



Reitdiepstraat

Concept bouwenvelop



Gemeente Utrecht

Utrecht.nl

Colofon

Projectgroep

Frank Meijer – *Wonen* – Ontwikkelorganisatie Ruimte
Maria Hoogendijk-de Vries – *Stedenbouw* – Ontwikkelorganisatie Ruimte
Eva Brants – *Landschap* – Ontwikkelorganisatie Ruimte
Tjapko van de Bruinhorst – *Mobiliteit* – Ontwikkelorganisatie Ruimte
Marianne Langenhoff – *Duurzaamheid* – Ontwikkelorganisatie Ruimte
Jacqueline Verhoek – *Groen* – Ontwikkelorganisatie Ruimte
Jeroen Koning – *Gezond stedelijk leven* – Volksgezondheid
Jelle Boes – *Grondzaken* – Ontwikkelorganisatie Ruimte

Projectmanagement

Violet van den Boorn – Ontwikkelorganisatie Ruimte

Opdrachtgever

Bauke Henstra – Ontwikkelorganisatie Ruimte

Versiedatum

Juni 2024

Bestuurlijke besluitvorming

Concept voor vrijgave van inspraak

Initiatiefnemer

Bo-Ex

Bezoekadres

Stadsplateau 1, 3533 JE Utrecht

Postadres

Postbus 8406, 3503 RK Utrecht

Telefoon

030 - 286 00 00

Inhoudsopgave

1. Inleiding	4	5. Onderzoek en haalbaarheid	34
1.1 Aanleiding	4	5.1 Geluidhinder	34
1.2 Initiatief	4	5.2 Luchtkwaliteit	34
1.3 Doel	4	5.3 Omgevingsveiligheid	34
1.4 Ligging en begrenzing plangebied	5	5.4 Bedrijven - en milieuzonering	35
1.5 Gezonde verstedelijking	6	5.5 Archeologie en monumenten	35
2. Bestaande situatie	7	5.6 Bodemkwaliteit	36
2.1. Eigendomssituatie	7	5.7 Klimaatadaptatie en Water	37
2.2 Omgevingsplan	7	5.8 Flora & fauna en stikstof depositie	37
2.3 Ruimtelijke en functionele structuur	10	5.9 Bomen	37
2.4 Verkeer en parkeren	11	5.10 Kwaliteit van de leefomgeving	42
2.5 Openbare ruimte	11	5.11 Gezondheid	43
2.6 Cultuurhistorie	12	5.12 Duurzaamheid	43
3. Uitgangspunten	13	5.13 Kabels en leidingen	45
3.1 Programma en functie	13	5.14 Milieueffectrapportage	45
3.2 Stedenbouwkundig	14	6. Uitvoerbaarheid	46
3.3 Verkeer en parkeren	17	6.1 Economische uitvoerbaarheid	46
3.4 Openbare ruimte	18	6.2 Anterieure afspraken	46
3.5 Energie en duurzaamheid	20	6.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	47
3.6 Gezondheid	20	7. Verantwoording proces	49
3.7 Klimaatadaptatie, riolering en water	21	7.1 Het gevolgde samenwerkingsproces	49
3.8 Groen en stadsnatuur	21	7.2 Het gevolgde participatieproces	49
4. Onderbouwing	22	8. Vervolgtraject	50
4.1 Beleidskader	22	8.1 Planproces	50
4.2 Functies	26	8.2 Participatieproces	50
4.3 Ruimtelijk	26		
4.4 Verkeer en parkeren	27		
4.5 Openbare ruimte	28		
4.6 Gezonde verstedelijking	28		
4.7 Energie en duurzaamheid	29		
4.8 Groenstructuurplan	31		
4.9 Spelen	33		

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Aanleiding voor de voorgenomen herontwikkeling aan de Reitdiepstraat vormt de verouderde en éénzijdige woningvoorraad op deze plek, die niet meer aansluit op de behoefte van tegenwoordig en de vraag naar meer sociale huurwoningen. Daarnaast is de openbare ruimte versnipperd, laagwaardig van kwaliteit en sociaal onveilig. Er is grote vraag naar sociale woningbouw met een mix van grondgebonden en meergezinswoningen in een groene en veilige omgeving. Met de komst van de Leidraad sloop en nieuwbouw (Samenwerkingsafspraken Gemeente 2023-2026) wordt kritisch gekeken naar de noodzaak van het slopen van sociale huurwoningen. Echter, bij deze samenwerkingsafspraken is besloten dat in reeds lopende projecten (projecten waarvoor een intentiedocument, omgevingsvisie of een grondexploitatie is vastgesteld), zoals het project aan de Reitdiepstraat de keuze niet wordt teruggedraaid. In deze gevallen biedt de methodiek inzicht voor de onderbouwing van de eerdere keuze.

1.2 Initiatief

Woningcorporatie Stichting Bo-Ex '91 ('Bo-Ex') is ter plaatse van het plangebied van plan haar verouderde woningen, 81 stuks, te slopen en er 154 woningen te realiseren waarbij tevens ruimte wordt geboden aan woningen bestemd voor Lister. Lister begeleidt mensen van wie het leven ontwricht is geraakt door een psychiatrische kwetsbaarheid of verslaving. Het plan betreft 154 woningen, waarvan 119 appartementen en 35 eengezinswoningen. De eengezinswoningen zijn gelegen aan de Reitdiepstraat en de autovrije speelstraat die rond het

plantsoen loopt. Parkeren voor bewoners wordt binnen het plangebied opgelost door middel van parkeerplekken binnen het appartementenblok. Voor bezoekers is voldoende parkeergelegenheid in de Reitdiepstraat, Jutfaseweg en nabije omgeving. Aan de zuidzijde van de Reitdiepstraat nabij de Berkelstraat komt een kleinschalig appartementengebouw met gemeenschappelijke tuin en aan de noordzijde komen 7 eengezinswoningen.

1.3 Doel

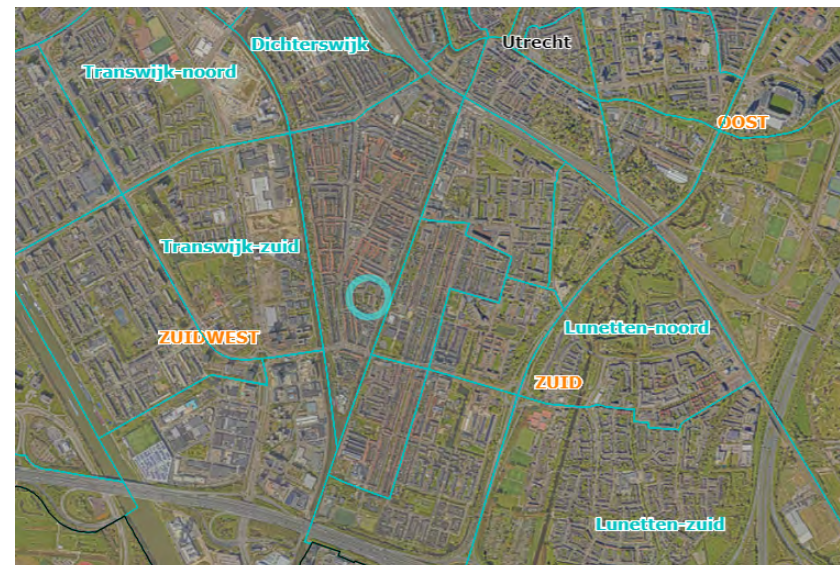
Het doel van deze ontwikkeling is het realiseren van sociale woningbouw die aansluit op de behoefte aan kwalitatief goede sociale woningen en die stedenbouwkundig aansluit op de eerder gerealiseerde nieuwbouw aan de andere zijde van de Reitdiepstraat.

De ontwikkeling past niet in het geldende bestemmingsplan, dat per 1 januari 2024 deel uitmaakt van het nieuwe omgevingsplan gemeente Utrecht. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken, is een wijziging van het omgevingsplan nodig. Deze bouwenvelop geeft de ruimtelijke en functionele uitgangspunten aan voor de bebouwing en de openbare ruimte in het plangebied. De uitgangspunten zijn gericht op een goede ruimtelijke inpassing van het initiatief in de wijk. Het plan wordt binnen deze uitgangspunten gerealiseerd. De bouwenvelop vormt de onderlegger voor de wijziging van het omgevingsplan, op basis waarvan de omgevingsvergunningen voor deze ontwikkeling zullen worden aangevraagd. Het op 3 november 2020 vastgestelde Programma van Uitgangspunten (PuP) is het uitgangspunt geweest voor deze bouwenvelop.

