is een gevolg van een optimalisatie van de vloerindeling in het bouwplan. Het totale aantal studentenwoningen blijft hetzelfde. De wijziging is van ondergeschikte aard en doet geen afbreuk aan de uitgangspunten van het plan.

3.1.1.3 Actualiseren van het stikstofdepositie-onderzoek

Het stikstofdepositie-onderzoek is opnieuw uitgevoerd met de laatste Aerijs-calculator uit oktober 2025. De motivatie is hier op aangepast. De rekentool geeft op basis van de opgestelde input, geen rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j. Als gevolg van het planvoornemen treedt daarom geen toename van de stikstofdepositie op in Natura 2000-gebieden.

3.1.1.4 Toevoeging van geluidsonderzoek milieu-inrichting

Voor de onderwijsfunctie in de plint is onderzocht of het geluid daarvan hoorbaar en aanvaardbaar is voor de woningen die daarboven komen. Uit het akoestisch onderzoek van LBP|SIGHT (27 januari 2026) blijkt dat de onderwijsfunctie nauwelijks geluid veroorzaakt richting de woningen. Er is geen schoolplein, er zijn geen laad- en losactiviteiten en het fietsparkeren vindt inpandig plaats. De enige mogelijke geluidsbron is de luchtbehandelingsinstallatie. Dit geluid kan met gebruikelijke maatregelen binnen de geldende normen worden gehouden. Omdat het bouwontwerp nog niet ver genoeg is uitgewerkt om de definitieve dimensionering van de luchtbehandelingsinstallatie en de wijze van luchttoevoer en -afvoer vast te stellen, kan op dit moment geen concrete geluidberekening worden uitgevoerd. De aanvaardbaarheid van het geluid wordt daarom geborgd door een voorwaardelijke verplichting in de regels van het TAM-plan op te nemen in artikel 3.4 van de planregels.

3.1.1.5 Vervanging van het geluidsonderzoek voor wegverkeerslawaai en bijwerken van paragraaf 5.4 Geluidhinder

Vanwege de vernietiging van het Trace-besluit is een nieuw geluidsonderzoek aangeleverd. De geluidsbelasting op de gevels wordt door de vernietiging van het Trace-besluit hoger. In het TAM-omgevingsplan zijn daarom planregels opgenomen die extra geluidsmaatregelen voorschrijven. De ontwikkelaar zal een aantal woningen voorzien van een Harbour Fenster of een gelijkwaardige gebouwgebonden maatregel. Hiermee wordt voldaan aan de landelijke geluidsregelgeving en het Utrechtse geluidsbeleid.

3.2 Geschrapt: Plangebied

Voor de ontwikkeling aan de Livingstonelaan 609 is door LBP|SIGHT een akoestisch onderzoek uitgevoerd (d.d. 7 oktober 2025). Het onderzoek toetst zowel aan het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) als aan de Beleidsnota Geluid en Trillingen van de gemeente Utrecht.

4 Resultaten onderzoek

Gemeentewegen

De geluidbelasting vanwege gemeentewegen overschrijdt de standaardwaarde van 53 dB, maar blijft ruimschoots onder de grenswaarde van 70 dB.

Rijksweg A12

De hoogste geluidbelasting bedraagt 59 dB. De grenswaarde van 60 dB wordt niet overschreden. Op gebouwniveau heeft ruim 50% van de woningen een gevel = standaardwaarde + 5 dB, waarmee wordt voldaan aan de 50%-eis van de Beleidsnota.

5 — Toetsing Utrechts geluidbeleid

Uit het onderzoek blijkt dat ook volledig wordt voldaan aan de eisen uit de Beleidsnota Geluid en Trillingen van de gemeente Utrecht. De hoogste geluidbelasting vanwege gemeentewegen bedraagt 61 dB en blijft daarmee onder zowel de Utrechtse grenswaarde van 68 dB als de Utrechtse ambitiewaarde van 63 dB. De gecumuleerde geluidbelasting van maximaal 62 dB blijft eveneens onder de Utrechtse ambitiewaarde. Voor de Rijksweg A12 bedraagt de hoogste geluidbelasting 59 dB en blijft daarmee onder de landelijke grenswaarde van 60 dB.

Daarnaast voldoet het plan aan de voorwaarden die Utrecht stelt aan een geluidluwe gevel. Op gebouwniveau heeft ruim 50% van de woningen een gevel waar de geluidbelasting niet meer bedraagt dan 5 dB boven de standaardwaarde, waarmee wordt voldaan aan de 50%-eis voor kleine en onzelfstandige woningen. Tevens is voorzien in gemeenschappelijke buitenruimten aan de noordzijde van het gebouw waar de geluidbelasting eveneens maximaal 5 dB boven de standaardwaarden ligt, zodat bewoners kunnen beschikken over een geluidluwe buitenruimte.

Gezien het feit dat aan de landelijke en Utrechtse normen wordt voldaan, de ambitiewaarde niet wordt overschreden en het plan voorziet in geluidluwe gevels en buitenruimten, wordt geconcludeerd dat de ontwikkeling in overeenstemming is met het Utrechtse geluidbeleid en een gezonde en aanvaardbare akoestische woonkwaliteit biedt.

6 — Geluidsmaatregelen

Lichte gevelmaatregelen volstaan, zoals HR++-beglazing, dubbele kierdichting en balansventilatie. De geluidmaatregelen zijn geborgd in artikel 3.3.2 van de planregels

7 — Conclusie

De overschrijding van de standaardwaarde van 53 dB bij gemeentewegen is aanvaardbaar omdat bronmaatregelen niet haalbaar zijn vanwege stedenbouwkundige en verkeerskundige bezwaren. De grenswaarde van 70 dB wordt ruimschoots onderschreden (hoogste waarde 61 dB). Voor de A12 wordt de grenswaarde van 60 dB niet overschreden (hoogste waarde 59 dB met Tracébesluit). Door toepassing van lichte gevelmaatregelen worden gezonde binnenwaarden gegarandeerd. Gelet op de stedelijke context, de ruime onderschrijding van grenswaarden en de effectieve gevelmaatregelen wordt de geluidssituatie als planologisch aanvaardbaar beoordeeld.

Toegevoegd: Plangebied

Voor de ontwikkeling aan de Livingstonelaan 609 is door LBP|SIGHT een akoestisch onderzoek uitgevoerd (R072520aa.224JSSQ.fwi, versie 08, 15 juli 2026), Bijlage 13. Dit rapport vervangt het eerdere rapport van 19 mei 2026 (versie 07_001). Het onderzoek toetst zowel aan het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) als aan de Beleidsnota Geluid en Trillingen van de gemeente Utrecht.

Aanleiding voor het geactualiseerde onderzoek is de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van 11 maart 2026, waarbij het Tracébesluit A27/A12 Ring Utrecht 2022 is vernietigd. Het Tracébesluit voorziet in geluidbeperkende maatregelen langs de A12 (geluidreducerend wegdek en geluidschermen) die de geluidsbelasting op de gevels langs onder meer de Livingstonelaan zouden terugbrengen tot maximaal 60 dB. Door de vernietiging vervalt de juridische basis voor die maatregelen en moet bij de beoordeling van het plan worden uitgegaan van de geluidsbelasting zonder die maatregelen. Het geluidsregister van Rijkswaterstaat (Centraal Verzamelpunt Geluidgegevens, CVGG) is per 25 juni 2026 geactualiseerd naar de situatie na de uitspraak; het akoestisch onderzoek (Bijlage 13) is gebaseerd op deze actuele brongegevens. Daarnaast is per 10 juli 2026 de maximumsnelheid op de gemeentewegen Australiëlaan en Vrieslantlaan verlaagd van 50 km/u naar 30 km/u; ook deze wijziging is in het onderzoek verwerkt.

Resultaten onderzoek

Gemeentewegen

De geluidbelasting vanwege gemeentewegen overschrijdt de standaardwaarde van 53 dB, maar blijft ruimschoots onder de grenswaarde van 70 dB. De hoogst berekende geluidbelasting bedraagt 55 dB en treedt op aan de eerste vier bouwlagen van de zuidoostgevel. De Australiëlaan is hierbij de maatgevende bron; door de snelheidsverlaging naar 30 km/u is de belasting met circa 6 dB gereduceerd.

Rijksweg A12

De geluidbelasting vanwege de Rijksweg A12 overschrijdt zowel de standaardwaarde van 50 dB als de grenswaarde van 60 dB. De hoogst berekende geluidbelasting bedraagt 65 dB, op de hoogste bouwlaag van de zuidoostgevel. Circa 180 wooneenheden voldoen zonder gebouwgebonden maatregelen niet aan de grenswaarde van 60 dB. Op deze geveldelen zijn niet-geluidgevoelige gevels met bouwkundige maatregelen als bedoeld in het Bkl noodzakelijk; deze worden uitgevoerd als Harbour Fensters of een gelijkwaardige gebouwgebonden maatregel, waardoor te openen delen mogelijk blijven en het geluid op die te openen delen wordt teruggebracht tot onder de grenswaarde van 60 dB. De aanwijzing van de betreffende geveldelen is opgenomen op de verbeelding en juridisch geborgd via regel 3.3.2 lid 2 van de planregels.

Gezamenlijk en gecumuleerd geluid

Het gezamenlijk geluid (alle wegverkeersbronnen tezamen) bedraagt ten hoogste 65 dB op de gevel van de hoogste bouwlagen. Aangezien het uitsluitend om wegverkeerslawaaï gaat, is het gecumuleerde geluid gelijk aan het gezamenlijke geluid en eveneens maximaal 65 dB. Gelet op de ligging van het plangebied nabij de Rijksweg A12 wordt deze gecumuleerde geluidbelasting aanvaardbaar geacht.

Geluidbeperkende maatregelen

Artikel 5.78u Bkl verplicht ertoe te onderzoeken of geluidbeperkende maatregelen kunnen worden getroffen om de overschrijding van de standaardwaarde te beperken. In het akoestisch onderzoek is dit voor zowel de A12 als de gemeentewegen onderzocht.

Voor de Rijksweg A12 voorzagt het vernietigde Tracébesluit reeds in bron- en overdrachtsmaatregelen (geluidreducerend wegdek en geluidschermen). Door de vernietiging is uitvoering daarvan op afzienbare termijn niet meer aannemelijk. Het zelfstandig treffen van vergelijkbare maatregelen ten behoeve van uitsluitend dit project is financieel niet doelmatig in verhouding tot de te realiseren geluidreductie, en stuit bovendien op juridische bezwaren.

Voor de gemeentewegen is de belangrijkste bronmaatregel — een snelheidsverlaging van 50 naar 30 km/u op de Australiëlaan en Vrieslantlaan — inmiddels doorgevoerd (per 10 juli 2026). Deze maatregel levert een reductie van circa 5 dB op de gevels van de nieuwbouw. Aanvullende maatregelen zijn niet doelmatig of niet uitvoerbaar: geluidreducerend asfalt is volgens de Beslisboom Toepassing geluidreducerend asfalt van de gemeente Utrecht (2017) op dit wegvak niet toepasbaar vanwege de aanwezigheid van kruisingen en wringend verkeer rond op- en afritten; een geluidscherm langs de Australiëlaan zou een hoogte van meer dan zes meter moeten hebben om effectief te zijn voor de hogere bouwlagen, hetgeen stedenbouwkundig en architectonisch een ongewenste barrière oplevert en bovendien praktisch onmogelijk is vanwege de in- en uitritten.

Geconcludeerd wordt dat verdergaande geluidbeperkende maatregelen niet doelmatig dan wel niet uitvoerbaar zijn. De resterende overschrijding van de standaardwaarde wordt daarom aanvaardbaar geacht onder de voorwaarden uit de Beleidsnota Geluid en Trillingen (zie hierna).

Toetsing Utrechts geluidbeleid

Het plan is getoetst aan de Beleidsnota Geluid en Trillingen van de gemeente Utrecht.

Ambitiewaarde (63 dB)

De Utrechtse ambitiewaarde van 63 dB wordt toegepast wanneer de grenswaarde voor de betreffende geluidbronsoort hoger ligt dan 63 dB. Voor gemeentewegen (grenswaarde 68 dB Utrechts, 70 dB landelijk) is dat het geval; de hoogst berekende geluidbelasting van 55 dB blijft ruim onder de ambitiewaarde. Voor de Rijksweg A12 geldt de wettelijke grenswaarde van 60 dB, die lager is dan 63 dB; voor rijkswegen is daarom geen Utrechtse ambitiewaarde gedefinieerd.

Grenswaarden

De hoogste geluidbelasting vanwege gemeentewegen bedraagt 55 dB en blijft daarmee ruim onder de Utrechtse grenswaarde van 68 dB. De grenswaarde voor de Rijksweg A12 van 60 dB wordt op een aantal geveldelen overschreden; voor deze geveldelen is overeenkomstig artikel 5.78y Bkl voorzien in niet-geluidgevoelige gevels met bouwkundige maatregelen, juridisch geborgd in regel 3.3.2 lid 2.

