



# Pijlsweerd, Utrecht

## Bouwenvelop Hogenoord 18-21



Gemeente Utrecht

[Utrecht.nl](https://www.utrecht.nl)

# Colofon

## Projectgroep

|                     |                          |
|---------------------|--------------------------|
| Ron Suntjens        | Projectmanager           |
| Karin Wolswijk      | Projectsecretaris        |
| Rosemarijn Vervuurt | Stedenbouwkundige        |
| Nienke Hamster      | Vastgoedadviseur         |
| Trudy Maas          | Adviseur Wonen           |
| Nino de Vries       | Planeconoom              |
| Pieter Plas         | Adviseur Mobiliteit      |
| Marianne Langenhoff | Adviseur Bodem           |
| Jantien v/d Heuvel  | Bestemmingsplan jurist   |
| Jeroen Koning       | Adviseur Volksgezondheid |
| Jeroen v/d Kruit    | Duurzaamheidsadviseur    |
| Marit Wouters       | Adviseur Water           |
| Linda Verniers      | Archeologie              |

Projectmanagement  
Ron Suntjens, Karin Wolswijk

## Opdrachtgever

Wim Greijn  
Judith Zuidgeest

## Grafische realisatie

Enof.nl

## Versiedatum

27 september 2023

# Inhoudsopgave

## Hoofdstuk 1 Inleiding

- 1.1 Aanleiding
- 1.2 Initiatief
- 1.3 Doel
- 1.4 Ligging en begrenzing plangebied

## Hoofdstuk 2 Bestaande situatie

- 2.1 Eigendomssituatie
- 2.2 Bestemmingsplan
- 2.3 Functies
- 2.4 Ruimtelijk
- 2.5 Verkeer en parkeren
- 2.6 Openbare ruimte

## Hoofdstuk 3 Uitgangspunten

- 3.1 Functies
- 3.2 Ruimtelijk
- 3.3 Verkeer en parkeren
- 3.4 Openbare ruimte
- 3.5 Gezonde leefomgeving
- 3.6 Duurzaamheid - energie, circulaire economie en klimaatadaptatie

## Hoofdstuk 4 Onderbouwing

- 4.1 Beleidskader
- 4.2 Functies
- 4.3 Ruimtelijk
- 4.4 Verkeer en parkeren
- 4.5 Openbare ruimte
- 4.6 Duurzaamheid, energie, circulaire economie en klimaatadaptatie

|           |                                              |           |
|-----------|----------------------------------------------|-----------|
| <b>5</b>  | <b>Hoofdstuk 5 Onderzoek en haalbaarheid</b> | <b>30</b> |
| 5         | 5.1 Geluidhinder                             | 30        |
| 5         | 5.2 Luchtkwaliteit                           | 30        |
| 5         | 5.3 Externe veiligheid                       | 30        |
| 6         | 5.4 Bedrijven en milieuzonering              | 30        |
|           | 5.5 Archeologie en monumenten                | 31        |
|           | 5.6 Bodemkwaliteit                           | 31        |
|           | 5.7 Water                                    | 33        |
|           | 5.8 Kwaliteit van de leefomgeving            | 34        |
|           | 5.9 Gezondheid                               | 34        |
|           | 5.10 Duurzaamheid                            | 35        |
|           | 5.11 Milieueffectrapportage                  | 36        |
| <b>15</b> | <b>Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid</b>           | <b>39</b> |
| 15        | 6.1 Economische uitvoerbaarheid              | 39        |
| 15        | 6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid         | 39        |
| 17        | 6.3 Technische uitvoerbaarheid               | 40        |
| <b>18</b> | <b>Hoofdstuk 7 Verantwoording proces</b>     | <b>41</b> |
| 18        | 7.1 Het gevolgde samenwerkingsproces         | 41        |
| 19        | 7.2 Het gevolgde participatieproces          | 41        |
| <b>21</b> | <b>Hoofdstuk 8 Vervolgtraject</b>            | <b>42</b> |
| 21        | 8.1 Planproces                               | 42        |
| 26        | 8.2 Participatieproces                       | 42        |
| 26        | 8.3 Planologisch juridisch proces            | 42        |
| 28        | 8.4 Planning                                 | 42        |
| 28        |                                              |           |



AAN DEZE TEKENING KUNNEN GEEN RECHTEN WORDEN ONTLEEND

# Hoofdstuk 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding

Op 15 oktober 2019 heeft het college van burgemeester en wethouders ingestemd met het intentiedocument herontwikkeling Hogenoord 18-21 te Utrecht. Door het herontwikkelen van deze locatie ontstaat de mogelijkheid om de bestaande bedrijfsfunctie aan te passen naar de bestemming wonen. Hierdoor wordt de bebouwingslijn van woningen aan de Hogenoord hersteld.

Door op de locatie woningbouw te realiseren wordt overlast vanuit de bedrijfsfunctie in de toekomst voorkomen. De voorheen dagelijkse verkeersbewegingen van zwaar verkeer voor de bevoorrading van de bedrijfsfunctie zorgden voor onveilige situaties door de smalle eenrichtingsweg aan de Hogenoord. Door de diverse mogelijkheden binnen de huidige bestemming bedrijven kan de bedrijfsvoering zorgen voor geluidsoverlast tijdens kantooruren. De herontwikkeling draagt bij aan een prettiger woon- en verblijfsklimaat voor omwonenden en minder zwaar verkeer op deze veelgebruikte fietsroute langs de Vecht.

Voorliggende bouwvelop bepaalt het ruimtelijke kader en laat zien hoe het bouwplan daarop inspeelt. Het resultaat is een ruimtelijk kader voor een bouwplan dat zorgt voor het aanhelen van de bestaande bebouwingslijn, creëren van een prettig woonmilieu voor Pijlsweerd, en inspeelt op actuele thema's zoals circulair bouwen en de energietransitie waarbij de balans is gezocht tussen verdichting en voldoende verblijfskwaliteit en groenvoorzieningen.

## 1.2 Initiatief

Het Aannemingsbedrijf P.A. van Miltenburg & Zn. Holding B.V. dat eigenaar is van de locatie heeft zich aangesloten bij de VB Groep, een landelijk opererende groep ondernemingen op het gebied van ontwikkelen en bouwen. CRA Vastgoed (ontwikkelaar) is ook aangesloten

bij deze groep en heeft de ontwikkelmogelijkheden voor deze locatie onderzocht. CRA Vastgoed ziet kansen om met deze ontwikkeling bij te dragen aan de verdichtings- en verduurzamingsopgave van de stad en om een nieuw woningtype voor de buurt toe te voegen.

Het initiatief bestaat uit de ontwikkeling van maximaal 14 woningen rondom een gemeenschappelijke binnentuin. Het programma bestaat uit 8 woningen in het betaalbare koop segment (beneden-boven) en 6 woningen in de vrije sector (grondgebonden). De woningen zijn gesitueerd aan de Hogenoord en de Schouwwateringstraat en hebben een maximale bouwhoogte van drie bouwlagen. De benodigde parkeerplaatsen, in overeenstemming met de gemeentelijke parkeernorm, worden ontsloten via de Hogenoord en op eigen terrein gefaciliteerd.

Het binnenterrein dat voor het grootste gedeelte ingericht wordt als gezamenlijke binnentuin, zal een groene uitstraling krijgen in combinatie met een langzaam verkeersverbinding. Deze verkeersverbinding is toegankelijk voor publiek.

De ambitie ligt er om de nieuwbouw energieneutraal te ontwikkelen, mits dit vanuit de andere gebouw- en ontwikkelcriteria mogelijk is. De aangrenzende bestaande, openbare speelplek wordt in samenwerking met de omwonenden en belanghebbenden opgewaardeerd en opnieuw ingericht. De wijze van participeren wordt later ingevuld.

## 1.3 Doel

Deze bouwvelop geeft de ruimtelijke en functionele kaders en uitgangspunten aan voor de bouwmogelijkheden en de openbare ruimte. De uitgangspunten zijn een vertaling van het Utrechts beleid naar een

concreet bouwplan, dat past in de wijk. Het plan moet binnen deze kaders gerealiseerd worden.

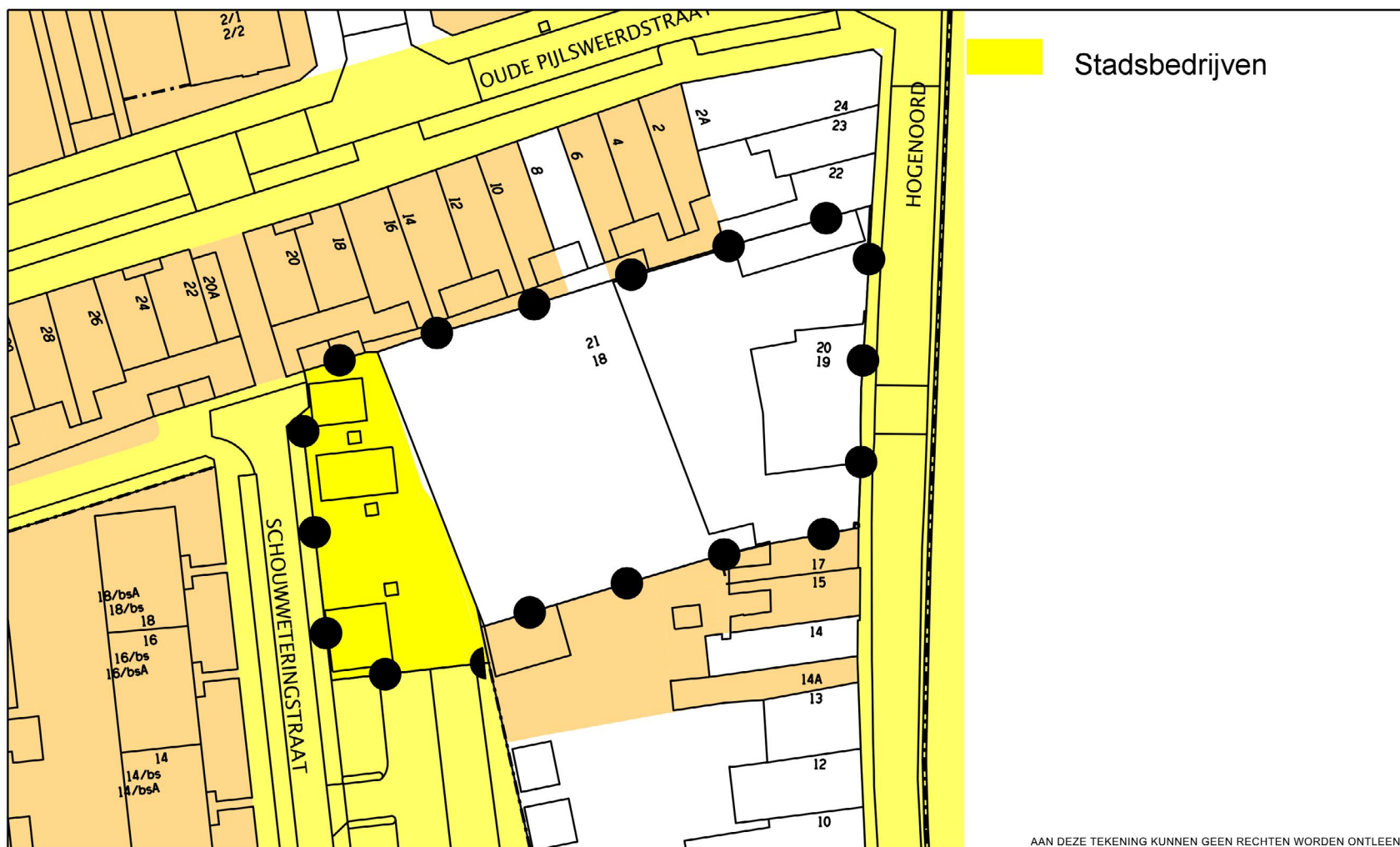
De bouwenvelop is de basis voor de omgevingsvergunning waarmee van het bestemmingsplan (vanaf 1 januari 2024: omgevingsplan) wordt afgeweken.

#### **1.4 Ligging en begrenzing plangebied**

Het plangebied wordt aan de oostzijde omsloten door de Hogenoord met aangrenzend de Vecht en aan de westzijde door de Schouwwateringstraat met de daaraan gelegen speelplek. Aan de noord- en zuidzijde wordt het perceel omsloten door bestaande woningbouw en tuinen aan respectievelijk de Oude Pijlsweerdstraat en de Hogenoord.



Luchtfoto plangebied



## Hoofdstuk 2 Bestaande situatie

### 2.1 Eigendomssituatie

Het plangebied spreidt zich uit over drie kadastrale percelen:

- Gemeente Lauwerecht, Sectie C, nummer 6922 ter grootte van 707 m<sup>2</sup> met als adres Hogenoord 18 t/m 21 in volle eigendom van Aannemingsbedrijf P.A. van Miltenburg & Zn. Holding B.V.
- Gemeente Lauwerecht, Sectie C, nummer 6921 ter grootte van 605 m<sup>2</sup> met als adres Hogenoord 19 t/m 20 in volle eigendom van Aannemingsbedrijf P.A. van Miltenburg & Zn. Holding B.V.
- Perceel Lauwerecht, Sectie C, nummer 7210 gedeeltelijk, ter grootte van circa 366 m<sup>2</sup>, aan de Schouwwateringstraat, in volle eigendom van Gemeente Utrecht.

Dit maakt het totale plangebied circa 1.678 m<sup>2</sup> groot. De omliggende openbare ruimte is eigendom van de Gemeente.

### 2.2 Bestemmingsplan

De locatie valt binnen 'Chw bestemmingsplan Pijlsweerd, Tuinwijk, Vogelenbuurt, Griftpark' (vastgesteld door de gemeenteraad op 8 juni 2023). Dit bestemmingsplan staat op de percelen Hogenoord 18, 19, 20 en 21 een Bedrijf tot en met categorie 2 toe. Daarnaast is bij de percelen Hogenoord 19 en 20 een bedrijfswoning toegestaan. Alleen het bestaande bouwvolume is toegestaan. Daarnaast geldt de gebiedsaanduiding 'overige zone – archeologische verwachting 3'. Woningbouw is in strijd met de mogelijkheden die Chw bestemmingsplan Pijlsweerd, Tuinwijk, Vogelenbuurt, Griftpark' biedt. De speelplek heeft de functie Verkeer verblijfsgebied. Binnen deze functie zijn speelvoorzieningen toegestaan, die niet hoger zijn dan 4 meter en die uitsluitend functioneren met behulp van de zwaartekracht of de fysieke kracht van de mens.