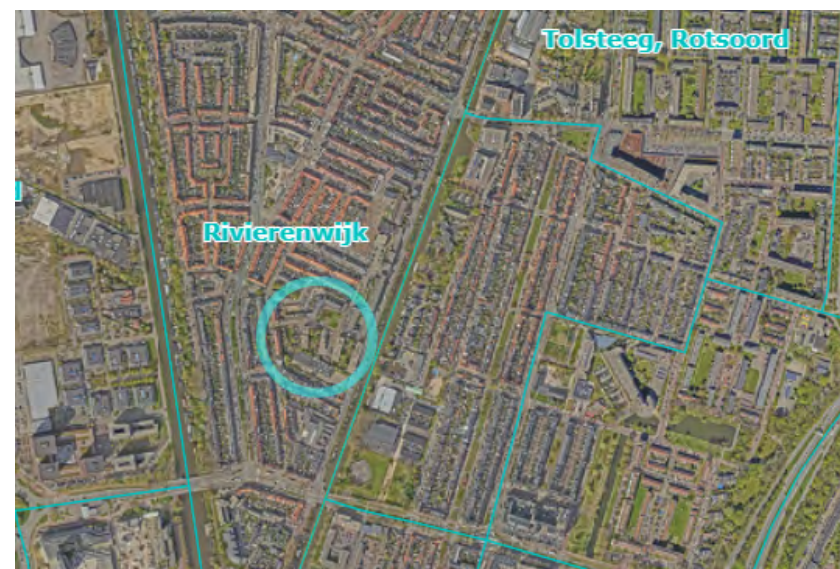
1.4 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied Reitdiepstraat is gelegen in het zuidelijk deel van de Rivierenwijk. De wijk wordt ingeklemd tussen het Merwedekanaal en de Vaartsche Rijn. In het noorden vormt de Balijelaan-Vondellaan de grens van de wijk. In het zuiden snijdt de Socrateslaan, als onderdeel van de stedelijke verdeelring, door de wijk. De Jutfaseweg is samen met de Rijnlaan de belangrijkste ontsluitingsweg voor de wijk. De Rijnlaan verbindt de Socrateslaan met de Balijelaan-Vondellaan en vormt hiermee de ruggengraat van de wijk.

De begrenzing van het plangebied 'Reitdiepstraat 2e fase' wordt gevormd door de Reitdiepstraat (inclusief de bestaande flat ten noorden van de Reitdiepstraat), de Berkelstraat, de achterzijde van de kavels aan de Hoendiepstraat en de Jutfaseweg.



Afbeelding 1: Luchtfoto plangebied binnen Utrecht



Afbeelding 2: Luchtfoto plangebied binnen Rivierenwijk



Afbeelding 3: Luchtfoto begrenzing plangebied binnen Rivierenwijk en weergave eerste en tweede fase

1.5 Gezonde verstedelijking

Utrecht groeit binnen enkele decennia naar 450.000 inwoners in 2040. Utrecht wil de groei faciliteren door het leidend principe van gezonde verstedelijking. Betaalbaar wonen voor een diversiteit aan huishoudens is daarbij één van de aandachtspunten. De Woonvisie Utrecht Beter in Balans (2019) en de Ruimtelijke Strategie Utrecht (RSU 2040) sluiten hierbij aan: passend en betaalbaar kunnen wonen zijn hierin belangrijke doelstellingen. Het gemeentebestuur wil de ruimte in de stad optimaal benutten voor (het faciliteren van) deze groei. Daarmee worden de waardevolle landschappen rondom de stad gespaard. Deze bouwprojecten moeten ook bijdragen aan de verbetering van de openbare ruimte in de stad. Herontwikkeling van de locatie Reitdiepstraat draagt bij aan deze binnenstedelijke groeiopgave, maar tegelijkertijd ook aan de verbetering van de openbare ruimte, voor zowel de omwonenden als de nieuwe bewoners.

2. Bestaande situatie



Afbeelding 4: Kaart met weergave van de bestaande eigendomssituatie

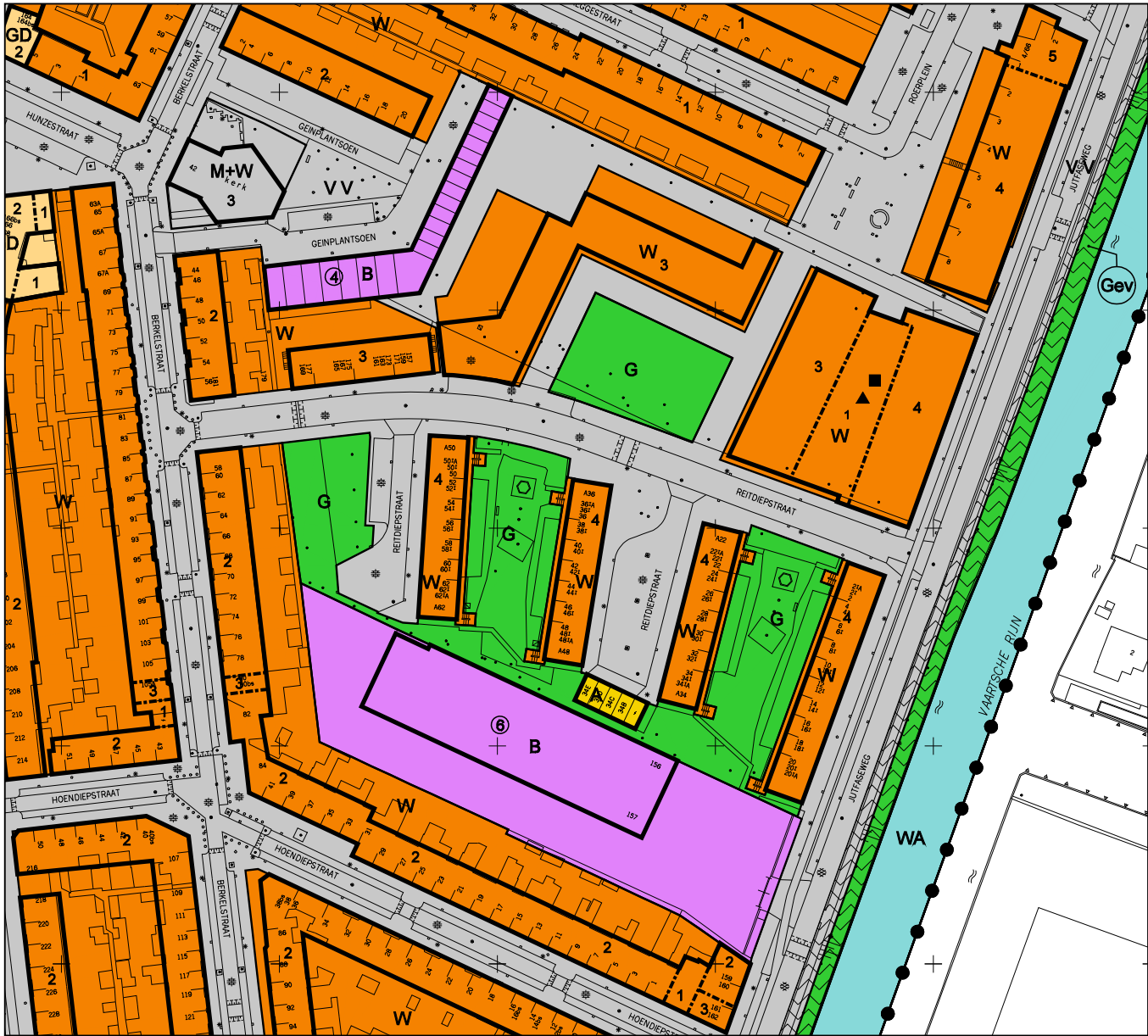
2.1. Eigendomssituatie

Eigenaar van de bestaande woningen, de groene binnenterreinen tussen de flatgebouwen en het bedrijfsgebouw is woningcorporatie Bo-Ex. Een deel is eigen grond en een deel is op basis van erfpacht. De Reitdiepstraat, de Jutfaseweg en de parkeerterreinen tussen de woonflats zijn volledig eigendom van de gemeente. Het elektriciteitsgebouw (en de grond daaronder) grenzend aan de garageboxen is in eigendom van netbeheerder Stedin.

2.2. Omgevingsplan

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan "Rivierenwijk" dat op 12 juli 2007 door de raad van de gemeente Utrecht is vastgesteld. Dit bestemmingsplan maakt sinds 1 januari 2024 deel uit van het tijdelijk deel van het omgevingsplan gemeente Utrecht. Dat geldt voor alle bestemmingsplannen. De komende jaren worden deze bestemmingsplannen allemaal verwerkt in het definitieve omgevingsplan. Tot die tijd verwijzen we gewoon nog naar 'het geldende bestemmingsplan Rivierenwijk'.

In dit bestemmingsplan Rivierenwijk is de huidige situatie gedetailleerd vastgelegd waarbij aan de portiekflats een woonbestemming is toegekend en aan de openbare ruimte een groen- of verkeersbestemming. Aan de loods aan de zuidzijde van het plangebied is een bedrijfsmatige bestemming toegekend. Aangezien met de voorgenomen herontwikkeling een volledig nieuwe stedenbouwkundige structuur aan het gebied wordt gegeven, die de huidige structuren en dus ook bestemmingen doorkruist, past het nieuwe plan qua gebruiks- en bouwregels niet binnen het geldende bestemmingsplan.