Geluidluwe gevel en 50%-eis

In de Beleidsnota is opgenomen dat bij kleine en onzelfstandige woningen, waar het realiseren van een geluidluwe gevel per woning niet altijd haalbaar is, op gebouwniveau ten minste 50% van de wooneenheden gesitueerd moet zijn aan een gevel waar de geluidbelasting maximaal 5 dB boven de standaardwaarde ligt. Uit het onderzoek volgt dat circa 350 wooneenheden — 50% van het totaal — zonder gebouwgebonden maatregelen aan deze eis voldoen, zowel voor gemeentewegen als voor de Rijksweg A12. Daarmee wordt voldaan aan de 50%-eis.

Gemeenschappelijke buitenruimte

Rondom het gebouw zijn op maaiveld gemeenschappelijke buitenruimtes voorzien. De geluidbelasting vanwege de gemeentewegen bedraagt daar ten hoogste de standaardwaarde + 5 dB (58 dB), zodat de gemeenschappelijke buitenruimtes rondom het plan geluidluw zijn ten opzichte van de gemeentewegen. Vanwege de Rijksweg A12 zijn met name de gemeenschappelijke buitenruimten aan de noord- en oostzijde als geluidluw aan te merken; aan de zuidzijde en op een deel van de oostzijde wordt de eis van standaardwaarde + 5 dB (55 dB) net niet gehaald.

Geluidsmaatregelen

Voor de woningen met een geluidbelasting tot circa 60 dB volstaan reguliere geluidwerende gevelvoorzieningen, zoals HR++-beglazing, dubbele kierdichting en balansventilatie, om te voldoen aan de binnenwaarden uit het Besluit bouwwerken leefomgeving. Voor de hoger gelegen en hoogst belaste woningen zijn zwaardere maatregelen nodig, zoals hoog/zwaar geluidisolerende beglazing. Voor de definitieve uitwerking van de karakteristieke geluidwering van de gevelopbouw (artikel 4.103 Besluit bouwwerken leefomgeving) is een aanvullend akoestisch onderzoek nodig; dit onderzoek wordt overgelegd bij de aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen.

Op de geveldelen waar de grenswaarde van 60 dB voor de A12 wordt overschreden, worden niet-geluidgevoelige gevels met bouwkundige maatregelen toegepast (Harbour Fensters of gelijkwaardig). Het Harbour Fenster is een dubbelkozijnprincipe waarbij het buitenste raam fungeert als gebouwgebonden geluidscherm met een permanente opening; het binnenste raam bevat een te openen deel waarop het geluid door het buitenste raam wordt teruggebracht tot onder de grenswaarde. Daarmee blijft in alle wooneenheden een te openen deel mogelijk en is geen sprake van geheel "blinde" gevels.

De geluidmaatregelen zijn geborgd in artikel 3.3.2 van de planregels. Bij de aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen wordt overeenkomstig regel 3.3.2 lid 3 een akoestisch onderzoek overgelegd waaruit blijkt dat aan de geldende eisen wordt voldaan; dit onderzoek is gebaseerd op het op dat moment geldende geluidregister.

Conclusie

De geluidbelasting vanwege gemeentewegen blijft na de snelheidsverlaging op de Australiëlaan en Vrieslantlaan ruim onder de Utrechtse grenswaarde van 68 dB en de Utrechtse ambitiewaarde van 63 dB; de resterende overschrijding van de standaardwaarde van 53 dB is beperkt (maximaal 2 dB) en aanvaardbaar omdat verdergaande geluidbeperkende maatregelen niet doelmatig of niet uitvoerbaar zijn. De geluidbelasting vanwege de Rijksweg A12 overschrijdt de grenswaarde van 60 dB op een aantal geveldelen tot maximaal 65 dB; deze overschrijding wordt op grond van artikel 5.78y Bkl ondervangen door op de daartoe aangewezen geveldelen niet-geluidgevoelige gevels met bouwkundige maatregelen voor te schrijven, geborgd in regel 3.3.2 lid 2 van de planregels. Door toepassing van Harbour Fensters of gelijkwaardige gebouwgebonden maatregelen blijven te openen delen mogelijk. Het plan voldoet aan de 50%-eis op gebouwniveau en voorziet in geluidluwe gemeenschappelijke buitenruimtes rondom het plan (voor gemeentewegen) en aan de noord- en oostzijde (voor de Rijksweg A12). Gelet op de stedelijke context, de ligging aan een onderwijsboulevard nabij de A12, de doorgevoerde snelheidsverlaging, de onmogelijkheid van doelmatige verdergaande geluidbeperkende maatregelen en de borging van de noodzakelijke gevelmaatregelen in de planregels, wordt de geluidssituatie als planologisch aanvaardbaar beoordeeld in het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

7.1.1.1 Bijwerken van paragraaf 5.20 Energie

Geschrapt: Utrecht wil zo snel mogelijk klimaatneutraal zijn. Klimaatneutraliteit houdt in dat er op jaarbasis net zoveel energie in het gebied wordt opgewekt als gebruikt. Dit geldt voor:

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

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

~~In onderstaande tabel staan de belangrijkste energiedoelstellingen van de gemeente Utrecht.~~

~~Doelstellingen/visies~~

~~Gemeentelijke document
Utrechts Energie Protocol~~

~~Projectontwikkelaars en bouwbedrijven stellen een energieplan op voor een nieuwbouwproject aan de hand van het Utrechts Energie Protocol.~~

~~Nieuwbouw is energieneutraal of beter.~~

~~Bij projecten van meer dan circa 1500 woningequivalenten stelt het college de gemeenteraad voor om een aparte Omgevingsplanwijziging warmtesysteem vast te stellen, en neemt het college de regie over de selectie van een warmtebedrijf die een collectief systeem realiseert.~~

~~Duurzame, betaalbare, betrouwbare en transparante warmtelevering. Lage temperatuur warmtesystemen voor nieuwbouw (en geen stadswarmte).~~

~~Transitieviesiewarmte~~

~~In 2030 168 GWh op te wekken met zonnepanelen op grote daken en 120 GWh op te wekken met zonnepanelen op kleine daken
Geen dak- of geveloppervlak in de stad mag onbenut blijven~~

~~Programma zon op dak en netinpassingen 2022-2026~~

~~Netbewust bouwen om elektriciteitsvraag op pieken te verlagen, o.a. door energie op te slaan of vraag te verplaatsen.~~

~~Netbewust laden als eis bij openbare laadpalen~~

~~Plaatsing van traforuimtes heeft een minimale impact op de kwaliteit van de openbare ruimte ('Inpandig, tenzij').~~

~~Uitvoeringsprogramma elektriciteitsinfrastructuur en netcongestie 2023-2026~~

Utrechts Energie Protocol (UEP)

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

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

Sinds 1 januari 2021 zijn de BENG-eisen (Bijna Energie Neutraal Gebouw) en TOJuli wettelijk verplicht voor alle nieuwbouw die per die datum wordt ontwikkeld en gebouwd. De BENG indicatoren zijn de nieuwe toetsingscriteria om nieuwbouw gebouwen te beoordelen. De indicatoren zijn opgesplitst in drie onderdelen: deze kennen we als de BENG 1, 2 en 3.

- BENG 1 gaat over de maximale energiebehoefte (kWh per m² gebruiksoppervlak per jaar). We willen dat deze zo laag mogelijk is.
- BENG 2 gaat over het maximale primair fossiel energiegebruik (kWh per m² gebruiksoppervlak per jaar). BENG 2 is bij voorkeur 0.
- BENG 3 gaat over het minimale aandeel hernieuwbare energie (procenten). BENG 3 is bij voorkeur 100%.

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

Netcongestie in Utrecht

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

Transitievisie Warmte (2021)

Om te kunnen voldoen aan de verplichting uit het Klimaatakkoord dat door de VNG is ondertekend, heeft de gemeente Utrecht in 2021 een tweedelige Transitievisie Warmte (TVW) vastgesteld.

Deel 1 van de TVW bevat de strategie en visie over hoe de bestaande huizen en gebouwen in Utrecht geleidelijk, buurt-voor-buurt, over kunnen gaan naar nieuwe vormen van verwarmen en koken. Hierin is ook vastgelegd dat de schaarse capaciteit van het hoge temperatuur stadswarmtenet niet voor nieuwbouw ingezet mag worden. Het uitgangspunt is om de schaarse

hoge temperatuur warmtebronnen, zoals biomassaverbranding en diepe geothermie, alleen in te zetten voor bestaande bouw en niet voor nieuwbouw. Bestaande bouw is vaak moeilijker te isoleren. Nieuwbouw is goed te isoleren en is daardoor uitermate geschikt voor verwarming op lage temperatuur (LT).

Deel II van de Transitievisie Warmte geeft aan wanneer en in welke buurten we aan de slag gaan met de voorbereidingen om aardgasvrij te worden.

Programma zon op dak en netinpassingen 2022-2026

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

Uitvoeringsprogramma elektriciteitsinfrastructuur en netcongestie 2023-2026

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

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

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

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

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

C. Tijdelijk prioriteren van ontwikkelingen en omgaan met schaarste;

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

Een belangrijk spoor voor nieuwbouw (onderdeel van knop B) is netbewust ontwerpen en bouwen. Als Utrecht wil blijven groeien in balans, dan is balans op het elektriciteitsnetwerk een voorwaarde. Dit betekent dat piekbelasting vermeden moet worden, zowel bij de invoeding van stroom als bij de afname. De vanzelfsprekendheid van netgebruik wanneer je wil en hoeveel je wil is voorbij. De toekomst is aan de netbewuste stad, waarin de netbelasting via een combinatie van organisatorische en technische maatregelen gelijkmatiger verspreid wordt over de dag.

Provinciale instructieregel met betrekking tot elektriciteits-infrastructuur

De problemen in het elektriciteitsnet van de afgelopen jaren maken duidelijk dat er grenzen zijn aan de te leveren of af te nemen elektriciteitscapaciteit. Daarom is het van belang om in de planvorming rekening te houden met de mogelijke impact op de elektriciteits-infrastructuur. En om te controleren of de ontwikkeling past binnen de energie-infrastructuur van de netbeheerder. Het doel van de provinciale energietoets is vroegtijdig in overleg te gaan met de netbeheerder over de energie-aspecten van het betreffende plan. Door de netbeheerder wordt dan een afweging gemaakt die in de vorm van een energieparagraaf aan het omgevingsplan kan worden toegevoegd. Inzichtelijk moet worden gemaakt hoe nieuwe functies zich verhouden tot het geheel aan (te verwachten) ontwikkelingen in een gebied of gemeente en de omliggende gemeenten. Ook bij kleinere plannen kunnen zich beperkingen voor de aansluitbaarheid op het energiesysteem voordoen.

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

Omdat deze eisen in de praktijk niet goed uitvoerbaar zijn, is samen met de Provincie een tijdelijk werkinstructie gemaakt voor de praktische invulling van de energiepargraaf. 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 energiepargraaf 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 energiepargraaf.

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

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

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

Sinds 2018 moet alle 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).

Door de inwerkingtreding van de nieuwe Energiewet per 1 januari 2026 geldt er per die datum een nieuw prioriteringskader voor netcongestie. Hierdoor is het onzeker op welk moment de woningen die met dit TAM plan mogelijk gemaakt worden, daadwerkelijk aangesloten kunnen worden op het elektriciteitsnet. Pas als de netcongestie is verholpen, waarschijnlijk in 2035, kan het moment van aansluiting van de woningen met zekerheid worden aangegeven. Hierdoor is deze wijziging van het omgevingsplan op termijn sowieso uitvoerbaar.

7.1.1.2 Bijwerken van paragraaf 2.3.2.2 Stedenbouwvisie Utrecht 2024

Geschrapt: Op 15 juli 2021 heeft de gemeenteraad de Stedenbouwvisie Utrecht 2040 – Ruimtelijke kwaliteit in de tien-minutenstad vastgesteld als onderdeel van de Ruimtelijke Strategie Utrecht 2040. De Stedenbouwvisie geeft richting aan de stedenbouwkundige ontwikkeling van Utrecht tot 2040 en vormt het kader voor het realiseren van een gezonde, duurzame en leefbare stad.

Tien-minutenstad

De kerngedachte van de Stedenbouwvisie is de ontwikkeling van Utrecht tot een tien-minutenstad: een stad waar alle belangrijke dagelijkse voorzieningen binnen tien minuten lopen, fietsen of met het openbaar vervoer bereikbaar zijn vanaf de woning. Dit concept draagt bij aan een gezonde leefstijl, vermindert de mobiliteit en versterkt de lokale gemeenschappen. De Stedenbouwvisie onderscheidt verschillende schaalniveaus waarop deze bereikbaarheid wordt georganiseerd, van buurt tot stad.

