



Livingstonelaan

Bouwenvelop, concept



Gemeente Utrecht

Utrecht.nl

Colofon

Projectgroep

Frank Meijer – Wonen - Ontwikkelorganisatie Ruimte
Maria Hoogendijk – de Vries - Stedenbouw - Ontwikkelorganisatie Ruimte
Robert Hoenselaar – Mobiliteit - Ontwikkelorganisatie Ruimte
Meta Albers – Duurzaamheid - Ontwikkelorganisatie Ruimte
Jeroen Koning – gezond stedelijk leven - Volksgezondheid
Jelle Boes – grondzaken - Ontwikkelorganisatie Ruimte

Projectmanagement

Nicolette Deetman - PMR - Ontwikkelorganisatie Ruimte

Opdrachtgever

Thomas van Elteren

Grafische realisatie

DDK Creative Marketing

Versiedatum

januari 2023

Bestuurlijke besluitvorming

CONCEPT voor vrijgave van inspraak

Inhoudsopgave

1. Inleiding	4	5. Onderzoek en haalbaarheid	25
1.1 Aanleiding	4	5.1 Geluidshinder	25
1.2 Initiatief	4	5.2 Luchtkwaliteit	26
1.3 Doel	4	5.3 Externe veiligheid	27
1.4 Ligging en begrenzing plangebied	5	5.4 Bedrijven en milieuzonering	28
1.5 Gezond stedelijk leven voor iedereen	5	5.5 Geurhinder	29
2. Bestaande situatie	6	5.6 Archeologie en monumenten	29
2.1 Eigendomssituatie	6	5.7 Bodemkwaliteit	31
2.2 Bestemmingsplan	6	5.8 Waterberging	32
2.3 Functies	7	5.9 Flora en fauna	32
2.4 Ruimtelijke situatie	7	5.10 Bomen	33
2.5 Verkeer en parkeren	7	5.11 Kwaliteit van de leefomgeving (zon en schaduw, windhinder)	34
2.6 Openbare ruimte	8	5.12 Gezondheid	35
3. Randvoorwaarden	9	5.13 Duurzaamheid	35
3.1 Functies	9	5.14 Kabels en leidingen	37
3.2 Ruimtelijke kenmerken	9	5.15 Riolerings	37
3.3 Verkeer en parkeren	11	5.16 Afvalinzameling	38
3.4 Openbare ruimte en groen	11	5.17 Milieueffectrapportage	38
3.5 Duurzaamheid	12	6. Uitvoerbaarheid	39
3.6 Gezondheid	13	6.1 Economische uitvoerbaarheid	39
4. Onderbouwing	15	6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	39
4.1 Beleidskader	15	6.3 Technische uitvoerbaarheid	40
4.2 Functies	18	7. Verantwoording proces	41
4.3 Ruimtelijk	18	7.1 Het gevolgde samenwerkingsproces	41
4.4 Verkeer en parkeren	21	7.2 Het participatieproces tot nu toe	41
4.5 Openbare ruimte	22	8. Vervolgtraject	42
4.6 Gezonde verstedelijking	22	8.1 Planproces en planning	42
4.7 Duurzaamheid	23	8.2 Participatieproces in het vervolgtraject	42
		8.3 Planologisch juridisch proces	42

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

VOF Livingstonelaan ziet op de locatie Livingstonelaan 609 / Australiëlaan 21 kansen, om met een op onderwijs en studenten gericht programma, een bijdrage te leveren aan de onderwijsboulevard die tussen Kanaleneiland-Zuid en de Woonboulevard de komende jaren verder ontwikkeld wordt. Een nieuw gebouw biedt straks een plek waar werken, ontmoeten, wonen en onderwijs samengaan in één gebouw.

1.2 Initiatief

Op de hoek van de Australiëlaan en Livingstonelaan komt een woongebouw met studentenwoningen en een tweelaagse plint met onder andere een schoolprogramma en ontmoetingsruimtes/voorzieningen voor de studentenwoningen. De ontmoetingsruimtes op de begane grond voorzien in een multifunctionele plek voor verschillende doelgroepen. Het plan voorziet in een programma van ca. 24.500 m² BVO, waarvan 6.380 m² plint (school, voorzieningen, fietsparkeren, entrees) en bijna 18.000 m² opbouw bestaande uit 569 studentenwoningen (55% zelfstandig onder 1e aftoppingsgrens) en 45% onzelfstandig (conform het woningwaarderingssysteem (WWS) voor onzelfstandige eenheden) onder de kwaliteitskortingsgrens). Het fietsparkeren zal in pandig plaatsvinden, buiten het zicht. De studentenwoningen dragen bij aan de behoefte van meer van dit soort woningen in Utrecht. Ook wordt aangesloten op de voorzieningen van de onderwijsboulevard van het MBO. De verbinding met het achterliggende park en de ontwikkeling wordt nader uitgewerkt, zodat het groen meer en beter gebruikt kan worden.

Figuur 1:
Locatie plangebied
ten overstaande van
de omgeving

1.3 Doel

In deze bouwenvelop worden de uitgangspunten voor de ontwikkeling van de locatie en voor de verdere uitwerking van het plan beschreven. De op 11 januari 2022 door het college vastgestelde Programmatische Uitgangspunten (PUP) vormen de basis voor deze bouwenvelop.

Deze bouwenvelop beschrijft de kaders voor de ontwikkeling van de locatie. Ze vormen de basis voor de verdere uitwerking van het plan en voor het nieuwe bestemmingsplan dan wel een wijziging omgevingsplan (afhankelijk van het moment van inwerkingtreding van de Omgevingswet), dat nodig is om de ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk te maken.



1.4 Ligging en begrenzing plangebied

Het planvoornemen ligt op de hoek van de Australiëlaan en de Livingstonelaan. De Australiëlaan ligt aan de zuidzijde van het plangebied, tussen de locatie en de bedrijvigheid van de Woonboulevard in, terwijl oostelijk aan de overkant van de Livingstonelaan een wit kantoorpand staat. Ten westen van het plangebied (binnen de onderwijsboulevard) bevindt zich het MBO Utrecht, terwijl aan de noordzijde een park (het Aziëplantsoen) deze zone afschermt van de Aziëlaan en de daaraan liggende woningen in Kanaleneiland-Zuid. Ten noordoosten van het plangebied, in het verlengde van het Aziëplantsoen, ligt de kerk van het Apostolisch Genootschap, een gemeentelijk monument. Het Aziëplantsoen vormt als groenstrook de afsluiting van de stempelstructuur binnen Kanaleneiland-Zuid en sluit aan op de doorlopende groenstructuur langs het Amsterdam-Rijnkanaal. Het gebied ten zuiden ervan (waar de planlocatie in ligt) heeft een andere identiteit. Het is een voorzieningstrook tussen Kanaleneiland-Zuid en de Woonboulevard. Ruimtelijk gezien is het een zelfstandige eenheid met losse bebouwing en omzoomd door groen.

1.5 Gezond stedelijk leven voor iedereen

Utrecht groeit tot 2040 naar ongeveer 455.000 inwoners. Utrecht is een jonge stad met veel studenten en starters en blijft dat ook. Met het gevolg dat meer dan de helft van de Utrechtse huishoudens een alleenstaand huishouden betreft. De bevolkingsgroei in Utrecht en de samenstelling daarvan vragen om een toename van het aantal woningen passend bij de vraag. Tegelijkertijd vragen deze ook om een inrichting van de woonomgevingen die rekening houdt met de diverse wensen en behoeften van toekomstige bewoners zoals studenten, ouderen en kleine huishoudens. Uit de jaarlijkse cijfers van KENCES blijkt dat het tekort en de groei van de vraag naar studentenhuisvesting

onverminderd hoog is. Om aan de vraag en verschillende behoeften te kunnen voldoen moet de gemeente een diversiteit aan woonmilieus behouden en versterken. Het planvoornemen komt aan deze behoefte tegemoet door in de hoogte te bouwen, met woningen specifiek bedoeld voor studenten en met een herinrichting van de publieke ruimte die uitnodigt tot bewegen, recreëren, ontmoeten en sporten. De fiets vormt het uitgangspunt voor de mobiliteit en daarnaast wordt nadruk gelegd op natuurinclusief en groen ontwikkelen.

2. Bestaande situatie

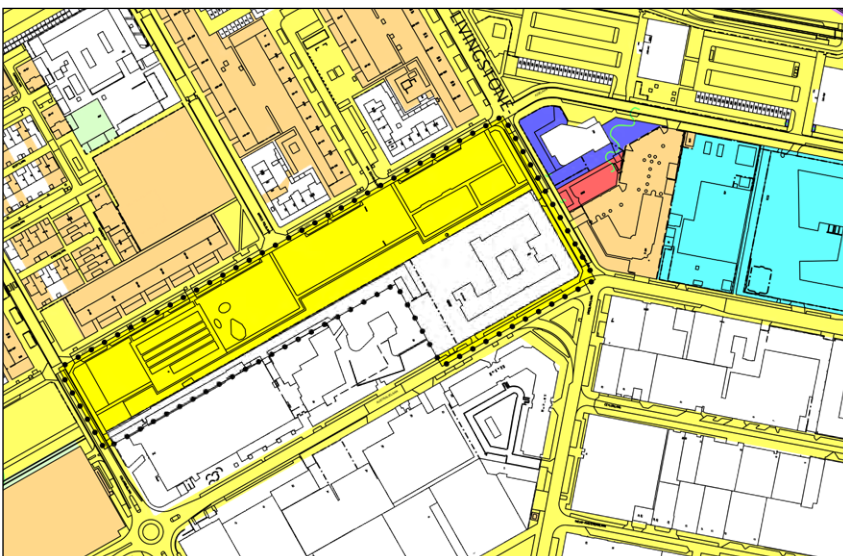
2.1 Eigendomssituatie

Het planvoornemen betreft de volgende percelen:

- gemeente Utrecht, sectie R nummer 467 (6.036 m²), waarop het nieuwe gebouw gerealiseerd wordt;
- gemeente Utrecht, sectie R nummer 468 (gedeeltelijk) langs de westzijde van het nieuwe gebouw tot aan de zijgevel van het MBO gebouw;

De initiatiefnemer is een recht van koop overeengekomen met de huidige eigenaar (stichting SECU) van het perceel. De ontwikkeling vindt plaats op eigen perceel, het park blijft openbaar gebied.

Figuur 2:
Eigendomssituatie



2.2 Bestemmingsplan

Voor het plangebied geldt de beheersverordening: 'Dichterswijk, Kanaleneiland, Transwijk', geconsolideerd vastgesteld op 30 november 2017. Een beheersverordening is een planologisch alternatief voor een bestemmingsplan, wanneer er binnen de horizon van de verordening (10 jaar) geen ruimtelijke ontwikkelingen worden voorzien. In lijn daarmee geldt de algemene regel:

"3.1 Bestaand gebruik en bestaande bouwwerken

1. De in het verordeninggebied gelegen gronden en bestaande bouwwerken worden gebruikt overeenkomstig het bestaande gebruik;
2. Bestaande bouwwerken mogen worden vervangen door bouwwerken van dezelfde afmetingen."

Ter plaatse van de planlocatie geldt in aanvulling op die regel artikel 3.2.1, met besluitsubvak 17. Daarin is opgenomen dat ter plaatse van het besluitsubvak een goothoogte van maximaal 12 meter en 80% bebouwingspercentage van het besluitsubvak is toegestaan.

Daarnaast geldt voor de planlocatie besluitsubvak 'G', waardoor het op grond van artikel 3.3.3 is toegestaan om ter plaatse van het besluitsubvak de volgende functies uit te oefenen;

3. Maatschappelijke voorzieningen, met maximaal één bedrijfswoning van maximaal 400 m² per instelling;
4. Kantoren;
5. Sportvoorzieningen.

De beoogde ontwikkeling past niet binnen de mogelijkheden van de beheersverordening. Om de ontwikkeling mogelijk te maken moet er een juridisch planologische procedure doorlopen worden.

Figuur 3:
Plankaart huidig
bestemmingsplan



2.3 Functies

Op perceel gemeente Utrecht, sectie R nummer 468 bevindt zich het 2.455 m² grote bestaande gebouw dat in 1967 gebouwd is en twee adressen heeft (en dus feitelijk uit twee gebouwdelen bestaat). Op de Livingstonelaan 609 (941 m²) zijn nu een aantal stichtingen gevestigd, zoals Stichting Educatie Centrum Utrecht (SECU) dat begeleiding biedt aan scholieren, studenten en volwassenen bij hun scholing en het Culturele Centrum van Stichting Regenboog Utrecht. Ook zit daar de Sanitas Kliniek (GGZ) gericht op geestelijke gezondheidszorg. Op Australiëlaan 21 (758 m²) bevindt zich Stichting Firmitas die mensen begeleidt naar zelfstandig wonen in het Kamertrainingscentrum Utrecht. Voor deze woonruimten zijn subnummers (21.1 t/m 21.20, in totaal 756 m²) opgenomen in de Basisregistratie Adressen en Gebouwen. In lijn hiermee heeft het gebouw een onderwijs- en zorgfunctie (inclusief begeleid wonen). Stichting SECU zelf verhuist naar een nader te bepalen locatie. Stichting Firmitas en de Sanitas

Kliniek zijn voornemens te verhuizen naar de Marco Pololaan. Als dat niet doorgaat komen ze terug in de ontwikkeling op de Livingstonelaan 609. In dat geval zal er op de Livingstonelaan 1.500 m² onderwijs-functie gerealiseerd worden op de begane grond en wordt de 1e verdieping ingevuld met het programma van Stichting Firmitas en de Sanitas Kliniek.

2.4 Ruimtelijke situatie

Het bestaande gebouw is een ensemble van rechthoekige gebouwdelen en is primair georiënteerd op de Australiëlaan. Het rechthoekige gebouwdeel dat aan de Australiëlaan ligt, meet 10 bij 70m en is tweelaags hoog. In de noordwesthoek is een gebouwdeel drielaags opgetrokken, terwijl het gebouw in de noordoosthoek aan de Livingstonelaan 609 (Sanitas) eenlaags is opgetrokken. Alle gebouwdelen hebben platte daken, waarbij Australiëlaan 21 is uitgevoerd met grind op het dak, terwijl Livingstonelaan 609 een bitumen dak heeft. Alle gevels zijn recht en opgetrokken uit baksteen. De entree van GGZ-instelling Sanitas ligt teruggetrokken vanaf de Livingstonelaan en is herkenbaar door de luifel.