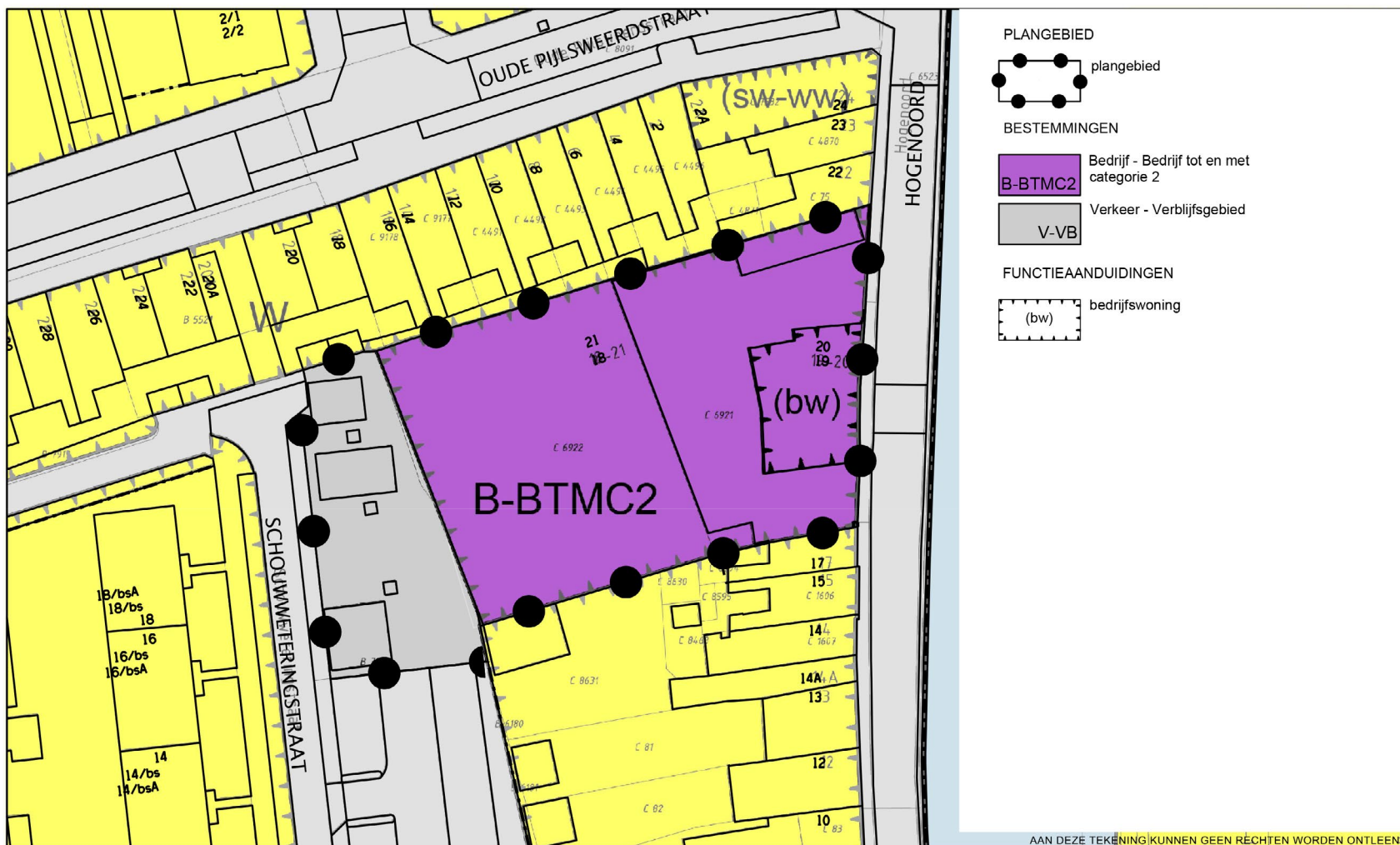
Om de woningbouw mogelijk te maken wordt met een omgevingsvergunning (uitgebreide procedure) van het bestemmingsplan afgeweken.

### 2.3 Functies

In de huidige situatie staan op het plangebied twee bedrijfswoningen van één bouwlaag met kap en een grootschalige loods. De twee bedrijfswoningen worden op dit moment antikraak verhuurd.

Aan de zijde van de Schouwwateringstraat staat op het perceel een grote loods die alleen toegankelijk is vanaf de Hogenoord. De loods wordt voor opslag gebruikt door het bouwbedrijf. De huidige functies hebben de volgende afmetingen.

- Kantoordeel achterzijde: 104 m<sup>2</sup>
- Magazijn/ werkplaats: 655 m<sup>2</sup>
- Loods/ schuur: 44 m<sup>2</sup>
- Kantoor voorzijde: 100 m<sup>2</sup>
- Woonhuis: 100 m<sup>2</sup>



## 2.4 Ruimtelijk

Momenteel zijn de twee bedrijfswoningen en een grootschalige loods met hun voorzijde georiënteerd op de Hogenoord, maar hebben ze een achterzijde aan de Schouwwateringstraat, die grenst aan een speelplek en parkeerplaats. Deze speelplek en parkeerplaats bevinden zich aan het einde van de Schouwwateringstraat waar het autoverkeer niet verder kan. Aan de noord- en zuidzijde wordt het perceel omsloten door bestaande woningbouw en tuinen. De Schouwwateringstraat bestaat uit boven-benedenwoningen van twee bouwlagen met een leefbare kap. De omliggende bebouwing aan de Hogenoord is kleinschalig en varieert van twee tot drie bouwlagen met veelal een kap als derde laag. Ook in beukmaten en architectuur is dit een zeer diverse straat. De opbouw van de wijk bestaat voornamelijk uit sociale huur en koop.

## 2.5 Verkeer en parkeren

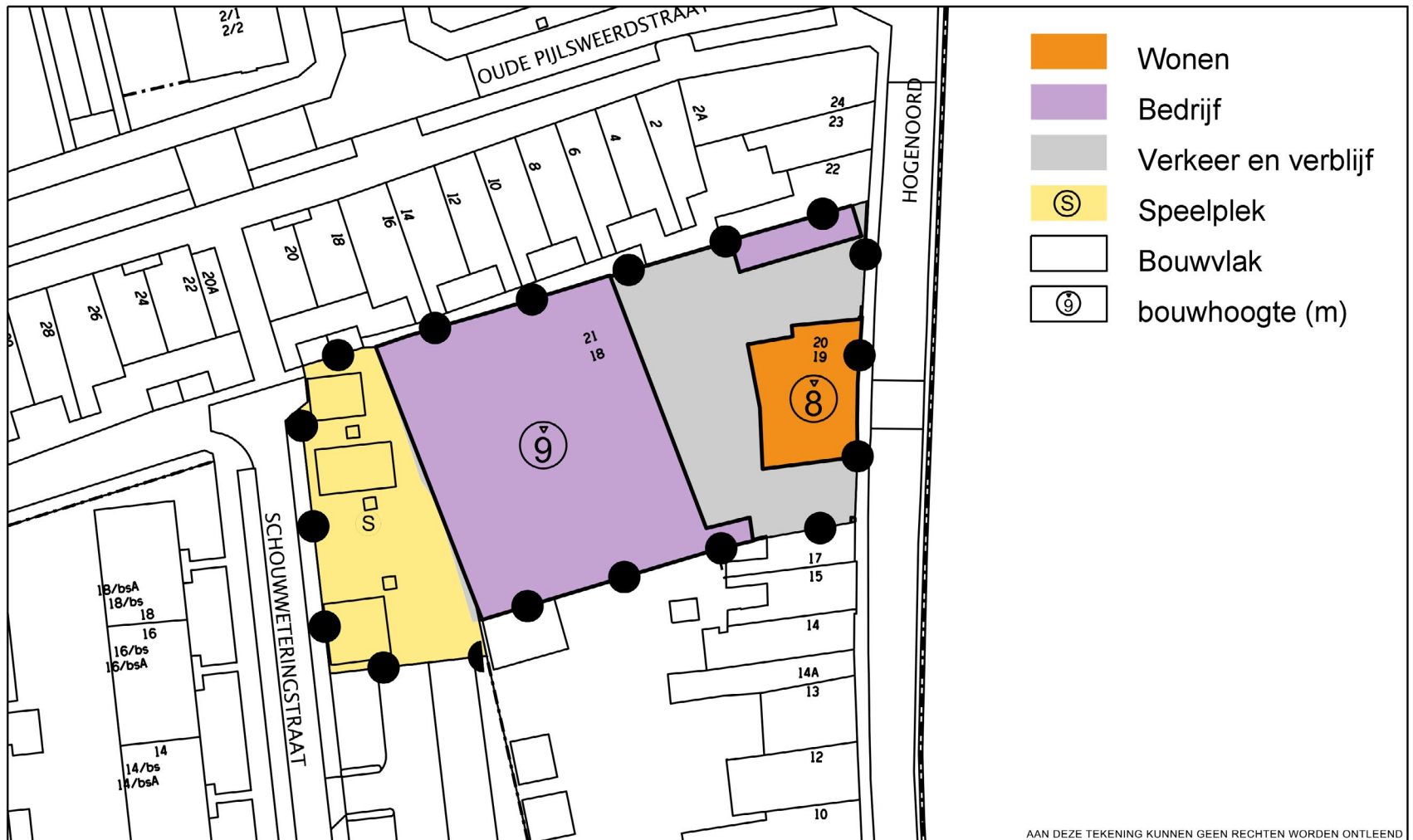
Het terrein wordt ontsloten via de Hogenoord, die loopt naar de Draaiweg en David van Mollemstraat. Vanuit de locatie is er in de bestaande situatie geen verbindingroute naar de Schouwwateringstraat. Alle huidige parkeervoorzieningen (zowel voor auto's, werkbusjes als fietsen) worden gefaciliteerd op eigen terrein. De inritten voor de locatie bevinden zich aan de linker- en rechterzijde van de bedrijfswoningen aan de Hogenoord.

## 2.6 Openbare ruimte

Het plangebied bestaat voornamelijk uit particulier eigendom, alleen de aangrenzende speelplek is onderdeel van de openbare ruimte. Zowel het particuliere eigendom als de openbare ruimte is geasfalteerd/bestraat of bebouwd. Er zijn nagenoeg geen groenvoorzieningen aanwezig in de vorm van aanplanting of tuinvorming op de drie krentenbomen van de speelplek na. De bestaande speelplek heeft zes speeltoestellen voor kinderen tussen de 0 en 9 jaar oud.



De Schouwwateringstraat.





Speelplek aan de Schouwwateringstraat; verhard met drie krentenbomen.



Particulier eigendom aan de Hogenoord; voornamelijk bebouwd en bestraat.



De Schouwwateringstraat met op de achtergrond de speelplek en de loods van het plangebied.



De bedrijfswoningen gelegen aan de Hogenoord en de Vecht.

## Hoofdstuk 3 Uitgangspunten

### 3.1 Functies

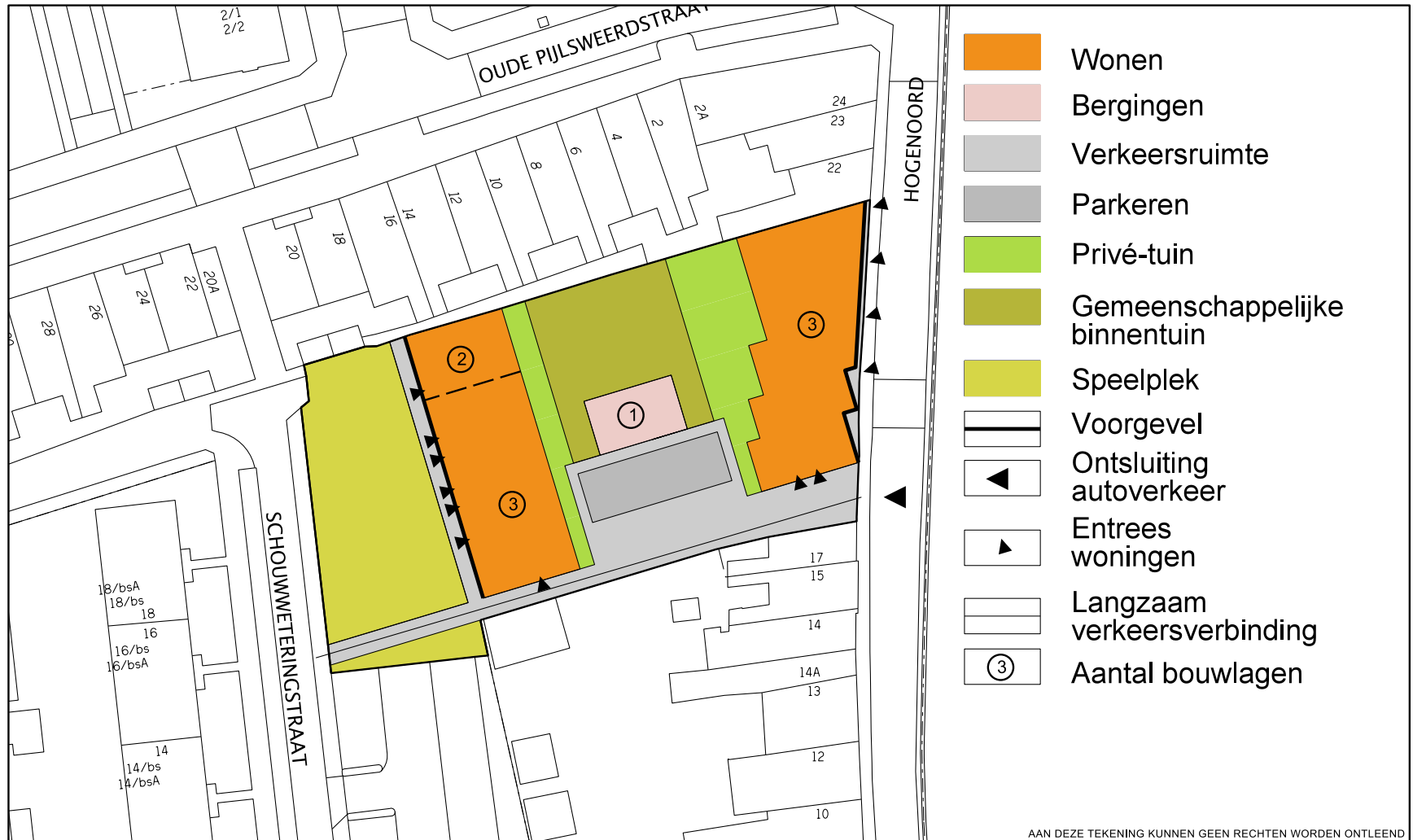
Het plangebied ligt midden in een bestaande woonwijk. Dit stelt eisen aan de ruimtelijke opzet en de beeldkwaliteit van de bebouwing. De bebouwing moet passen in de ruimtelijke opzet van de wijk en daar een logisch onderdeel van gaan vormen. De verdichting moet gepaard gaan met een kwaliteitsverbetering van de openbare ruimte.

- De toekomstige functie voor het plangebied is wonen;
- Er zijn 6 grondgebonden woningen en 8 beneden- bovenwoningen geprogrammeerd;
  - De grondgebonden woningen, variërend van ca. 125 tot 170 m<sup>2</sup> BVO;
  - De beneden- bovenwoningen van ca. 70 t/m 79 m<sup>2</sup> BVO;
- De grondgebonden woningen worden gerealiseerd voor de vrije sector;
- De beneden- bovenwoningen worden gerealiseerd voor het betaalbare koop segment;
- De betaalbare woningen dienen aan te sluiten bij de oppervlaktes van het Actieplan betaalbare koopwoningen 2022 (Document Utrecht - Actieplan betaalbare koopwoningen.docx - iBabs RIS (bestuurlijkeinformatie.nl)), om te voorkomen dat te veel kleine woningen op de markt komen;
- De verkoop van de beneden- bovenwoningen en/of rug-aan-rug woningen in het middensegment dienen te voldoen aan het volgende:
  - Zijn betaalbare koopwoningen, dit betekent beleidsmatig woning tot Nationale Hypotheek Garantiegrens (€405.000–);
  - Om middeninkomens en starters met een koopwens meer kans te geven wordt kopen om te verhuren (buy-to-let) beperkt door middel van verplichting voor zelfbewoning en anti-speculatiebeding;

- De woningen worden in eerste instantie aangeboden aan huurders van een woningbouwcorporaties om de doorstroming van sociale huurwoning naar de betaalbare koopwoningen te stimuleren.

