

Voorstel aan de gemeenteraad

Vaststellen Tijdelijke Alternatieve Maatregel (TAM)-omgevingsplan Livingstonelaan 609

Beleidsveld	Ruimtelijke ontwikkeling
Organisatieonderdeel	Ontwikkelorganisatie Ruimte
Opsteller	Kees van Veenendaal/Nicolette Deetman
Kenmerk	33009284
Vergaderdatum Raad	Volgt
Referendabel	Nee (artikel 1:2 lid 2 onder f Verordening raadgevend referendum)
Geheim	Nee

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

1. Akkoord te gaan met het vaststellingsrapport, met daarin de beantwoording van de achttien ingediende zienswijzen en de ambtshalve wijzigingen.
2. Het TAM-omgevingsplan 'Livingstonelaan 609', vastgelegd in het digitale bestand NL.IMRO.0344.BPTAMLIVINGSTONE-VA01, vast te stellen, waarmee het mogelijk wordt gemaakt om de bestaande bebouwing te slopen en het perceel te herontwikkelen tot een gebouw met maximaal 694 studentenwoningen, of maximaal 640 studentenwoningen en 20 zorgwoningen, en 1.500 m² bruto vloer oppervlak onderwijs- en onderwijsgerelateerde functies op de begane grond.

Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris,

de burgemeester,

Samenvatting

Het TAM-omgevingsplan 'Livingstonelaan 609' biedt de juridisch-planologische grondslag voor de sloop-nieuwbouw op de locatie Livingstonelaan 609/ Australiëlaan 21 in Kanaleneiland-Zuid. Het plan maakt maximaal 694 studentenwoningen (waarvan maximaal 496 (71%) zelfstandige studentenwoningen en 198 (29%) onzelfstandige studentenwoningen) mogelijk (of 640 studentenwoningen, waarvan maximaal 442 (69%) zelfstandige studentenwoningen en 198 (31%) onzelfstandige studentenwoningen en 20 zorgwoningen), met 1.500 m² bvo onderwijs- en onderwijsgerelateerde functies op de begane grond. De ontwikkeling vormt een bijdrage aan de onderwijsboulevard tussen Kanaleneiland-Zuid en de Woonboulevard. Een nieuw gebouw biedt een plek waar werken, ontmoeten, wonen en onderwijs samengaan.

Context

Aanleiding

Synchroon/Slokker zijn initiatiefnemer voor de herontwikkeling van de locatie Livingstonelaan 609/ Australiëlaan 21 in Utrecht (Kanaleneiland-Zuid). Op de locatie zijn momenteel gebouwen aanwezig met onderwijs- en zorgfuncties (circa 2.455 m²). De initiatiefnemer wil deze opstellen slopen en een gemengd gebouw realiseren met studentenhuysvesting, zorgwoningen en onderwijsfuncties.

In het intentiedocument van begin 2021 is aangegeven dat de ontwikkeling een bijdrage moet vormen aan de onderwijsboulevard in Kanaleneiland Zuid en vooruitloopt op de toekomstige ontwikkeling van de woonboulevard (onderdeel van Stadseiland Zuid). In de programmatische verkenning [Stadeiland Zuid](#) waar het college in maart 2026 over is [geïnformeerd](#), onderschrijft de gemeente het belang van de aanwezige onderwijsfuncties zoals het MBO o.a. in relatie tot het versterken van het maak(t)werk. Voor de woonboulevard zet de gemeente in op het verhogen van de attractiviteit door aanpak van de openbare ruimte en het toevoegen van functies zoals wonen, voorzieningen en groen. Met deze ontwikkeling aan de Livingstonelaan, met een combinatie van wonen (voor studenten) en (onderwijs)voorzieningen, wordt hier invulling aan gegeven.

Op 24 oktober 2023 heeft het college de definitieve bouwenvelop Livingstonelaan 609 vastgesteld. De [bouwenvelop](#) vormt het kader voor het voorliggende TAM-omgevingsplan. Op 6 juni 2024 heeft de gemeenteraad ingestemd met de [2e tranche](#) maatregelen om de woningbouw op gang te houden, waarbij het aandeel onzelfstandige studentenwoningen is verlaagd om de financiële haalbaarheid te verbeteren.