Afbeelding 5: Kaart met uitsnede huidige bestemmingsplan

BESTEMMINGEN		AANWIJZINGEN	
W	woondoeleinden	mz	maatschappelijke zorg
DH+W	detailhandel en wonen	w	wonen
DH	detailhandel	dv	dienstverlening
GD	gemengde doeleinden	m	maatschappelijke voorzieningen
K	kantoren	h	horca
M+W	maatschappelijke doeleinden en wonen	a	afhaalzaak
M	maatschappelijke doeleinden	b	bedrijf
B	bedrijfsdoeleinden	h	horca
A	autoboxen / bergingen	d	detailhandel
V	verkeersdoeleinden		
VV	verkeers- en verblijfsdoeleinden		
G	groenvoorzieningen	ev	ecologische verbingszone
WA	water	b	woonboten



Afbeelding 6: Kaart met huidige situatie

2.3 Ruimtelijke en functionele structuur

Functies

Op de locatie ten zuiden van de Reitdiepstraat staan vier naoorlogse portiekflats (4 hoog) van Bo-Ex. Tussen de flats bevindt zich semi-openbaar groen. De flats staan haaks op de Reitdiepstraat met daartussen garageboxen en een elektriciteitsgebouw. Het bedrijfsgebouw bevindt zich ten noorden van de Hoendiepstraat en sluit aan op het gebied van de flats ten zuiden van de Reitdiepstraat. Dit gebouw is eigendom van Bo-Ex, die het in 2001 heeft overgenomen van de Technische Unie. Dit gebouw was in het verleden als wijkgroen post in gebruik door de dienst Stadswerken van de gemeente en door de onderhoudsdienst van Bo-Ex. Dit gebouw werd lange tijd gebruikt door verschillende creatieve ondernemers en kunstenaars. Tegenwoordig wordt dit bewaakt en beheerd door een leegstands-beheerder. De achterzijden van de eengezinswoningen aan de Hoendiepstraat grenzen aan dit terrein van Bo-Ex. De flat (3 hoog) ten noorden van de Reitdiepstraat (aan de zijde Berkelstraat) is eveneens onderdeel van het plangebied. De achterzijde van deze flat grenst aan een strook garageboxen/ bedrijfsruimten. Ten oosten van deze flat aan de noordzijde is door derden het project Reitdiepstraat 1e fase gerealiseerd. Fase 1 Lekplantsoen bestaat uit een appartementen-complex (een mix van koop en sociale woningbouw), op de hoek van de Jutfaseweg en de Reitdiepstraat en eengezinswoningen (koopwoningen).

Ruimtelijk

De ruimtelijke dragers van de Rivierenwijk zijn de Vaartsche Rijn-Jutfaseweg, het Merwedekanaal en de Rijnlaan. Het Merwedekanaal en de Vaartsche Rijn zijn ten zuiden van de Rivierenwijk met elkaar verbonden, waardoor een schegvormig gebied is ontstaan. De Jutfaseweg en de Rijnlaan zijn de belangrijkste doorgaande verkeerswegen in de wijk. Haaks hierop zijn oostwest georiënteerde (woon)straten gelegen. Deze heldere structuur is in het zuidelijk deel van de wijk minder goed herkenbaar. Ruimtelijke kenmerken van de wijk zijn o.a.: het gesloten bouwblok, nauwe straatprofielen en (zeer) weinig openbaar gebied/groen. De bebouwingshoogte is overwegend 2 lagen met kap (met rode en zwarte pannen gedekte kappen). Aan de randen van de wijk en aan de belangrijkste ontsluitingswegen is hogere bebouwing gesitueerd (4 – 5 lagen). Rivierenwijk is voor-namelijk een woonwijk en op verschillende plekken is detailhandel gevestigd. Ten noorden van de Reitdiepstraat is het project Reitdiepstraat 1e fase gerealiseerd.

2.4 Verkeer en parkeren

Verkeer

De 81 bestaande sociale huurwoningen bevinden zich aan de Reitdiepstraat en worden ook via deze straat ontsloten. De bedrijfsruimte bevindt zich aan de Jutfaseweg en heeft een in- en uitrit op de Jutfaseweg. De Reitdiepstraat heeft een functie als erftoegangsweg met een maximumsnelheid van 30 km/uur. Al het verkeer, gemotoriseerd verkeer en fietsers, maken gebruik van dezelfde rijbaan. De Jutfaseweg heeft een functie als gebiedsontsluitingsweg, met een maximumsnelheid van 50 km/uur. Ter weerszijden van de weg bevindt zich een in één richting bereden fietspad. Voetgangers maken gebruik van trottoirs, die verhoogd t.o.v. de rijbaan zijn aangelegd.

Parkeren

Parkeren ten behoeve van de woningen vindt plaats langs de openbare weg en in parkeerhavens, zowel in de Reitdiepstraat als tussen de verschillende woningblokken. Parkeren t.b.v. de bedrijfs- en kantoorfunctie vindt plaats op het eigen terrein. Er geldt betaald parkeren in de Reitdiepstraat.

Openbaar vervoer

De locatie is ontsloten met het openbaar (bus)vervoer vanaf de Rijnlaan met haltes op loopafstand ter hoogte van de Roerstraat en vanaf de Socrateslaan met haltes op loopafstand ter hoogte van de Berkelstraat.

2.5 Openbare ruimte

Rivierenwijk

De opbouw van de wijk, de buiten- en binnenkant, is eveneens terug te vinden in de opbouw van de groenstructuur. De buitenkant, welke wordt bepaald door de randen (Merwedekanaal en Vaartsche Rijn) en de belangrijkste ontsluitingswegen, heeft een profiel dat ruimte biedt aan grotere straatbomen. Aan de binnenkant van

Rivierenwijk (de woonstraten) zijn de straatprofielen over het algemeen te smal voor straatbomen. Soms staan er kleine bomen die de straten verfraaien. Alleen op een aantal plaatsen, waar in de dwarsstraten van profielverbreding sprake is, staan enkele grote bomen. In de beplanting van de woonomgeving overheerst een klassiek beeld. De grenzen tussen privé en openbaar zijn hard en duidelijk.

Plangebied

De Reitdiepstraat is een 30 km-weg voor verkeer in twee richtingen met aan weerszijden trottoirs en aan de noordzijde langsparkeren. Aan deze kant zijn tijdens de bouw van fase 1 (de nieuwbouw die rondom het Lekplantsoen is gerealiseerd) tussen de parkeervakken jonge bomen aangeplant. Daarnaast bevinden zich aan de zuidkant van de Reitdiepstraat nog twee parkeerhoven (waarvan één gecombineerd met groen) en twee semiopenbare buitenruimten tussen de portiekflats in. Deze twee semi-private groene buitenruimten tussen de portiekflats worden nauwelijks gebruikt. De buitenruimten zijn met gras begroeid en er staan een aantal bomen. De parkeerhoven die om en om met de groene buitenruimten tussen de portiekflats liggen geven het gebied echter een sleets karakter. Dat kan ook gezegd worden van het grasveldje dat grenst aan de schuttingen van de woningen aan de Berkelstraat, en wat in gebruik is als hondentoilet.

Het terrein van de loods bestaat uit een gebouw en stelconplaat straatafwerking. Rondom het loods terrein loopt een muur welke met een hekwerk wordt ontsloten bij de Jutfaseweg. De woningen aan de Jutfaseweg hebben een korte achterom tussen deze muur en de gevel van hun woning.

Voor de bomen in het plangebied is een inventarisatie opgesteld (zie paragraaf 5.9 Bomen).

Openbare inrichting fase 1

Het Lekplantsoen heeft een overzichtelijke groene uitstraling. Er loopt diagonaal een pad doorheen, maar het plantsoen heeft vooral de functie van kijkgroen. De voorruimte bij de woningen (Delftse stoep) wordt door de bewoners gebruikt om een bankje of plantenbak neer te zetten. Voor het appartementengebouw loopt een brede straat die alleen voor bestemmingsverkeer toegankelijk is. De toegang tot het parkeerhof achter de eengezinswoningen bevindt zich aan de oostzijde van de rij eengezinswoningen en is bereikbaar via de noordzijde van het appartementenblok naar de Jutfaseweg.

2.6 Cultuurhistorie

De Jutfaseweg/Vaartsche Rijn kennen een lange historie als middel-eeuwse entree naar de stad (Vaartsche Rijn dateert uit ca. 1100 n. Chr.) en daarmee bijzonder in de stedelijke structuur. Na de middel-eeuwen heeft de Vaartsche Rijn zich ontpopt tot drager van allerlei industriële ontwikkelingen, wat nog te zien is aan de her-en- der verspreide industriële monumenten. Rivierenwijk heeft een met name archeologisch interessant gebied aan de rand van de wijk langs de Jutfaseweg, met zijn vroeg industriële ontwikkeling (vanaf de 17^e eeuw). In de omgeving Reitdiepstraat stonden hier tot de bouw van de naoorlogse flats twee grote industriecomplexen. Eén daarvan (Westraven) heeft een geschiedenis die teruggaat tot de 7e eeuw. Bij sloop-nieuwbouw is vooral archeologisch onderzoek nodig.

De architectuur van de portiekflats aan de Reitdiepstraat is karakteristiek voor de betreffende bouwperiode en heeft tevens een aardige detaillering. Bo-Ex en de gemeente Utrecht zullen overleggen hoe deze flats kunnen worden gedocumenteerd voordat ze gesloopt worden.



Afbeelding 7: Aanzicht portiekflat vanaf de Jutfaseweg



Afbeelding 8: Aanzicht portiekflat vanaf de Reitdiepstraat



Afbeelding 9: Aanzicht garageboxen en elektriciteitsgebouw Stedin vanaf de Reitdiepstraat

3. Uitgangspunten

In het voortraject zijn door samenwerking tussen de ontwikkelaar Bo-Ex en het projectteam van de Gemeente Utrecht voor dit plan de uitgangspunten vastgesteld in de Programmatische uitgangspunten (PUp). Deze PUp is op 3 november 2020 vastgesteld en gepubliceerd door de Gemeente Utrecht.

3.1 Programma en functie

Bo-Ex is ter plaatse van het plangebied van plan haar verouderde 81 woningen en het bedrijfsgebouw te slopen en 154 nieuwe woningen te realiseren. Van het nieuw te realiseren programma is het aandeel sociale huurwoningen 100%. Van deze sociale huurwoningen wordt een deel (minimaal 13 en maximaal 20) van de zelfstandige wooneenheden gereserveerd ten behoeve van bijzondere doelgroepen, afhankelijk van de behoefte en mogelijkheden.