2.5 Verkeer en parkeren

Aan de achterzijde van het gebouw, grenzend aan het park, liggen circa 55 parkeervakken die ontsloten worden via de Livingstonelaan. Op dit privéterrein staan ook drie fietsenrekken met plek voor tussen de 30 en 40 fietsen. Het terrein wordt met een hek afgeschermd van het Aziëplantsoen. Opgemerkt wordt dat de Livingstonelaan langs het park in noordelijke richting onderbroken is voor autoverkeer (afgezet met paaltjes). Auto's kunnen dus niet langs de planlocatie richting de Aziëlaan en verder Kanaleneiland-Zuid in rijden. Aan de voorzijde (Australiëlaan 21, Firmitas) is ook een klein privé parkeerterrein met ruimte voor 5 auto's. Nergens zijn laadpalen of fietsnietjes aanwezig.

Figuur 4:
Bestaande situatie

De planlocatie is goed bereikbaar met het openbaar vervoer. De dichtstbijzijnde bushalte Aziëlaan bevindt zich op 250m van het plangebied. De sneltram verzorgt sinds 1983 een snelle verbinding tussen Utrecht (centraal station en Uithof), Nieuwegein en IJsselstein. Vanaf halte Vasco Da Gamalaan (400m) of Kanaleneiland Zuid (350m) is het plangebied goed bereikbaar.

In de huidige situatie is dat fiets-, auto-, vracht en busverkeer alle gebruik maken van de Australiëlaan, een tweerichting asfaltweg geflankeerd door langsparkeren aan zijde plangebied. Er wordt geen duidelijke prioriteit aan een verkeersstroom gegeven en de fietser is op de asfaltweg aangewezen.

2.6 Openbare ruimte

De wijken die we nu Kanaleneiland en Transwijk noemen zijn als één geheel, samen met de Merwedekanaalzone en de Woonboulevard, ontworpen. De wijken zijn opgezet volgens de toentertijd meest moderne stedenbouwkundige opvattingen: ruim opgezet met veel groen, zich herhalende bouwvelden (stempels), veel gestapelde bouw (flatgebouwen) en een strikte scheiding tussen wonen, werken en recreëren.

De locatie ligt op de rand van de woonboulevard. Die aan de noordkant gescheiden wordt van Kanaleneiland-zuid door het Aziëplantsoen. Dit plantsoen staat in verbinding met het groen langs het Amsterdam-Rijnkanaal. De ingangen naar dit groengebied liggen aan de noord-, oost- en westzijde. Vanuit de onderwijsboulevard is er geen toegang naar de groene strook en is er derhalve weinig interactie met het groen. Aan de zijde van de Australiëlaan en de Livingstonelaan wordt het gebouw omzoomd door groen (heestervakken en een rij bomen).



Foto's:
Bestaande situatie



3. Randvoorwaarden

3.1 Functies

Het nieuwe gebouw met een totaal volume van ca. 24.500 m² bruto vloeroppervlak biedt ruimte aan een onderwijs gerelateerde functie, entree en voorzieningen in de tweelaagse plint, met daarbovenop in totaal 569 studentenwoningen. De uitgangspunten voor de functies in het nieuwe gebouw zijn:

Programma

- 55% (313) zelfstandige studentenwoningen onder 1e aftoppingsgrens met minimaal 18 m² en gemiddeld 19,5 m² gebruiksoppervlak en aanvullend gemiddeld 2 m² per eenheid voor gemeenschappelijke (buiten)ruimte;
- 45% (256) onzelfstandige studentenwoningen conform het woningwaarderingssysteem (WWS) voor onzelfstandige eenheden., minimaal 14 m² en gemiddeld 15 m² en aanvullend gemiddeld 3 m² per eenheid voor gemeenschappelijke (buiten)ruimte;
- Voor mindervaliden bedraagt het oppervlak gemiddeld 23 m² en aanvullend 3 m² voor gemeenschappelijke (buiten)ruimte;
- Onderwijs gerelateerde functie in tweelaagse plint (begane grond en 1e verdieping) van minimaal 1.500 m² en maximaal 5.500 m²;
- Bij een invulling van 1.500 m² onderwijs zal er in de tweelaagse plint ruimte zijn voor 20 zorgwoningen en 400 m² poli (zorg) en maximaal 25 studentenwoningen boven de gestelde 313 en 256 eenheden en binnen de verdeling 55% zelfstandig / 45% onzelfstandig.
- De algemeen toegankelijke ruimtes worden rolstoeltoegankelijk conform VN verdrag handicap en het Uitvoeringsprogramma-programma Utrecht voor iedereen toegankelijk.
- Voor de ontwikkeling en prijsstelling van de studentenwoningen is het convenant studentenhuusvesting 2020 leidend. De huurprijs van de onzelfstandige woningen wordt vastgesteld conform het woningwaarderingssysteem (WWS) voor onzelfstandige eenheden.

De aanvangshuren voor de zelfstandige eenheden liggen onder de eerste aftoppingsgrens;

Alle woningen in het project worden bij voorkeur ondergebracht bij een STUW-corporatie, waarbij de relevante prestatieafspraken met die corporatie gelden bij voorkeur met de SSH.

- Uitgangspunten studenteneenheden:
 - De woningen worden aangeboden middels een campuscontract.
 - De woningen worden voor minimaal 20 jaar voor deze doelgroep ingezet inclusief de overeengekomen afspraken over de verhuurprijzen en servicekosten.
 - De woningen worden niet-gemeubileerd aangeboden.
 - Servicekosten bestaan uit warmte-water-stroom van de eigen woonruimte, plus eventueel internet; en eventuele warmte-water-stroom, schoonmaakkosten en beheerkosten van de gemeenschappelijke ruimtes, inclusief de ramen.
 - Voor eventuele aanvullende diensten geldt pay-per-use (alleen kosten bij vrijwillige deelname aan service).

3.2 Ruimtelijke kenmerken

De ruimtelijke opgave bestaat uit het inpassen van de nieuwbouw op de hoek van de Australiëlaan en de Livingstonelaan. Hierbij wordt rekening gehouden met de reeds bestaande bebouwing, maar wordt tegelijk ook gezien als een eerste project van ontwikkeling van de woonboulevard/A12-zone.

Bouwblok

- De nieuwbouw sluit qua maat, schaal, hoogte en volumeopbouw aan op de bebouwing van de voorzieningenstrook;
- De ruimtelijke massa wordt ontworpen in samenhang met de omgeving en sluit typologisch aan op de onderwijsboulevard: verschillende volumes, hoogtes en incisie's;

- Het wordt een stedelijk bouwblok met verschillende bouwhoogtes die variëren tussen de 5 en 12 bouwlagen (17-38 meter);
- Een sterke interactie tussen de omliggende openbare ruimte (waaronder het Aziëplantsoen) en a) het schoolprogramma en b) het (opgetilde) woonprogramma wordt gerealiseerd.
- De basishoogte volgt de basishoogte van de omgeving. De hogere bebouwing ligt terug door middel van een setback. Zo wordt de hoogbouw op een natuurlijke manier onderdeel van de straatwand.

Rooilijn

- Maximale rooilijn aan de Livingstonelaan ligt 5 meter terug t.o.v. bestaande bebouwing i.v.m. inpassen bestaande bomen;
- Maximale rooilijn aan de Australiëlaan ligt gelijk aan de huidige bestaande bebouwing i.v.m. inpassen bestaande bomen;
- Verplichte rooilijn aan het Aziëplantsoen sluit aan op naastgelegen bestaande bebouwing;
- Maximale rooilijn aan de westzijde ligt nagenoeg op de erfgrens.

Plint en entrees

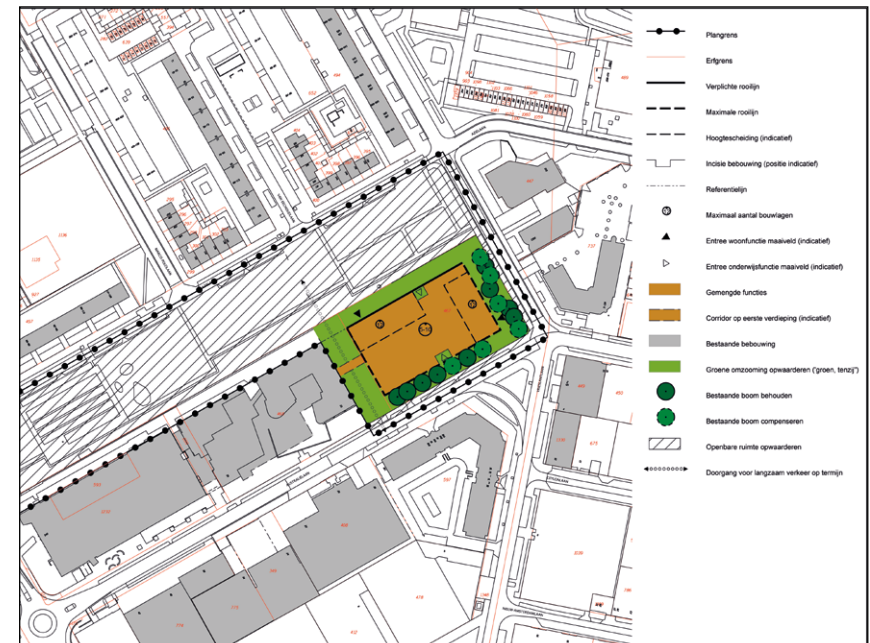
- De bebouwing heeft een alzijdig karakter (voorkomen van blinde muren);
- De plint is open(baar) en levendig ten behoeve van activering van de openbare ruimte en sociale veiligheid en heeft een publiekgerichte/wijk ondersteunende functie;
- Hoogteverschillen tussen bebouwing en openbare ruimte worden op eigen kavel opgelost (trappen, hellingbanen enz.).

Beeldkwaliteit

- De bebouwing staat met de plint duidelijk 'op de grond';
- De losse programmaonderdelen zijn leesbaar in de gevel: de school is herkenbaar als school, de woningen als woning en de entree als entree.

- Het bouwblok onderscheidt zich aan de Livingstonelaan door onderscheidende architectuur met veel groen en gebruik van natuurlijke materialen.
- Een eventuele corridor/verbinding op de 1e verdieping tussen het bouwblok en het naastgelegen onderwijsgebouw wordt zo slank en transparant mogelijk vormgegeven;
- Technische installaties ten behoeve van nutsvoorzieningen zoals trafo's, glasvezelkasten en installaties voor energievoorziening worden inpandig opgelost en zijn niet zichtbaar vanuit openbaar gebied.

Figuur 5:
Ruimtelijke
randvoorwaarden



3.3 Verkeer en parkeren

Om een groeiend Utrecht gezond en bereikbaar te houden, geven we voorrang aan schone manieren van vervoer die zo min mogelijk ruimte innemen. Lopen, fietsen en openbaar vervoer zijn gezonde en ruimte-efficiënte vervoerswijzen. We maken meer ruimte voor groen, spelen en verblijven door verkeers- en parkeerruimte anders in te richten. Zo zorgen we voor relatief minder (hinder van) verkeer en een betere bereikbaarheid.

Verkeer

- De ontwikkeling geeft geen extra verkeersbelasting op de Europalaan;
- Het plan dient bij te dragen om zoveel mogelijk bewoners gebruik te laten maken van fiets, lopen of andere duurzame mobiliteit.
- Zoals aangeven op figuur 5 Randvoorwaardenkaart dient er ruimte te worden gereserveerd voor een toekomstige langzaam verkeersverbinding. Op deze strook mogen geen ontwikkelingen plaatsvinden die het realiseren van deze toekomstige verbinding verhinderen.

Autoparken

- Er moet voldaan worden aan het actuele of vigerende parkeerbeleid;
- Binnen de ontwikkeling kan gebruik gemaakt worden van rechte verkregen niveau voor het parkeren;
- Er worden geen parkeerplaatsen in het openbaar gebied toegevoegd;
- Toekomstige bewoners komen niet in aanmerking voor een parkeervergunning;
- Bestaande parkeercapaciteit kan worden heringericht of anderszins worden vormgegeven. Langs de Australiëlaan en Livingstonelaan wordt uitsluitend langsparkeren gerealiseerd.

Fietsparkeren

- Het fietsparkeren voor zowel bezoekers als bewoners (wonen en onderwijs) wordt in pandig opgelost;
- Er moeten voldoende, kwalitatieve en makkelijk bereikbare stallingen zijn voor fietsers en brommers overeenkomstig de geldende regelgeving; conform beleidsregel parkeernormen fiets 2021 gemeente Utrecht;
- De algemene stallingsruimte voor fietsen van de bewoners moet direct bereikbaar zijn vanaf maaiveld en vriendelijk in het gebruik zijn, zodat wordt voorkomen dat de bewoners de fietsen op straat stallen. Hierbij is van belang dat de fietsenberging bereikbaar is via één deur (maar meerdere uitgangen kent in verband met brand), de fietsenberging is bij voorkeur gelegen op maaiveldniveau. Indien er toch kleine hoogteverschillen zijn (bijv. om net een dubbellaags systeem te kunnen maken dan worden deze overbrugd door een hellingbaan of trap met fietsgoot en voorzien wordt dat de stallingsruimte via een korte loopafstand (<25 m) bereikbaar is.
- De route van en naar de stalling en de aansluiting op de infrastructuur in de openbare ruimte wordt vormgegeven als een directe, logische en veilige route.
- Het plan dient bij te dragen om zoveel mogelijk bewoners gebruik te laten maken van fiets, lopen of andere duurzame mobiliteit.

3.4 Openbare ruimte en groen

Bouwen in een hoge dichtheid vraagt om een hoogwaardige openbare ruimte.

- Kwaliteit bestaande groen (inclusief bomen) maximaal benutten en versterken van de ecologische waarde en de sfeer van 'met groen omzoomde bebouwing'.
- De aansluiting tot een deel van het naastgelegen park en de openbare ruimte (zie randvoorwaardenkaart) wordt in overleg met de gemeente opgewaardeerd. Het wordt functioneel ingericht voor omwonenden en de flora en fauna.