Groen- en mobiliteitsstructuur als ordenende principes

De Stedenbouwvisie hanteert twee hoofdstructuren als leidend voor de ruimtelijke ontwikkeling van Utrecht: de groenstructuur en de mobiliteitsstructuur. De groenstructuur zorgt voor gezonde stedelijke ontwikkeling, groenbeleving, recreatie, klimaatadaptatie en biodiversiteit. De mobiliteitsstructuur faciliteert duurzame verplaatsingen en verbindt de verschillende delen van de stad. Deze structuren vormen samen het raamwerk waarbinnen verdichting en nieuwe ontwikkelingen plaatsvinden.

Verdichtingsstrategie en knooppuntontwikkeling

Utrecht kiest ervoor de groei van de stad te concentreren op specifieke plekken waar hoge bouwvolumes worden gerealiseerd. Hierdoor verandert Utrecht van een stad met één centrum naar een stad met meerdere centra. Op deze knooppunten komen veel verschillende stedelijke functies samen: een mix van wonen, werken, voorzieningen en groen. Deze concentratie beperkt de groei van het aantal vervoersbewegingen en draagt bij aan de tien-minutenstad.

Ruimtelijke kwaliteit en identiteit

De Stedenbouwvisie benadrukt dat verdichting gepaard moet gaan met het behoud en de versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Elke ontwikkeling moet bijdragen aan de identiteit van de plek en aansluiten bij de bestaande stedelijke structuur. Dit betekent aandacht voor maat, schaal, architectuur en de inrichting van de openbare ruimte. De visie stelt dat ontwikkelingen moeten bijdragen aan een aantrekkelijke en herkenbare stad.

Funciemenging en leefbaarheid

Een belangrijk uitgangspunt is het mengen van functies om levendige en gevarieerde stadsdelen te creëren. Door wonen, werken, onderwijs, zorg en voorzieningen te combineren ontstaan gebieden waar mensen kunnen wonen, werken en ontspannen zonder grote afstanden af te leggen. Dit draagt bij aan sociale cohesie en een hoge leefbaarheid.

Klimaatadaptatie en duurzaamheid

De Stedenbouwvisie integreert klimaatadaptatie en duurzaamheid als randvoorwaarden voor alle ontwikkelingen. Dit betekent aandacht voor groen, water, energieneutraliteit en circulair bouwen. Nieuwe ontwikkelingen moeten bijdragen aan een klimaatbestendige stad die bestand is tegen de gevolgen van klimaatverandering.

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

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

Sturen op kwaliteit

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

Identiteit van Utrecht

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

Dynamiek van de stad

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

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

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

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

Verdichting

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

Hoogtes

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

1. Beschermend. In gebieden, zoals de binnenstad, Blauwkapel en Haarzuilens, waar de karakteristieke en ruimtelijke kwaliteit beschermd dient te worden wordt uitgegaan van de bestaande bouwhoogte. Hoogbouw of hoge accenten zijn hier niet toegestaan. Het toevoegen van extra verdiepingen ten opzichte van omliggende bebouwing is maatwerk.
2. Basis. In buurten met een eigen karakter, zoals Tuindorp, Lunetten, Vleuterweide en Zuilen, worden accenten in de bebouwing onder voorwaarden toegestaan. De wenselijkheid en positie van deze accenten worden bepaald door verschillende factoren, zoals de positie binnen de stedenbouwkundige structuur van de buurt, de functies en de aanwezigheid van hoogwaardig openbaar vervoer. Voor de maximale toegestane hoogte van accenten hanteren we als algemeen uitgangspunt twee keer de basishoogte. De basishoogte wordt bepaald door de hoogte van het stedenbouwkundige ensemble waartoe het accent behoort en de gemiddelde hoogte van de aangrenzende bebouwing. Op bijzondere plekken, zoals grootschalige openbare

ruimte (een plein, singel of park) kunnen maximaal 1 tot 2 extra verdiepingen worden toegestaan. Ook voor werklocaties hanteren we dit uitgangspunt.

3. Basis plus. Enkele buurten, zoals Kanaleneiland, Transwijk en Overvecht, lenen zich voor een soepelere omgang met de maximale bouwhoogte vanwege de grootschaligere ruimtelijke opzet en een grotere afwisseling tussen hoge en lage gebouwen. Dit geldt ook voor de nieuwe wijken, zoals Papendorp en Merwede. In deze wijken is hoogbouw tot 70 meter op bepaalde plekken toegestaan. Dit kan alleen als deze hoogbouw bijdraagt aan het versterken van de betekenisvolle structuren van deze wijken en aan de oriëntatie en de leesbaarheid van de wijk in geheel. Bij voorkeur wordt dit vastgelegd in gebiedsbeleid.
4. Knooppunten. Het uitgangspunt voor hoogbouwzones in de stad is de aanwezigheid van hoogwaardig openbaar vervoer. We onderscheiden drie gebieden:
 - a. Knooppunten met een stadsoverstijgende betekenis (XL): hoogbouw tot maximaal 105 meter. De gebieden die hier aan voldoen zijn de (toekomstige) stationsknooppunten: Stationsgebied/Beurskwartier, Leidsche Rijn Centrum en het nieuw te ontwikkelen gebied Lunetten/ Koningsweg, alsmede het Utrecht Science Park;
 - b. Knooppunten met stedelijke betekenis (L): hoogbouw tot maximaal 70 meter. Dit zijn knooppunten die van belang zijn op de stedelijke schaal en gelegen zijn aan het 'HOV-wiel', zoals Papendorp, 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 ontwikkelfase noodzakelijk.

Ruimtelijke uitgangspunten

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

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

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

7.1.1.3 Bijwerken van paragraaf 2.3.2.3.9 Energie in Nieuwbouw

Geschrapt: In de Ruimtelijke Strategie Utrecht 2040 is onder andere de strategische visie over energie opgenomen voor 2040. De Gemeente Utrecht kiest voor een energie-efficiënte stad, biedt ruimte aan grootschalige productie van duurzame energie en beperkt daarmee het beroep op energie uit de regio. Daarmee wil de gemeente zo snel mogelijk klimaatneutraal zijn en bijdragen aan de nationale klimaatdoelstellingen.

Voor nieuwbouw betekent dit dat we alleen woningen en andere gebouwen willen bouwen die energieneutraal of beter zijn. Dit betekent een minimale energievraag gecombineerd met een maximale energieopwekking. Door de uitdagingen op het Utrechtse elektriciteitsnet sturen wij ook op netbewuste gebouwen die zo laag mogelijke piekvraag hebben. Utrecht wil alle nieuwbouwwoningen automatisch geschikt maken voor lage temperatuur systemen en zet bij grote projecten in op seizoensopslag in de bodem.

In onderstaande tabel staan bondig de belangrijkste energiedoelstellingen van de gemeente Utrecht gerelateerd aan nieuwbouw.

Doelstellingen/visies	Gemeentelijke document
- Duurzame, betaalbare, betrouwbare en transparante warmtelevering. - Lage temperatuur warmtesystemen voor nieuwbouw.	Transitieviesiewarmte
Bij een nieuwbouwproject met meer dan 150 woningen wordt er gestuurd op collectief warmte-koudesysteem	Utrechts-Energie-Protocol
- In 2030 168 GWh op te wekken met zonnepanelen op grote daken en 120 GWh op te wekken met zonnepanelen op kleine daken - Geen dak- of geveloppervlak in de stad mag onbenut blijven	Programma zon op dak en netinpassingen 2022-2026
- Netbewust bouwen door onder andere de piekvraag naar elektriciteit te verlagen en het toevoegen van flexibiliteit. - Netbewust laden als eis bij openbare laadpalen - Plaatsing van traforuimtes heeft een minimale impact op de kwaliteit van de openbare ruimte ('Inpandig, tenzij').	Uitvoeringsprogramma elektriciteitsinfrastructuur en netcongestie 2023-2026

Plangebied

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

Visie op de warmtevoorziening (2017), Transitievisie Warmte (2021) en Regionale Energiestrategie (2021)

Op 2 november 2017 heeft de gemeenteraad de Visie op de warmtevoorziening vastgesteld. De CO₂-uitstoot in onze stad wordt voor een derde veroorzaakt door het verwarmen van huizen en gebouwen met aardgas (inclusief de stadsverwarming). Ook gebruiken gebouwen op dit moment relatief veel warmte door een lage isolatiegraad en installaties met een laag rendement. Om de doelstelling te behalen om als Utrecht zo snel mogelijk, in ieder geval in 2030 klimaatneutraal te zijn en 40.000 bestaande woningen van het gas af te halen, is een omschakeling naar een duurzame warmte- en koudevoorziening nodig. Een duurzame warmtevoorziening kan gerealiseerd worden door de vraag naar warmte te beperken, te stoppen met het gebruik van aardgas en over te stappen op duurzame warmtebronnen. Dit vraagt om ingrijpende aanpassingen in gebouwen, de energie-infrastructuur en om nog meer gebruik van duurzame warmtebronnen. Natuurlijke momenten, op zowel gebouw- als gebiedsniveau, moeten worden benut om de warmtetransitie te versnellen. Een klimaatneutrale warmtevoorziening moet aan de voorwaarden duurzaam, betaalbaar en betrouwbaar voldoen.

In het door het VNG ondertekende Klimaatakkoord is een nieuwe regierol voor de gemeente vastgelegd en worden gemeenten verplicht om een Transitievisie Warmte (TVW) en een Regionale Energiestrategie (RES) op te stellen.

De gemeente Utrecht heeft in 2021 een tweedelige Transitievisie Warmte (TVW) en een Regionale Energiestrategie (RES) vastgesteld. Deel 1 van de TVW bevat de strategie en visie over hoe de bestaande huizen en gebouwen in Utrecht geleidelijk, buurt-voor-buurt, over kunnen gaan naar nieuwe vormen van verwarmen en koken. Hierin is ook vastgelegd dat de schaarse capaciteit van het hoge-temperatuur stadswarmtenet niet voor nieuwbouw ingezet mag worden.

Deel II van de Transitievisie Warmte geeft aan wanneer en in welke buurten we aan de slag gaan met de voorbereidingen om aardgasvrij te worden.

In de RES staat hoe Utrecht en haar regiogemeenten invulling gaan geven aan de landelijke energiedoelstellingen in het Klimaatakkoord voor het verduurzamen van de energiebronnen, hoeveel en waar duurzame elektriciteit (wind en zon) in 2030 wordt opgewekt en welke duurzame warmtebronnen gebruikt kunnen worden om buurten aardgasvrij te maken. Beide documenten worden in de Omgevingsvisie verankerd.

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

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

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

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

Doelstellingen/visies

- Projectontwikkelaars en bouwbedrijven stellen een energieplan op voor een nieuwbouwproject aan de hand van het Utrechts Energie Protocol.

- Nieuwbouw is energieneutraal of beter.

- Bij projecten van meer dan circa 1500 woningequivalenten stelt het college de gemeenteraad voor om een aparte Omgevingsplanwijziging warmtesysteem vast te stellen, en neemt het college de regie over de selectie van een warmtebedrijf die een collectief systeem realiseert.

- Duurzame, betaalbare, betrouwbare en transparante warmtelevering.

- Lage temperatuur warmtesystemen voor nieuwbouw.

- 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

- 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').

- **Orderingsregels voor bodemenergiesystemen in xxx (MITS VAN TOEPASSING)**

Gemeentelijke document

Utrechts Energie Protocol

Beleidsnota Warmte

Programma zon op dak en netinpassingen 2022-2026

Uitvoeringsprogramma elektriciteitsinfrastructuur en netcongestie 2023-2026

Bodemenergieplan xxx

Netcongestie in Utrecht

Op 12 oktober 2021 kondigde TenneT netcongestie af voor het terugleveren (het invoeden van) duurzaam opgewekte elektriciteit op het netwerk in de provincies Utrecht, Flevoland en Gelderland. Op 17 november 2022 kwam TenneT naar buiten met een nieuwe vooraankondiging

van congestie voor dit gebied; het elektriciteitsnet heeft zijn maximale capaciteit bereikt ook voor het afnemen van elektriciteit. Dit betekent dat het stroomnetwerk hier op piekmomenten vol is in twee richtingen. Naast de knelpunten op het hoogspanningsnet zijn er ook knelpunten op het net van Stedin. Dit betekent concreet dat nieuwe grootverbruikers met een aansluitcapaciteit vanaf 3x80 Ampère niet in hun elektriciteitsbehoefte kunnen worden voorzien totdat het elektriciteitsnet is uitgebreid. Bovendien geven de netbeheerders aan dat in de provincie Utrecht de groei van kleinverbruik vanaf 2026 de daarvoor gereserveerde netcapaciteit kan overschrijden, wat noopt tot (extra) maatregelen. Voor het eerst kunnen daardoor ook kleinverbruikers, zoals huishoudens en het MKB, door netcongestie worden geraakt.