Het ontwerp TAM-omgevingsplan heeft van 6 december 2025 tot en met 15 januari 2026 ter inzage gelegen. Er zijn 18 zienswijzen ingediend door omwonenden (Aziëlaan, Marco Pololaan, Van Eechoudlaan e.o.). Ketenpartners (provincie Utrecht, VRU, waterschap HDSR) hebben geen bezwaren geuit. De zienswijzen geven geen aanleiding het plan te wijzigen. Wel zijn er ambtshalve wijzigingen doorgevoerd. De drie voornaamste zijn: (1) een geactualiseerd stikstofdepositie-onderzoek (AERIUS oktober 2025, conclusie ongewijzigd: 0,00 mol/ha/jaar), (2) toevoeging van een akoestisch onderzoek naar de geluidsbelasting van de onderwijsfunctie op de bovenliggende woningen, met een daaraan gekoppelde planregel in artikel 3.4, en (3) actualisering van de beleidsverwijzingen naar de Beleidsnota Wonen in Utrecht 2025–2030.

Secu is eigenaar van het huidige pand met S&A als huurder. S&A, (Stichting Fermitas (zorgwoningen jongeren en dagbesteding)), die aan de Australiëlaan is gevestigd, heeft het eerste recht tot koop van 20 zorgwoningen op de 1^e verdieping om daarmee terug te keren in de nieuwbouw aan de Livingstonelaan. Als deze zorgwoningen niet worden gerealiseerd, worden 54 extra zelfstandige studentenwoningen toegevoegd en kunnen maximaal 694 studentenwoningen worden gerealiseerd.

Juridische context

Op grond van artikel 16.30 van de Omgevingswet is voor de voorbereiding van een wijziging van het omgevingsplan afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing. Het college is op grond van artikel 160, lid 1, onder b van de Gemeentewet bevoegd om beslissingen van de gemeenteraad voor te bereiden en uit te voeren. Op grond van artikel 3:11 van de Awb wordt een wijziging van het omgevingsplan ter inzage gelegd voor een periode van zes weken. Tijdens deze periode kan iedereen een zienswijze indienen.

Op grond van artikel 2.4 van de Omgevingswet stelt de gemeenteraad het omgevingsplan van de gemeente Utrecht vast. Nadat het besluit tot vaststelling van de wijziging van het omgevingsplan bekend is gemaakt, staat hiertegen zes weken lang beroep open voor belanghebbenden bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (artikel 2 van bijlage 2 van de Algemene wet bestuursrecht). Een omgevingsplan treedt in werking met ingang van de dag waarop vier weken zijn verstreken sinds de dag waarop het besluit is bekendgemaakt (artikel 16.78, eerste lid, van de Omgevingswet).

TAM-omgevingsplan

Omdat onderdelen van het Digitaal Stelsel Omgevingswet nog niet goed werkten, is voor ontwikkelingsplannen gewerkt met Tijdelijke Alternatieve Maatregelen (zogenaamde TAM's). De maatregel bestaat uit de mogelijkheid om het omgevingsplan te wijzigen met een plan dat qua techniek nog een bestemmingsplan is, maar juridisch een wijziging omgevingsplan.

Op grond van artikel 11.1 van het Besluit elektronische publicaties kunnen omgevingsplannen in de vorm van TAM-plannen worden vastgesteld, als het ontwerp TAM-plan voor 1 januari 2026 ter inzage is gelegd.

Bomen en groen

Voor het omgevingsplan zijn 20 bomen geïventariseerd. Geen van de bomen zijn onderdeel van de Hoofdstructuurkaart van Utrecht. Dertien bomen blijven behouden. De 7 bomen, die niet duurzaam te behouden zijn door slechte conditie of directe ligging in het bouwvlak, worden binnen het plangebied gecompenseerd. Er wordt onderzocht of bestaande bomen verbeterde groeiplaatsen kunnen krijgen om de levensverwachting te verlengen en tijdens de bouw gelden strikte beschermingsmaatregelen. Alle 7 te compenseren bomen (2^e en 3^e orde) worden binnen het plangebied met een boom van de 2^e orde gecompenseerd. Aanvullend wordt er in totaal ongeveer 3.500 m² groen gerealiseerd (op maaiveld en op de daken).

