

Helling 12-14 Bouwenvelop



Gemeente Utrecht

Utrecht.nl

Colofon

Projectgroep

Tanja Lazaridis, Stedenbouw

Kilian Lode, Stedenbouw

Gijs Wanders, Economische Zaken

Floor Borlée, Volksgezondheid

Rita van der Meulen, Wonen

Maarten Mesman, Culturele Zaken

Helen Verouden, Milieu en Duurzaamheid

Robert Gijsen, Mobiliteit

Jeroen Nieuwenhuyze, Vastgoedadviseur

Anne Nijs, Stedelijk Groen en Stadsnatuur

Margot Leicher, Water en Energie

Wilma Groenewegen, Projectassistent

Projectmanagement

Jolina van Dijk

Opdrachtgever

Kim de Leeuw

Grafische realisatie

OntwerpStudioRuimte

Versiedatum

20-10-2021

Bestuurlijke besluitvorming

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Inleiding	4	Hoofdstuk 5 Onderzoek en haalbaarheid	23
1.1 Aanleiding	4	5.1 Geluidhinder	23
1.2 Initiatief	4	5.2 Luchtkwaliteit	24
1.3 Doel	4	5.3 Externe veiligheid	26
1.4 Gezonde verstedelijking	4	5.4 Bedrijven en milieuzonering	26
1.5 Ligging en begrenzing plangebied	6	5.5 Geurhinder	27
1.6 Relatie met projecten in de omgeving	6	5.6 Archeologie en Monumenten	27
		5.8 Water	29
Hoofdstuk 2 Bestaande situatie	7	5.9 Flora en fauna	30
2.1 Eigendomssituatie	7	5.10 Bomen	30
2.2 Bestemmingsplan	7	5.11 Kwaliteit van de leefomgeving	30
2.3 Historie	8	5.12 Gezondheid	31
2.4 Functies	8	5.13 Duurzaamheid	31
2.5 Ruimtelijk	8	5.14 Kabels en leidingen	31
2.6 Verkeer en parkeren	8	5.15 Afvalinzameling	31
2.7 Openbare ruimte	9	5.16 Milieueffectrapportage	31
2.8 Groen en ecologie	9		
		Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid	32
Hoofdstuk 3 Uitgangspunten	10	6.1 Economische uitvoerbaarheid	32
3.1 Functies	10	6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	32
3.2 Ruimtelijk	10	6.3 Technische uitvoerbaarheid	32
3.3 Verkeer en parkeren	12		
3.4 Openbare ruimte	13	Hoofdstuk 7 Verantwoording proces	33
3.5 Gezonde Leefomgeving	13	7.1 Het gevolgde samenwerkingsproces	33
3.6 Duurzaamheid en energie	13	7.2 Het gevolgde participatieproces	33
		7.3 Ter visielegging	33
Hoofdstuk 4 Onderbouwing	15	Hoofdstuk 8 Vervolgtraject	34
4.1 Beleidskader	15	8.1 Planproces	34
4.2 Functies	17	8.2 Participatieproces	34
4.3 Ruimtelijk	19	8.3 Planologisch juridisch proces	34
4.4 Mobiliteit	20	8.4 Planning	34
4.5 Openbare ruimte en groen	21		
4.6 Gezonde leefomgeving	21		
4.7 Duurzaamheid en energie	21		

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Ontwikkende belegger Coltavast B.V. heeft in 2018 het bedrijfspand aan Helling 12-14 gekocht. De initiatiefnemer wil het gebouw slopen en op de locatie woningen en atelierwoningen in de plint realiseren. Het college van burgemeester & wethouders heeft in juli 2020 het intentiedocument voor deze locatie vastgesteld.

1.2 Initiatief

Het plan van Coltavast B.V. is om het huidige pand te slopen en nieuwbouw te realiseren. De nieuwbouw bestaat uit een gebouw met een plint plus vier bouwlagen en een gedeeltelijke vijfde bouwlaag. Het gebouw wordt schuin op de kavel gepositioneerd, waardoor nieuwe openbare ruimte ontstaat. In het pand komen appartementen en in de plint negen atelierwoningen met een tussenvloer. In het gehele plan worden 56 wooneenheden gerealiseerd, waarvan 40% binnen het Actieplan Middenhuur valt.

1.3 Doel

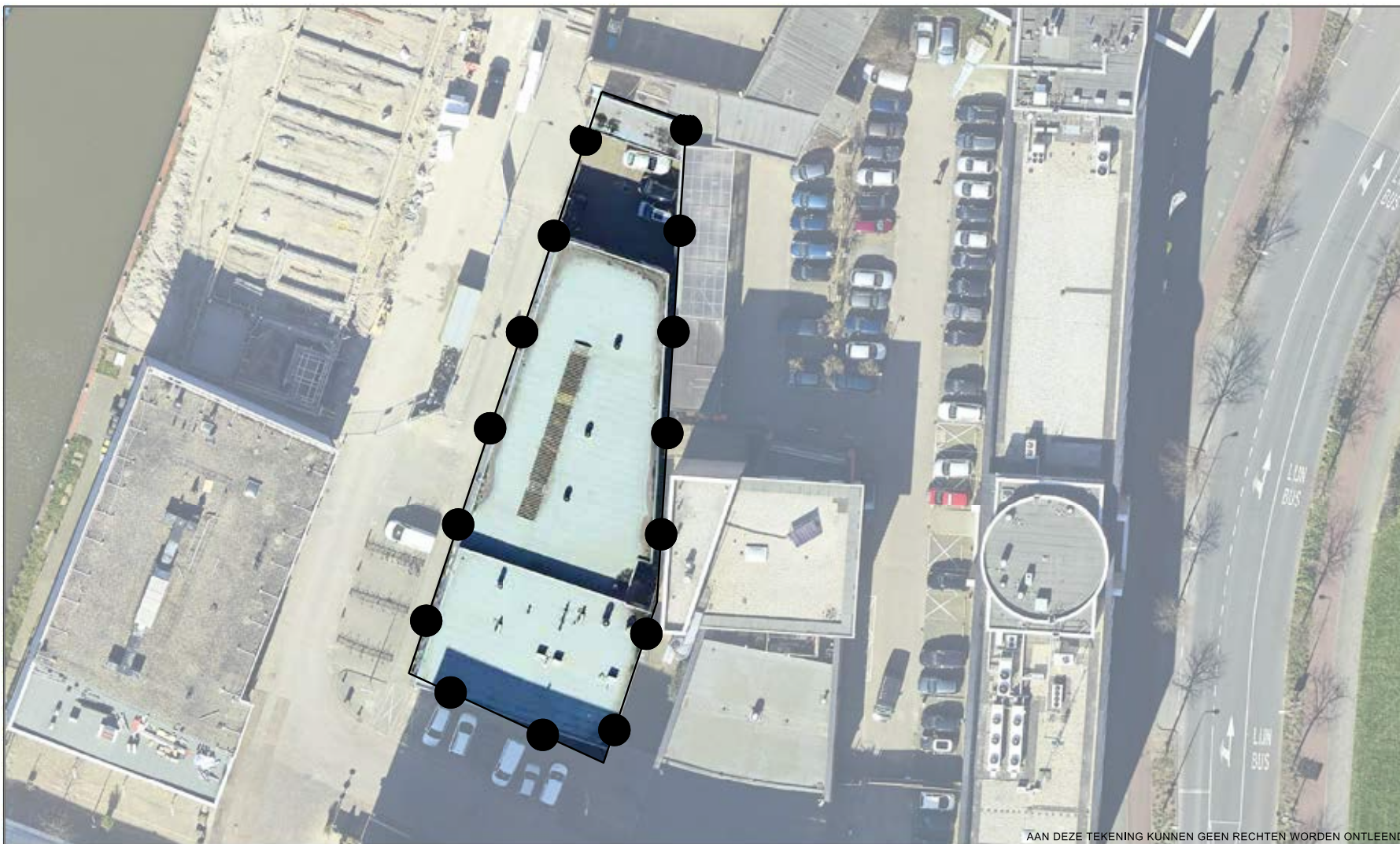
Het plan van de initiatiefnemer past niet in het geldende bestemmingsplan. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken, moet er een nieuw bestemmingsplan worden opgesteld. Het doel van deze bouwvelop is om de ruimtelijke en functionele uitgangspunten voor de bebouwing te geven. Het plan moet binnen de kaders uit deze bouwvelop gerealiseerd worden. De bouwvelop wordt aan de anterieure overeenkomst gehecht als toetsingskader. De bouwvelop is de basis voor de latere wijziging van het bestemmingsplan. Na vaststelling van de bouwvelop door het College van B&W wordt een bestemmingsplan opgesteld en in procedure gebracht.

In hoofdstuk 2 van deze bouwvelop staat de bestaande situatie centraal. De randvoorwaarden en eisen voor dit plan worden vervolgens weergegeven in hoofdstuk 3 (Uitgangspunten) en in hoofdstuk 4 (Onderbouwing) wordt het plan beschreven en aangegeven hoe de randvoorwaarden en eisen verwerkt zijn. In hoofdstuk 5 worden de standaard (milieu)technische randvoorwaarden en eisen die van toepassing zijn op dit project beschreven. Hoofdstuk 6 gaat in op de uitvoerbaarheid. In hoofdstuk 7 en 8 wordt het samenwerking- en participatieproces beschreven.

1.4 Gezonde verstedelijking

Utrecht wordt groter. Steeds meer mensen willen in onze stad wonen. Er wonen nu 350.000 mensen in Utrecht, over 20 jaar zijn dat er ongeveer 455.000. We willen dat al die mensen hier goed en gezond kunnen wonen en leven. De ontwikkeling van Helling 12-14 levert een bijdrage aan de ambitie van Utrecht als stad van 'Gezond Stedelijk Leven voor Iedereen'. De ontwikkeling zorgt voor nieuwe woningen en (creatieve) werkruimtes én er ontstaat extra verblijfsruimte in de openbare ruimte van Rotsoord. Door de transparante invulling van de plint krijgt het pand een aantrekkelijke uitstraling. Daarbij dragen de atelierwoningen bij aan het profiel van Rotsoord een culturele en creatieve hotspot. De openbare ruimte die na realisatie wordt toegevoegd, krijgt een goede verblijfskwaliteit. Hierin is ruimte voor bomen, fietsparkeren en een wadi. De initiatiefnemer onderzoekt bij het opstellen van de definitieve energievisie van het plan waarom en op welke wijze het dak wordt benut voor de ruimtelijke claims met betrekking tot water, klimaat en biodiversiteit. Over de gemaakte keuze legt de initiatiefnemer verantwoording af bij de gemeente bij het indienen van de omgevingsvergunning.

Afbeelding:
Luchtfoto



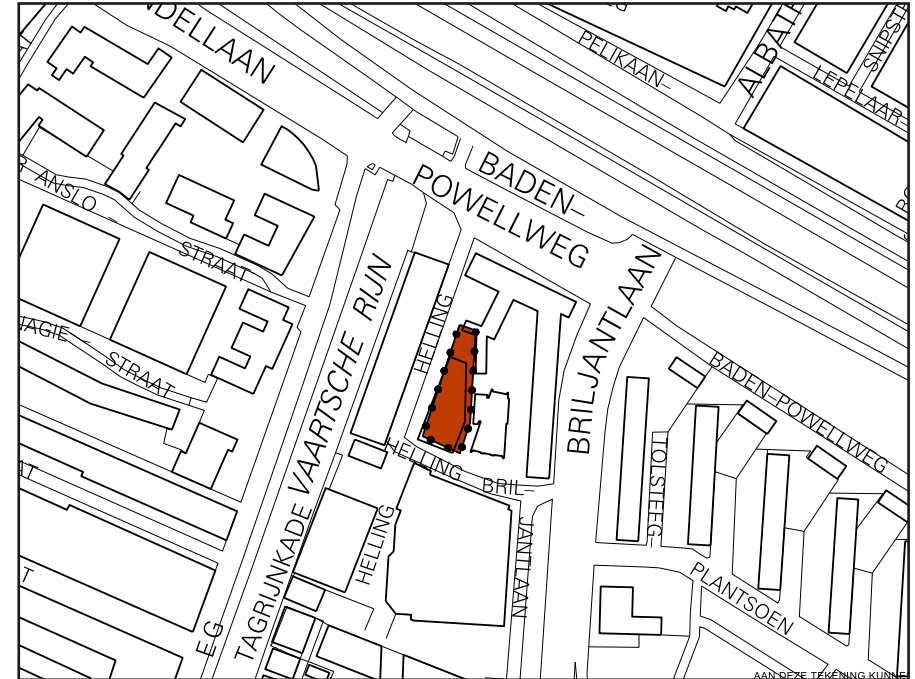
Afbeelding:
Ligging plangebied

1.5 Ligging en begrenzing plangebied

De locatie ligt in het gebied Rotsoord, aan de straat Helling in de gemeente Utrecht. Aan dezelfde straat ligt tegenover het pand het Poppodium De Helling en het nieuwe hotel Moxy. Aan de andere zijde wordt het perceel begrensd door de locatie van de brandweer en het politiekantoor. Naastliggende afbeelding geeft de ligging en begrenzing van het plangebied in de omgeving weer.

1.6 Relatie met projecten in de omgeving

De herontwikkeling van Helling 12-14 heeft een relatie met herinrichting en vergroening van de openbare ruimte op Rotsoord. Het college heeft hiervoor een Integraal Programma van Eisen - Functioneel Ontwerp (IPvE - FO) vastgesteld. Het eindresultaat van dat project is dat de openbare ruimte in Rotsoord een kwaliteitsverbetering heeft gekregen en een groener gebied is geworden met een klimaat adaptieve inrichting. Deze inrichting biedt meer bescherming tegen oververhitting van gebouwen en openbare ruimte. Begin 2021 is gestart met de uitvoering van de eerste fase van deze herinrichting. Deze fase is gefocust op de Helling.



