



Beneluxlaan 901-909

Bouwenvelop



Gemeente Utrecht

Januari 2021
Utrecht.nl

Colofon

Projectgroep

Marleen Hin – Wonen - Ontwikkelorganisatie Ruimte
Casper van Calsteren – Stedenbouw - Ontwikkelorganisatie Ruimte
Maud van de Wauw – Mobiliteit - Ontwikkelorganisatie Ruimte
Meta Albers – Duurzaamheid - Ontwikkelorganisatie Ruimte
Jeroen Koning – gezond stedelijk leven - Volksgezondheid
Paul van den Heuvel – grondzaken - Ontwikkelorganisatie Ruimte

Projectmanagement

Nicolette Deetman - PMR - Ontwikkelorganisatie Ruimte

Opdrachtgever

Thomas van Elteren

Versiedatum

Januari 2021

Bestuurlijke besluitvorming

Definitief concept voor vrijgave van inspraak

Opgesteld

Door LBP|SIGHT in opdracht van HTTP

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Inleiding	4	Hoofdstuk 5 Onderzoek en haalbaarheid	34
1.1 Aanleiding	4	5.1 Geluidhinder	34
1.2 Initiatief	4	5.2 Luchtkwaliteit	36
1.3 Doel	4	5.3 Externe veiligheid	36
1.4 Ligging en begrenzing plangebied	4	5.4 Bedrijven en milieuzonering	36
1.5 Gezonde verstedelijking	4	5.5 Archeologie	37
Hoofdstuk 2 Bestaande situatie	9	5.6 Duurzaamheid	38
2.1 Eigendomssituatie	9	5.7 Bodemkwaliteit	39
2.2 Bestemmingsplan	9	5.8 Water	39
2.3 Functies	9	5.9 Flora en fauna	40
2.4 Ruimtelijk	9	5.10 Kabels en leidingen	41
2.5 Verkeer en parkeren	9	5.11 M.e.r.	41
2.6 Openbare ruimte	10	5.12 Bomen	41
Hoofdstuk 3 Uitgangspunten	14	Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid	43
3.1 Functies	14	6.1 Economische uitvoerbaarheid	43
3.2 Ruimtelijk	14	6.2 Anterieure afspraken	43
3.3 Verkeer en parkeren	17	6.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	44
3.4 Openbare ruimte	17	Hoofdstuk 7 Verantwoording proces	45
3.5 Energie en duurzaamheid	18	7.1 Het gevolgde samenwerkingsproces	45
3.6 Gezondheid	19	7.2 Het gevolgde participatieproces	45
3.7 Afvalinzameling	19	Hoofdstuk 8 Vervolgtraject	46
Hoofdstuk 4 Onderbouwing	20	8.1 Planproces	46
4.1 Beleidskader	20	8.2 Participatieproces	46
4.2 Functies	24	8.3 Planologisch juridisch proces	47
4.3 Ruimtelijk	24	8.4 Planning	47
4.4 Verkeer en parkeren	27		
4.5 Openbare ruimte	27		
4.6 Gezonde verstedelijking	29		
4.7 Energie en duurzaamheid	30		

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De huidige eigenaar van het kantoorgebouw gelegen aan de Beneluxlaan 901-909 zal het perceel en de opstallen verkopen aan HTVV. Hierdoor wordt het mogelijk een verouderd kantoorgebouw te slopen en een appartementencomplex met middenhuur woningen terug te brengen.

1.2 Initiatief

HTVV (initiatiefnemer) is voornemens het kantoorgebouw gelegen aan de Beneluxlaan 901-909 te slopen en te vervangen door nieuwbouw van circa 200 appartementen en commerciële ruimten (circa 19.500 m² bvo exclusief parkeren en inclusief commerciële ruimte van 500-1000 m² bvo) waarbij onderzocht wordt of dit voor de buurt ingezet kan worden. Het bouwblok bestaat uit een plintgebouw van 3-4 lagen met daarop een toren. De doelgroepen zijn senioren, starters en doorstromers. Het plan bevat verschillende woningcategorieën in de middenhuurcategorie en is daarmee (financieel) toegankelijk voor verschillende doelgroepen en draagt bij aan een gemengde wijk. Alle woningen worden verhuurd, waarbij er rekening wordt gehouden met verschillende inkomensgroepen.

1.3 Doel

Deze bouwenvelop beschrijft de kaders voor de ontwikkeling van de locatie. Ze vormen de basis voor de verdere uitwerking van het plan en voor het nieuwe bestemmingsplan, dat nodig is om de ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk te maken. Het in augustus 2020 vastgestelde Programma van Uitgangspunten (PuP) is het uitgangspunt geweest voor deze bouwenvelop.

1.4 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied omvat de percelen kadastraal bekend als gemeente Utrecht, sectie R, nummers 555 en 739. Het plangebied ligt in het zuidelijk

deel van de wijk Kanaleneiland. Het plangebied wordt begrensd door de Vasco da Gamalaan (noordzijde), de Beneluxlaan (oostzijde) en de Livingstonelaan (westzijde). Aan de zuidzijde van het plangebied bevindt zich een parkeerterrein dat voornamelijk gericht is op de bewoners van het woongebouw aan de Livingstonelaan 1000 – 1262.

In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich voornamelijk woonfuncties. Aan de noordwest-, west- en zuidwestzijde bevinden zich veel gestapelde woningen, met een hoogte van 15 meter en. Aan de zuidoostzijde bevinden zich de drie kenmerkende woongebouwen van de Livingstonelaan en Aziëlaan, met een hoogte van 54 meter. Direct aan de westzijde van het plangebied staat de katholieke basisschool Het Schateiland (8 meter hoog). In de vigerende beheersverordening is deze school bestemd met een maatschappelijke functie. In het woongebouw aan de noordzijde bevinden zich verder nog een fysiopraktijk en een accountantskantoor. Deze zijn bestemd met een bedrijfs- en kantoorfunctie. Dit gebouw heeft een hoogte van 34 meter. De oostzijde van het plangebied wordt verder begrensd door de Beneluxlaan, die een verbinding vormt tussen Kanaleneiland, Transwijk en Hoograven.

1.5 Gezonde verstedelijking

Utrecht groeit naar 410.000 inwoners in 2030. Utrecht wil de groei faciliteren door het leidend principe van gezonde verstedelijking. Betaalbaar wonen voor een diversiteit aan huishoudens is daarbij één van de aandachtspunten. De Woonvisie 2019 en Ruimtelijke Strategie Utrecht (RSU) sluiten hierbij aan: passend en betaalbaar kunnen wonen zijn hierin belangrijke doelstellingen. Middenhuur is hierin een categorie die van belang is voor de doelgroepen net afgestudeerden, jonge huishoudens die instromen in sociale huur, maar vervolgens niet kunnen doorstromen en daardoor in feite scheefwonen en gezinnen met een middeninkomen. In het Actieplan Middenhuur (december 2017) ligt het accent daarom op

een redelijke prijskwaliteitverhouding van middenhuurwoningen. Het gemeentebestuur wil de ruimte in de stad optimaal benutten voor deze groei en kiest voor inbreiding. Daarmee worden de waardevolle landschappen rondom de stad gespaard. Daarvoor is het nodig dat de kwaliteit van de openbare ruimte verbeterd. De groei moet ook bijdragen aan de verbetering van de openbare ruimte in de stad.

De herontwikkeling van de locatie Beneluxlaan 901 draagt bij aan deze binnenstedelijke groeiopgave, de verbetering van de openbare ruimte en het type woningen (middenhuur). Het programma bestaat uit 100% middenhuur appartementen, conform het Actieplan Middenhuur, Actualisatie 2017. Er wordt ingezet op vergroening (in, om en op het gebouw) en efficiënt ruimtegebruik door inpandig te parkeren. Zo wordt de buurt niet belast met extra parkeerdruk als gevolg van deze ontwikkeling. Groen stimuleert ontmoeting en interactie en draagt daarmee bij aan de levendigheid en de sociale binding van de bewoners. Naast vergroening wordt ook gekeken naar het toepassen van meer klimaat adaptieve maatregelen zoals waterdoorlatende verharding en infiltratiegebieden.



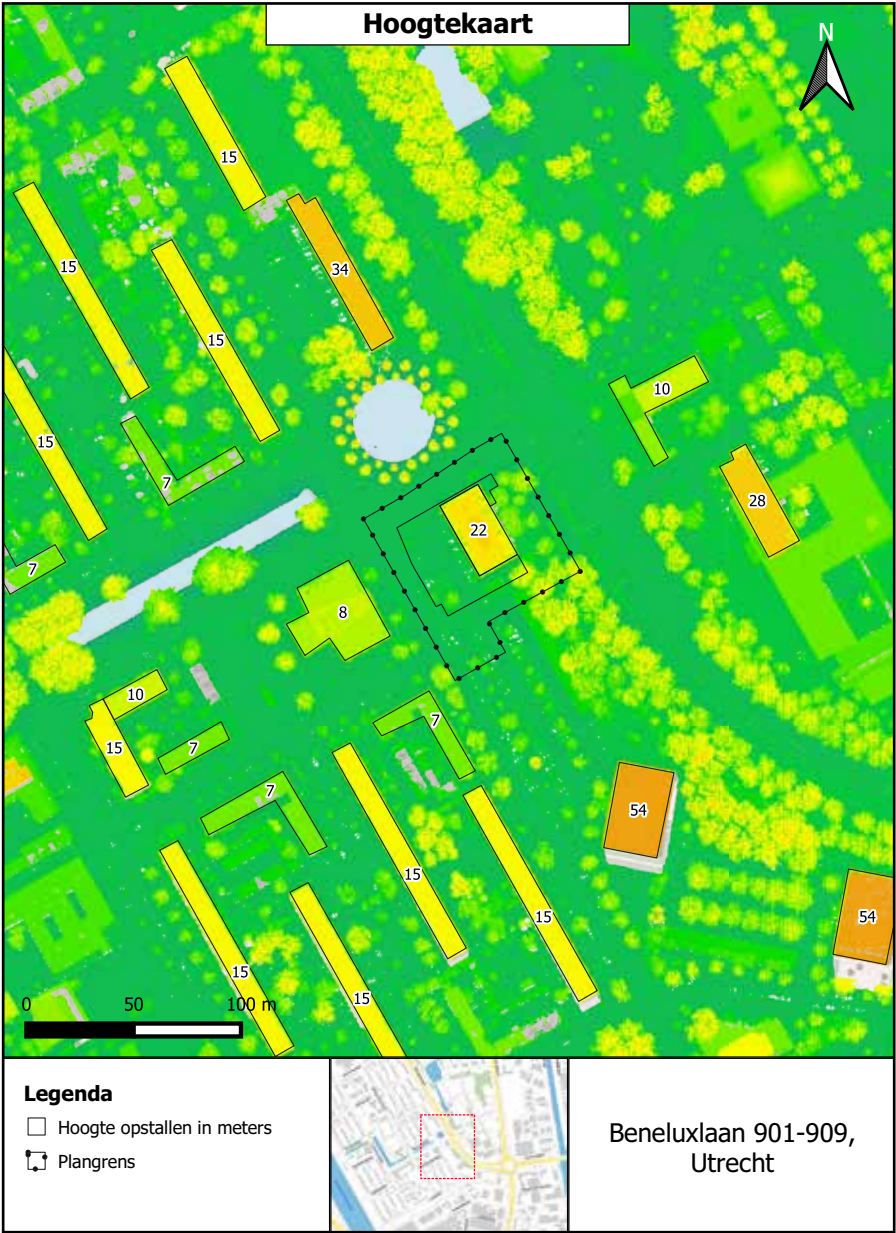
Afbeelding links:
Basisschool
Het Schateiland



Afbeelding rechtsboven:
Wooncomplex Transwijk IV

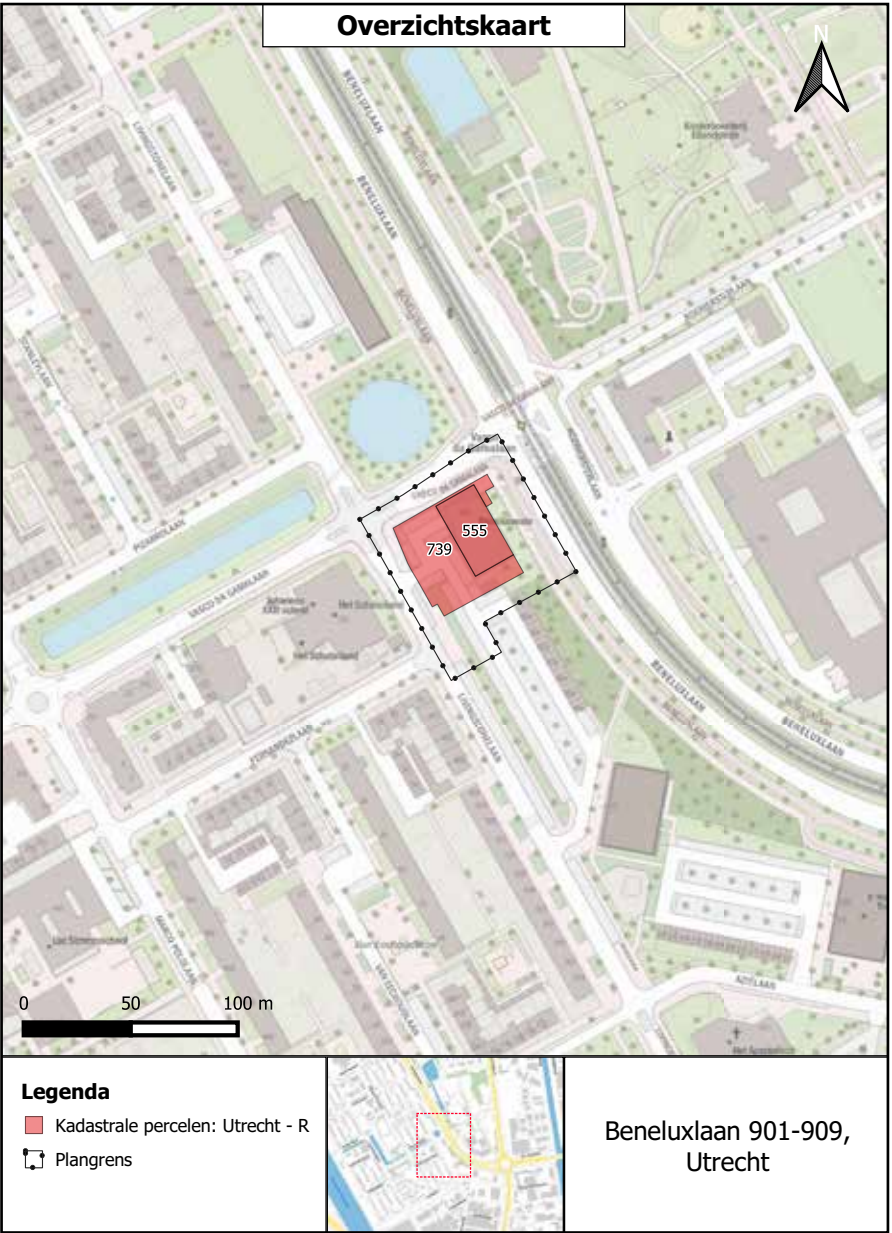


Afbeelding rechtsonder:
Wooncomplex
Livingstonelaan 1000-1262



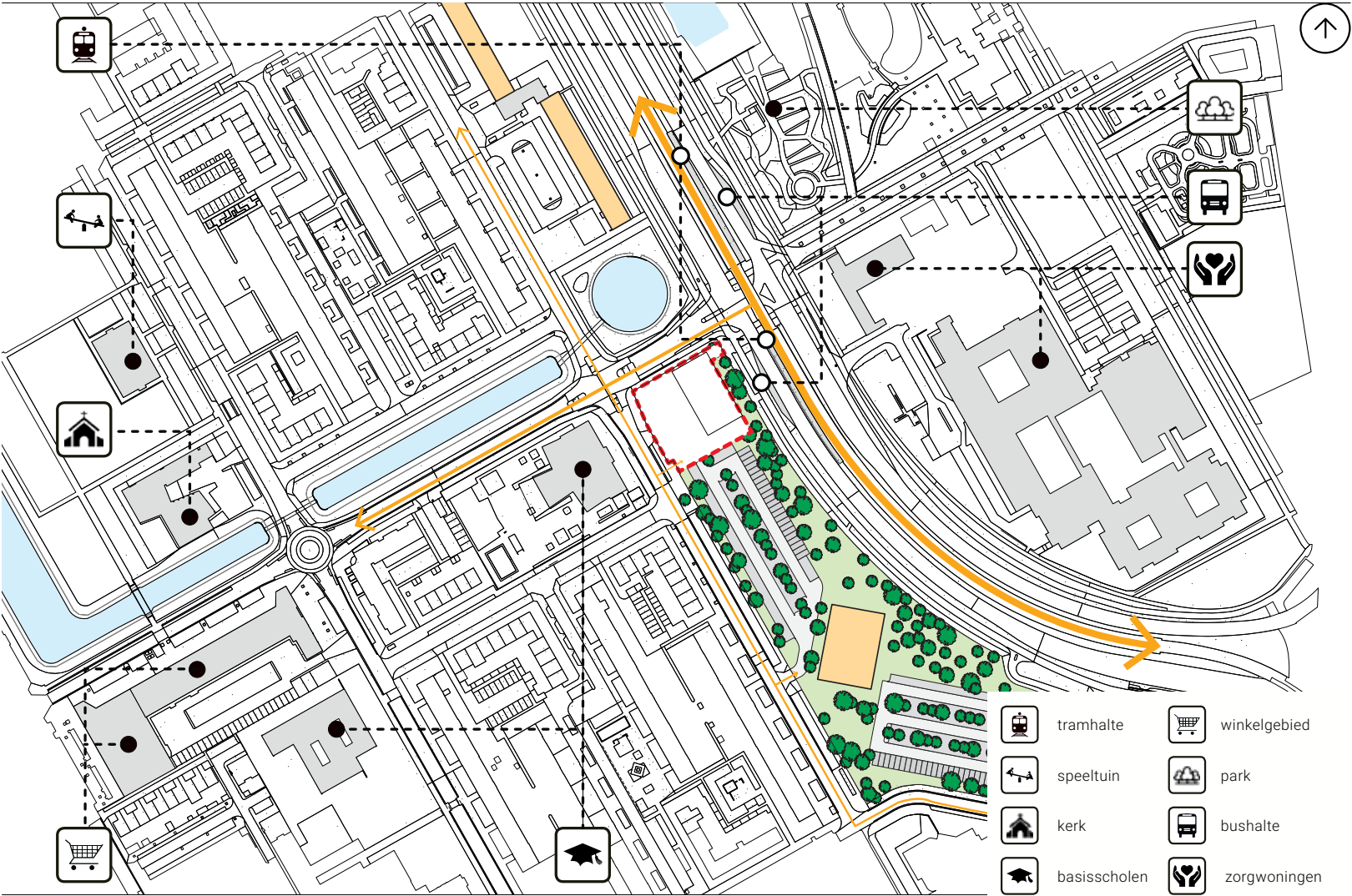
Afbeelding links:
Hoogtekaart omgeving
Beneluxlaan 901