Beleidsnota Warmte 2025-2025 (20 november 2025)

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

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

De belangrijke kaders in de beleidsnota zijn:

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

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

- Klimaatbewust. Het is belangrijk om gebouwen niet alleen te kunnen verwarmen, maar ook te koelen. Door te sturen op collectieve lage-temperatuurwarmteoplossingen met seizoensopslag voorkomen we dat gebouweigenaren in de zomer actief gaan koelen met een airco of luchtwarmtepomp.
- Netbewust. Dit betekent inzetten op energiesystemen die zorgen voor beperking van de piekbelasting van het elektriciteitsnet. Collectieve warmteoplossingen met seizoensopslag verbruiken minder elektriciteit op piekmomenten dan individuele warmteoplossingen en zijn daardoor netbewuster.
- Ruimtebewust. Gemeente Utrecht stuurt aan op maximale benutting van dak en gevels voor energieproductie als deze ruimte niet nodig is voor andere functies. De energie-installaties worden zoveel mogelijk in pandig gerealiseerd en WKO-bronnen bij voorkeur op het perceel.
- Omgevingsbewust. De energievoorziening heeft niet alleen impact op ruimtegebruik, maar ook op omgevingskwaliteit. Warmtepompen maken geluid en airco's leveren warmte aan de buitenlucht op momenten dat het al heel warm is in de stad (hittestress). Daarom gaat de voorkeur uit naar collectieve warmteoplossingen omdat deze minder negatieve effecten hebben op de omgevingskwaliteit.

-

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

Regionale Energiestrategie Regio Utrecht (2025)

De RES-regio Utrecht wil in 2050 energieneutraal zijn: dit betekent alle energie die we gebruiken duurzaam opwekken. In 2030 willen we daarvoor een goede stap hebben gezet door meer zonne- en windenergie op te wekken. Ook zoeken we naar duurzame warmtebronnen als alternatief voor

het aardgas waarmee we onze huizen en gebouwen verwarmen. Hoe we dat willen gaan doen staat in de RES Herijking.

Programma zon op dak en netinpassingen 2022-2026

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

Uitvoeringsprogramma elektriciteitsinfrastructuur en netcongestie 2023-2026

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

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

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

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

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

C. Tijdelijk prioriteren van ontwikkelingen en omgaan met schaarste.

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

Een belangrijk spoor voor nieuwbouw (onderdeel van knop B) is netbewust ontwerpen en bouwen. Als Utrecht wil blijven groeien in balans, dan is balans op het elektriciteitsnetwerk een voorwaarde. Dit betekent dat piekbelasting vermeden moet worden, zowel bij de invoeding van stroom als bij de afname. De vanzelfsprekendheid van netgebruik wanneer je wil en hoeveel je wil is voorbij. De toekomst is aan de netbewuste stad, waarin de netbelasting via een combinatie van organisatorische en technische maatregelen gelijkmatiger verspreid wordt over de dag.

7.1.1.4 Bijwerken van paragraaf 2.3.2.3.8 Bodem, ondergrond en water

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

In 2017 is de Nota Bodembeheer 2017-2027 'Grondig Werken 4' vastgesteld. De Nota bodembeheer 2012-2022 is met de Nota bodembeheer 2017-2027 geactualiseerd. Utrecht groeit en er wordt zowel in de stad als aan de randen veel gebouwd. Door deze bouwinitiatieven kan de vraag naar bouwgrond periodiek groot zijn. We willen voorkomen dat deze bouwgrond van elders (vaak over lange afstand) wordt aangevoerd. De aanpak in de Nota Bodembeheer 2017 – 2027 zorgt ervoor dat de benodigde grond duurzaam uit de eigen en uit omliggende gemeenten in de regio kan komen, wat bijdraagt aan een gezonde verstedelijking en een circulaire economie. In 2020 is de Nota uitgebreid met een aanvullende nota over PFAS-stoffen.

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

De gemeente Utrecht volgt zoveel mogelijk het algemene landelijke beleid zoals dat is opgenomen in het Besluit bodemkwaliteit. Dit landelijke beleid past echter niet in elke lokale situatie. De wetgever heeft het mogelijk gemaakt om lokaal beleid toe te staan. In Utrecht speelt, naast de grote vraag naar bouwgrond, mee dat gebiedseigen grond niet altijd kan worden hergebruikt en dat er te weinig hergebruiksmogelijkheden zijn. De lokale gebiedsgerichte invulling sluit aan bij de functie, kwaliteit en ontwikkelingen van een gebied. De nota is hierdoor ingedeeld in: gebied specifiek beleid, ander gemeentelijk beleid en landelijk beleid.

Het gebied specifieke beleid bestaat uit:

- een uitbreiding van het beheergebied en acceptatie van bodemkwaliteitskaarten uit omringende gemeenten;
- lokale maximale waarden op gebiedsniveau om zo gebruik te maken van de toegestane kwaliteit die past bij de bodemfunctie. Het betreft enkele wijken van Leidsche Rijn en de gemeentelijke hoofdwegen aan de oostzijde van de stad. Met deze lokale maximale waarden sluiten we aan bij de (toekomstige) woonfunctie van de wijken of industriefunctie van de hoofdwegen;
- lokale maximale waarden voor de stofgroepen polychloorbifenylen (PCB's) en organochloor bestrijdingsmiddelen (OCB's) binnen bepaalde gebieden. Bij beide stofgroepen is met de lokale maximale waarden aangesloten bij de gebiedseigen kwaliteit;
- lokale maximale waarden voor het Noorderpark. Aangesloten is bij de gebiedseigen kwaliteit;
- een strengere eis met betrekking tot het gewichtspercentage bodemvreemd materiaal bij het toepassen van grond;
- lokale maximale waarden voor de stofgroep PFAS, waarbij de gehele gemeente als één zone wordt beschouwd. Deze waarden gelden voor de bovenste meter.

Ander gemeentelijk beleid bestaat uit:

- strengere onderzoekseisen bij bodemonderzoek en hergebruik van arseenhoudende veenlagen afkomstig van bodemlagen dieper dan 2 meter;
- een strengere eis met betrekking tot het volumepercentage bodemvreemd materiaal bij het toepassen van grond;
- regels voor het toepassen van grond met zichtbare asbestdeeltjes (dit is geen verplichting, maar een advies. De gemeente heeft hierin een voorbeeldfunctie en verplicht zichzelf wel);
- regels voor het toepassen van grond vanuit diepere bodemlagen;
- tijdelijke uitname van grond bij kabels- en leidingen cunetten (uitgravingen).
- verminderde onderzoeksinspanning voor gebieden met een verhoogde kans op bestrijdingsmiddelen.

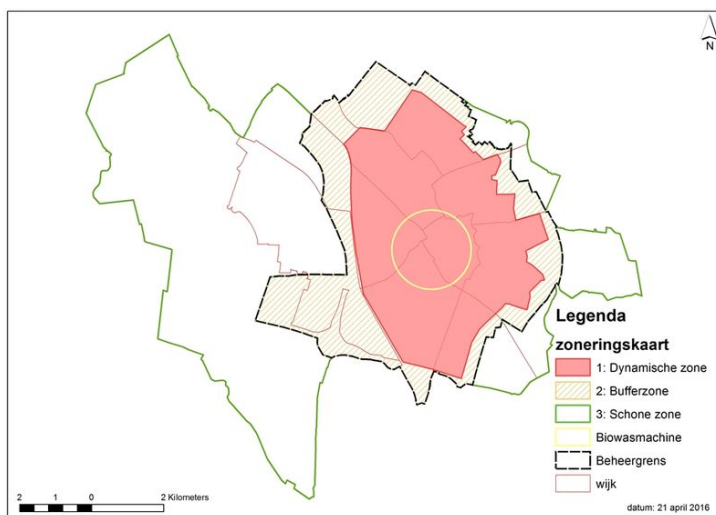
Landelijk beleid geldt voor alle andere gebieden en stoffen die niet onder het gebied specifiek beleid of ander gemeentelijk beleid vallen.

Plangebied

Vooruitlopend zijn er op basis van het uitgevoerde verkennend bodemonderzoek, het aanvullende bodemonderzoek en de actualisatie hiervan geen belemmeringen voor de sloop en herontwikkeling van het plangebied. In paragraaf 5.10 wordt nader ingegaan op de bodemgesteldheid van het gebied.

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

Het gebiedsplan gebiedsgericht grondwaterbeheer beschrijft de invulling voor het verbeteren en beschermen van de grondwaterkwaliteit en het zorgvuldig benutten van de ondergrond voor bijvoorbeeld bodemenergie. Een groot gedeelte van de stad, met omvangrijke verontreinigingen in het grondwater, is aangewezen als grondwaterbeheergebied. In het beheergebied hoeft niet voor alle werkzaamheden waarbij grondwater onttrokken wordt een apart saneringsplan te worden gemaakt. Er kan worden deelgenomen aan het gebiedsplan, met een gebruikersbijdrage of een afkoopsum. Door te werken met het gebiedsplan kan de gemeente het grondwater in het omliggende schone gebied beter beschermen, want dat water wordt gebruikt voor drinkwater.



Plangebied

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

Het plan betreft een realisatie van een woningbouwontwikkeling en draagt zelf niet direct bij aan grondwateronttrekkingen.

Visie Water en Riolering en visie Klimaatadaptatie (2022)

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

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

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

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

Met de Visie Klimaatadaptatie worden beleidsdoelen vastgesteld voor het omgaan met wateroverlast door extreme neerslag, het omgaan met droogte en het omgaan met hittestress. Hiervoor zijn geen landelijke beleidsdoelen, maar de gemeente stelt lokale doelen vast. De doelen zijn dat lopen en fietsen in schaduw in elke straat mogelijk is door 30-40 % schaduw te creëren, iedereen binnen 200 meter van een gebouw/woning een koele groene verblijfsplek heeft in de openbare ruimte van minimaal 200 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.

Toegevoegd: Omgevingswet

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

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

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

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

In de beleidsnota ondergrond zijn hiervoor drie ambities opgenomen:

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

Het energiesysteem van de toekomst - Beleidsnota Warmte 2025-2035

In Utrecht werken we aan een toekomst waarin iedereen zijn woning of gebouw duurzaam en betaalbaar kan verwarmen. Het gebruik van de bodem voor de opslag van energie, gaat in Utrecht een belangrijke bijdrage leveren aan de warmtetransitie, in zowel de nieuwbouw als bestaande bouw. Niet in alle buurten is voldoende opslagcapaciteit voor bodemenergie beschikbaar om in de

volledige warmtevraag van gebouwen in een buurt te kunnen voldoen. Daarom zijn gebiedsspecifieke keuzes nodig om zo doelmatig mogelijk gebruik te kunnen maken van bodemenergie, met behoud van een gezonde bodem. In de Beleidsnota warmte 2025-2035 zijn daarom de volgende sturingsprincipes voor bodemenergiesystemen opgenomen:

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

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

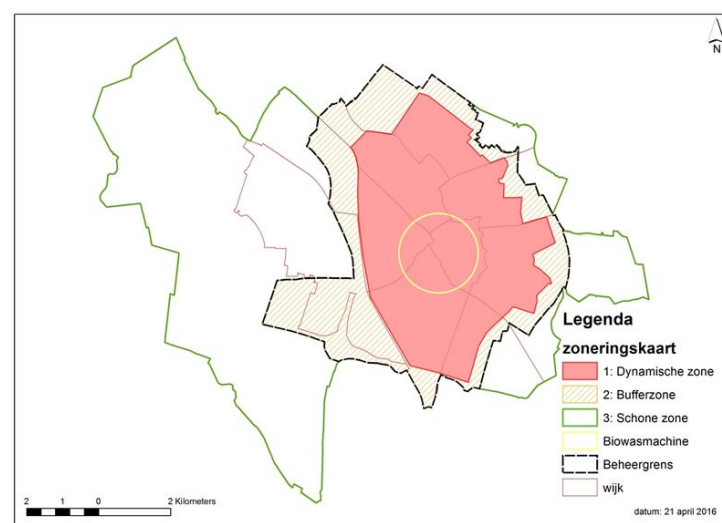
In 2017 is de Nota Bodembeheer 2017-2027 'Grondig Werken 4' vastgesteld. De Nota Bodembeheer 2017-2027 zorgt ervoor dat de benodigde grond duurzaam uit de eigen en uit omliggende gemeenten in de regio kan komen, wat bijdraagt aan een gezonde verstedelijking en een circulaire economie. In 2020 is de Nota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

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

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

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

Het gebiedsplan gebiedsgericht grondwaterbeheer beschrijft hoe de grondwaterkwaliteit wordt beschermd en verbeterd en hoe de ondergrond zorgvuldig wordt benut voor bijvoorbeeld bodemenergie. Een groot deel van de stad, met omvangrijke verontreinigingen in het grondwater, is aangewezen als grondwaterbeheergebied. Binnen dit beheergebied is niet voor elke grondwateronttrekking een apart saneringsplan nodig. Er kan worden deelgenomen aan het gebiedsplan, met een gebruikersbijdrage of een afkoopsom. Het gebiedsplan stelt de gemeente in staat het grondwater in het omliggende schone gebied, dat wordt gebruikt voor drinkwater, beter te beschermen.