Hoofdstuk 2 Bestaande situatie

2.1 Eigendomssituatie

Het gebouw Helling 12-14 is in eigendom van Coltavast B.V. Het perceel met kadastrale aanduiding TSG00 B 2771 G 0 is in eigendom van de gemeente Utrecht en in erfpacht uitgegeven.

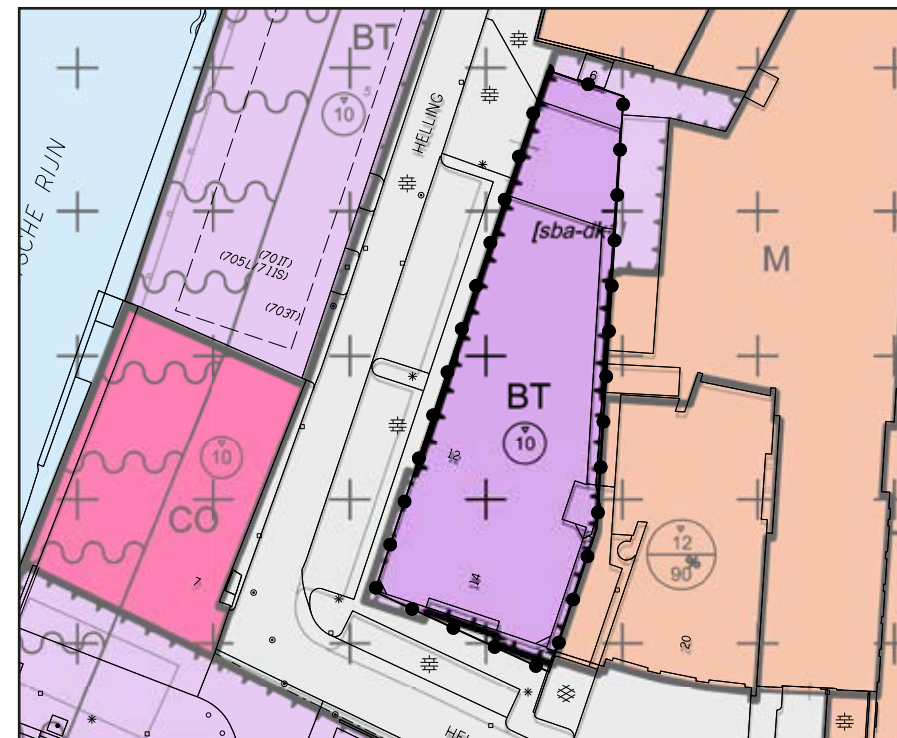
2.2 Bestemmingsplan

Het vigerend bestemmingsplan is “Watervogelbuurt, Hoograven, Tolsteeg”, ter plaatse van het perceel Helling 12-14 is de bestemming “Bedrijf”. Op basis van de vigerende bestemming “Bedrijf” is woningbouw niet toegestaan. De initiatiefnemer moet een bestemmingsplanprocedure doorlopen om de ontwikkeling mogelijk te maken.

Afbeelding links:
Eigendomssituatie

Afbeelding rechts:
Bestemmingsplan

-  Plangrens
- Bestemming**
-  Bedrijventerrein
-  Verkeer - verblijfsgebied
- Dubbelbestemming**
-  Waarde - Archeologie
- Bouwvlak**
-  Bouwvlak
- Bouwaanduiding**
-  specifieke bouwaanduiding - dakopbouw 1
- Maatvoeringaanduiding**
-  maximale bouwhoogte (m)



2.3 Historie

Het plangebied maakt onderdeel uit van het gebied Rotsoord. Rotsoord is een kleinschalig en eeuwenoud industrieterrein gelegen tussen de Vaartsche Rijn, het spoor, de Brillantlaan en de Diamantweg. Het gebied bevindt zich in een transitiefase. Het verandert van een bedrijventerrein dat grotendeels zijn functie verloor, naar een gebied met een grote diversiteit aan functies met een binnenstedelijke sfeer.

Een gebied in transitie

Langs de oostelijke oever van de Vaartsche Rijn, vanaf het Ledig Erf naar het zuiden, is al meer dan 500 jaar sprake van bedrijvigheid. De naam Helling komt voort uit het ontstaan van hellingen waar schepen werden gebouwd. De Vaartsche Rijn werd gebruikt als transportroute voor de aanvoer van grondstoffen en afvoer van gemaakte producten. Langs de Helling werden kleine arbeiderswoningen en later pakhuizen gebouwd. Door de aanleg van een spoorlijn werd het gebied Rotsoord in 1845 gescheiden van de Oosterhelling die later Oosterkade werd genoemd. Daarna veranderde Rotsoord afhankelijk van de kansen die ondernemers zagen, waarbij steeds een focus lag op produceren en verhandelen. Elke periode liet bouwwerken en nieuwe verkavelingen achter, die vervolgens weer gesloopt of aangepast werden als een nieuwe industriële ondernemer investeerde.

Rotsoord als culturele en creatieve hotspot

Tegenwoordig is van industriële activiteiten in het gebied nauwelijks sprake meer. Rotsoord herbergt nu woningen, horeca en creatieve en culturele bedrijven en instellingen, hoofdzakelijk in het commerciële segment. De Ruimtelijke Visie Rotsoord beschrijft deze nieuwe invulling van het gebied. De waardevolle historische bebouwing wordt beschermd. Andere gebouwen zijn of worden vervangen door nieuwbouw die past binnen het profiel van een culturele en creatieve hotspot als uitloper van de binnenstad, zoals het Poppodium, het Moxy hotel en diverse woongebouwen.

2.4 Functies

Het plangebied heeft een oppervlakte van circa 1000 m². Hierop staat een bedrijfspand met een verhuurbaar oppervlak van circa 1000 m². Het pand is nu in bruikleen gegeven aan twee bedrijven.

2.5 Ruimtelijk

Aan de noordzijde bestaat het pand uit één bouwlaag en aan de zuidzijde uit twee bouwlagen. Het gebouw is deels circa 7 meter en deels circa 5,40 meter hoog. De entrees van het pand bevinden zich aan de noordzijde, zuidzijde en westzijde. Het hogere deel heeft een meer open en vriendelijke uitstraling. Het lagere deel heeft een meer gesloten gevel. Aan de noordzijde van het terrein ligt een buitenruimte die gebruikt wordt als privéparkeerterrein.

2.6 Verkeer en parkeren

De Helling kan vanuit oostelijke richting per auto, fiets en te voet worden bereikt via de Brillantlaan. In het nieuwe ontwerp voor de openbare ruimte wordt de Helling eenrichtingsverkeer voor auto's vanaf de Brillantlaan richting de Baden Powellweg. Voor fietsers (en voetgangers) blijft De Helling tweerichtingsverkeer. De Helling is voor fietsers en voetgangers een belangrijke verbindingsweg tussen het centrum van de stad en Rotsoord. Het plangebied is wat betreft ontsluiting op de rest van de stad, voor auto's en fietsers, aangewezen op de verbinding met de Vondellaan aan de noordelijke zijde en 't Goylaan in het zuiden. Aan de Baden Powellweg, op ongeveer 150 meter afstand van het plangebied, ligt station Vaartsche Rijn. Bij dit station is een parkeergarage met ongeveer 225 parkeerplekken te vinden. Bij het station zijn (bewaakte) fietsparkeerplekken aanwezig.

Situatie na herinrichting openbare ruimte Rotsoord

Er wordt in 2021 gewerkt aan een nieuwe inrichting van de openbare ruimte rondom Helling 12-14. In paragraaf 1.6 is dit reeds benoemd. In de nieuwe inrichting wordt het huidige aantal fietsparkeerplekken op Rotsoord voor diverse functies uitgebreid en verdwijnen de circa 20 openbare parkeerplaatsen uit de oude situatie. Er worden laad- en losplekken gerealiseerd en komt er een kiss and ride parkeergelegenheid voor het in aanbouw zijnde hotel.

2.7 Openbare ruimte

In de situatie voor de herinrichting van de openbare ruimte is de openbare ruimte om het gebouw verhard en heeft het een stenige uitstraling. Aan de west- en zuidzijde van het plangebied loopt de Helling met daaraan parkeerplaatsen voor auto's en fietsen. De ruimte wordt gebruikt als loop- en verblijfsruimte, onder meer door bewoners van Rotsoord, bezoekers van het tegenovergelegen poppodium, bezoekers van de aanwezige horecavoorzieningen en studenten die in het gebied naar school gaan. Aan de westzijde van het gebouw is stallingsruimte voor fietsen te vinden. Aan de noordzijde van het gebouw bevinden zich vier autoparkeerplaatsen op eigen terrein. In het huidige plangebied is geen openbare ruimte te vinden.

2.8 Groen en ecologie

In het plangebied is nu nauwelijks groen aanwezig. Er is vervolgonderzoek nodig naar de aanwezigheid van verblijfplaatsen van vleermuizen. Indien er uit vervolgonderzoek blijkt dat die er zijn, moet voor het verwijderen van de huidige verblijfplaats een ontheffing aangevraagd worden bij de Provincie Utrecht. Uit de Nederlandse Databank voor Flora en Fauna blijkt dat de egel leeft in het plangebied. De egel is een Utrechtse soort. Utrecht beschermt Utrechtse Soorten naast de wettelijk beschermde soorten. Deze soorten vervullen essentiële ecosysteemdiensten dragen bij aan de beleving en het karakter van Utrecht. De gemeente Utrecht wil deze soorten stimuleren en voorkomen dat deze soorten uit de stad verdwijnen. Het plangebied ligt niet aan maar wel vlakbij een stedelijke groenstructuur (de Vaartsche Rijn).

Hoofdstuk 3 Uitgangspunten

3.1 Functies

In de ontwikkeling komen twee functies:

- ▶ Negen publieksgerichte atelierwoningen in het middenhuursegment van circa 80m² gbo met een creatieve/culturele functie. De atelierwoningen zijn bedoeld voor creatieven die beeldend werk maken, het werkproces en het werk voor passanten en bezoekers zichtbaar willen maken, graag samenwerken en/of een community bouwen en eventueel activiteiten in de ateliers willen organiseren zoals workshops, cursussen, kleinschalige verkoop, (mini-)exposities en presentaties. Dit draagt bij aan de gewenste bijdrage van de atelierwoningen aan de levendigheid van de plint. De negen atelierwoningen vallen in de middenhuurcategorie en het Actieplan Middenhuur is van toepassing.
- ▶ 47 appartementen tussen de 51m² en 76 m² gbo verdeeld over vier hele en een halve vijfde bouwlaag. De woningen zijn allemaal zelfstandige twee- en driekamer huurwoningen. Van de 47 appartementen vallen 13 woningen in de middenhuurcategorie en is het Actieplan Middenhuur van toepassing.

3.2 Ruimtelijk














Rotsoord is een belangrijke culturele ontmoetingsplek in de stad. Dit stelt eisen aan de ruimtelijke opzet en de beeldkwaliteit van de bebouwing; de bebouwing moet een logisch onderdeel van het gebied vormen. Dit geeft de volgende ruimtelijke uitgangspunten:

- ▶ De plint heeft een open, aantrekkelijke en uitnodigende uitstraling. Hierdoor ontstaat er interactie tussen binnen en buiten.
- ▶ De plint heeft een hoogte van minimaal 4,5 meter en maximaal 6,2 meter.

- ▶ De atelierruimtes (werkruimtes) grenzen aan de straatzijde en strekken zich aan de voorgevel uit over de gehele hoogte van de plint. Het woongedeelte met aparte slaapkamer en buitenruimte grenst aan de achterzijde en ligt op een tussenvloer, en is daarmee functioneel gescheiden van het werkgedeelte.
- ▶ De slaapkamers van zowel de atelierwoningen als van de daarboven gelegen 2-kamer appartementen zullen in het project worden gesitueerd aan de geluidluwe oostzijde van het project. Van de 3-kamer appartementen (4 stuks) aan de noordzijde van het complex zal een van de slaapkamers aan de geluidluwe oostzijde worden gesitueerd en zal de andere slaapkamer aan de westzijde liggen.
- ▶ De fietsenstalling wordt aan de achterzijde van het pand gerealiseerd, zodat de plint zo levendig mogelijk is (geen blinde muur).
- ▶ Het gebouw sluit aan op de hoogtes vanuit de omgeving, de maximale bouwhoogte is aangegeven in maximaal aantal lagen op de uitgangspuntenkaart. De atelierwoningen met een tussenvloer worden gezien als 1 bouwlaag.
- ▶ Het gebouw bevindt zich binnen het aangegeven bouwvlak. Het maakt ruimte voor een verblijfsplek op de hoek.
- ▶ Indien het onmogelijk is om aan te sluiten op bestaande aansluitingen in het gebied, worden de nutsvoorzieningen geïntegreerd in het bouwplan. Er wordt in pandig een ruimte gereserveerd voor een trafostation van circa 4 bij 3 meter.
- ▶ De initiatiefnemer onderzoekt bij het opstellen van de definitieve energievisie van het plan waarom en op welke wijze het dak wordt benut voor de ruimtelijke claims met betrekking tot water, klimaat en biodiversiteit. Over de gemaakte keuze legt de initiatiefnemer verantwoording af bij de gemeente bij het indienen van de omgevingsvergunning.
- ▶ Het gebouw krijgt groene beplanting, bij voorkeur vanuit de volle grond.