De te realiseren woningen ten behoeve van Lister (bieden huisvesting aan bijzondere doelgroepen).

- Gedifferentieerd/gespikkeld woningaanbod realiseren, conform prestatieafspraken over gemengde wijken en sociale huurwoningen 2023-2026

Voor de invulling van de sociale wooneenheden houden we aan;

- minimaal 45% tot 1e aftoppingsgrens en minimaal 25% tot 2e aftoppingsgrens: waarvan 1-2 persoonshuishoudens en één ouder-gezinnen met een gebruiksoppervlak van minimaal 40 m² tot 68 m².
- maximaal 30% van de woningen tussen de 2e aftoppingsgrens en de liberalisatiegrens: waarvan grondgebonden woningen van minimaal 80 m² voor (kleine) gezinnen.

Het beoogde programma betreft 154 woningen, waarvan 129 woningen op grond welke is uitgegeven in erfpacht door de gemeente Utrecht en 25 woningen op grond in eigendom van Bo-Ex met de volgende verdeling;

- 119 appartementen bestaan uit:
 - 63 2 en 3-kamer appartementen van 40-68 m² GO tot de 1e aftoppingsgrens;
 - 36 3-kamer appartementen van 60-70 m² GO tot de 2e aftoppingsgrens;
 - 20 2 en 4-kamer appartementen van 40-80 m² GO tot de liberalisatiegrens;
- 10 grondgebonden woningen van minimaal 80 m² GO tot de liberalisatiegrens;
- 25 grondgebonden woningen van minimaal 80 m² GO tot de liberalisatiegrens.

Deze verdeling draagt bij aan het streven om stads breed minimaal 70% van de sociale voorraad in de kernvoorraad te hebben. Om de juiste samenstelling van de sociale voorraad te bereiken, geven we contractueel vergelijkbaar aan het Actieplan midden huur-voorwaarden voor de prijs en het woningtype mee bij nieuwbouw. Zo zien we erop toe dat er voldoende kwalitatief goede woningen worden gebouwd die passen bij de vraag van de doelgroepen.

3.2 Stedenbouwkundig

Deze herontwikkeling van de Reitdiepstraat is de 2e fase van dit traject, en dit vraagt om een zorgvuldige stedenbouwkundige, landschappelijke en architectonische aansluiting bij fase 1. Kenmerkend hierbij zijn de gesloten bouwblokken.

Rooilijn

- De rooilijn van het appartementengebouw aan Jutfaseweg wordt afgestemd op de naastgelegen bestaande bebouwing. Duidelijke voorkant en oriëntatie op de Jutfaseweg. De vijfde bouwlaag is terugliggend (circa 3 meter) conform noordelijke gelegen complex aan de Jutfaseweg;
- Het gebouw volgt de rooilijn van het naastgelegen appartementencomplex aan het Lekplantsoen;
- De bebouwing aan de andere zijde van de Reitdiepstraat ligt in dezelfde lijn als de laagbouw aan het Lekplantsoen; Ook aan de Reitdiepstraat, richting de Berkelstraat volgt de bebouwing de rooilijnen van de bestaande bebouwing;
- Bebouwde hoekoplossingen met architectuur de hoek om ook als dit een muur betreft;
- Balkons aan de Jutfaseweg en aan de zijde van het plantsoen steken maximaal 60 cm uit t.o.v. de andere straten. Dit wordt in overleg met de gemeente nader uitgewerkt. Belangrijk hierbij is de privacy. De rooilijnen zijn te zien in afbeelding 11.

Bouwblok

- De bouwblokken volgen de lijnen in de bestaande structuur dus hoge bebouwing aan de Jutfaseweg en lage bebouwing grenzend aan de bestaande woningen van de Berkel- en Hoendiepstraat
- Bebouwing volgt de opbouw van de buurt: Aan de Jutfaseweg een grotere en hogere korrel bestaande uit 4 lagen met een terug liggende 5e laag aan de Jutfaseweg en het plantsoen, gelijk aan de terugligging van het naastgelegen appartementengebouw;
- een kleinere en lagere typologie appartementen, bestaande uit maximaal 3 lagen, aan de Reitdiepstraat en aan het plantsoen;
- De (eengezins)woningen liggen aan de noordzijde van de Reitdiepstraat en aan het plantsoen rug aan rug met bestaande woningen: kwaliteit (luwe zijde, rust) van tuinzijde versterken / behouden;
- De parkeervoorziening en toebehoren (zoals borden, slagbomen, paaltjes e.d.) van de parkeervoorziening zijn opgenomen in de bouwkundige constructie;
- De entree naar de parkeervoorziening is in de gevel opgenomen. De posities van de bouwblokken zijn te zien in afbeelding 11.

Plint en entrees

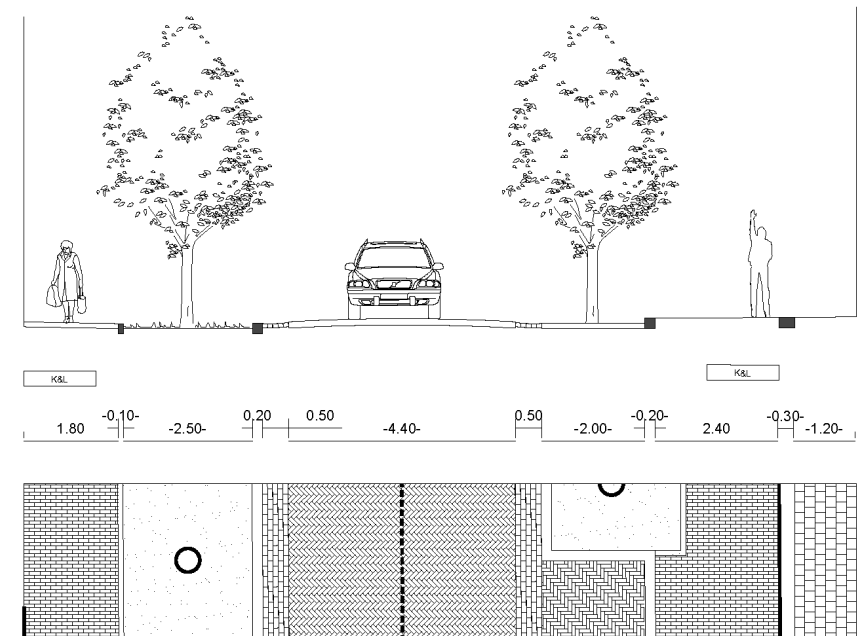
- Versterking van sociale controle: zoveel mogelijk voordeuren aan de openbare ruimte, oriëntatie van woningen in de plint op de openbare ruimte;
- Geen gesloten gevels in de plint. Er dient ter versterking van de sociale controle interactie te zijn tussen het programma in de plint (woningen en entrees) en de openbare ruimte;
- Architectuur loopt de hoek om: geen kopgevels aan de Jutfaseweg;
- Adressering van de woningen moet eenduidig, helder en goed vindbaar zijn. Dus entrees appartementen en woningen aan straatzijde situeren.
- De breedte van de stoep is bij de appartementen op hoeken Jutfaseweg en Reitdiepstraat aan beide zijden gelijk zodat er een afstand van ongeveer 15 meter tussen de gebouwen ontstaat.