- Speciale aandacht dient te worden gegeven aan de natuurinclusieve zone tussen het bestaande MBO en de ontwikkeling van de Livingstonelaan 609. Deze zone wordt sociaal veilig, prettig, hoogwaardig en voor intensief gebruik ingericht, met een fysieke afscheiding met de openbare ruimte.
- Op termijn wordt deze zone open gesteld als langzaam verkeer verbinding tussen de Australiëlaan en het Aziëplantsoen.
- Het plangebied (inclusief gebouw) wordt natuurinclusief opgewaardeerd en ingericht;
- De bestaande bomenstrook langs de Australiëlaan en Livingstonelaan wordt behouden. Bomen die in slechte staat en daarmee niet behoudenswaardig zijn, worden gecompenseerd binnen het plangebied;
- Het park sluit aan bij de ontwikkeling om daar meer sporten, bewegen en ontmoeting te stimuleren.
- Afvalinzameling wordt ondergronds en in het openbaar gebied gerealiseerd.

3.5 Duurzaamheid

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. De vele aspecten van duurzaamheid dienen met een objectieve systematiek te worden gescoord en beoordeeld.

Energie

- Het uitgangspunt is om energieneutraal te bouwen (volgens het Utrechts energie protocol). Een onderzoek (energie-onderzoek) zal aantonen in welke mate en op welke manier het project kan voldoen aan de ambitie van de gemeente op het gebied van energie. De aanbevelingen uit het energie-onderzoek worden in het project uitgevoerd.
- De ontwikkelaar onderzoekt de mogelijkheden om (zoveel mogelijk) zelfvoorzienend te zijn in de warmte- en koudevraag van de bebouwing. Dit betekent dat er zo min mogelijk aanspraak wordt gedaan op externe bronnen.
- Het dakoppervlak benutten voor toepassing van PV-panelen, waarvan de energie direct gelijktijdig gebruikt kan worden door thermische of elektrische opslag. Wel is het dakoppervlak beperkt en wordt een deel van de zichtbare daken groen ingevuld om het woon- en leefkwaliteit te vergroten.
- Bewoners krijgen inzage in hun gedrag ten aanzien van het energieverbruik. Zo leren ze zuinig om te gaan met de beschikbare energie.

Circulair bouwen

- Uitgangspunt is circulair demonteren/slopen en bouwen, met als voorkeur lokaal hergebruik (kavelniveau of binnen de gemeente). Hierbij is het doel zoveel mogelijk direct her te gebruiken materialen en componenten dan wel grondstoffen te oogsten.
- Gezien de locatie zijn er eventueel wel mogelijkheden op het gebied van ingaande materialenstroom, aanpasbaarheid in de gebruiksfase en de herbruikbaarheid na de gebruiksfase.
- Gebouw materialen paspoort

Voor de nieuwbouw worden de volgende principes onderzocht:

1. Op zo'n wijze bouwen dat na de levensduur alle componenten en materialen geschikt zijn voor hergebruik of hoogwaardige recycling. Mede door gebruik te maken van een 'Gebouw materialen paspoort';
2. Gebruik te maken van wat er al is (componenten en secundaire materialen);
3. Gebruik te maken van hernieuwbare (natuurlijke) materialen;
4. Bij gebruik van nieuwe bouwmaterialen te kiezen voor materialen met een lage milieu impact;

5. Zorgen dat het gebouw en alle componenten lang meegaan.

Met bovenstaande maatregelen draagt het plan bij aan een duurzame stad op het gebied van energie en circulariteit.

Klimaatadaptatie en water

- In het planvoornemen worden klimaat-adaptieve maatregelen zoals meer groen, waterpasserende verharding en infiltratiegebieden toegepast.
- Het uitgangspunt is: Groen, tenzij....
- De verharding wordt zoveel mogelijk voorzien van waterdoorlatende bestrating.
- Voor een juiste verwerking of afvoer van hemelwater hanteert de Gemeente Utrecht op grond van Wet Milieubeheer artikel 10.29a een voorkeursvolgorde voor de lozing van hemelwater in de openbare ruimte en op particuliere percelen. Op basis van deze voorkeursvolgorde moet afvloeiend hemelwater, indien redelijkerwijs mogelijk, worden verwerkt of geloosd door:
 - Vasthouden en nuttig gebruiken (geen lozing);
 - Infiltratie op de bodem (bovengronds);
 - Infiltratie in de bodem (ondergronds);
 - Directe lozing in het oppervlaktewater;
 - Lozing in een hemelwaterstelsel;
- Uitgangspunt is dat 90% van de jaarlijkse neerslag wordt vastgehouden d.m.v. infiltratie op de plek waar het valt. Dat betekent in de praktijk vaak gemiddeld een bergingsopgave van 15 mm/ m² verhard oppervlak. Daarnaast dient voorkomen te worden dat wateroverlast schade veroorzaakt, zoals instromend water in het gebouw, als maatgevende neerslag geld hier 80 mm/neerslag in een uur. Voldoende vloerpeil hoogte is hierbij belangrijk.
- Geen meter dak blijft onbenut in de ontwikkeling. Voor daken waar men zicht op heeft, ligt de nadruk op groen. Voor daken waar men geen zicht op heeft, ligt de nadruk op waterberging en energie-

opwekking. Groene daken dragen bij aan de ecologie van het gebied en kennen derhalve een inheemse begroeiing die passend is voor de locatie.

Diervriendelijk bouwen

- Verkend wordt waar verblijf- en nestelmogelijkheden voor dieren ingebouwd kunnen worden, in samenhang met gebouw en omgeving. Doel is om de biodiversiteit te versterken en uit te breiden. Daarom geldt als minimumeis 1 nestkast per 150 m² bruto vloeroppervlak. Met als doel om de biodiversiteit te versterken en uit te breiden.

3.6 Gezondheid

- De realisatie van het gebouw draagt bij aan een betere leefbaarheid en een verbeterd veiligheidsgevoel;
- Het toevoegen van groen en het gebruik van het huidige groen wordt bevorderd;
- Ontmoetingen worden mogelijk gemaakt in, om en op het gebouw, voor bezoekers, omwonenden en toekomstige bewoners;
- Sport, spelen en bewegen wordt gestimuleerd door gemakkelijke en logische routes en het gebruik van de fiets aan te moedigen;
- Goede luchtkwaliteit zowel binnen als buiten. Voor de onderwijsfunctie wordt het realiseren van een gezonde leefomgeving getoetst aan het Frisse Scholen label met minimaal Frisse scholen klasse B als uitgangspunt;
- Voor de woningen is in een aparte visie aangeleverd op hoe men hier een gezonde leefomgeving wenst te realiseren, o.a. qua luchtkwaliteit en geluidsbelasting. Zie hoofdstuk 5;
- Zowel de zelfstandige als onzelfstandige woningen krijgen gezamenlijke ontmoetingsruimtes.

4. Onderbouwing

4.1 Beleidskader

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

Gezond stedelijk leven

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

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

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 álle inwoners. Utrecht is altijd de stad gebleven waar mensen zich dichtbij elkaar voelden. Dat willen we zo houden.

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 zowel in studentenwoningen als educatief programma. De ruimte wordt slim gebruikt door stapeling van functies en een ruimtelijk intensief programma. Het levert een bijdrage aan de RSU2040.

Hoogbouw volgens de Utrechtse maat

In de RSU2040 is een visie opgenomen rondom hoogbouw. Naast in het Stationsgebied en in het USP en Leidsche Rijn Centrum komt hoogbouw in Utrecht vooral voor in de naoorlogse wijken, Kanaleneiland en Overvecht.

Er wordt daarbij het volgende onderscheid gemaakt:

- Hoogbouw XL, met stedelijk-regionale betekenis: tot maximaal 105 meter. (Het grote contrast van de vorige hoogbouw-visie waar in de bestaande stad 90 meter de maximale hoogte was, en de 'sky is the limit' in Leidsche Rijn Centrum wordt hiermee verlaten).
- Hoogbouw L, met stedelijke betekenis: tot maximaal 70 meter.

Naast de principes voor de locaties en hoogtes van hoogbouw op stedelijk niveau spelen andere factoren ook een belangrijke rol: beleving hoogbouw op straatniveau (schaduw, wind, inbedding in straat, levendige plinten) en gebouwniveau (architectuur, verschijningsvorm).

Mobiliteitsvisie 2040

Om onze groeiende stad gezond en bereikbaar te houden, geven we voorrang aan schone manieren van vervoer die zo min mogelijk ruimte innemen. Lopen, fietsen en openbaar vervoer dus. Zo houden we de lucht schoner en de straat rustiger en veiliger. Samen werken we aan een gezonde en prettige stad voor iedereen. De aanpak bestaat uit 5 stappen:

1. slim bestemmen: We bouwen nieuwe woningen, bedrijven en voorzieningen bij bestaande en nieuwe knooppunten in het OV-netwerk. Hierdoor hoeven mensen minder (ver) te reizen.
2. anders reizen: Samen met werkgevers, onderwijsinstellingen en publiekstrekkingen in de stad stimuleren we inwoners en bezoekers

om waar mogelijk niet, op een ander tijdstip of anders te reizen (met een duurzaam vervoermiddel of via een andere route).

3. netwerken op orde: Om de groei van de mobiliteit op te vangen met lopen, fietsen en openbaar vervoer worden deze netwerken verbeterd en uitgebreid. Zo maken we fietsen, openbaar vervoer en deelmobiliteit aantrekkelijker.
4. slim parkeren: Er komt meer ruimte voor groen, voetgangers en speelplekken en minder overlast door verkeer en parkeren. Dit wordt mogelijk door parkeerregulering, minder parkeerplekken op straat, meer parkeren op afstand en meer fietsstallingen voor verschillende soorten fietsen.
5. slim sturen: Door de weg slim in te richten en dynamisch verkeersmanagement, zoals slimme verkeerslichten, kunnen we het verkeer sturen. We creëren hierdoor meer ruimte en kunnen zo lopen, fietsen en OV en het gebruik van de gewenste routes stimuleren.

Woonvisie

In de Woonvisie – Utrecht beter in Balans (2019) streeft de gemeente naar goede betaalbare duurzame woningen in gemengde wijken. Wijken waarin gemeenschappen kunnen ontstaan voor mensen om prettig en gezond (samen) te leven en er plek is voor alle (inkomens) groepen, ook kwetsbare Utrechters: van jong tot oud, voor een gezin of alleenstaande, van laagbetaalde werknemers, statushouders, bijstandsgerechtigden, doorstromers uit maatschappelijke opvang, studenten en zzp'ers tot leraren, bouwvakkers, verpleegkundigen en beginnende ondernemers.

Voor iedereen is er ruim te in Utrecht om te wonen. Daarom werken we aan kwalitatief goede en betaalbare woningen voor alle Utrechters in onze stad. We streven naar een woningvoorraad die in 2040 voor 35 procent bestaat uit sociale huurwoningen (inclusief zelfstandige

studentenhuisvesting en waarvan minstens 70 procent behoort tot de kernvoorraad) en voor 25 procent uit woningen uit de middencategorie (middenhuur en goedkope en betaalbare koop).

In het laatste convenant studentenhuisvesting uit 2020 is een opgave van 7.600 studenteneenheden geformuleerd tot 2030, met verhoogde inzet op onzelfstandige eenheden. Daarmee blijft het vraagstuk urgent, mede omdat de komende jaren een aantal tijdelijke complexen voor studenten verdwijnt. Internationale studenten hebben bijvoorbeeld direct bij aankomst in Nederland behoefte aan woonruimte. Ook een deel van de MBO-studenten vragen woonruimte. Zij ervaren minder kans op een kamer dan HBO- of WO studenten. Een belangrijke oorzaak van het geringe beschikbare aanbod aan studentenwoningen is het gebrek aan passend aanbod voor pas afgestudeerden die willen doorstromen.

Omdat de meeste studenten jonger zijn dan 23 jaar sturen we - binnen de wettelijke mogelijkheden - actief op het realiseren van onzelfstandige studenteneenheden (conform het woningwaarderingssysteem (WWS) voor onzelfstandige eenheden). Vanuit een landelijke werkgroep binnen het landelijk platform studentenhuisvesting zoeken we naar mogelijke aanpassingen van wet- en regelgeving om het realiseren van onzelfstandige studentenhuisvesting aantrekkelijker te maken.

Aan zelfstandige studenteneenheden stellen wij nadere voorwaarden, zodat deze betaalbaar en beschikbaar blijven voor de doelgroep (zie Voorwaarden Sociaal).

Gezondheidsbeleid

De ambitie van de nota is dat mensen op een prettige, gezonde manier in de groeiende stad Utrecht kunnen wonen, werken en leven. Met de nota worden kansen benut door gezondheid te koppelen aan gebiedsontwikkeling, duurzaamheid, mobiliteit en sociale- en economische ontwikkelingen. In deze nota gaan we uit van het begrip 'positieve gezondheid'. Dat betekent dat we kijken naar hoe goed bewoners kunnen omgaan met hun situatie. Het gaat over het algemeen goed met de gezondheid van Utrechters, ondanks dat er gezondheidsverschillen zijn in de stad; verschillen tussen mensen en verschillen tussen wijken. In de nota is daarom aandacht voor mensen voor wie een goede gezondheid minder vanzelfsprekend is. De aandacht gaat daarbij ook naar zaken die een grote ziektelast en sterfte veroorzaken: roken, ongezonde voeding en ongezond milieu. De effecten hiervan op de gezondheid zijn groot. Ongezond gedrag wordt mede veroorzaakt door onderliggende factoren zoals geldzorgen of stress. In de stedelijke aanpak richten we ons ook op deze onderliggende factoren.

Duurzame energie

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

We moeten een goede andere manier vinden voor het verwarmen van gebouwen. Hier zoeken we samen naar met (huis)eigenaren, woningcorporaties en hun huurders, bedrijven, scholen, organisaties in de wijk, netwerkbeheerders en warmtebedrijven.

Welstandsnota Utrecht

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

Het plangebied is op de analysekaart aangeduid als 'open'. Er wordt een open welstandsbeleid voorgestaan, wat aansluit bij de ruimtelijke identiteit van de onderwijsboulevard: losse bebouwing met ruimte voor een eigen identiteit binnen een groene omzoming.

4.2 Functies

Bij het bepalen van het programma van de nieuwbouw is zorgvuldig aandacht geschonken aan de volgende aspecten.