Afbeelding rechts:
Overzichtskaart

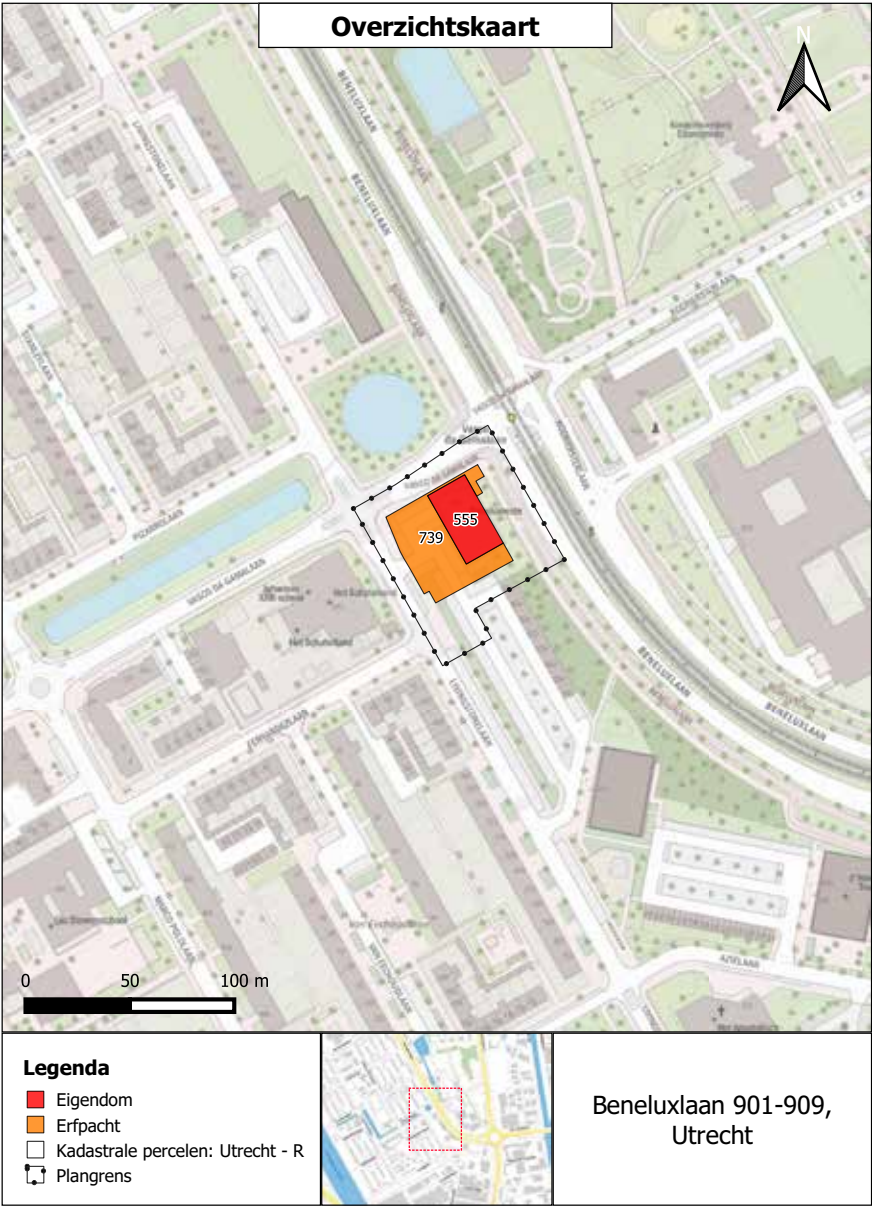


Beneluxlaan

kanaleneiland-zuid



Afbeelding:
Stedenbouwkundige
toepassing en functies



Afbeelding: Overzichtskaart eigendom en erfpacht

Hoofdstuk 2 Bestaande situatie

2.1 Eigendomssituatie

De ondergrond van het bestaande kantoorpand is volledig in eigendom van Christo B.V. Het gaat om een perceel kadastraal bekend gemeente Utrecht, sectie R, nummer 555 ter grootte van 751 m².

De ondergrond van het parkeerterrein is door de gemeente Utrecht in erfpacht uitgegeven aan Christo B.V. Het betreft een eeuwigdurend recht van erfpacht (AV1989) waarvan de verplichting tot betaling van de canon is afgekocht. Het gaat om een perceel kadastraal bekend gemeente Utrecht, sectie R, nummer 739 ter grootte van 1.445 m².

2.2 Bestemmingsplan

Voor de percelen geldt de beheersverordening 'Dichterswijk, Kanaleneiland, Transwijk', zoals geconsolideerd vastgesteld op 30 november 2017. De beheersverordening is een planologisch alternatief voor een bestemmingsplan. In de regel wordt dit instrument gebruikt voor gebieden waar weinig tot geen ruimtelijke ontwikkelingen aan de orde zijn.

In de beheersverordening wordt daarom qua bebouwingsmogelijkheden en gebruiksmogelijkheden uitgegaan van een toegestane bouwhoogte van 15 meter (5 bouwlagen). Het beoogde woongebouw (62 meter, 19 bouwlagen) past niet in de beheersverordening. Om de ontwikkeling mogelijk te maken moet er een planologische procedure doorlopen worden.

In de beheersverordening is verder vastgelegd dat de percelen in een 'gebied van archeologische verwachting' liggen. Dit houdt in dat op basis van de Verordening op de Archeologische Monumentenzorg een archeologievergunning nodig is als een oppervlakte van meer

dan 1.000 m² wordt verstoord. Dit is een aandachtspunt in de planologische procedure.

2.3 Functies

De huidige opstal is een kantoorgebouw met 5 bouwlagen. Het omvat een oppervlak van circa 4.000 m² BVO en circa 3.450 m² VVO. Er bevinden zich 39 parkeerplaatsen op eigen terrein ten behoeve van de kantoorfunctie.

2.4 Ruimtelijk

Het bestaande gebouw heeft een rechthoekige vorm en is georiënteerd op de Livingstonelaan. De afmetingen van de voetprint is circa 20,5 x 37,5 meter. De oppervlakte van de voetprint is circa 770 m². Het gebouw heeft een hoogte van 17 meter met een hoogteaccent van 21,5 meter ten behoeve van installaties. Het gebouw heeft rechte gevels met witte beplating.

De gevels bevatten vierkante ramen die op gelijke afstand van elkaar geplaatst zijn. Aan de oostgevel van het gebouw bevindt zich een parkeerplaats met circa 39 parkeerplaatsen. Het terrein is omringd door een hekwerk en kan ook afgesloten worden. Op het terrein bevinden zich enkele kleine groenvoorzieningen/houtopstanden.

2.5 Verkeer en parkeren

Verkeer

Per fiets is de locatie te bereiken via het tweerichtingsfietspad aan de westzijde van de Beneluxlaan. Vanuit de achterliggende wijk kan de locatie via de Vasco da Gamalaan of de Livingstonelaan bereikt worden.

Te voet is de locatie zowel vanuit de Beneluxlaan, als de Vasco da Gamalaan en de Livingstonelaan ontsloten. De hoofdentree van de bestaande bebouwing is gelegen aan de Livingstonelaan.

De openbaar vervoersvoorzieningen liggen direct naast het gebouw op de Beneluxlaan. Hier stoppen meerdere buslijnen (10 en 162) van en naar de stad Utrecht. Daarnaast ligt op loopafstand de halte van de sneltram tussen Utrecht Centraal Station en Nieuwegein / IJsselstein (Halte Vasco da Gamalaan). De locatie is met de auto vanaf de rijksweg A12 of vanuit de stad bereikbaar via de route Europalaan – Europaplein – Beneluxlaan. Dit geldt voor in- en uitgaand verkeer.

Parkeren

Het auto- en fietsparkeren vindt plaats op eigen terrein. Het terrein is bereikbaar via de Livingstonelaan. Op het perceel zijn circa 39 parkeerplaatsen voor auto's aanwezig. Vier hiervan zijn voorzien van een oplaadpaal. In geval dat de parkeerplaatsen vol zijn kan er aan de Livingstonelaan geparkeerd worden. Tussen het kantoorgebouw en de woontoren aan de Livingstonelaan bevindt zich ook een vrij toegankelijk parkeerterrein.

2.6 Openbare ruimte

De locatie ligt in een woongebied. De Beneluxlaan is de doorgaande weg naar het centrum en de Wijk Oog in Al. De naastgelegen Vasco da Gamalaan is de entree naar Kanaleneiland.

De Beneluxlaan is breed opgezet met aan beide zijden een groenstrook, een tweezijdig fietspad en dubbele rijbanen. In het midden loopt de tramverbinding tussen Utrecht en IJsselstein/Nieuwegein. Aan de overzijde van de Beneluxlaan ligt Park Transwijk. In dit grote park, gelegen tussen de Beneluxlaan en de Europalaan, worden evenementen georganiseerd. Daarnaast is er een stadsboerderij, horeca en een skatebaan.

De onbebouwde ruimte op eigen terrein is functioneel en met verharding ingericht ten behoeve van parkeren van de huidige functie. Op het perceel staan drie bomen van verschillende condities en groottes.

Afbeelding:
huidige bebouwing





Afbeelding linksboven:
Huidige bebouwing

Afbeelding linksonder:
Hoek Livingstonelaan 355

Afbeelding rechtsboven:
Halte sneltram op
Beneluxlaan

Afbeelding rechtsonder:
Basischool
Het Schateiland

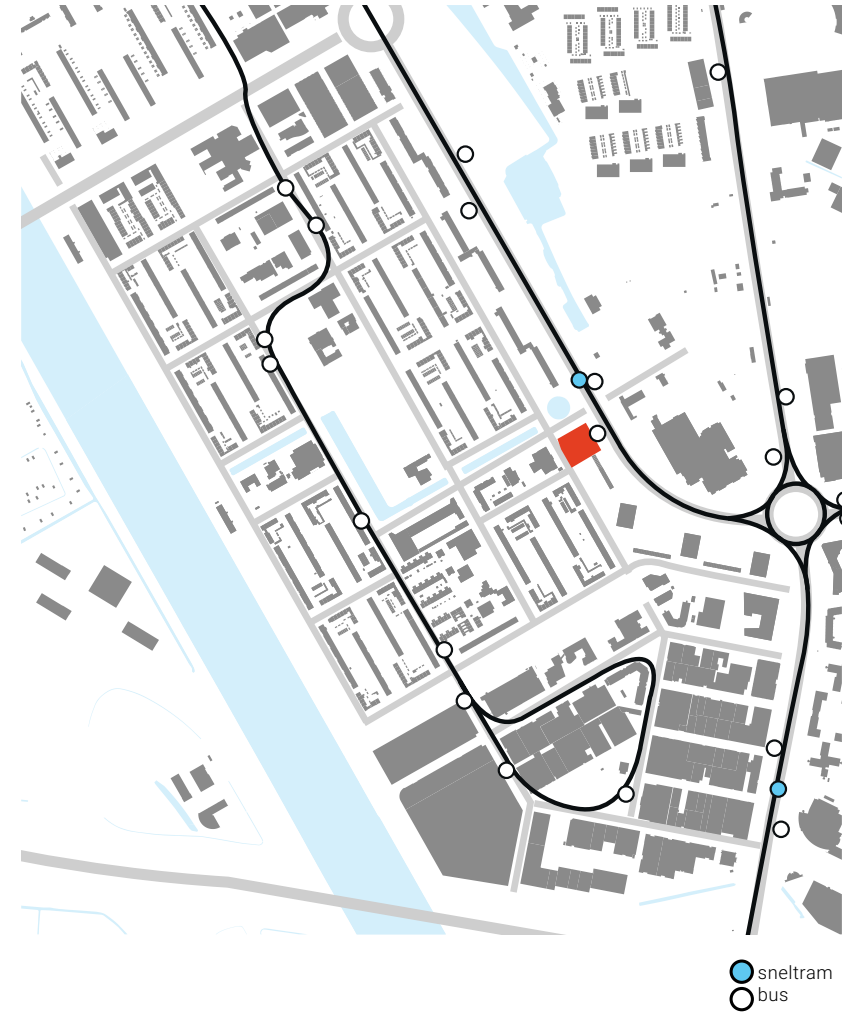


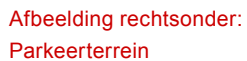
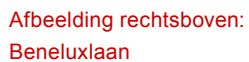
toegang naar de wijk



Afbeelding: Ingangen van
het gebied / streekvervoer

openbaar vervoer





Hoofdstuk 3 Uitgangspunten

3.1 Functies

De locatie van de Beneluxlaan 901-909 aan de noordelijke rand van Kanaleneiland biedt kans voor het toevoegen van woningen in lijn met de woonvisie “Utrecht beter in balans”, “Gezond stedelijk leven en het””Actieplan Middenhuur”.

Er worden circa 200 woningen ontwikkeld met een woninggrootte tussen de 50 en 80 m² GBO die voor 100% in het middenhuur segment vallen.

Programma

- 100% middenhuur appartementen, conform de uitgangspunten van het Actieplan Middenhuur, Actualisatie 2017.
- De appartementen en het complex rolstoelbewoonbaar ontwerpen om zodoende te zorgen voor een wooncomplex dat voorziet in de huisvestingsbehoefte van de bewoners gedurende de verschillende levensfasen, conform het uitvoeringsprogramma Utrecht toegankelijk voor iedereen.
- Commerciële plint: hier wordt onderzoek gedaan naar het toepassen van publiekgerichte/wijkondersteunende functies.
 - Gedifferentieerd aanbod van woningen in de middenhuur.
 - Circa 200 woningen:
 - <60 m², minimaal 50 m² GBO
 - 60 - 80 m²
- Commerciële plint van 500 – 1000 m² BVO

Differentiatie

- Een mix van 2- en 3-kamerwoningen

Doelgroepen

- Ouderen, starters, doorstromers

- Onderzoek welke mogelijkheden er zijn om een deel van de woningen specifiek voor ouderen aantrekkelijk te maken met het oog op a. de toenemende omvang van deze groep; b. de toenemende zorgafhankelijkheid; c. de wens en noodzaak langer zelfstandig te wonen; d. de woonomgeving en nabijheid van voorzieningen; e. het bevorderen van doorstroming van groot naar beter.
- Om doorstroming van sociale huur naar middenhuur en toewijzing aan middeninkomens te bevorderen onderzoeken we met de ontwikkelaar of de voorrangsregels van par. 2.4a van de Huisvestingsverordening en de afspraken daarover in het Stadsakkoord Wonen (par. 5.1) hier mogelijk zijn.

3.2 Ruimtelijk

De ruimtelijke opgave bestaat uit het inpassen van de nieuwbouw op de kruising van de Beneluxlaan en de Vasco da Gamalaan waarmee de toegang tot Kanaleneiland vanaf de Beneluxlaan een eigen gezicht krijgt passend bij het thema ‘trots op de wijk’ uit de omgevingsvisie Kanaleneiland en Transwijk.

Rooilijn

- De rooilijn volgt aan de Vasco da Gamalaan de rooilijn van de westelijk gelegen school; de rooilijn volgt aan de Livingstonelaan bij voorkeur de bestaande trottoirlijn.
- Speciale aandacht moet worden gegeven aan de aansluiting tussen de nieuwbouw en het vrij smalle trottoir aan de Vasco da Gamalaan en de Livingstonelaan.
- Aan de zijde van de Beneluxlaan volgt de rooilijn de huidige perceelgrens die gesitueerd is langs de bestaande bebouwing van het kantoorpand.

Bouwblok

- Het volume accentueert de entree van de wijk en de toekomstige (fiets)route tussen Kanaleneiland, Park Transwijk en de Merwedekanaalzone.
- De maximale bouwhoogte van de toren is 62 meter (19 bouwlagen), exclusief installaties. Daarmee positioneert de toren zich tussen de naastgelegen woontorens (54 meter) en de stedelijke knooppunten (70+ meter).
- De toren is slank en de maximale bruto-vloeroppervlakte van het gebouw (NEN2580) is 900 m² per verdieping.
- De appartementen zullen voorzien worden van een goede buitenruimte (balkon).
- Installaties mogen op het dak worden geplaatst, uit het zicht van de openbare ruimte, centraal en geclusterd op het dakvlak. Aanzuigininstallaties t.b.v. luchtverversing zijn niet zichtbaar vanaf het openbaar gebied.
- Het accent van de nieuwbouw ligt op de hoek Beneluxlaan – Vasco da Gamalaan en staat met de kopse zijde richting de Beneluxlaan georiënteerd.
- Een onderbouw (basement) is ondergeschikt aan het hoofdvolume en is maximaal vier bouwlagen hoog. De opbouw is ruimtelijk helder: een toren op een plint.
- Technische installaties ten behoeve van het gebouw (trafo's, warmteonderstations etc.) worden op eigen kavel opgelost, en niet in de openbare ruimte.
- Voorzieningen t.g.v. akoestiek zijn opgenomen binnen de architectonische vormtaal van het gebouw.