Afbeelding:
Uitgangspuntenkaart



-  Plangrens
- Funcies**
-  Wonen
-  Atelierwoningen in de plint
-  Groen en verblijf
-  Overbouwing
- Ruimtelijk**
-  Bouwlagen
-  Hoogtescheidingslijn
-  Rooilijn
-  Maximale diepte balkon
-  Entree bedrijfsruimtes
-  Entree woningen
-  Open en aantrekkelijke uitstraling
-  Fietsenstalling aan de achterzijde

- ▶ Per woning en atelierwoning wordt 1 verblijfplaats voor gierzwaluw, huismus of gewone dwergvleermuis gerealiseerd.
- ▶ Het gebouw krijgt een alzijdige vriendelijke uitstraling en heeft een bijzondere ruimtelijke kwaliteit die refereert aan het industriële verleden.
- ▶ Alle appartementen zijn rolstoelbezoekbaar. Voor de atelierwoningen geldt dat hier de begane grond rolstoelbezoekbaar is. Rolstoelbezoekbaar betekent dat iedereen, ook als hij/zij gebruik maakt van een rolstoel, vanaf de openbare weg bij de voordeur kan komen, een brief in de bus doen, aanbellen, binnengaan, in de woonkamer kan komen en bij het toilet. Dit houdt bijvoorbeeld in dat er geen trappetjes of opstapjes zijn, binnen of buiten de woning.
- ▶ Voor de vier grotere appartementen wordt in de ontwerpfase onderzocht hoe deze rolstoelbewoonbaar te realiseren zijn.
- ▶ In het ontwerp van de gevels wordt qua geluidsbelasting rekening gehouden met het tegenovergelegen poppodium, zodat de activiteiten van het podium niet door de ontwikkeling worden beperkt.
- ▶ De woningen en atelierwoningen voldoen aan de lichte TNO norm voor bezonning.
- ▶ Alle woningen en atelierwoningen hebben een privé buitenruimte.
- ▶ De balkons zullen goed integreren in het architectonisch beeld van het gebouw.
- ▶ Er zijn geen onevenredige nadelige effecten ten behoeve van bezonning, zicht en privacy voor de omgeving.

3.3 Verkeer en parkeren

- ▶ Met het oog op de stedelijke mobiliteit is het niet wenselijk om de automobilititeit verder te laten groeien. Het uitgangspunt is daarom dat het aantal verkeersbewegingen en/of het aantal benodigde parkeerplaatsen niet of in beperkte mate mag toenemen. Het parkeerbeleid en daaruit volgende parkeernormen voor fietsers en auto's is van toepassing.
- ▶ In de parkeerbalans wordt gerekend met de nieuwe parkeernormen voortkomend uit de nog vast te stellen nieuwe parkeersvisie. Volgens de huidige planning wordt deze in het najaar van 2021 vastgesteld. Het gebied ligt in een gebied waar betaald parkeren van toepassing is (B1) en waarover motie 2017 M14 'Parkeren in Hoograven' is aangenomen.
- ▶ Momenteel wordt gewerkt aan een actualisering van de gemeentelijke parkeernota. In de berekeningen in de ontwerpfase moet hier rekening mee worden gehouden als het gaat om het (minimale) aantal parkeerplaatsen. Bij toepassing van de normen uit de nieuwe parkeersvisie, moeten voor dit plan 20 parkeerplaatsen gerealiseerd worden.
- ▶ In verband met de ligging van het plangebied is de maatwerkoplossing parkeren op afstand in de parkeergarage Vaartsche Rijn mogelijk. Het afnemen van parkeerplaatsen in deze parkeergarage wordt contractueel vastgelegd. Bewoners van het project kunnen conform parkeerbeleid geen aanspraak maken op een parkeervergunning in de openbare ruimte.
- ▶ De initiatiefnemer staat positief tegenover het eventueel toepassen van deelmobiliteit. In de ontwerpfase wordt verder onderzocht in hoeverre dit haalbaar is en in welke mate daarvan gebruik gemaakt zal gaan worden.
- ▶ Het fietsparkeren van de bewoners wordt op eigen terrein opgelost. Bezoekers stallen hun fiets in de openbare ruimte.

3.4 Openbare ruimte

In de nieuwe situatie wordt openbare ruimte toegevoegd. Hiervoor gelden de volgende uitgangspunten:

- ▶ De bebouwing en openbare ruimte sluiten goed op elkaar aan.
- ▶ Na realisatie van het project ontstaat openbare ruimte. Deze openbare ruimte wordt ingericht door de gemeente, conform het IPVE - FO voor Rotsoord.
- ▶ Een inrichtingsplan voor deze openbare ruimte wordt in samenwerking tussen de gemeente en initiatiefnemer opgesteld. De openbare ruimte wordt conform dit inrichtingsplan ingericht.
- ▶ De openbare ruimte wordt zo ingericht dat dit gedrag van overlast of vandalisme zoveel mogelijk voorkomt.

3.5 Gezonde Leefomgeving

We ambiëren een leefomgeving voor alle Utrechters die zo is ingericht dat 1) gezond leven gemakkelijk is, 2) de druk op gezondheid zo laag mogelijk is, en dat 3) mensen zich prettig voelen. Dit leidt tot de volgende uitgangspunten:

- ▶ De keuze om de trap te nemen is aantrekkelijk want de lift is niet meteen in het zicht.
- ▶ De fietsenstalling is gemakkelijk toegankelijk en zonder zware deuren.
- ▶ Alle woningen hebben een geluidsluwe zijde.
- ▶ Er zijn maatregelen getroffen voor een gezond binnenklimaat.

3.6 Duurzaamheid en energie

Op het gebied van duurzaamheid en energie gelden de volgende uitgangspunten:

- ▶ Bouwprojecten worden energieneutraal of beter gebouwd. Coltavast streeft naar energieneutraliteit, de realisatie daarvan is echter afhankelijk van de technische inpassing van de maatregelen en voldoende dakvlak voor hernieuwbare energieopwekking.
- ▶ De energiebehoefte (BENG 1) wordt zo laag mogelijk gemaakt. Uitgangspunt is dat het plan / gebied zelfvoorzienend is in de warmte- en koudevraag van de bebouwing.
- ▶ Uitgangspunt is dat de bebouwing jaarlijks evenveel hernieuwbare elektriciteit opwekt om te voorzien in het jaarlijkse gebouwgebonden energieverbruik. Dit zal afhankelijk zijn van de berekeningen in de ontwerpfase.
- ▶ De gemeente houdt als ambitieniveau een 8,0 gemiddeld aan als eindcijfer op de GPR Gebouw.

Voor het thema circulair bouwen gelden de volgende uitgangspunten:

- ▶ De ingaande materialenstroom wordt getoetst op milieueffecten door deze met een Milieu Prestatie Gebouw (MPG) berekening te berekenen.
- ▶ Volgens het bouwbesluit hoeft alleen datgene ingevoerd te worden om aan de bouwbesluiteisen te voldoen (bijv. EPC 0,40). Ook is volgens het bouwbesluit alleen bij woningen en kantoorgebouwen een MPG berekening vereist. Wij vragen echter een MPG berekening die conform het ontwerp is ingevoerd, ongeacht de gebruiksfunctie.
- ▶ Een circulair gebouw wordt gedemonteerd en de vrijgekomen materialen / constructies worden ter beschikking gesteld voor een nieuw bouwproject. Om dit te bewerkstelligen is het ten eerste van belang dat het gebouw zo demontabel mogelijk wordt ontworpen. Vrijkomende materialen herbruikbaar zijn, dus giftige of anderzijds eenmalig bruikbare materialen moeten vermeden worden. Daarnaast is het van belang dat de materialen in het gebouw opgeslagen zijn in een paspoort (Materialenpaspoort: Een materialenpaspoort van een bouwwerk maakt inzichtelijk welke materialen bij de bouw zijn gebruikt en hoe ze zijn verwerkt. Dat maakt het hergebruiken en terugwinnen van materialen bij de sloop of demontage veel eenvoudiger en geeft bouwwerken meer waarde. De methodiek van de onafhankelijke [Madaster Foundation](#) om zo'n paspoort op te stellen wordt tot nationale standaard ontwikkeld.

Voor het thema water en klimaatadaptatie gelden de volgende uitgangspunten:

- ▶ De huidige situatie verslechtert qua waterhuishouding niet.
- ▶ Minimaal 90% van de jaarlijkse neerslag wordt binnen het plangebied vastgehouden en infiltreert in de bodem.
- ▶ Er geldt een minimaal vloerpeil van 0,15 meter boven aangrenzend straatpeil; mogelijk is een hoger vloerpeil wenselijk in verband met de door het Hoogheemraadschap geadviseerde drooglegging van 1 meter.

- ▶ Een extreme regenbui van 80 mm (kans 1x/100 jaar) in één uur moet verwerkt worden zonder dat schade optreedt in gebouwen en vitale infrastructuur, zoals nutsvoorzieningen, door instromend regenwater.
- ▶ De initiatiefnemer benut het dak voor een optimale verdeling tussen zonnepanelen en groen en draagt bij aan de ambitie op het gebied van water, klimaat en biodiversiteit. Het groene dak bergt minimaal 15 liter per m², maar bij voorkeur 45 liter per m².

Hoofdstuk 4 Onderbouwing

4.1 Beleidskader

Omgevingsvisie Utrecht (2019)

In de omgevingsvisie Utrecht (2019) is het door het gemeentebestuur vastgestelde gemeentelijke beleid over de 'fysieke leefomgeving' opgenomen, de omgevingsvisie geeft de ontwikkelingsrichting voor de stad aan. De omgevingsvisie bevat heel veel verschillende onderwerpen, de koers, het thematisch beleid en het gebiedsbeleid van de gemeente. Een aantal van de nota's wordt hieronder toegelicht.

Ruimtelijke Strategie Utrecht

Met de nieuwe Ruimtelijke Strategie Utrecht 2040 zorgt de gemeente ervoor dat de groei van het aantal inwoners en woningen in balans blijft met een toename van groen in de stad, met een groei van banen en voorzieningen. Met verstedelijking, wordt niet alleen woningbouw bedoeld, maar ook de bijkomende groei van stedelijke functies, zoals groen, werklocaties, verkeer, cultuur, sport etc. De ontwikkeling van Helling 12-14 sluit aan bij de RSU door woningen te realiseren, ruimte te geven voor kunstenaars in de vorm van atelierwoningen en een bijdrage te leveren aan vergroening van de openbare ruimte.

Ruimtelijke Visie Rotsoord (2006, herijkt 2011)

Rotsoord is een bijzondere plek binnen Utrecht. De ligging tegen de zuidpunt van de binnenstad maakt het mogelijk dat Rotsoord in de toekomst een zuidelijke uitloper van die binnenstad wordt. Dat is wenselijk om de druk op de binnenstad te verkleinen. Station Vaartsche Rijn draagt hieraan bij door Rotsoord beter bereikbaar te maken.

Volgens de Ruimtelijke Visie Rotsoord moet het feit dat Rotsoord een verlengstuk van de binnenstad is, afleesbaar worden door het mengen van functies, het toestaan van een hoge dichtheid en een goede bereikbaarheid voor langzaam verkeer. Die functiemenging is gespecificeerd naar creatieve en culturele bedrijvigheid met wonen, om Rotsoord tot creatieve hotspot om te vormen.

De atelierwoningen in de open plint van de ontwikkeling dragen bij aan het levendige en creatieve karakter van Rotsoord, en voorzien in een grote behoefte aan betaalbare ruimte voor kleinschalige, artistiek gedreven bedrijvigheid.

Daarnaast maakt Rotsoord deel uit van de zone langs de Vaartsche Rijn waar sinds lange tijd bedrijvigheid te vinden is. In de visie staat de waarde aan de eigen identiteit van het gebied beschreven. Het industriële verleden geldt als vertrekpunt bij herontwikkeling. Door haaks op het water ruimte te maken, krijgt ook het achter Rotsoord gelegen Tolsteeg een directe relatie met de Vaartsche Rijn.

Welstandsnota (2015)

Op de beleidskaart van de Welstandsnota heeft het plangebied de aanduiding 'open'. Hierbij 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;
- ▲ Bij gedeeltelijke veranderingen van de structuur wordt aangesloten op de bestaande omgeving.

Nota Volksgezondheid: Gezondheid voor iedereen – Volksgezondheidsbeleid 2019-2022

Op 17 oktober 2019 heeft de gemeenteraad de nota Volksgezondheid 'Gezondheid voor iedereen' vastgesteld. De ambitie van de nota is dat mensen op een prettige, gezonde manier in de groeiende stad Utrecht kunnen wonen, werken en leven. Met de nota worden kansen benut door gezondheid te koppelen aan gebiedsontwikkeling, duurzaamheid, mobiliteit en sociale- en economische ontwikkelingen. De speerpunten voor de beleidsperiode die extra gezondheidswinst helpen te realiseren zijn: gezonde leefomgeving, gezond en veilig opgroeien, gezond gedrag, gezond rondkomen en gezond werkgeverschap.

Het plan draagt hier onder andere aan bij door nieuwe woningen toe te voegen, waarvan een deel middenhuur.