- Het programma sluit aan bij de Woonvisie Utrecht en in het bijzonder de wens om meer zelfstandige en onzelfstandige woonruimte voor studenten. Het plan vormt een waardevolle aanvulling op het bestaande programma in de onderwijsboulevard en levert bovendien een woonimpuls met daarmee gepaard gaande levendigheid. Binnen het programma is een goede verdeling van zelfstandige studenteneenheden onder de 1e aftoppingsgrens(55%) en onzelfstandige studenteneenheden onder de onder de kwaliteitskortingsgrens (45%) woonruimte opgenomen in lijn met de behoefte daaraan.
- Met de realisatie van een levendige tweelaagse plint met educatief programma, voorzieningen en entrees wordt een impuls gegeven aan het gebied. Niet alleen verbetert hierdoor de (be)leefbaarheid, maar ook de sociale veiligheid.

- Met de opwaardering van de openbare ruimte en het verbeteren van de verbinding op termijn naar het Aziëplantsoen wordt een bijdrage geleverd aan de doelstelling gezond stedelijk leven, waarbij de openbare ruimte uitnodigt tot bewegen, recreëren, ontmoeten en sporten.
- De fiets vormt het uitgangspunt voor de mobiliteit. Nieuwe bewoners kunnen geen aanspraak maken op een parkeervergunning en zo wordt gebruik van duurzaam vervoer gestimuleerd.
- Natuurinclusief en groen ontwikkelen (naast behoud van bestaand groen ook het realiseren van groene daken) geven ook een ecologische impuls aan het gebied.

4.3 Ruimtelijk

De planlocatie ligt feitelijk aan de rand van de buurt Woonboulevard, omdat het Aziëplantsoen de grens vormt tussen Kanaleneiland Zuid en de Woonboulevard. Morfologisch gezien heeft de Onderwijsboulevard echter duidelijk een eigen identiteit die losstaat van die van Kanaleneiland (Zuid) en de Woonboulevard.

Kanaleneiland en Transwijk

De wijken die we nu Kanaleneiland en Transwijk noemen, zijn als één geheel, samen met de Merwedekanaalzone en de Woonboulevard, ontworpen. De bouw begon in 1955 en liep door tot in de jaren '70. De wijken zijn opgezet volgens de toentertijd meest moderne stedenbouwkundige opvattingen: ruim opgezet met veel groen, zich herhalende bouwvelden (stempels), veel gestapelde bouw (flatgebouwen) en een strikte scheiding tussen wonen, werken en recreëren. Hier zou de Utrechter vrij en buiten de stad wonen met het gerief van de grote stad. Samen met de bouw van bedrijventerreinen aan de rand van de wijken (de Merwedekanaalzone en Woonboulevard), een groot winkelcentrum, een stadspark, veel eigen scholen, sportvoorzieningen,

Figuur 6:
Origineel uitbreidings-
plan Kanaleneiland
(1958)

bejaardenwoningen en een kerk werden Kanaleneiland en Transwijk een dorp in de stad, waar de bewoners hun hele leven konden blijven wonen.



Met name in Kanaleneiland zit er een duidelijke opbouw in bebouwingshoogtes. De stempels met hun combinatie van 5-laagse portieketageflats, 2-laagse grondgebonden woningen en op bijzondere plekken 7-laagse bebouwing vormen de basis van de wijken. De voorzieningstroken zijn juist herkenbaar door de overwegend lagere bebouwing. De hoofdinfrastructuur heeft een afwisseling van 4- en 5 laagse portieken met 11-laagse flats en enkele hogere torens. De hoge bebouwing in de wijken markeert de lange lijnen in de wijken, en de plekken van stedelijk belang, bijvoorbeeld de entree van de wijken of een brede doorgaande route.

De wijk is volgens een grid-structuur opgebouwd met orthogonale hoofddassen en secundaire straten parallel aan en haaks op het Amsterdam-Rijnkanaal, waarbinnen de bebouwing in wooneenheden volgens een repetitief patroon is gerealiseerd. Stempels van vrijstaande woongebouwen en huizenrijen met elk verschillende woningtypes rondom een groene binnenruimte.

Het Amsterdam-Rijnkanaal en Park Transwijk vormen zeer belangrijke groen- en waterstructuren op stedelijk niveau, maar kunnen nog beter ontsloten worden in het recreatieve netwerk. De verkeersstructuur met brede wegen draagt hier niet aan bij en zorgt voor barrières voor het langzaam verkeer. Alles wat we doen in Kanaleneiland en Transwijk staat in het teken van de verbetering van de leefbaarheid; dat is de belangrijkste opgave.

Verbetering van bereikbaarheid en leefbaarheid van de aanwezige kwaliteiten en een sociaal veiligere leefomgeving zijn speerpunten voor de transformatie van Kanaleneiland waarbij diversiteit in woonaanbod (door bijvoorbeeld verbouw, extra woonlaag, sloop/nieuwbouw) een belangrijke impuls aan deze opgaven kan geven.

Figuur 7:
Gebiedsopgave
A12-zone (RSU 2040)

Woonboulevard

De planlocatie ligt op de grens tussen Kanaleneiland Zuid en de Woonboulevard. Het gebied wordt begrensd door de Australiëlaan, Aziëplantsoen en de Livingstonelaan. De woonboulevard is samen met deelgebied 6 van de Merwedekanaalzone en Westraven/ Merwedekanaalzone deelgebied 7 onderdeel van de A12-zone: een potentiële verdichtingslocatie op de middellange termijn (fase 3 van de Ruimtelijke Strategie Utrecht 2040). Hierin wordt ingezet op het ontwikkelen van een multimodale knoop en waar verdicht kan worden naar een gemengd (hoog)stedelijk milieu.

De locatie is nu geen woongebied, maar wordt gebruikt voor maatschappelijke doeleinden. Het initiatief past bij de opgave van de groeiende stad om binnenstedelijk te voorzien in extra woningen. In de Ruimtelijke Strategie Utrecht 2040 wordt voor de Woonboulevard ingezet op het behouden van de Woonboulevard en het verhogen van de attractiviteit door aanpak van de openbare ruimte en het toevoegen van functies zoals wonen, voorzieningen, groen en energie. Daarnaast is een belangrijke opgave voor de Woonboulevard het vergroenen van de gebouwde omgeving (groene daken, vergroening openbare ruimte en groene routes).



Een fijnmazig groenblauw routenetwerk kan gecreëerd worden door meer en comfortabelere langzaam verkeerverbindingen en door de autoafhankelijkheid van het gebied te verkleinen (door investeringen in alternatieven).

De huidige gebouwen zelf hebben weinig uitstraling en geen goede relatie met de omgeving. Deze ontwikkeling biedt de kans om te komen tot een invulling van de locatie met een grotere ruimtelijke kwaliteit. De opgave voor de locatie is om deze te versterken als plek voor de wijk en het een invulling te geven die zorgt voor levendigheid en het gebruik van het omliggende groen versterkt. Gezien de specifieke ligging van het plangebied tussen Kanaleneiland Zuid en de Woonboulevard moet het initiatief kwalitatief bijdragen aan een overgang (intermediaire strook) tussen de verschillende gebieden. In dit project zien we kansen om aan deze opgave tegemoet te komen.

Onderwijsboulevard

De Onderwijsboulevard zelf, waar het plangebied toe behoort, kenmerkt zich door losse bebouwing, omzoomd door groen. Deze structuur dient behouden te blijven en waar mogelijk versterkt te worden, ook qua beleefbaarheid van het groen en door het faciliteren van interactie tussen de bebouwing en het Aziëplantsoen (zichtlijnen, entrees, doorgang tussen nieuwe gebouw en MBO Utrecht).

Planvoornemen educatief programma en studentenwoningen

Behalve de fysieke en functionele koppeling met de onderwijsboulevard worden de functies, voorzieningen en woonentrees alzijdig georiënteerd, inclusief een flexibel ingevulde plint (begane grond en eerste verdieping). Met het omliggende groen, het park en de overige openbare ruimte worden fysieke verbindingen gelegd, waarbij ook een natuurinclusieve doorgang gemaakt wordt van de Australiëlaan naar het achterliggende Aziëplantsoen. Het bestaande groen inclusief bomen wordt behouden (en anders binnen het plangebied gecom-

penseerd) en geïntegreerd in het ontwerp van de buitenruimte. Als opmaat naar de ontwikkeling van de A12-zone worden opbouwen / hoogteaccenten aan zijde park en zijde Australiëlaan-Livingstonelaan gerealiseerd.

4.4 Verkeer en parkeren

In de Mobiliteitsvisie 2040 is opgenomen dat lopen, fietsen en reizen met het openbaar vervoer de meest ruimte-efficiënte vormen van mobiliteit zijn en daarom wordt veel aandacht besteed aan die vervoerwijzen. Daarnaast zijn lopen en fietsen ook gezonde vormen van mobiliteit, wat het belang ervan nog meer benadrukt. De belangrijkste keuze in het mobiliteitsplan van de gemeente Utrecht is dat er meer ruimte komt voor voetgangers en fietsers.

De gemeente Utrecht heeft de ambitie voor het realiseren van een oost-west langzaam verkeersverbinding. Deze loopt vanaf de Europalaan gezien naar de Australiëlaan, Livingstonelaan en Aziëlaan. Deze ambitie is vastgelegd in de omgevingsvisie Merwedekanaalzone en omgevingsvisie Kanaleneiland en Transwijk.

Fietsparkeren

Fietsparkeren wordt in pandig opgelost door in de plint een gemeenschappelijke fietsenberging aan te leggen met gescheiden parkeerterrein voor fietsers studentenwoningen en fietsers school. De route van en naar de stalling wordt zo ontworpen dat deze een directe, logische en veilige route is. Bij voorkeur aan de Livingstonelaan. Er moeten voldoende en makkelijk bereikbare stallingen zijn voor fietsers en brommers volgens de Nota en/of het Bouwbesluit.

Auto parkeren

Toekomstige bewoners (studenten) komen niet in aanmerking voor een parkeervergunning en er worden geen parkeerplaatsen in het openbaar gebied toegevoegd. De groenzone rond het gebouw blijft gehandhaafd omwille van het zoveel mogelijk intact laten van de bestaande bomen. Binnen de ontwikkeling wordt gebruik gemaakt van rechte verkregen niveau voor het parkeren. Bij herinrichting van de bestaande parkeerplaatsen zal per tien parkeerplaatsen, één laadpaal worden gerealiseerd. Rondom invalide parkeerplaatsen worden nadere afspraken gemaakt. Het parkeren wordt volgens de gemeentelijke parkeernorm en de parkeernotitie van Spark d.d. 26 september 2022 middels een sluitende parkeerbalans opgelost.

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 algemeen toegankelijke ruimtes worden rolstoeltoegankelijk conform het VN-verdrag handicap en het Uitvoeringsprogramma 'Utrecht voor iedereen toegankelijk'. Dit sluit aan bij de drie kansen die Utrecht wil pakken om een stad te maken die werkelijk voor iedereen (toegankelijk) is:

1. Sneller concreet resultaat in de stad
2. Samenwerken met de stad (rolstoelbezoekbare en rolstoelbewoonbare woningen bouwen)
3. Niet alleen fysiek, maar ook sociaal toegankelijk (kansen op het vinden van werk, daginvulling en een woning)

4.5 Openbare ruimte

Het plangebied grenst aan het Aziëplantsoen, een groene strook parallel aan de groene verbindingzone langs het Amsterdam-Rijnkanaal. Vanuit het plangebied is momenteel geen geopende ingang van de Australiëlaan naar het Aziëpark toe en is er weinig interactie met het groen. In de huidige situatie wordt het park afgeschermd door een privé parkeerterrein met een hek eromheen. De zone tussen het MBO en de Livingstonelaan wordt groen ingericht en zorgt voor een visuele verbinding van de Australiëlaan naar het Aziëpark. In de toekomst is hier ruimte voor het realiseren van een langzaam verkeersverbinding, waarmee we aansluiten op een fijnmazig netwerk voor langzaam verkeer. Onderdeel van het plan is het park te activeren en te betrekken bij de leefomgeving van de toekomstige bewoners (studenten). In het park zelf zal niet worden gebouwd, opwaardering van het naastgelegen park en de openbare ruimte, waarbij ontmoeting gestimuleerd wordt, de leefbaarheid vergroot en het veiligheidsgevoel verbeterd is wel aan de orde. Daarnaast zal de gevel van het gebouw voor interactie zorgen met het park.

Er komt een natuurinclusieve zone tussen de gebouwen van de Australiëlaan naar het park. Deze zone wordt sociaal veilig, prettig, hoogwaardig en berekend op intensief gebruik ingericht. In de zone ligt één verbinding met het naastgelegen MBO op de 1e verdieping middels een loopbrug. Op termijn is er de mogelijkheid om de zone openbaar toegankelijk te maken en een fysieke verbinding te realiseren tussen de Australiëlaan en het Aziëpark.

4.6 Gezonde verstedelijking

In Utrecht werken we aan gezonde verstedelijking. We doen dit onder andere door mensen te laten wonen en werken in een gezonde

leefomgeving. In de nota Volksgezondheid: Gezondheid voor Iedereen is gezonde leefomgeving opgenomen als één van de 7 speerpunten. Een gezonde leefomgeving bestaat uit drie onderdelen: de druk op de gezondheid moet zo laag mogelijk zijn, ook wel gezondheidsbescherming genoemd, Gezond leven wordt gemakkelijk gemaakt, ook wel gezondheidsbevordering genoemd en prettig voelen in de leefomgeving.

Binnenstedelijke verdichting brengt gezonde kwaliteiten met zich mee zoals het behoud van groen om de stad en autoluwe wijken die actieve mobiliteit en ontmoeting stimuleren en daarmee bijdragen aan de gezondheid. Daarnaast biedt het mogelijkheden voor gemengd wonen en het vergroten van het aandeel sociale en middenhuur in de stad. Er ontstaat, met name rond drukke wegen, echter ook een dilemma tussen gezonde lucht en minimale geluidsbelasting enerzijds en verdichting anderzijds.

4.7 Duurzaamheid

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 bij nieuwbouwprojecten in meerdere aspecten zoals energiebesparing, gezonde leefomgeving, klimaatadaptatie, circulair bouwen en diervriendelijk bouwen.