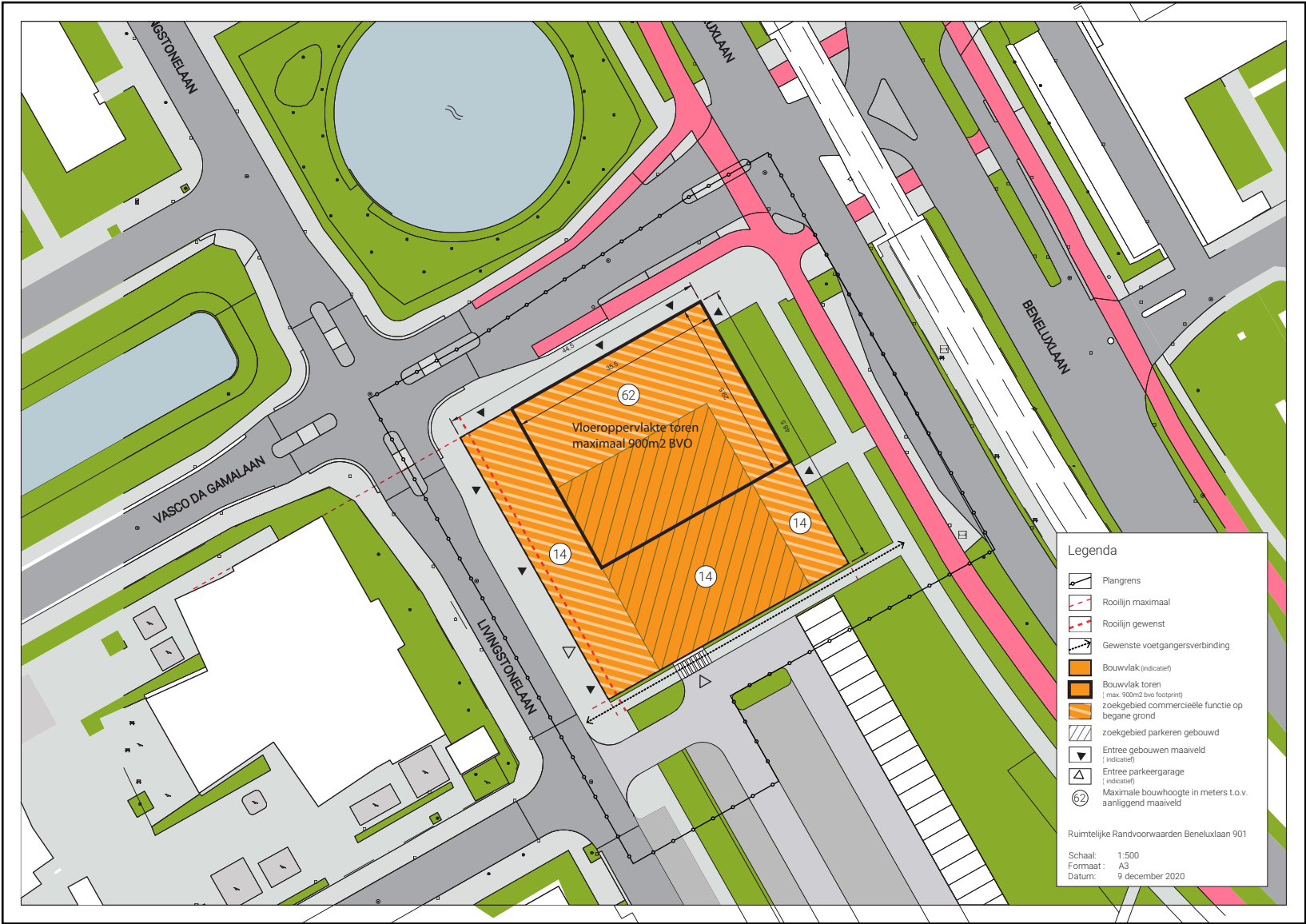
Plint en entrees

- De toren is alzijdig en de gevels van de plint zijn open en levendig met een programma dat gericht is op de openbare ruimte. Dichte of gesloten plinten zijn ongewenst aan in ieder geval de Beneluxlaan, Vasco da Gamalaan en Livingstonelaan. Het parkeren wordt zoveel mogelijk uit het zicht van de openbare ruimte opgelost.

- De entree voor de woningen (appartementen op de verdiepingen) en de fietsenstalling ligt aan de Vasco da Gamalaan of op de hoek Vasco da Gamalaan – Beneluxlaan.
- Entrees van het programma in de plint (begane grond) zijn voorzien aan de Beneluxlaan, Vasco da Gamalaan en Livingstonelaan.
- De entree van het parkeren bevindt zich bij voorkeur aan het naastgelegen parkeerterrein, alternatief is aan de Livingstonelaan.
- Toebehoren t.b.v. het parkeerprogramma (paaltjes, slagbomen, kaartlezers etc.) worden op eigen kavel opgelost.
- Indien de parkeergarage direct uitkomt op een trottoir, is een inpandige vlakstand gewenst.

Beeldkwaliteit

- Het bouwvolume onderscheidt zich in architectuur van de naastgelegen hoogbouw elementen langs de Beneluxlaan en accentueert de entree tot de wijk.
- De onderbouw (plint) en het hoogteaccent (toren) presenteren zich als één architectonische eenheid met hoogwaardige materialen.
- Het gebouw is alzijdig en heeft een transparante / levendige plint die aansluit op het publieke domein.
- De parkeervoorziening wordt opgenomen in het bouwvolume en wordt zoveel mogelijk onttrokken aan het zicht van de openbare ruimte.
- Het dak van de onderbouw (plint) is voorzien van een groendak of PV-panelen en waarbij ook een (collectieve) buitenruimte gesitueerd wordt. De uitwerking hiervan zal met initiatiefnemer overlegd worden.
- Alle technische installaties ten behoeve van het gebouw (trafo's, warmteonderstations etc.) worden op eigen kavel (binnen het bouwvolume) opgelost en niet in de openbare ruimte.



Afbeelding:
Randvoorwaardenkaart

3.3 Verkeer en parkeren

Verkeer

- Het plan sluit aan op de huidige situatie van de inrichting van de Livingstonelaan en de Vasco da Gamalaan voor de ontsluiting naar de Beneluxlaan. Ontsluiting en route zullen niet wijzigen.
- In zijn algemeenheid wil de initiatiefnemer met dit plan bijdragen om zoveel mogelijk bewoners gebruik te laten maken van fiets, lopen of andere duurzame mobiliteit.

Fietsparkeren

- Hiervoor geldt de auto- en fietsparkeernorm uit de nota Stallen en Parkeren (maart 2013) zone B1, stedelijk met betaald parkeren en het daarbij behorende addendum 2019. Voor woningbouw zijn de fietsparkeernormen uit het Bouwbesluit (afdeling 4.5) van toepassing of een gelijkwaardige oplossing.
- De fietsparkeerplekken voor bewoners worden inpandig en gemakkelijk bereikbaar op eigen terrein gerealiseerd.
- De algemene stallingsruimte voor fietsen van de bewoners moet direct bereikbaar zijn vanaf maaiveld en niet geheel onder de grond of op een verdieping gesitueerd, waardoor deze ook vriendelijk is in het gebruik en de bewoners de fietsen niet op straat stallen. Hierbij is van belang dat de fietsenberging bereikbaar is via 1 deur, de fietsenberging bij voorkeur is gelegen op maaiveld niveau, mogelijke hoogte verschillen worden overbrugd door een hellingbaan, lift of trap met fietsgoot, de stallingsruimte via een korte loopafstand (<25 m) bereikbaar is en de ruimte tussen de fietsen minimaal 2 meter is.
- De stalling zal voldoende capaciteit hebben en makkelijk bereikbaar zijn voor fietsers en brommers volgens de nota en/of het bouwbesluit.
- In het ontwerp is er rekening mee gehouden dat autoparkeervoorzieningen eenvoudig kunnen worden omgezet naar stallingsvoorzieningen voor fietsen, zodat het plan toekomstbestendig is.

- In collectieve fietsvoorzieningen wordt 5% ruimte gerealiseerd voor tweewielers die niet in de fietsrekken passen, zoals bakfietsen, scooters en scootmobielen.
- De bezoekersparkeerplaatsen bevinden zich in de openbare ruimte. De uitwerking van het fietsparkeren in de buitenruimte vindt plaats in het inrichtingsplan voor de buitenruimte.

Autoparkeren

- In het gebied geldt nu B2, maar de maatwerkoplossing van de Nota Stallen en Parkeren is uitgangspunt voor het aantal te realiseren autoparkeerplekken. Dit houdt in dat de capaciteitseis wordt afgeleid van het minimum van de B1-bandbreedte met maximaal gebruik van het inruilen van autoparkeren naar deelauto's en extra fietsplekken. Zie hoofdstuk 4.4 voor de voorlopige berekening en onderbouwing.
- Ligging: de parkeerplaatsen worden op eigen terrein gesitueerd.
- De ontsluiting van de parkeergarage loopt bij voorkeur over het eigendom van initiatiefnemer. Indien dit nog niet in eigendom is bij initiatiefnemer wordt koop van de gemeente overwogen.
- De parkeervoorziening op eigen terrein is niet zichtbaar vanaf de openbare ruimte. De entree van de parkeervoorziening is bereikbaar vanaf het parkeerterrein Livingstonelaan.
- Potentiële bewoners moeten vooraf voldoende worden geïnformeerd over de parkeermogelijkheden en -beperkingen.
- De parkeerplaatsen in de garage zijn uitsluitend bestemd voor de bewoners en huurders van de commerciële ruimte.
- Deze afspraken worden vastgelegd in de anterieure overeenkomst.

3.4 Openbare ruimte

- Voor de openbare- en buitenruimte rondom het bouwblok wordt in overleg met de gemeente een inrichtingsplan opgesteld. Het betreft ook een deel van het perceel dat nu in gebruik is bij de huidige eigenaar/erfpachter. Dit deel wordt na inrichting overgedragen aan de gemeente.
- De functies grenzend aan het openbaargebied zullen goed bereikbaar moeten zijn voor voetgangers / fietsers.

- In de uitwerking van het openbaargebied moet er aandacht zijn voor de levendigheid en sociale veiligheid rondom het gebouw.
- Er dienen zoveel mogelijk bomen te worden behouden. Wanneer dit niet mogelijk blijkt, deze bomen verplaatsen en pas in de laatste instantie dienen ze gekapt te worden. Deze gekapte bomen moeten binnen het plangebied gecompenseerd worden.
- Voor de technische eisen van water, bomen, groen, verlichting en afvalverzameling geldt het Handboek Openbare Ruimte en de Eisen zoals vastgesteld door de BlnG (Beheer, Inrichting, Gebruik).
- Het 'groen, tenzij' principe is van toepassing, de openbare ruimte krijgt een zo groen mogelijke inrichting.

3.5 Energie en duurzaamheid

Energie

- Het plan draagt bij aan een duurzame stad op het gebied van energie en circulariteit.
- Het gebouw voldoet aan BENG 1, waarbij het streven is om de energiebehoefte zo laag mogelijk te houden.
- De ontwikkelaar onderzoekt welke mogelijkheden er zijn om zoveel mogelijk binnen het plan zelfvoorzienend te zijn in de warmte- en koude vraag.
- Ook wordt bij het ontwerp rekening gehouden dat de eindgebruiker comfort ervaart en geen hoge energielasten heeft.
- De bewoners krijgen online inzage in hun gedrag ten aanzien van hun energieverbruik. Zo leren ze zuinig om te gaan met de beschikbare energie.
- Geen dak blijft onbenut. Zichtbare daken worden groen ingevuld de overige daken worden benut voor toepassing van PV panelen. Door de toepassing van PV-panelen kan de energie direct gelijktijdig gebruikt worden door thermische- of elektrische opslag. Er wordt ingezet op maximale invulling van PV.
- Het verwarmen en koelen van gebouwen vindt plaats op een wijze waarbij de energiebehoefte zo laag mogelijk is.
- Het gebouw wordt op een zodanige wijze gebouwd dat de energievraag zoveel mogelijk wordt beperkt. Ambitie van de

- gemeente voor nieuwbouwwoningen: een energiebehoefte van maximaal 25kWh/m².a (BENG 1) en CO₂-neutraal (motie 2017/61: Utrecht bouwt BENG).
- Benodigde energie voor de gebouwde omgeving wordt waar mogelijk duurzaam op de eigen locatie opgewekt.
- Onderzoeken of er mogelijkheden zijn voor een WKO.
- Gasloos bouwen.
- De piekbuffering onderzoeken, zowel voor elektriciteit als warmte.
- Bij de aanleg van meer dan 10 parkeerplaatsen, moet er minimaal één oplaadpunt gemaakt worden. Daarnaast moeten er lege mantelbuizen gelegd worden voor minimaal één op de vijf parkeerplaatsen. De gemeente geeft de ontwikkelaar in overweging mee om bij nieuwbouw of grootschalige verbouw voor alle parkeerplekken lege mantelbuizen en/of laadpunten aan te leggen, gezien de huidige snelle ontwikkelingen op het gebied van elektrisch vervoer.

Circulair bouwen

- Circulair slopen en bouwen wordt door de initiatiefnemer onderzocht en onderbouwd.
- Er wordt gebruik gemaakt van het 'Gebouw materialen paspoort'.

Klimaatadaptatie

- Toepassen van klimaatadaptieve maatregelen zoals meer groen, waterdoorlatende verharding en infiltratiegebieden.
- Uitgangspunt is dat minimaal 90% van de jaarlijkse neerslag wordt vasthouden t.b.v. infiltratie op de plek waar het valt. Dat betekent in de praktijk vaak gemiddeld een bergingsopgave van 15 mm/ m² verhard oppervlak. Daarnaast dient voorkomen te worden dat wateroverlast schade veroorzaakt, zoals instromend water in het gebouw, als maatgevende neerslag geld hier 80 mm/neerslag in een uur.
- Voldoende vloerpeil hoogte.

Diervriendelijk bouwen

- Er wordt natuur inclusief gebouwd, in ieder geval voor vleermuizen, gierzwaluw en de huismus.
 - Gierzwaluw: Gierzwaluwen zijn bewoners van stenige gebieden en dus van de stad. Van oorsprong zijn het rotsvogels. Ze houden vooral van stadswijken met rommelige dakbedekkingen. Omdat dit steeds minder voorkomt zijn ze in aantal achteruit gegaan. Het inbouwen van neststenen is een oplossing.
 - Vleermuizen: het plangebied ligt aan de groenstructuur waarlangs vleermuizen (gaan) foerageren. Als er vleermuisverblijven worden ingebouwd kunnen de vleermuizen makkelijk het gebouw in. Zeker in een groot gebouw kun je groepsverblijfsplaatsen kwijt.
 - Huismus: de huismus heeft meer nodig behalve nestplekken. Ook beplanting die voor voedsel en schuilplaats zorgt. Zoals groen blijvende struiken waar ze 's nachts in overnachten. Die zijn in de buurt aanwezig. Inbouwnestkasten kunnen een waardevolle toevoeging zijn.

3.6 Gezondheid

Om op de Beneluxlaan 901 te komen tot een gezonde en levendige locatie wordt bij deze ontwikkeling aandacht gevraagd voor de verschillende aspecten van gezonde verstedelijking.

- Een gezond binnenklimaat langs een drukke binnenstedelijke weg (Beneluxlaan).
- Ten minste één geluidsluwe gevel bij de woningen, strenge eisen aan de gevels die sterk aan geluid onderhevig zijn, vereisten aan akoestisch goede woningindeling en rustige buitenruimte.
- Gezonde & duurzame mobiliteit stimuleren.
- Kwetsbare groepen niet aan de drukke binnenstedelijke weg (Beneluxlaan) situeren.
- Ontmoeting in het gebouw tussen bewoners onderling en bezoekers mogelijk maken.
- Groen, tenzij, door zoveel mogelijk te vergroenen in, om en op het gebouw.

Geluidhinder

- De gemeente hanteert een ambitiewaarde voor geluid van 63 dB.
- Een geluidsbelasting tussen de wettelijke voorkeursgrenswaarde en de wettelijke maximale waarde vraagt om een afweging met aanvullende eisen.
- Er is een geluidsonderzoek nodig naar alle gezoneerde wegen en spoorwegen (sneltram) en de eventuele maatregelen om de ambitiewaarde te halen.

3.7 Afvalinzameling

De afvalinzameling moet nader worden afgestemd met de Gemeente en afgestemd met de afvalinzameling in de omgeving. Uitgangspunt is ondergrondse inzameling die goed bereikbaar is voor zowel bewoners als de ophaaldiensten. De inzamelpunten moeten worden ingetekend in het VO-Inrichtingsplan voor de openbare/buitenruimte.

Hoofdstuk 4 Onderbouwing

4.1 Beleidskader

Onderhavige ontwikkeling past binnen de gemeentelijke Omgevingsvisie inclusief de Woonvisie, de Ruimtelijke strategie Utrecht en het provinciale- en rijksbeleid.

Gezond stedelijk leven

Steeds meer mensen kiezen voor Utrecht. Het is een aantrekkelijke en centraal gelegen stad met een goed opgeleide bevolking, een rijk cultureel aanbod en veel groen en natuur. Een stad waar mensen zich thuis voelen, naar elkaar omkijken en waar je jezelf kunt zijn. We willen ruimte geven aan de groei van de stad én we willen onszelf blijven. Een stevige opdracht, maar ook een kans om een nog prettigere stad te worden.

Utrecht wil een stad zijn waarin gezondheid en leefbaarheid voorop staan. We investeren in een betere kwaliteit van leven voor iedereen. We willen minder verschillen in de stad tussen mensen en tussen wijken als het gaat om inkomen, gezondheid, opleiding en leefomgeving. We zetten daarom in op: meer betaalbare woningen, een prettige en veilige woon- en werkomgeving, werk voor iedereen, verbeterde bereikbaarheid, betaalbare duurzame oplossingen en zorg dichtbij voor mensen die dat nodig hebben. Om dit te bereiken is lef, ambitie en samenwerking nodig. Samen werken we aan een gezonde en prettige stad voor iedereen.