Flora en fauna

Op grond van de Wet natuurbescherming moeten initiatiefnemers onderzoek doen naar de effecten van hun activiteiten op beschermde diersoorten en plantensoorten en beschermde gebieden. Bij het vaststellen van een bestemmingsplan moet van tevoren duidelijk zijn dat de Wet natuurbescherming niet in de weg staat aan de uitvoering van het plan. Daarnaast moet worden gekeken naar de regels in de Provinciale Ruimtelijke Verordening Provincie Utrecht en de Provinciale Verordening Natuur en Landschap provincie Utrecht 2017. Voorafgaand aan de vaststelling van een bestemmingsplan moet er worden onderzocht:

- ▶ Of er beschermde soorten voorkomen in het plangebied;
- ▶ Of er verbodsbepalingen uit de Wet natuurbescherming worden overtreden;
- ▶ Of er vrijstellingen gelden of dat er een ontheffing nodig is.

Bij ruimtelijke ontwikkelingen willen we naast de soorten uit de Wet natuurbescherming extra rekening houden met diersoorten en plantensoorten uit de nota Utrechtse soortenlijst. De gemeenteraad heeft deze nota vastgesteld op 7 juni 2018. Bij het natuurwaardenonderzoek dient ook onderzoek gedaan te worden naar het voorkomen van de soorten op deze lijst. Ook de Actualisatie Groenstructuurplan 2017-2030 geeft handvatten voor de uitwerking van flora en fauna bij nieuwe ontwikkelingen. Door de positionering van het nieuwe plan op de kavel komt extra ruimte vrij voor groen, dat conform het gemeentelijke herinrichtingsplan voor Rotsoord wordt ingericht. Bebouwde ruimte maakt daarmee plek voor groene ruimte waar bijvoorbeeld waterberging kan plaatsvinden. Daarnaast krijgt het pand gedeeltelijk een groen dak en wordt diervriendelijk gebouwd door onder andere nestkasten toe te voegen.

Uitgangspunten overig beleid

De gemeente Utrecht heeft de wens dat gebieds- en/of gebouwontwikkeling gaat bijdragen aan de transitie naar een klimaat neutrale, natuur-inclusieve, klimaat adaptieve, circulaire stad. Hiervoor zijn onder andere de volgende moties van toepassing:

- ▶ Motie 2017 - 61, Utrecht bouwt BENG.
- ▶ Motie 2017 – 228, Plan puntensysteem diervriendelijk bouwen.
- ▶ Motie 2019 – 336, Betere biodiversiteit.
- ▶ Motie 2019 – 163, Groen van bijzaak naar standaard werkwijze
- ▶ Motie 2019 – 134, klimaatadaptatie en onderhoud openbare ruimte gaan hand in hand.
- ▶ Motie 2016 – 252, Utrecht bouwt circulair.

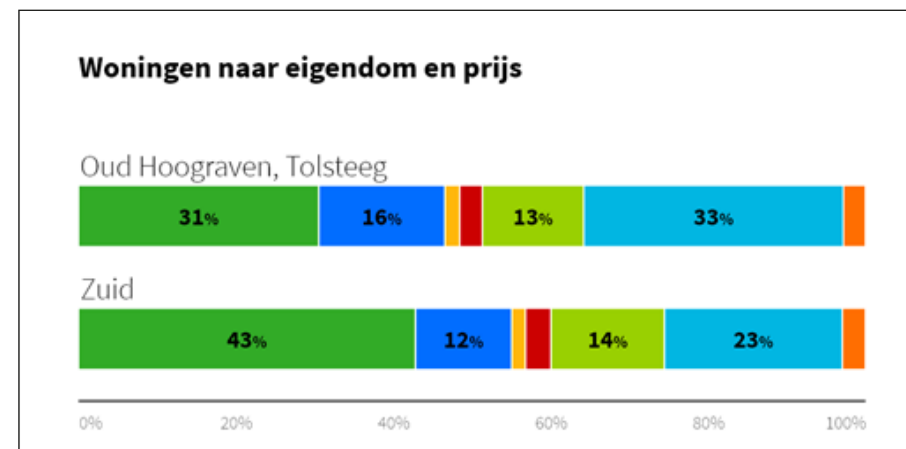
Afbeelding:
Aanbod woningen naar type
in de wijk Zuid en de
subwijken Oud Hoograven
en Tolsteeg.

4.2 Functies

Het plan betreft het realiseren van 47 woningen en 9 atelierwoningen. Van de 56 wooneenheden wordt 40% in het middenhuursegment gerealiseerd, namelijk 9 atelierwoningen en 13 woningen. Op de middenhuurwoningen is het Actieplan Middenhuur van toepassing. In deze paragraaf wordt om verarring te voorkomen steeds gesproken over woningen of atelierwoningen.

Programmatisch wordt rekening gehouden met de ambities uit het coalitieakkoord en de Woonvisie 2019 van minimaal 35% sociale huur en 25% middensegment in 2040 voor de gehele stad Utrecht. Het komen tot meer gemengde wijken met een goede balans tussen verschillende woningsegmenten is een belangrijk uitgangspunt uit de Woonvisie. Daarom ligt de focus voor de 'beweegrichting' voor de wijk Zuid in brede zin op een verhoging van het aantal middenhuurwoningen en betaalbare koopwoningen (midden categorie) en op het borgen van minimaal 35% sociale huur (op dit moment 43%, zie naastliggende figuur). De locatie Helling 10-12 ligt in de subwijk Oud Hoograven-Tolsteeg.

Op wijkniveau is het aandeel middenhuurwoningen 12% en op subwijkniveau is dit 16%. We willen graag inzetten op het vergroten van het middensegment. Hoewel daar nu al een substantieel percentage van aanwezig is in de wijk, zien we dat koopprijzen hard stijgen en de percentages goedkope en betaalbare koop de komende jaren daardoor waarschijnlijk snel zullen afnemen. Om ook langjarig een substantieel aandeel middensegment te hebben, willen we inzetten op middenhuurwoningen. Het percentage sociale huur ligt voor deze subwijk iets onder de gewenste 35%, maar is voor de gehele wijk Zuid met 43% wel hoger dan de gewenste 35%. Op basis van deze cijfers en de beweegrichting in de Woonvisie, vinden wij het wenselijk om in dit project in te zetten op een percentage van 40% middenhuurwoningen.



Monitor Wonen



Het project draagt hierdoor bij aan de gewenste groei van het aantal (en aandeel) middenhuurwoningen, een betere menging op wijk- en subwijkniveau en aan doorstroming vanuit sociale huurwoningen. Verder is er in de wijk Zuid 14% betaalbare koop en 23% dure koop. De segmenten dure huur, goedkope koop en onbekend zijn niet met een percentage aangegeven maar ongeveer even groot qua aandeel en opgeteld de resterende 8%. In de subwijk Oud Hoograven en Tolsteeg is er 13% betaalbare koop en 33% dure koop. De segmenten dure huur, goedkope koop en onbekend zijn niet met een percentage aangegeven en vormen opgeteld de resterende 7%, waarbij de aandelen goedkope koop en onbekend iets groter zijn dan die van dure huur.

Woningen

De woningen betreffen zelfstandige twee- en driekamer huurwoningen. Ze variëren in grootte tussen de 51m² en 76m² gbo.

De voorwaarden uit het Actieplan Middenhuur zoals vastgesteld in 2017 zijn van toepassing op 13 van de 47 woningen. Voor de middenhuurwoningen die aan het Actieplan middenhuur voldoen en na 1-1-2020 worden opgeleverd is een huisvestingsvergunning verplicht. De toewijzing verloopt via de Huisvestingsverordening Regio Utrecht vanuit deze verordening gelden voorrangregels voor éénpersoonshuishoudens met een bruto jaarinkomen tot €57.164 en meerpersoonshuishoudens met een bruto jaarinkomen tot €67.557 (prijsspeil 1-1-2021).

Doelgroep

We denken dat de doelgroep voor deze ontwikkeling bestaat uit middeninkomens en ouderen die nabij het centrum willen wonen en die voor hun mobiliteit vaak gebruik maken van de fiets en/of openbaar vervoer. Deze doelgroep vult de voornamelijk studenten en alleenstaande starters die nu op Rotsoord wonen aan. De ligging naast het station Vaartsche Rijn maakt deze locatie extra geschikt voor deze doelgroep. Daarnaast past de doelgroep senioren (55 plus) in een goede mix op Rotsoord. Dan gaat het om senioren die graag dicht bij de stad en bij OV willen wonen, een stedelijk alternatief zoeken voor hun eengezinswoning omdat de kinderen inmiddels uitgevlogen zijn en nog te veel in het leven staan voor een bejaardenflat. Deze doelgroep bestaat uit huurders in alle huurcategorieën (van sociaal tot duur). Een bijzondere woonvorm met gedeelde (buiten)ruimte is om verschillende redenen niet mogelijk. Het project wordt gebouwd met een hoog ambitieniveau op het gebied van klimaatadaptief bouwen. Daarmee wordt het dak benut als waterbuffer, als gedeeltelijk groene buffer en als ruimte voor zonnepanelen, vanwege de benodigde energieopwekking. Daardoor is op het dak helaas geen ruimte voor een gemeenschappelijke tuin. Het omzetten van één woning naar een ontmoetingsruimte van tien zelfstandige woningen verhoogd de huur van deze tien woningen. Ervaring leert dat bewoners die huren een dergelijke extra huisvestingslast bij hun woning niet willen betalen.

Atelierwoningen

In de plint van de ontwikkeling komen negen atelierwoningen in het middenhuursegment van circa 80m². Op een tussenvloer komt het woongedeelte van de atelierwoning. Iedere atelierwoning krijgt een aparte slaapkamer en eigen buitenruimte. Op de begane grond, aan de zijde van de Helling, komt de werkruimte. DePlaatsmaker, een door de gemeente gesubsidieerde stichting die vaak optreedt als kennispartner waar het gaat om de huisvesting van culturele instellingen, kunstenaars en creatieve bedrijvigheid, heeft zich desgevraagd positief uitgesproken over zowel het woonsegment van de atelierwoningen in dit plan, als over de uitwerking van de voorlopige plattegronden.

De initiatiefnemer houdt het pand zelf in belegging en verhuurt de atelierwoningen voor minstens 20 jaar aan creatieven. Het heeft sterk de voorkeur hierbij te werken met een hoofdverhuurder met aantoonbaar kennis en ervaring met het huisvesten van het segment van de creatieve sector dat relatief weinig verdienvermogen heeft maar wel creatief, artistiek, ambachtelijk en/of cultureel-maatschappelijk van meerwaarde is voor het gebied en de stad. De atelierwoningen in het project zijn bedoeld om:

- ▶ Het maken, presenteren en (op kleine schaal) verkopen van (bij voorkeur fysieke) kunstobjecten zoveel mogelijk te combineren in de atelierwoning, evenals het organiseren van cursussen;
- ▶ Een open en transparante voorgevel van het pand te creëren, om levendigheid en openheid van het pand te borgen;
- ▶ De begane grond als atelierruimte en de tussenvloer als woonruimte te gebruiken.

Op de verhuur van de atelierwoningen is het Actieplan Middenhuur van toepassing. Deze afspraken worden contractueel vastgelegd met de initiatiefnemer. Begin 2022 vindt besluitvorming plaats over het toevoegen van creatieve sector als doelgroep in de voorrangregels voor de verhuur van atelierwoningen. Zowel de daarin geformuleerde afbakening van de doelgroep als het in de bouwenvelop gespecificeerde segment zijn leidend bij de verhuur van de atelierwoningen in dit project. In de anterieure overeenkomst wordt de dan geldende huisvestingsverordening gevolgd.

Tekort aan huisvesting creatieve sector

In de context van de huidige vastgoedmarkt in de stad en het verdwijnen van steeds meer 'rafelranden' staat de huisvesting van deze doelgroep daardoor onder grote druk. Uit het recente rapport Mooi maken (2019) van Bureau Buiten blijkt dat in deze sector veel meer vraag naar (voor kunstenaars en creatieve ondernemers betaalbare) ruimte is dan aanbod. Ondanks de grote impact van de coronamaatregelen op de creatieve sector neemt die mismatch op de langere termijn naar verwachting verder toe.

Toevoeging aan het creatieve hotspot karakter van Rotsoord

De meeste plinten in Rotsoord met een culturele/creatieve invulling worden op dit moment verhuurd aan bedrijvigheid in het commercieel gedreven, dienstverlenende segment van de creatieve sector, zoals media- en reclamebureaus. Daarop aanvullend is ook passende werkruimte nodig voor het segment van de sector dat relatief weinig verdienvermogen heeft maar wel creatief, artistiek, ambachtelijk en/of cultureel-maatschappelijk van meerwaarde is voor het gebied en de stad. Pas dan kan Rotsoord als de creatieve met een rijke mix van creatieve en culturele bedrijvigheid ontstaan.

4.3 Ruimtelijk

De ambities voor dit gebied zijn beschreven in de visie Rotsoord (2005) en de herijkte Visie Rotsoord (2011). De stedenbouwkundige opzet van het gebied is een doorlopende eenduidige openbare ruimte met daarop losse gebouwen. Het nieuwe gebouw krijgt een andere situering. Het volgt de richting van het naastgelegen kantoorgebouw aan de westzijde. Vergeleken met het huidige pand wordt in de nieuwe ontwikkeling ruimte vrijgehouden voor verblijfsruimte. Het gebouw wordt hiermee los gepositioneerd van de openbare ruimte en de nieuwe ruimte wordt ingevuld met een wadi, bomen en fietsparkeerplekken. Het plan past in de stedenbouwkundige opzet van Rotsoord. Het gebouw heeft een hoge plint met daarboven 4 en 5 bouwlagen.