Onderstaande thema's geven een overzicht van de aandachtspunten en minimale eisen die in de duurzaamheidsvisie terug zullen moeten komen. Deze zijn gebaseerd op de Ruimtelijke Strategie Utrecht, het Utrechtse coalitieakkoord 2022-2026, Warmtevisie Utrecht en de moties "Utrecht bouwt BENG" en "Circulair bouwen". Utrecht wil zo snel mogelijk klimaatneutraal worden. Mede door ruimtelijke ontwikkelingen wordt deze ambitie ingevuld. De randvoorwaarden voor energie

zijn gasloos bouwen en energiezuinigheid. De randvoorwaarden zijn vastgelegd in het Utrechtse Energie Protocol.

Warmte-/koudevraag

In de warmtevisie zijn de eerste beleidsregels vastgelegd (Visie warmtevoorziening Utrecht). 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. Tevens dient rekening te worden gehouden met het feit dat in grote delen van de stad alleen het 1e watervoerend pakket tot 50 meter diepte gebruikt kan worden.

Energie

Het gebouw wordt op een zodanige wijze gebouwd dat de energievraag zoveel mogelijk wordt beperkt. Ambitie van de gemeente voor nieuwbouwwoningen: een energiebehoefte van maximaal 25 kWh/m² per jaar (BENG 1) en CO₂-neutraal (motie 2017/61: Utrecht bouwt BENG).

Daarnaast onderzoekt de initiatiefnemer welke mogelijkheden er zijn om zoveel mogelijk binnen het plan/gebied zelfvoorzienend te zijn in de warmte- en koudevraag van de bebouwing. Dit betekent dat er zo min mogelijk aanspraak wordt gemaakt op externe bronnen zoals stadsverwarming. De benodigde energie voor de gebouwde omgeving wordt waar mogelijk duurzaam op de eigen locatie opgewekt. Wanneer het mogelijk is worden warmte- of koude-overschotten van het gebied ter beschikking gesteld aan derden door de systemen te koppelen. Verder is het van belang dat de eindgebruiker comfort ervaart en geen hoge energielasten heeft. Bewoners krijgen online inzage in hun gedrag ten aanzien van hun energieverbruik. Zo leren ze zuinig om te gaan met de beschikbare energie.

Gasloos bouwen

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

Water en klimaatadaptatie

Als doel is gesteld om het terrein duurzaam in te richten. Dit betekent dat ook wat betreft water een klimaatbestendige inrichting van het terrein nodig is. Dit houdt in dat waar mogelijk water geïnfiltreerd moet worden op locatie en pas in tweede instantie mag worden afgevoerd. Daktuinen worden deels uitgevoerd met begroeiing t.b.v. waterbuffering. De omgeving moet zo min mogelijk worden belast door de versnelde afvoer van nieuwe ontwikkellocaties, om zo het hele peilgebied klimaat-robuuster te maken. Klimaat-robuust betekent ook minder hittestress, door meer lokale verdamping. Dit gaat goed samen met infiltratie en waterberging op locatie.

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

Diervriendelijk bouwen

Bij herinrichting wordt gezocht naar mogelijkheden om het groen aan de groenstructuur te verbeteren en te versterken. Dat kan door diervriendelijke maatregelen te treffen. We zien hier kansen voor de gierzwaluw, huismus en vleermuis.

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

Groen

Het plangebied ligt niet aan de Stedelijke groenstructuur of een ander aangewezen gebied conform de Actualisatie groenstructuurplan Utrecht 2017-2030.

Het groenstructuurplan 2017-2030 heeft de volgende opgaven: stad en land verbinden, meer kwaliteit en meer groen in de stad en meer groen om de stad, groen en blauw voor 'gezonde verstedelijking' en 'klimaatadaptatie'. Aangezien het plan in de nabijheid van het park ligt, is er wel voldoende aandacht voor het principe 'groen, tenzij'. Natuurinclusieve opwaardering en activering van het park vormt uitgangspunt voor deze ontwikkeling.

Circulair bouwen en slopen

Circulair bouwen en slopen is de norm. Het doel hiervan is koppelen van de afvalstromen in de bouw aan de bouwstromen, zodat er zo min mogelijk afval ontstaat en schaarse grondstoffen binnen de gebruikscyclus blijven. Bij het ontwerp van de plannen wordt onderzocht hoe hier rekening mee kan worden gehouden.

5. Onderzoek en haalbaarheid

5.1 Geluidshinder

Geluid kan de kwaliteit van de leef- en woonomgeving beïnvloeden. Geluidsbronnen die in het kader van de ruimtelijke inrichting en ontwikkeling van belang zijn, zijn onder meer wegverkeer, railverkeer en bedrijven/industrie. Voor sommige geluidsbronnen zijn wettelijke regels van kracht; voor andere moet een afweging plaatsvinden in het kader van een goede ruimtelijke ordening. De regels en normen van de Wet geluidhinder gelden wanneer grond wordt bestemd voor nieuwe geluidgevoelige objecten zoals woningen in de buurt van de hierboven genoemde geluidsbronnen.

De Wet geluidhinder hanteert twee grenswaarden voor de hoeveelheid geluid:

- De voorkeursgrenswaarde voor gemeentelijke wegen (53 dB zonder aftrek). Het streven is de geluidsbelasting onder dit niveau te houden waardoor de ontwikkeling zonder meer mogelijk is. Alleen als voldaan wordt aan bepaalde voorwaarden, mogen geluidgevoelige objecten aan hogere waarden dan de voorkeursgrenswaarde worden blootgesteld.
- De maximale ontheffingswaarde voor gemeentelijke wegen (68 dB zonder aftrek). Dit is het maximale geluidsniveau waaraan, onder voorwaarden, geluidgevoelige objecten mogen worden blootgesteld.

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

- Er moet per geluidbron een gevel aanwezig zijn met een geluidbelasting onder de voorkeursgrenswaarde (geluidluw);
- Er liggen voldoende verblijfsruimten aan de geluidluwe gevel: de indeling van de woningen moet hieraan voldoen;

- Minstens één privé buitenruimte moet aan een gevel liggen waarvan de geluidbelasting maximaal 5 dB hoger mag zijn dan die van de geluidsluwe gevel.
- Voor woningen <30 m² of onzelfstandige woningen geldt dat tenminste 50% van de woningen aan een gevel dienen te zijn gelegen waar de geluidsbelasting maximaal 5 dB hoger is dan de voorkeursgrenswaarde

Om bij te dragen aan gezonde verstedelijking, gebruikt Utrecht een strengere waarde (63 dB) dan de maximale wettelijke waarde. Daarom gelden bovenstaande eisen altijd.

Indien de planontwikkeling gaat plaatsvinden onder de Omgevingswet ipv de Wet geluidhinder (dwz de ruimtelijke procedure start na het van kracht worden van de Omgevingswet, vermoedelijk 1-7-2023) dan zal mbt geluid de kaderstelling, de bepalingswijze en het beleid wijzigen. Dit omdat het aspect geluid beleidsrijk wordt gewijzigd met de komst van de Omgevingswet. Zo spreken we over de standaardwaarde ipv de voorkeurswaarde en de maximale waarde ipv de maximale ontheffingswaarde. Geluid berekenen we ook niet meer per weg, maar per geluidsbronsoort (bijvoorbeeld alle rijkswegen, gemeentelijke wegen of spoorwegen). Verder vervallen de wettelijke aftrek; wijzigen de emissies etc... Hierdoor zal de uitkomst van het onderzoek en de toetsing aan de nieuwe wettelijke normen sowieso anders uit vallen dan onder de Wet geluidhinder. Ook het gemeentelijk beleid zal herzien gaan worden.

Plansituatie

De resultaten van het akoestisch onderzoek (geluidstudie voor het plan) zijn als volgt.

- Gemeentelijke wegen: Uit de berekeningen blijkt dat de geluidbelasting vanwege gemeentelijke wegen hoger is dan de

standaardwaarde van 53 dB. De grenswaarde van 70 dB wordt niet overschreden.

- Rijksweg A12: Uit de berekeningen blijkt dat de geluidbelasting vanwege de Rijksweg A12 hoger is dan de standaardwaarde van 50 dB. De grenswaarde van 60 dB wordt niet overschreden.
- Bij dit project zijn geluidbeperkende maatregelen geen optie. De gemeente Utrecht kan in dit geval een hogere waarde voor de geluidbelasting vaststellen. Daar zijn wel voorwaarden aan verbonden.
- Wanneer er wordt getoetst aan het huidige geluidbeleid van de gemeente Utrecht dan wordt er zonder maatregelen voldaan aan de geluideisen, ervan uitgaande dat alle woningen niet zelfstandige woonruimten of woningen met een zelfstandig woonoppervlak zijn van maximaal 30 m² zijn.
- Voor de school zijn er geen aanvullende eisen in het geluidbeleid opgenomen voor wegverkeerslawaaï.
- De gezamenlijke geluidbelasting vanwege wegverkeer is ten hoogste 63 dB. Dit betekent dat in een vervolgonderzoek ter plaatse van de hoogst, berekende geluidbelasting aangetoond moet worden dat de karakteristieke geluidwering van de gevel ten minste 30 dB moet bedragen voor zowel de woningen als de schoollokalen.

5.2 Luchtkwaliteit

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

Het plan moet worden getoetst aan de Wet Milieubeheer. Een omgevingsplan kan worden vastgesteld als wordt voldaan aan ten minste één van onderstaande situaties:

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

Er moet worden aangetoond of op grond van artikel 5.16, lid 1 onder (a, b, c, en/of d) van de Wet milieubeheer de luchtkwaliteitseisen geen belemmering vormen voor de uitvoering van het plan. De Utrechtse gemeenteraad heeft bovendien in 2015 via een motie (2015-78) de opdracht gegeven om lagere blootstellingswaarden voor fijnstof te realiseren waarbij gekeken wordt naar de Wereldgezondheidsorganisatie (WHO) advieswaarden. Er moet ook worden gekeken in hoeverre dit plan bijdraagt aan de ambitie van de gemeente ten aanzien van de WHO-advieswaarden voor fijnstof.

Planvoornemen

Op de dichtstbijzijnde rekenpunten in de Monitoringstool NSL zijn de volgende maximale concentraties berekend langs de Europalaan en Beneluxlaan rondom het plangebied in 2020 en 2030.

Tabel 1: Aanwezige gemiddelde concentraties volgens de NSL-monitoringstool in 2020 en 2030

Stof	Grenswaarde concentratie [$\mu\text{g}/\text{m}^3$]	Concentratie rondom plangebied in 2020 [$\mu\text{g}/\text{m}^3$]	Concentratie rondom plangebied in 2030 [$\mu\text{g}/\text{m}^3$]
NO₂ Stikstofdioxide	40	24,5	16,7
PM₁₀ Fijnstof (grote deeltjes)	40	18,1 met maximaal 6,4 overschrijdingsdagen	15,7 met maximaal 6,0 overschrijdingsdagen
PM_{2,5} Fijnstof (fijne deeltjes)	25	10,0	8,5

Hieruit blijkt dat er geen overschrijdingen zijn van de achterliggende waarden. Het planvoornemen draagt Niet In Betekende Mate (NIBM) bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit, bovenal omdat het plan niet leidt tot een extra verkeersaantrekkende werking van motorvoertuigen. Daarmee vormt luchtkwaliteit geen belemmering voor het planvoornemen.

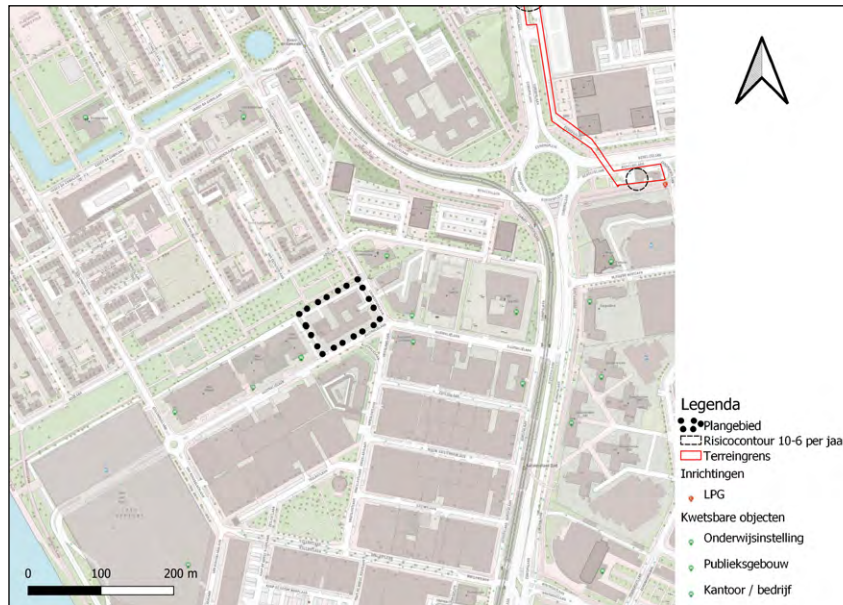
5.3 Externe veiligheid

Bij externe veiligheid gaat het om situaties waarbij een ongeval kan plaatsvinden met gevaarlijke stoffen of als gevolg van luchtvaartverkeer nabij luchthavens, waardoor mensen die verder niets met de betreffende activiteit te maken hebben, om het leven kunnen komen. Er wordt gekeken naar de risico's verbonden aan risicovolle inrichtingen, waar gevaarlijke stoffen worden geproduceerd, opgeslagen of gebruikt en vervoer van gevaarlijke stoffen via wegen, spoorwegen, waterwegen en buisleidingen.

Planvoornemen

Er bevinden zich in de omgeving van het plangebied geen risicovolle inrichtingen, activiteiten, buisleidingen of transportroutes voor gevaarlijke stoffen die relevant zijn voor het plan. De dichtstbijzijnde risicovolle inrichting ligt aan de Beneluxlaan op 430m van het plangebied: een tankstation met een beperkte risicocontour. Externe veiligheid vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

Figuur 8:
Kwetsbare gebouwen
rondom het plangebied



5.4 Bedrijven en milieuzonering

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid hebben als doel om een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Meestal moet een bepaalde afstand worden aangehouden tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast.

Milieuzonering heeft twee doelen:

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Als uitgangspunt voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt de VNG-uitgave “Bedrijven en Milieuzonering” uit 2009 gehanteerd.