Groei van de stad

Groen, water en een prettige leefomgeving in en om de stad is belangrijk. Het maakt ons gezond en gelukkig en draagt bij aan een betere leefomgeving en een klimaatbestendige stad. Het is daarom extra belangrijk dat we in onze snelgroeiende stad rekening houden met de juiste balans tussen woningen en natuur. We willen niet alleen bouwen,

maar ook zorgen voor nuttig en voldoende groen bij jou om de hoek. En een beter bereik van de natuur buiten de stad.

In 2030 is het aantal inwoners van Utrecht toegenomen van 350.000 in 2020 tot 450.000, maar het oppervlak van de stad neemt niet toe. Daarom maken we gebruik van ruimte in de bestaande stad, bijvoorbeeld oude industrieterreinen of parkeerplaatsen zoals de Merwedekanaalzone en het Beurskwartier.

Meer woningen bouwen én zorgen voor een prettige en groene leefomgeving betekent dat we slim moeten omgaan met de beschikbare ruimte. Want een toename van inwoners in de stad heeft effect op drukte, geluid en luchtkwaliteit. Iedereen heeft daarbij weer andere wensen. Groen en water zijn belangrijk omdat het plekken zijn waar men tot rust komt in onze bruisende stad. Het zorgt ervoor dat men zich gezond voelt en het zet aan tot bewegen.

Momenteel wordt er hard gewerkt aan een nieuwe RSU (Ruimtelijke Strategie Utrecht). De bestaande RSU (2030) is het vertrekpunt: de Uitgangspunten van het Gezond Stedelijk Leven geven samen met de ongekende groei van de stad aanleiding tot het verlengen van de tijdshorizon (tot 2040) en het herijken van de koers.

Mobiliteitstransitie

Om onze groeiende stad gezond en bereikbaar te houden, geven we voorrang aan schone manieren van vervoer die zo min mogelijk ruimte innemen. Lopen, fietsen en openbaar vervoer dus. Zo houden we de lucht schoner en de straat rustiger en veiliger. Samen werken we aan een gezonde en prettige stad voor iedereen.

Op plekken in de stad waar de ruimte beperkt is, geven we daarom steeds vaker voorrang aan fietsers en voetgangers waardoor er minder ruimte is voor auto's. Doorgaand verkeer rijdt zoveel mogelijk buiten de stad om. We richten veel straten opnieuw in. Voor een aantrekkelijke en veilige woonomgeving brengen we de snelheid terug naar 30 km/u. Denk aan de Malie- en Tolsteegsingel, de Maliebaan, de Voorstraat en 't Goylaan. We stimuleren schoner woon- en werkverkeer met de aanleg van snelfietsroutes en gratis overdekte fietsenstallingen. En we bouwen nieuwe woonwijken waar een eigen auto niet nodig is zoals de Merwede- en de Cartesiusdriehoek. Hier deel je een auto met de burens. Het betekent dat we allemaal ons reisgedrag moeten aanpassen. Dat is niet voor iedereen gemakkelijk of logisch. Maar het is nodig om genoeg ruimte in de stad te houden voor iedereen.

Woonvisie

Het aantal inwoners groeit naar verwachting naar 450.000 in 2040. Dat zien we terug in het grote aantal woningzoekenden. Op dit moment kan de woningmarkt niet aan die vraag voldoen. Dat leidt tot hoge woningprijzen. We lopen het risico dat straks alleen mensen met een hoog inkomen in Utrecht kunnen wonen. Of dat er grote verschillen ontstaan tussen wijken met voornamelijk koopwoningen en wijken met sociale woningbouw.

Utrecht wil een stad blijven waar ruimte is voor iedereen. Een stevige opdracht en tegelijkertijd een kans om onze ambities op de woningmarkt waar te maken. Daarom grijpen we de groei van de stad met beide handen aan om kwaliteit toe te voegen. We bouwen in een verhoogd tempo aan een gevarieerd woningaanbod. Met meer betaalbare woningen en doorgroeimogelijkheden in alle wijken van de stad. Dit vraagt nauwe en inventieve samenwerking met onze partners op de Utrechtse woningmarkt. Samen werken we aan een gezonde en prettige stad.

Om het verwachte aantal inwoners in Utrecht in 2040 een thuis te kunnen bieden, zijn er 60.000 nieuwe woningen nodig. Om iedereen die in Utrecht wil wonen een eerlijke kans te geven, investeren we de komende jaren in sociale- en middenhuurwoningen, betaalbare koopwoningen en een

betere doorstroming. Om de kwaliteit van wonen in wijken te verbeteren, verdelen we nieuwe koop- en huurwoningen beter over de stad, zodat gemengde wijken ontstaan die een goeie afspiegeling zijn van de inwoners van onze stad.

Voorwaarden voor middenhuur volgens het Actieplan middenhuur

- Als bovengrens van het middenhuursegment wordt een kale huur van maximaal € 991,55 gehanteerd (prijsspeil 1-1-2020), jaarlijks te indexeren met de 'consumentenprijsindex (CPI) alle huishoudens' volgens de 'jaar-op-jaarmethode' op basis van de reeks 2015 = 100. De ondergrens van het middenhuursegment is vastgesteld op de liberalisatiegrens.
- Een middenhuurwoning heeft een maximale huurverhoging gelijk aan inflatie volgens de jaar-op-jaarmethode' van 'CPI-alle huishoudens' op basis van de reeks 2015 = 100 + 1%.
- In het middenhuursegment is de maximale huurprijs gekoppeld aan een gebruikersoppervlak (GBO), van minimaal 50 m² bij een kale huur vanaf de liberalisatiegrens tot minimaal 80 m² GBO bij een kale huur van € 950,00 per maand (prijsspeil 2018).
- Voor het centrum, in concreto de gebieden 'Binnenstad' en 'Stationsgebied', is een gebruikersoppervlak (GBO) vastgesteld van minimaal 40 m² bij een kale huur vanaf de liberalisatiegrens tot minimaal 60 m² GBO bij een kale huur van € 966,15 per maand (prijsspeil 1-1-2019).
- Een middenhuurwoning wordt minimaal 20 jaar in dit segment verhuurd.
- De inkomsteneis voor een huurwoning in dit segment mag niet hoger zijn dan 48x de maandhuur.

Duurzame energie

In een stad met een groeiend aantal inwoners, bezoekers en bedrijven groeit ook de vraag naar energie. Om de CO₂-uitstoot te verlagen en uitputting van fossiele brandstoffen voor te zijn, werken we aan slimme besparingen, het opwekken van meer duurzame energie en nemen we geleidelijk afscheid van aardgas. We maken steeds meer gebruik van zonne- en windenergie, aardwarmte en restwarmte van de industrie.

We zijn regionaal en landelijk in gesprek om deze overstap zo haalbaar en betaalbaar mogelijk te maken voor Utrecht en haar inwoners. De energietransitie is van iedereen en kunnen we alleen samen maken. Het is geen gemakkelijke opgave.

Zo zijn er in Utrecht circa 20.000 woningen en 6.000 andere gebouwen aangesloten op aardgas. Uiterlijk in 2050 moeten alle woningen en bedrijven aardgasvrij zijn. Een hele klus. Dát alle wijken aardgasvrij worden is zeker, maar we weten nog niet precies hoe we dat gaan doen. We moeten een goede andere manier vinden voor het verwarmen van gebouwen. Hier zoeken we samen naar met (huis)eigenaren, woningcorporaties en hun huurders, bedrijven, scholen, organisaties in de wijk, netwerkbeheerders en warmtebedrijven.

Ruimtelijke Visie Kanaleneiland (december 2005) en Gebiedsplan Kanaleneiland Zuid 2010

De gemeente werkt momenteel aan een nieuwe omgevingsvisie voor de wijken Kanaleneiland en Transwijk. De planning is dat de omgevingsvisie in het voorjaar van 2021 vastgesteld kan worden. Tot die tijd is de Ruimtelijke Visie Kanaleneiland (vastgesteld op 8 december 2005) het meest actuele beleidsdocument voor de wijk.

In deze visie is het beleid voor de woningmarkt om een gevarieerder aanbod aan woningen en woonmilieus te realiseren om draagkrachtigere bewoners met een stedelijke woonwens te behouden en aan te trekken. Ook het verbeteren van de kwaliteit van de bestaande betaalbare woningvoorraad is een ambitie. Dit betekent een wijziging van de aard van het woningaanbod door middel van sloop/nieuwbouw, herpositionering en woonmilieudifferentiatie.

Voor wat betreft woonbebouwing heeft de gemeente het doel om bij herstructurering meer differentiatie aan te brengen in woningdichtheden, woonsferen en woningtypen. Uitgangspunten hierbij zijn dat het totaal aantal woningen in Kanaleneiland minimaal gelijk blijft en dat er gestreefd wordt naar een hogere overall woningdichtheid van circa 80 woningen per

hectare (nu circa 60 woningen per hectare). Tussen de deelgebieden moet echter wel een differentiatie in woningdichtheid worden aangebracht.

In het Gebiedsplan Kanaleneiland Zuid 2010 is over de woonvoorraad verder benoemd dat (met name de kern van) de wijk wordt gedomineerd door portiekflats zonder lift. Deze woningen zijn niet erg geliefd bij sociale stijgers en ongeschikt voor ouderen. Om deze groepen aan de buurt te binden moet in ieder geval geïnvesteerd worden in verbetering van de uitstraling en identiteit van de flats en moet zo mogelijk nieuw worden gebouwd.

De conclusie van de analyse in het Gebiedsplan is dat stedenbouwkundige structuur van de wijk goed is en de volgroeide natuur op veel plaatsen prachtig. Maar de buurt is wel versleten en aan een grondige opknappbeurt toe. De flats zijn in de loop de jaren 'verschilderd'. De oorspronkelijke ontwerpqualiteiten zijn verloren gegaan. Bovendien mag de soberheid van weleer, bijvoorbeeld bij de entrees, plaats maken voor een meer duurzame uitstraling. Ook bij de eengezinswoningen laat de uitstraling wel eens te wensen over. Met name de erfafscheidingen verdienen daar aandacht. De bewoners willen dat de buurt er weer verzorgd uit gaat zien. Ook willen zij een herkenbare identiteit, want nu lijken de stempels teveel op elkaar.

De ontwikkeling van de Beneluxlaan zorgt voor een kwaliteitsimpuls en een duurzame uitstraling van de entree in de wijk. Daarmee krijgt de stempel een herkenbare identiteit.

Welstandsnota Utrecht

De Welstandsnota Utrecht heeft tot doel het bieden van meer samenhang in het beleid dat zich richt op het uiterlijk van de stad. Ook biedt het een inhoudelijk, objectief kader waarmee de rechtszekerheid voor de initiatiefnemer wordt gediend en worden efficiënte en transparante procedures voor de welstandszorg vastgelegd. In de Welstandsnota Utrecht (deelgebied Zuidwest: Kanaleneiland en Transwijk) wordt onderscheid gemaakt in vier beleidsniveaus: open, respect, behoud en stimulans.



Legenda Beleidskaart

- | Niveau's | Aanduidingen |
|------------------------------------|-----------------------|
| Open | Ontwikkelingsgebieden |
| Respect | Grens van het gebied |
| Behoud | |
| Stimulans | |
| Rijks- en gemeentelijke monumenten | |
| Gemeentelijke monumenten | |
| Beschermde stadsgezichten | |

Ligging in de stad



Afbeelding:
Welstandsnota Utrecht

Het plangebied is op de analysekaart aangeduid als 'open'. Hiervoor geldt dat verandering of handhaving van het bebouwingsbeeld beide mogelijk is, zowel naar structuur als naar architectuur, maar met behoud van landschappelijke waarden. Dit betekent:

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

4.2 Functies

Het plan voor de Beneluxlaan 901 draagt bij aan een gezonde en duurzame groei van de stad, zoals als ambitie opgenomen in het Coalitieakkoord en uitgewerkt in de Ruimtelijke Strategie Utrecht en de Woonvisie. Ook draagt het bij aan de opgave voor de gemeente Utrecht om vooral binnenstedelijk te verdichten.

In de woonvisie en de Ruimtelijke strategie Utrecht (RSU) zijn passend en betaalbaar wonen belangrijke doelstellingen. De ambitie van de gemeente is namelijk om meer balans te brengen in vraag en aanbod en de bestaande mismatch in de woningvoorraad aan te pakken. Daarom is het streven om fors bij te bouwen, zodat ook de doorstroming weer op gang kan komen. Er wordt gestreefd naar een woningvoorraad die in 2040 voor 35% bestaat uit sociale huurwoningen (inclusief zelfstandige studentenhuurvesting en waarvan minstens 70% behoort tot de kernvoorraad) en voor 25% uit woningen uit de middencategorie (middenhuur en goedkope en betaalbare koop). Zowel in de middencategorie als in het sociale segment moet hiervoor een inhaalslag gemaakt worden. In het coalitieakkoord "2018-2022 Utrecht: "Ruimte voor iedereen" is tevens aangegeven dat de groei ten goede komt aan iedereen en dat Utrecht een stad is waar mensen betaalbaar kunnen wonen. Door dit project stijgt het aantal woningen in de stad.

Initiatiefnemer realiseert 100% van de woningen (2- en 3-kamer appartementen) in de middenhuur, conform de uitgangspunten van het Actieplan Middenhuur. De initiatiefnemer realiseert een divers aanbod van circa 200 woningen.

Het toevoegen van 100% van het nieuwbouwprogramma in de middenhuur categorie draagt bij aan het streven uit de woonvisie om in Zuidwest woningen in de categorie middenhuur toe te voegen. Aangezien in Kanaleneiland Zuid het percentage sociale huur hoog is zetten we conform de woonvisie in op het toevoegen van woningen in de midden-categorie, waarmee deze ontwikkeling bijdraagt aan de inhaalslag die in het middensegment urgent is. Om doorstroming van sociale huur naar middenhuur en toewijzing aan middeninkomens te bevorderen onderzoeken we ook met de ontwikkelaar of de voorrangsregels van par. 2.4a van de Huisvestingsverordening en de afspraken daarover in het Stadsakkoord Wonen (par. 5.1) hier mogelijk zijn.

Ook zal de initiatiefnemer onderzoeken welke mogelijkheden er naast het rolstoel bewoonbaar ontwerpen zijn om een deel van de woningen specifiek voor ouderen aantrekkelijk te maken. Dit in het licht van de toenemende omvang van deze groep, de toenemende zorgbehoefte, de woonomgeving en de nabijheid van voorzieningen, de wens en noodzaak tot langer zelfstandig wonen en het bevorderen van doorstroming van groot naar beter. Dit is in lijn met het Uitvoeringsprogramma 'Utrecht toegankelijk voor iedereen'.

In de plint is verder ruimte voor 500 – 1.000 m² bvo met daarin publiekgerichte/wijkondersteunende functies dan wel een kantoorfunctie.

4.3 Ruimtelijk

De planlocatie ligt aan de Beneluxlaan in de wijk Kanaleneiland in Utrecht Zuid-West. De wijk kent een sterk ruimtelijk systeem: de wijk is als één geheel ontworpen na de Tweede Wereldoorlog met de moderne tuinstad als gedachte. Dit ruimtelijk systeem bestaat onder andere uit stempels (repetierend ensemble van bebouwing), en een sterk hoogbouw principe. Dit hoogbouw principe bestaat uit torens (70+m hoog) op knopen van stedelijke schaal (24 Oktoberplein, 5 Meiplein, Europaplein) en bebouwing in de vorm van schijven van 32m hoog aan de Beneluxlaan en het Amsterdam Rijnkanaal. In de oorspronkelijke plannen was er op deze locatie in een toren voorzien.

De afgelopen decennia zijn vernieuwingen in de wijk uitgevoerd binnen dit systeem, of is er een totaal nieuw ruimtelijk systeem geïntroduceerd (vernieuwing van de As Kanaleneiland).

De ontwikkeling van de Merwedekanaalzone betekent een nieuwe structuur bebouwing in Zuidwest: de sterke bebouwingsrand die wordt gevormd aan de Europalaan versterkt het contrast tussen Park Transwijk en de bebouwing eromheen.

Tevens wordt er een groen, fijnmazig langzaam verkeersnetwerk ontwikkeld, als verankering van de Merwedekanaalzone in het stedelijk weefsel en facilitator van gezond stedelijk leven. Dit groene netwerk verbindt de Merwedekanaalzone zowel in het westen als in het oosten met omliggende wijken en biedt ruimte voor langzaam verkeer zich op een aantrekkelijke, gezonde en aantrekkelijke manier door de zuidzijde van de stad te bewegen. De principes voor hoogbouw zijn in de Merwedekanaalzone deels gelijk aan de opbouw in Kanaleneiland: stedelijke knopen worden ook hier geaccentueerd door torens (70+m hoog). Tevens wordt een bebouwingslaag aan hoge gebouwen aan toegevoegd ter markering van de kruisingen tussen stedelijke hoofdwegen en dit langzame verkeersnetwerk. Deze hoge gebouwen kennen een lagere hoogte en zijn tussen de 50 en 60 meter hoog.