Beeldkwaliteit

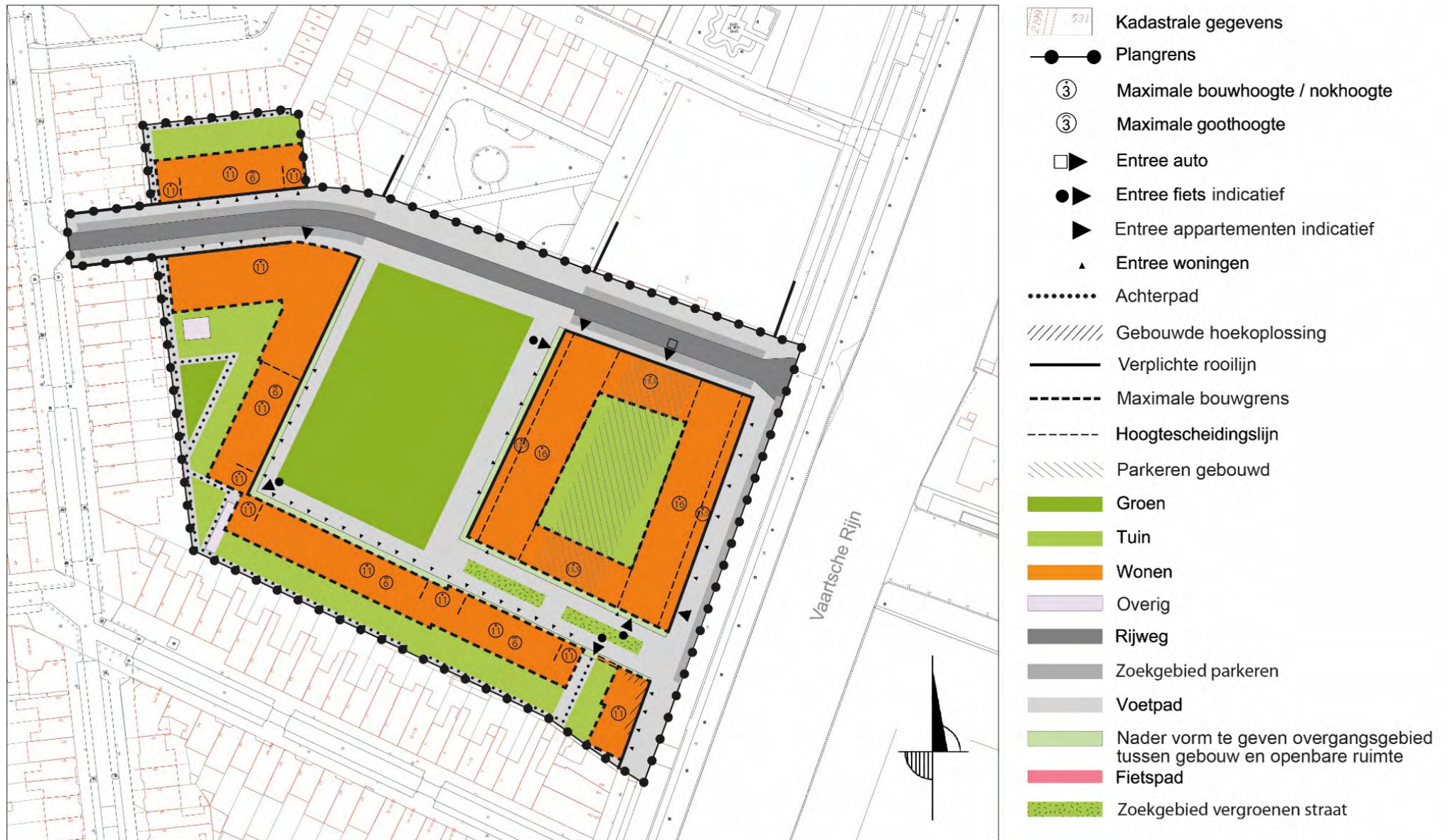
- Heldere scheiding tussen openbaar en privé, rekening houdend met (sociale)veiligheid en functionaliteit van de openbare ruimte (bijv. blinde muren, achtertuinen aan de openbare ruimte voorkomen);
- Voor een goede samenhang en overgang openbaar-privé worden de geveltuinen bij de woningen aan het plantsoen meegenomen in het ontwerp voor de openbare ruimte. Gesloten geveldelen van met name appartementen worden in de uitwerking zoveel mogelijk als groene gevel uitgevoerd;
- Vanwege de stedenbouwkundige samenhang met Reitdiepstraat 1e fase, zal met name ook gezocht moeten worden naar een goede architectonische samenhang met fase 1;
- De architectuur sluit aan op de bestaande bebouwing met gevels in metselwerk en zorgvuldige detaillering; De verschillende bouwdelen worden ontworpen als een 'ensemble'; verwant aan elkaar maar met elk hun eigen karakter;
- Extra aandacht gaat uit naar de entrees waarbij de voordeur, het

huisnummer, de beldrukker, brievenbus en verlichting zorgvuldig zijn mee ontworpen;

- Ook de erfafscheidingen maken onderdeel uit van het ontwerp en worden uitgewerkt in lijn met de architectuur van de woningen;
- Installaties zoals trafo's, glasvezelkasten etc. inpandig oplossen of anders ingepast in de bebouwde omgeving waarbij geldt dat alle installaties op eigen kavels en niet zichtbaar vanaf de openbare ruimte worden gesitueerd (geldt ook voor het te verplaatsen trafo huisje).



Afbeelding 10: Kaart met toekomstig wegprofiel Reitdiepstraat



Afbeelding 11: Kaart met uitgangspunten en randvoorwaarden toekomstige ontwikkeling

3.3 Verkeer en parkeren

Verkeer

- In het ontwerp mag, vooruitlopend op de besluitvorming, ervan uitgegaan worden dat de Jutfaseweg op moment van realisatie afgewaardeerd is tot een 30km/uur weg en fietsstraat;
- De Reitdiepstraat wordt van de Berkelstraat richting de Jufaseweg ontworpen als éénrichtingsweg. De in- en uitrit richting Jutfaseweg blijft in verband met de in- en uitgang van de parkeervoorzieningen tweerichtingsverkeer en loopt tot het Lekplantsoen. Het toekomstig wegprofiel met breedtes van trottoir, plantvakken voor bomen en de rijbaan ter plaatse van het tweerichtingsverkeer is te zien in afbeelding 10.

Fietsparkeren

- Het plan dient eraan bij te dragen om zoveel mogelijk bewoners gebruik te laten maken van fiets, lopen of andere duurzame mobiliteit. Dit betekent dat er voldoende en makkelijk bereikbare stallingen aanwezig moeten zijn voor fietsers e.d.. E.e.a. volgens de nota Stallen en Parkeren (en het addendum Parkeernormen fiets en auto 2019) en het Besluit bouwwerken leefomgeving;
- Fietsparkeren voor bewoners wordt op de kavel en in de bebouwing opgelost.
- De in pandige collectieve fietsenbergingen bij appartementen moeten op een logische plek, nabij de (hoofd-) entree worden opgenomen;
- Bij de eengezinswoningen wordt met eigen bergingen voorzien in fietsparkeren;
- Bezoekers fietsparkeren dient zorgvuldig te worden mee ontworpen om verrommeling van de openbare ruimte tegen te gaan.

Autoparkeren

- Parkeren dient op dusdanige wijze te worden opgelost dat er volgens de parkeernota voldoende parkeerplekken zijn;

- De Reitdiepstraat is momenteel gelegen in het gebied B1.
- Toekomstige bewoners van deze ontwikkeling aan de Reitdiepstraat krijgen geen parkeervergunning in de openbare ruimte. Dit zorgt ervoor dat de parkeerdruk in de omliggende straten niet gaat toenemen door deze ontwikkeling.
- Voor deze ontwikkeling gelden de auto- en fietsparkeernormen uit de nota Stallen en Parkeren (en het addendum Parkeernormen fiets en auto 2019) zone B1, stedelijk met betaald parkeren; Op 25 november 2021 heeft de gemeenteraad de nieuwe parkeervisie en module Aanpak betaald parkeren vastgesteld. Voor de module parkeernormen is op 21 december 2021 de beleidsregel Parkeernormen fiets en auto vastgesteld. Deze beleidsregel is 1 februari 2022 ingegaan. Voor deze ontwikkeling geldt dat dat we hier een overgangsregeling hanteren en de Nota Stallen en Parkeren 2013 met bijhorende fiets- en autoparkeernormen en het bijhorende addendum Nota parkeernormen fiets en auto uit 2019 blijft gelden.
- Op basis van het op 28 maart 2019 vastgestelde addendum Nota parkeernormen fiets en auto kan de parkeernorm bij sociale en midden huurwoningen die groter zijn dan 55 m² BVO met maximaal 25% verlaagd worden;
- Uitgaande van de parkeernorm B1 wordt maximaal 10% van de parkeernorm omgezet naar extra fietsparkeren of maximaal 20% van de parkeernorm wordt ingevuld door deelauto's (4 parkeerplaatsen voor 1 deelauto);
- Bij het berekenen van de parkeerbehoefte is rekening gehouden met het reeds verkregen niveau. Dit betekent dat eerst de parkeereis van de meest recente legale functies wordt bepaald (conform de maximum parkeernorm). Deze parkeerbehoefte mag vervolgens worden afgetrokken van de parkeereis van de nieuwe functie (conform de minimum parkeernorm), zodat alleen het verschil aan parkeerplaatsen nog moet worden gerealiseerd;

- Het parkeren voor bewoners wordt op eigen terrein gerealiseerd en 2 plaatsen voor deelauto's in de Reitdiepstraat met de optie voor 2 extra deelauto's bij gebleken belangstelling c.q. voldoende gebruik;
- Het ontwerp van de parkeergarage dient rekening te houden met de veiligheid van voetgangers, fietser en automobilisten en de continuïteit van de openbare ruimte;

3.4 Openbare ruimte

- De initiatiefnemer is verantwoordelijk voor de inrichting van de openbare ruimte. Hierbij gaan we uit van:
 1. Handboek (Domstadsniveau) openbare ruimte,
 2. Aansluiting op fase 1 van het project om een ruimtelijke eenheid tussen het Lekplantsoen en het nieuwe plantsoen te creëren.
 3. het speelruimtebeleid;
- Voor de kwalitatieve aanvulling en uitbreiding is de samenwerking gezocht met de Gemeente Utrecht. Tevens is het stedenbouwkundig ontwerp zo ontworpen dat de openbare ruimte beter functioneel gebruikt kan worden. De openbare ruimte wordt onder andere ingezet voor sporten, spelen en bewegen. Daarnaast is de openbare ruimte te gebruiken als ontmoetingsplek voor buurtbewoners.
- Het 'groen, tenzij' principe is van toepassing, de openbare ruimte krijgt een zo groen mogelijke inrichting, wat voor de mens, ecologie en klimaat een positief effect heeft.
- Het stedenbouwkundig concept gaat uit van een nieuw te realiseren groen plantsoen met betekenis voor de buurt en wijk;
- Voor de openbare- en buitenruimte in het plangebied wordt in overleg met de gemeente een inrichtingsplan opgesteld. Het betreft ook een deel van het perceel dat nu in gebruik is bij de huidige eigenaar/erfpachter. De openbare ruimte wordt na inrichting overgedragen aan de gemeente;
- Het ontwerp (inclusief bomenplan) van het plantsoen en de

Reitdiepstraat wordt gemaakt in afstemming met de gemeente Utrecht;