Planvoornemen

Het plangebied kan op grond van de diversiteit aan functies in de omgeving gekarakteriseerd worden als een gemengd gebied en niet als een rustige woonwijk. De locatie ligt namelijk binnen de onderwijsboulevard, naast kantoorfuncties en direct ten noorden van de meubelboulevard waar alleen bedrijvigheid voorkomt. Dit betekent dat de richtafstanden uit de VNG-handreiking ‘Bedrijven en milieuzonering’ met 1 trede worden verlaagd. Ten zuidwesten van de locatie (aan de overkant van de Australiëlaan) begint de Woonboulevard en is de enkelbestemming Bedrijventerrein-2 opgenomen met de functieaanduiding ‘bedrijf tot en met categorie 3.1’. In gemengd gebied geldt voor categorie 3.1 bedrijven een richtafstand 30m ten opzichte van woonbebouwing. Gemeten vanaf de uiterste perceelgrens met deze bedrijfsbestemming tot aan het bouwvlak van de nieuwbouw op de planlocatie bedraagt de afstand meer dan 30m. Voor de interne afstanden (tussen schoolprogramma en appartementen) wordt voor het bestemmingsplan nader onderzoek uitgevoerd in hoeverre ingrepen nodig zijn om een goed woon- en leefklimaat te waarborgen. Gelet op het voorlopig ontwerp zijn er geen belemmeringen te verwachten.

In het kader van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuwe woningen is geluid wel een belangrijk aspect, zie hiervoor paragraaf 5.1 Geluidshinder.

5.5 Geurhinder

Het algemene uitgangspunt van geurbeleid is het zoveel mogelijk beperken van geurhinder en het voorkomen van nieuwe hinder. Voor bepaalde bedrijven is in de Wet milieubeheer met een richtwaarde aangegeven hoeveel geur (uitgedrukt in geureenheden/m³) acceptabel is in de omgeving van bedrijven/inrichtingen. Dit geldt voor bestaande woningen en voor nieuwe woningen. Daarnaast komen er rijksregels voor milieu in het Bal (Besluit activiteiten leefomgeving).

Planvoornemen

In de omgeving van het plangebied komen geen bedrijven voor met een geurcirkel, noch veroorzaakt het planvoornemen zelf geuroverlast. Dit aspect vormt geen belemmering voor deze ontwikkeling.

5.6 Archeologie en monumenten

Chw bestemmingsplan Algemene regels Utrecht

De gemeente Utrecht heeft ervoor gekozen ter bescherming van de archeologische waarden en verwachtingen een Chw bestemmingsplan Algemene regels Utrecht op te stellen voor het hele grondgebied van de gemeente, waarmee de wettelijk vereiste bescherming kan worden geboden.

In deze bouwvelop voor de Livingstonelaan nemen we alvast de regeling voor archeologie op uit het Chw bestemmingsplan Algemene regels Utrecht (gebiedsaanduiding archeologische verwachting 2-6). Het bestemmingsplan Livingstonelaan wordt later vastgesteld dan het Chw bestemmingsplan Algemene regels Utrecht. Daarom wordt hier

alvast de nieuwe regeling opgenomen, omdat anders de oude regeling vastgesteld zou worden nadat het Chw bestemmingsplan Algemene regels Utrecht al in werking is getreden.

In deze gebiedsaanduiding is opgenomen dat de voor archeologie aangewezen gronden mede zijn bestemd voor de bescherming en veiligstelling van de archeologische waarden en verwachtingen. Hiermee wordt geregeld dat onder een met het bestemmingsplan strijdig gebruik in ieder geval wordt begrepen het handelen in strijd met regels in het bestemmingsplan. Met de daarbij behorende archeologische waardenkaart is de bescherming van de archeologische waarden en verwachtingen in de bodem van de gemeente Utrecht gewaarborgd en zijn verstoringen van de bodem vanaf een op de archeologische waardenkaart aangegeven oppervlakte en diepte vergunningplichtig.

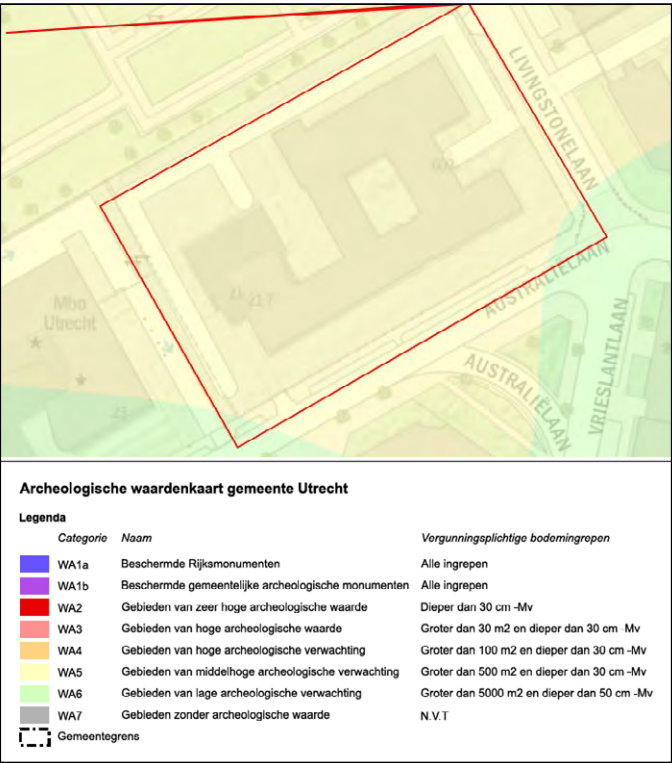
Gemeentelijke archeologische waardenkaart

De archeologische waardenkaart van de gemeente Utrecht ligt ten grondslag aan de plankaart in het Chw bestemmingsplan Algemene regels Utrecht. Deze archeologische waardenkaart is gebaseerd op de bodemkaart, cultuurhistorische en archeologische waarden en verwachtingen en op de kennis en ervaring opgedaan in tientallen jaren archeologisch onderzoek in de stad. Hij geeft inzicht in de ligging van beschermde archeologische rijksmonumenten, gebieden van zeer hoge archeologische waarde, gebieden van hoge archeologische waarde, gebieden van hoge archeologische verwachting, gebieden van middelhoge archeologische verwachting, gebieden van lage archeologische verwachting en bij welk te verstoren oppervlakte en diepte een vergunningsplicht geldt. In de op de waardenkaart aangeduide gebieden waar een vergunningplicht geldt zal van toekomstige initiatiefnemers tot bodemverstoringende activiteiten een inspanning vereist worden om resten uit het verleden op te laten sporen en zo nodig veilig te stellen.

Archeologie in het plangebied en conclusie

Het plangebied bevindt zich op de archeologische waardenkaart in een gebied met de waarde WA5, gebieden met een middelhoge archeologische verwachting. Bodemingrepen groter dan 500 m² en dieper dan 30cm zijn vergunningsplichtig.

Figuur 9:
Archeologische
waardenkaart
(Chw bestemmingsplan
Algemene regels
Utrecht)



Archeologisch onderzoek

Het bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek door middel van verkennende boringen is uitgevoerd door IDDS Archeologie in de periode augustus 2022. Het doel van het bureauonderzoek is om de archeologische verwachting voor het plangebied te specificeren door het verzamelen van informatie over de bekende en te verwachten archeologische waarden. Het doel van het booronderzoek is om de intactheid van de bodem te controleren en de archeologische verwachting te toetsen en aan te vullen. De resultaten van het onderzoek zijn vastgelegd in het rapport Moerman, S. en A.W.E. Wilbers, 2022: Livingstonelaan 609, Utrecht, gemeente Utrecht, Archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek verkennende fase, IDDS Archeologie rapport 2743, Noordwijk.

Onderzoeksmethode

Het onderzoek is uitgevoerd conform de richtlijnen van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA), de Richtlijnen voor archeologisch onderzoek van de gemeente Utrecht en het door de gemeente goedgekeurde Plan van Aanpak (PvA).

Resultaten onderzoek en selectieadvies

Uit het bureauonderzoek bleek dat de bodem is opgebouwd uit dekzand, veen, crevasseafzettingen, komafzettingen en een 2 meter dik ophoogpakket. Onderzoek uit de omgeving laat zien dat het dekzand niet meer intact is en mogelijk is verspoeld. Het dekzand krijgt daarom een lage archeologische verwachting toegekend. Ook de komafzettingen kennen door de lagere ligging een lage archeologische verwachting. In theorie kunnen de hogere delen van de crevasseafzettingen bewoonbaar zijn geweest. Echter zijn op deze hoger liggende afzettingen geen archeologische resten aangetroffen in de omgeving. Het booronderzoek bevestigt de archeologische verwachtingen uit het bureauonderzoek. De top van het dekzand ligt op circa 5 m beneden maaiveld (-3,6 tot -3.1 m NAP) en kent geen

bodemvorming. Vanwege de lage ligging van het plangebied ontstond er lange tijd veengroei, mogelijk tot in het Neolithicum. Vervolgens ontstond De Oude Rijn en overstroomde het plangebied periodiek waardoor het plangebied werd bedekt met komafzettingen. Bovendien zijn deze afzettingen weer afgedekt met twee pakketten crevassedekafzettingen. Tijdens de ontwikkeling van Kanaleneiland is er vanaf de jaren '60 een 2 meter dik recent ophoogpakket aangelegd. Naar aanleiding van de resultaten van het onderzoek adviseert IDDS Archeologie om het plangebied vrij te geven voor de voorgenomen werkzaamheden. Zij achten de kans klein dat er bij bodemingrepen archeologische resten verstoord worden.

Selectiebesluit gemeente Utrecht

Uit de resultaten van het vooronderzoek is gebleken dat in het plangebied geen behoudenswaardige archeologische resten aanwezig zijn of verwacht worden. Wij hebben daarom besloten het advies van IDDS Archeologie over te nemen en het plangebied archeologisch vrij te geven voor de voorgenomen ontwikkelingen. Er hoeft dus geen nader archeologisch onderzoek plaats te vinden. Er is diensgevolge dan ook geen verplichting tot een archeologievergunning.

5.7 Bodemkwaliteit

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

- Bij grondwateronttrekkingen voor bouw of bodemenergie moet rekening gehouden worden met nabijgelegen grondwaterverontreinigingen. Door ligging in de zogenaamde dynamische zone kan aansluiting worden gezocht bij het Gebiedsplan gebiedsgericht grondwaterbeheer. Er geldt een dieptebeperving tot circa 50 m.

Plansituatie

In 2018 is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd en in 2021 is een actualiserend vooronderzoek uitgevoerd om te bepalen of dit onderzoek voldoende actueel is voor de planlocatie. Op basis hiervan wordt geconcludeerd dat het bodemonderzoek uit 2018 voldoende actueel is voor wat betreft de standaard chemische bodemparameters. De bovengrond van de onderzoekslocatie is aangemerkt als verdacht op het voorkomen van (verhoogde) concentraties met PFAS-verbindingen. Binnen de grenzen van de onderzoekslocatie zijn twee gedempte sloten aanwezig die op basis van de vooronderzoeksresultaten vermoedelijk zijn gedempt met gebiedseigen grond.

Er is aanvullend verkennend grondonderzoek uitgevoerd naar de samenstelling van de grond ter plaatse van de slootdempingen en naar de aanwezigheid van PFAS. De bevindingen hiervan zijn:

- Ter plaatse van de ingetekende gedempte sloten is geen slib of dempingsmateriaal waargenomen in de ondergrond. Dit komt overeen met de onderzoeksresultaten van het door ATKb uitgevoerde bodemonderzoek (2020) op het naastgelegen perceel
- Ten aanzien van PFAS-verbindingen wordt de bovengrond ter plaatse van de gehele onderzoekslocatie aangemerkt als klasse Wonen / Industrie conform het Tijdelijk Handelingskader PFAS

De onderzoeksresultaten geven geen aanleiding tot het uitvoeren van aanvullend / nader bodemonderzoek. Na sloop van de opstallen

moet een aanvullend onderzoek worden verricht ter plaatse van de gesloopte opstallen.

5.8 Waterberging

Het plangebied valt onder het beleid van het Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden.

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

Planvoornemen

Ten opzichte van de bestaande bebouwing en terreininrichting vindt geen toename plaats van het verhard oppervlak. Het huidige terrein is voor ca. 90% (ca. 5.400 m² van totaal 6.000 m²) verhard. Voor de nieuwbouw worden alle daken voorzien van groendaken en/of PV-daken met een waterbufferend vermogen van 45 mm. Uitgangspunt is dat de daken waarop geen of minimaal zicht is worden uitgevoerd met PV-panelen. Onder de PV-panelen kan een groendak (sedum) of een waterbergend dak komen. De daken welke zichtbaar zijn vanuit de appartementen worden uitgevoerd als groendaken met beplanting en voorzieningen die een bijdrage leveren aan de biodiversiteit.

Alle benodigde verharding op de planlocatie van de Livingstonelaan wordt uitgevoerd als waterpasserende verharding. In het geval van

een calamiteit wordt er een overstort gerealiseerd op de het huidige HWA-stelsel. Door het toepassen van groendak/waterbufferende daken en waterpasserende verharding wordt er bij de ontwikkeling van de Livingstonelaan geen verhard oppervlak gerealiseerd. Hiermee zorgt het nieuwbouwplan voor een aanzienlijke afname in verhard oppervlak ten opzichte van de huidige situatie en verbetert het waterbergend vermogen zodanig dat minimaal 90% van de jaarlijkse neerslag vastgehouden wordt op de planlocatie.

Figuur 10:
Concept daklandschap
(Schetsontwerp
OZ architecten)



5.9 Flora en fauna

Sinds 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming van kracht. Voordat wordt begonnen met sloop, bouw, verbouw of veranderingen in de terreininrichting, moet de initiatiefnemer onderzoeken of erin of bij het plangebied beschermde dieren en/of planten aanwezig zijn en of voor de werkzaamheden een ontheffing nodig is. Een van de belangrijkste

criteria is of de functionaliteit van het leefgebied van beschermde soorten door het plan wordt aangetast. Er kunnen maatregelen worden genomen waardoor negatieve effecten voor de beschermde soorten zoveel mogelijk worden voorkomen of beperkt.