Plangebied

Visie Water en Riolering en visie Klimaatadaptatie (2022)

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

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

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

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

Met de Visie Klimaatadaptatie worden beleidsdoelen vastgesteld voor het omgaan met wateroverlast door extreme neerslag, het omgaan met droogte en het omgaan met hittestress. Hiervoor zijn geen landelijke beleidsdoelen, maar de gemeente stelt lokale doelen vast. De doelen zijn dat lopen en fietsen in schaduw in elke straat mogelijk is door 30-40 % schaduw te creëren, iedereen binnen 200 meter van een gebouw/woning een koele groene verblijfsplek heeft in de openbare ruimte van minimaal 200 m², een minimale hoeveelheid groen in buurten van 40% in het horizontale vlak. Hiermee beperken we het hitte-eiland effect in de stad. Om gevolgen van extreme droogte en wateroverlast te voorkomen, zorgen we dat buien tot aan 80 mm per uur geen schade 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.

7.1.1.5 Bijvoegen van paragraaf 2.3.4 Overig beleid

Toegevoegd: Actieplan goederenvervoer 2023–2026

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

7.1.1.6 Bijwerken van paragraaf 7.2 Inleidende regels

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

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

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

In lid 1.4 sub c wordt verwezen naar het omgevingsplan van Utrecht. Het omgevingsplan zal in de toekomst steeds gewijzigd worden en dus kan het zijn dat verwijzingen in de regels of motivering van dit TAM-omgevingsplan naar artikelen in het omgevingsplan in de loop der tijd niet meer kloppen. De verwijzingen in dit TAM-omgevingsplan zijn gemaakt op basis van het omgevingsplan van 27 december 2024.

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

7.1.1.7 Bijwerken van paragraaf 2.3.2.3.1 Wonen

Geschrap: Beleidsnota Wonen in Utrecht 2025-2030 – Van woningmarkt naar volkshuisvesting

~~De Beleidsnota Wonen in Utrecht 2025-2030 – Van woningmarkt naar volkshuisvesting is vastgesteld door de gemeenteraad en vormt het actuele gemeentelijke beleidskader voor wonen. In de beleidsnota staat het borgen van de volkshuisvestelijke opgave centraal, met als doel te zorgen voor voldoende, passende en betaalbare woningen voor verschillende doelgroepen. Daarbij wordt ingezet op een evenwichtige woningvoorraad, het benutten van schaarse ruimte in de stad en het realiseren van duurzame en toekomstbestendige woonmilieus.~~

~~De beleidsnota richt zich onder meer op het vergroten van de woningvoorraad, het bevorderen van gemengde wijken, het verbeteren van de doorstroming op de woningmarkt en het bieden van passende huisvesting aan doelgroepen die niet vanzelfsprekend toegang hebben tot de reguliere woningmarkt, zoals studenten en mensen met een zorgvraag. Duurzaamheid, toegankelijkheid en inclusiviteit vormen daarbij belangrijke uitgangspunten.~~

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

- het realiseren van gemengde en leefbare wijken;
- werken aan doorstroming;
- kleiner maken van sociaal-maatschappelijke verschillen tussen wijken;
- een (t)huis voor iedereen: passend woningaanbod voor alle (toekomstige) bewoners;
- aantrekkelijke woningen (balans prijs-kwaliteit).

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

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

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

De beleidsnota heeft 4 doelstellingen:

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

Dat doen we door elk jaar ons best te doen voor het bouwen van 3.000 nieuwe woningen. Van die nieuwe woningen willen we dat 75% betaalbaar is. Onder betaalbaar valt sociale huur, middenhuur (huurprijs tussen € 900,07 en € 1.184,83 per maand in 2025) en betaalbare koop (betaalbaarheidsgrenzen volgens het ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening. Per

2025 is dat een WOZ-waarde tot € 405.000. We willen meer middenhuur dan betaalbare koop, omdat dit betekent dat woningen voor langere tijd betaalbaar blijven. Bij een koopwoning stijgt namelijk de prijs bij de tweede koper. We blijven de bestaande woningen in de stad zo goed mogelijk gebruiken.

2. In 2030 wonen meer Utrechters passend

Door het woningtekort kunnen veel Utrechters niet doorstromen als hun woning niet langer past bij hun financiële situatie, levensfase, gezinsgrootte en/of zorgbehoefte. En komen er dus ook te weinig woningen vrij die anderen weer kunnen huren of kopen. Er zijn de komende jaren meer woningen nodig die passen bij de behoefte van woningzoekenden. Denk aan geschikte woningen voor ouderen, jongeren en studenten. De woningen die er zijn, verdelen we zo goed mogelijk. We hebben daarbij extra aandacht voor mensen in een kwetsbare positie, zoals mensen met een zorgvraag en statushouders. Dat doen we omdat het 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:
 - i. Onder aftoppingsgrenzen: geen minimeis van de oppervlakte, we bekijken per project wat er vanuit de doelgroep passend is.
 - ii. Boven de aftoppingsgrenzen: minimaal 50 m² gbo, in bestaand hoogstedelijk gebied minimaal 40 m² gbo (voor gebiedsgrenzen zie middenhuur)
- Instandhoudingstermijn minimaal 25 jaar.

Middenhuur

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

Betaalbare koop

- Maximale koopprijs conform betaalbaarheidsgrens van het Rijk (€405.000 vrij op naam; prijspeil 2025)
- Minimum oppervlak:

- i. Zone A minimaal 40 m² GBO;
- ii. Zone B minimaal 40 m² GBO;
- iii. Zone C minimaal 45 m² GBO.

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

7.1.1.8 Bijwerken van paragraaf 2.3.2.2 Werken

Geschrapt: Bedrijventerreinen Strategie Utrecht 2012

~~Het bedrijventerreinenbeleid van de gemeente Utrecht is gericht op het bieden van toekomstgerichte bedrijfslocaties voor (zelfstandige) ondernemers en bedrijven in Utrecht. Voldoende en goede (niet louter monofunctionele) werklocaties zijn belangrijk voor het algemene vestigingsklimaat van de stad. Om de concurrentiekracht van en werkgelegenheid in onze stad op peil te houden, zijn goede werklocaties waaronder bedrijventerreinen onontbeerlijk.~~

~~De doelstelling van het bedrijventerreinenbeleid is om voldoende en toekomstbestendige werklocaties te bieden, die voldoen aan de wensen van hedendaagse en toekomstige ondernemers en daarmee een bijdrage te leveren aan de economische ontwikkeling van de stad.~~

Plangebied

~~De herontwikkeling voorziet in de wijziging van een maatschappelijke functie naar een woonfunctie, met daarin de mogelijkheid van maatschappelijke voorzieningen in de plint. Gelet op de ligging van het plangebied, tussen bedrijvigheid, maatschappelijk en wonen in, ligt het in de rede om hier wonen en maatschappelijk te combineren. Er gaat geen bedrijvigheidsmogelijkheid verloren en gelet op de omliggende toegestane bedrijfscategorieën, worden deze ook niet beperkt door de woonbestemming.~~

Toegevoegd: Beleidsnota werklocaties 2035

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

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

- Ze bieden werkgelegenheid voor een breed scala aan mensen, van praktisch tot theoretisch opgeleid.
- Ze faciliteren maatschappelijke transities, zoals de energietransitie, circulaire economie en duurzame mobiliteit.
- Ze huisvesten essentiële functies zoals stadslogistiek, onderhoudsdiensten, 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.

7.1.1.9 Toevoegen van paragraaf 2.3.2.3.10 Sport, recreatie en toerisme

Toegevoegd: Hotelbeleid A room with a view, Beleidsnota hotels Utrecht 2010-2020

Het hotelbeleid is weergegeven in de beleidsnota 'A room with a view, Beleidsnota hotels Utrecht 2010-2020' (2010). In deze beleidsnota is opgenomen dat het aantal van 1400 hotelkamers tot 2020 zou mogen groeien met 1000 hotelkamers, op basis van een jaarlijkse groei van 5% in de

toeristische sector. In 2019 is deze beleidsnota bijgesteld en is een tijdelijke stop ingesteld voor nieuwe hotelkamers, omdat het aantal hotelkamers inmiddels gegroeid was naar 2.000 kamers en er voor de periode 2019-2021 nog ongeveer 1500-1800 nieuwe hotelkamers bij zouden komen. Voor Utrecht betekende dit een inhaalslag in zowel kwantiteit als kwaliteit van hotelconcepten. Deze stop betekent dat er geen ruimte is om nieuwe hotelkamers planologisch mogelijk te maken via een wijziging van het omgevingsplan of een afwijkingsvergunning. Voor aanvullende bijzondere concepthotels met maximaal 50 kamers of bijzondere doelgroephôtels kan onder voorwaarden (over locatie, kwaliteit initiatiefnemers, segmentatie en duurzaamheid) een uitzondering worden gemaakt. Uitbreidingen van bestaande hotels met een kwaliteitsdoel blijven ook beperkt mogelijk.

Plangebied

Het plangebied bevat geen hotels

Beleid tijdelijk verblijf (short stay)

Op 19 december 2019 is het beleid tijdelijk verblijf (short stay) door de gemeenteraad vastgesteld. Aanleiding hiervoor was dat het aantal short stay-accommodaties in Utrecht was gegroeid. Een toenemende mobiliteit van werknemers en internationale studenten zorgde voor een stijgende vraag naar deze accommodaties. De huisvesting van tijdelijke (internationale) werknemers of studenten mag echter niet ten koste gaan van de leefbaarheid en van de beschikbaarheid van voldoende permanente woonruimte voor verschillende doelgroepen in de stad. Om deze belangen op een goede manier te kunnen wegen is het beleid voor tijdelijk verblijf (short stay) opgesteld. Onder tijdelijk verblijf of short stay wordt verstaan: het bedrijfsmatig (met het oogmerk om winst te behalen) verstrekken van logies met een minimumperiode van twee weken tot 6 maanden. Dit gebruik valt onder de functie hotel met aanduiding logies voor tijdelijk verblijf. Dit gebruik is niet toegestaan onder een woonfunctie. De regels voor het verlenen van vergunningen voor tijdelijk verblijf zijn vastgelegd in de Beleidsregels tijdelijk verblijf (short stay). In het beleid voor tijdelijk verblijf is een maximum gesteld aan het aantal toegestane eenheden tijdelijk verblijf. Na evaluatie van het nieuwe beleid in 2024, wordt dit maximum eventueel aangepast. Tot uiterlijk 1 april 2026 geldt er een overgangsregime voor short stay van voor 1 januari 2018. Dit overgangsregime is onderdeel van het Beleid tijdelijk verblijf (short stay)/beleidsregels tijdelijk verblijf (short stay).

Plangebied

Het plangebied staat geen short stay toe

Ontwikkelingskader Horeca Utrecht 2018

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

Plangebied

Het plangebied staat geen horeca toe

Beleidsnota Sport en Bewegen 2025-2032 'Sport en bewegen, de basis voor een gezond Utrecht'

Het sport- en beweegbeleid is in februari 2025 vastgesteld en geeft richting aan het Utrechtse sport- en beweegbeleid voor de periode tot en met 2032. We geloven in de kracht van sport en bewegen. Het is leuk, is goed voor je mentale en fysieke gezondheid en bevordert gemeenschapskracht. Sport en bewegen heeft een belangrijke meerwaarde in het dagelijks leven van inwoners en voor de stad. Een vitaal sport- en beweeglandschap is daarom een basisvoorziening voor alle Utrechters. Om ervoor te zorgen dat alle Utrechters een leven lang sporten en bewegen zetten we in op:

- Sport en bewegen als onderdeel van het dagelijks leven. Hierbij hebben we vooral aandacht voor groepen die hierin achterblijven, Utrechters van 0-18 jaar met een lage sociaal economische positie en hun opvoeders en Utrechters met een lichamelijke of verstandelijke beperking. Bij het stimuleren van sport en bewegen sluiten we zoveel mogelijk aan bij de leefwereld van Utrechters, richten we ons op de betaalbaarheid van sport en bewegen, stimuleren we sport en bewegen in de buurt en ondersteunen we sport- en beweegtalenten en sport- en beweegevenementen;
- Vitale sport- en beweegaanbieders als basis die aansluiten op de behoeften van Utrechters. We werken aan een passend sport- en beweegaanbod dat aansluit op de sport- en beweegbehoeften van Utrechters en het versterken van de vitaliteit van alle sport- en beweegaanbieders in de stad. We stimuleren hen om aan de slag te gaan met een positieve sportcultuur;
- Ruimte voor sport en bewegen in een verdichtende stad. Hierbij zijn voorzieningen nodig die aansluiten op de groei van de stad, behoeften van Utrechters en Utrechtse sport- en beweegaanbieders. Samen met onder andere sport- en beweegaanbieders en sportbonden werken we eraan om de beschikbare ruimte optimaal te benutten. We zoeken ruimte voor uitbreiding van sportaccommodaties en zetten in op het beweegvriendelijk inrichten van de openbare ruimte. Hierbij hebben we ook aandacht voor ruimte voor urban sports. Waar mogelijk benutten we de brede waarde van sportaccommodaties voor stad, wijk en buurt.