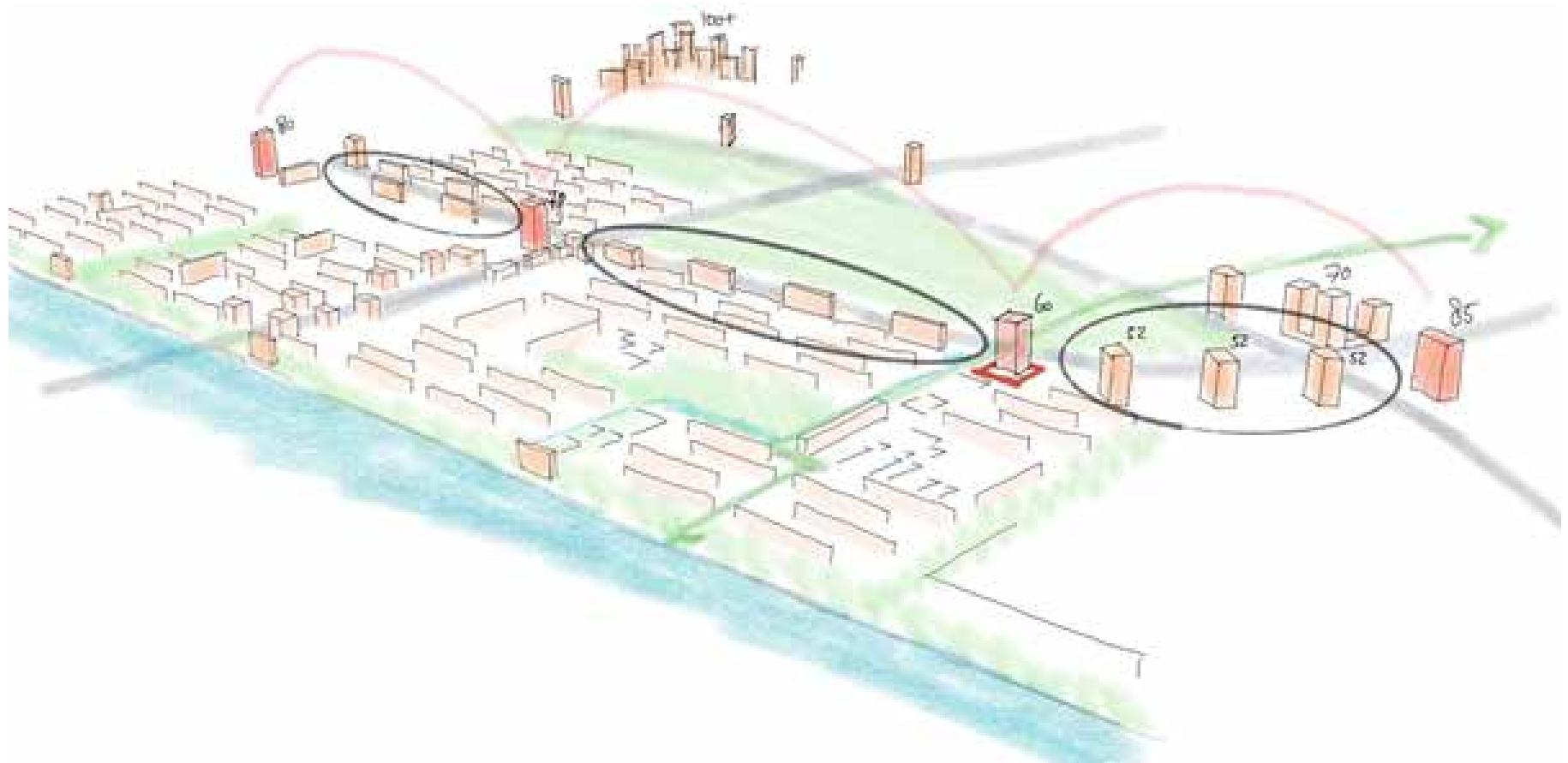
De planlocatie ligt ook op een dergelijke kruising: die tussen de Beneluxlaan en het langzaam verkeersnetwerk. Tevens dient de Vasco da Gamalaan, als wijkentree. Wanneer het principe van het accentueren van deze routes rondom Park Transwijk in het geheel wordt toegepast, is het bouwen van een hoog gebouw op deze locatie goed denkbaar.

Ook in de context van de bebouwing langs de Beneluxlaan is het stedenbouwkundig wenselijk om op deze locatie een hoog gebouw te realiseren. De ruimtelijke begeleiding van de Beneluxlaan bestaat tussen het 24 Oktoberplein en het Europaplein uit drie segmenten, zie figuur 2. Twee segmenten met wandbebouwing (schijven) en één segment met 52 meter hoge torens, in de bocht van de Beneluxlaan. Deze segmenten zijn gescheiden door torens op de stedelijke knopen.

De planlocatie, en de ligging waar de wijkentree, langzaam verkeersroute en de Beneluxlaan samenkomen, maken dit een plek voor hoge bebouwing: lager dan de stedelijke knopen, maar hoger dan de torens in de bocht van de Beneluxlaan: ca. 60 meter. Door de toren op een plint van 3 tot 4 bouwlagen te plaatsen, ontstaat relatie met de omliggende schaal van de buurt, terwijl de bovenbouw onderdeel wordt van de Beneluxlaan. De uitstraling is duidelijk: een toren op een plint. De positie, ligging en importantie van de locatie vraagt om een bijzondere, uitgesproken architectuur: passend bij de buurt, en maar met tegelijkertijd een duidelijke identiteit aan de Beneluxlaan.



Afbeelding:
Principe ontwikkeling
Zuidwest, met langzaam
verkeersnetwerk en Park
Transwijk als groene hart



Afbeelding:
Ruimtelijke begeleiding
van de Beneluxlaan, de
planlocatie en de voorziene
langzaamverkeersroute.

4.4 Verkeer en parkeren

SRSRSB

In het mobiliteitsplan, Slimme Routes, Slim Regelen, Slim Bestemmen (SRSRSB) is opgenomen dat lopen, fietsen en reizen met openbaar vervoer de meest ruimte-efficiënte vormen van mobiliteit zijn en daarom wordt heel veel aandacht besteed aan die vervoerwijzen. Daarnaast zijn lopen en fietsen gezonde vormen van mobiliteit. Dit onderstreept het belang van lopen en fietsen nog meer. De voetganger komt op de eerste plek, op de tweede plek komen fietsers.

De belangrijkste keuze in het mobiliteitsplan van de gemeente Utrecht is dat er meer ruimte komt voor voetgangers en fietsers.

Autoparkeren

Bij het bepalen van de verkeersbehoefte wordt rekening gehouden met de nota stallen en parkeren uit 2013 en het addendum Nota parkeernormen fiets en auto (2019).

Het plangebied valt binnen de invloedssfeer van Merwede Kanaalzone 5. Hierdoor wordt bij het bepalen van de parkeerbehoefte vooralsnog rekening gehouden met het scenario (toekomstig) betaald parkeren: de auto- en fietsparkeernorm uit de nota Stallen en Parkeren (maart 2013) zone B1, stedelijk met betaald parkeren.

Wanneer er niet wordt ingestemd met de invoering van betaald parkeren in de omgeving van Deelgebied 5 MWKZ of wanneer besluitvorming uitblijft, zal deze locatie als maatwerklocatie worden voorgesteld. Indien bovenstaande scenario's geen bestuurlijke goedkeuring krijgen gelden de auto- en fietsparkeernormen uit de dan vigerende nota Stallen en Parkeren.

In principe geldt voor nieuwe ontwikkelingen dat de parkeerbehoefte op eigen terrein moet worden opgevangen. In bijzondere gevallen kan hier onderbouwd van worden afgeweken, bijvoorbeeld door een parkeerdruk meting in de buurt uit te voeren.

In de bestemmingsplanfase wordt de verkeersaantrekkende werking nader onderzocht als onderdeel van de Mer-beoordeling (zie § 5.11). Verdere potentiële mogelijkheden voor dubbelgebruik van de parkeer-voorziening, de beste plek voor de deelauto's en eventuele inzet van andere (smart) mobilitydiensten zijn onderdeel van de afspraken in de anterieure overeenkomst.

Fietsparkeren

Om ervoor te zorgen dat de bewoners hun fiets in de bergingen/stallingen stallen, moet het fiets parkeren in pandig en logisch worden gesitueerd in het plan. Voor de fietsenstalling gaan we uit van gelijkwaardigheid waarbij er een gemeenschappelijke stalling bereikbaar is vanaf maaiveld en er in de woningen groter dan 50 m² GO een berging van 2,7 m² aanwezig is conform de 'bijlage fietsparkeren woningbouw bij addendum Nota Parkeernormen'.

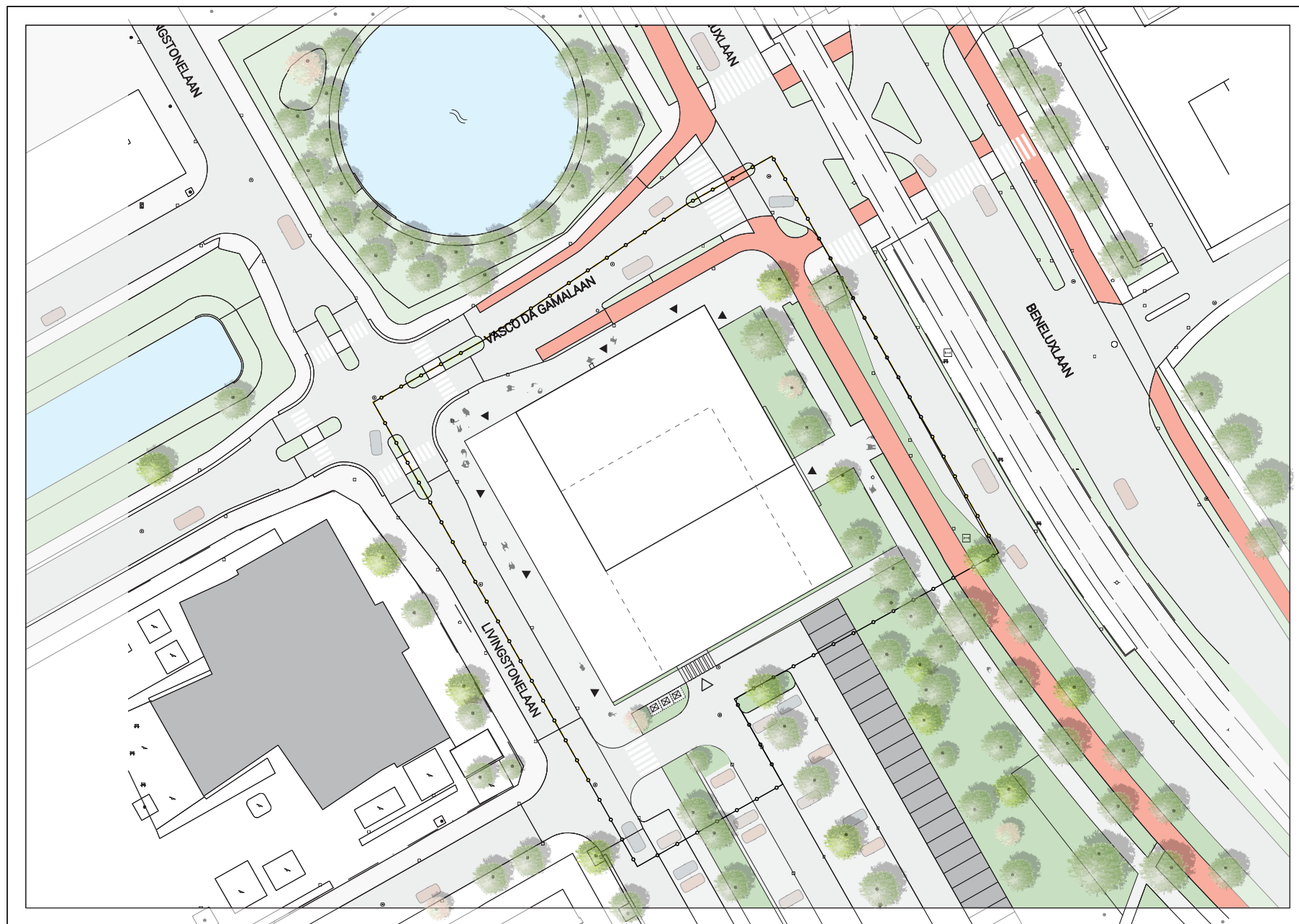
Toegankelijkheid

Utrecht wil een stad zijn die toegankelijk is voor iedereen. Utrecht werkt sinds 2007 aan die toegankelijkheid, eerst met Agenda 22 en nu met het VN-verdrag handicap. Dit verdrag is in 2016 vastgesteld.

4.5 Openbare ruimte

Het projectgebied ligt aan de stedelijke groenstructuur. Het ligt op een kruispunt van 2 ecologische verbindingen. Een verbinding loopt in oost westelijke richting tussen Park Transwijk en het Amsterdam Rijnkanaal. De andere verbinding loopt in noord zuidelijke richting langs de Beneluxlaan. Bij herinrichting wordt gezocht naar mogelijkheden om het groen aan de groenstructuur en openbare ruimte te verbeteren en te versterken.

Het huidige terrein is volledig verhard. Bij de planuitwerking wordt aandacht besteed aan de groene invulling in de omgeving. De plinten zijn open en levendig. Dichte of gesloten plinten zijn vermeden aan in ieder geval de Beneluxlaan, Vasco da Gamalaan en Livingstonelaan. Het parkeren wordt zoveel mogelijk uit het zicht van de openbare ruimte opgelost.



Afbeelding:
Schetsontwerp
inrichting maaiveld

Daarnaast blijft de groenstructuur aan de Beneluxlaan gehandhaafd en bevindt de entree van het parkeren zich aan het naastgelegen parkeerterrein. Er is ook speciale aandacht voor de aansluiting tussen de nieuwbouw en het vrij smalle trottoir aan de Vasco da Gamalaan.

4.6 Gezonde verstedelijking

In Utrecht werken we aan Gezond Stedelijk Leven voor Iedereen. We doen dit onder andere door mensen te laten wonen en werken in een gezonde leefomgeving. In de nota Volksgezondheid: Gezondheid voor Iedereen is gezonde leefomgeving opgenomen als één van de 7 speerpunten. Een gezonde leefomgeving bestaat uit drie onderdelen: de druk op de gezondheid moet zo laag mogelijk zijn, ook wel gezondheidsbescherming genoemd, Gezond leven wordt gemakkelijk gemaakt, ook wel gezondheidsbevordering genoemd en prettig voelen in de leefomgeving.

De ambitie van de nota is dat mensen op een prettige, gezonde manier in de groeiende stad Utrecht kunnen wonen, werken en leven. Met de nota worden kansen benut door gezondheid te koppelen aan gebiedsontwikkeling, duurzaamheid, mobiliteit en sociale- en economische ontwikkelingen.

Binnenstedelijke verdichting brengt gezonde kwaliteiten met zich mee zoals het behoud van groen om de stad en autoluwe wijken die actieve mobiliteit en ontmoeting stimuleren en daarmee bijdragen aan de gezondheid. Daarnaast biedt het mogelijkheden voor gemengd wonen en het vergroten van het aandeel sociale en middenhuur in de stad.

Er ontstaat, met name rond drukke wegen, echter ook een dilemma tussen gezonde lucht en minimale geluidsbelasting enerzijds en verdichting anderzijds. Dit plan draagt bij aan een gezond binnenklimaat en de overige speerpunten van een gezonde leefomgeving door:

- Een gezond binnenklimaat langs een drukke binnenstedelijke weg (Beneluxlaan).
- Bij het ontwerp en indeling van de woning wordt rekening gehouden met de negatieve effecten van het geluid van de Beneluxlaan.

- Tenminste één geluidsluwe gevel bij de woningen, strenge eisen aan de gevels die sterk aan geluid onderhevig zijn, vereisten aan akoestisch goede woningindeling en een rustige buitenruimte.
- Het stimuleren van gezonde & duurzame mobiliteit.
- Ontmoeting in het gebouw tussen bewoners onderling en bezoekers mogelijk te maken.
- Door zoveel mogelijk te vergroenen in, om en op het gebouw. O.a. volgens het groen tenzij principe.
- Elke woning heeft een privé buitenruimte

Geluid – verkeer en spoor

Eind 2019 heeft het college een nieuwe Nota Volksgezondheid ('Gezondheid voor Iedereen' Volksgezondheidbeleid 2019-2022) vastgesteld. Eén van de speerpunten van deze nota is 'Gezonde leefomgeving'. In een gezonde leefomgeving is de druk op de gezondheid zo laag mogelijk. Ook geluid heeft invloed op de gezondheid van mensen. We werken daarom toe naar normen die op gezondheid zijn gebaseerd. Concreet vertaalt zich dit in een lokale ambitiewaarde van 63 dB (zonder aftrek artikel 110g Wgh) voor nieuwe situaties langs wegen en spoorwegen. Ook zorgen we dat nieuwe ontwikkelingen zoals woningen, niet leiden tot een hogere druk op gezondheid door bijvoorbeeld een slechtere geluidskwaliteit. Als dat toch zo is, dan compenseren we de extra druk door aanvullende maatregelen (luwe zijde).

De kaderstelling wordt naast de Nota Gezondheid voor Iedereen gevormd door de Wet geluidhinder; de Wet ruimtelijke ordening en de Geluidnota Utrecht en na 1-1-2022 door de Omgevingswet. Omdat deze planvorming vermoedelijk voorzien is om voor die tijd planologisch te worden vastgelegd wordt deze laatste nu buiten beschouwing gelaten. Verder moet in het kader van een goede ruimtelijke ordening mede op grond van de geluidnota onderzocht worden wat het effect van de planvorming (o.a. verkeersaantrekkende werking) op zijn omgeving is. Als dit effect significant is moeten er mitigerende maatregelen worden afgewogen.

De ontwikkellocatie Beneluxlaan 90-909 ligt binnen het invloed gebied van de Beneluxlaan en de sneltram Utrecht-Nieuwegein/IJsselstein. Naar deze gezoneerde (spoor)wegen moet geluidsonderzoek voor de Wet geluidhinder worden uitgevoerd. Niet gezoneerde bronnen en het planeffect worden beschouwd in het kader van een goede ruimtelijke ordening.

De geluidbelasting van zowel de Beneluxlaan als de sneltram ligt ruim boven de voorkeursgrenswaarde. Ten behoeve van het ruimtelijk plan moet dit nader onderzocht worden. Aangetoond moet ook worden dat iedere woning in het plan beschikt over een luwe gevel.

[1] Geluidbelastingen voor wegverkeer zijn weergegeven exclusief aftrek art 110g Wgh omdat de ambitiewaarde vanuit gezondheid logischerwijs geen rekening houdt met het toekomstig stiller worden van het autoverkeer.