### 3.2 Ruimtelijk

- Gebouwen bevinden zich binnen het aangegeven bouwvlak;
- De maximale bouwhoogte in het plangebied bedraagt drie bouwlagen en is aangegeven in maximaal aantal bouwlagen op plantekening;
- De woningen met kap hebben een maximale bouwhoogte van 11 m met een maximale goothoogte van 8,1 m.
- De rooilijn van de bebouwing aan de Hogenoord is parallel aan de Hogenoord en creëert daarmee een doorgaande gevelwand in het straatbeeld. De bebouwing aan de inrit vanaf de Hogenoord kan eventueel plaatselijk een zaagtandverkaveling krijgen, zodat er meer ruimte ontstaat voor geveltuinen en de inrit van het binnenterrein wordt benadrukt;
- De rooilijn van de bebouwing aan de Schouwwateringstraat loopt parallel aan de aangrenzende bebouwing.
- De woningen aan de Hogenoord zijn individueel herkenbaar doordat ze verschillen in verschijningsvorm;
- De woningen aan de Hogenoord hebben in hoofdzaak een dwars gepositioneerde kap. Er mag een woning zijn met een afwijkende kapvorm of een plat dak;
- De woningen aan de Schouwwateringstraat vormen een duidelijke eenheid;
- De benodigde installaties worden zoveel mogelijk uit het zicht gerealiseerd en zijn niet als installatie herkenbaar in het straatbeeld zowel vanuit de Hogenoord als de Schouwwateringstraat;



- Een eventueel benodigde trafo ten gevolge van de nieuwbouw wordt op eigen terrein gerealiseerd, opgenomen in een bebouwd volume (bv. de geclusterde bergingen);
- Bergingen worden voor een gedeelte inpandig in de woning opgelost en gedeeltelijk geclusterd op het binnenterrein;
- Aan de Hogenoord heeft het plangebied een ontsluiting voor de auto met een maat van ca. 3-4,5 meter breed. Aan de Schouwwateringstraat komt er een publiek toegankelijke langzaam verkeersverbinding van minimaal 2 meter breed richting de Hogenoord.
- Voor een toegankelijke uitstraling wordt één van de entrees van de beneden-bovenwoningen op de hoek in de zijgevel geplaatst.

### 3.3 Verkeer en parkeren

- Het parkeren wordt op eigen terrein opgelost;
- De auto-ontsluiting vindt plaats vanaf de Hogenoord.
- Bij het vaststellen van de parkeerbalans dient er te worden voldaan aan de geldende parkeernorm uit de Beleidsregels parkeernormen auto 2021 gemeente Utrecht en Beleidsregels parkeernormen fiets 2021 gemeente Utrecht;
- Het plangebied ligt in de parkeerzone B1. Al het parkeren in de directe omgeving (straatparkeren) is betaald parkeren.
- De nieuwe bewoners komen, conform gemeentelijk beleid, niet in aanmerking voor een parkeervergunning op straat;
- Er worden voldoende parkeervoorzieningen gerealiseerd op het eigen terrein zodat er geen overlast aan de openbare ruimte wordt veroorzaakt.
- Binnen de Nota Stallen en Parkeren is het mogelijk om af te wijken in parkeerzone B1 op basis van:
  - Als een ontwikkeling niet meer bedraagt dan 1500 m<sup>2</sup> BVO, hoeven er geen bezoekersparkeerplaatsen gerealiseerd te worden;
  - 15% reductie wanneer i.p.v. 1 parkeerplaats voor een auto 1,5 fietsparkeerplaatsen worden gerealiseerd.
- De fietsenstalling is voor alle woningen gemakkelijk bereikbaar en toegankelijk
- Er wordt rekening gehouden met het 'rechtens verkregen niveau'.

### 3.4 Openbare ruimte

- Leidraad voor de inrichting van het openbare gebied is het 'Handboek Openbare Ruimte' waarbij de uiteindelijke plannen getoetst worden door de Commissie BInG (beheer, inrichting en gebruik);
- De binnentuin is niet openbaar toegankelijk, krijgt beplanting en functioneert als gemeenschappelijke tuin voor de bewoners;
- Voor een duidelijke afscheiding tussen de privé tuinen en de collectieve binnentuin worden er lage erfafscheidingen mee ontworpen;
- Het aantal parkeerplaatsen op het binnenterrein is maximaal het aantal dat gerealiseerd moet worden volgens de normen, inclusief de reductie. De insteek is om het parkeerterrein zo groen mogelijk in te richten om ook de parkeerplaats zo optimaal mogelijk te laten aansluiten bij de rest van het groene binnenterrein.
- Het aantal bergingen op het binnenterrein wordt geminimaliseerd en geclusterd. Het doel is om een zo groot mogelijke gemeenschappelijke tuin te realiseren naast de langzaam verkeersverbinding en de parkeerplaatsen.
- Afvalinzameling geschiedt via de ondergrondse afvalcontainers voor huisvuil in de omgeving;
- De bestaande speelplek aan de westzijde van het plangebied zal door de initiatiefnemer worden opgewaardeerd. Op dit moment is dit een versteende speelplek die speelruimte biedt voor jongere kinderen van 0 tot 9 jaar. Gezamenlijk met de omwonenden en belanghebbenden wordt gekeken naar een passende opwaardering van de bestaande plek. De uitgangspunten zijn dat de plek wordt vergroend, de bestaande bomen worden behouden (eventueel verplant) en dat er speeltoestellen terugkomen conform het speelbeleid.
- De woningen hebben een zorgvuldige aansluiting en overgang de aangrenzende speelplek.

### Flora en fauna

- Uitgangspunt is één dierenverblijf per woning (gemiddeld voor het plangebied);
- 4 Inbouwstenen voor gierzwaluwen in de nok bij de woningen aan de Hogenoord en entreestenen voor de gewone dwergvleermuis.

- Als er ruimte in de spouw aanwezig is, en deze toegankelijk wordt gemaakt voor vleermuizen (bijvoorbeeld d.m.v. stootvoegen), hoeven er geen entreestenen geplaatst te worden;
- Het binnenterrein wordt natuurinclusief ingericht (specifiek met inheemse plant- en boomsoorten en aandacht voor de doelsoorten).

### Hittestress

- Het binnenterrein wordt voorzien van substantiële beplanting om hittestress tegen te gaan. Dit houdt in dat tenminste 40% van het horizontale vlak (dak en maaiveld incl. speeltuin) onverhard blijft en groen wordt ingericht en dat er ten minste 2 bomen van minimaal de 2<sup>e</sup> orde worden aangeplant;
- Groene daken hebben tenminste 20 cm substraat.
- In de architectuur is aandacht voor zonwering op hete dagen en toelaten van zonlicht op koude dagen
- Groene gevels zijn niet vereist, maar dragen bij aan het voorkomen van hittestress. Wanneer toegepast, beplanting bij voorkeur in volle grond plaatsen.

### Stedelijk water en klimaatadaptatie

De onderstaande uitgangspunten ten aanzien van water, riolering en klimaatadaptatie komen uit Visie water en riolering en Visie klimaatadaptatie.

- Het doel is om de sponswerking van de bodem optimaal te benutten en hiermee verdroging en overlast bij teveel aan neerslag tegen te gaan. Eis is om al het water wat op jaarbasis valt in het gebied vast te houden met een ondergrens van minimaal 90%;
- Conform het huidige beleid (visie Water en Riolering & visie klimaatadaptatie) geldt dat 15 mm, gerekend over het totaal verhard oppervlak, wordt vastgehouden en kan infiltreren op de plek waar het valt. Hiermee wordt de sponswerking van de bodem vergroot en de gevolgen van droogte verminderd;
- Bij extreme neerslag zal waarschijnlijk nog afstroming van hemelwater plaatsvinden. Eis is dat bij een neerslag van 80 mm/u geen schade mag ontstaan aan gebouwen en belangrijke infrastructuur. Het water dat niet geborgen en geïnfilteerd kan worden kan afstromen richting het oppervlaktewater van de Vecht of anders;

- Ruimte te creëren in het dwars/straatprofiel, waarbij verharding wordt vervangen door laaggelegen groenpartijen.
- Het straatniveau te verlagen, vloerprofiel en/of stoepranden te verhogen of door overloopvoorzieningen naar de bodem, aangrenzende groenstroken en/of oppervlaktewater.
- Vloerpeil 15 cm hoger dan straatpeil
- Groenvoorzieningen, speelplekken etc. moeten binnen 24 uur weer toegankelijk zijn.
- Aangelegde bergings- en infiltratievoorzieningen moeten in minimaal 10 uur en maximaal 48 uur leeg kunnen lopen om weer beschikbaar te zijn voor nieuwe buien.
- Zoveel mogelijk infiltreren in het groen, mogelijk doormiddel van het aanleggen van verlaagd groen;
- Voorkeursvolgorde bij het omgaan met hemelwater:
  1. vasthouden en nuttig gebruiken (geen lozing)
  2. Infiltratie op de bodem (bovengronds, zoals een wadi of verlaagd groen)
  3. Infiltratie in de bodem (ondergronds)
  4. Directe lozing in het oppervlaktewater
  5. Lozing in een hemelwaterstelsel (wanneer het redelijkerwijs niet mogelijk is om gebruik te maken van bovenstaande lozing routes)
  6. Lozing in een vuilwaterriool (alleen wanneer het redelijkerwijs niet mogelijk is om gebruik te maken van bovenstaande lozing routes)
- Scheiden van hemelwater en afvalwater;
- Aansluiting van het afvalwater op bestaande rioolstelsel.

### 3.5 Gezonde leefomgeving

Gezonde en duurzame verstedelijking is één van de speerpunten van de gemeente Utrecht. Daarbij toetsen we op een aantal elementen die van belang zijn voor een gezonde leefomgeving, voor nu en voor in de toekomst: duurzaam omgaan met energie, voorbereiden op klimaatverandering, goede bodem, water, lucht- en geluidskwaliteit.

- De keuze voor fiets, OV, of fiets/voet wordt zoveel mogelijk gestimuleerd;
- Bij het ontwerpen van de openbare ruimte wordt zoveel mogelijk rekening gehouden met verblijven, ontmoeten en bewegen;

- Waar mogelijk wordt gewerkt met geveltuintjes met inheemse planten (zie ook: De Utrechtse Soortenlijst) en gevelbankjes. Dit draagt zowel bij aan groen als aan ontmoeten;
- Het binnenterrein wordt zo ingericht dat mensen er tot rust kunnen komen (denk ook aan het beperken van het geluid van installaties)
- Waar mogelijk gebruik van groene daken en/of groene gevels (zie ook Hittestress);
- Er wordt voldaan aan de normen van 'Diervriendelijk bouwen' (zie: Flora en Fauna);
- Alle woningen op het terrein en in de omgeving dienen voldoende lichtinval te krijgen (zie ook Hittestress).
- De speelplek aan de Schouwwateringstraat wordt ingericht met verschillende toestellen, blijft onverhard en wordt vergroend.

### 3.6 Duurzaamheid - energie, circulaire economie en klimaatadaptatie

Utrecht wil een duurzame stad zijn. Duurzame ontwikkeling betekent dat de keuzes die nu gemaakt worden, ervoor zorgen dat Utrecht ook in de toekomst aantrekkelijk is voor haar bewoners en bedrijven. Dit uit zich met name in de aspecten: energie, duurzaam en circulair bouwen, klimaatadaptatie en diervriendelijk bouwen.

Aandachtspunten daarbij zijn het gebruik van lage temperatuurverwarming, de geluidseffecten van eventuele luchtwarmtepompen. Bij de toepassing van bodemwarmtepompen dient rekening te worden gehouden met het beperken van uitputting van de bodem: volledige regeneratie van de bodemtemperatuur is het uitgangspunt. Tevens dient rekening te worden gehouden met het feit dat in grote delen van de stad alleen het 1<sup>e</sup> watervoerend pakket tot 50 meter diepte gebruikt kan worden.

De initiatiefnemer en de gemeente zijn in 1<sup>e</sup> instantie van onderstaande ambities uitgegaan:

1. De duurzaamheidsprestatie van het plan wordt uitgedrukt in een GPR (Gemeentelijke Praktijk Richtlijn) Gebouw score, met als ondergrens 8,0 gemiddeld over de vijf aspecten.
2. De woningen worden BENG 2= 0. De verdere uitwerking van het energieconcept wordt op een later moment uitgewerkt;

3. De MPG score bedraagt 0,5, of er dient sprake te zijn van (circulaire) innovaties of producten die nog niet in de MPG systematiek verwerkt zijn. In overleg met de gemeente kan in dat geval de bovengrens uit het Bouwbesluit worden gehanteerd, geldig ten tijde van de vergunningaanvraag;
4. Om de hergebruik van materialen mogelijk te maken, worden de gebruikte materialen vastgelegd in een materialenpaspoort en wordt in de constructie zoveel mogelijk gebruik gemaakt van droge verbindingen;
5. Vanuit klimaatadaptatie worden eisen gesteld aan tegengaan van hittestress, verdroging en wateroverlast in de stad;
6. Hittestress is een risico voor de kleinere wooneenheden in het programma. De risico's en bijpassende mitigatiemaatregelen (bijv. beschaduwten met luifels/groen, ventilatiemogelijkheden en koelmogelijkheden) dienen onderbouwd te worden.

Op deze specifieke plek kan niet gelijktijdig aan alle bovenstaande ambities voldaan worden (met name 1, 2 en 3). De combinatie van duurzaamheidsmaatregelen, eisen aan bezonning van aangrenzende woningen, met name aan de noordzijde (vanuit participatie met de omgeving), eisen vanuit welstand en de eisen aan het type woningen, en overige voorwaarden, zorgen ervoor dat het ontwerp alleen inpasbaar is, met een ontwerp vorm, die zeer nadelig blijkt voor de opbrengst van zonne-energie door PV-panelen. Hierover zijn met de gemeente Utrecht overleggen gevoerd en andere afspraken gemaakt. Onderstaand is hier verdere uitleg over gegeven.

Door het gebruik van de gelijkwaardige onderbouwing op basis van Whole Life Carbon (WLC), is de mate van duurzaamheid inzichtelijk gemaakt aan de hand van CO<sub>2</sub>-impact per m<sup>2</sup> bvo / per woning. Deze WLC-methode laat een verbetering zien van 12 tot 15% minder CO<sub>2</sub>-impact ten opzichte van de normen uit het bouwbesluit. In het vervolg dient deze 12-15% besparing op CO<sub>2</sub>\* in de uiteindelijke plannen aantoonbaar behaald te worden.

\* Uitgedrukt in CO<sub>2</sub>-equivalent per m<sup>2</sup> bvo per jaar levensduur van de woning, uitgaande van 75 jaar levensduur.

Middels deze WLC-methode wordt er inzichtelijk gemaakt hoe duurzaamheid en circulariteit wordt vertaald in het plan. In de voorgestelde uitwerking worden de nieuwbouwwoningen niet energieneutraal, maar krijgen een energieprestatie volgens bouwbesluit (BENG 2 = wettelijk). De eis dat de woningen energieneutraal worden, wordt dus losgelaten. De woningen worden wel duurzaam gebouwd, dat wil zeggen met een lagere MPG (milieuprestatie gebouw) dan wettelijk vereist. Dit verlaagt de CO<sub>2</sub>-impact van het bouw materiaal. Bijkomend voordeel is dat de CO<sub>2</sub>-besparing op materiaal tijdens de bouw plaats vindt, dat wil zeggen: op de korte termijn. Tijdens de levensduur van de woningen wordt (door een hoger energiegebruik, een deel van deze besparing weer teniet gedaan. Het is echter de verwachting dat de Nederlandse energiemix steeds minder CO<sub>2</sub>-impact zal hebben, door toenemende aandeel hernieuwbare opwek. Als deze verwachting uitkomt, dan hebben de voorgestelde woningen de meeste CO<sub>2</sub>-impact van alle verkende varianten.