Locatiebeleid evenementen – Passende ruimte voor evenementen 2024-2030

Het evenementenbeleid van de gemeente Utrecht, vastgelegd in de beleidsnota Locatiebeleid evenementen - Passende ruimte voor evenementen 2024-2030, is in uitvoering gekomen na een intensief participatietraject.

Utrechtse evenementen geven kleur aan de stad. Ze verbinden mensen, dragen bij aan een saamhorigheidsgevoel en laten mensen op een laagdrempelige manier in aanraking komen met cultuur en sport. Daarmee zijn ze belangrijk voor de fysieke en mentale gezondheid van onze inwoners. Onze stad groeit en de evenementenbehoefte van de Utrechter groeit daarbij gelijkmatig mee. Meer dan 60% van de inwoners bezoekt één of meerdere keren per jaar een evenement.

In de beleidsnota staat hoe we het evenementenbeleid nog beter vormgeven, zodat er ruimte blijft voor mooie initiatieven waarvan de hele stad kan meegenieten. We willen het huidige diverse evenementenaanbod bestendigen en versterken en meer toezien op de spreiding en kwaliteit van evenementen in onze stad. Het evenementenbeleid streeft naar een balans tussen rust en levendigheid door evenementen goed te spreiden zodat er ruimte is voor zowel de evenementen als de rust van omwonenden en natuur. De opgave is dat evenementen aansluiten bij de groei van de stad. Er zijn drie doelstellingen in het evenementenbeleid uitgewerkt:

Het geven van duidelijkheid aan de stad, inzetten op spreiding van evenementen en bijdragen aan een leefbare en levendige stad

Vanaf 2024 wordt in de gemeente Utrecht gewerkt met locatieprofielen met duidelijke kaders zodat evenementen verspreid over de stad plaatsvinden. Deze profielen geven duidelijkheid over de mogelijkheden voor evenementen op 10 locaties in de stad en de regels die hierbij horen.

Evenementen zijn opgedeeld in verschillende categorieën van omvang. De locatieprofielen leggen het maximum aantal bezoekers per locatie vast, de duur van het evenement, hoeveel tijd de op- en afbouw in beslag mag nemen, een maximum geluidsniveau, aandacht voor flora en fauna en het toepassen van rustperiodes. Ook op locaties waarvoor geen locatieprofiel is opgesteld kunnen evenementen plaatsvinden. De kaders voor evenementen op deze locaties maken onderdeel uit van de omgevings- en/of apv-vergunning.

Het vergroten van de kwaliteit en diversiteit van het evenementenaanbod

Het kan voorkomen dat er meer evenementen worden aangemeld dan dat er plek is. Als dat gebeurt wordt aan de hand van een kwalitatieve verdelingssystematiek beoordeeld welk evenement doorgang kan vinden. Dit gebeurt op basis van vier criteria:

- het evenement is van waarde voor de omgeving en de stad;
- het evenement draagt bij aan een pluriform aanbod voor een breed publiek;
- het evenement is toegankelijk en inclusief georganiseerd;
- het evenement wordt zo duurzaam mogelijk georganiseerd.

Het creëren van blijvend passende ruimte voor evenementen in de stad

Een aantal evenementen zijn stads- en volksfeesten, herdenkingen, vieringen of huldigingen die gebonden zijn aan een locatie en aan specifieke datum. Hiervoor wordt ruimte gereserveerd op de reserveringskalender die door de gemeente wordt geïntroduceerd. Hierop kunnen organisatoren

een plek op de kalender reserveren voor hun evenement. Als er meer aanvragen voor een datum of locatie zijn, dan plekken, wordt de kwalitatieve verdelingssystematiek toegepast.

Daarnaast wordt ingezet op het verbeteren van bestaande locaties voor evenementen. Het multifunctioneel gebruik van locaties wordt gestimuleerd. Naast de bestaande locaties wordt ook gekeken naar nieuwe locaties en welke kansen grote ruimtelijke ontwikkelingen bieden voor het houden van evenementen. Tot slot wordt gekeken of het mogelijk is om meerjarige vergunningen voor een locatie of een plek op de reserveringskalender te verlenen, zodat organisatoren bijvoorbeeld kunnen investeren in de evenementenlocatie of meer duurzamer kunnen organiseren.

Bij het aanvragen van een omgevings- of apv-vergunning wordt gekeken of de evenementen voldoen aan de regels van de Algemene Plaatselijke Verordening (APV) en de Nadere regel evenementen gemeente Utrecht en of een omgevingsvergunning nodig is als het houden van een evenement niet past binnen het omgevingsplan. Dit is afhankelijk van de locatie en het type evenement.

Plangebied

Het plangebied omvat geen evenementenlocatie

7.1.1.10 Bijwerken van paragraaf 5.13 Water en klimaatadaptatie

Toegevoegd: Overstromingsrisico

Artikel 2.16 van de Provinciale Omgevingsverordening bepaalt dat een omgevingsplan dat betrekking heeft op locaties binnen het Overstroombaar gebied regels bevat die rekening houden met overstromingsrisico's. Bij een dijkdoorbraak van de Lekdijk tussen Wijk bij Duurstede en Amerongen blijven in Utrecht alleen de binnenstad en de kern van Vleuten droog. In het grootste gedeelte van de gemeente komt tot een halve meter water te staan. In de laaggelegen gebieden Papendorp en Rijnenburg kan het water zelfs tot twee meter stijgen. Verder komen evacuatie routes als de A2, A12, A27 en A28 deels onder water te staan. Bij een dreigende doorbraak is het gemeentelijke beleid om de inwoners van Utrecht preventief te evacueren. Om preventieve evacuatie mogelijk te maken zijn geen maatregelen binnen de reikwijdte van het Omgevingsplan nodig.

7.1.1.11 Bijwerken van paragraaf 5.19 Circulaire economie

Geschrapt: Utrecht wil in 2050 een circulaire stad zijn. De Visie Utrecht Circulair 2050 maakt onderdeel uit van de Omgevingsvisie en is een eerste stap op weg naar 2050. De visie heeft een focus op 4 prioriteiten, 11 ambities en 3 kansrijke en urgente sectoren (bouw, voedsel en zorg). De ambities, zoals in de visie opgenomen voor 2050, worden vertaald in meetbare circulaire beleidsdoelen, welke in 2024 zal worden voorgelegd aan de gemeenteraad om na vaststelling eveneens onderdeel uit te maken van de Omgevingsvisie.

~~De circulaire economie gaat niet alleen om het nuttig gebruik van grondstoffen, componenten en producten die hun levenseinde hebben bereikt. Een belangrijk onderdeel is ook de manier waarop deze producten worden ontworpen, vervaardigd en toegepast met het oog op makkelijk (her)gebruik aan het einde van hun leven. Dit gebeurt met aandacht voor zowel het grondstoffengebruik als de benodigde energie en de milieu impact. We richten ons binnen de prioriteit circulaire gebiedsontwikkeling en voor circulair bouwen op drie ambities richting 2050:~~

~~4. Utiliteits- en woningbouw in Utrecht is volledig circulair.~~

~~De eerste ambitie richt zich op stimulering van circulaire bouw van woningen en utiliteitsgebouwen. De belangrijkste instrumenten die we daarvoor kunnen toepassen, zijn gronduitgifte en prestatieafspraken, waaronder met de corporaties. Andere manieren, waarop we invloed kunnen uitoefenen, zijn de ruimtelijke ordening en het beleid rond vergunningverlening. Door in het (toekomstige) omgevingsplan strenger te reguleren op slopen, kunnen wij voorkomen dat bouwwerken onnodig worden gesloopt. Tevens kunnen we door toetsbare kaders op te stellen voor circulaire bedrijven de vergunningstoets van dergelijke projecten laagdrempeliger maken. Op deze manier krijgt de circulaire bouw een duidelijke procedure voor vergunningsaanvragen.~~

~~5. Vermijden van afval en efficiënt grondstoffengebruik in de bouwfase.~~

~~Om de openbare ruimte circulair in te richten, zetten we in op hergebruik van vrijkomende materialen, toekomstige herbruikbaarheid van materialen, lage milieukosten en minder energieverbruik. Hierbij maken we keuzes die bijdragen aan een gezonde leefomgeving, waarin bewegen en ontmoeten worden gestimuleerd. Circulaire eisen en criteria zijn steeds vaker onderdeel van de uitvragen naar de markt, als onderdeel van de aanpak Duurzame Grond-, Weg-, en Waterbouw (GWW). Met betrekking tot circulair beheer en onderhoud van de~~

openbare ruimte, liggen kansen in de vervangingsopgave, waaronder in de naoorlogse wijken, en het uitvoeren van (groot) onderhoud.

6. Utrecht ontwikkelt en beheert maatschappelijk vastgoed circulair

We werken daarom in samenhang met de verduurzaming via energiemaatregelen en de meest effectieve en efficiënte methode om CO₂-uitstoot over de gehele levensduur van het gebouw te minimaliseren. Zo werken we integraal aan het klimaat. Doordat gemeenten gebonden zijn aan aanbestedingsregels, zijn mogelijkheden om te pionieren op dit moment beperkt. We zoeken daarom naar creatieve oplossingen om de meest innovatieve en circulaire oplossingen te kunnen realiseren. Ook kunnen we trends initiëren en stimuleren zolang er al meerdere commerciële partijen zijn die dit kunnen leveren, bijvoorbeeld de toepassing van hout.

Proces

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

Toegevoegd: Het nieuwe Normaal

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

Convenant Toekomstbestendig bouwen

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

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

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

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

Duurzame Grond-, Weg- en Waterbouw (DGWW)

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

7. Vertaal de duurzaamheidsdoelen van je organisatie naar projecten en opgaves.
8. Neem duurzaamheid zo vroeg mogelijk mee, het liefste al in het integrale gebiedsontwikkeling stadium. In de planfase liggen namelijk de grootste duurzaamheidskansen. Benut kansen om samen met andere partijen duurzaamheidsdoelen te bereiken.
9. Focus per project of opgave op thema's waar de meeste duurzaamheidswinst te behalen is.
10. Creëer ruimte voor innovaties en nieuwe duurzame oplossingen door ruimte te laten om zelf met oplossingen te komen. Zo krijgen markt en innovaties meer kansen.
11. Om duurzaamheid op uniforme wijze te toetsen, is er een set instrumenten gekozen, zodat duurzaamheid op een consistente wijze getoetst en geborgd wordt. Maak gebruik van het gezamenlijk instrumentarium zoals de omgevingswijzer, ambitieweb, CO₂ prestatieladder, dubocalc.

Proces

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

7.1.1.12 Bijwerken paragraaf 5.12 Bomen

Geschrapt: Vanaf 21 november 2018 geldt in Utrecht een herplantplicht bij kapvergunningen. Als behoud of verplanting niet mogelijk is, geldt de volgende voorkeursvolgorde voor compensatie:

1. Herplant op dezelfde locatie;
2. Herplant in de directe nabijheid;
3. Herplant elders binnen de gemeente.

~~In het omgevingsplan van Utrecht zijn de regels voor het vellen of aantasten van bomen opgenomen in afdeling 8.1. Onder 'vellen' wordt volgens de APV verstaan: het kappen, rooien, verplanten of het verrichten van handelingen die de dood of ernstige beschadiging van een houtopstand kunnen veroorzaken.~~

~~Uit de analyse blijkt dat het bouwplan zodanig kan worden ingericht dat het merendeel van de bomen duurzaam behouden blijft. Binnen het plangebied kunnen 7 bomen zonder ingrepen behouden worden (nr. 1, 4, 8, 9, 10, 13 en 15).~~

~~Daarnaast blijven 3 bomen op aangrenzende kavels behouden (nr. 16, 17 en 19).~~

~~Voor 4 bomen (nr. 2, 3, 6 en 12) wordt in het definitieve inrichtingsplan onderzocht hoe deze door aanpassingen in verharding of toegangspaden alsnog duurzaam behouden kunnen blijven.~~

~~Hierbij wordt gedacht aan:~~

~~boomwortel-sparende verharding (grasbetontegels);~~

~~beperkte werkruimte door maatwerkfundering;~~

~~of verplaatsing van paden en parkeerplaatsen.~~

Toegevoegd: Beleidskader

Uit de beschrijving van de bomenparagraaf moet blijken:

- welke en hoeveel bomen aanwezig zijn in het plangebied;
- welke bomen gekapt moeten worden;
- hoe het omliggende terrein, na realiseren van het bouwinitiatief, wordt ingericht;
- of te kappen bomen zijn te herplanten of niet? Op welke wijze aan de herplantplicht wordt voldaan.