Het project voldoet aan het Utrechtse bomenbeleid en het standstillbeginsel. Dit beginsel houdt in dat het totale aantal bomen en de kwaliteit van het bomenbestand door het project per saldo niet mogen afnemen: elke boom die verdwijnt moet worden gecompenseerd, zodat de stad er na afloop van het project niet slechter voor staat dan daarvoor.

Geluid en het Tracé-besluit

Het Tracébesluit A27/A12 Ring Utrecht 2022, waarvan dit TAM-omgevingsplan aanvankelijk afhankelijk was voor de naleving van het Utrechtse geluidsbeleid, is inmiddels vernietigd door de Raad van State. Dit heeft geleid tot een aanpassing van het ontwerp-TAM-omgevingsplan. Op basis van een nieuw geluidsonderzoek is vastgesteld dat de geluidsbelasting op de gevels, zonder de geluidsmaatregelen uit het Tracé-besluit, zodanig hoog is dat aanvullende maatregelen noodzakelijk zijn om te voldoen aan de landelijke regelgeving en het Utrechtse geluidsbeleid. Hiertoe zijn aanvullende voorschriften opgenomen in de planregels. Bij de beoordeling van de aanvraag om omgevingsvergunning wordt getoetst of hieraan wordt voldaan. De ontwikkelaar zal hieraan voldoen door toepassing van Harbour Fensters of een gelijkwaardige gebouwgebonden maatregel.

Beoogd effect

De herontwikkeling van Livingstonelaan 609 draagt bij aan de doelstellingen van de gemeente Utrecht op het gebied van studentenhuisvesting, onderwijsvoorzieningen en binnenstedelijke verdichting. De locatie vormt een overgang tussen Kanaleneiland-Zuid en de Woonboulevard en draagt bij aan de verdere ontwikkeling van de onderwijsboulevard. De omgeving wordt leefbaarder en sociaal veiliger.

Eerdere besluitvorming en informatievoorziening aan de raad

- 9 februari 2021: Collegebesluit vaststelling Intentiedocument Livingstonelaan 609.
- 11 januari 2022: Collegebesluit vaststelling [Programmatische uitgangspunten](#) Livingstonelaan 609.
- 14 april 2022: [Toezegging](#) vragenuur over voorrangsregeling MBO-studenten.
- 24 oktober 2023: Collegebesluit vaststelling definitieve [bouwenvelop](#) Livingstonelaan 609.
- Naar aanleiding van de bouwenvelop zijn er [schriftelijke vragen](#) gesteld die het college heeft beantwoord.
- 6 juni 2024: Gemeenteraad heeft [2e tranche](#) maatregelen op gang houden woningbouw vastgesteld (verlaging aandeel onzelfstandige studentenwoningen van 45% naar 25%).

- 18 november 2025: Collegebesluit terinzagelegging ontwerp TAM-omgevingsplan Livingstonelaan 609.