### **GPR, BENG en MPG**

Op het gebied van duurzaam bouwen spelen meerdere factoren een rol. Zo vraagt de gemeente expliciet aandacht voor circulair bouwen (motie 2016/252), groen, diervriendelijk bouwen, klimaatadaptatie, (actualisatie groenstructuurplan Utrecht 2017–2030) en voor duurzaamheidsaspecten van de Integrale woningkwaliteit. Gevraagd wordt hoe het ontwerp rekening houdt met de genoemde duurzaamheidsaspecten. Een algehele duurzaamheidsprestatie wordt uitgedrukt via GPR gebouw. De ontwikkelaar zal een GPR-score realiseren van 8,0 gemiddeld over de vijf aspecten.

De ontwikkelaar heeft in de presentatie van haar plannen aangegeven een milieuprestatie gebouw (MPG) te realiseren van 0,5 euro per m<sup>2</sup> bvo per jaar. De MPG score bedraagt 0,5, of er dient sprake te zijn van (circulaire) innovaties of producten die nog niet in de MPG systematiek verwerkt zijn. In overleg met de gemeente kan in dat geval de bovengrens uit het Bouwbesluit worden gehanteerd, geldig ten tijde van de vergunningsaanvraag.

Op basis van de hierboven beschreven gelijkwaardigheidsmethodiek voor BENG+MPG mogen deze twee eisen vertaald worden naar een

eis van een tenminste 12 tot 15% procent lagere CO<sub>2</sub>-impact, op basis van de hierboven besproken WLC-methode.

De set van eisen is voor dit project is dan:

1. De duurzaamheidsprestatie van het plan wordt uitgedrukt in een GPR (Gemeentelijke Praktijk Richtlijn) Gebouw score, met als ondergrens 8,0 gemiddeld over de vijf aspecten;
2. De CO<sub>2</sub>-impact volgens de WLC-methode is tenminste 12% beter dan bouwbesluit voor de bebo's en 15% beter dan bouwbesluit voor de grondgeboden woningen;
3. Om de hergebruik van materialen mogelijk te maken, worden de gebruikte materialen vastgelegd in een materialenpaspoort en wordt in de constructie zoveel mogelijk gebruik gemaakt van droge verbindingen;
4. Vanuit klimaatadaptatie worden eisen gesteld aan tegengaan van hittestress, verdroging en wateroverlast in de stad.

# Hoofdstuk 4 Onderbouwing

## 4.1 Beleidskader

### Coalitieakkoord 2022–2026

De stad Utrecht beweegt: er wordt gebouwd, gewerkt en geleefd. Het gaat goed met veel inwoners. Maar er zijn ook Utrechters die moeite hebben mee te komen in de maatschappij. In het coalitieakkoord wordt omschreven aan welke drie belangrijke onderwerpen de stad wil werken:

1. Ongelijkheid aanpakken: ongelijk investeren voor gelijke kansen. Dat houdt in dat de middelen die beschikbaar zijn binnen de gemeente ook naar de mensen gaan die dit het hardst nodig hebben. De gemeente gaat ingrijpen in als het niet vanzelf goed komt;
2. Woningcrisis aanpakken: betaalbaar wonen, goede voorzieningen. Maar groei is geen doel op zich, het moet duurzaam in balans zijn. Dat betekent dat er ruimte moet zijn voor zowel rust als reuring. Het houdt ook in dat woningen duurzaam, betaalbaar en van goede kwaliteit zijn. En het betekent ook dat er genoeg voorzieningen in de wijken zijn. De komende jaren wordt geïnvesteerd in de bestaande stad en op de plekken waar de komende jaren gebouwd gaat worden. Het grote tekort aan betaalbare woningen vergroot de ongelijkheid tussen mensen. Daarom grijpt de overheid in bij grote ongelijkheid op de woningmarkt. Ook hier is extra aandacht voor groepen die niet automatisch de ruimte krijgen, zoals mensen met lage inkomens, studenten, daklozen, starters en ouderen.
3. Klimaatcrisis: Om de aarde leefbaar te houden voor de generaties na ons is het noodzakelijk dat we maatregelen nemen. We gaan al tientallen jaren ver voorbij de grenzen van de draagkracht van onze planeet met als gevolg klimaatverandering, klimaatrampen en het afbreken van de biodiversiteit. We hebben geen tijd meer

te verliezen. Wat we hier nu aan doen, zal de komende decennia effect hebben. En wat we zeker weten, is dat het niet vanzelf goed komt.

### Ruimtelijke Strategie Utrecht 2040

Utrecht is een aantrekkelijke gemeente. We zien dat steeds meer mensen bij ons willen wonen en werken. De komende 20 jaar verwachten we 100.000 extra inwoners te verwelkomen. In de Ruimtelijke Strategie Utrecht 2040 (RSU2040) staan de keuzes voor de toekomst en hoe de weg daarnaartoe eruitziet. De ruimtelijke strategie is onderdeel van de koers van de omgevingsvisie. Zo weet straks iedereen hoe Utrecht zich op stads- en wijkniveau ongeveer gaat ontwikkelen.

Dit willen we doen:

- We koesteren en versterken de kwaliteiten van Utrecht.
- We leggen veel meer groen en water aan, dat is onder andere nodig voor de leefbaarheid en de klimaatverandering.
- We ontwikkelen en bouwen vooral rond een aantal knooppunten in de stad.
- We gebruiken de ruimte die we hebben slim, door functies te mengen, te stapelen en waar mogelijk te combineren. Zo komen er voorzieningen op meerdere plekken in de stad.
- We kiezen voor 'Utrecht dichtbij': met ongeveer 10 minuten lopen of fietsen bent u bij uw dagelijkse bestemmingen. Daarom investeren we in wandel- en fietspaden, voorzieningen, werk en een nieuw OV-netwerk.
- We versterken de verbinding met het landschap in en rond de stad.

Ten slotte willen we de stad zijn en blijven voor alle inwoners. Utrecht is altijd de stad gebleven waar mensen zich dichtbij elkaar voelden. Dat willen we zo houden. Groei is dus geen doel op zich, we groeien in balans.

Binnen de RSU2040 is de inclusieve stad en het onderdeel werk ook van belang. Utrecht is een stad waar iedereen een woning, onderwijs, een baan en voorzieningen kan krijgen en betalen. Waarin gebouwen en de openbare ruimte uitnodigen om elkaar te ontmoeten en contact met elkaar te hebben.

Het plan voorziet van woningen zowel in de vrije sector als de betaalbare koop. Op deze manier wordt ook voor middeninkomens en starters een kans gegeven. Daarnaast wordt met deze ontwikkeling de versteende ruimte deels vergroend waardoor het verdichten en vergroenen meer in balans komt. Ook wordt het fietsgebruik gestimuleerd. Het plan levert dus op verschillende manieren een bijdrage aan de RSU2040.

### Gezondheid voor iedereen (2019–2023)

In de Nota Volksgezondheid 'Gezondheid voor iedereen (2019–2022)' staat beschreven dat Utrecht streeft naar 'gezond stedelijk leven voor iedereen'. Er wordt ingezet op een aantal speerpunten die éxtra gezondheidswinst helpen realiseren, één daarvan is een gezonde leefomgeving. De ambitie is een leefomgeving voor alle Utrechters die zo is ingericht dat gezond leven gemakkelijk is, de druk op gezondheid zo laag mogelijk is en dat mensen zich prettig voelen. Zo is er ruimte voor groen en water, er is ruimte om te spelen, te ontmoeten en te bewegen. Fietsen en lopen is er gemakkelijk. Bij bouwprojecten stimuleren we de initiatiefnemer om creatieve oplossingen te bedenken die bijdragen aan positieve effecten aan de gezondheid van Utrechters.

### Omgevingsvisie Utrecht (2019)

In de omgevingsvisie Utrecht (2019) staat wat het gemeentelijke beleid is over de 'fysieke leefomgeving' dat al is vastgesteld door het gemeentebestuur en de ontwikkelingsrichting voor de stad aangeeft. 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.

### Welstandsnota 'De schoonheid van Utrecht' (2016)

Utrecht kent een dynamische ontwikkeling. De stad groeit naar circa 450.000 inwoners rond 2040. Dit zal het aanzien en gebruik van de



*Een verbeelding van de RSU, zie [Ruimtelijke Strategie Utrecht, 2040](#)*

stad fundamenteel veranderen. In de Ruimtelijke Strategie Utrecht staat beschreven dat we deze groei gaan opvangen door te verdichten in de stad en door in te zetten op gezonde en duurzame stedelijke ontwikkeling. In de stad worden veel kleinere locaties en projecten die in belangrijke mate bijdragen aan de woningbouwproductie ontwikkeld. De productie weegt op deze verspreide locaties niet het zwaarst. Het uitgangspunt is het verbeteren van de kwaliteit van de gebieden waarbinnen zij liggen. Het principe daarbij is differentiatie van woonmilieus op (sub)wijkeniveau en -eenheid op buurt/straatniveau. Het bouwplan speelt in belangrijke mate in op de ambities van Utrecht.

## Gezond Stedelijk Leven voor Iedereen



*Het streven van de Gemeente Utrecht, zie [Gemeente Utrecht – Omgevingsvisie](#)*

Het gaat hier om een inbreiding/verdichting in de bestaande stad. Er worden duurzame woningbouw gerealiseerd zowel in het midden- als het hoge segment met een duidelijke verbetering van de kwaliteit van de openbare ruimte, zowel binnen als aangrenzend aan het plangebied.

### **Woonvisie Utrecht beter in balans (2019)**

Uitgangspunt voor het beleid voor betaalbare koop is: [1] de woonvisie 'Utrecht beter in balans' (2019) en de daarin uitgewerkte ambities uit het [2] coalitieakkoord 'Utrecht: ruimte voor iedereen' (2018) het gemeentelijk uitgangspunt. De kaders voor het woonprogramma zijn opgesteld aan de hand van de vijf speerpunten uit de woonvisie:

- Meer gemengde wijken;
- Versnellen en (langdurig) verhogen bouwproductie;
- Doorstroming;
- Een (t)huis voor iedereen;
- Duurzaamheid en toekomstbestendigheid.

### **Groenstructuurplan (2007, actualisatie 2018)**

Het groenstructuurplan maakt inzichtelijk hoe we met de stedelijke groenstructuur bijdragen aan de nieuwe opgaven die er afkomen op de stad Utrecht. Het kent vijf hoofdopgaven:

1. Vergroten van de ecologische, recreatieve en landschappelijke kwaliteit van het bestaande stedelijk groen van Utrecht voor mensen, planten en dieren;
2. Verbeteren van de bereikbaarheid van de groengebieden rond Utrecht door recreatieve en ecologische verbindingen aan te leggen;
3. Uitbreiden van de groene buitenruimte door grootschalige groen gebieden om de stad aan te leggen;
4. Gezonde verstedelijking;
5. Klimaatadaptatie.

De ambities zijn vastgelegd in een kaart: Visie Groenstructuur 2030. Deze kaart toont de ecologische, recreatieve, cultuurhistorische en

ruimtelijke samenhang. Het plangebied is geen onderdeel van de stedelijke groenstructuur maar is gelegen aan de Vecht, wat behoort tot een netwerk van (wenselijke) verbindingen. De gemeente wil de bereikbaarheid van de groengebieden rond Utrecht verbeteren door recreatieve en ecologische verbindingen aan te leggen.

### **Utrechtse Soortenbeleid**

Bij ruimtelijke ontwikkelingen willen de gemeente extra rekening houden met beschermde soorten. Welke soorten dit zijn staat in 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.

De natuurwaardenkaart Utrecht geeft in dit plangebied een indicatie voor de aanwezigheid van de huismus. Deze vogel behoort tot de zwaar beschermde gebouw bewonende soorten en komt voor op de 'rode lijst'. Na nader onderzoek, (het bovengenoemde) natuurwaardenonderzoek, kan bepaald worden welke maatregelen genomen dienen te worden om deze "rode lijst"-soort te beschermen en welke aanvullende maatregelen er genomen kunnen worden voor het stimuleren van het bestaan van de Utrechtse soorten.

Bij de keuze van aan te planten boomsoorten en plantsoorten wordt rekening gehouden met de ecologische waarde. De nadruk ligt op het gebruik van inheemse planten en bomen. Zo mogelijk worden soorten gekozen van de Utrechtse soortenlijst.

### **Geluidnota Utrecht**

De eisen ten aanzien van geluid zijn opgenomen in de geluidnota Utrecht. Het belangrijkste is dat naast het voldoen aan wettelijke grenswaarden dat 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.

### **Luchtkwaliteit**

Voor luchtkwaliteit worden plannen getoetst aan de Wet Milieubeheer.

### **Nota Bodembeheer (2017–2027) en Gebiedsplan gebiedsgericht grondwaterbeheer**

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 (vergunning plichtig).

Het gebied ligt in de dynamische zone van het Gebiedsplan gebiedsgericht grondwaterbeheer. Hier is sprake van omvangrijke verontreinigingen in het diepere grondwater. Bij bemalingen en grondwateronttrekkingen kan aansluiting worden gezocht bij de saneringsaanpak van het Gebiedsplan, waarbij een bijdrageregeling geldt. Bovendien geldt een dieptebepanking voor boringen en bodemenergiesystemen tot de scheidende laag tussen het 1<sup>e</sup> en 2<sup>e</sup> watervoerend pakket (circa 50 m-mv). Om te bepalen of het terrein geschikt is voor het toekomstig gebruik moet er inzicht zijn in de bodemkwaliteit.

### **Visie Water en Riolering & Visie Klimaatadaptatie**

De gemeente heeft vanuit de wet een aantal specifieke zorgplichten en daarmee taken op het gebied van water en riolering. De Visie Water en Riolering bevat het gemeentelijke beleidskader voor de invulling van deze zorgplichten. Utrecht wil een gezonde stad zijn voor iedereen. Voor het water- en rioleringssysteem in Utrecht betekent dit dat we streven om het systeem gezond, robuust en toekomstbestendig te houden. Eisen, doelen en ambities op het gebied van klimaat, water en riolering zijn beschreven in de Visie Water en Riolering en de Visie Klimaatadaptatie. Met weersextremen in het vooruitzicht zijn de keuzes die nu gemaakt worden van belang voor de leefbaarheid en toekomstbestendigheid van de stad. De omgang met hemelwater, droogte en hitte zijn hierin belang om een weerbare en gezonde stad te realiseren. Om hittestress tegen te gaan, creëren we meer schaduw,

bij voorkeur door bomen te planten en groen aan te leggen. Het doel is om het afvalwater te scheiden van het regenwater en het regenwater zoveel mogelijk vast te houden in het gebied waar het valt. Dit zorgt voor een aanvulling van het grondwaterpeil en gaat de verdroging in de wijken tegen. De gemeente Utrecht streeft naar gezond stedelijk leven voor iedereen. We zorgen voor een gezonde en prettige leefomgeving, waar iedereen zich thuis voelt. Ook bij een veranderend klimaat.

### **Utrechts Energieprotocol**

Het Utrechts Energie Protocol is een stappenplan voor bouwprojecten in de gemeente Utrecht. Dit stappenplan helpt projectontwikkelaars en bouwbedrijven bij het maken van een energieplan voor een nieuwbouwproject. Op deze manier is er aandacht voor de energieambities van de gemeente Utrecht én voor nieuwe uitdagingen voor de energievoorziening van nieuwbouw.