Planvoornemen

Uit de quickscan uitgevoerd op 8 maart 2022 blijkt dat het plangebied potentieel geschikt is voor vijf verschillende vleermuissoorten. Naar aanleiding van de quickscan bleek dat binnen het plangebied alleen verblijfplaatsen van vleermuizen aanwezig kunnen zijn. Er zijn binnen het plangebied geen uitgesproken lijnvormige landschapselementen aanwezig welke als vliegroute voor vleermuizen kunnen fungeren.

In 2022 zijn 5 veldbezoeken uitgevoerd. Tijdens de veldbezoeken voor het vleermuisonderzoek zijn vier verschillende soorten vleermuizen waargenomen, dit waren de gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis, rosse vleermuis en laatvlieger. Binnen het plangebied zijn twee zomerverblijven, met telkens één invliegend individu, en twee paarterritoria met daarin één paarverblijfplaats van de gewone dwergvleermuis waargenomen. Het plangebied vervult een functie als zomerverblijfplaats en paarverblijfplaats voor de gewone dwergvleermuis. Voor het verstoren of vernietigen van deze verblijfplaatsen is een ontheffing van de Wet natuurbescherming (Wnb) nodig.

Verder is de zorgplicht van de Wet natuurbescherming zoals vervat in artikel 1.1 en specifiek voor vogels in 1.3 altijd van toepassing.

Met betrekking tot gebiedsbescherming ligt het plangebied niet binnen een Natura 2000-gebied of het Natuurnetwerk Nederland (NNN).

Stikstofdepositie

Het nieuwe gebouw wordt in lijn met de duurzaamheidsdoelstellingen van de gemeente Utrecht gasloos uitgevoerd. Het planvoornemen leidt ook niet tot extra verkeersaantrekkende werking van motorvoertuigen, omdat er per saldo geen parkeerplaatsen bijkomen en de nieuwe bewoners geen aanspraak kunnen maken op een parkeervergunning. Ten opzichte van het huidige programma leidt het nieuwe kleinere programma in de tweelaagse plint eerder tot een afname in verkeersaantrekkende werking (van motorvoertuigen).

Op 1 juli 2021 is de Wet stikstofreductie en natuurverbetering (Wsn) in werking getreden. Deze wet heeft op een aantal aspecten wijzigingen aangebracht in de Wet natuurbescherming en het bijbehorende Besluit natuurbescherming. Voor de nieuwbouw moet ten behoeve van het bestemmingsplan beoordeeld worden of de ontwikkeling effect heeft op de stikstofdepositie in Natura 2000-gebieden. Daarvoor zal een stikstofdepositie-onderzoek moeten worden uitgevoerd. Er zal met de AERIUS-calculator een berekening worden gemaakt van de effecten voor de sloop-, bouw- en gebruiksfase, om te beoordelen of er een toename van stikstofdepositie is. Een verdere toename van de stikstofdepositie kan leiden tot 'significante effecten' op beschermde Natura 2000-gebieden.

Als uit de berekening volgt dat er op voorhand geen significante gevolgen te verwachten zijn van de stikstofdepositie op een Natura 2000-gebied, dan is geen vergunning nodig op grond van de Wet Natuurbescherming.

5.10 Bomen

Volgens de nota 'Bomenbeleid Utrecht 2009' moet worden omschreven hoe rekening wordt gehouden met het belang van de bomen. Volgens het gemeentelijk beleid (raadsbesluit september 27, 2018) geldt ook een 100% herplantplicht. Als verplanten of behouden niet mogelijk is, kan worden geëist dat op een andere manier groen wordt aangelegd door bijvoorbeeld zwaardere bomen of bosplantsoen, dak- of gevelgroen aan te planten ter compensatie.

De bestaande bomen binnenin en grenzend aan het plangebied zijn in kaart gebracht door middel van een bomeninventarisatie. Daarbij is ook naar de behoudenswaardigheid van de bomen gekeken. Uitgangspunt is dat het groen behouden blijft, of indien niet behoudenswaardig, gecompenseerd wordt binnen het plangebied.

Planvoornemen

In 2021 is een bomen effect analyse uitgevoerd. In verband met de ontwikkelingen in het ontwerp is deze opnieuw uitgevoerd in 2022. Op basis van de bebouwingscontour van de nieuwbouw en de benodigde werkruimte van 1,5 meter daaromheen, wordt het effect van de voorgenomen activiteiten (sloop en nieuwbouw) als volgt beoordeeld:

- Effect terugval gevellijn voorkant (oostzijde, Livingstonelaan):
Geen/Beperkt
- Effect terugval gevellijn zijkant (zuidzijde, Australiëlaan):
Beperkt

Realisatie van de nieuwbouw is vanuit het oogpunt van behoud van behoudenswaardige bomen mogelijk, mits aan boombeschermende randvoorwaarden wordt voldaan. De verwachting op basis van het uitgevoerde groeiplaatsonderzoek is dat de bomen relatief weinig boomwortels hebben direct rond de gebouwen, vanwege de voedselarme omstandigheden (bouwzand) rond de fundering.

Geadviseerd wordt om 7 bomen met een slechte tot matige kwaliteit te kappen en te investeren in goede groeiplaatsen en nieuwe bomen ter vervanging. De overige bomen kunnen boomtechnisch gezien behouden blijven op de huidige locatie.

5.11 Kwaliteit van de leefomgeving (zon en schaduw, windhinder)

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

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

Zon en schaduw

Schaduw kan een probleem vormen bij gestapelde bouw. Hoe meer gestapelde bouw er komt, hoe groter de delen van de openbare ruimte die in de schaduw komen te liggen. De kwaliteitsbeleving neemt af naarmate er minder zon aanwezig is op een bepaalde plek. Het aantal zonuren is van invloed op het gewenste kwaliteitsniveau voor het verblijven in de openbare ruimte, met name op pleinen of andere ruimtes waar mensen langer verblijven (terrassen).

In de voorjaar- en najaarsituatie (maart/september) is er om 9.00 (ochtend) bij woningen op de hoek Aziëlaan en de Marco Pololaan sprake van extra schaduwwerking t.o.v. de huidige situatie. Om 12.00 is er geen schaduwwerking op de omliggende bebouwing. In de middag (15.00) treedt er dan bij de panden aan de overzijde van Livingstonelaan schaduwwerking op.

In de zomerperiode (juni) en winterperiode (januari) is geen extra schaduwwerking t.o.v. de huidige situatie.

Windhinder

Windhinder kan een probleem vormen bij gestapelde bouw. Hoe meer gestapelde bouw, hoe meer kans op een ongewenst windklimaat. De kwaliteitsbeleving neemt af naarmate er meer wind en windvlagen voorkomen op een bepaalde plek.

Omdat het ontwerp meer dan 30 meter hoog is, is een windhinder onderzoek nodig. Het heeft de voorkeur dit in een vroeg stadium in beeld te brengen zodat er nog tijdig bijgestuurd kan worden. De NEN 8100 norm wordt gehanteerd bij beoordelen van het windklimaat.

Oplossingen voor windhinder liggen altijd op gebouwniveau: beperken van hoogte, verdraaiingen, diepere setbacks; etc. Oplossingen middels schermen of luifels, na het ontwerpproces of zelfs oplevering, dienen te worden voorkomen.

Geluidshinder

Voor de geluidskwaliteit in de openbare ruimte gelden geen wettelijke regels, maar voor een goede kwaliteit van de leefomgeving is het verstandig wel maximale niveaus te beogen. Geluidsoverlast is van invloed op het gewenste kwaliteitsniveau voor het verblijven in de openbare ruimte en oa de ruimte tussen de gebouwen. Er zal dus rekening gehouden moeten worden met het soort gebruik in relatie met

de hoeveelheid lawaai op een bepaalde plaats. De spraakverstaanbaarheid is gebruikt als uitgangspunt voor de te kiezen toegestane geluidsniveaus.

5.12 Gezondheid

Het uitgangspunt voor de bewoners en gebruikers van de Livingstonelaan is dat het gebouw bijdraagt een goede lichamelijke en mentale gezondheid. Een belangrijk punt in het ontwerp is het bieden van ruimte aan toevallige en geplande ontmoetingen. Zo wordt er op de begane grond een collectieve ontmoetingsruimte gerealiseerd die gebruikt kan worden door de bewoners, studenten van het MBO, bezoekers en door omwonenden uit de buurt. Daarnaast worden er op de verdiepingen ontmoetingsruimten gerealiseerd die gebruikt kunnen worden door de bewoners, dit draagt bij aan sociale cohesie en kunnen ook gebruikt worden om te studeren. Dit zijn woonkamers alsmede gezamenlijke dakterrassen. Op de corridorontsluiting komt ruimte voor de toevallige ontmoeting tussen de bewoners.

De woningen voldoen aan de geluidsvoorschriften. Iedere studentenwoning krijgt te open ramen al dan niet met een frans balkon of een bloemkozijn, zodat ook vanuit de privé ruimte buiten ervaren kan worden. De gemeenschappelijke buitenruimte op de dakterrassen zullen we samen met de toekomstige eigenaar en de bewoners inrichten. In het naastgelegen park en in de zone tussen het MBO en de ontwikkeling van de Livingstonelaan willen we in de terreininrichting ruimte bieden voor ontmoeten en sporten, dit zou bijvoorbeeld een calisthenics achtige bootcamp plek kunnen zijn.

Vanuit de entree worden bewoners gestimuleerd de trap nemen i.p.v. de lift door de trap een duidelijke en prominente plek te geven. Tevens zal de looproute naar en door het trappenhuis sociaal veilig en prettig zijn. De fietsenberging zal vanuit de hal goed en direct bereikbaar zijn,

waardoor het gebruik van de fiets wordt gestimuleerd. Ook vanuit buiten is de fietsenberging snel en gemakkelijk te bereiken. Hierdoor wordt gezonde mobiliteit gestimuleerd.

5.13 Duurzaamheid

Algemene duurzaamheid en energie

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. Duurzaamheid is een zeer breed begrip; het gaat om aandacht voor groen, waterberging, klimaatadaptatie, hittestress, diervriendelijke bouwen, circulair bouwen, integrale woningkwaliteit. Veel van deze aspecten zijn bij andere paragrafen reeds beschreven.

Om de duurzaamheid van de geplande ontwikkeling inzichtelijk te maken, dient er een systematische onderbouwing te worden geleverd. Er zijn diverse systemen om deze aspecten bij een woningbouwplan te scoren en te beoordelen. Hiervoor zal gebruik gemaakt worden van de BENG, MPG etc. Een doorrekening van de bouwplannen dient aan te tonen dat de benodigde score zoals aangegeven bij de uitgangspunten wordt gerealiseerd. De energieprestatie van het gebouw is hoger dan BENG 1 waarbij het streven is om de energiebehoefte zo laag mogelijk te houden.

Merosch heeft in maart 2022 een energieconceptenstudie uitgevoerd. Uit deze studie komt naar voren dat energieneutraal of NOM bouwen niet haalbaar is. Met behulp van WKO + Luchtwarmtepomp in combinatie met zonnepanelen op de hoogste daken en overstekken/luifels (in totaal 2.200 m² aan zonnepanelen) zullen de meeste warmte-koude concepten energetisch iets beter scoren dan de BENG-eis.

Klimaatadaptatie

Alle daken van de nieuwbouw worden uitgevoerd als groendaken en/of PV-daken met een waterbufferend vermogen van 45 mm. Uitgangspunt is dat de daken waarop geen of minimaal zicht is, worden uitgevoerd met PV-panelen. Onder de PV-panelen kan een groendak (sedum) of een waterbergend dak komen. De daken welke zichtbaar zijn vanuit de appartementen worden uitgevoerd als groendaken met beplanting en voorzieningen die een bijdrage leveren aan de biodiversiteit. Onder de verharding welke op de gronddaken wordt toegepast komt een infiltratiepakket.

Ten opzichte van de huidige situatie wordt het verhard oppervlak nagenoeg teruggebracht tot nul.

Circulair bouwen

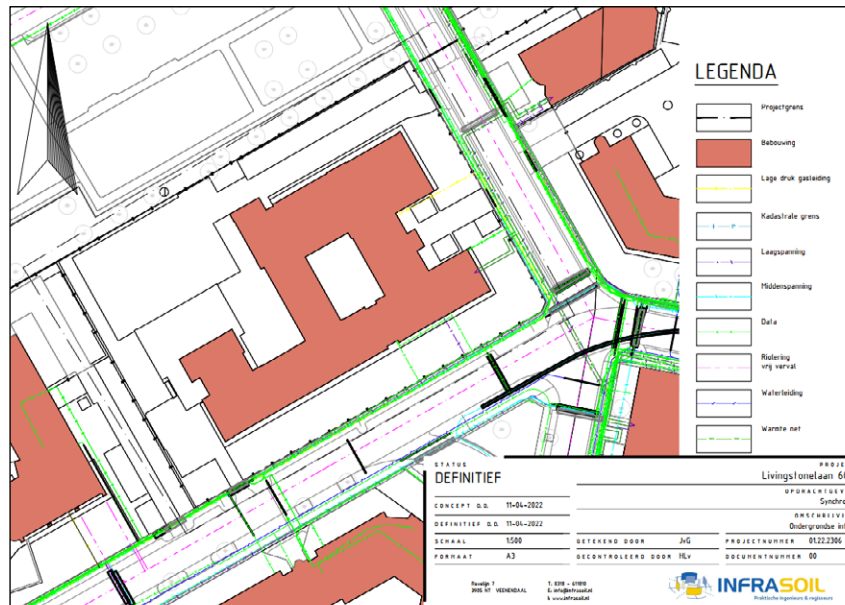
Circulair bouwen staat sinds 2016 scherp op de agenda, toen de motie 252 werd aangenomen, met daarin de verklaring: "In Utrecht is circulair bouwen de norm". Daarop voortbouwend is in 2020 het actieprogramma Utrecht Circulair 2020-2023 vastgesteld, waarin de prioriteiten en uitdagingen voor de komende jaren worden aangegeven, met als mijlpalen: 50% circulair in 2030 en 100% circulair in 2050.

Om de mate van circulair bouwen inzichtelijk te maken wordt een circulaire sloopinventarisatie uitgevoerd en wordt bij de bouw waar mogelijk gekozen voor een circulaire aanpak met hergebruik van geoogste materialen. Het nieuwe gebouw wordt vastgelegd in een materialenpaspoort zodat het in de toekomst ook circulair kan worden hergebruikt.