Beslispunten, Argumenten en Kanttekeningen/Risico's

Besispunt	
1	Akkoord te gaan met het vaststellingsrapport, met daarin de beantwoording van de achttien ingediende zienswijzen en de ambtshalve wijzigingen.
Argumenten	
1.1	<u>De achttien zienswijzen geven geen aanleiding tot aanpassing van het TAM-omgevingsplan.</u>
	De zienswijzen zijn ingediend door omwonenden en richten zich op bouwhoogte en wandvorming, bezonning en daglichttoetreding, privacy, verkeer en parkeren, en overlast door studenten. In hoofdstuk 2 van het vaststellingsrapport zijn de zienswijzen samengevat en van een gemotiveerde reactie voorzien. Op de maatgevende gemeentelijke toetsmomenten (21 maart en 21 september) wordt in alle gevallen voldaan aan de lichte TNO-bezonningsnorm. De parkeeroplossing voldoet aan de gemeentelijke beleidsregel. Individuele belangen van omwonenden zijn expliciet betrokken en afgewogen tegen het maatschappelijke belang van de ontwikkeling. De zienswijzen leiden niet tot aanpassing van het plan.
1.2	<u>De ambtshalve wijzigingen verbeteren de juridische kwaliteit en de actualiteit van het plan.</u>
	Ten opzichte van het ontwerp zijn ambtshalve wijzigingen doorgevoerd. De drie voornaamste: (1) het stikstofdepositie-onderzoek is geactualiseerd met de AERIUS-calculator van oktober 2025 – conclusie ongewijzigd (maximaal 0,00 mol/ha/jaar); (2) een akoestisch onderzoek naar de geluidsbelasting van de onderwijsfunctie op bovenliggende woningen is toegevoegd, op basis waarvan een voorwaardelijke verplichting in artikel 3.4 van de planregels is opgenomen; (3) de verdeling zelfstandig/onzelfstandig is ondergeschikt gewijzigd (van 492/202 naar 496/198) als gevolg van optimalisatie van de plattegrondindeling, met ongewijzigd totaal van 694 wooneenheden. Voorts zijn diverse beleidsparagrafen in de motivering geactualiseerd. In hoofdstuk 3 is een volledig overzicht is opgenomen in het vaststellingsrapport.
Besispunt	
2	Het TAM-omgevingsplan 'Livingstonelaan 609', vastgelegd in het digitale bestand NL.IMRO.0344.BPTAMLIVINGSTONE-VA01, vast te stellen, waarmee het mogelijk wordt gemaakt om de bestaande bebouwing te slopen en het perceel te her-ontwikkelen tot een gebouw met maximaal 694 studentenwoningen, of maximaal 640 studentenwoningen en 20 zorgwoningen, en 1.500 m² bruto vloer oppervlak onderwijs- en onderwijsgerelateerde functies op de begane grond.
Argumenten	
2.1	<u>Het plan draagt bij aan de gemeentelijke opgave voor studentenhuisvesting en wonen.</u>
	Met maximaal 640 studentenwoningen en 20 zorgwoningen — of, als de zorgwoningen niet worden gerealiseerd, maximaal 694 studentenwoningen, levert het plan een directe bijdrage aan de Utrechtse woningbouwopgave. Het plan sluit aan op de Beleidsnota Wonen in Utrecht 2025–2030 , het coalitieakkoord en de Ruimtelijke Strategie Utrecht 2040, die inzetten op het toevoegen van betaalbare woonruimte voor studenten en kwetsbare groepen. Alle zelfstandige studentenwoningen hebben een huurprijs