- Versterking van het fijnmazige netwerk: alternatieve routes voor voetgangers en langzaam verkeer toevoegen in lijn met de ambitie uit de RSU 2040;
- De functies grenzend aan het openbaar gebied zullen goed bereikbaar moeten zijn voor voetgangers/fietsers;
- In de uitwerking van het openbaar gebied moet er aandacht zijn voor de levendigheid rondom het gebouw;
- Het bestaande hondentoilet moet terug worden opgenomen in het ontwerp van de openbare ruimte.
- Er dienen zoveel mogelijk bomen te worden behouden. Wanneer dit niet mogelijk blijkt, wordt geprobeerd deze bomen te verplaatsen en pas in de laatste instantie dienen ze gekapt te worden. Deze gekapte bomen moeten eerst binnen het plangebied gecompenseerd worden, vervolgens op wijkniveau en als laatste binnen de gemeente Utrecht;
- Voor de technische eisen van water, bomen, groen, verlichting en afvalverzameling geldt het Handboek Openbare Ruimte en de Eisen zoals vastgesteld door de BInG (Beheer, Inrichting, Gebruik);
- In het handboek openbare ruimten zijn de toegankelijkheidseisen opgenomen. Vertaling van deze eisen en toetsing zijn terug te vinden in de BING toets.
- Er wordt een formele speelplek op het groene plein gerealiseerd voor de leeftijd 0-12 jaar. Met als uitgangspunt natuurlijke uitstraling, minimaal 3 speeltoestellen en een bankje. De voorstellen voor de invulling worden voor realisatie aan de toekomstige bewoners en omwonenden voorgelegd.
- De openbare ruimte sluit aan op het ontwerp (en de planning) van de herinrichting van de Jutfaseweg.



Afbeelding 12: Kaart met samenhang openbare ruimte fase 1 en 2

3.5 Energie en duurzaamheid

Energie en circulair

- Voor het initiatief 'herontwikkeling van 81 naar 154 woningen' is in een vroeg stadium overleg geweest met de netbeheerder over de aansluitbaarheid op de elektriciteits-infrastructuur. Voor de definitieve planvorming wordt een energieparagraaf opgesteld, waarin wordt aangegeven hoe de ontwikkeling past binnen de elektriciteits-infrastructuur van de netbeheerder.
- Duurzaamheidsambitie conform prestatieafspraken gemeente 2019-2023 (voor nieuwbouw en renovatie)
- De ontwikkelaar heeft onderzocht wat de mogelijkheden zijn om zelfvoorzienend te zijn in de warmte- en koudevraag en elektriciteit. Tevens wordt de ambitie aangegeven voor duurzaamheid volgens het Convenant Toekomstbestendig Bouwen (november 2023) op de niveaus brons, zilver of goud (strenger dan wettelijke eisen, met een minimale ambitie voor niveau brons):
- Voor energieprestaties is de ambitie voor BENG 1 (energiebehoefte) voor grondgebonden woningen $\leq 50 \text{ kWh/m}^2/\text{jaar}$ (niveau goud) en voor gestapelde bouw $58,5 \text{ kWh/m}^2/\text{jaar}$ (niveau zilver). De ambitie voor BENG 3 (aandeel hernieuwbare energie) is voor grondgebonden woningen 125% (niveau goud) en voor gestapelde bouw 100% (niveau goud). Tevens wordt voldaan aan de wettelijke eis voor Temperatuur Overschrijding in de woning in juli (TO-juli eis).
- Voor de gebouwen wordt voldaan aan de milieuprestatie-eis (MPG). In de verdere uitwerking wordt geanticipeerd op de verwachting dat de MPG-norm met ingang van 2025 verder wordt aangescherpt. Voor de inrichting van de openbare ruimte is onderzocht welke materialen vrijkomen en geschikt zijn voor hergebruik. De voorstellen voor hergebruik worden in het BInG-overleg ingebracht. Dit betreft o.a. verhardingen, lichtmasten en straatmeubilair.

- Bij de aanleg van meer dan 10 parkeerplaatsen, moet er minimaal één oplaadpunt gemaakt worden. Een te bouwen woongebouw met een parkeergelegenheid in het gebouw of buiten het gebouw op hetzelfde perceel, met meer dan tien parkeervakken, heeft leidingdoorvoeren voor oplaadpunten voor ieder parkeervak.

3.6 Gezondheid

Uitgangspunten voor een gezonde leefomgeving voor deze ontwikkeling zijn:

- Realiseren van een gezonde leefomgeving, door de gezondheid van toekomstige bewoners te beschermen op het gebied van luchtkwaliteit & geluidsbelasting;
- Ruimte bieden aan meer kwetsbare groepen op een gezonde plek (kinderen, en de bewoners van Lister);
- Betaalbare gezinswoningen in de sociale huur aan het groen;
- Gezondheid te bevorderen door de openbare ruimte in te zetten voor sporten, spelen en bewegen;
- Aanleggen van een speelvoorziening, die passend is bij de groene uitstraling van het plantsoen.
- Gebruik van de fiets stimuleren en ook looproutes door het gebied toevoegen en toegankelijk maken;
- Ontmoeting faciliteren in de openbare ruimte met als doel sociale cohesie;
- Groen, tenzij, door zoveel mogelijk te vergroenen in, om en op het gebouw;
- De koppen van de rijwoningen en van het appartementengebouw aan de Reitdiepstraat aangrenzend aan de achtertuinen van de Berkelstraat krijgen een groene gevel;
- Het plan zorgt voor een verbetering van de sociale veiligheid (zoals o.a. woningen in de plint en ogen op straat)

3.7 Klimaatadaptatie, riolering en water

In het planvoornemen worden klimaat-adaptieve maatregelen zoals meer groen, waterdoorlatende 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, waarop de Visie water en riolering en de Visie Klimaatadaptatie deels zijn gebaseerd een voorkeursvolgorde voor de lozing van hemelwater in de openbare ruimte en op particuliere percelen. Op basis van deze voorkeursvolgorde wordt afvloeiend hemelwater, indien redelijkerwijs mogelijk, 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 minimaal 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 gerekend over het afvoerend verhard oppervlak.
- Waarborgen van een ontwateringsdiepte van minimaal 0,7 m
- Voor hemelwaterafvoer is in het project Jutfaseweg rekening gehouden met de hemelwaterafvoer van het gebied Reitdiepstraat. In het leidingenplan voor de riolering voor het plangebied van de Reitdiepstraat dient hier rekening mee te worden gehouden.
- Zowel voor vuil- als hemelwaterriool dient rekening te worden gehouden met de bouwregelgeving die daarvoor is opgesteld. Het tijdig overleggen van een leidingenplan is van belang zodat inzichtelijk is dat ieder pand of stapeling van panden een eigen vuilwateraansluiting kan realiseren op het gemeentelijk rioolstelsel. Er dient voorkomen te worden dat wateroverlast schade

veroorzaakt, zoals instromend water in het gebouw, als maatgevende neerslag geldt hier 80 mm/neerslag in een uur. De stresstest is een hulpmiddel voor het beoordelen van risico's op de betreffende locatie.

- Bovenstaande dient te worden uitgewerkt in een waterhuishoudkundigplan waar het ontwerp en de gemaakte keuzes zijn toegelicht;
- 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.
- Groene daken dragen bij aan de ecologie van het gebied en kennen derhalve een inheemse begroeiing die passend is voor de locatie.
- Voor daken waar men geen zicht op heeft, ligt de nadruk energieopwekking.
- Voor de Reitdiepstraat is er een vervangingsopgave voor riolering.

3.8 Groen en stadsnatuur

Bij de inrichting van de openbare ruimte is vergroening uitgangspunt (het groen, tenzij principe uit de RSU en het coalitieakkoord van het college). Het groen is robuust en zoveel mogelijk verbonden met de omgeving.

Bij de groene inrichting zetten we in op zoveel mogelijk biodiversiteit. We kiezen voor ecologisch verantwoorde soorten, waarvan minimaal 70% inheems. We bepalen gidssoorten die voor de inrichting van dit gebied leidend kunnen zijn.

We bouwen natuur inclusief. In de gebouwen creëren we kansen voor huismus, gierzwaluw en vleermuis. De meest logische omvang en locaties van verblijfplekken voor de gebouw bewonende soorten, en de details met betrekking tot de eisen die deze soorten stellen, worden in nader overleg worden bepaald.

4. Onderbouwing

4.1 Beleidskader

Deze 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 prettiger 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.

Groen, water en een prettige leefomgeving in en om de stad is belangrijk. Het maakt ons gezond en gelukkig en draagt bij aan een betere leefomgeving en een klimaatbestendige stad. Het is daarom extra belangrijk dat we in onze snelgroeiende stad rekening houden met de juiste balans tussen woningen en natuur. We willen niet alleen bouwen, maar ook zorgen voor nuttig en voldoende groen bij jou om de hoek. En een beter bereik van de natuur buiten de stad.

Utrecht is een aantrekkelijke stad. We zien dat steeds meer mensen bij ons willen wonen en werken. De komende 20 jaar verwacht Utrecht

100.000 extra inwoners te verwelkomen. In de concept Ruimtelijke Strategie Utrecht 2040 (RSU2040) maken we keuzes voor de toekomst en hoe de weg daarnaartoe eruitziet. De nieuwe ruimtelijke strategie wordt onderdeel van de koers van de omgevingsvisie. Zo weet straks iedereen hoe Utrecht zich op stads- en wijkniveau ongeveer gaat ontwikkelen.

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

De planontwikkeling draagt bij aan de groei van de stad, waarbij sprake is van een passend programma in bestaand stedelijk gebied.