Vanaf 21 november 2018 geldt de herplantplicht bij kapvergunningen. Deze beleidsregel is op 1 februari 2025 geactualiseerd met extra voorwaarden voor te herplanten soorten. Als verplanten of behoud van een boom niet mogelijk is, dan geldt bij compensatie de volgende volgorde: 1^e keus herplant op locatie, 2^e keus herplant dichtbij locatie, 3^e keus herplant elders. Als blijkt dat herplant niet mogelijk is, kan in het uiterste geval worden overgegaan tot financiële compensatie waarbij de inkomsten worden geoormerkt voor het aanplanten van bomen en groen elders in de gemeente Utrecht. De herplantplicht is niet van toepassing op gevallen waarin het college of de raad op basis van een ruimtelijk plan een besluit heeft genomen of omgevingsvergunningen waarvan de aanvraag voor 21 november 2018 is ingediend.

In afdeling 8.1 van het omgevingsplan zijn de regels over het aantasten van bomen of andere houtopstanden opgenomen. In artikel 8.2 is de verbodsbepaling en vergunningsplicht opgenomen en zijn de regels over de 'herplantplicht' geborgd.

Bomenonderzoek

Binnen en grenzend aan het plangebied zijn 20 bomen geïnventariseerd en beoordeeld in de Bomen Effect Analyse van EKootree (rapport EK20-25507, d.d. 15 september 2025). De analyse is uitgevoerd conform de Richtlijn BEA van de Bomenstichting en CROW. De bomen zijn ingemeten en beoordeeld op soort, stamdiameter, kroonprojectie, conditie, toekomstverwachting en boomtechnische kwaliteit. Daarnaast zijn de effecten van het bouwplan, de uitvoering en mogelijke mitigerende maatregelen onderzocht.

Huidige situatie

De bomen maken geen onderdeel uit van de hoofdgroenstructuur, maar hebben wel ecologische waarde, klimaatwaarde en beeldwaarde als groenstructuur van het perceel. De beeldwaarde ligt vooral in de samenhang van de bomenrijen en de twee beeldbepalende valse acacia's aan de voorzijde van het perceel. De kwaliteit van de bomen is wisselend. Bomen 7 en 11 zijn reeds gekapt vanwege schorsbrandziekte. Boom 18 (iep) is dood en moet verwijderd worden om verspreiding van ziekte te voorkomen. Bomen 5 en 14 verkeren in slechte staat (zwamaantasting, teruglopende conditie). De overige bomen verkeren in redelijke tot goede conditie.

Plangebied

De bestaande bomen binnen en grenzend aan het plangebied zijn in kaart gebracht met een bomeninventarisatie en een aanvullende Boom Effect Analyse, d.d. 15 september 2025 met kenmerk EK20-25507, zie Bijlage 12 Boomeffectanalyse. In 2021 is een inventarisatie van de aanwezige bomen uitgevoerd. Bij de actualisatie van dat rapport (zoals opgenomen in de bijlage van de motivering) zijn ook de veranderingen ten opzichte van dat rapport meegenomen. De inventarisatie is uitgevoerd volgens de recente richtlijn BEA van de Bomenstichting en CROW. De BEA bevat naast de inventarisatie, adviezen hoe om te gaan met de bomen opdat deze zoveel en zo optimaal mogelijk behouden blijven tijdens en na de sloop- en bouwwerkzaamheden.

Kroonprojecties en kwetsbare boomzones

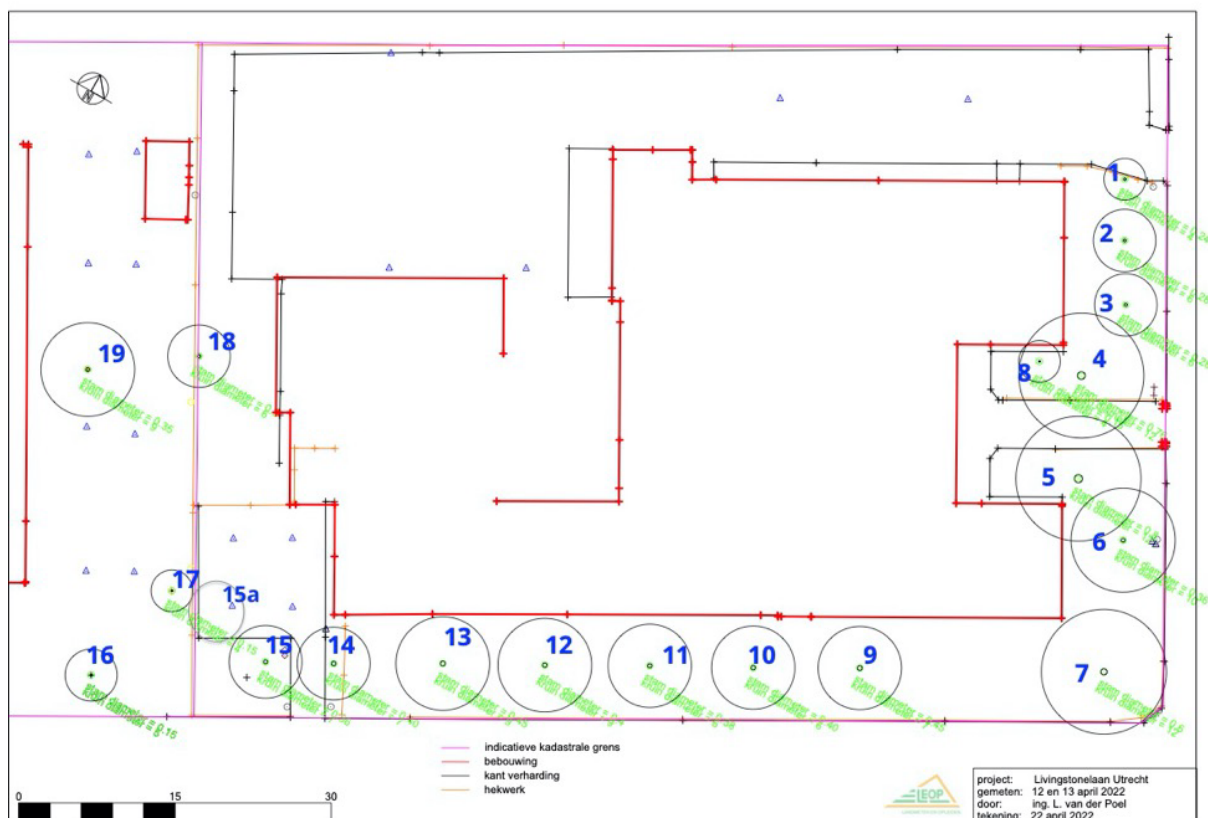
De kroonprojectie van een boom geeft de horizontale omvang van de kroon weer en vormt samen met 1,5 meter extra rondom de zogeheten kwetsbare boomzone. In deze zone bevinden zich de meeste fijne wortels die essentieel zijn voor de vitaliteit. Werkzaamheden binnen deze zone, zoals graafwerk, opslag of verharding, kunnen leiden tot wortelschade, bodemverdichting en zuurstoftekort.

Uit de BEA blijkt dat de kroondiameters variëren van 4 tot 12 meter. Het geplande bouwvlak blijft grotendeels buiten de kroonprojecties, waardoor bovengronds voldoende ruimte beschikbaar is. De benodigde werkruimte voor funderingen en steigers valt deels binnen de kwetsbare zones, waardoor boombeschermende maatregelen noodzakelijk zijn.

Behoud als uitgangspunt

Uit de analyse blijkt dat het bouwplan zodanig kan worden ingericht dat het merendeel van de bomen duurzaam behouden blijft. Binnen het plangebied kunnen 10 bomen zonder ingrepen behouden worden (nr. 1, 3, 4, 6, 9, 10, 12, 13 en 15).

Daarnaast blijven 2 bomen op aangrenzende kavels behouden (nr. 16 en 19).



Afbeelding 5.12.1: Bomenkaart: bestaande bomen

Niet te behouden bomen

Aleen bomen die niet duurzaam te behouden zijn door slechte conditie of directe ligging in het bouwvlak worden verwijderd. Dit betreft 7 bomen en 1 boom die wordt verplant.

- Bomen 7 en 11 (dood door schorsbrandziekte, reeds gekapt);
- Boom 18 (dood, nog te kappen);
- Bomen 5 en 14 (slechte staat, veiligheidsrisico);
- Bomen 2 en 17 (niet duurzaam te behouden vanwege bouwplan entree (2); te dicht op gevel (17)).
- Boom 8 (niet te behouden op locatie maar te verplanten naar de locatie van de te kappen boom 14)
- Alle te kappen bomen zijn van de 2e of 3e orde grootte.

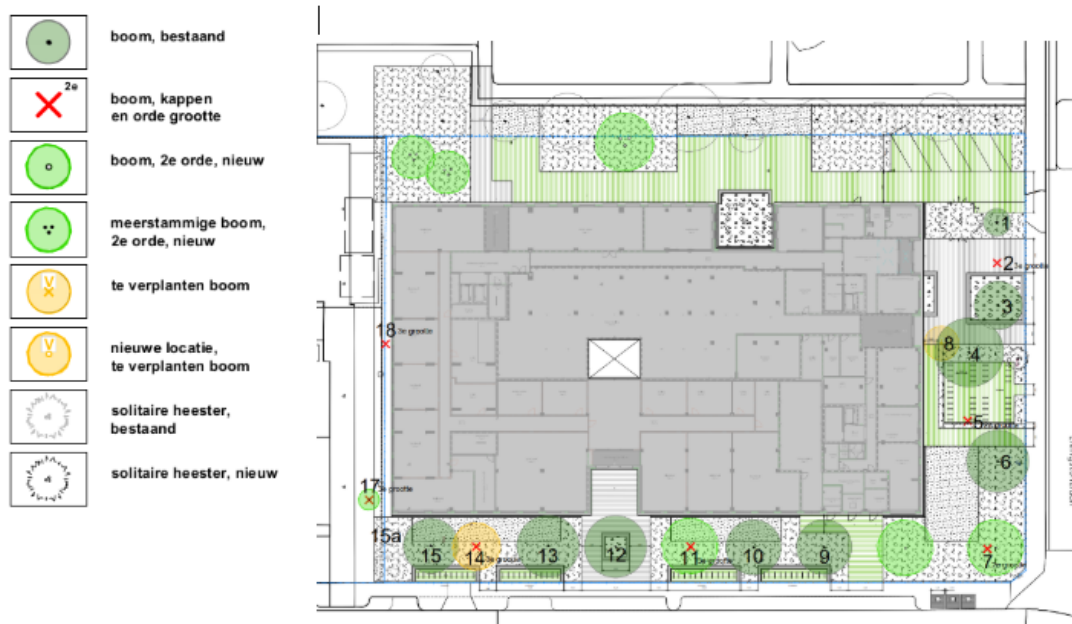
Voor de niet te behouden bomen geldt een herplantplicht volgens de Beleidsregel Herplant naar Waarde (2025).

Het verlies van deze bomen is onvermijdelijk en zorgvuldig onderbouwd in de BEA.

Voorafgaand aan de sloop- en bouwwerkzaamheden worden deze bomen verwijderd onder toezicht van een boomdeskundige.

Voor de niet te behouden bomen geldt een herplantplicht volgens de Beleidsregel Herplant naar Waarde (2025).

Afbeelding met tekst:



Boombeschermende maatregelen

Voor alle te behouden bomen gelden tijdens de bouw en inrichting strikte randvoorwaarden:

- Plaatsing van vaste bouwhekken rond de kwetsbare boomzones;
- Beperking van werkruimte tot buiten de minimale graafafstand;
- Geen opslag of zwaar materieel binnen de boomzones;
- Toepassing van wortelvriendelijke verharding;
- Snœi uitsluitend door een European Tree Worker;
- Onafhankelijk toezicht door een boomdeskundig toezichthouder gedurende de uitvoering.