Dit sluit aan bij de hoogtes van de gebouwen Helling 3 aan de westzijde en de Briljantlaan 3 aan de zuidzijde van het plan. Er is een bezonningsstudie uitgevoerd. De woningen en atelierwoningen zijn van goede woonkwaliteit en voldoen aan de lichte TNO norm ten aanzien van bezonning en hebben een privé buitenruimte (balkon). Het plan heeft geen nadelige effecten voor de bezonning van de openbare ruimte en het woongebouw 'De Trip' aan de zuidzijde. Het plan heeft wel een effect op de bezonning van het Moxy Hotel en het politiebureau. Naar aanleiding van de bezonningsstudie zijn geen onevenredige nadelige effecten te verwachten ten behoeve van bezonning, zicht en privacy voor de omgeving bij de realisatie van het plan. Door het hoogteverschil wordt de differentiatie in bouwvolumes versterkt.

Het plan is gelegen aan de straat Helling. Deze straat is onderdeel van de cultuurroute, een belangrijke noord-zuid verbinding. Dit vraagt om een culturele en creatieve invulling van de plint van het gebouw met ogen op de straat en een levendig straatbeeld. De atelierruimtes in het plan grenzen aan de openbare ruimte en strekken zich aan de voorgevel uit over de gehele hoogte van de plint. Doordat de plint een open, aantrekkelijke en uitnodigende uitstraling krijgt, ontstaat interactie tussen de kunstenaars in de ateliers en de mensen op straat. De fietsenstalling wordt aan de achterzijde van het pand gerealiseerd, zodat de plint zo levendig mogelijk is. De nutsvoorzieningen worden geïntegreerd in het bouwplan. In het plan is ruimte gereserveerd voor een trafo. Hierdoor zijn in de toekomst geen losse nutsvoorzieningen in de openbare ruimte nodig.

4.4 Mobiliteit

In de parkeerbalans wordt gerekend met de nieuwe parkeernormen voortkomend uit de nog vast te stellen nieuwe parkeersvisie. Volgens de huidige planning wordt deze voor de zomer van 2021 vastgesteld. Het gebied ligt in een gebied waar betaald parkeren van toepassing is (B1) en waarover motie 2017 M14 'Parkeren in Hoograven' is aangenomen.

Maatwerkoplossing parkeren op afstand

De initiatiefnemer heeft onderzoek gedaan naar de realisatie van een inpandige parkeerkelder. Gelet op beschikbare fysieke ruimtelijke en bijbehorende financiële afweging is geconcludeerd dat autoparkeren op eigen locatie financieel niet haalbaar is. Vanuit het parkeerbeleid is het mogelijk om uit te wijken naar een parkeergarage, in dit geval de gemeentelijke P+R Vaartsche Rijn. De parkeergarage ligt in de directe nabijheid (150 meter lopen) van de ontwikkeling. De initiatiefnemer staat positief tegenover het eventueel toepassen van deelmobiliteit. In de ontwerpfase wordt verder onderzocht in hoeverre dit haalbaar is en in welke mate daarvan gebruik gemaakt zal gaan worden. Het afnemen van de parkeerplaatsen wordt contractueel vastgelegd. Voor het bezoekersparkeren (11 parkeerplaatsen) maken bezoekers gebruik van betaald parkeren in de directe omgeving, bijvoorbeeld op straat of in de gemeentelijke parkeergarage Vaartsche Rijn. Op basis van de gemeentelijke parkeernormen, zonder toepassing van deelmobiliteit, dienen er 20 parkeerplaatsen voor bewoners afgenomen te worden (zie onderstaande tabel).

Tabel 1: Overzicht van de parkeerbalans voor bewoners van de ontwikkeling.

Uitgangspunt	Parkeernorm	Aantal parkeerplaatsen
Ontwikkeling Helling 12-14	Voor bewoners zonder correcties	34 parkeerplaatsen
	Parkeernorm na correctie 15% reductie door extra fietsparkeerplaatsen	27 parkeerplaatsen
	Correctie naar aanleiding van toepassing van rechtens verkregen niveau	7 parkeerplaatsen
	Af te nemen parkeerplaatsen voor bewoners	20 parkeerplaatsen
	Bezoekersparkeren in directe omgeving	11 parkeerplaatsen

Fietsparkeren

Fietsparkeren wordt op eigen terrein gerealiseerd in een gezamenlijke fietsstalling. Deze stalling voldoet aan de voorwaarden zoals gesteld in het addendum op de 'Nota Parkeernormen fiets en auto'. Deze stalling biedt gelegenheid voor het parkeren van ongeveer 148 fietsen waarmee aan de parkeerbehoefte voor fietsen kan worden voldaan. Bezoekers die met de fiets komen, parkeren hun fiets in de openbare ruimte. De nieuwe inrichting van de openbare ruimte op Rotsoord voorziet aan de voorzijde van Helling 12-14 voorzien in fietsparkeerplekken.

4.5 Openbare ruimte en groen

Na realisatie van het project ontstaat openbare ruimte. Deze openbare ruimte wordt ingericht door de gemeente, conform het IPVE - FO voor Rotsoord. Bij de inrichting van de openbare ruimte wordt volgens het inrichtingsprincipe 'groen, tenzij' gewerkt. Met de uitwerking van het ontwerp van de openbare ruimte direct aansluitend aan het project wordt gewacht totdat met het ontwerp van het project Helling 12-14 afgestemd kan worden. De openbare ruimte wordt zo ingericht dat dit gedrag van overlast of vandalisme zoveel mogelijk voorkomt. Het ontwerp van dit deel van de openbare ruimte wordt pas uitgevoerd als de bouwplaats van het project Helling 12-14, dat ter plaatste ingericht wordt, is ontruimd. In de directe omgeving van de nieuwbouw van het project komen fietsparkeerplekken, bomen, een laad- en losplek en een wadi.

4.6 Gezonde leefomgeving

Gezondheid is van grote waarde. Voor mensen persoonlijk en voor de stad als geheel. Het behalen van gezondheidswinst (het verbeteren van de gezondheid) vraagt om een gezamenlijke inspanning van iedereen in de stad. Gezond stedelijk leven voor iedereen is daarin de ambitie (Nota Volksgezondheidsbeleid 2019-2022 'Gezondheid voor iedereen').

Milieu

De onderbouwing van uitgangspunten over geluid is terug te vinden in de Geluidnota Utrecht. Het belangrijkste is dat, naast het voldoen aan wettelijke grenswaarden, elke woning, indien vallend onder het regiem van de Wet geluidhinder of onder de geluidregels van de Omgevingswet, de beschikking dient te hebben over een geluidsluwe zijde (zoals ook opgenomen in de Nota Volksgezondheid). Voor luchtkwaliteit worden plannen getoetst aan de Wet Milieubeheer. Voor het bodembeleid is de Nota Bodembeheer (2017-2027) en Gebiedsplan gebiedsgericht grondwaterbeheer leidend. Om te bepalen of het terrein geschikt is voor het

toekomstig gebruik moet er inzicht zijn in de bodemkwaliteit. Het bodembeleid gaat uit van:

- ▶ Nieuwe bodemverontreiniging moet worden voorkomen;
- ▶ Bij graafwerkzaamheden of (nieuw)bouw op gevallen van bodemverontreiniging zijn saneringsmaatregelen noodzakelijk. Tevens is sanering nodig als er sprake is van risico's voor de volksgezondheid en het milieu;
- ▶ Bij hergebruik van grond gelden de (toepassings)eisen uit de Nota bodembeheer 2017-2027, voor het plangebied is dit kwaliteit wonen;
- ▶ Bij grondwateronttrekkingen voor bouw of bodemenergie moet rekening gehouden worden met nabij gelegen grondwaterverontreinigingen.

4.7 Duurzaamheid en energie

Wat betreft duurzaamheid en energie zijn er, naast het Bouwbesluit, vijf aanvullingen die de uitgangspunten onderbouwen.

Energieprotocol

De gemeente Utrecht wil zo spoedig mogelijk klimaatneutraal zijn, waaraan alle partijen een relevante bijdrage moeten leveren. Voor bouwprojecten betekent dit dat deze tenminste energieneutraal worden gebouwd. Het gebruik van aardgas wordt niet toegestaan. De concrete invulling van energieneutraal bouwen wordt uitgelegd in het Utrechts Energieprotocol. Het Utrechts Energie Protocol geeft houvast bij het gezamenlijk stapsgewijs invullen van de ambitie om gebieden maximaal klimaatneutraal te (her)ontwikkelen en is een handreiking aan projectontwikkelaars hoe zij aan het principe van klimaatneutraliteit vorm kunnen geven.

Warmtevisie

In de Warmtevisie zijn beleidsregels over de duurzame invulling van de warmtevraag vastgelegd. Concreet betekent dit voor Utrecht dat er wordt ontworpen met de BENG methodiek en wordt uitgegaan van lage temperatuur afgifte systemen in gebouwen. Daarnaast dienen er voorzieningen te worden getroffen rekening houdend met zowel gebouw gebonden verbruik (verwarming, etc.) en gebruik gebonden verbruik (tv, koelkast, pc, etc.). Het toepassen van het Nul op de Meter concept is daarbij gewenst. Bij luchtwarmtepompen dient rekening te worden gehouden met geluidsaspecten.

Circulair bouwen

Binnen de gemeente Utrecht is in 2016 de motie Circulair Bouwen aangenomen die uitspreekt dat “circulair bouwen in Utrecht de norm moet zijn”. Dat betekent dat de gemeente deze voorkeur voor circulair bouwen actief uitdraagt bij alle gebiedsontwikkelingen en bouwprojecten.

Betonconvenant

De gemeente heeft op uitnodiging van bedrijven in de Betonketen het convenant Beton ondertekend. Dat behelst het anders produceren en vaker hergebruiken, zodat de CO²-uitstoot ervan vermindert. De gemeente, aannemers, slopers en betonproducenten uit de regio Utrecht maken hierover samen afspraken. Bij slooprojecten moet het materiaal beter worden gescheiden, waardoor het hergebruikt kan worden.

Water en klimaatadaptatie

De gemeente werkt momenteel aan een klimaatadaptatievisie en een hiermee samenhangende visie voor water- en riolering. Dit is een actualisatie van het plan gemeentelijke watertaken Utrecht 2016-2019. Het doel is de stad zo klimaatadaptief mogelijk in te richten, zowel op het gebied van hemelwater en droogte als hittestress. Gezien de ligging van de Helling 12-14 midden in Rotsoord is het logisch dat er aandacht is voor de klimaatbestendigheid van het gebied.

Om zo goed mogelijk gebruik te maken van hemelwater hanteert de Gemeente Utrecht een voorkeursvolgorde voor de lozing van hemelwater in de openbare ruimte en op particuliere percelen, zoals staat omschreven in de Wet Milieubeheer artikel 10.29a. Op basis van deze voorkeursvolgorde kan afvloeiend hemelwater worden geloosd:

1. Nuttig hergebruik (geen lozing); of
2. Infiltratie in de bodem(bovengronds); of,
3. Infiltratie in de bodem(ondergronds); of,
4. Directe lozing op het oppervlaktewater; of
5. In een hemelwaterstelsel; of,
6. Wanneer het redelijkerwijs niet volgens bovenstaande lozingsroutes kan, in een vuilwaterriool.

In een klimaatbestendige stad zijn gebouwen in staat afstromend hemelwater van een regenbui met een kans van voorkomen van minimaal één keer per honderd jaar (80 mm in één uur) te keren, zonder dat schade optreedt. Het stedelijk hitte-eilandeffect van de stad is beperkt, waarbij gestreefd wordt tot een verschil in gevoelstemperatuur van maximaal 5 graden Celsius ten opzichte van het buitengebied. Dit wordt gedaan door schaduw toe te voegen in de openbare ruimte, bij voorkeur door groen, waardoor de omgeving koel blijft. Het streven is om minimaal 40% groen in de wijken te hebben. Dit geldt zowel over openbaar als privé gebied. Denk hierbij aan het principe ‘groen, tenzij’, waar groene daken en groene gevels, meer grote bomen en minder verharding invulling aan geven. Neem hittestress reducerende maatregelen aan gebouwen waar mogelijk (groenblauwe daken, groene gevels, materiaal- en kleurgebruik).

Hoofdstuk 5 Onderzoek en haalbaarheid

5.1 Geluidhinder

Geluid kan de kwaliteit van de leef- en woonomgeving beïnvloeden. Geluidsbronnen die in het kader van de ruimtelijke inrichting en ontwikkeling van belang zijn, zijn onder meer wegverkeer, railverkeer en bedrijven. Voor sommige geluidsbronnen zijn wettelijke regels van kracht; voor andere moet een afweging plaatsvinden in het kader van een goede ruimtelijke ordening. De regels en normen van de Wet geluidhinder zijn van toepassing bij het bestemmen van gronden voor nieuwe geluidgevoelige objecten als woningen in de nabijheid van genoemde geluidsbronnen.

De Wet geluidhinder hanteert twee grenswaarden voor de hoeveelheid geluid:

- ▶ De voorkeursgrenswaarde. Het streven is de geluidsbelasting onder dit niveau te houden waardoor ontwikkeling zonder meer mogelijk is. Alleen als voldaan wordt aan bepaalde voorwaarden, mogen geluidgevoelige objecten aan hogere waarden dan de voorkeursgrenswaarde worden blootgesteld.
- ▶ De maximale ontheffingswaarde. Dit is het maximale geluidsniveau waaraan, onder voorwaarden, geluidgevoelige objecten mogen worden blootgesteld.