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:

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;

- Anders reizen: Samen met werkgevers, onderwijsinstellingen en publiekstrekkers 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);
- 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;
- 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;
- 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

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

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

Om het verwachte aantal inwoners in Utrecht in 2040 een thuis te kunnen bieden, zijn er o.a. 60.000 nieuwe woningen nodig. Om iedereen die in Utrecht wil wonen een eerlijke kans te geven, is het van belang de komende jaren sociale- en midden huurwoningen en betaalbare koopwoningen toe te voegen met het oog op een betere doorstroming. Om de kwaliteit van wonen in wijken te verbeteren, verdelen we nieuwe koop- en huurwoningen beter over de stad, zodat gemengde wijken ontstaan met een gebalanceerd aanbod in woningtypes. Dit project draagt bij aan het op peil houden van het aandeel van de sociale voorraad in de wijk:



Afbeelding 13 geeft weer hoe de verdeling sociale huur, middenhuur en betaalbare koop in Utrecht op wijkniveau zou moeten zijn volgens de Woonvisie. In iedere wijk zou de verdeling moeten veranderen. In Overvecht moeten we de sociale huur vermindern en de middenhuur en betaalbare koop licht laten toenemen. In Noordwest moeten we de sociale huur en betaalbare koop gelijk houden en de middenhuur sterk laten toenemen. In Noordoost moeten we de sociale huur sterk laten toenemen, de middenhuur licht laten toenemen en de betaalbare koop gelijk houden. In West moeten we sociale huur sterk laten toenemen, de middenhuur licht laten toenemen en de betaalbare koop gelijk houden.

In de Binnenstad moeten we de sociale huur, middenhuur en betaalbare koop licht laten toenemen. In Oost moeten we de sociale huur sterk laten toenemen, de middenhuur licht laten toenemen en de betaalbare koop gelijk houden. In Zuidwest moeten we de sociale huur gelijk houden en de middenhuur en betaalbare koop sterk laten toenemen. In Zuid moeten we de sociale huur gelijk houden en de middenhuur en betaalbare koop sterk laten toenemen. In Leidsche Rijn moeten we de middenhuur licht laten toenemen, de middenhuur sterk laten toenemen en de betaalbare koop gelijk houden. In Vleuten De Meern moeten we de sociale huur sterk laten toenemen, de middenhuur licht laten toenemen en de betaalbare koop gelijk houden.

Afbeelding 13: Kaart van Utrecht met overzicht functieverdeling sociale huur en betaalbare woningen op wijkniveau

Plan van Aanpak Huisvesting en ondersteuning kwetsbare doelgroepen (2019)

Er zijn verschillende kwetsbare en bijzondere groepen die extra aandacht behoeven in huisvesting. Met afspraken over de ene doelgroep kunnen andere doelgroepen verder in de knel komen. Daarom willen we het gehele veld in samenhang bezien met alle verscheidenheid tussen doelgroepen, hun woonwensen en ondersteuningsbehoeften. Om het zicht en de sturing op het geheel vinden we het van belang:

De totale vraag vanuit kwetsbare doelgroepen in beschouwing nemen;

- De samenhang steeds voor ogen houden;
- Onderlinge concurrentie en verdringing tussen de verschillende kwetsbare doelgroepen voorkomen.

Gemeente, corporaties en zorginstellingen dragen gezamenlijk verantwoordelijkheid voor de huisvesting en begeleiding van kwetsbare doelgroepen. De afspraak is om in dit nieuwbouwplan 13-20 cliënten uit de maatschappelijke opvang van zorgaanbieder Lister te huisvesten, met passende ondersteuning. Het ruimte bieden aan deze woningen sluit aan bij de ambitie uit het Plan van aanpak Huisvesting en ondersteuning kwetsbare doelgroepen om beschermd wonen veel meer lokaal 'in de wijk' te organiseren en daar voldoende woningen voor beschikbaar te maken.

Duurzame energie

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

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

Het is geen gemakkelijke opgave. In Utrecht zijn zo'n 130.000 huizen en andere gebouwen nog aangesloten op aardgas. Uiterlijk in 2050 moeten alle woningen en bedrijven aardgasvrij zijn. Daarbij heeft de gemeente Utrecht de ambitie om de eerste 40.000 woningen en gebouwen al vóór 2030 aardgasvrij te maken.

Welstandsnota

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 wordt onderscheid gemaakt in drie beleidsniveaus: open, respect en behoud.

Voor het plangebied geldt conform de beleidskaart het beleidsniveau 'open' met 'stimulans' aan de Jutfaseweg.

Voor 'open' geldt dat verandering of handhaving van het bebouwingsbeeld beide mogelijk is, zowel naar structuur als naar architectuur maar met behoud van landschappelijke waarden. Dit betekent:

Een vrije en open oriëntatie op het bestaande bebouwingsbeeld;

- Er is ruimte voor vernieuwing;
- Bij gedeeltelijke veranderingen van de structuur wordt aangesloten op de bestaande omgeving.

De als “stimulans” aangeduide gebieden vragen - in het geval van nieuwe ontwikkelingen - vanwege hun bijzondere of markante karakter in het kader van welstand om extra aandacht voor versterking en stimulering van het beeld.

4.2 Functies

Het plan voor van de Reitdiepstraat draagt bij aan een gezonde en duurzame groei van de stad zoals uitgewerkt in de Ruimtelijke Strategie Utrecht en de Woonvisie. Ook draagt het bij aan de opgave voor de gemeente Utrecht om vooral binnenstedelijk te verdichten. Op de locatie staan nu verouderde flats met 81 sociale huurwoningen, die sinds 2011 worden beheerd door de HOD met ‘leegstandsbeheer’. Met de herontwikkeling worden de bestaande sociale huurwoningen vernieuwd en voldoen deze aan de eisen van deze tijd op gebied van duurzaamheid, kwaliteit en woning grootte.

Er wordt gestreefd naar een juiste samenstelling van de sociale voorraad die past bij de bestaande vraag; de grondgebonden sociale huurwoningen in dit programma passen goed in deze ambitie.

Het programma is conform de aantallen die zijn vastgelegd in de prestatieafspraken tussen de gemeente en Bo-Ex. Dit sluit ook aan bij de visie op stedelijke verdichting en de woonvisie van Bo-Ex, het realiseren van kwalitatief goede en betaalbare woningen waarbij huishoudens met de kleinste portemonnee de grootste aandacht hebben. Een gedifferentieerd woningaanbod in het plan ontstaat door zowel grondgebonden woningen voor (kleine) gezinnen en appartementen voor 1-2 persoonshuishoudens op te nemen. Het programma sluit aan bij de Woonvisie Utrecht en de beweegrichtingen

van de verschillende segmenten (zie afbeelding). Om het aandeel sociale huur in de wijk op peil te houden is het van belang bij verdichting, naast het toevoegen in het middenhuursegment en (betaalbare) koop, ook in te zetten op dit segment. Het toevoegen van sociale huurwoningen op deze locatie draagt daarmee bij aan een balans in relatie tot ontwikkelingen in de directe omgeving waar de nadruk ligt op de andere segmenten (zoals Jutfaseweg 178).

4.3 Ruimtelijk

In de huidige situatie wijkt de ruimtelijke opzet van het plangebied af van de stedenbouwkundige structuren in de omgeving. Dit geeft een onsamenhangend, bijna rommelig straatbeeld.

Vanuit deze optiek is het voor de herontwikkeling van de Reitdiepstraat uitgangspunt om zoveel mogelijk aan te sluiten bij de omgeving om zodoende eenheid in het straatbeeld en de wijk te bereiken. Dit komt tot uitdrukking in een mix van grondgebonden woningen en appartementen, qua bouwhoogte aansluitend op de eerdere nieuwbouw aan het Lekplantsoen en bestaande woningen in de omliggende straten. Het appartementengebouw aan de Jutfaseweg heeft een set-back, oftewel terugliggende woningen op de bovenste verdieping aan zowel de Jutfaseweg als het plantsoen om aan te sluiten op het naastgelegen appartementengebouw. Aan het plantsoen komt op de hoek met de Reitdiepstraat een appartementengebouw die qua hoogte aansluit op de al gerealiseerde woningen aan de overzijde van de Reitdiepstraat. Dit 3-laags bouwblok zorgt voor een geleidelijke overgang naar de kleinschaligere laagbouw-woningen. De overige woningen aan de Reitdiepstraat en langs het plantsoen bestaan uit 2-laagse woningen met een kap die qua schaal aansluiten op de bestaande woningen aan de Berkel- en Hoendiepstraat. Te allen tijde is de grens openbaar-privé mee ontworpen als onderdeel van de architectuur van de woningen.

Qua situering van de bouwblokken is gekozen voor een begeleiding van de Reitdiepstraat waarbij centraal in het plangebied het openbare groene plein aansluit bij het bestaande Lekplantsoen. Op deze wijze ontstaat er een helder straatbeeld in aansluiting op de in de omgeving aanwezige stedenbouwkundige structuren en een kwalitatief hoogwaardige en functionele openbare ruimte. Hoeken krijgen extra aandacht en worden zo veel mogelijk alzijdig ontworpen.

4.4 Verkeer en parkeren

Mobiliteitsplan 2040

Op 15 juli 2021 is het mobiliteitsplan 2040 vastgesteld. Hierin staat omschreven hoe we de stad bereikbaar willen houden met alle groei. De aanpak bestaat uit 5 stappen: slim bestemmen, anders reizen, netwerken op orde, slim parkeren en slim sturen. In Utrecht geven we voorrang aan schone manieren van vervoer die weinig ruimte innemen: lopen, fietsen, openbaar vervoer en deelvervoer. Bovendien willen we dat alle voorzieningen straks op 10 minuten bereikbaar zijn.