Meer hierover is te lezen op: [Energienutraal bouwen en ontwikkelen | gemeente Utrecht](#)

### **Warmtevisie**

Utrecht wil zo snel mogelijk klimaatneutraal zijn. Dit houdt in dat alle nieuwbouw aardgas loos gebouwd wordt en zoveel mogelijk energie duurzaam wordt opwekt. In de Warmtevisie zijn hiervoor de beleidsregels 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 toepassing van bodemwarmtepompen dient rekening te worden gehouden met het beperken van uitputting van de bodem; volledige regeneratie van de bodemtemperatuur is het uitgangspunt. Bij lucht-warmtepompen dient rekening te worden gehouden met geluidsaspecten. Tevens dient rekening te worden gehouden met het feit

dat in grote delen van de stad alleen het 1<sup>e</sup> watervoerend pakket tot 50 meter diepte gebruikt kan worden.

### **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 CO<sub>2</sub>-uitstoot ervan vermindert. Daarover maken de gemeente, aannemers, slopers en betonproducenten uit de regio Utrecht samen afspraken. Bij slooppjecten moet het materiaal beter worden gescheiden, waardoor het hergebruikt kan worden.

### **Convenant Duurzame woningbouw**

Met het Convenant Duurzame Woningbouw helpen wij – gemeente Utrecht, medeoverheden en een groot aantal marktpartijen – het eenvoudiger te maken om duurzaam te bouwen. Wij vergaren informatie bij publieke en private partijen en organiseren het gesprek om tot een uniforme werkwijze te komen. In het convenant komen de doelstellingen samen op het gebied van klimaatadaptatie, energietransitie, circulair- en natuurinclusief bouwen, duurzame mobiliteit en een gezonde leefomgeving.

Meer hierover is te lezen op: [Toekomstbestendig Bouwen: duurzaam, goedkoper, sneller bouwen of de website van de provincie Utrecht: Duurzame woningbouw | Versnelling woningbouw](#)

### **Visie Klimaatadaptatie**

Het veranderende klimaat met vaker periodes van hitte droogte en extreme buien, is de aanleiding voor deze (in 2022 door de raad vastgestelde) Visie Klimaatadaptatie. Hiermee sluiten we aan op het landelijke Deltaplan Ruimtelijke Adaptatie (DPRA) uit 2017. De gemeente Utrecht streeft naar gezond stedelijk leven voor iedereen. We zorgen voor een gezonde en prettige leefomgeving, waar iedereen zich thuis voelt. Ook bij een veranderend klimaat. Vergroenen en verdichten houden we daarbij in balans. Terwijl het aantal inwoners in Utrecht verdubbelt tussen 2000 en 2030, groeit het oppervlak nauwelijks mee. In 2040 is de verwachting dat er meer dan 450.000 inwoners zijn. We benutten en ontsluiten het bestaande groen en water beter, vergroenen de bestaande buurten en zorgen voor

ruimte voor groen en blauw bij nieuwe ontwikkelingen. Het is daarom belangrijk om geen ruimte onbenut te laten: ook gevels en daken komen van pas. We werken aan een klimaatbestendige stad en doen dit samen met inwoners, bedrijven en organisaties, want alleen dan kunnen we het verschil maken.

## 4.2 Functies

### Wonen

De woningnood en de vraag naar opvang en huisvesting is voor verschillende doelgroepen in stad en regio (zeer) hoog. Door de dynamiek op de woningmarkt ligt er voor de komende jaren een urgente opgave. In de woonvisie 'Utrecht beter in balans' (juli 2019) wordt gekozen voor het bouwen van aantrekkelijke gemengde wijken en buurten. Er is echt (extra) actie nodig om de Utrechtse woningmarkt bereikbaar te houden voor grote groepen mensen nu bijna geen kans meer maken op een woning. Externe autonome ontwikkelingen zoals o.a. de komst van vluchtelingen en de druk op maatschappelijk opvang en beschermd wonen tonen de urgentie hiervan aan. We streven naar meer gemengde wijken. Bij nieuwe projecten hanteren we een prijsklasseverdeling van 40 procent sociale huurwoningen, 35 procent woningen uit de midden categorie (middenhuur en goedkope en betaalbare koop) en 25 procent vrije sector. In de Woonvisie is een kaart opgenomen met de gewenste ontwikkelrichting van de verschillende aandelen van de segmenten in de woningvoorraad. Daarbij is voor Noordwest opgenomen dat het aandeel voor het middensegment sterk moet gaan toenemen.

In de directe omgeving van de locatie zijn relatief veel sociale huurwoningen te vinden, grotendeel in eigendom van Woonin. De opbouw van de wijk bestaat voornamelijk uit sociale huur en koopwoningen. De sociale woningbouw is terug te vinden in beneden- en bovenwoningen en kleinschalige rijwoningen.

Omdat er in de buurt al veel sociale woningbouw voorhanden is, zal conform de Woonvisie woningen in het middensegment worden toegevoegd samen met duurdere koopwoningen waarmee een bijdrage wordt geleverd aan de gemeentelijke ambitie om meer

gemengde woonwijken te creëren. We streven namelijk naar gemengde wijken, waar geen forse onder- of oververtegenwoordiging is van prijs categorieën. Vanwege de kleine planomvang is het niet realistisch om naast bovengenoemde twee segmenten nog andere woningsegmenten toe te voegen.

### Prijs categorie

- Betaalbare koop (NHG-grens, < €405.000,—)
- Dure koop (> €405.000,—)

(Voor alle hierboven genoemde prijzen geldt prijspeil 2023)

## 4.3 Ruimtelijk

De ontwikkeling bestaat uit twee delen: een rijtje woningen aan de Hogenoord en een rijtje woningen aan de Schouwwateringstraat. Deze twee bouwdelen omsluiten een gezamenlijk binnenterrein met een gezamenlijke binnentuin, aangrenzende privé tuinen, parkeren en bergingen.

Aan de zijde van de Hogenoord wordt door middel van het toevoegen van het bouwvolume de bestaande bebouwingslijn aangeheeld met woningbouw. De bestaande straat kenmerkt zich door de individuele uitstraling van de panden. Om een passende invulling te creëren wordt hierop aangesloten; door middel van een dwars gepositioneerde kap en door het gebruik van verschillende materialen wordt een individuele uitstraling gerealiseerd en wordt dezelfde diversiteit in gevelaanzicht gehanteerd als in de bestaande bebouwing. Hiermee sluit de nieuwbouw aan op de uitstraling en korrelgrootte van de omgeving.

Aan de zijde van de Schouwwateringstraat krijgen de woningen dezelfde dwarskap, waardoor de verwantschap met de woningen aan de Hogenoord duidelijk afleesbaar is. De uitwerking is iets soberder, waardoor deze woningen beter aansluiten aan de aanwezige jaren '50 rijwoningen in de Schouwwateringstraat. De volume en opbouw zijn hiermee vergelijkbaar met de bebouwing aan de Schouwwateringstraat. De woning aan de zijde van de Oude Pijlsweerdstraat is een verdieping lager in verband met zonlicht inval van de aangrenzende woningen aan de Oude Pijlsweerdstraat.

Het binnenterrein is onderverdeeld in twee gebieden. Een verkeersroute waar de parkeerplaatsen voor de woningen worden gerealiseerd en waar een route voor voetgangers wordt gerealiseerd. En de gezamenlijke binnentuin die alleen toegankelijk is voor de bewoners. De beide gebieden worden van elkaar gescheiden door middel van bergingen. De gezamenlijke binnentuin wordt een groen gebied waar ruimte wordt geboden voor ontmoeten, flora en fauna en waterberging om hittestress te voorkomen. Vanuit de privé tuinen van zowel de woningen aan de Hogenoord als de Schouwwateringstraat is toegang en zicht op de gezamenlijke binnentuin. Om een duidelijke afscheiding te maken tussen de privé tuinen en de collectieve binnentuin worden de lage erfafscheidingen mee ontworpen. Een groot deel van de bergingen wordt geclusterd gerealiseerd op het scheidingsgebied tussen de binnentuin en de verkeersroute. Op deze manier ontstaat er een natuurlijke afscheiding die direct zorgt voor extra privacy. Daarnaast is ruimte gerealiseerd voor extra fietsparkeerplaatsen.

De verkeersroute biedt toegang voor automobilisten vanuit de Hogenoord. De parkeerplaatsen op het binnenterrein zijn enkel bestemd voor de bewoners. Het terrein komt in eigendom van de bewoners maar er is voor gekozen om een verbindingsroute voor voetgangers te creëren vanuit de Schouwwateringstraat richting de Hogenoord. Omwonenden kunnen gebruik maken van deze route wat de doorwaadbaarheid van het gebied vergroot. Het binnenterrein krijgt een veilig karakter doordat de 'smallere' toegangsroute wordt voorzien van voordeuren en ramen op de begane grond. Op deze manier ontstaat er sociale veiligheid en wordt de route niet ervaren als een benauwende steeg.

#### 4.4 Verkeer en parkeren

##### Autoparkeren

Parkeren wordt volledig op eigen terrein opgelost. De locatie ligt in het B1 gebied van de nota parkeren en stallen van de gemeente Utrecht. Hier is de ruimte schaars. De balans tussen verkeersstromen en de ruimte moet worden hersteld, met meer ruimte voor voetgangers, fietsers en verblijfsfuncties. De inrichting van de openbare ruimte moet zo helder zijn, dat het verkeer zichzelf zo veel mogelijk regelt.

Kijkend naar het woonprogramma, betekent dat op basis van de parkeernorm er zonder reductie 13 parkeerplaatsen nodig zijn met reductie 6 parkeerplaatsen. Een reductie van de parkeernorm is hier mogelijk o.b.v. het parkeerbeleid, omdat de ontwikkeling kleiner is dan 1500 m<sup>2</sup> bvo, er extra fietsparkeerplaatsen worden gefaciliteerd op eigen terrein (buiten de gestelde fietsparkeernorm van 1 fiets per woning) en vanwege rechtens verkregen niveau. Van rechtens verkregen niveau betekent dat eerst de parkeervraag van de meest recente legale functies wordt bepaald conform de maximum parkeernorm. Deze parkeervraag mag vervolgens worden afgetrokken van de parkeereis van de nieuwe situatie conform de minimumnorm, zodat alleen het verschil aan parkeerplaatsen nog moet worden gerealiseerd. Onderstaand is de parkeerberekening te lezen.

Hierbij geldt dat er voor elke autoparkeerplaats minder, anderhalve fietsparkeerplaats meer gerealiseerd dient te worden. Deze substitutie is voor 15% van de parkeereis mogelijk. Als afmeting van de parkeerplaatsen zal de NEN 2443 worden aangehouden. Gebruikers van de ontwikkeling komen in geen geval in aanmerking voor een parkeervergunning op straat.

*Parkeervraag inclusief reducties*

| Woning                                | Norm | Aantal | Parkeervraag                 |
|---------------------------------------|------|--------|------------------------------|
| L >130m <sup>2</sup> BVO              | 1,01 | 4      | 4,05                         |
| M >80-130m <sup>2</sup> BVO           | 0,92 | 2      | 1,84                         |
| Be-Bovenwonen 50-80m <sup>2</sup> Bvo | 0,89 | 8      | 7,12                         |
| <b>Totale parkeervraag</b>            | -    | -      | <b>13,01 Parkeerplaatsen</b> |

| Woning                                         | Norm | Aantal | Parkeervraag               |
|------------------------------------------------|------|--------|----------------------------|
| Geen bezoekersaandeel <1.500m <sup>2</sup> BVO | 0.2  | 14     | 2.8                        |
| Fietskorting                                   | 15%  |        | 1,96                       |
| Rechtens verkregen niveau bestaand PP          | -    | -      | 2,62                       |
| <b>Totale reductie</b>                         | -    | -      | <b>7,4 Parkeerplaatsen</b> |
| Parkeervraag – Reductie                        | -    | -      | 5,61 = 6 Parkeerplaatsen   |

**Fietsparkeren**

In het plan is voor de woningen een fietsparkeerplek opgenomen inclusief extra parkeermogelijkheden (10 plaatsen). Alle woningen krijgen een eigen vanuit buiten toegankelijke berging met ruimte voor fietsparkeren. Om 15% van de autoparkeerplaatsen te reduceren is er een gedeelte overdekte fietsenberging gemaakt voor minimaal drie (bak)fietsen. De fietsenstalling is voor alle woningen gemakkelijk toegankelijk en te bereiken via de Hogenoord.

**4.5 Openbare ruimte**

De aangrenzende bestaande speelplek in de openbare ruimte wordt in samenspraak met de omwonenden en belanghebbenden opgewaardeerd en opnieuw ingericht. Omdat er voldoende speelvoorzieningen voor oudere kinderen in de omliggende buurt terug te vinden zijn, is er voor gekozen om de speelplek in te richten voor kinderen tussen de 0 en 9 jaar oud. De opwaardering biedt kansen om de speelplek te vergroenen wat spelen ook aantrekkelijker maakt.

De overgang tussen publiek (de speelplek) en privaat (de voordeuren van de woningen) is nadrukkelijk onderzocht om te zorgen dat hier een logische overgang ontstaat. Er zal een bestrate toegangsrouten naar de woningen worden gerealiseerd, afgebakend met bijvoorbeeld heesters zodat er afstand ontstaat tussen de woningen en de speelplek maar dit niet ten koste gaat van de grootte van de speelplek.

Voor de invulling van de speelplek wordt gekozen om te werken met natuurlijke objecten waarmee je kunt spelen, een speelaanleiding. Denk hierbij aan een boomstam waar overheen geklommen kan worden, staptegels van boomstammen, evenwichtsbalk, enz. Dit in combinatie met het aanbrengen van een groene glooiing in het gebied zorgt voor een groene uitstraling. In de huidige speelplek bevinden zich drie Fraxinus bomen (krentenbomen) die in 2011 geplant zijn. Deze bomen zullen worden verwerkt in het ontwerp van de nieuwe speelplek. De nader uitgewerkte plannen dienen goedgekeurd te worden door de Commissie Beheer Inrichting en Gebruik (BInG).

**4.6 Duurzaamheid, energie, circulaire economie en klimaatadaptatie**

De afspraken in dit project dateren van vóór de ondertekening van het convenant duurzame woningbouw. Bovendien is vanwege de specifieke locatie- en projecteigenschappen (dakoriëntatie, bereikbaarheid met zwaar verkeer) gekozen voor een alternatieve toetsing op duurzaamheid (energieprestatie en milieuprestatie gebouw - MPG).

Doordat eigen opwek lastig is vanwege de gekozen dakoriëntatie (veel schuin dak op het noorden) is het halen van een gunstige energieprestatie in dit project lastig. Er zouden bijv. meer dan 20 PV-panelen per woning nodig zijn om energieneutraal te kunnen bouwen. Het bouwen met licht materiaal, met een gunstige milieuprestatie (houtskeletbouw) ligt daarentegen juist voor de hand. Er wordt dus gekozen om meer in te zetten op duurzaam materiaalgebruik en minder op energieprestatie.

De beoordeling van dit project op het aspect duurzaamheid wijkt daarmee af van de standaardwerkwijze. Om de onderlinge afweging te kunnen maken tussen MPG en energieprestatie is gewerkt met

CO<sub>2</sub>-impact als maatstaf. De Whole Life Carbon-methode (WLC) berekent de CO<sub>2</sub>-impact van het gebouw (inclusief installaties) vs. de CO<sub>2</sub>-impact van energiegebruik tijdens de levensduur van de woningen. In hoofdstuk 5 is het resultaat van dit onderzoek te vinden.

### **Klimaatadaptatie**

De visie klimaatadaptatie vraagt aandacht voor het beperken van de gevolgen van veranderend klimaat. Het gaat daarbij om:

- voorkomen wateroverlast.
- een groene en verkoelende stad (geen ruimte onbenut). Denk bijvoorbeeld aan het aanleggen van groene daken en gevels.
- voorkomen droogte door zuinig om te gaan met regenwater.
- beschermen tegen overstromingen.
- letten op planten en dieren die last hebben van klimaatverandering.