	onder de eerste aftoppingsgrens en de kamers krijgen een huurprijs op basis van het woningwaarderingssysteem voor onzelfstandige eenheden. De initiatiefnemer en SSH hebben inmiddels op hoofdlijnen een akkoord over de afname van de studentenwoningen.
2.2	<u>De ontwikkeling versterkt de onderwijsboulevard en draagt bij aan de ruimtelijke samenhang van het gebied.</u> De locatie sluit direct aan op de bestaande onderwijsboulevard en nabijgelegen onderwijsinstellingen. De minimaal 1.500 m² onderwijsfunctie op de begane grond versterkt de aansluiting op de onderwijsboulevard die tussen Kanaleneiland-Zuid en past binnen de toekomstige ontwikkeling van de Woonboulevard zoals weergegeven in de Programmatische verkenning Stadseiland zuid (2026). In de verkenning wordt o.a. ingezet op het verhogen van de attractiviteit van de Woonboulevard door aanpak van de openbare ruimte en het toevoegen van functies zoals wonen, voorzieningen en groen. Tegelijkertijd opent de nieuwbouw zich naar het naastgelegen Aziëplantsoen, waardoor het plantsoen beter wordt ontsloten en meer wordt beleefd vanuit de woningen.
2.4	<u>Het plan draagt bij aan duurzaamheid en klimaatadaptatie.</u> Het gebouw wordt volledig aardgasloos gebouwd. Het plan voldoet aan de vereisten uit het Convenant Toekomstbestendig Bouwen en het Utrechts Energie Protocol. Het plan voorziet in voldoende waterberging en draagt bij aan de klimaatadaptatieopgave. Het plan voorziet in een groener perceel dan in de huidige situatie: het totaal verharde oppervlak neemt af met circa 1.000 m² en het onverharde, groene oppervlak neemt navenant toe. Rondom het gebouw komt halfverharding in combinatie met nieuw groen, en op het gebouw worden groene daken aangelegd die tevens als daktuinen worden ingericht en bijdragen aan verkoeling, verblijfskwaliteit en biodiversiteit. In totaal wordt ongeveer 3.500 m² groen (maaienveld en daken) gerealiseerd. Voor de bomen wordt verwezen naar de afzonderlijke alinea hierboven; het plan voldoet aan het Utrechtse bomenbeleid en het standstillbeginsel. De waterhuishouding voldoet aan de eisen van het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden en de gemeente: de groene daken realiseren een bergingscapaciteit van circa 259,6 m³ — ruim boven zowel de gemeentelijke norm van 15 mm als de strengere HDSR-norm van 45 mm voor herstructureringsprojecten — en watercompensatie is niet nodig omdat het verharde oppervlak per saldo afneemt. Met deze combinatie van groene daken, ontharding, nieuw groen en aandacht voor schaduw en biodiversiteit sluit het plan aan op het convenant Klimaatadaptief Bouwen regio Utrecht.
2.5	<u>Met de voorrang aan MBO-studenten voor een deel van de studentenwoningen draagt het plan bij aan de doelstellingen van het</u> convenant studentenhuysvesting 2025-2030 In het convenant studentenhuysvesting 2025-2030 is in artikel 2 opgenomen dat de toegang van MBO-studenten tot de studentenwoningmarkt verbeterd wordt. Dit project draagt hier aan bij. Er is in de anterieure overeenkomst met de ontwikkelaar een voorrangsregeling voor MBO-studenten opgenomen, waarbij voor 30% van de studentenwoningen op de Livingstonelaan de voorrangsregeling voor MBO studenten geldt, zowel bij aanvang als daarna.
Kanttekeningen/Risico's	
3.1	<u>Er is nog geen volledige zekerheid over een aansluiting op het elektriciteitsnetwerk.</u> Het gebied FGU (Flevopolders – Gelderland – Utrecht) zit op dit moment in fase 1 van netcongestie. Fase 1 betekent dat er een wachtlijst bestaat voor aansluitingen voor grootverbruikers (zoals bedrijven). Vanaf 1 januari 2026 is het