Compensatie en versterking

Het plan voorziet in de aanplant van 7 nieuwe bomen binnen het plangebied als kwalitatieve compensatie.

De aanplant vindt plaats op strategische locaties met een verbeterde groeiplaats en toekomstbestendige boomsoorten, zodat het groene karakter van de locatie wordt behouden en versterkt.

Daarnaast wordt in overleg met de gemeente onderzocht hoe de groeiplaatsen van de bestaande bomen kunnen worden verbeterd (bijvoorbeeld door verrijking van de bodem of ophoging met doorwortelbaar substraat), zodat hun levensverwachting wordt verlengd.

Conclusie

Het project is zodanig ontworpen dat behoud van bomen centraal staat.

Van de 20 geïnventariseerde bomen blijven 10 exemplaren duurzaam behouden binnen het kavel en 2 daarbuiten.

7 bomen van de 2e of 3e orde grootte (2,5,7,11,14,17,18) moeten worden verwijderd (2 dode bomen reeds gekapt) vanwege slechte conditie of ligging binnen het bouwvlak. 1 boom (8) die niet op de locatie kan worden behouden wordt herplant binnen het plangebied. Naast de herplant worden 7 nieuwe bomen van de 2e orde grootte geplant ter compensatie van de bomen van de 2e en 3e orde grootte die worden of zijn gekapt.

Door toepassing van uitgebreide boombescherming, kwalitatieve herplant en mogelijke groeiplaatsverbetering wordt voldaan aan de eisen van het Utrechtse bomenbeleid en het standstillbeginsel.

Bijwerken van paragraaf 5.11 Natuurbescherming

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

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

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

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

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

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

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

Toegevoegd: Wanneer met een berekening met AERIUS Calculator wordt aangetoond dat er geen significante stikstofdepositie optreedt wordt de activiteit niet bestempeld als Natura 2000-activiteit en hoeft er geen omgevingsvergunning te worden verleend. Als er wel stikstofdepositie optreedt, maar er wordt aangetoond dat deze toename in stikstofdepositie geen significante gevolgen heeft voor de Natura 2000-gebieden (middels een ecologische voortoets), is de activiteit ook geen Natura 2000-activiteit. In de voortoets mag geen rekening worden gehouden met mitigerende maatregelen zoals intern salderen.

Indien in de voortoets niet kan worden uitgesloten dat er geen significante effecten optreden moet er voor de wijziging van het omgevingsplan een passende beoordeling worden opgesteld en een omgevingsvergunning voor een Natura2000-activiteit worden aangevraagd bij het bevoegd gezag (provincie Utrecht). Het bevoegd gezag mag het omgevingsplan alleen vaststellen als uit de passende beoordeling zekerheid kan worden verkregen dat het plan de natuurlijke kenmerken van het Natura 2000-gebied niet zal aantasten. Wanneer er een passende beoordeling nodig is, geldt er ook een plan-mer-plicht of plan-mer-beoordelingsplicht (artikel 16.36 Ow).

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

In onderstaande tabel is het extra groen opgenomen dat gerealiseerd zal worden bij dit project:

Plek	Hoeveelheden	opp (m2)	stuks
maaiveld			
	heestermix	1350	
	vaste planten	125	
	kruidenmix	360	
	grasbetontegels	850	
	nieuwe bomen		4
	solitaire heesters		5
	totaal	2685	
Daktuin (1e)*			
	vaste planten	115	
	kruidenmengsel	300	
	solitaire heesters		5
	totaal	415	
Daken			
5e verdieping	kruiden + vaste planten	730	
7e verdieping	sedum + kruiden	181	
9e verdieping	sedum + kruiden	416	
	Totaal	1327	
Livingstonelaan	plantotaal	4427	14

7.1.1.13 Bijwerken paragraaf 2.3.2.3.4 Bouwen

Geschrapt: Welstandsnota Utrecht 'De schoonheid van Utrecht' (2004)

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

Toegevoegd: Welstandsnota Utrecht 'De schoonheid van Utrecht' (herziene versie mei 2015)

In de Welstandsnota Utrecht "De schoonheid van Utrecht", welke in mei 2015 is vastgesteld, is geformuleerd op welke wijze het welstandsbeleid van de gemeente Utrecht uitgevoerd zal worden. Dit betreft een toetsing van omgevingskwaliteit van vergunningplichtige bouwwerken en toetsing op basis van de loketcriteria.

7.1.1.14 Bijwerken van paragraaf 2.1.3 Ladder van duurzame ontwikkeling

In paragraaf 2.1.3 is een motivatie toegevoegd met betrekking tot de zorgwoning en de behoefte daaraan.

Toegevoegd: Naast de studentenwoningen voorziet het plan in 20 zorgwoningen bestemd voor kwetsbare doelgroepen. De behoefte hieraan is verankerd in de Beleidsnota Wonen in Utrecht 'Van woningmarkt naar volkshuisvesting 2025-2030', die als expliciete doelstelling kent het sturen op voldoende huisvesting voor inwoners in een kwetsbare positie en het realiseren van passende woon(zorg)concepten voor aandachtsgroepen. Gezien de omvang (20 woningen op een totaal van 660 eenheden) en de directe beleidsverankering is de behoefte evident en behoeft geen nadere onderbouwing.

7.1.1.15 Bijwerken van paragraaf 4.2.1

Geschrapt: Verkeersgeneratie.

De nieuwe ontwikkeling levert een bepaalde verkeersgeneratie op. Deze generatie wordt vergelijken vergeleken met de bestaande functie, oftewel het van rechtens verkregen niveau. De bestaande functie (maatschappelijk en zorg) genereert een zekere verkeersgeneratie. De nieuwe ontwikkeling is voor wat betreft de verkeersgeneratie op etmaalniveau vergeleken met de bestaande functie, we noemen dit de ervaringscijfers. Deze ervaringscijfers laten een beeld zien dat de verkeersgeneratie wel gaat toenemen rondom de locatie. Dit betekent dat de nieuwe functie per etmaal meer verkeersbewegingen tot gevolg heeft dan de huidige functie op basis van de actuele normen voor wat betreft de verkeersgeneratie. Dit is ook logisch aangezien het programma in volume toeneemt. Deze toename kan nog voldoende worden opgevangen in het netwerk en wordt daardoor niet als problematisch beoordeeld. Dit sluit ook aan bij het gestelde in de Ruimtelijke Strategie Utrecht waarin gekozen is om binnenstedelijk te verdichten. Het is hierbij onvermijdelijk dat de wegen drukker zullen worden.

Toegevoegd: Verkeersgeneratie.

De nieuwe ontwikkeling zorgt voor extra verkeersbewegingen.

Deze nieuwe verkeersgeneratie is vergeleken met de bestaande verkeersgeneratie (het rechtens verkregen niveau) van deze locatie (maatschappelijk, zorg). Uit deze ervaringscijfers blijkt dat het aantal verkeersbewegingen rondom deze locatie per etmaal toeneemt, wat te verwachten is gezien de toename van het programma in de nieuwbouw.

Deze toename kan nog voldoende worden opgevangen in het netwerk en wordt daardoor niet als problematisch beoordeeld. Dit sluit ook aan bij het gestelde in de Ruimtelijke Strategie Utrecht waarin gekozen is om binnenstedelijk te verdichten en een zekere toename van verkeersdrukke onvermijdelijk is.

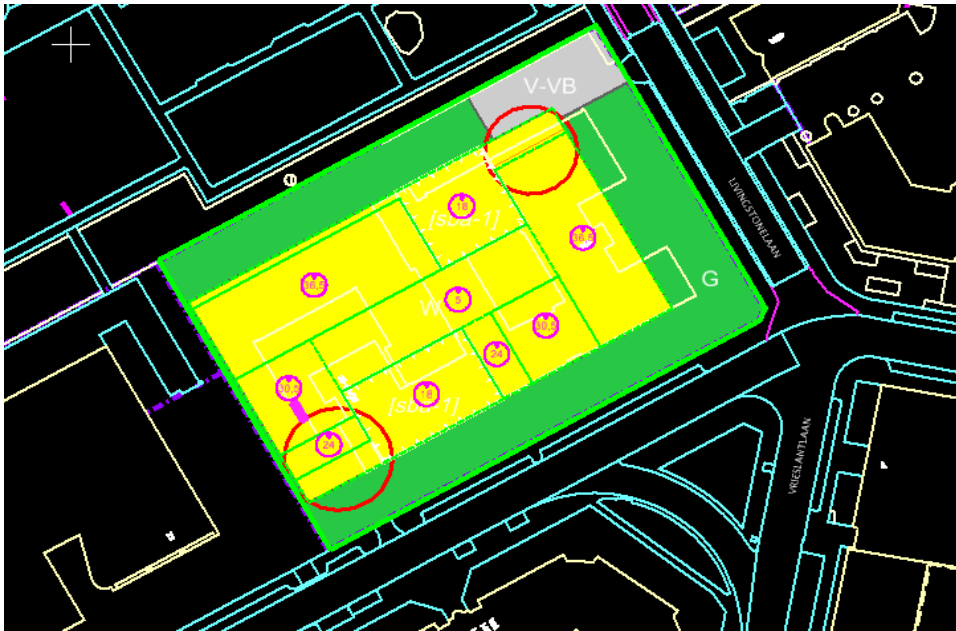
7.1.1.16 Bijwerken van paragraaf 4.2.2 Parkeren

In paragraaf 4.2.2 is een onderbouwing toegevoegd met betrekking tot het aantal parkeerplaatsen voor de onderwijsfunctie.

Toegevoegd: De onderwijsfunctie heeft een maximale omvang van 1.500 m² BVO. Bij een in de praktijk gangbare ruimtebehoefte voor MBO-onderwijs van 7 à 10 m² BVO per leerling — inclusief gemeenschappelijke ruimten, verkeersruimten en sanitair — is de maximale bezetting circa 150 tot 210 leerlingen. Op basis van de Utrechtse parkeernorm van 2,38 per 100 leerlingen (zone B, ROC) leidt dit tot een parkeerbehoefte van 3,6 tot 5,0 parkeerplaatsen, afgerond 5. De parkeerbehoefte is daarmee gedekt.

7.1.2 Wijziging van de verbeelding

Op de verbeelding zijn twee kleine wijzigingen aangebracht. De maatvoering vlakken worden aangepast. De 24 en 36,5 meter maatvoering vlakken worden vergroot en de omliggende maatvoering vlakken verkleind.



7.1.3 Wijziging van de planregels

7.1.3.1 Artikel 3.4

In artikel 3.4 van de planregels is een voorwaardelijke verplichting toegevoegd naar aanleiding van het geluidsonderzoek milieu-inrichting.

De planregel luidt als volgt: De woningen gelegen boven de onderwijsfunctie mogen slechts in gebruik worden genomen als door middel van een akoestisch onderzoek is aangetoond dat het geluid van de luchtbehandelingsinstallatie van de onderwijsfunctie voldoet aan de standaardwaarden van tabel 5.65.1 van het Besluit kwaliteit leefomgeving, dan wel – als daarvan wordt afgeweken – aan de voorwaarden van artikel 5.66 van het Besluit kwaliteit leefomgeving. Eventueel benodigde geluid reducerende maatregelen dienen vóór ingebruikname te zijn getroffen en in stand te worden gehouden.

7.1.3.2 Artikel 3.3.2

In artikel 3.3.2 is toegevoegd dat een aantal gevels alleen gerealiseerd mag worden als niet-geluidgevoelige gevel. Daarnaast is toegevoegd dat bij de aanvraag om omgevingsvergunning voor de bouwactiviteit een akoestisch rapport wordt overgelegd waaruit blijkt dat de niet-geluidgevoelige gevels voldoen aan de daarvoor geldende eisen.

7.1.3.3 Artikel 3.2.1 en 3.2.2

In artikel 3.2.1 en 3.2.2 van de planregels is een maximum vloeroppervlak van de wooneenheden van 45m² opgenomen. Door deze maximering van het vloeroppervlak op te nemen wordt voldaan aan de opgestelde parkeerbalans waarin wordt uitgegaan van een lage parkeernorm omdat het om kleine woningen gaat.

8 Toelichting

8.1 Wat is een vaststellingrapport?

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

In het vaststellingrapport staan:

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

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

De wijzigingen die in paragraaf **Error! Reference source not found.** 'Ondergeschikte verbeteringen' staan, worden niet uitgelegd. Dat zijn verbeteren van spelfouten, verbetering van de formulering of een aanpassing van de artikelsgewijze toelichting of van de motivering.

8.2 De vaststellingsprocedure

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

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

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

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

8.3 Wijze van beoordeling van zienswijzen

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

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

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

8.4 Privacy

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

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