We gebruiken logische momenten om de stad klimaatbestendig te maken. Bijvoorbeeld nieuwbouw, verbouw of herinrichting.

Klimaatbestendig bouwen, inrichten en vervangen is dan het uitgangspunt. We moedigen bewoners, bedrijven en organisaties aan om mee te doen. We helpen hen om op logische momenten hun project klimaatbestendig te maken.

We willen een stad met genoeg verkoeling.

- De temperatuur in de stad voelt niet meer dan 5 graden warmer aan dan buiten de stad.
- We zorgen dat in buurten minimaal 40% van het oppervlak groen is.
- Iedereen heeft op maximaal 200 meter afstand van een gebouw of woning een koele, groene plek in de openbare ruimte. Deze plek is minimaal 200 m<sup>2</sup>.
- Er is minimaal 30% schaduw op straat op het heetst van de dag. Op belangrijke loop- en fietsroutes minstens 40% schaduw.
- Er is genoeg en gezond (zwem)water in de stad voor mensen, dieren en planten.
- We willen regenwater opvangen en nuttig gebruiken.
- Minstens 90% van het regenwater houden we zo lang mogelijk vast in de bodem en de stad. Daarvoor moet de bodem werken als een spons.
- Buien tot 80 mm per uur brengen geen schade aan in panden en zorgen niet voor onbegaanbare wegen.

## Hoofdstuk 5 Onderzoek en haalbaarheid

### 5.1 Geluidhinder

Geluid heeft invloed op de gezondheid van mensen. Er wordt daarom toegewerkt naar normen die op gezondheid zijn gebaseerd. Bij bouwplannen dienen alle soorten woningen (sociale huur, middenduur, koopwoningen, etc.) in het plan een vergelijkbare geluidskwaliteit te hebben. Zo moet in Utrecht, indien vallend onder het regiem van de Wet geluidhinder of onder de geluidregels van de Omgevingswet, iedere nieuwe woning de beschikking hebben over een geluidsluwe gevel waaraan tenminste 30% van de verblijfsruimten zijn gesitueerd. Voorkeur vanuit gezondheid gaat hierbij uit naar de slaapkamers. De eisen ten aanzien van geluid zijn opgenomen in de geluidnota Utrecht. De belangrijkste richtlijn daarbinnen is thans de Wet geluidhinder i.s.m. de wet ruimtelijke ordening (goed woon- en leefklimaat) en wordt in de toekomst (per 1-1-2024) de Omgevingswet. Bepalend onder welk regiem planvorming valt, is de start van de ruimtelijke procedure.

Voor de Wet geluidhinder is het plangebied alleen gelegen binnen de invloedssfeer van de aangrenzende speelplek waarbij de hoogste geluidsbelasting 50 dB(A) bedraagt. De richtlijn voor soortgelijke locaties is, 45 dB(A). maatregelen zijn geluidswerende gevels (tenminste 20 dB(A) en te hanteren binnenwaarde van 35 dB(A).

Resultaten en beschouwing:

- Geluidsbelasting verkeer David van Mollemstraat vormt geen belemmering (35dB).
- Geluidsbelasting verkeer Oudenoord vormt geen belemmering (38dB).
- Geluidbelasting Oude Pijlweerdstraat vormt geen belemmering (34dB).

- Geluidsbelasting ten gevolge van railverkeer vormt geen belemmering (50dB).

De hoogste geluidbelasting bedraagt 50 dB in de dag periode. Hiermee wordt niet voldaan aan de richtwaarde van 45 dB voor woningen die niet aan een drukke doorgaande weg zijn gelegen.

### 5.2 Luchtkwaliteit

Voor de ontwikkeling wordt onderzocht of het effect relevant is voor de luchtkwaliteit. Hierbij moet aannemelijk gemaakt worden, dat luchtkwaliteit 'niet in betekende mate' (NIBM) aangetast wordt. Ook moet gekeken worden wat de achtergrondwaarde m.b.t. luchtkwaliteit zijn. Dit om te bepalen dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat op deze locatie.

### 5.3 Externe veiligheid

In de directe omgeving zijn geen risicobronnen aanwezig. Op een paar honderd meter lopen verschillende spoorlijnen. Gezien de ruime afstand is een onderzoek naar externe veiligheid of een berekening van de groepsrisico niet noodzakelijk. Wel ligt het plangebied binnen het invloedsgebied van de spoorlijnen met trajectnummer 71J.1 en 71E.1. Dit invloedsgebied bedraagt namelijk 4 kilometer. Een beperkte verantwoording van het groepsrisico is daarom noodzakelijk.

### 5.4 Bedrijven en milieuzonering

De woningbouwontwikkeling wordt gerealiseerd in een gebied waarin overwegend woningen voorkomen. Verspreid komen enkele (kleinschalige) bedrijven voor. Deze liggen op voldoende afstand. Een onderzoek naar bijvoorbeeld industrielawaai is daarom niet noodzakelijk. Door de bouw van de woningen zal bovendien de bestemming 'bedrijf' verdwijnen op deze locatie. Het is te verwachten dat dit ten goede komt voor de leefbaarheid van de directe omwonenden.

### 5.5 Archeologie en monumenten

Volgens de 'Archeologische Waardenkaart' van de gemeente Utrecht en conform het Chw bestemmingsplan Pijlsweerd, Tuinwijk, vogeluurt, Griftpark, ligt het plangebied binnen een gebied met een 'hoge archeologische verwachting (lichtrood op onderstaande afbeelding)'. Voor bodemingrepen groter dan 30 m<sup>2</sup> en dieper dan 30 cm beneden het huidige maaiveld geldt dat omgevingsvergunning aspect grondwerk verplicht is.

Het plangebied ligt op de stroomgordel van de rivier de Vecht. De hoge archeologische verwachting is gebaseerd op het dijklint dat langs de Vecht liep. In de ondergrond langs de dijk kunnen resten van historische bebouwing en afval van aardewerkproductie worden verwacht. Utrecht was in de late middeleeuwen een belangrijk centrum voor de productie van aardewerk, vloertegels, daktegels en bakstenen.

Deze vergunning kan verkregen worden wanneer uit archeologisch onderzoek blijkt dat met het plan geen archeologische resten worden geschaad. Dit onderzoek zal voor of na de sloop van de bestaande bebouwing uitgevoerd worden. Met de sloop van de huidige bebouwing zal een groot deel van de grond 'geroerd' worden. Bij de sloop dient zorgvuldig te werk worden gegaan om meer versterking te voorkomen. Wordt dit niet haalbaar geacht, dan is een archeologische begeleiding van de sloopwerkzaamheden te overwegen.

### 5.6 Bodemkwaliteit

Voor de locatie met de nieuwbouw van woningen met tuin (Hogenoord 18-21) is een verkennend bodemonderzoek conform de NEN 5740 en een verkennend asbestonderzoek conform NEN 5707 verricht. De aanleiding voor het bodemonderzoek is de voorgenomen aanvraag van een Omgevingsvergunning in verband met de geplande (her)ontwikkeling op de locatie en in dat kader mogelijk noodzakelijke bodemsanering. Het doel is het vaststellen van de huidige bodemkwaliteit (actualisatie verontreinigings-situatie) en in hoeverre deze bodemkwaliteit een belemmering zou kunnen vormen voor de geplande herontwikkeling. Uit het onderzoek (Inventerra, 6 mei 2020, rapportnummer 20-2036-R01JV) blijkt: De tijdens onderhavig bodemonderzoek aangetoonde (sterke) verontreiniging met zware metalen



| Archeologische waardenkaart gemeente Utrecht |                                                    |                                                        |
|----------------------------------------------|----------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|
| Legenda                                      |                                                    |                                                        |
| Categorie                                    | Naam                                               | Vergunningsplichtige bodemingrepen                     |
| WA1a                                         | Beschermde Rijksmonumenten                         | Alle ingrepen                                          |
| WA1b                                         | Beschermde gemeentelijke archeologische monumenten | Alle ingrepen                                          |
| WA2                                          | Gebieden van zeer hoge archeologische waarde       | Dieper dan 30 cm -Mv                                   |
| WA3                                          | Gebieden van hoge archeologische waarde            | Groter dan 30 m <sup>2</sup> en dieper dan 30 cm -Mv   |
| WA4                                          | Gebieden van hoge archeologische verwachting       | Groter dan 100 m <sup>2</sup> en dieper dan 30 cm -Mv  |
| WA5                                          | Gebieden van middelhoge archeologische verwachting | Groter dan 500 m <sup>2</sup> en dieper dan 30 cm -Mv  |
| WA6                                          | Gebieden van lage archeologische verwachting       | Groter dan 5000 m <sup>2</sup> en dieper dan 50 cm -Mv |
| WA7                                          | Gebieden zonder archeologische waarde              | N.V.T.                                                 |
|                                              | Gemeentegrens                                      |                                                        |

wijkt niet af van de reeds bekende verontreinigingssituatie, zoals vastgesteld in 1993 en 2003. De verontreinigings-situatie is hiermee voldoende geactualiseerd. Het uitvoeren van aanvullend onderzoek (eventueel op basis van een aangepaste onderzoeksstrategie) wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

De omvang van de sterke verontreiniging met zware metalen op de locatie wordt, uitgaande van een totale oppervlakte van 1.312 m<sup>2</sup> en een sterk verontreinigde bodemlaag van tenminste 1,5 meter geraamd op minimaal 1.970 m<sup>3</sup>; hiermee is sprake van een saneringsplichtig geval van ernstige bodemverontreiniging conform de Wet bodembescherming.

Doordat de gehele locatie voorzien is van een duurzame aaneengesloten verharding, in de vorm van tegels, asfalt en beton, zijn er in de huidige situatie en bij een gelijkblijvend gebruik geen contactrisico's, waardoor er geen sprake is van een saneringsurgentie of een belemmering bij het continueren van het huidige gebruik. Het aanwezige geval van ernstige bodemverontreiniging vormt voor de beoogde functiewijziging naar wonen en geplande nieuwbouw op het terrein echter wel een belemmering; de locatie dient middels een bodemsanering geschikt gemaakt te worden voor het beoogde (woon)gebruik. Bij het uitvoeren van de bodemsanering zal rekening gehouden worden met uitvoeren van een functionele sanering. Hierbij wordt bestaand ondergronds ruimtegebruik zoveel mogelijk verwijderd en wordt in de tuinen een leeflaag aangebracht.

Voor de locatie met de speelplek (Schouwwateringstraat) is een verkennend (asbest)bodemonderzoek uitgevoerd (Inventerra, 15 oktober 2022, rapportnummer 22-2272-R01JV). Uit dit onderzoek blijkt:

- Er zijn in de bovenste meter geen verontreinigingen in de grond aangetoond;
- Tussen 1,5 en 2,0 m-mv zijn licht tot sterke verontreinigingen aangetroffen;
- Er is geen asbest aangetroffen in de toplaag en tussen 1,5-2,0 m-mv;

- Er zijn licht tot matige verontreinigingen in het grondwater aangetoond.

De laag tussen 1,0-1,5 m-mv is analytisch niet onderzocht, maar wordt beschouwd als een zintuiglijk onverdachte tussenlaag. Bij graafwerkzaamheden dieper dan 1,5 m-mv is een saneringsplan of BUS-melding noodzakelijk.

De bodemkwaliteitskaart voor PFAS kan bij afvoer van grond als aanvullend bewijsmiddel voor hergebruik worden beschouwd. Voor het grondwater zijn geen aanvullende maatregelen noodzakelijk. Het terrein is geschikt voor het toekomstig gebruik als speelplek. In verband met de verontreinigingen in de diepere laag vanaf 1,5 m-mv, is het gewenst om de schone bovenlaag zoveel mogelijk in stand te houden, zodat spelende kinderen niet in contact komen met deze laag.

Bij het toepassen van grond in de speelplek, bij de binnentuin en bij de tuinen (op onverharde delen en daar waar groen wordt aangelegd) is het advies om gebruik te maken van schone grond met voedingsstoffen, bodemleven en organische stof toe (teelaarde, bomengrond o.i.d.).

### Ondergrond

In het proces dient extra rekening te worden gehouden met mogelijke onderlinge effecten in de ondergrond t.b.v. rondom liggende bebouwing en eventueel te kiezen bodemenergiesystemen. Geadviseerd wordt om voorafgaand aan de herinrichting het gebruik van de ondergrond (nutsvoorzieningen, riolering, funderingen, ontwatering, groen, energievoorziening) in kaart te hebben, zodat er geen (onverwachte) beperkingen in het gebruik optreden.

### Conclusie

Ter plaatse van de nieuwbouw is sanering noodzakelijk. Omdat zowel het type verontreiniging als de aanpak ervan in combinatie met de bouwplannen op de locatie binnen de reikwijdte van het Besluit en de Regeling Uniforme Saneringen vallen, wordt geadviseerd het saneringsvoornemen middels een BUS-melding te melden bij het bevoegd gezag, in deze de gemeente Utrecht. In de BUS-melding

wordt de wijze van sanering, als onderdeel van de herinrichting van de locatie, verder uitgewerkt. Het bevoegd gezag dient haar goedkeuring te geven over het saneringsvoornemen.

Bij graafwerkzaamheden ter plaatse van de speelplaats dieper dan 1,5 m-mv zijn ook saneringsmaatregelen nodig.

Bij boringen en grondwateronttrekkingen voor bijvoorbeeld bodem-energie geldt een dieptebeperking tot circa 50 m-mv (scheidende laag tussen 1<sup>e</sup> en 2<sup>e</sup> watervoerend pakket). Bij bemalingen en grondwateronttrekkingen kan aansluiting worden gezocht bij de saneringsaanpak van het Gebiedsplan, waarbij een bijdrageregeling geldt.

## 5.7 Water

### Programma klimaatadaptatie Utrecht 2020–2023

In de visie klimaatadaptatie 'programma klimaatadaptatie Utrecht 2020–2023' staat beschreven dat Utrecht in 2050 klimaat bestendig en waterveilig wil zijn. Om dit doel te kunnen bereiken worden er maatregelen genomen tegen wateroverlast, overstromingen, droogte en hitte. Daarin wordt samengewerkt met de waterschappen, gemeenten en andere partners in de regio.

### Visie Water en riolering Utrecht 2022

In de visie water en riolering 'Visie Water en Riolering Utrecht (maart 2022)' staat beschreven dat Utrecht een gezonde stad wil zijn voor iedereen. Voor het water- en rioleringssysteem in Utrecht betekent dit dat er wordt gestreefd om het systeem gezond, robuust en toekomstbestendig te houden. Als gevolg van het opwarmende klimaat staat Utrecht voor twee belangrijke opgaven. Namelijk het verder opwarmen van het klimaat zoveel mogelijk voorkomen. En het water- en rioleringssysteem zoveel mogelijk aanpassen aan het opwarmende klimaat. In een snelgroeiende stad vraagt dit om het combineren van zoveel mogelijk functies en het zo goed mogelijk benutten van de beschikbare ruimte.

### Riolering

In de omgeving van de ontwikkeling Hogenoord ligt riolering van het type gemengd. Het riool is uit het jaar 1971 en voorlopig nog niet aan vervanging toe. Voor nieuwe plannen geldt dat de vuil- en schoonwaterstromen gescheiden dienen te worden. Iedere naast elkaar gelegen woning heeft een eigen perceelaansluiting op de riolering.