	nieuwe maatschappelijk prioriteringskader van het ACM van kracht. Hierin staat dat aanvragen voor kleinverbruikers (zoals woningen) doorgaan vanuit gereserveerde capaciteit tot 1 juli 2026. Na deze datum kan door de gemeente voor nieuwe aansluitingen prioriteit worden aangevraagd op basis van het ACM-prioriteringskader, voor zowel klein- als grootverbruik. Op basis van beschikbaarheid wordt capaciteit toegekend. Vanaf 1 januari 2027 wordt de eventueel resterende capaciteitsreservering vrijgegeven aan de wachtlijst. Inmiddels geldt er in Utrecht een aansluitstop per 1 juli 2026. Als de netcongestie is verholpen, waarschijnlijk na 2030, kunnen de woningen met zekerheid worden aangesloten. Hierdoor is deze wijziging van het omgevingsplan op termijn sowieso uitvoerbaar. Het project staat op de door Stedin gepubliceerde lijst van onder handen werk, wat de kans op een stroomaansluiting direct na realisatie zeer sterk vergroot mits wordt voldaan aan de gestelde criteria waaronder start bouw voor 1 april 2029. De aan de lijst verbonden processtappen worden in de komende maand doorlopen.
3.2	<u>Door de ontwikkeling voldoen een aantal omliggende woningen op 19 februari niet aan de minimumrichtlijn van twee uur zon volgens de lichte TNO-norm.</u> Op 19 februari (en in totaal circa 38 dagen aan het begin en einde van de achtmaandenperiode) voldoen enkele noordoostgevels van woongebouwen aan de Aziëlaan, Marco Pololaan en Van Eechoudlaan niet aan de lichte TNO-bezonningsnorm van minimaal twee uur zon per dag. Op de gemeentelijke toetsmomenten van 21 maart en 21 september, zoals vastgelegd in de Stedenbouwwisie Utrecht 2040, wordt echter wél aan alle bezonningsnormen voldaan. Dit betekent dat het plan op de maatgevende momenten voldoet aan het gemeentelijk beleid, maar incidenteel in de wintermaanden afwijkt van de lichte TNO-richtlijn. Een deel van de zienswijzen richt zich op de bezonningssituatie. Indieners verzoeken onder meer om toetsing aan de zware TNO-norm en om aanvullend onderzoek. In het vaststellingsrapport is gemotiveerd gereageerd: op de maatgevende gemeentelijke toetsmomenten wordt voldaan aan het gehanteerde kader. De zienswijzen over bezonning geven geen aanleiding het plan aan te passen. Vanwege de urgentie van de woningbouwopgave in Utrecht, het beperkte aantal dagen (38) en het beperkte aantal woningen dat wordt geraakt (circa 19), het feit dat dit niet is op te lossen met een kleine aanpassing aan het ontwerp, het ontbreken van wettelijke of publiekrechtelijke normen, het voldoen aan het gemeentelijke beleid op de maatgevende momenten en de inherente beperkingen van bezonning in een stedelijke verdichtingscontext, wordt dit als aanvaardbaar beschouwd.
3.3	<u>Als gevolg van de vernietiging van het Tracébesluit A27/A12 zijn er voor een deel van de wooneenheden geluidbeperkende maatregelen nodig</u> Op 11 maart 2026 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak het Tracébesluit A27/A12 Ring Utrecht 2022 vernietigd. Dat besluit voorzag in geluidschermen en geluidreducerend wegdek langs de A12 waarmee de geluidsbelasting op de gevels van dit project tot maximaal 60 dB beperkt zou blijven. Door de vernietiging vervallen die maatregelen en is de geluidsbelasting op een aantal geveldelen aan de zuidoostzijde hoger. Uit een nieuw akoestisch onderzoek (LBP SIGHT, 15 juli 2026) volgt dat de wettelijke grenswaarde van 60 dB voor de A12 wordt overschreden tot maximaal 65 dB. Voor 180 wooneenheden zijn daarom niet-geluidgevoelige gevels met bouwkundige maatregelen nodig; de ontwikkelaar past hiervoor Harbour Fensters of een gelijkwaardige maatregel toe, waarmee te openen delen mogelijk blijven en het geluid op die delen tot onder de grenswaarde wordt teruggebracht. De maatregel is geborgd in de planregels.

3.4	<u>Een deel van de parkeereis (voor de bezoekers) wordt afgewenteld op het openbaar gebied.</u>
	De toekomstige bewoners (studenten) in de nieuwbouwontwikkeling krijgen geen parkeervergunning in het gebied. De parkeereis voor bezoekers wordt afgewenteld op de openbare ruimte en voor de medewerkers op een nabijgelegen parkeervoorziening. De mogelijkheid voor het afwentelen van het bezoekersparkeren op openbaar gebied wordt onder voorwaarden geboden binnen het vigerende parkeerbeleid mits de parkeerdruk onder de norm blijft waaraan bij dit plan wordt voldaan. De keuze om de parkeereis op deze wijze in te vullen, maakt onderdeel uit van een bredere integrale afweging om de beoogde ontwikkeling van maximaal 694 studentenwoningen met 1.500 m2 bvo onderwijs- en onderwijsgerelateerde functies mogelijk te maken vooruitlopend op de lange termijn ontwikkeling van de woonboulevard als onderdeel van Stadseiland Zuid.