4.7 Energie en duurzaamheid

Het gemeentebestuur stelt hoge duurzaamheids- en milieueisen aan de bebouwde omgeving met als doel een gezond stedelijk leven voor iedereen, nu en in de toekomst. De hoofdthema's van duurzaamheid zijn de energietransitie, circulaire economie, klimaatadaptatie en diervriendelijk bouwen. De milieuthema's zijn onder te verdelen in geluid, lucht, bedrijven en milieuzonering, geur, flora & fauna, bodemkwaliteit en kwaliteit van de leefomgeving. Al deze thema's stellen eisen aan de ruimtelijke indeling en gebouwen. Gevraagd wordt om een integrale visie op duurzaamheid voor het gebied, met expliciete aandacht voor energie, circulair bouwen en klimaatadaptatie. In deze visie dient men ook aan te geven welke risico's men ziet die succesvolle implementatie belemmeren en hoe die risico's geminimaliseerd kunnen worden.

Onderstaande thema's geven een overzicht van de aandachtspunten en minimale eisen die in de duurzaamheidsvisie terug zullen moeten komen. Deze zijn gebaseerd op de Ruimtelijke Strategie Utrecht, het Utrechtse coalitieakkoord 2018-2022, Warmtevisie Utrecht en de moties "Utrecht bouwt BENG" en "Circulair bouwen".

Algemene duurzaamheid

De gemeente Utrecht zet in op hogere ambities dan de wettelijke vereisten in het bouwbesluit. Omdat nu nog niet is onderzocht op welke manier en in hoeverre hier aan kan worden beantwoord, worden de gebruikelijke ambities gesteld. Voor het gebouw geldt een minimale gemiddelde GPR-gebouwscore van 8. Met de GPR-gebouw (afgekort: GPR) score wordt door middel van vijf thema's (energie, milieu, gezondheid, gebruikskwaliteit en toekomstwaarde) een waarde gegeven aan de algemene duurzaamheid van een bouwontwikkeling. Als gemeente hebben we de licentie van GPR. Op verzoek van de ontwikkelaar kan een sub-licentie worden aangevraagd door de ontwikkelaar. Door het gebruik van een instrument kunnen de keuzes van de ontwikkelaar ten aanzien van dit onderwerp worden verantwoord en onderbouwd in de aanvraag voor bestemmingswijziging en wabo-omgevingsvergunning.

Energie

Energieneutraliteit is één van de kernwaarden van de duurzaamheid ambities van het Utrechts college. Energie vormt dan ook een belangrijk onderdeel van de duurzaamheidsvisie. Hierbij geldt er een aantal randvoorwaarden waar aan voldaan moet worden, maar wordt ook nadrukkelijk gekeken naar de diversiteit in energie(terugwinnings)bronnen, stroom- en warmtebuffering en positieve gedragsbeïnvloeding. De randvoorwaarden voor energie zijn gasloos bouwen en energiezuinigheid. De randvoorwaarden zijn vastgelegd in het Utrechtse Energie Protocol.

Warmte- en koude vraag

Het gebouw wordt op een zodanige wijze gebouwd dat de energievraag zoveel mogelijk wordt beperkt. Ambitie van de gemeente voor nieuwbouwwoningen: een energiebehoefte van maximaal 25kWh/m² jr (BENG 1) en CO₂-neutraal (motie 2017/61: Utrecht bouwt BENG). Daarnaast onderzoekt de initiatiefnemer welke mogelijkheden er zijn om zoveel mogelijk binnen het plan/gebied zelfvoorzienend te zijn in de warmte- en koudevraag van de bebouwing. Dit betekent dat er zo min mogelijk aanspraak wordt gemaakt op externe bronnen zoals stadsverwarming. De benodigde energie voor de gebouwde omgeving wordt waar mogelijk duurzaam op de eigen locatie opgewekt. Wanneer het

mogelijk is worden warmte- of koudeoverschotten van het gebied ter beschikking gesteld aan derden door de systemen te koppelen. Verder is het van belang dat de eindgebruiker comfort ervaart en geen hoge energielasten heeft. Bewoners krijgen online inzage in hun gedrag ten aanzien van hun energieverbruik. Zo leren ze zuinig om te gaan met de beschikbare energie.

Het dakoppervlak benutten voor toepassing van PV panelen, waarvan de energie direct gelijktijdig gebruikt kan worden door thermische of elektrische opslag. Wel is het dakoppervlak beperkt en wordt een deel van de zichtbare daken groen ingevuld om de woon- en leefkwaliteit te vergroten. Wel moet worden ingezet op maximale invulling van PV.

De initiatiefnemer onderzoekt de haalbaarheid van het toerrusten van de woningen met lage temperatuur verwarming (visie op de warmtevoorziening in Utrecht, juli 2017, de piekbuffering onderzoeken (zowel voor elektriciteit als warmte) en of er mogelijkheden zijn voor een WKO. Bij toepassing van bodemwarmtepompen moet rekening worden gehouden met het beperken van uitputting van de bodem: volledige regeneratie van de bodemtemperatuur is het uitgangspunt. Ook moet rekening worden gehouden met het feit dat in grote delen van de stad, inclusief de locatie van het plangebied, alleen het 1e watervoerend pakket tot 50 meter diepte gebruikt kan worden. Bij toepassen van luchtwarmtepompen mag dit niet leiden tot hinder vanwege een overschrijding van aanvaardbare geluidsniveaus.

Gasloos bouwen

Conform het landelijke bouwbesluit worden gasaansluitingen voor nieuwe woningen niet gehonoreerd. Voor de alternatieve energievoorziening is het belangrijk om vanaf het begin van het ontwerp rekening te houden met het ruimtebeslag van de alternatieven voor warmtevoorziening en daarvoor op tijd Stedin en de gemeente aan te haken.

Klimaatadaptatie

De klimaatwetenschappen tonen aan dat de aarde opwarmt, dat klimaatpatronen verschuiven en extremen in weer toenemen.

Voor Nederland betekent dit dat in de toekomst langere periodes met hoge temperaturen worden verwacht, onderbroken door intensievere regenbuien in vergelijking met heden. Binnen stedelijk gebied leidt dit met name tot uitdagingen op het gebied van voldoende waterberging en beperken hittestress in gebouwen en openbare ruimte. Het plan moet bijdragen aan voldoende waterberging op eigen terrein en het beperken van hittestress.

Hemelwater moet op het te ontwikkelen terrein worden geïnfiltreerd en niet worden afgevoerd. Het doel is om 45 mm gerekend over het verharde oppervlak zoals daken en bestrating te kunnen bergen en ter plaatsen te infiltreren. Uitgangspunt is dat 90% van de jaarlijkse neerslag wordt vastgehouden t.b.v. infiltratie op de plek waar het valt. Dat betekent een bergingsopgave van 15 mm/m² verhard oppervlak. Daarnaast moet voorkomen worden dat wateroverlast schade veroorzaakt, zoals instromend water in het gebouw. Als maatgevende neerslag geldt hier 80 mm/neerslag in een uur. Voldoende vloerpeil hoogte is hierbij belangrijk. Om te bepalen op welke manier geïnfiltreerd kan worden is onderzoek ter plaatse noodzakelijk. Grondwaterstand en bodemgesteldheid stellen randvoorwaarden aan de infiltratiemogelijkheden.

Diervriendelijk bouwen

Het projectgebied ligt aan de stedelijke groenstructuur. Het ligt op een kruispunt van 2 ecologische verbindingen. Een verbinding loopt in oost westelijke richting tussen Park Transwijk en het Amsterdam Rijnkanaal. De andere verbinding loopt in noord zuidelijke richting langs de Beneluxlaan. Bij herinrichting wordt gezocht naar mogelijkheden om het groen aan de groenstructuur te verbeteren en te versterken. Dat kan door diervriendelijke maatregelen te treffen. We zien hier kansen voor de gierzwaluw, huismus en vleermuis.

Bij het ontwerp wordt aandacht besteed aan het verbeteren van de biodiversiteit zoals het toepassen van nestkasten van vogels, verblijfplaatsen van vleermuizen en insecten en het toepassen van klimaat adaptieve maatregelen zoals meer groen, waterdoorlatende verharding en infiltratiegebieden.

Groen

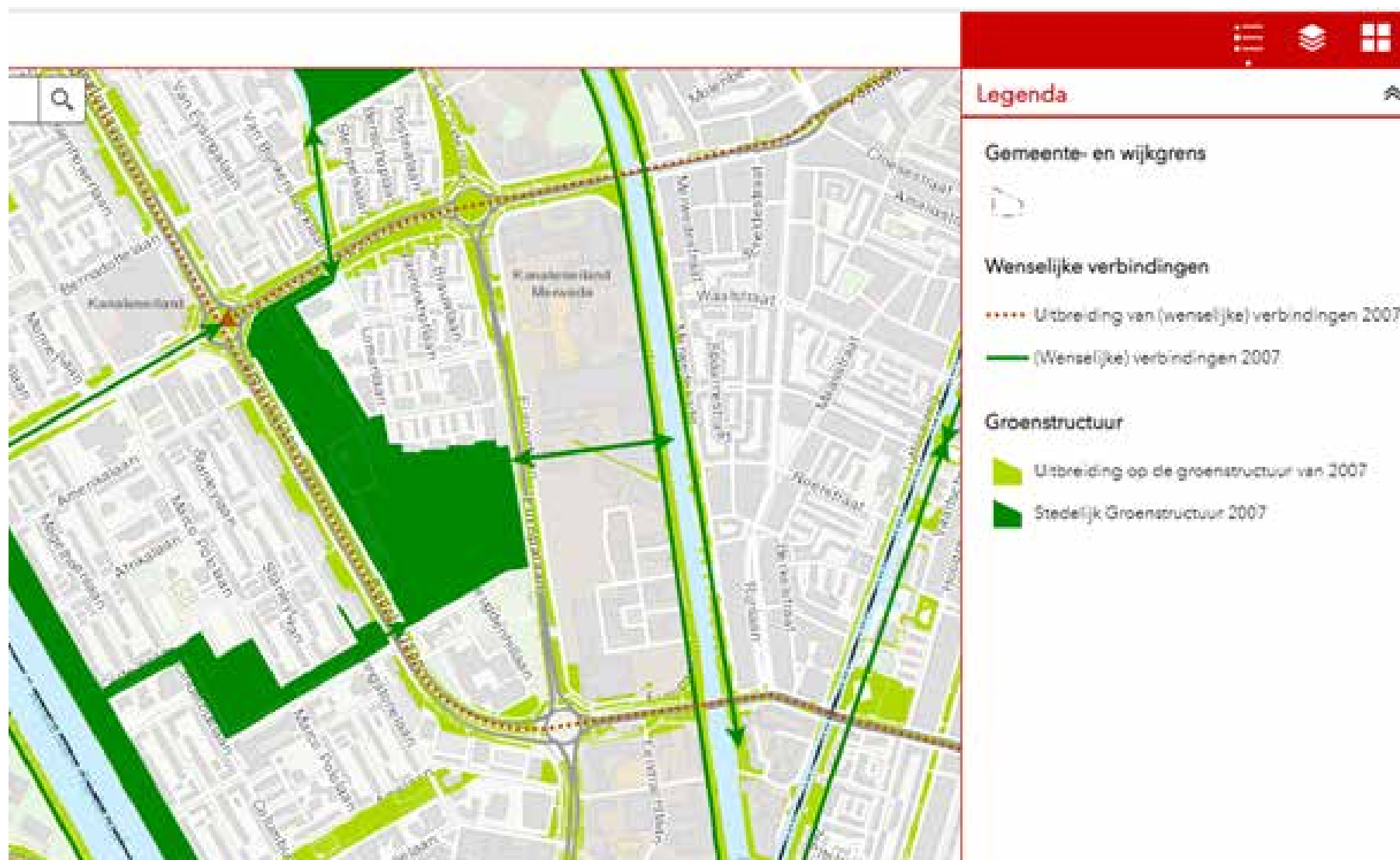
Het plangebied ligt aan de Stedelijke groenstructuur. Het groenstructuurplan 2017-2030 heeft de volgende opgaven: stad en land verbinden, meer kwaliteit en meer groen in de stad en meer groen om de stad, groen en blauw voor 'gezonde verstedelijking' en 'klimaatadaptatie'. In het plan zijn de bestaande en wenselijke stedelijke groenstructuren vastgelegd. Deze groenstructuren hebben zowel een landschappelijke, cultuurhistorische, recreatieve als ook een ecologische functie. Ambitie van dit plan is om door combinatie van de opgaven een meerwaarde te creëren. Bij herinrichting wordt gezocht naar mogelijkheden om het groen aan de groenstructuur te verbeteren en te versterken.

Deze verbindingen kunnen versterkt worden door het plan zo groen mogelijk te maken. Bijvoorbeeld:

- Door diervriendelijk te bouwen (voor vleermuis, gierzwaluw en huismus).
- Groene daken.
- Groene gevels.
- Veel groen (struiken, bomen) rond het gebouw.
- Water- en groendoorlatende bestrating op de parkeerplaatsen.

Afbeelding:
Een uitsnede van de
geactualiseerde kaart
'Visie groenstructuur
2030 Utrecht'.





Afbeelding:
Een uitsnede van de
geactualiseerde kaart
'Visie groenstructuur
2030 Utrecht'.

Hoofdstuk 5 Onderzoek en haalbaarheid

5.1 Geluidhinder

In het kader van de ontwikkeling heeft Aveco de Bondt een quickscan naar de geluidbelasting uitgevoerd (kenmerk 193377_M_WHS_0001, d.d. 18 oktober 2019). De berekende maximale geluidbelastingen zijn 58 dB (Beneluxlaan), 52 dB (Vasco da Gamalaan), 45 dB (Columbuslaan, Europalaan, Marco Pololaan) en 62 dB (trambaan). De geluidbelasting ten gevolge van de Beneluxlaan, Vasco da Gamalaan en de trambaan is hoger dan de voorkeurswaarde maar lager dan de maximale ontheffingswaarde. Er moeten hogere waarden aangevraagd worden. Daarvoor moeten ook geluidbeperkende maatregelen worden beschouwd. De volgende maatregelen kunnen getroffen worden:

- Bronmaatregelen (bijv. verlagen van de verkeersintensiteit, ander asfalt).
- Overdrachtsmaatregelen (bijv. scherm, balkons).
- Maatregelen bij de ontvanger (bijv. isolatie).

Bij de keuze van akoestische maatregelen hebben bronmaatregelen de voorkeur. Als die maatregelen niet haalbaar zijn wordt er gekeken naar overdrachtsmaatregelen en maatregelen bij de ontvanger. Meestal wordt het een combinatie van maatregelen om een zo goed mogelijk woon- en leefklimaat te realiseren voor de toekomstige bewoners.

Als het ontwerp definitief is wordt het akoestisch onderzoek geactualiseerd, waarbij ook het meest actuele verkeersmodel gebruikt wordt. Aangetoond moet worden of het plan daarmee voldoet aan de gestelde eisen en of er aanpassingen nodig zijn. Er is in het ruimtelijk spoor ook een hoger grenswaarde besluit nodig.

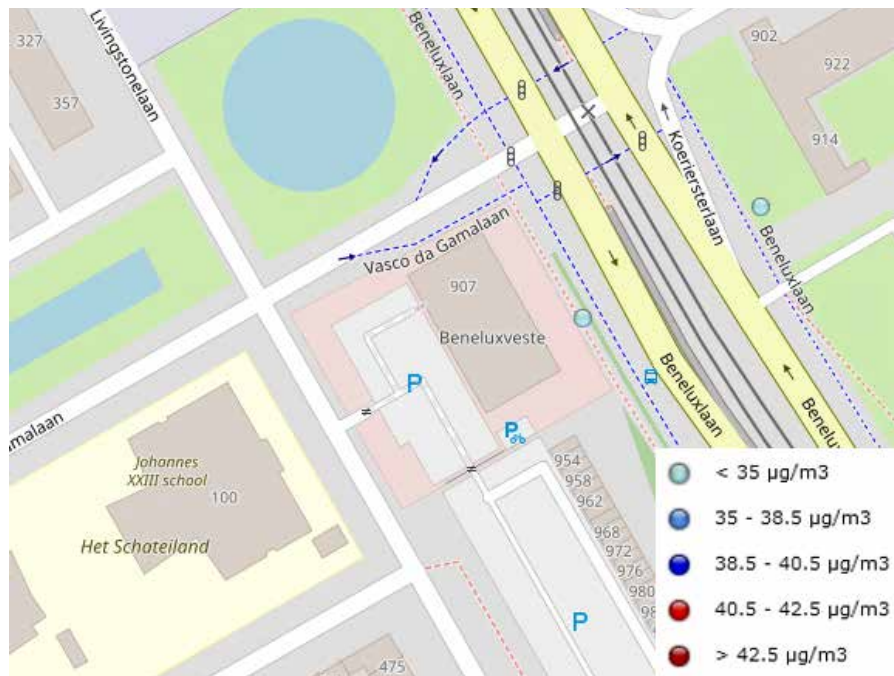
In het kader van de ontwikkeling heeft Aveco de Bondt reeds een quickscan naar de geluidbelasting uitgevoerd (kenmerk 193377_M_WHS_0001, d.d. 18 oktober 2019). De berekende maximale geluidbelastingen voor de gezoneerde geluidsbronnen zijn 58 dB (Beneluxlaan), en 63 dB (trambaan). Voor de niet gezoneerde wegen (30 km/uur) is dit 52 dB (Vasco da Gamalaan), 45 dB (Columbuslaan, Europalaan, Marco Pololaan).

De geluidbelasting ten gevolge van de Beneluxlaan en de trambaan is hoger dan de voorkeurswaarde maar lager dan de maximale ontheffingswaarde. Woningen zijn toelaatbaar als elke woning de beschikking heeft over een geluidsluwe gevel waar tenminste 30% van de verblijfsruimten aan zijn gesitueerd en de geluidsbelasting in de buitenruimte maximaal 5 dB boven de voorkeurswaarde is. Idealiter worden er woningen gemaakt die zowel aan de geluidbelaste kant (Beneluxlaan) een zijde hebben als aan de luwe kant. Als dat niet mogelijk is zal met (al dan niet afsluitbare) balkonschermen de geluidbelasting voldoende moeten worden gereduceerd op de achterliggende gevels. Immers eenzijdige woningen zonder luwe gevel zijn niet toelaatbaar.