### Hemelwater

Het totale oppervlak van het plangebied is circa 1.300 m<sup>2</sup>. Het plangebied is op dit moment geheel verhard waardoor de ontwikkeling niet zal leiden tot een toename van verharding. Echter, ook bij herontwikkeling mag het hemelwater niet tot overlast leiden. Het hemelwater kan niet op de riolering aangesloten worden zoals in de huidige situatie het geval is. Het hemelwater dient in het gebied opgevangen te worden. Bij de herontwikkeling wordt het plangebied voor een groot deel verhard. De parkeerplaatsen worden aangelegd met halfverharding. Daar kan het hemelwater infiltreren en dit wordt als onverhard beschouwd. De parkeerplaatsen beslaan circa 90 m<sup>2</sup>. Naast de parkeerplaatsen zal er een overdekte (fietsen)berging worden gebouwd van circa 50 m<sup>2</sup>. Deze berging heeft een groen dak dat het water kan bergen en als onverhard kan worden beschouwd. Circa 220 m<sup>2</sup> van het plangebied wordt als gemeenschappelijke binnentuin ingericht, dit wordt onverhard ingericht. De overige 940 m<sup>2</sup> zal verhard oppervlak zijn incl. 220 m<sup>2</sup> privé-tuinen. Met de eis van 80 mm berging betekent dit dat er binnen het plangebied 75 m<sup>3</sup> waterberging moet zijn.

Infiltratie in de onverharde groene binnenplaats is de meest praktische en gemakkelijke optie voor het opvangen van het hemelwater. Mogelijk kan een wadi worden aangelegd in de binnentuin voor berging van hemelwater. Bij de detailuitwerking wordt gekeken hoeveel van de 75 m<sup>3</sup> waterberging in de 220 m<sup>2</sup> grote binnentuin wordt gerealiseerd. Wanneer dit niet voldoende is, is de eerstvolgende optie infiltratie via een ondergronds infiltratie systeem. Dit is mogelijk door middel van het plaatsen van infiltratiekratten. Deze kratten hebben een berging van 90 tot 95 % en een dikte van circa 50 cm. Uitgaande van een minimale berging van 90 % kan er met een oppervlakte van circa 170 m<sup>2</sup> aan infiltratiekratten aan de benodigde berging van 76 m<sup>3</sup> worden voldaan.

De voorkeur voor de locatie voor het plaatsen van infiltratiekragen gaat uit naar de parkeerplaatsen. Deze zijn deels waterdoorlatend en half-verharding kan mee worden genomen als onverhard oppervlakte.

Bovenstaande situatie is verwerkt met de watertoets. De watertoets geeft aan dat de korte procedure moet worden gevolgd voor het plan en kan worden volstaan met een standaard wateradvies van het waterschap. Aangezien het plan geen groot effect heeft op water, hoeft er geen verder watertoetsproces met het hoogheemraadschap worden doorlopen.

Het vloerpeil moet boven het wegpeil komen te liggen zodat het water altijd van de bebouwing afstroomt en schade aan de bebouwing kan worden voorkomen. Met een vloerpeil van panden die minimaal 0,15 m boven wegpeil liggen wordt aangenomen dat de kans op waterschade aan gebouwen voorkomen kan worden.

### 5.8 Kwaliteit van de leefomgeving

In het kader van kwaliteit van de leefomgeving wordt door de gemeente in ruimtelijke plannen in belangrijke mate steeds meer aandacht gevraagd voor de aspecten zon en schaduw, sociale veiligheid, toegankelijkheid voor minder validen en windhinder omdat dit aspecten zijn die de kwaliteit van de openbare ruimte beïnvloeden.

#### Bezonning

In de huidige situatie is ter plaatse van de beoogde bebouwing aan de Schouwwateringstraat een bedrijfsloods aanwezig met een oppervlakte van circa 700 m<sup>2</sup> en een hoogte van circa 6/7 meter. Deze is gebouwd tot aan de perceelsgrenzen met de naast- en achtergelegen percelen. Gezamenlijk met de klankbordgroep uit de wijk is gekeken naar een passende invulling voor de nieuwbouw. In plaats van twee bedrijfswoningen aan de Hogenoord worden 6 grondgebonden en 8 beneden-bovenwoningen gerealiseerd. Als gevolg zal er sprake zijn van een toename van het bouwvolume. Door middel van een kap en een lagere bouwhoogte aan de zijde van de aangrenzende bebouwing wordt rekening gehouden met de bezonning van de naastgelegen percelen. De invloed van de bebouwing is daarmee beperkt en acceptabel.

#### Sociale veiligheid

Het uitgangspunt voor het project is om de woningen op de begane grond te ontsluiten vanaf de straat. Hierdoor creëer je zowel levendigheid en ogen op straat aan de voorkant, als ook op het binnenterrein. Door gevelopeningen in de woningen die gepositioneerd zijn aan de voetgangersverbinding wordt voor extra veiligheid langs deze route gezorgd. Voor het binnenterrein aan de achterkanten van de woningen wordt daarnaast ingezet op een gezamenlijk terrein en kleinere privé tuinen. De erfafscheidingen worden mee ontworpen in combinatie met een instandhoudingsverplichting voor de kopers. Hierdoor komt er openheid in het gebied wat de sociale veiligheid ten goede komt.

#### Toegankelijkheid

Utrecht wil een stad zijn die toegankelijk is voor iedereen, een stad waar iedereen zich welkom voelt. De gemeente werkt daar sinds 2007 aan, eerst in de vorm van Agenda 22 en nu met het in 2016 vastgestelde VN-verdrag handicap. De rechten en plichten op basis van dit verdrag heeft Utrecht verwerkt in het Uitvoeringsprogramma 'Utrecht voor iedereen toegankelijk'.

De gemeenschappelijke buitenruimte wordt rolstoeltoegankelijk conform het VN-verdrag handicap en het Uitvoeringsprogramma 'Utrecht voor iedereen toegankelijk'. Daarnaast is de begane grond van de eengezinswoningen en de benedenwoningen rolstoeltoegankelijk.

#### Windhinder

Het aspect windhinder speelt bij gebouwen die hoger zijn dan 30 meter en is derhalve voor deze ontwikkeling niet aan de orde.

### 5.9 Gezondheid

In Utrecht werken we aan Gezond Stedelijk Leven voor iedereen. Dit wordt gedaan door onder andere mensen te laten wonen in een gezonde leefomgeving.

Mensen voelen zich prettig in een rustige en groene omgeving. Groen draagt bij aan ontspanning, stressreductie, verkoeling, ontmoeting, recreatie en nog meer gezondheidsaspecten. Er is weinig tot geen groen aanwezig in het plangebied en op de huidige speelplek. Door

het herinrichten van de openbare speelplek en het optimaliseren van het binnenterrein ontstaat de mogelijkheid om meer groen toe te voegen in de wijk. Het binnenterrein wordt een gezamenlijke tuin waar bewoners elkaar kunnen ontmoeten en kunnen ontspannen. De huidige locatie is nu bijna volledig bebouwd of geasfalteerd, door deze ontwikkeling verbetert het aanzicht en de uitstraling van het gebied wat een positief effect voor de buurt is. Het terrein is nu niet toegankelijk voor mensen maar na de ontwikkeling zal de doorwaadbaarheid van het gebied verbeterd worden door het realiseren van een looproute tussen de Schouwwateringstraat en de Hogenoord.

De speelplek wordt ingericht voor kinderen in de leeftijdscategorie 0-9, dit kan ook gebruikt worden als ontmoetingsplek voor de buurt wat bijdraagt aan sociale cohesie.

## 5.10 Duurzaamheid

### Flora en Fauna

In het kader van de juridisch- planologische procedure is toetsing aan de natuurwetgeving en het natuurbeleid verplicht. De aanwezige bebouwing op het perceel wordt gesloopt en daarvoor in de plaats worden nieuwe woningen gerealiseerd. De ontwikkeling kan mogelijk aanwezige flora en fauna schaden. Vanuit de natuurwetgeving wordt een onderzoek naar flora- en fauna noodzakelijk geacht. Daarnaast mag het plan geen negatieve effecten hebben voor beschermde natuurgebieden.

#### *Nota Utrechtse soortenlijst 2018*

De Utrechtse soortenlijst maakt het mogelijk om kenmerkende en waardevolle Utrechtse plant- en diersoorten te behouden en stimuleren. Hieronder vallen meerdere soorten die onder de voormalige Flora- en faunawet beschermd waren. De soorten van de Utrechtse soortenlijst genieten nu – op landelijk en provinciaal niveau – geen beschermde status (meer). Het zijn echter soorten die essentiële ecosystemendiensten vervullen en bijdragen aan de beleving (en het unieke karakter) van Utrecht. Hierbij valt te denken aan de varens en andere muurplanten op onze kademuren die bijdragen aan de beleving van de binnenstad en onderdeel vormen van ons erfgoed. De orchideeën

in bermen, hooilanden en bossen die tijdens de bloei een hoge belevingswaarde hebben en indicator zijn voor een gezond en stabiel ecosysteem. Deze soorten verdienen onze bijzondere aandacht omdat ze bijdragen aan een gezonde stad. Zonder bescherming lopen we het risico dat deze soorten uit onze stad verdwijnen. Daarom worden deze soorten in Utrecht nu beschermd door middel van de Utrechtse soortenlijst. De criteria waarom deze soorten in de soortenlijst opgenomen zijn bestaan uit:

- Voormalig beschermd
- Afgelopen jaren veel inspanning voor soort
- Nationaal belang

Bij bouwinitiatieven worden mitigerende maatregelen getroffen om de flora en fauna in de stad beter te beschermen. In het gebied kunnen voorafgaand aan de sloop- en bouwontwikkelingen nieuwe nesten verblijfplaatsen afhankelijk van waar de beschermde soorten mogelijk voorkomen, worden gemaakt of opgehangen. Op die manier blijft capaciteit aan verblijfplaatsen voor beschermde dieren in de stad in stand.

### *Ecologie*

In de nieuwbouwontwikkeling wordt rekening gehouden met de huisvesting van minimaal 1 dier per nieuw toe te voegen woning. Er worden 4 Inbouwstenen voor gierzwaluwen in de nok bij de woningen aan de Hogenoord en/of entreestenen voor de gewone dwergvleermuis gerealiseerd. Als er ruimte in de spouw aanwezig is, en deze toegankelijk wordt gemaakt voor vleermuizen (bijvoorbeeld dmv stootvoegen), hoeven er geen entreestenen geplaatst te worden. Daarnaast wordt in het binnenterrein een bergingenblok gerealiseerd van 10 bergingen. Per berging wordt een mussenlijst geïnstalleerd die ruimte biedt voor 10 mussen.

### *Klimaatadaptatie*

De omgang met de natuur is een belangrijk aspect voor de ontwikkeling. Het stedelijk hitte-eilandeffect van de stad is beperkt tot een verschil in gevoelstemperatuur van maximaal 5 graden Celsius ten opzichte van het buitengebied. Dit doen we door groen toe te voegen in de openbare ruimte en op het binnenterrein, waardoor de omgeving koel blijft. Het streven is hierbij minimaal 40% groen in wijken. In het

binnenterrein wordt ingezet op de aanleg van waterdoorlatende bestrating op de parkeerplaatsen waardoor het regenwater langzaam kan infiltreren in de bodem en wordt uitdroging voorkomen. Daarnaast worden er waar mogelijk voortuinen aangelegd. Deze maatregelen zullen bijdrage om hittestress en wateroverlast te voorkomen. De aanleg van planten, gras en struiken zorgen voor vermindering van hittestress en zijn een habitat voor insecten en vogels in de tuinen. Daarnaast helpen koele corridors (groene routes de stad in en uit, die ook koele lucht aanvoeren).

#### *Circulariteit en energieprestatie*

Voor deze ontwikkeling zijn de milieuprestatie (MPG) en energieprestatie (BENG 2) samengenomen tot een berekening van de CO<sub>2</sub>-impact, De Whole Life Carbon-benadering (WLC). In deze benadering kunnen de CO<sub>2</sub>-effecten van duurzaam bouwen (lage MPG-score) en de CO<sub>2</sub>-effecten van een gunstige energieprestatie (lage BENG 2 score) worden samengevoegd tot één klimaat-indicator. Hierdoor wordt het mogelijk de optimale combinatie van duurzaamheidsmaatregelen te zoeken.

Door enkele omgevingsfactoren (ongunstige dakvlakken) is het halen van een gunstige energieprestatie in dit project lastig. Er zouden bijv. meer dan 20 PV-panelen per woning nodig zijn om energieneutraal te kunnen bouwen. Zoveel dakoppervlakte is er niet beschikbaar.

Het halen van een gunstige milieuprestatie van de bouwmaterialen is daarentegen juist voor de hand liggend.

Het onderzoek van de initiatiefnemer heeft als conclusie:  
*“Duurzaamheid gaat over veel verschillende facetten. De belangrijkste vraag, hoe kom je tot de meest duurzame oplossing die past binnen het bestaande kader? Dit hebben wij benaderd middels de Whole Life Carbon aanpak. Op basis van de berekening is de conclusie dat er tussen de 12-15% beter wordt gescoord t.o.v. het Bouwbesluitniveau 2012 in het door ons voorgestelde plan. Dit doen wij door slimme keuzes te maken op het gebied van materialisatie, milieu-impact, energie-opwek, energieverbruik en detailleringen.*

*De ambitie van de gemeente om BENG 2 ≤ 0 te willen realiseren blijkt door meerdere argumenten onhaalbaar. Zowel door de locatie, het beschikbare oppervlak voor de benodigde zonnepanelen, de enorme meerprijs die dit met zich meebrengt voor een sluitende businesscase en de impact van de hoeveelheid zonnepanelen op zowel architectuur als leefbaarheid blijkt BENG 2 ≤ 0 niet haalbaar.*

De tabel op pagina 38 bevat de uitkomsten van de WLC-methode. De woningen met 20 of meer PV-panelen per woning zijn niet haalbaar. Daarmee is energieneutraal geen realistisch uitgangspunt meer. Duurzaam gebouwde beneden-boven woningen (BEBO) blijken 15,6% minder CO<sub>2</sub>-impact te hebben (materiaal plus energie), ondanks dat ze niet energieneutraal zijn. Voor de grondgebonden woningen is dat 12,6%.”

De berekening neemt aan dat de nederlandse energiemix gelijk blijft gedurende de levensduur van deze woningen. Indien we echter zouden uitgaan van een steeds duurzamere energiemix (zoals in de afgelopen jaren steeds heeft plaatsgevonden), dan wordt de CO<sub>2</sub>-impact van het energiegebruik steeds kleiner, en het belang van de energieprestatie (voor CO<sub>2</sub>-impact) steeds kleiner. In dat geval zijn de duurzaam gebouwde woningen de gunstigste optie, ongeacht de energieprestatie.

Bij circulariteit wordt zowel naar de sloop als naar de nieuwbouw gekeken. Baksteenpuin en de funderingen kunnen in vermalen vorm gebruikt worden voor waterbuffers of wegfundaties van infraprojecten. Ook kunnen houten balken gebruikt worden voor het aankleden van de binnentuin in de vorm van een pergola, plantenbakken en/of een gezamenlijke tuintafel. Daarnaast zal voor de bouwfase gebruik worden gemaakt van een materiaalpaspoort. In de toekomst kunnen deze onderdelen weer hergebruikt worden.

#### **5.11 Milieueffectrapportage**

Het initiatief valt onder categorie D11.2 (de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen). Het aantal woningen dat wordt mogelijk gemaakt valt onder de drempelwaarde (minder dan

2000 woningen), waarvoor een vormvrije m.e.r. beoordeling geldt. Hiervoor moet een aanmeldnotitie worden opgesteld door de initiatiefnemer. Vervolgens wordt beoordeeld of sprake is van belangrijke nadelige milieugevolgen en of een m.e.r.-procedure doorlopen moet worden en een milieueffectrapport opgesteld moet worden.