Bij overschrijding van de voorkeursgrenswaarde kan er een ontheffing worden verleend door de gemeente ('hogere waarde procedure'). De gemeente verleent de hogere waarden alleen wanneer er voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- ▶ Er moet per geluidbron een gevel aanwezig zijn met een geluidbelasting onder de voorkeursgrenswaarde (geluidluw): dat is het geval in het huidige ontwerp, de noordoostgevels zijn geluidluw.
- ▶ Er liggen voldoende verblijfsruimten aan de geluidluwe gevel: de indeling van de woningen moet hieraan voldoen.
- ▶ Minstens één privé buitenruimte moet aan een gevel liggen waarvan de geluidbelasting maximaal 5 dB hoger mag zijn dan die van de

geluidsluwe gevel: bij situering aan de geluidluwe gevels, noordoostgevels, wordt aan deze voorwaarde voldaan.

Vanuit het gezondheidsbeleid van Utrecht geldt een strengere ambitiewaarde (63 dB) dan de maximale wettelijke waarde en gelden bovenstaande eisen generiek.

Plansituatie

Het bouwblok is gesitueerd op een geluidbelaste locatie, binnen de invloedssfeer van de Baden-Powellweg, Brillantlaan, Jutfraseweg en het spoortraject Utrecht - 's-Hertogenbosch/Arnhem. Adviesbureau Peutz heeft een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de optredende geluidsbelastingen in het kader van de Wet geluidhinder en een goede ruimtelijke ordening.

Uit het onderzoek blijkt dat de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden. De geluidbelasting vanwege wegverkeer bedraagt tot 53 dB vanwege de Helling en tot 50 dB vanwege de Vondellaan en Baden-Powellweg. De geluidbelasting vanwege railverkeer bedraagt tot 60 dB. De maximale grenswaarden en de ambitiewaarde vanuit volksgezondheid worden niet overschreden. Voor deze bronnen zal een ontheffing moeten worden verleend. Deze hogere waarde procedure moet parallel lopen aan de ruimtelijke procedure.

Er is ook bekeken of het plan kan voldoen aan de gemeentelijke aanvullende randvoorwaarden. De geluidsbelasting ter plaatse van de buitenruimtes voldoet. Door de balkons of de galerij in combinatie met de meest zuidelijk balkons (grotendeels) te verglazen, in combinatie met het toepassen van een geluidabsorberend plafond achter de verglazing, kan ook aan de eis van een geluidluwe gevel worden voldaan. Aan de aldus gerealiseerde geluidluwe zijde dient een verblijfsruimte te grenzen. De slaapkamers van zowel de atelierwoningen als van de daarboven gelegen 2-kamer appartementen zullen in het project worden gesitueerd aan de geluidluwe oostzijde van het project.

Van de 3-kamer appartementen (4 stuks) aan de noordzijde van het complex zal een van de slaapkamers aan de geluidluwe oostzijde worden gesitueerd en zal de andere slaapkamer aan de westzijde liggen. Het plan zal nader worden beoordeeld zodra de bestemmingsplanprocedure is opgestart. Op basis van bovenstaande is er sprake van een acceptabel akoestisch woon- en leefklimaat.

5.2 Luchtkwaliteit

De luchtkwaliteit beïnvloedt in belangrijke mate de kwaliteit van de woon- en leefomgeving. Bij lucht gaat het om de aanwezigheid van verontreinigende stoffen in de buitenlucht. Wegverkeer is, samen met de achtergrondconcentratie in Utrecht, in belangrijke mate bepalend voor de luchtkwaliteit. Door het plan neemt de intensiteit van het wegverkeer in de omgeving van het plangebied toe.

Het plan moet worden getoetst aan de Wet Milieubeheer. Artikel 5.16 van de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen) geeft een opsomming van de bevoegdheden waarbij luchtkwaliteitseisen een directe rol spelen, zoals bij bestemmingsplannen. Een bestemmingsplan kan worden vastgesteld indien:

- ▶ Aannemelijk is gemaakt dat geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- ▶ Een project – al dan niet per saldo – niet leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- ▶ Aannemelijk is gemaakt dat de ontwikkelingen niet in betekende mate (NIBM) bijdragen aan de concentratie PM10 (fijn stof) en NO2 (stikstofdioxide) in de buitenlucht;
- ▶ Het voorgenomen besluit is genoemd of is niet in strijd is met het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

Er dient aangetoond te worden of op grond van artikel 5.16, lid 1 onder (a, b, c, en/of d) van de Wet milieubeheer luchtkwaliteitseisen geen belemmering vormen voor de uitvoering van het plan.

De Utrechtse gemeenteraad heeft in 2015 via een motie (2015-78) de opdracht gegeven om lagere blootstellingswaarden voor fijnstof te realiseren waarbij gekeken wordt naar de Wereldgezondheidsorganisatie (WHO) advieswaarden. Er zal ook gekeken moeten worden in hoeverre dit plan bijdraagt aan de ambitie van de gemeente ten aanzien van de WHO advieswaarden voor fijn stof.

De verkeersaantrekkende werking als gevolg van het plan De Helling 12-14 bedraagt 214 mvt/etmaal. Met de NIBM-tool is nagegaan wat deze verkeersaantrekkende werking voor effect heeft op de luchtkwaliteit op de dichtstbijzijnde grotere wegen (Baden Powellweg en d Vondellaan). De uitkomsten van deze berekening zijn hieronder opgenomen:

Tabel 2: Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit.

Jaar van planrealisatie	2020
Extra verkeer als gevolg van het plan Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	214
Extra verkeer als gevolg van het plan Aandeel vrachtverkeer	2,0%
Maximale bijdrage extra verkeer NO2 in µg/m3	0,13
Maximale bijdrage extra verkeer PM10 in µg/m3	0,02
Grens voor "Niet In Betekende Mate" in µg/m3	1,2

De ontwikkeling van De Helling 12 – 14 draagt in Niet In Betekenende Mate bij aan de luchtkwaliteit. De berekening met de NIBM-tool is worst-case, omdat geen rekening is gehouden met de verkeersaantrekkende werking in de huidige situatie.

Met de NSL-monitoringstool zijn de berekende maximale concentraties op de dichtstbijzijnde wegen van het plangebied in kaart gebracht voor de jaren 2020 en 2030. Deze concentraties zijn opgenomen in de onderstaande tabel.

Tabel 3: De berekende maximale concentraties op de dichtstbijzijnde wegen van het plangebied in de jaren 2020 en 2030, in kaart gebracht met de NSL-monitoringstool.

	NO ₂ in µg/m ³	PM ₁₀ in µg/m ³	PM _{2,5} in µg/m ³
2020	26,8	20,4	12,5
2030	18,0	18,0	10,2

De luchtkwaliteit voldoet ter plaatse van het plangebied ruimschoots aan de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. In 2020 wordt niet voldaan aan de WHO-advieswaarden voor PM₁₀ en PM_{2,5}. In 2030 wordt wel voldaan aan de WHO-advieswaarden voor PM₁₀, maar nog niet aan de WHO-advieswaarde voor PM_{2,5}. Door de gemeente Utrecht is in december 2020 een aanvullend luchtmaatregelpakket “Utrecht kiest voor gezonde lucht” vastgesteld, waarmee een versnelling in het behalen van de WHO-advieswaarden wordt nagestreefd.

Er zijn geen juridische belemmeringen voor de realisatie van het plan De Helling 12 -14, omdat voldaan wordt aan de grenswaarden uit de Wet milieubeheer en het plan Niet In Betekenende Mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit.

Stikstofdepositie

De biodiversiteit (soortenrijkdom) in Europa gaat achteruit. Om deze te beschermen zijn in Nederland ongeveer 160 Natura 2000-gebieden aangewezen met een Europese beschermingsstatus. Bij een bouwenvelop of bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning bij de gemeente, geldt er in principe een aanhaakplicht (artikel 2.2aa van het Besluit omgevingsrecht) voor de Wet natuurbescherming (Wnb). Een verdere toename van de stikstofdepositie kan leiden tot ‘significante effecten’ op de beschermde natuurgebieden (Natura 2000).

Voor aanvragen waarbij op voorhand duidelijk is dat een Wnb-vergunning noodzakelijk is, is het loskoppelen van beide vergunningstrajecten toegestaan, zolang deze keuze is gemaakt vóór indiening van de aanvraag voor de omgevingsvergunning. Alleen wanneer met een berekening met AERIUS Calculator wordt aangetoond dat er op voorhand geen significante bijdrage (In de resultaat pdf wordt dit gepresenteerd als “geen resultaten hoger dan 0,00 mol N/ha/jaar”) is van de stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden is een Wnb-vergunning niet van toepassing.

Als er stikstofdepositie groter dan 0,00 mol N/ha/jaar plaatsvindt wordt in het kader van een Wnb-vergunning eerst een voortoets uitgevoerd. Het project kan alsnog worden vergund als er geen significante negatieve effecten zijn in Natura 2000-gebieden of als de verslechtering van de stikstofdepositie optreedt op hectares, waarin de Kritische Depositiewaarde niet wordt overschreden. Indien in de voortoets niet kan worden uitgesloten dat er geen significante effecten optreden is vervolgonderzoek nodig in de vorm van een Passende Beoordeling. Dit is een uitgebreid ecologisch onderzoek. Extern salderen, mitigatie of een ADC-toets zijn altijd onderdeel van een Passende Beoordeling. Door adviesbureau BRO is een onderzoek naar stikstofdepositie uitgevoerd (d.d. 10 november 2020, Rapportnummer P03839). De stikstofdepositie in zowel voor de plansituatie als voor de aanlegfase inzichtelijk gemaakt.

Geconcludeerd wordt dat er zowel in de gebruiksfase als in de aanleg-/bouwphase geen significante verslechtering plaatsvindt in enig Natura 2000-gebied. Er zijn vanuit de Wet natuurbescherming daarom geen belemmeringen voor de realisatie van het plan De Helling 12–14.

5.3 Externe veiligheid

Het plangebied ligt op circa 120 meter van de spoorlijn Utrecht-Amsterdam waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Het invloedsgebied van dit transport ligt tot over de locatie en het transport van gevaarlijke stoffen is daarmee vanuit het oogpunt van externe veiligheid relevant voor de locatie. Voor de spoorlijn geldt dat het plaatsgebonden risico naast de spoorlijn lager is dan 10⁻⁶/jaar en er geen plasbrandaandachtsgebied geldt. Het plaatsgebonden risico legt hiermee geen beperkingen op voor het plangebied en aanvullende brandveiligheidseisen in relatie tot plasbranden zijn niet noodzakelijk.

In de toelichting van het bestemmingsplan dient in te worden gegaan op (de verandering van) het groepsrisico en de verantwoording van het groepsrisico. In de omgeving bevinden zich geen andere transportroutes, inrichtingen of buisleidingen die vanuit het oogpunt van externe veiligheid relevant zijn voor de locatie Helling 12-14.

5.4 Bedrijven en milieuzonering

Bedrijven in de omgeving kunnen hinder (in de vorm van geluidshinder, geurhinder, stofhinder of veiligheidsrisico's) opleveren voor de ontwikkeling. Nabij het bouwblok zijn verschillende bedrijfsmatige functies gelegen die potentieel tot milieuhinder kunnen leiden: popodium De Helling en de naastgelegen brandweerkazerne Tolsteeg. Bij de toetsing of de gewenste bestemming inpasbaar is in de omgeving wordt aangesloten bij de VNG-systematiek van Bedrijven en milieuzonering.

Ook wordt gezien of er kan worden voldaan aan de grenswaarden conform het Activiteitenbesluit. Bij de toetsing wordt onderscheid gemaakt in de gebiedstypen rustige woonwijk en gemengd gebied. Voor dit plangebied kan vanwege de sterke menging van verschillende functies worden uitgegaan gemengd gebied.

Met name de geluidsaspecten van het popodium en de brandweerkazerne zijn van belang. Door adviesbureau De Roever is daarom een nader akoestisch onderzoek uitgevoerd. Uit het onderzoek volgt dat de gemiddelde geluidsniveaus vanuit het popodium kunnen voldoen aan de richt- en grenswaarden. De zogeheten “indirecte hinder” als gevolg van het aan- en afrijden van verkeer en stemgeluid van bezoekers buiten is wettelijk niet genormeerd maar wordt in het kader van een goede ruimtelijke ordening wel beschouwd. Dit geluid zal tot maximaal 2 dB boven de richtwaarde van 50 dB(A) uitkomen. Een binnenniveau van 35 dB(A) wel is gegarandeerd.

Het geluid door het uitrukken van de brandweer blijft conform de regels van het Activiteitenbesluit bij het bepalen van het maximale geluidsniveau buiten beschouwing. Het directe gemiddelde geluid afkomstig van de brandweerkazerne zal tot 3 dB boven de richtwaarde/grenswaarde van 50 dB(A) uitkomen. De brandweerkazerne beschikt over een maatwerkvoorschrift waarin voor de direct tegenovergelegen woningen een hoger niveau is opgenomen. Ook voor dit bouwplan kan deze stap worden gezet. De woningen zullen voldoende geluidsisolatie hebben om aan de grenswaarde voor het binnen niveau te kunnen voldoen. Het indirecte geluid als gevolg van het uitrukken van de brandweer zal tot 7 dB boven de richtwaarde uitkomen. De woningen die dit betreft hebben allemaal een luwe gevel waar wel aan de richtwaarde wordt voldaan.

Vanuit bedrijven en milieuzonering gezien zijn er geen belemmeringen voor de nieuw toe te voegen functies.