Financiën

Anterieure overeenkomst

De gemeente verhaalt door middel van een IPOK en een anterieure overeenkomst haar gemaakte kosten op de initiatiefnemer. De anterieure overeenkomst is getekend. Hierin staat dat de initiatiefnemer het initiatief voor eigen rekening en risico zal realiseren met daarbij aanvullende financiële afspraken t.a.v. de overdracht van de gronden. De ontwikkelaar is momenteel (nog) geen eigenaar van de gronden die nodig zijn voor de ontwikkeling van het bouwplan. De ontwikkelaar heeft een onvoorwaardelijke koopovereenkomst gesloten, maar de gronden zijn nog niet geleverd. De grondeigenaar heeft daarom meegetekend met de anterieure overeenkomst. Zodat zij zich ook verbindt aan de afspraken uit de anterieure overeenkomst als de grond onverhoopt toch niet wordt geleverd.

Exploitatiebijdrage

De initiatiefnemer is een exploitatiebijdrage verschuldigd, waarbij voor het voorschot van de plankosten is uitgegaan van een resterende doorlooptijd van circa 4 jaar. Uiteindelijk wordt afgerekend op basis van werkelijk gemaakte kosten.

Vanwege een niet sluitende business case van de ontwikkelaar vindt deels macro-aftopping t.a.v. de bovenwijkse bijdrage plaats. Voor dit project werd ten tijde van de vaststelling van de nota Kostenverhaal Bovenwijks geen bijdrage verwacht.

Met de ontwikkelaar is nu een bovenwijkse bijdrage t.b.v. het Aziëplantsoen overeengekomen. Bij het toevoegen van extra woningen t.o.v. de basis variant komt daar een overeengekomen bedrag per woning bij ten bate van de bovenwijkse voorzieningen. Het wijkbureau onderzoekt samen met direct omwonenden op welke manier een bijdrage het beste ingezet kan worden in het Aziëplantsoen in aansluiting op wat gedurende de participatie is opgehaald. De aansluiting/aanheling op het Aziëpark wordt niet betaald uit deze bijdrage, maar komt voor rekening en risico van de ontwikkelaar.

Nadeelcompensatie

Nadeelcompensatie die voortvloeit uit de omgevingsplanwijziging is volledig voor rekening en risico van de initiatiefnemer. De initiatiefnemer is voor de geschatte nadeelcompensatie (samen met een inschatting de inrichting van de openbare ruimte) een zekerheidsstelling met de gemeente overeengekomen.

Onderdeel afspraken met het Rijk

Het project maakt onderdeel uit van meerdere nieuwbouwontwikkelingen die bij het Rijk zijn ingediend voor subsidie en uiteindelijk ook door het Rijk zijn toegezegd. Het is voor de toekenning van deze middelen van belang dat dit bouwplan uiteindelijk ook wordt gerealiseerd. Voor dit project zijn geen directe subsidiebijdragen beschikbaar. Om de middelen definitief binnen te halen is de bouw van 25.500 woningen in Groot Merwede (Utrecht en Nieuwegein) noodzakelijk. Het aantal woningen in dit project telt mee in het totaal aantal woningen.

Subsidie

Voor de realisatie/afname van de onzelfstandige studentenwoningen is namens SSH de RHA-subsidie aangevraagd. De subsidie is definitief toegekend.

Vervolg

Na vaststelling van het TAM-omgevingsplan wordt het vaststellingsbesluit gepubliceerd in het digitale Gemeenteblad. Daarnaast wordt van deze publicatie een mededeling gedaan op de website utrecht.nl. De wijziging van het omgevingsplan kan bekeken worden op de website [regels op de kaart](#). Het TAM-omgevingsplan wordt samen met het vaststellingsrapport zes weken ter inzage gelegd. Belanghebbenden kunnen tegen het vaststellingsbesluit beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Het TAM-omgevingsplan wordt onherroepelijk als er geen beroep wordt ingesteld