Daarnaast zal een stikstofberekening voor de aanleg/bouwfase en gebruiksfase worden gemaakt. Uit deze berekening moet uitgesloten worden dat er significante effecten kunnen optreden ter plaatse van stikstofgevoelige habitattypen in Natura 2000 gebieden. Dit betekent dat uit de berekening een stikstofbijdrage van 0,0 mol/hectare moet komen. De Oostelijke Vechtplassen is het meest dichtbijgelegen Natura 2000 gebied dat tevens stikstofgevoelig is. Indien significante effecten niet kunnen worden uitgesloten dan moet waarschijnlijk een passende beoordeling worden gemaakt.

**Berekening Whole Life Carbon\* Traditioneel vs. Duurzaam & Bouwbesluit vs. BENG 2 = 0***Type 1: BEBO-woningen*

| Variant     | Type                                         | Aantal PV-panelen BENG (Vabi EPA) | Externe energie-levering kWh (BENG) | CO <sub>2</sub> -uitstoot KG per jaar Energielevering gebouwgebonden energie | MPG score (GPR Materiaal) | Klimaat-verandering Totaal GWP-100 jaar Totaal | Klimaat-verandering Totaal GWP-100 jaar Module D | Klimaat-verandering WLC (module A t/m C) Gehele levensduur | CO <sub>2</sub> equivalent per m <sup>2</sup> bvo Voor gehele levensduur | CO <sub>2</sub> besparing t.o.v. Bouwbesluit |
|-------------|----------------------------------------------|-----------------------------------|-------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|------------------------------------------------|--------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|
| Variant 0   | Bouwbesluitniveau                            | 8 stuks                           | 3780                                | 1285,00                                                                      | 0,800                     | 170775                                         | 6130                                             | 164645,00                                                  | 1054                                                                     | -                                            |
| Variant 1.1 | Traditionele woning BENG conform Bouwbesluit | 8 stuks                           | 3780                                | 1285,00                                                                      | 0,730                     | 163975                                         | 5390                                             | 158585,00                                                  | 1015                                                                     | -3,7%                                        |
| Variant 1.2 | Traditionele woning BENG 2 = 0               | 24 stuks                          | 0                                   | -44,00                                                                       | 0,973                     | 64300                                          | 5430                                             | 58870,00                                                   | 377                                                                      | -64,2%                                       |
| Variant 1.3 | Duurzame woning BENG conform Bouwbesluit     | 10 stuks                          | 3674                                | 1249,00                                                                      | 0,679                     | 148675                                         | 9680                                             | 138995,00                                                  | 890                                                                      | -15,6%                                       |
| Variant 1.4 | Duurzame woning BENG 2 = 0                   | 26 stuks                          | 0                                   | -80,00                                                                       | 0,907                     | 71800                                          | 9730                                             | 62070,00                                                   | 397                                                                      | -62,3%                                       |

*Type 2: Grondgebonden-woningen*

| Variant     | Type                                         | Aantal PV-panelen BENG (Vabi EPA) | Externe energie-levering kWh (BENG) | CO <sub>2</sub> -uitstoot KG per jaar Energielevering gebouwgebonden energie | MPG score (GPR Materiaal) | Klimaat-verandering Totaal GWP-100 jaar Totaal | Klimaat-verandering Totaal GWP-100 jaar Module D | Klimaat-verandering WLC (module A t/m C) Gehele levensduur | CO <sub>2</sub> equivalent per m <sup>2</sup> bvo Voor gehele levensduur | CO <sub>2</sub> besparing t.o.v. Bouwbesluit |
|-------------|----------------------------------------------|-----------------------------------|-------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|------------------------------------------------|--------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|
| Variant 0   | Bouwbesluitniveau                            | 9 stuks                           | 2641                                | 898,00                                                                       | 0,800                     | 137654                                         | 5718                                             | 131936,20                                                  | 800                                                                      | -                                            |
| Variant 2.1 | Traditionele woning BENG conform Bouwbesluit | 9 stuks                           | 2641                                | 898,00                                                                       | 0,676                     | 134950                                         | 5060                                             | 129890,00                                                  | 787                                                                      | -1,6%                                        |
| Variant 2.2 | Traditionele woning BENG 2 = 0               | 20 stuks                          | 0                                   | -62,00                                                                       | 0,834                     | 62950                                          | 5090                                             | 57860,00                                                   | 351                                                                      | -56,1%                                       |
| Variant 2.3 | Duurzame woning BENG conform Bouwbesluit     | 11 stuks                          | 2431                                | 827,00                                                                       | 0,627                     | 116325                                         | 990                                              | 115335,00                                                  | 699                                                                      | -12,6%                                       |
| Variant 2.4 | Duurzame woning BENG 2 = 0                   | 21 stuks                          | 0                                   | -46,00                                                                       | 0,764                     | 65950                                          | 10000                                            | 55950,00                                                   | 339                                                                      | -57,6%                                       |

*\* Conform Whole Life Carbon Notitie Hogenoord*

Op basis van de gemiddelde elektriciteitsmix in Nederland in 2021, waarbij rekening wordt gehouden met de bijdrage van verschillende bronnen, wordt de CO<sub>2</sub>-uitstoot per kWh elektriciteit geschat op ongeveer 0,349kg CO<sub>2</sub>/kWh.

Dit is een gemiddelde waarde en kan variëren afhankelijk van factoren zoals seizoensgebonden variaties, energie-bronnenmix, en energie-efficiëntie van de elektriciteitsproductie.

Aardgas: Ongeveer 0,190 kg CO<sub>2</sub>/kWh

Steenkool: Ongeveer 0,407 kg CO<sub>2</sub>/kWh

Windenergie: Ongeveer 0kg CO<sub>2</sub>/kWh (geen directe CO<sub>2</sub>-uitstoot tijdens deelekticiteitsproductie)

Zonne-energie: Ongeveer 0kg CO<sub>2</sub>/kWh (geen directe CO<sub>2</sub>-uitstoot tijdens deelekticiteitsproductie)

Biomassa: De CO<sub>2</sub>-uitstoot kan variëren afhankelijk van het soort biomassa en de wijze van verbranding, maar kan variëren van ongeveer 0,1 tot 1,0 kg CO<sub>2</sub>/kWh.

Nucleaire energie: Ongeveer 0kg CO<sub>2</sub>/kWh (geen directe CO<sub>2</sub>-uitstoot tijdens deelekticiteitsproductie)

## Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

### 6.1 Economische uitvoerbaarheid

De ontwikkeling wordt gerealiseerd op grond van Aannemingsbedrijf P.A. van Miltenburg & Zn. Holding B.V., zusterbedrijf van CRA Vastgoed B.V. en gemeentegrond (speelplek).

Er zal een grondruil plaatsvinden tussen de gemeente Utrecht en CRA Vastgoed B.V. aan de zijde van de speelplek voor het recht-trekken van een pad (toegangsroute) tussen de woningen en de speelplek. Er is een intentieovereenkomst gesloten met CRA Vastgoed B.V. ter dekking van de plankosten voor de Bouwvelop. Uiterlijk vóór de terinzagelegging van de aanvraag omgevingsvergunning zal door het college een anterieure overeenkomst worden gesloten met daarin afspraken over de verdere plankosten. Tevens worden hierin ook zaken met betrekking tot bijvoorbeeld het woningbouwprogramma, de kosten voor de (her)inrichting van de speelplek, en de (her)inrichting van en aansluiting op de openbare ruimte vastgelegd en welke werkzaamheden en kosten voor rekening en risico van de initiatiefnemer zijn.

Voor een inschatting van het risico op planschade heeft de initiatiefnemer een planschaderisicoanalyse laten uitvoeren. Eventuele planschadeverzoeken van belanghebbenden zullen conform de geldende procedures worden behandeld en komen op grond van de anterieure overeenkomst voor rekening van de initiatiefnemer.

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 hiermee is verzekerd, is het vaststellen van een exploitatieplan niet nodig.

De ambtelijke kosten voor de begeleiding en toetsing van de te wijzigen bestemming worden door middel van leges gedekt en vallen buiten de exploitatieovereenkomst.

Door de ontwikkeling van deze locatie wordt een bijdrage geleverd aan de behoefte aan binnenstedelijke woningen. De omvang van deze behoefte is groot. De afzetbaarheid van de wooneenheden vormt geen belemmering voor de realisatie en voortgang van het project.

Ten behoeve van deze ontwikkeling beschikt de initiatiefnemer over een exploitatieopzet, waaruit blijkt dat de opbrengsten de kosten dekken. Daarnaast heeft de initiatiefnemer voldoende eigen vermogen om eventuele financiële tegenvallers op te kunnen vangen. De financiële gevolgen voor de gemeente zijn hiermee voldoende afgedekt. De economische uitvoerbaarheid is hiermee aangetoond.

### 6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Gedurende de planvoorbereiding zijn er 4 bijeenkomsten geweest met omwonenden/belanghebbenden. Uit de eerste consultatie met de buurt is o.a. naar voren gekomen dat zij een openbare langzaamverkeersverbinding niet wenselijk vinden. Een openbare doorgang wordt gezien als een potentiële hangplek. Gekozen is om de verbinding in eerste instantie niet af te sluiten. Door middel van openingen in de woningen zijn er ogen op de doorgang wat voor meer sociale veiligheid zorgt. Later is er altijd een mogelijkheid om de verbinding alsnog af te sluiten. Dit ten nadele van de doorwaadbaarheid van het gebied.

In de eerste plannen was het uitgangspunt dat de auto-ontsluiting plaatsvindt vanaf de Schouwweetering. Ook hier is door inbreng vanuit de bewoners besloten de auto-ontsluiting via de Hogenoord te laten

lopen. Met omwonenden is uitvoerig gekeken naar een juiste inpassing van de bebouwing om schaduwwerking zoveel mogelijk te voorkomen. Dat de bestaande openbare speelplek door het initiatief een opknopbeurt krijgt, wordt als positief ervaren.

### **6.3 Technische uitvoerbaarheid**

Voor de realisatie van dit project zijn geen technisch onoverkomelijke obstakels te verwachten. De bestaande bomen op de speelplek zullen beschermd worden tegen beschadiging door bouw materiaal e.d. en worden indien mogelijk geïntegreerd in de plannen voor de nieuwe speelplek. De aan- en afvoer van het bouw materiaal gebeurt in overleg in het kader van de mogelijkheden en beperkingen op de kade.

## Hoofdstuk 7 Verantwoording proces

### 7.1 Het gevolgde samenwerkingsproces

De bouwenvelop is in samenwerking met de initiatiefnemer CRA Vastgoed opgesteld. De gemeente heeft een kaderstellende rol aangenomen en zal in het vervolg optreden als toetser. CRA Vastgoed zal binnen de gestelde kaders van deze bouwenvelop een haalbaar ontwerp moeten uitwerken. Voor de volgende fase in het planproces zal CRA Vastgoed een aanvraag voor wijziging beheersverordening indienen.

### 7.2 Het gevolgde participatieproces

Naar aanleiding van het vastgestelde startdocument is op 18 november 2019 een informatieavond in Speeltuin Noordse Park voor de buurt georganiseerd. Er zijn 91 uitnodigingen verstuurd om direct omwonenden uit te nodigen voor deze avond. Tijdens deze avond zijn de betrokken partijen voorgesteld (gemeente, architect en ontwikkelaar), is het te doorlopen proces toegelicht en is gekeken naar de stedenbouwkundige uitgangspunten. Vervolgens is er door middel van een interactief programma bij de omwonenden opgehaald wat er leeft in de buurt met betrekking tot de openbare ruimte, de ontsluiting en het aansluiten van de nieuwbouw op de wijk. Deze informatie is door CRA Vastgoed vertaald in een eerste stedenbouwkundig ontwerp, dat verder is uitgewerkt met de klankbordgroep.

De genodigden voor de eerste avond zijn uitgenodigd om in een klankbordgroep deel te nemen om input te leveren voor het uit te werken ontwerp. In 2020 en 2022 zijn klankbordgroepavonden georganiseerd. Om de onderwerpen voor de klankbordgroep avonden te bepalen is de input van de informatieavond gebruikt. De avonden stonden in het teken van:

- 1<sup>e</sup> klankbordgroep: stedenbouwkundige opbouw, beeldkwaliteit en opbouw van de gebouwen;

- 2<sup>e</sup> klankbordgroep: bezonning, parkeren en inrichting van het binnenterrein en de aansluiting met achterliggende tuinen/brandgang;
- 3<sup>e</sup> klankbordgroep: de inrichting van de speelplek op openbaar gebied;
- 4<sup>e</sup> klankbordgroep: aangepaste plan en bezonning.
- Van alle avonden zijn verslagen gemaakt en gedeeld met de klankbordgroep.

## Hoofdstuk 8 Vervolgtraject

### 8.1 Planproces

Het vaststellen van deze bouwvelop zal de definitiefase van het Utrechts Planproces (UPP2) afsluiten. De volgende fase is de ontwerpfase waarin het bouwplan opgewerkt wordt van een schetsontwerp (SO) naar een voorlopig ontwerp (VO). Ook het inrichtingsplan zal worden opgesteld en in verschillende ontwerpfasen ter toetsing worden voorgelegd aan de Commissie Beheer Inrichting en Gebruik (BInG). Bouw- en woonrijp maken van het ontwikkelterrein zal door de initiatiefnemer voorbereid en gerealiseerd worden. Het bouwrijp maken van het openbare gebied (speelplek) zal door de gemeente voorbereid en gerealiseerd worden.

Parallel aan het vaststellen van deze bouwvelop zal de anterieure overeenkomst gesloten worden. Hierin staan alle (financiële) afspraken met betrekking tot herinrichting openbare ruimte, verrekening van plankosten en andere inhoudelijke afspraken (bijv. over parkeren en woonsegmenten). Pas nadat het plan gerealiseerd is, zal de daadwerkelijke afrekening van de plankosten en eventuele overige kosten kunnen plaatsvinden. De systematiek van afrekening wordt in de (privaatrechtelijke) anterieure overeenkomst verder uitgewerkt.

### 8.2 Participatieproces

Na vaststelling van deze bouwvelop zal er een omgevingsaanvraag worden aangevraagd hierin zijn de gebruikelijke procedures opgenomen voor de inspraak vanuit de omwonenden. Voor de definitieve inrichting van de speeltoestellen op de speelplek vindt een participatietraject plaats voor de direct omwonenden.

### 8.3 Planologisch juridisch proces

Het afwijken van het bestemmingsplan is noodzakelijk om tot realisatie van het plan te kunnen komen. De huidige bestemming is niet passend

voor woningbouw. De onderzoeken die in het kader van de bouwvelop zijn uitgevoerd kunnen (deels) gebruikt worden voor de aanvraag om omgevingsvergunning. De anterieure overeenkomst tussen de gemeente en CRA Vastgoed zal ondertekend moeten zijn voordat de aanvraag voor de omgevingsvergunning ingediend kan worden.

### 8.4 Planning

Het bouwplan zal worden uitgewerkt tot een definitief ontwerp. Ook zal vooroverleg met de Commissie Welstand en Monumenten worden gepleegd.

Aansluitend zal de aanvraag omgevingsvergunning worden ingediend, waarbij een uitgebreide WABO procedure doorlopen zal worden. Vervolgens zullen de bouwwerkzaamheden medio 2024 aanvangen. Na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning zullen de sloopwerkzaamheden worden uitgevoerd. Vervolgens worden de nodige bodem- en archeologische onderzoeken uitgevoerd. Eventuele archeologische vondsten in het plangebied kunnen deze planning vertragen





**Gemeente Utrecht**

**Bezoekadres:** Stadsplateau 1, 3533 JE Utrecht

**Postadres:** Postbus 8406, 3503 RK Utrecht

**Telefoon:** 030 – 286 00 00