5.5 Geurhinder

Het algemene uitgangspunt van geurbeleid is het zoveel mogelijk beperken van geurhinder en het voorkomen van nieuwe hinder. Voor bepaalde bedrijven is in de Wet milieubeheer (Wm) een richtwaarde aangegeven voor hoeveel geur (uitgedrukt in geureenheden/m³) acceptabel is in de omgeving van bedrijven/inrichtingen. Dit geldt voor bestaande woningen en voor nieuwe woningen. In het plangebied of in de nabijheid daarvan komen geen bedrijven of bedrijfsactiviteiten voor waarbij geur een zwaarwegend milieuaspect is. Een geuronderzoek is niet nodig.

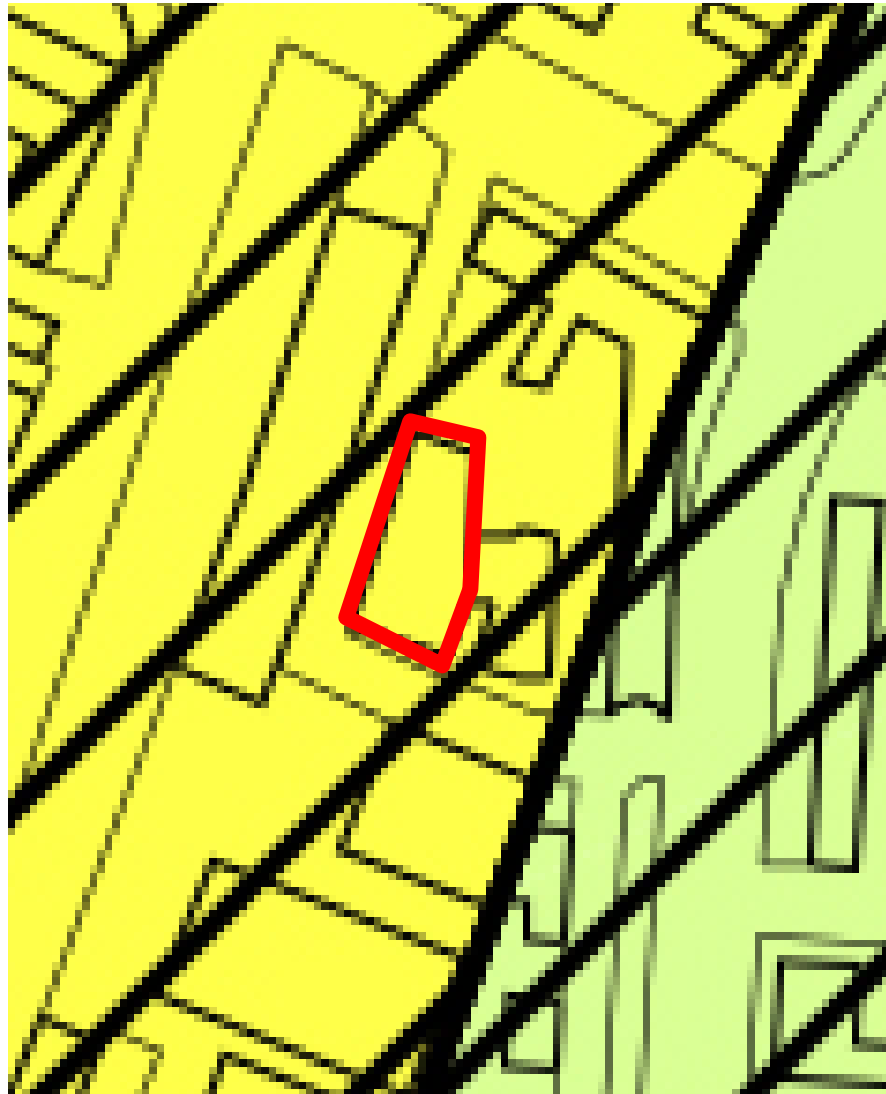
5.6 Archeologie en Monumenten

Het archeologiebeleid van de gemeente Utrecht is verwoord in de Verordening op de Archeologische Monumentenzorg (2009), die gekoppeld is aan de gemeentelijke archeologische waardenkaart. Op de waardenkaart is per zone vastgelegd welke archeologische verwachting een gebied heeft. Het plangebied is gelegen ten zuiden van het historische stadscentrum van Utrecht in de Voorstad Tolsteeg langs de Vaartsche Rijn. Het plangebied grenst direct aan de Vaartsche Rijn, de middeleeuwse Rechte Rijn. In de 12e eeuw werd dit deel van Utrecht al intensief gebruikt voor bedrijvigheid.

Volgens de archeologische waardenkaart (2009) van de gemeente Utrecht ligt het plangebied in een zone met een hoge archeologische verwachting (zie afbeelding volgende pagina). Daarnaast is het gebied gearceerd. Voor gebieden met een hoge archeologische verwachting geldt dat bodemingrepen groter dan 100 m² en dieper dan 30 cm beneden het huidige maaiveld een archeologisch vooronderzoek en/of een archeologievergunning verplicht is. Archeologisch onderzoek voorafgaand aan de sloop- en/of graafwerkzaamheden is noodzakelijk wanneer bodemingrepen groter zijn dan de vrijstellingsgrens van de desbetreffende archeologische verwachtingswaarde.

In het komende jaar wordt het archeologiebeleid vernieuwd en worden de archeologische verwachtingswaarden waar nodig bijgesteld. Het is nog niet bekend wat dan de precieze verwachtingswaarde is voor deze locatie. Op het moment van uitvoering moeten de werkzaamheden voldoen aan de regels van het bestemmingsplan over archeologie.

Afbeelding:
Het plangebied op de
archeologische
waardenkaart van de
gemeente Utrecht uit 2009.



- Beschermd archeologisch Rijksmonument
- Gebied van hoge archeologische waarde
- Gebied van hoge archeologische verwachting
- Gebied van archeologische verwachting
- Vergunning vanaf 30 cm diepte ten opzichte van maaiveld

Oppervlakte te verstoren	Hoge archeologische waarde	Hoge archeologische verwachting	Archeologische verwachting	Geen verwachting
50 - 100m ²	Vergunning	Geen vergunning	Geen vergunning	Geen vergunning
100 - 1000 m ²	Vergunning	Vergunning	Geen vergunning	Geen vergunning
> 1000 m ²	Vergunning	Vergunning	Vergunning	Geen vergunning

5.7 Bodemkwaliteit en ondergrond

Het is verstandig om het toekomstige ondergronds ruimtegebruik (bijvoorbeeld voor bodemenergie, waterberging, boomwortels, kabels en leidingen, riolering, parkeerkelders, infrastructuur) inzichtelijk te maken, om vooraf te kunnen sturen op eventuele knelpunten met (ander) ondergronds en bovengronds gebruik. Het gaat dan om het fysieke ruimtegebruik en het invloedgebied.

Met vroegtijdige ordening, minimaal ruimtegebruik en toekomstbestendig inrichten van de ondergrond kunnen conflicten in functies en processen (mogelijk) worden voorkomen. Inzicht in de kwaliteiten die de ondergrond biedt (bijvoorbeeld waterbergend vermogen, draagvermogen) helpt hierbij. Als deze kwaliteiten worden aangetast, kan schade of overlast het gevolg zijn. Door deze kwaliteiten te benutten is veelal een duurzame en toekomstbestendige inrichting mogelijk.

Om te bepalen of het terrein geschikt is voor het toekomstig gebruik moet er inzicht zijn in de bodemkwaliteit. Het bodembeleid gaat uit van:

- ▶ Nieuwe bodemverontreiniging moet worden voorkomen;
- ▶ Bij graafwerkzaamheden of (nieuw)bouw op gevallen van bodemverontreiniging zijn saneringsmaatregelen noodzakelijk. Tevens is sanering nodig als er sprake is van risico's voor de volksgezondheid en het milieu;
- ▶ Bij hergebruik van grond gelden de (toepassings)eisen uit de Nota bodembeheer 2017-2027, voor het plangebied is dit kwaliteit wonen;
- ▶ Bij grondwateronttrekkingen voor bouw of bodemenergie moet rekening gehouden worden met nabijgelegen grondwaterverontreinigingen. Door ligging in de zogenaamde dynamische zone kan aansluiting worden gezocht bij het Gebiedsplan gebiedsgericht grondwaterbeheer. Er geldt een dieptebeperking tot circa 50 m.

Door Aeres Milieu (AM) is een vooronderzoek conform de NEN5725 uitgevoerd (AM20543, 23-11-2020). Op basis van de beschikbare gegevens lijkt ter plaatse van de planlocatie geen sprake te zijn van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Na sloop van de opstallen moet een verkennend bodemonderzoek conform de NEN5740 uitgevoerd worden om de daadwerkelijke geschiktheid vast te stellen. Voor eventuele grondafvoer is mogelijk aanvullende monsternamen noodzakelijk.

5.8 Water

Bureau BRO heeft in november 2020 een quick scan water uitgevoerd. Daaruit blijkt dat op de planlocatie vuil afvalwater en schoon hemelwater gescheiden worden opgevangen en afgevoerd. Het totaal aan verhard oppervlak op het perceel neemt af en er ontstaat extra openbare ruimte aan de voorzijde van het gebouw ten gevolge van de planontwikkeling. Dit zijn beide positieve ontwikkelingen doordat ze de hemelwaterafvoer verminderen. Het dakoppervlak neemt toe. De initiatiefnemer benut het dak voor een optimale verdeling tussen zonnepanelen en groen en draagt bij aan de ambitie op het gebied van water, klimaat en biodiversiteit. Onderzocht zal worden in hoeverre het gedeeltelijke groene dak een rol kan spelen bij de gewenste bergingscapaciteit van minimaal 15 liter tot bij voorkeur 45 liter per vierkante meter. Daarmee kan het een bijdrage leveren aan het vasthouden en vertraagd afvoeren van het hemelwater dat op het dak valt.

De openbare ruimte op Rotsoord wordt ook opnieuw ingericht. Dat de openbare ruimte die vanuit de kavel Helling 12-14 als openbare ruimte gaat gelden onderdeel is van deze herinrichting is voor de hemelwaterafvoer op Rotsoord positief. Realisatie van de wadi's aan de voorzijde van Helling 12-14 is noodzakelijk voor een klimaatadaptieve inrichting op Rotsoord.

5.9 Flora en fauna

Bureau BRO heeft in november 2020 een ecologische quickscan uitgevoerd. Daaruit blijkt dat vervolgonderzoek nodig is naar de aanwezigheid van verblijfplaatsen van vleermuizen. Indien uit vervolgonderzoek blijkt dat die er zijn, moet voor het verwijderen van de huidige verblijfplaats een ontheffing worden aangevraagd bij de Provincie Utrecht. In vervolgonderzoek is de mogelijke aanwezigheid voor Utrechtse soorten een aandachtspunt.

5.10 Bomen

Binnen het plangebied zijn geen bomen aanwezig. Er is daarom geen sprake van het behoud van bomen bij deze ontwikkeling.

5.11 Kwaliteit van de leefomgeving

Een belangrijk aspect dat de leefbaarheid van een plan mede bepaalt, maar waar geen of onvoldoende wettelijke normen voor zijn, is de kwaliteit in/van de (semi-)openbare ruimte. De belevingskwaliteit van de openbare ruimte wordt mede bepaald door een viertal milieuthema's: zon en schaduw, windhinder, luchtkwaliteit en geluidshinder. Grootschalige bouw heeft invloed op het toetreden van zon en op het windklimaat in de openbare ruimte. Verkeer en bedrijvigheid hebben invloed op de lucht- en geluidskwaliteit. Inzicht in die factoren van de kavel kan de wenselijkheid van de opzet van de nieuwe schaalgrootte van de bebouwing beïnvloeden.

Afhankelijk van de beoogde functies in de openbare ruimte binnen het plangebied is een zekere milieukwaliteit in die openbare ruimte nodig. Inzicht in de kwaliteit kan dus de keuze voor het soort gebruik van (een deel van) die ruimte verblijfskwaliteit bepalen.

Zon en schaduw

Schaduw kan een probleem vormen bij gestapelde bouw. Hoe meer gestapelde bouw er komt, hoe groter de delen van de openbare ruimte in de schaduw komen te liggen. De kwaliteitsbeleving neemt af naarmate minder zon aanwezig is op een bepaalde plek. Het aantal zonuren is van invloed op het gewenste kwaliteitsniveau voor het verblijven in de openbare ruimte, met name op pleinen of andere ruimtes waar men langer verblijft (terrassen). Voor de zon/schaduw toetsing gebruikt de gemeente de bepalingswijze conform het Referentiekader Openbare ruimte Stationsgebied als richtlijn voor kwaliteitsbepaling en functievinding.

Windhinder

Windhinder kan een probleem vormen bij gestapelde bouw. Hoe meer gestapelde bouw, hoe meer kans op een ongewenst windklimaat. De kwaliteitsbeleving neemt af naarmate er meer wind en windvlagen voorkomen op een bepaalde plek. Voor het windklimaat in de openbare ruimte gebruikt de gemeente de NEN-norm 'Windhinder en windgevaar in de bebouwde omgeving' 8100:2006 als richtlijn om drempelnelheden en overschrijdingscriteria bij verschillende functies vast te stellen.

Luchtverontreiniging

De normen van de Wet Luchtkwaliteit gelden ook voor de openbare ruimte. Die normen geven een minimaal te handhaven kwaliteit aan. Afhankelijk van de beoogde functies kan het nuttig zijn om zwaardere eisen na te streven. De luchtverontreiniging is afhankelijk van de directe aanwezigheid van uitlaatgassen van verkeer en de achtergrondconcentratie van luchtverontreiniging. Op basis van de mate van luchtverontreiniging zal het soort gebruik van de openbare ruimte hier op aangepast kunnen worden.