Samen stad maken

De bewonersparticipatie is door de initiatiefnemer in nauw overleg met de gemeente uitgevoerd. Bij aanvang van het planinitiatief heeft de initiatiefnemer website <https://www.livingstonelaan609.nl/> gelanceerd waarop omwonenden worden ingelicht omtrent de planvorming en de voortgang. Tevens konden vragen gesteld worden die door de initiatiefnemer of gemeente beantwoord worden. De volgende informatieavonden, gesprekken en informatievoorziening hebben plaatsgevonden:

- 9 maart 2022 informatieavond (inlichten en vragen stellen)
- 24 mei 2022 informatieavond (terugkoppeling over wat met eerdere reacties is gedaan)
- Gesprek met een delegatie van bewoners die onder meer hun zorgen hadden geuit over schaduwwerking (toelichting bezonningsstudies).
- Juli 2022 Inventarisatie van de Wijde Blik naar wensen van omwonenden ten aanzien van de inrichting van het park.
- September 2023 Extra wijkbericht i.v.m. nieuwe rapporten bezonning.
- November 2025: [Wijkbericht](#) met [flyer](#) en uitnodiging informatieavond.
- Informatie en verslagen van de verschillende avonden zijn te lezen op de [website](#).

Hoofdzakelijk zijn er tijdens deze bijeenkomsten door omwonenden vragen en zorgen geuit over:

- De hoeveelheid studenten in de wijk en daarmee mogelijk gepaard gaande overlast (bijvoorbeeld door stalling van fietsen buiten en in het park)
- Of er voldoende voorzieningen gericht op de wijk komen (huisarts, OV)
- Het betrekken van het park bij het gebouw en het creëren van een doorgang, waardoor gevreesd wordt voor overlast in het park (hangjongeren)
- Of de nieuwe bebouwing niet te massaal wordt en daarmee schaduwoverlast geeft.
- N.a.v. het extra wijkbericht (september 2023) over nieuwe rapporten bezonning zijn vier aanvullende reacties binnengekomen waaronder van een bewoner van een van de woningen aan de Van Eechoudlaan. De overige drie betroffen reacties waarvan de inhoud al in de reactienota is opgenomen.

Tijdens de consultatie op de bouwenvelop zijn in totaal 7 reacties binnengekomen: 6 huishoudens en 1 VVE van een flat. In de reacties worden met name zorgen geuit over de hoogte van het te realiseren gebouw, bezonning, eventuele toename van (geluids)overlast en verkeer en parkeren.

Bij de start van de terinzagelegging van het ontwerp TAM-omgevingsplan is een wijkbericht verspreid aan omwonenden en is een informatiebijeenkomst gehouden waarbij het ontwerp is toegelicht. Het ontwerp is tevens gepubliceerd op officielebekendmakingen.nl, utrecht.nl en [regels op de kaart](#). Tijdens de terinzagelegging konden zienswijzen worden ingediend; er zijn 18 zienswijzen ontvangen, alle beantwoord in het vaststellingsrapport.

Communicatie

Na vaststelling worden de indieners van zienswijzen geïnformeerd over de besluitvorming en de vindplaats van de reactie op hun zienswijze. Het TAM-omgevingsplan wordt gepubliceerd op officielebekendmakingen.nl, utrecht.nl/omgevingsplan en [regels op de kaart](#).

(Niet)Referendabel

Dit raadsbesluit is niet referendabel, er is een uitzonderingsgrond van toepassing omdat dit een raadsvoorstel betreft over de vaststelling van een TAM-omgevingsplan (artikel 1:2 lid 2 onder f Verordening raadgevend referendum gemeente Utrecht).

Bijlagen

Bijlagen besluitvorming

- Digitaal TAM-omgevingsplan 'Livingstonelaan 609' (NL.IMRO.0344.BPTAMLIVINGSTONE-VA01) via link ROPubliceer
- Vaststellingsrapport Livingstonelaan 609

Bijlagen informatief

- Het TAM-omgevingsplan Livingstonelaan 609, inclusief de verbeelding, in pdf
- Zienswijzen – BEVAT PERSOONSGEGEVENS