De resultaten van de quickscan worden gebruikt bij de verdere planuitwerking en moeten vermoedelijk in het ontwerpproces verfijnd worden. Voor de te volgen ruimtelijke procedure moet een definitief geluidsonderzoek worden opgesteld, waarbij ook het meest actuele verkeersmodel gebruikt wordt. Dit onderzoek moet aansluiten bij de planologisch maximale invulling. Aangetoond moet worden dat het plan daarmee voldoet aan de gestelde eisen. Er is in het ruimtelijk spoor ook een hogere grenswaarde besluit nodig.



Afbeelding:
Geluidbelasting als gevolg
van de Beneluxlaan (bron:
quicksan geluidbelasting).



Afbeelding boven:
Gemonitorde luchtkwaliteit
langs de Beneluxlaan
(bron: NSL monitorinstool).



Afbeelding onder:
Risicovolle inrichtingen,
transportroutes en
buisleidingen in de
omgeving
(bron: Risicokaart)

5.2 Luchtkwaliteit

Het aspect luchtkwaliteit vormt naar verwachting geen belemmeringen voor het plan. Uit de data van de NSL-monitoringstool blijkt dat de jaargemiddelde concentraties voor NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} ter plaatse van de kruising Beneluxlaan/Vasco da Gamalaan al ruim onder de grenswaarden ligt:

- concentratie NO₂ is 27,9 µg/m³ (grenswaarde van 40 µg/m³);
- concentratie PM₁₀ is 20,0 µg/m³ (grenswaarde van 40 µg/m³);
- concentratie PM_{2,5} is 11,9 µg/m³ (grenswaarde van 25 µg/m³).

Het aantal verkeersbewegingen neemt als gevolg van het plan waarschijnlijk toe ten opzichte van het huidige kantoorgebouw. Het plan valt echter onder de Regeling NIBM, waardoor het plan wordt beschouwd als 'niet in betekende mate bijdragend' aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. De grenswaarden voor luchtkwaliteit worden dus naar verwachting niet overschreden. Ten behoeve van de bestemmingsplan-procedure wordt het effect op de luchtkwaliteit verder uitgewerkt.

5.3 Externe veiligheid

Er bevinden zich in de omgeving van het plangebied geen risicovolle inrichtingen, transportroutes voor gevaarlijke stoffen of buisleidingen die relevant zijn voor het plan. Het LPG-tankstation aan het Europaplein is de dichtstbijzijnde risicovolle inrichting. Deze ligt op ruim 470 m afstand.

5.4 Bedrijven en milieuzonering

De gemeente Utrecht streeft naar een situatie waarin wonen en werken in de stad op een goede manier samengaan. Beide functies zijn zeer belangrijk voor Utrecht. Milieuzonering is het middel om nu en in de toekomst:

- te voorkomen dat milieuhinder van bedrijven een negatieve invloed heeft op de gevoelige functies in de omgeving, en tegelijk;
- te vermijden dat de bedrijvigheid wordt belemmerd door de aanwezigheid van woningen en andere gevoelige functies in de nabijheid.

Van belang zijn de invloed van geluid, geur, stof en gevaar van bedrijfsactiviteiten op de gevoelige bestemmingen in de omgeving.

Bij de beoordeling zijn de primaire factoren: het type gevoelige gebied (rustige woonwijk of gemengd gebied) en de situering van bedrijven (bedrijventerrein of functiemenging). Voor het bepalen van de aan te houden afstanden is de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' uit 2009 gebruikt.

De publicatie hanteert een tweetal verschillende omgevingstypen voor de richtafstanden: het omgevingstype 'gemengd gebied' en het omgevingstype 'rustige woonwijk/rustig buitengebied'. Gemengde gebieden betreffen gebieden die langs de hoofdinfrastructuur liggen en/of gebieden met matige tot sterke functiemenging. In een rustige woonwijk en in een rustig buitengebied komen vrijwel geen andere functies voor.

De richtafstanden gelden voor een gemiddeld nieuw bedrijf en gaan uit van een rustig woongebied. Voor gemengde gebieden kunnen de richtafstanden, zonder dat dit ten koste gaat van het leefklimaat, met één afstandsstep worden verlaagd als sprake is van omgevingstype 'gemengd gebied'.

In onderhavig plan is er sprake van een 'gemengd gebied' door de ligging langs de drukke Beneluxlaan en verschillende functies in de omgeving. De richtafstand kan dus met één afstandsstep verlaagd worden. De afstand wordt gemeten tussen de perceelgrenzen.

De volgende relevante functies zijn aanwezig. Bij deze functies is al rekening gehouden met een verlaging van de richtafstand met één afstandsstep als gevolg van het 'gemengd gebied':

- Op circa 18 meter ten zuidwesten bevindt zich een basisschool (milieucategorie 2). Hiervoor geldt een richtafstand van 10 meter.
- Op circa 55 meter ten noorden bevindt zich een fysiopraktijk (milieucategorie 1). Hiervoor geldt een richtafstand van 0 meter.
- Op circa 114 meter ten noorden bevindt zich een transformatorstation (milieucategorie 2). Hiervoor geldt een richtafstand van 10 meter.
- Op circa 60 meter ten oosten bevindt zich een zorgcentrum (milieucategorie 2). Hiervoor geldt een richtafstand van 10 meter.

Er wordt aan de richtafstanden voldaan. Er worden dus geen belemmeringen verwacht op het gebied van hinder als gevolg van geur, stof, geluid en veiligheid.

5.5 Archeologie

In het kader van de ontwikkeling heeft Vestigia Archeologie & Cultuurhistorie een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd (kenmerk V20-4545, d.d. 8 oktober 2020). Op basis van het bureauonderzoek geldt voor het plangebied:

- een middelhoge archeologische verwachting op het aantreffen van resten van tijdelijke bewoning en menselijke activiteit uit de periode Paleolithicum t/m Mesolithicum in de top van het dekzand;
- een hoge verwachting op het aantreffen van resten van bewoning en menselijke activiteit uit de periode vanaf het Neolithicum tot en met de Vroege Middeleeuwen, met de nadruk op de Romeinse tijd in de top van de crevasse-/oeverafzettingen; en
- een hoge archeologische verwachting op het aantreffen van resten van een agrarisch cultuurlandschap uit de Late Middeleeuwen tot en met de Nieuwe tijd direct onder het moderne ophogingspakket.

Aan de overzijde van de straat is in een eerder onderzoek gewezen op een kleiig crevassecomplex, vermoedelijk afkomstig van de Houten stroomgordel. Direct onder een ophogingspakket van 210 - 235 cm dikte was een dunne oeverafzetting aanwezig (circa 10 - 25 cm dikte) met daaronder kleiige geul- en komafzettingen. Een intact dekzandprofiel is binnen de gehanteerde boordiepte van max. 5 m -mv niet aangetroffen, maar zou in wezen onder het veenpakket nog aanwezig kunnen zijn. De dynamiek van het landschap kan echter binnen het huidige plangebied ook een ander beeld opleveren.

In het bureauonderzoek wordt daarom geadviseerd om binnen het plangebied een inventariserend veldonderzoek door middel van verkennende boringen uit te voeren om de archeologische verwachting te toetsen, en de mate van ophoging/verstoring van de bodemopbouw. Dit onderzoek is in gang gezet en in het kader van de ruimtelijke procedure verder uitgewerkt en voorgelegd aan de gemeente.

5.6 Duurzaamheid

Algemene duurzaamheid en energie

In de beginfase van het project is afgesproken dat de mogelijkheden voor realisatie van de ambities van Utrecht op het gebied van algemene duurzaamheid en energie onderzocht worden. In het onderzoek wordt aandacht besteed aan een haalbaarheidsonderzoek met de voorziene energievraag (warmte/koude en stroom) en het beoogde duurzame energieconcept en een onderbouwing van de algehele duurzaamheidsscore.

Op verzoek van Huis te Voorn Vastgoed heeft Aveco de Bondt onderzoek gedaan naar de mogelijkheden om het toekomstige woongebouw te laten voldoen aan het wettelijk kader (EPC en BENG). Daarnaast is onderzocht wat aan aanvullende aanpassingen en voorzieningen noodzakelijk is om een hogere duurzaamheidsscore voor de woningen te behalen. Uit de energievisie blijkt dat toepassing van een warmtepomp systeem met een WKO installatie tot het beste energetische resultaat leidt. Daarnaast heeft een WKO het grote voordeel dat ook (passief) gekoeld kan worden in de woningen. Dit is van belang voor het comfort en de toekomstige BENG eisen.

Het realiseren van een EPC-waarde van 0,2 is bij dit woongebouw mogelijk, bij toepassing van extra bouwkundige maatregelen en het plaatsen van PV-panelen op het hoogste dak. De lagere daken blijven dan beschikbaar als terras of groen dak.

Een energieneutraal gebouw (EPC = 0,0) is lastig haalbaar. Dit vraagt het toepassen van extra isolatie en extreem veel PV-panelen. Een groot deel van de PV-panelen moet tegen de gevel geplaatst worden. Dit heeft esthetisch grote gevolgen en ook brandveiligheid vraagt de nodige aandacht.

In deze energievisie is de invulling van de commerciële ruimten nog niet meegenomen in de energetische beschouwingen. Meestal heeft een commerciële functie een positief effect op het balanceren van een WKO doordat de koudevraag van deze functie hoger is dan de warmtevraag.

Klimaatadaptatie

Waterbuffering op eigen perceel is lastig te realiseren, omdat het perceel geheel bebouwd wordt. Toch wordt het dak van de plint volledig benut voor groen. Er komen groene daken en er wordt een daktuin ingericht.

Dit levert in de eerste plaats een bijdrage aan de steeds noodzakelijker wordende verkoeling van de stedelijke ruimte. Op het gebied van waterberging zal de begroeiing ook een rol spelen wanneer die gekoppeld wordt aan de drainage van de verschillende dakvlakken/plantenbakken en andere plaatsen waar groen in en aan het gebouw aanwezig is. Wanneer de regenval de behoefte van het groen op bepaalde momenten overtreft kan het overtollige regenwater mogelijk worden opgeslagen in bassins of de vijver naast het gebouw.

Circulair bouwen

Circulair bouwen staat sinds 2016 scherp op de agenda, toen de motie 252 werd aangenomen, met daarin de verklaring: "In Utrecht is circulair bouwen de norm". Daarop voortbouwend is in 2020 het actieprogramma Utrecht Circulair 2020-2023 vastgesteld, waarin de prioriteiten en uitdagingen voor de komende jaren worden aangegeven, met als mijlpalen: 50% circulair in 2030 en 100% circulair in 2050. Voor de komende 3 jaar ligt de nadruk op leren en experimenteren, waarna de versnelling mogelijk wordt gemaakt richting de eerste mijlpaal.

Er wordt nog onderzocht hoe circulair bouwen wordt vormgegeven. Hierbij is van belang dat de ingaande materiaalstromen bekend zijn, er een materialenpaspoort wordt opgesteld. Initiatiefnemer zal naar aanleiding van het onderzoek bepalen al dan niet tot flexibel en demontabel bouwen over te gaan.

Hittestress

Door de grote stenige oppervlaktes is het in de steden op zomerse dagen enkele graden warmer dan er buiten. Er worden geen harde eisen gesteld aan temperatuurverlaging, wel zorgt het toevoegen van groen voor temperatuurverlaging.

In de huidige situatie is het plangebied bijna geheel verhard, er is haast geen groen of water in het plangebied aanwezig. In de nieuwe situatie verandert er weinig. De daken waarop bewoners uitkijken worden voorzien van groen. Het andere dak wordt vol gelegd met PV-panelen.

5.7 Bodemkwaliteit

Voorafgaand aan de ontwikkeling wordt daarom een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd waarin de bodemkwaliteit wordt vastgesteld. Aan de hand van het verkennend bodemonderzoek wordt bepaald of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde woonfunctie. Mocht blijken dat de bodemkwaliteit niet voldoende is, moet er een nader onderzoek uitgevoerd worden of een sanering.

Gebiedsplan

Het terrein bevindt zich in de dynamische zone van het Gebiedsplan gebiedsgericht grondwaterbeheer. Dit betekent dat er diepere grondwaterverontreinigingen met vluchtige stoffen aanwezig zijn en dat er een dieptebepanking voor bodemenergie of boringen geldt tot circa 55 m-mv. Bij een grondwateronttrekking of bemaling moet men rekening houden met saneringsmaatregelen, of er kan aansluiting worden gezocht bij de aanpak van het Gebiedsplan.

5.8 Water

Om in te kunnen spelen op de klimatologische ontwikkelingen is als doel gesteld om nieuwe ontwikkelingen zo klimaatrobust en duurzaam mogelijk in te richten. Dit betekent dat het hemelwater zo veel mogelijk op het te ontwikkelen terrein wordt verwerkt (geïnfiltreerd). Uitgangspunt is dat minimaal 90% van de jaarlijkse neerslag wordt vastgehouden t.b.v. infiltratie op de plek waar het valt. Dat betekent in de praktijk vaak gemiddeld een bergingsopgave van 15 mm/ m2 verhard oppervlak. Daarnaast moet voorkomen worden dat wateroverlast schade veroorzaakt, zoals instromend water in het gebouw, als maatgevende neerslag geldt hier 80 mm/neerslag in een uur. Voldoende vloerpeil hoogte is hierbij belangrijk.

Binnen het plangebied bevinden zich verder geen waterkeringen, oppervlaktewateren, watergangen of andere kunstwerken ten behoeve

van de waterhuishouding. Het dichtstbijzijnde water is het wateroppervlak aan de noordzijde van de Vasco da Gamalaan. Dit wateroppervlak is gecategoriseerd als 'primaire water'. Het wateroppervlak heeft een te beschermen natuurvriendelijke oever en een beschermingszone A. De beschermingszone A ligt niet over het plangebied van de Beneluxlaan 901. Zie onderstaand figuur. Het plangebied is reeds verhard, dus er vindt geen extra oppervlakteverharding plaats. Het uitgangspunt is dat bij de bouw gebruik wordt gemaakt van niet-uitloogbare materialen, zodat de grondwaterkwaliteit optimaal blijft. Mocht het nodig zijn tijdens de bouwwerkzaamheden dan vindt er bronbemaling plaats om het grondwater tijdelijk te verlagen.



In het kader van de bestemmingsplanprocedure en de aanvraag omgevingsvergunning wordt een uitgebreide watertoets uitgevoerd waarin toegelicht wordt op welke manier met verschillende aspecten van de waterhuishouding wordt omgegaan. De watertoets wordt voor advies voorgelegd aan het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden (HDSR). Mocht het noodzakelijk zijn, dan worden ook de benodigde vergunningen bij het HDSR aangevraagd (bijvoorbeeld voor bronbemaling).

Afbeelding:
Uitsnede legger
oppervlaktewateren
Hoogheemraadschap
De Stichtse Rijnlanden

5.9 Flora en fauna

In het kader van de ontwikkeling heeft Bureau Schenkeveld een quickscan naar de ecologische waarden uitgevoerd (juni 2020). Uit het onderzoek blijkt het volgende:

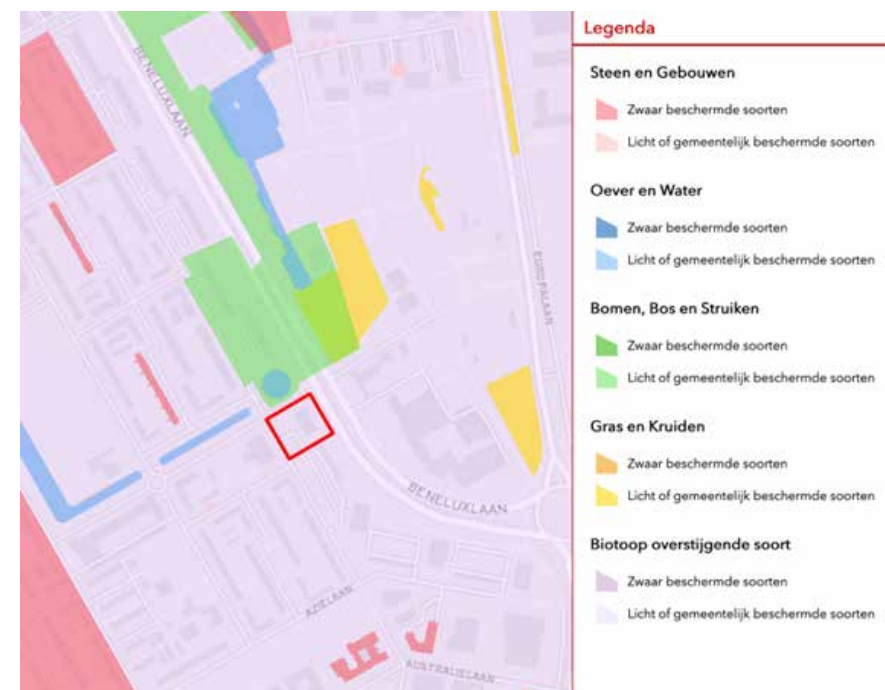
- In het te slopen gebouw zijn geen jaarrond beschermde nesten of verblijfplaatsen van beschermde diersoorten vastgesteld. De aanwezigheid van nesten of verblijfplaatsen kan worden uitgesloten.
- Bij het grondverzet voor het bouwrijp maken verdwijnen er geen groeiplaatsen van beschermde plantensoorten en worden er ook geen verblijfplaatsen van beschermde diersoorten vernietigd.
- Tijdens de bouw van de woontoren kan door lawaai, bouwlampen, trilling, bewegingen verstoring van de beschermde natuurwaarden in de omgeving optreden. In de stedelijke omgeving van de Beneluxlaan zijn de aanwezige dieren echter niet verstoringgevoelig.
- Tijdens de bouw en het gebruik van de woontoren treedt stikstofuitstoot op. De doorrekening van het effect hiervan op de stikstofdepositie op hiervoor gevoelige habitattypen wordt nog uitgevoerd, maar valt hier buiten de vraagstelling.
- Het nieuwe woongebruik en de commerciële functie betekenen een flinke vermeerdering van de verstoring door geluid, licht, trilling en (auto)bewegingen op de omgeving. Deze is echter al hoog. Planten- en diersoorten, die in de omgeving voorkomen zijn hieraan aangepast. De intensivering van het (woon)gebruik en de daarmee verbonden hoeveelheid autobewegingen betekent een toename van de stikstofuitstoot. De woningen worden gasloos gebouwd. Dit betekent een vermindering. Of er een toename of afname van stikstofuitstoot is, vindt plaats in een ander kader. Deze heeft in ieder geval geen effect op beschermde planten- en diersoorten die in de omgeving voorkomen.