5.12 Gezondheid

De ontwikkeling biedt vanuit het perspectief gezondheid voordelen voor de buurt. De komst van extra openbare ruimte zorgt voor een groenere leefomgeving. De atelierwoningen op de begane grond dragen bij aan de levendigheid in het gebied. De fietsenstalling op eigen terrein maakt dat bewoners worden verleid om de fiets te pakken.

5.13 Duurzaamheid

De initiatiefnemer heeft aangegeven dat hij met behulp van het instrument GPR Gebouw, zijn voorgenomen duurzaamheidsprestaties in het ontwerp en de planuitvoering gedetailleerd wil uitwerken en volgen. In de eerste versie van de door de initiatiefnemer opgestelde duurzaamheidsvisie voor dit plan komen in globale zin komen de beoogde duurzaamheidsprestaties voor een groot deel overeen met de ambities van de gemeente. Zo is onder andere een energielabel van minimaal A+++ en een GPR-score van minimaal 8 het uitgangspunt. Een nadere uitwerking van het gasloos bouwen maakt onderdeel uit van de verdere uitwerking. Er is overleg met de gemeente over de mogelijke keuzes. De definitieve aanvraag omgevingsvergunning wordt beoordeeld op de duurzaamheidsprestaties en de door de initiatiefnemer aangeleverde onderbouwing van gemaakte keuzes.

5.14 Kabels en leidingen

Wanneer het ontwerp wordt opgesteld, moeten aanwezige kabels en leidingen in ogenschouw worden genomen. Ook het ontwerp van de openbare ruimte van Rotsoord geeft (on)mogelijkheden voor aansluitingen van het toekomstig gebouw. Als blijkt dat binnen het projectgebied kabels en leidingen in het geding zijn en deze verwijderd dan wel verplaatst moeten worden, dan moet dit gebeuren in overleg met de nutsbedrijven (eventueel gecoördineerd door "Combi-Midden"), in principe tegen de laagst maatschappelijke kosten.

De toestemming vergunning van een eventuele verlegging moet de eigenaar (netbeheerder) zelf aanvragen en de daarmee samenhangende kosten zijn voor rekening van de aanvrager. De locatie van traforuimten (Stedin), warmteoverdrachtstations (Eneco), telecomcentrales (VodafoneZiggo, KPN) en schakelstations worden in de ontwerpfase ingepast.

5.15 Afvalinzameling

De ontwikkeling moet voldoen aan de richtlijnen voor afvalverzameling. Er moet worden uitgezocht of het aantal aanwezige voorzieningen voldoende is of dat extra voorzieningen nodig zijn. In principe is er voldoende capaciteit met de toekomstige behoefte voor de opslag van restafval. Voor glas en papier moet wel, rekening houdend met de toekomstige groei, de capaciteit worden uitgebreid.

5.16 Milieueffectrapportage

De milieueffectrapportage (m.e.r.) is bedoeld om het milieubelang volwaardig en vroegtijdig in de plan- en besluitvorming in te brengen. Een m.e.r. is altijd gekoppeld aan een plan of besluit, bijvoorbeeld aan een bestemmingsplan. De wettelijke eisen ten aanzien van m.e.r. zijn vastgelegd in de Wet milieubeheer en het Besluit m.e.r.

Het project valt onder de categorie D 11.2 'de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen' van het Besluit m.e.r. Voor elk besluit dat gaat over activiteiten die voorkomen op de D-lijst moet een toets worden uitgevoerd om te kijken of er belangrijke nadelige milieugevolgen zijn die aanleiding geven om een volledige m.e.r.-procedure te doorlopen. Deze toets heet een (vormvrije) m.e.r.-beoordeling en wordt in de volgende fase van het project uitgevoerd.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Het perceel is eigendom van de gemeente en in erfpacht uitgegeven aan de initiatiefnemer. De kosten voor het project worden geheel gedragen door de initiatiefnemer. Na realisatie van het project ontstaat openbare ruimte. Deze openbare ruimte wordt ingericht door de gemeente, conform het IPVE - FO voor Rotsoord. De kosten voor de inrichting van deze openbare ruimte worden verhaald op de initiatiefnemer en in de anterieure overeenkomst vastgelegd.

Met de initiatiefnemer is een intentieovereenkomst gesloten waarin een voorschot op de plankosten overeen is gekomen. Verdere afspraken worden eveneens via de anterieure overeenkomst gemaakt. Als er sprake is van een waardestijging van grond bij herontwikkeling op erfpachtgrond dan brengt de gemeente (als eigenaar) een economische meerwaardeafdracht in rekening bij de initiatiefnemer.

Kostenverhaal

De initiatiefnemer neemt het beheer, de exploitatie en het onderhoud van de te realiseren woningen en atelierwoningen voor zijn rekening. Hiermee is de initiatiefnemer (financieel) verantwoordelijk en wordt er een situatie gecreëerd waarin de gemeente geen enkel financieel risico loopt en de economische uitvoerbaarheid van het project gewaarborgd is. De ambtelijke kosten voor de begeleiding en toetsing van het te wijzigen bestemmingsplan worden door middel van de leges gedekt. Met het sluiten van de anterieure overeenkomst worden alle door de gemeente bij dit initiatief gemaakte kosten verhaald op de initiatiefnemer. Aangezien het kostenverhaal dus anderszins is verzekerd, is het vaststellen van een exploitatieplan niet nodig.

Planschade

Planschade-claims zijn op voorhand niet uit te sluiten. De initiatiefnemer kan een planschaderisico-inventarisatie laten uitvoeren. In de anterieure overeenkomst zal een paragraaf planschade zoals bedoeld in artikel 6.4a van de Wro worden opgenomen waarin zal worden gemeld dat eventuele planschadekosten voor rekening komen van de ontwikkelende partij.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De tijdelijke bruikleners van het huidige pand op de planlocatie zijn op de hoogte van de sloop-nieuwbouw plannen en er zijn afspraken met hen gemaakt. In paragraaf 7.2 wordt ingegaan op de wijze waarop de omgeving bij het proces is betrokken.

6.3 Technische uitvoerbaarheid

Op basis van de reeds uitgevoerde onderzoeken blijkt dat er geen technische obstakels zijn voor de uitvoerbaarheid van het plan. Tijdens de bouw dient de bouwoverlast voor omwonenden zoveel mogelijk beperkt te worden. De doorgang van de Helling tijdens bouwwerkzaamheden is hier vanuit de buurt een belangrijk aandachtspunt. De initiatiefnemer streeft ernaar de Helling tijdens de bouwwerkzaamheden zoveel mogelijk open te houden en bij een incidentele versperring contact te hebben met de buurt. In het BLVC-plan moet hier nadere uitwerking aan worden gegeven. Het BLVC-plan moet worden ingediend bij de aanvraag omgevingsvergunning.

Hoofdstuk 7 Verantwoording proces

7.1 Het gevolgde samenwerkingsproces

De bouwenvelop is in samenspraak met de initiatiefnemer opgesteld. De gemeente heeft een kaderstellende rol aangenomen en zal in het vervolg optreden als toetsers. Op dit moment is het voor de initiatiefnemer mogelijk om binnen de kaders van deze bouwenvelop een haalbare ontwikkeling te maken. De hoogte van de economische afdracht meerwaarde zal na afronding van het definitieve ontwerp in kaart worden gebracht. In de volgende fase zal de initiatiefnemer daarom een aanvraag voor een nieuw bestemmingsplan indienen en vervolgens een omgevingsvergunning aanvragen.

7.2 Het gevolgde participatieproces

In het intentiedocument hebben de initiatiefnemer en de gemeente afspraken gemaakt over het te volgen participatieproces. Het participatieproces is geleid door de initiatiefnemer. Er is gestart met het maken van een krachtenveldanalyse en een plan van aanpak voor het participatieproces. In het plan van aanpak is afgesproken om in aanloop naar de vaststelling van de bouwenvelop een drietal contactmomenten te organiseren. Gedurende het proces kon eenieder via de gemeentelijke projectpagina meer informatie over het project en de mogelijkheid tot contact via helling12-14@utrecht.nl terugvinden.

Het eerste contactmoment bestond uit individuele gesprekken met direct belanghebbenden. Van deze zes gesprekken zijn aparte verslagen gemaakt. Naast deze individuele gesprekken hebben er twee informatiebijeenkomsten plaatsgevonden. De gesprekspartners uit het eerste contactmoment zijn hier apart voor uitgenodigd. Daarnaast is de buurt via een wijkbericht uitgenodigd voor deze bijeenkomsten. Het wijkbericht is naar bijna 1100 adressen gestuurd. Tenslotte zijn de bijeenkomsten aangekondigd in de nieuwsbrief van Wijkbureau Zuid. Op 15 december 2020 vond de eerste digitale informatieavond plaats, met 17 externe deelnemers.

Het doel van de avond het geven van een toelichting op de beoogde ontwikkeling, het ophalen van wensen en aandachtspunten en het geven van een toelichting op het vervolgproces. Van deze avond is een verslag gemaakt en nagestuurd aan de aanwezigen.

Op 22 maart 2021 is de tweede digitale informatieavond georganiseerd, met opnieuw 17 deelnemers. Het doel van de avond was om de voortgang van het project met de aanwezigen te delen, het voorlopig ontwerp van de architect toe te lichten en te reageren op de wensen en aandachtspunten uit de eerste bijeenkomst. Tenslotte is opnieuw een toelichting gegeven op het vervolgproces. Ook van deze avond is een verslag gemaakt dat is toegestuurd aan de aanwezigen.

Tijdens de diverse gesprekken en bijeenkomsten zijn de volgende onderwerpen besproken:

- ▶ De behoefte om levendigheid toe te voegen in het gebied.
- ▶ De parkeersituatie voor zowel auto's als fietsers.
- ▶ Het optreden van mogelijke windhinder na realisatie van de ontwikkeling.
- ▶ Het effect van de nieuwbouw op privacy en inblik bij bestaande bebouwing.
- ▶ De geluidsisolatie van de woningen in verband met de aanwezige functies in de omgeving die geluid veroorzaken.
- ▶ Toegankelijkheid van De Helling tijdens de bouwfase is een belangrijk aandachtspunt van met name de ondernemers in het gebied.

Bovenstaande punten zijn zo goed mogelijk verwerkt in het ontwerp en worden ook meegenomen in het vervolgproces.

7.3 Ter visielegging

De conceptbouwenvelop heeft van 2 tot en met 16 juli 2021 ter visie gelegen. Op 12 juli 2021 was er voor geïnteresseerden de mogelijkheid om tijdens een digitaal spreekuur eventuele vragen te stellen. Hiervan is geen gebruik gemaakt. Via een wijkbericht is de buurt geïnformeerd over de ter visie legging. Er heeft een papieren versie op het Stadskantoor en het Wijkbureau ter inzage gelegen. Op de gemeentelijke website kon de digitale versie van de bouwenvelop worden bekeken. Belanghebbenden hebben in die periode de mogelijkheid gehad om vóór de vaststelling van de bouwenvelop door het college van burgemeester en wethouders een reactie te geven op het plan. Er zijn drie reacties ingediend. Alle reacties zijn voorzien van een antwoord in een reactienota. De reacties gaven geen aanleiding om de bouwenvelop inhoudelijk aan te passen. De reactienota maakt integraal onderdeel uit van de bouwenvelop en de belangenafweging die gemaakt is bij de besluitvorming hierover.

Hoofdstuk 8 Vervolgtraject

8.1 Planproces

Het vaststellen van deze bouwvelop sluit de definitiefase van het Utrechts Planproces (UPP2) af. De volgende fase is de ontwerpfase waarin het bouwplan opgewerkt wordt van een voorlopig ontwerp (VO) naar een definitief ontwerp (DO).

8.2 Participatieproces

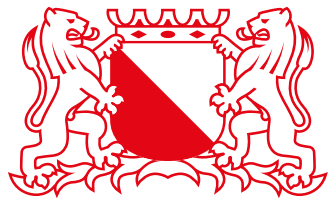
Voor het bestemmingsplantraject en de aanvraag Omgevingsvergunning gelden de wettelijke mogelijkheden tot inspraak. De gemeente houdt de omgeving op de hoogte via de gebruikelijk kanalen.

8.3 Planologisch juridisch proces

Na vaststelling van de bouwvelop door het college zal de initiatiefnemer een aanvraag voor een bestemmingsplanwijziging indienen voor het perceel. De initiatiefnemer kan hierbij tevens een verzoek doen om de omgevingsvergunning gecoördineerd te laten behandelen met het bestemmingsplan. De omgevingsvergunning volgt dan de procedure van het bestemmingsplan. Coltavast B.V. heeft aangegeven geen gebruik te willen maken voor een gecoördineerde aanvraag, maar eerst het bestemmingsplanproces te willen doorlopen.

8.4 Planning

Na vaststelling van de bouwvelop wordt het ontwerp in de ontwerpfase uitgewerkt tot een definitief ontwerp gereed is. Hierna wordt gestart met de bestemmingsplanprocedure. Besluitvorming over de bestemmingsplanprocedure vindt in 2022 plaats. De initiatiefnemer zal daarna een aanvraag voor een omgevingsvergunning indienen voor het bouwplan. Als de omgevingsvergunning is verleend, kunnen de bouwwerkzaamheden aanvangen.



Gemeente Utrecht

Bezoekadres: Stadsplateau 1, 3533 JE Utrecht
Postadres: Postbus 8406, 3503 RK Utrecht
Telefoon: 030 - 286 00 00