Groen en ecologie

Uit de quickscan uitgevoerd op 8 maart 2022 blijkt dat het plangebied potentieel geschikt is voor vijf verschillende vleermuissoorten. Nader onderzoek naar deze soorten heeft inmiddels plaats gevonden, zie H5.10.

Figuur 11:
Aanwezige kabels en
leidingen in en rondom
het plangebied



Verder is de zorgplicht van de Wet natuurbescherming zoals vervat in artikel 1.1 en specifiek voor vogels in 1.3 altijd van toepassing.

Met betrekking tot gebiedsbescherming ligt het plangebied niet binnen een Natura 2000-gebied of het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Ook zal geen stikstofdepositie plaatsvinden op Natura 2000-gebieden.

5.14 Kabels en leidingen

Door middel van een KLIC-melding zijn de aanwezige kabels en leidingen in het plangebied inzichtelijk gemaakt. Deze gegevens moeten worden meegenomen bij het opstellen van het inrichtingsplan.

Als blijkt dat er binnen het projectgebied kabels en leidingen aanwezig zijn en verwijderd of verplaatst moeten worden, dan gebeurt dit in overleg met de nutsbedrijven. De toestemming voor een eventuele verlegging moet de initiatiefnemer zelf aanvragen. De kosten die er mee samenhangen zijn voor rekening van de aanvrager.

5.15 Riolering

Aan de zijde van de Australiëlaan en de Livingstonelaan is een gemeentelijk rioolstelsel gelegen. Hier op kan en mag het huis-houdelijk afvalwater en het overtollige hemelwater worden aangesloten mits aan de geldende bouw- milieuregels wordt voldaan. Het is aan de initiatiefnemer om op basis hiervan in een vroeg stadium (voor vaststellen van de anterieure overeenkomst) een rioleringsplan een afval- en hemelwaterplan voor te leggen aan de gemeente.

5.16 Afvalinzameling

In overleg met Stadsbedrijven wordt bepaald welke plek zich het beste leent voor de ondergrondse afvalinzameling, waarbij de bereikbaarheid voor de vuilniswagen meeweegt. Uitgangspunt is dat wordt voldaan aan de lokale wet- en regelgeving wat betreft afvalinzameling.

5.17 Milieueffectrapportage

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

Beoordeling planvoornemen

Het project valt onder een 'stedelijk ontwikkelingsproject', zoals genoemd onder categorie D11.2 (aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject) van de bijlage bij het Besluit m.e.r.. Voor deze activiteit is in het Besluit m.e.r. een drempelwaarde opgenomen van 2.000 woningen, een projectgebied van 100 hectare en

200.000 m² bvo aan bedrijfsoppervlakte of meer. Het plan blijft onder deze drempelwaarden en overschrijdt deze niet.

Op grond van artikel 2, lid 5, sub b, van het Besluit m.e.r. dient echter ook in 'overige gevallen' bekeken te worden of sprake is van belangrijke nadelige milieugevolgen (de vormvrije m.e.r.-beoordeling). Op basis van deze vormvrije m.e.r.-beoordeling dient het bevoegd gezag (in dit geval de gemeente Utrecht) een besluit te nemen om voor het project wel of geen m.e.r.-procedure te volgen voor het project alvorens het ontwerp bestemmingsplan ter inzage wordt gelegd.

Om te beoordelen of sprake is van belangrijke nadelige milieugevolgen is een vormvrije m.e.r.-beoordeling (aanmeldnotitie) opgesteld.

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

6. Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

VOF Livingstonelaan (Slokker Vastgoed en Synchronon Ontwikkelaars) is de initiatiefnemer van het in deze bouwvelop bedoelde initiatief en heeft een onvoorwaardelijk recht van koop op de gronden waarop het initiatief wordt gerealiseerd. De ontwikkeling zal plaatsvinden op eigen grond. Het aan het initiatief aangrenzende Aziëplantsoen is in volledig eigendom van de gemeente Utrecht.

Het initiatief wordt volledig voor rekening en risico gerealiseerd door de initiatiefnemer, inclusief de plankosten welke betrekking hebben op het initiatief. Voor de opwaardering en herinrichting van het park trekken gemeente en ontwikkelaar samen op. Er is een overeenkomst tussen de gemeente en de initiatiefnemer getekend (Intentie- en plankosten overeenkomst IPOK) met onderlinge afspraken over de bij het initiatief gemoeide kosten. Omdat voor de realisatie van het plan een wijziging van het bestemmingsplan dan wel een wijziging omgevingsplan (afhankelijk van het moment van inwerkingtreding van de Omgevingswet) noodzakelijk is, zal het proces verlopen volgens het Utrechts Planproces (UPP).

Vooruitlopend op deze bouwvelop zijn de Programmatische Uitgangspunten (PUp) in januari 2022 bestuurlijk door de gemeente vastgesteld. Na het vaststellen van deze bouwvelop door het college van Burgemeester en Wethouders zal tussen de initiatiefnemer en de gemeente Utrecht een anterieure overeenkomst (AOVK) worden gesloten, waarin afspraken worden gemaakt over de volledige dekking van de gemeentelijke plankosten welke betrekking hebben op het initiatief en welke vooraf worden begroot, een eventuele bijdrage aan verbinding met het park en/of bovenwijkse voorzieningen, de verdeling van taken en verantwoordelijkheden inclusief een vrijwaring ten behoeve van de gemeente voor eventuele toegekende planschade-claims. Daarnaast worden overige randvoorwaarden zoals de

aantallen en percentages van de te realiseren zelfstandige en onzelfstandige studentenwoningen en de grootte van het educatieve programma en de inpassing van voorzieningen in deze AOVK vastgelegd.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De bewonersparticipatie wordt door de initiatiefnemer in nauw overleg met de gemeente uitgevoerd. Bij aanvang van het planinitiatief heeft de initiatiefnemer website <https://www.livingstonelaan609.nl/> gelanceerd waarop omwonenden worden ingelicht omtrent de planvorming en de voortgang. Tevens kunnen vragen gesteld en beantwoord worden. Opmerkingen werden meegenomen in de besluitvorming.

Op woensdag 9 maart 2022 zijn omwonenden door de initiatiefnemer uitgenodigd in het BuurtThuis Kanaleneiland Zuid (Livingstonelaan 1350). Een tweede informatieavond voor omwonenden is op 24 mei 2022 gehouden, waarin de ontwikkelaar een terugkoppeling af over wat er met de eerder opgehaalde reacties is gedaan in het ontwerp-proces. Ook heeft er een gesprek plaatsgevonden met een delegatie van bewoners die onder meer hun zorgen hadden geuit over schaduw-werking. In dat gesprek is toegelicht dat op basis van bezonnings-studies het plan zorgvuldig wordt ingepast. De Wijde Blik organiseert en coördineert deze informatieavonden en maakt verslagen die via bovengenoemde website voor eenieder raadpleegbaar zijn.

In juli 2022 heeft de Wijde Blik nog een inventarisatie gedaan van wensen van omwonenden ten aanzien van de inrichting van het park. Met de naastgelegen MBO school wordt constructief overleg gevoerd over het realiseren van de gewenste verbinding.

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

- De hoeveelheid studenten in de wijk en daarmee mogelijk gepaard gaande overlast (bijvoorbeeld door stalling van fietsen buiten en in het park)
- Of er voldoende voorzieningen gericht op de wijk komen (huisarts, OV)
- Het betrekken van het park bij het gebouw en het creëren van een doorgang, waardoor gevreesd wordt voor overlast in het park (hangjongeren)
- Of de nieuwe bebouwing niet te massaal wordt en daarmee schaduwoverlast geeft

Hier wordt op de volgende manier rekening mee gehouden in het plan. Er is een groot tekort aan woningen in Utrecht, waaronder ook voor studenten. Gemeente Utrecht ziet op deze plek een kans voor het toevoegen van betaalbare (sociale huur) woningen voor studenten. Dit past in de ambitie van de gemeente om te groeien en meer woningen in de stad toe te voegen. Veel MBO-studenten willen ook graag een eigen plek om te wonen. Er wordt door de verhuurder een beheerder aangesteld die aanspreekpunt is voor bewoners in het geval van overlast en huurders in dat geval op hun gedrag zal aanspreken. Particuliere studentenhuizen hebben dit niet. Er wordt een fietsenstalling in het gebouw gerealiseerd waarin plek is voor iedere bewoner. De stalling zal voldoen aan de normstelling voor studenten en onderwijsinstellingen. De beheerder zal studenten tevens aanspreken als zij hun fietsen niet op de daarvoor aangewezen plek stallen.

In het gebouw is in de plint komt ruimte voor voorzieningen, welke een functie kunnen betekenen voor de studentenwoningen, school en de omgeving. In het ontwerp wordt rekening gehouden met de verbinding richting het park om overlast in en naar het park te minimaliseren.

6.3 Technische uitvoerbaarheid

Voor de realisatie van dit project zijn geen technisch onoverkomelijke obstakels te verwachten. De bestaande bomen zullen beschermd worden tegen beschadiging door bouw materiaal e.d. in lijn met de aanbevelingen uit de bomen effect analyse en de actualisatie hiervan.

7. Verantwoording proces

7.1 Het gevolgde samenwerkingsproces

Het gevolgde samenwerkingsproces is conform de uitgangspunten zoals de gemeente Utrecht haar processen structureert.

De initiatiefnemer en de gemeente zijn een intentie- en plankosten overeenkomst (IPOK) aangegaan. Vervolgens zijn de Programmatische Uitgangspunten overeengekomen en in januari 2022 bestuurlijk vastgesteld.

Ten gevolge van de voor dit plan benodigde bestemmingsplanwijziging is deze bouwvelop opgesteld en zal het gehele proces conform het Utrechts Planproces verlopen.

7.2 Het participatieproces tot nu toe

Zoals in 6.2 aangegeven wordt het participatieproces van omwonenden in nauwe samenwerking tussen de gemeente en initiatiefnemer uitgevoerd. Er is een website gelanceerd door de initiatiefnemer waarop omwonenden op de hoogte gehouden worden over de planvorming en voortgang. Tevens worden gemaakte opmerkingen meegenomen in de planvorming.

8. Vervolgtraject

8.1 Planproces en planning

De initiatiefnemer van dit project is voornemens om op de beschreven locatie een educatief programma en circa 569 nieuwe studentenwoningen te ontwikkelen en te realiseren. Het voorgenomen initiatief past niet in het geldende bestemmingsplan.

Met de vaststelling van deze bouwvelop wordt de definitiefase van het Utrechts Plan Proces (UPP2) afgesloten. De bouwvelop wordt voor vaststelling voorgelegd aan het college van B&W. De gemeenteraad wordt door middel van een raadsbrief op de hoogte gesteld. Omwonenden kunnen de voortgang van het plan via de eerdergenoemde website (<https://www.livingstonelaan609.nl/>) volgen. Nadat de bouwvelop is vastgesteld, kan gestart worden met het opstellen van het ontwerpbestemmingsplan dan wel een wijziging omgevingsplan (afhankelijk van het moment van inwerkingtreding van de Omgevingswet)

Na de ter visielegging van deze bouwvelop zal de anterieure overeenkomst tussen de gemeente en ontwikkelaar (indien ontwikkelaar nog geen formele eigenaar is, dan zal de huidige eigenaar een verklaring tekenen dat zij hiermee akkoord is) overeengekomen en ondertekend worden, voordat het Collegebesluit genomen wordt om het bestemmingsplan ter visie te leggen.

De initiatiefnemer kan daarna een aanvraag indienen voor het bouwplan voor een omgevingsvergunning. Als de omgevingsvergunning is verleend, kunnen de bouwwerkzaamheden beginnen. Er wordt een inrichtingsplan opgesteld en in verschillende ontwerpfasen ter toetsing voorgelegd aan de Commissie Beheer Inrichting en Gebruik (BInG). Bouw- en woonrijp maken wordt door de initiatiefnemer voorbereid en gerealiseerd. Ook wordt een anterieure overeenkomst

gesloten met afspraken over de herinrichting van de openbare ruimte, het afrekenen van plankosten en de economische meerwaarde.

8.2 Participatieproces in het vervolgtraject

De omwonenden worden door middel van een bericht over de bouwvelop geïnformeerd alsmede via informatieavonden. Er is een website gelanceerd door de initiatiefnemer waarop omwonenden op de hoogte gehouden worden over de planvorming en voortgang. Tevens worden gemaakte opmerkingen meegenomen in de planvorming.

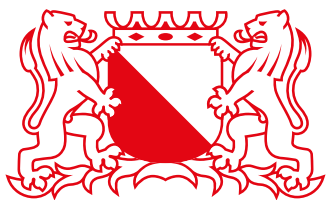
8.3 Planologisch juridisch proces

Het doel van het planvoornemen is om zelfstandige en onzelfstandige studentenwoningen te realiseren met op de begane grond ruimte voor voorzieningen, waaronder leerruimten. Er wordt zoveel mogelijk gewerkt conform het Utrecht Plan Proces.

De ontwikkeling is binnen het vigerende (momenteel geldende) bestemmingsplan niet mogelijk. Wegens de grote veranderingen ten aanzien van programma en bouwhoogte, wordt gekozen om een juridisch planologische procedure te doorlopen. Dit geeft meer rechtszekerheid en beperkt de juridische risico's in de verdere procedure. Gelet op de waarschijnlijke inwerkingtreding van de Omgevingswet per 1 juli 2023, zal de juridisch planologische procedure een wijziging van het bestemmingsplan gaan inhouden. Indien de beoogde planning niet wordt gehaald, zal het een wijziging omgevingsplan betreffen.

Na vaststelling van de bouwvelop door het college zal de initiatiefnemer een (mogelijk gecoördineerde) aanvraag voor een omgevingsvergunning indienen voor de nieuwe gebouwen en de algehele herontwikkeling van het terrein. Gecoördineerd betekent

zoveel dat de aanvraag voor de omgevingsvergunning (waaronder de vergunning voor bouwen) parallel aan de bestemmingsplanprocedure dan wel wijziging omgevingsplanprocedure kan lopen. Ten behoeve daarvan moeten de benodigde onderzoeken zijn uitgevoerd en moet aangetoond zijn dat de ontwikkeling uitvoerbaar is.



Gemeente Utrecht

Bezoekadres: Stadsplateau 1, 3533 JE Utrecht

Postadres: Postbus 8406, 3503 RK Utrecht

Telefoon: 030 - 286 00 00