Vanuit de zorgplicht wordt wel geadviseerd voorafgaand aan het grondverzet eventueel aanwezige dieren als Gewone pad of Egel weg te vangen en elders, bijvoorbeeld in de aangrenzende groenstrook, terug te zetten.

Op het perceel staan verder drie a vier bomen die verwijderd worden.

In de te verwijderen bomen en struiken nestelen in het voorjaar vogels. De beplanting moet daarom buiten het broedseizoen (15 maart – 15 juli) worden weggehaald of in het broedseizoen eerst gecontroleerd worden op de aanwezigheid van nestelende vogels. In de bomen en struiken zitten geen jaarrond beschermde nesten of verblijfplaatsen van beschermde dieren. Het uitgangspunt is dat de bomen herplant worden. Alleen aan de randen is enige ruimte voor groen. Aanbevolen wordt inheemse soorten van de betreffende standplaats te kiezen zoals Gewone es, Gladde iep, Winter- of Zomerlinde.

Afbeelding:
Natuurwaardenkaart
gemeente Utrecht
(plangebied rood omkaderd)
(bron: quickscan ecologie)



5.10 Kabels en leidingen

Het betreft een volledig particulier initiatief. Het eventueel aanpassen/verleggen van aanwezige kabels en leidingen ten behoeve van deze ontwikkeling is de verantwoordelijkheid van de initiatiefnemer. Op beide percelen zijn zakelijke rechten gevestigd voor het riool en de warmtetransportlijnen. Deze moeten mogelijk verlegd worden. Gezien de benodigde graafwerkzaamheden is al een klic-melding gedaan. Deze wordt bijgevoegd bij de aanvraag omgevingsvergunning bouwen.

5.11 M.e.r.

Het project valt onder een ‘stedelijk ontwikkelingsproject’, zoals genoemd onder categorie D11.2 van de bijlage bij het Besluit m.e.r.. Dit betekent dat voor onderhavig project een m.e.r.-beoordelingsprocedure doorlopen moet worden (artikel 7.16 en verder Wet milieubeheer). Een m.e.r.-beoordeling is een toets van het bevoegd gezag om te bepalen of er bij een voorgenomen activiteit, die genoemd staat in onderdeel D van het Besluit m.e.r., belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden.

De gevolgen voor het milieu moeten beschreven worden in een zogeheten aanmeldingsnotitie. De aanmeldingsnotitie wordt ingediend bij het bevoegd gezag. Binnen zes weken na ontvangst maakt het bevoegd gezag een besluit over de noodzaak van het doorlopen van een m.e.r.-procedure. Het (vormvrije) m.e.r.-beoordelingsbesluit maakt als bijlage onderdeel uit van de stukken behorende bij de planologische procedure en wordt tegelijk met het ontwerpbesluit bekend gemaakt.

5.12 Bomen

Op het perceel staan verder drie á vier bomen die verwijderd worden. Voor het verwijderen van deze bomen is waarschijnlijk een kapvergunning benodigd.

De bomeninventarisatie is op de luchtfoto en in het overzicht weergegeven. De boomnummers 1 t/m 3 bevinden zich op de herontwikkelings-percelen. De overige bomen staan op gemeenteground. In totaal zijn van 11 bomen de eigenschappen in beeld gebracht. Dit betreft Gewone esdoorn, Gewone vlier, Goudes, Hollandse iep, Meelbes en Taxus.



Stedin gas hoge druk	BT Nederland N. datatransp	Gemeente Utrecht datatrans	Provincie Utrecht datatranspo
Stedin middenspanning	enecowarmte laagspanning	Gemeente Utrecht laagspan	Reggefiber Oper datatransp
Stedin datatransport	enecowarmte warmte	Gemeente Utrecht riool vrijv	Roc Midden Ned datatrans
Stedin gas lage druk	Eunetworks p/a datatransp	Gemeente Utrecht overig	Vitens water
Stedin laagspanning	Eurofiber datatransport	KPN datatransport	Ziggo BV datatransport

Afbeelding:
Uitsnede Klic-melding

De toekomstverwachting van de meeste is slecht. Alleen de 3 exemplaren Taxus (nr. 7, 8 en 9) en 1 exemplaar Hollandse iep (nr. 11) is het behouden waard. Hiervan kunnen alleen de taxussen worden overgeplant.

Conclusie

Ten gevolge van de nieuwe ontwikkeling zullen de meeste bomen verdwijnen. Van de meeste hiervan is de toekomstverwachting laag. Alleen het exemplaar Hollandse iep en de 3 taxussen in de schaduw zijn het behouden waard. Onderzocht wordt of deze gespaard kunnen worden al dan niet met verplanten. Conform het gemeentelijk beleid is er een kapvergunning nodig voor bomen met een stamdoorsnede van meer dan 15 cm op 1,3 m hoogte. Bij een grotere stamomtrek is een kapvergunning niet benodigd als de boom op grond staat dat in eigen bezit is en de boom jonger is dan 50 jaar.

De bomen worden gecompenseerd volgens de regels van de gemeentelijke herplantplicht. Het opnieuw planten van bomen of andere vormen van groen gebeurt op de plek waar gekapt wordt of in de buurt daarvan. Bij uitzondering kan het ook op een andere plek. De nieuwe bomen moeten geplant worden binnen 36 maanden na het verkrijgen van de kapvergunning.

In de te verwijderen bomen en struiken nestelen in het voorjaar vogels. De beplanting moet daarom buiten het broedseizoen (15 maart – 15 juli) worden weggehaald of in het broedseizoen eerst gecontroleerd worden op de aanwezigheid van nestelende vogels. In de bomen en struiken zitten geen jaarrond beschermde nesten of verblijfplaatsen van beschermde dieren. Het uitgangspunt is dat de bomen herplant worden. In eerste instantie gaan we kijken of het in de rand opgelost kan worden. Aanbevolen wordt inheemse soorten van de betreffende standplaats te kiezen zoals Gewone es, Gladde iep, Winter- of Zomerlinde.

Overzicht bomen
in plangebied



nr	soort	diameter	habitus	conditie	toekomst	gebrek	ecologie	bijzonderheden
1	gewone esdoorn	30	slecht	goed	matig	geen top		
2	goudes	15	slecht	matig	slecht	bloemkoolgal		
3	gewone vlier	12+12+12+12	goed	goed	matig			4-stammig
4	meelbes	40	matig	slecht	slecht	bacterievuur		dood hout in top net verwijderd
5	meelbes	35	matig	slecht	slecht	bacterievuur	eksternest	dood hout in top net verwijderd
6	meelbes	35	matig	slecht	slecht	bacterievuur		dood hout in top net verwijderd
7	taxus	15	redelijk	goed	goed			in schaduw iep
8	taxus	15	redelijk	goed	goed			in schaduw iep
9	taxus	15	redelijk	goed	goed			in schaduw iep
10	gewone esdoorn	20	slecht	redelijk	redelijk			in schaduw iep
11	hollandse iep	70	matig	goed	goed		nest houtduif	

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Het perceel met kadastraal nummer Utrecht, R, 555 wordt eigendom van initiatiefnemer (nu nog in eigendom Christo B.V.). Het perceel Utrecht, R, nummer 739 is door de gemeente in erfpacht uitgegeven, ook dit wordt eigendom van initiatiefnemer.

De gemeente heeft aangegeven dat het opnemen van de bepalingen van Middenhuur meer prioriteit hebben dat het vasthouden aan de erfpacht. De volledige ontwikkeling op vol eigendom is bespreekbaar als de gemeentelijke eisen omtrent middenhuur anterieur goed kunnen worden vastgelegd. Dit houdt in dat de voorwaarden vanuit het actieplan middenhuur voor het huidige perceel dat al in eigendom is (R555) en voor perceel R 739 gaan gelden. Het moment van verkoop, de afspraken over de economische meerwaarde afdracht zijn onderdeel van de anterieure overeenkomst.

De kosten voor het project worden geheel gedragen door de initiatiefnemer. Met de initiatiefnemer is in januari 2020 een intentieovereenkomst gesloten, waarin een voorschot op de plankosten overeen is gekomen. In de daarop aansluitende anterieure overeenkomst, die nu wordt voorbereid, worden afspraken gemaakt over het verder verhalen van de gemeentelijke plankosten (voor zover niet door leges gedekt dan wel anderszins verzekerd zijn) en het bijdragen aan de bovenwijkse kosten (voor zover de initiatiefnemer deze niet zelf uitvoert). Door de getekende anterieure overeenkomst zijn de financiële uitvoerbaarheid en de economische uitvoerbaarheid voldoende aannemelijk gemaakt. De ondertekening van de anterieure overeenkomst vindt plaats voordat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gaat.

Een planschaderisicoanalyse is onderdeel van de bestemmingsplan-onderzoeken. Mocht er planschade optreden dan zijn de kosten voor rekening van de initiatiefnemer.

6.2 Anterieure afspraken

In de anterieure overeenkomst die de gemeente met de initiatiefnemer sluit worden in ieder geval de volgende zaken opgenomen:

- De kosten voor de op te stellen overeenkomsten en overige plankosten worden conform artikel 6.13 Wro verhaald op de initiatiefnemer (voor zover de werkzaamheden in het kader van de pilot Zuid-west niet door initiatiefnemer zelf zijn uitgevoerd).
- De afspraken over de conversie van perceel R 739 naar AV 1989 inclusief de meerwaarde-afdracht en de omzetting naar vol eigendom.
- De benodigde grootte van het naastgelegen perceel R1313 dat door het verschuiven van het plot onderdeel wordt van de ontwikkeling.
- De hoogte van een bijdrage aan de bovenwijkse kosten voor dit project worden nog vastgelegd.
- Vrijwaring planschade als bedoeld in artikel 6.1 Wro.
- Locatie-specifieke afspraken die niet publiekrechtelijk kunnen worden vastgelegd. Hierbij gaat het onder meer om zaken als:
 - Maatregelen op het gebied van energie en duurzaamheid, zoals inzet van zonnepanelen, toekomstbestendig energiesysteem, etc.,
 - Maatregelen op het gebied van geluid.
 - De afspraken over het woonprogramma, de doorstroming en het vastleggen van het huurniveau van de middeldure huurwoningen.
 - De maatwerk parkeeroplossingen, het plaatsen van deelauto's, het gebruik van de fietsenstalling.

6.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In maart 2020 en september 2020 zijn er door initiatiefnemer in samenwerking met het wijkbureau nieuwsbrieven verstuurd. De bewoners en bedrijven in de buurt zijn geïnformeerd over de toekomstplannen van de locatie aan de Beneluxlaan 901.

Op deze nieuwsbrieven hebben acht buurtbewoners gereageerd. Zij hebben input gegeven door middel van suggesties en ideeën. Alle reacties hadden betrekking op de invulling van de ruimte op de begane grond. Deze ideeën waren uiteenlopend van aard. Hierbij werd bijvoorbeeld aangegeven om bij de ontwikkeling te denken aan een tandarts, juridisch loket, ontmoetingsplaats voor ouderen, een koffiebar en een avondwinkel.

Met deze acht buurtbewoners wordt contact opgenomen om het idee dat zij bij ons hebben achtergelaten te bespreken en de haalbaarheid aan te geven. Initiatiefnemer gaat dit met het wijkbureau bespreken.

Hoofdstuk 7 Verantwoording proces

7.1 Het gevolgde samenwerkingsproces

De gemeente heeft wat dat betreft geen actieve rol. Zij is vooral kaderstellend. Zo zijn de 'programmatische uitgangspunten' opgesteld in overleg met de initiatiefnemers. Ook is vooraf aan omwonenden gevraagd wat hun aandachtspunten zijn. Vervolgens is de bouwenvelop samengesteld door de initiatiefnemer en beoordeeld door de gemeente.

7.2 Het gevolgde participatieproces

De initiatiefnemers zorgen voor de participatie en communicatie. De Gemeente Utrecht is faciliterend. Door de initiatiefnemers wordt een zorgvuldig participatieproces met omwonenden en belanghebbenden doorlopen. De beschrijving hiervan is opgenomen in paragraaf 8.2. Uiteindelijk doel van de participatie is kwaliteitsverbetering van de gebiedsontwikkeling en aansluiting vinden bij wat er leeft in de omgeving. Het participatieniveau in de fase van de Bouwenvelop is voor omwonenden en belanghebbenden ingezet op informeren. Echter, omwonenden zijn gevraagd reacties te geven. Deze reacties zijn zo mogelijk mee genomen in de programmatische uitgangspunten en de stedenbouwkundige schets.

De bouwenvelop wordt gedurende drie weken ter visie gelegd door de gemeente Utrecht. Via een wijkbericht zal de gemeente de omwonenden informeren. Belanghebbenden hebben dan de mogelijkheid om vóór de vaststelling van de bouwenvelop door het college van B&W een reactie in te dienen. Wanneer reacties worden ingediend wordt hier omschreven wat de inhoud van de reactie is en de gemeentelijke reactie daarop. Na het vaststellen van de bouwenvelop volgt het reguliere traject horende bij de bestemmingsplanherziening.

Hoofdstuk 8 Vervolgtraject

8.1 Planproces

De eigenaar van het kantoor aan de Beneluxlaan 901 en de initiatiefnemer van dit project zijn voornemens om op de beschreven locatie circa 200 nieuwe woningen te ontwikkelen en te realiseren. Het voorgenomen initiatief past niet in het geldende bestemmingsplan. Ter plaatse van het plangebied geldt de beheersverordening 'Dichterswijk, Kanaleneiland, Transwijk', zoals geconsolideerd op 30 november 2017.

Uit de beheersverordening volgt dat de gronden en bestaande bouwwerken alleen gebruikt mogen worden overeenkomstig het bestaande gebruik. In dit geval betreft het bestaande gebruik een kantoorfunctie.

Met de vaststelling van deze bouwenvelop wordt de definitiefase van het Utrechts Plan Proces (UPP2) afgesloten. Het stedenbouwkundig plan is eveneens opgesteld. De bouwenvelop wordt voor vaststelling voorgelegd aan het college van B&W. De gemeenteraad wordt door middel van een raadsbrief op de hoogte gesteld. Nadat de bouwenvelop is vastgesteld, kan gestart worden met het opstellen van het ontwerpbestemmingsplan. Ten behoeve van het bestemmingsplan worden aanvullende benodigde onderzoeken uitgevoerd, waardoor wordt aangetoond dat de voorgenomen herontwikkeling uitvoerbaar is en aan de opgelegde

ambities wordt voldaan. Deze onderzoeken worden aangeleverd door de initiatiefnemer. Dit geldt ook voor de aanmeldnotitie in het kader van de vormvrije m.e.r.-beoordeling. Daarna kan een omgevingsvergunningsaanvraag (Wabo-procedure) worden ingediend. Dit vindt naar verwachting in het tweede kwartaal van 2021 plaats.

8.2 Participatieproces

Met de wijkberichten en de gerichte mails worden belanghebbenden op de hoogte gehouden. Daarnaast kan men het proces volgen via internet via www.benelux901.nl. Hier wordt informatie gedeeld en belangstellenden kunnen ook informatie achterlaten. Ook is er een informatiefilm gemaakt zodat belangstellenden een goed beeld kunnen vormen van het nieuwbouwplan. Vanwege de maatregelen met betrekking tot het coronavirus is gekozen om het op deze manier te doen. Fysiek participeren was namelijk niet mogelijk.

Bij de start van de zienswijzeperiode voor het ontwerp- bestemmingsplan wordt er eventueel een inloopavond georganiseerd. Voor het bestemmingsplan traject en de aanvraag omgevingsvergunning gelden de reguliere en wettelijke mogelijkheden tot inspraak.

Planproces herontwikkeling
Beneluxlaan 901



8.3 Planologisch juridisch proces

Het doel is een transformatie van een bedrijfslocatie naar woningbouw.

Er wordt zoveel mogelijk gewerkt conform het Utrechts Plan Proces (UPP). Het betreft hier een UPP2 bouwvlekontwikkeling. Binnen de huidige vigerende bestemmingsplannen is realisatie van woningen op deze locatie niet mogelijk. Op het perceel ligt namelijk de beheersverordening 'Dichterswijk, Kanaleneiland, Transwijk', zoals in paragraaf 2.2 is aangegeven. Het bestemmingsplan moet herzien worden, waarbij de bestemming wordt gewijzigd, zodat woningen mogelijk worden gemaakt. Ook moet er een omgevingsvergunning worden ingediend.

Na vaststelling van de bouwvelop door het college van B&W wordt het bestemmingsplan opgesteld en dienen de initiatiefnemers vervolgens een aanvraag voor een omgevingsvergunning in voor het bouwplan. Deze omgevingsvergunning wordt ook ter inzage gelegd, waarbij zienswijzen kunnen worden ingediend, voordat definitief wordt besloten op de aanvraag omgevingsvergunning.

8.4 Planning

Na de vaststelling van de definitieve bouwvelop vindt de procedure voor herziening van het bestemmingsplan en aanvragen van de omgevingsvergunning plaats. Het ontwerp van het bestemmingsplan ligt naar verwachting in het eerste kwartaal van 2021 ter inzage. De vaststelling van het bestemmingsplan is voorzien eind tweede kwartaal 2021. De start van het sloopwerk is gepland na goedkeuring van het bestemmingsplan en vervolgens de omgevingsvergunning met aansluitend de start van de nieuwbouw. Uitvoering van sloop en vervolgens nieuwbouw kan starten in 2021/2022.