Autoparkeren

Bij het bepalen van de verkeersbehoefte wordt rekening gehouden met de nota stallen en parkeren uit 2013 en het addendum Nota parkeernormen fiets en auto (2019). De PuP is in 2020 vastgesteld daarmee valt het project onder de overgangsregeling en kan voorgemelde norm worden toegepast. Door het toepassen van de norm is er meer ruimte voor groen.

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

- bezoekers kunnen voor het parkeren gebruik maken van de aanwezige parkeerplekken in de openbare ruimte.
- Er is een parkeerbalans opgesteld voor dit plan. Daaruit komt naar

voren dat er geen aanvullende parkeerplekken hoeven te worden gerealiseerd.

- 42 plekken in de inpandige parkeervoorziening.
- 2 plekken voor deelauto's in de openbare ruimte of in de Jutfaseweg of Reitdiepstraat.

Fietsparkeren

Voor de fietsparkeerbehoefte van de appartementen is een totaal aantal fietsparkeerplaatsen benodigd van 303 fietsen. Dit zijn 263 plekken voor de bewoners en 40 voor bezoekers. Voor de eengezinswoningen worden de fietsparkeerplekken opgelost in de privébergingen. Voor de appartementenblokken is voor fietsen inpandig ruimte gereserveerd alsmede in collectieve berging die onderdeel is van de van de gemeenschappelijke achtertuin. Bij de appartementen is rekening gehouden met het minimaal vereiste lage aantal fietsparkeerplekken. Door ook hoge in combinatie met lage fietsparkeerplekken bij het grote appartementengebouw te realiseren ontstaat voldoende fietsparkeercapaciteit. Bij de appartementen is rekening gehouden met brede fietsparkeerplekken voor onder andere bakfietsen, scootmobiels en voldoende aansluitingen voor elektrische fietsen. De 40 stuks fiets parkeerplekken bezoekers worden in de openbare ruimte opgelost. Bij het ontwerp openbare ruimte wordt hier invulling aan gegeven.

In de Nota Stallen en Parkeren zijn ook de eisen voor fietsenstallingen bij woningen opgenomen. Wanneer de fietsparkeervoorzieningen voor bewoners direct toegankelijk zijn vanuit de openbare ruimte, stimuleert dit het fietsgebruik. Bij appartement blok C wordt het fietsparkeren opgelost op kavel dus in de gemeenschappelijke tuin. De stallingsruimten sluiten logisch aan op de routes in het plan. De grondgebonden woningen krijgen privé bergingen in de tuinen welke middels een achterpad goed bereikbaar zijn.

Auto ontsluiting

Verkeer en vervoer vormt een belangrijk onderwerp in de gemeente Utrecht. De auto ontsluiting van het plangebied vindt plaats via de Reitdiepstraat. De Reitdiepstraat sluit aan op de Jutfaseweg. De Jutfaseweg mag volgens de Mobiliteitsvisie 2040 afgewaardeerd worden naar een 30 km/uur-straat. De Jutfaseweg is ook onderdeel van de snelfietsroute van Utrecht – Nieuwegein. De Jutfaseweg wordt ingericht als fietsstraat en dient straks als wijkontsluitingsweg. De plannen voor de herinrichting van de Jutfaseweg als fietsstraat hebben ter inzage gelegen. Op basis van de reacties van omwonenden en/of geïnteresseerden werkt de gemeente het plan daarna verder uit. De start van de werkzaamheden staat gepland voor 2024. De Jutfaseweg sluit aan op de Socrateslaan en 't Goylaan welke fungeren als gebiedsontsluitingswegen. De Socrateslaan gaat heringericht worden als Stadsboulevard.

Openbaar Vervoer

Naast fietsen en lopen, is openbaar vervoer ook een belangrijke pijler in het mobiliteitsbeleid. De ontwikkeling is goed te bereiken met het openbaar vervoer. Op loopafstand van de planlocatie is de bushalte aan de Socrateslaan gelegen. Ten noorden van de Jutfaseweg is het treinstation Vaartsche Rijn gelegen. Tevens is hier een halte gelegen van de tramlijn naar de Uithof.

4.5 Openbare ruimte

In 2003 is door de Wijkraad van Rivierenwijk aangegeven dat Rivierenwijk behoefte heeft aan meer groen in de wijk. Dit is toentertijd in de Planidentificatie overgenomen en (deels) gerealiseerd in fase 1. Met de nieuwe herindeling en het betrekken van het gebied van de loods ontstaat midden tussen de woningen een groot groengebied dat toegankelijk is voor alle bewoners en omwonenden. Dit kan door een iedereen gebruikt worden voor sport, spel en ontmoeten. Door de open centrale ligging nodigt dit ook hiertoe uit. Het plantsoen tussen

de woningen en de appartementen loopt van gevel tot gevel en heeft dezelfde bestrating die het huidige Lekplantsoen van de Reitdiepstraat onderscheidt. Een margestrook vormt net als in fase 1 de overgang tussen het openbare en het private gebied. Het inrichtingsontwerp van het groene plantsoen en de Reitdiepstraat wordt in samenspraak met de gemeente Utrecht opgepakt. Bij de uitwerking worden ook de (toekomstige) bewoners rondom het plantsoen betrokken. In de huidige situatie staan er geen speeltoestellen in de groene hoven tussen de portieketageflats of op het groen stuk van fase 1. Een wens van de bewoners is om op het nieuwe groene veld van deze ontwikkeling een speelplek voor basisschool jeugd mee te nemen. De binnentuinen tussen het appartementenblok en de Berkelstraat worden met de bewoners van de Berkelstraat verder uitgewerkt, en is deels eigendom van de initiatiefnemer en deels van de bewoners van de Berkelstraat. Deze binnentuinen zijn geen openbaar gebied en het toekomstige gebruik ervan wordt met de bewoners afgestemd.

4.6 Gezonde verstedelijking

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

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

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

4.7 Energie en duurzaamheid

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

Algemene duurzaamheid

De gemeente Utrecht zet in op hogere ambities dan de wettelijke vereisten in het bouwbesluit. Afspraken op gebied van duurzaamheid zijn vastgelegd in de PUp.

Energie

Energieneutraliteit is één van de kernwaarden van de duurzaamheid ambities van het Utrechts college. Energie vormt dan ook een belangrijk onderdeel van de duurzaamheidsvisie. Hierbij geldt er een aantal randvoorwaarden waaraan voldaan moet worden, maar wordt ook nadrukkelijk gekeken naar de diversiteit in energie(terugwinnings-) bronnen, stroom- en warmtebuffering en positieve gedragsbeïnvloeding. De randvoorwaarden voor energie zijn gasloos bouwen en energiezuinigheid. De randvoorwaarden zijn vastgelegd in het Utrechtse Energie Protocol. En de gemeente hanteert het Convenant Toekomstbestendig Bouwen, waarin we streven naar het hoogste ambitieniveau (Goud) om energieneutraal te worden.

Warmte- en koude vraag

De ambitie is om het gebouw op een zodanige wijze te bouwen dat de energievraag zoveel mogelijk wordt beperkt. Om dit te bereiken wordt het Utrechts Energie Protocol gevolgd.

De initiatiefnemer heeft onderzocht welke mogelijkheden er zijn voor de warmte en koude vraag van de bebouwing. Dit betekent dat er gekeken is naar oplossing met warmtenet, luchtwater-warmtepompen of warmte/koude opslag. 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.

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

Gasloos bouwen

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

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. In februari 2024 is de Visie Utrecht Circulair 2050 vastgesteld, hoe we gaan komen tot een Circulair Utrecht in 2050. Tevens hanteert de gemeente het Convenant Toekomstbestendig Bouwen en het Nieuwe Normaal met prestaties op circulair bouwen en aandacht voor gebruik van biobased materialen en materialen met een lage milieu impact.

Klimaatadaptatie

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

Om verdroging tegen te gaan moet het hemelwater op het te ontwikkelen terrein waar mogelijk worden geïnfiltreerd en niet worden afgevoerd. Het doel is om 15 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 gerekend over het 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.

Het beleid wat hier kort is samengevat is omschreven in de Visie Water en Riolerings en de Visie Klimaatadaptatie. In deze laatste visie zijn ook eisen opgenomen voor het voorkomen van hittestress en droogtestress, vooral door toevoegen van groen. In het Convenant Toekomstbestendig Bouwen zijn gemeentelijke ambities opgenomen om te komen tot een gezonde aantrekkelijke leefomgeving.

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.

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

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

4.8 Groenstructuurplan

In 2007 is het Groenstructuurplan Utrecht opgesteld, met daarin een visiekaart Stedelijke Groenstructuur voor de stad als geheel. Hierin wordt “de groene ruimte voor de toekomst vastgelegd voor een leefbare stad. De waarde van de groene plekken en verbindingen zal de komende jaren steeds toenemen en de groene ruggengraat voor de stad en haar ommeland duurzaam verstevigen”.

De ‘Actualisatie van Groenstructuurplan 2017-2030’ is opgesteld naar aanleiding van de motie (2016/109) ‘Voor een gezonde groene toekomst’ en maakt inzichtelijk hoe we met de stedelijke groenstructuur bijdragen aan de nieuwe opgaven die er afkomen op de stad Utrecht. Daarbij bouwen we voort op de oorspronkelijke ambities uit het Groenstructuurplan 2007.

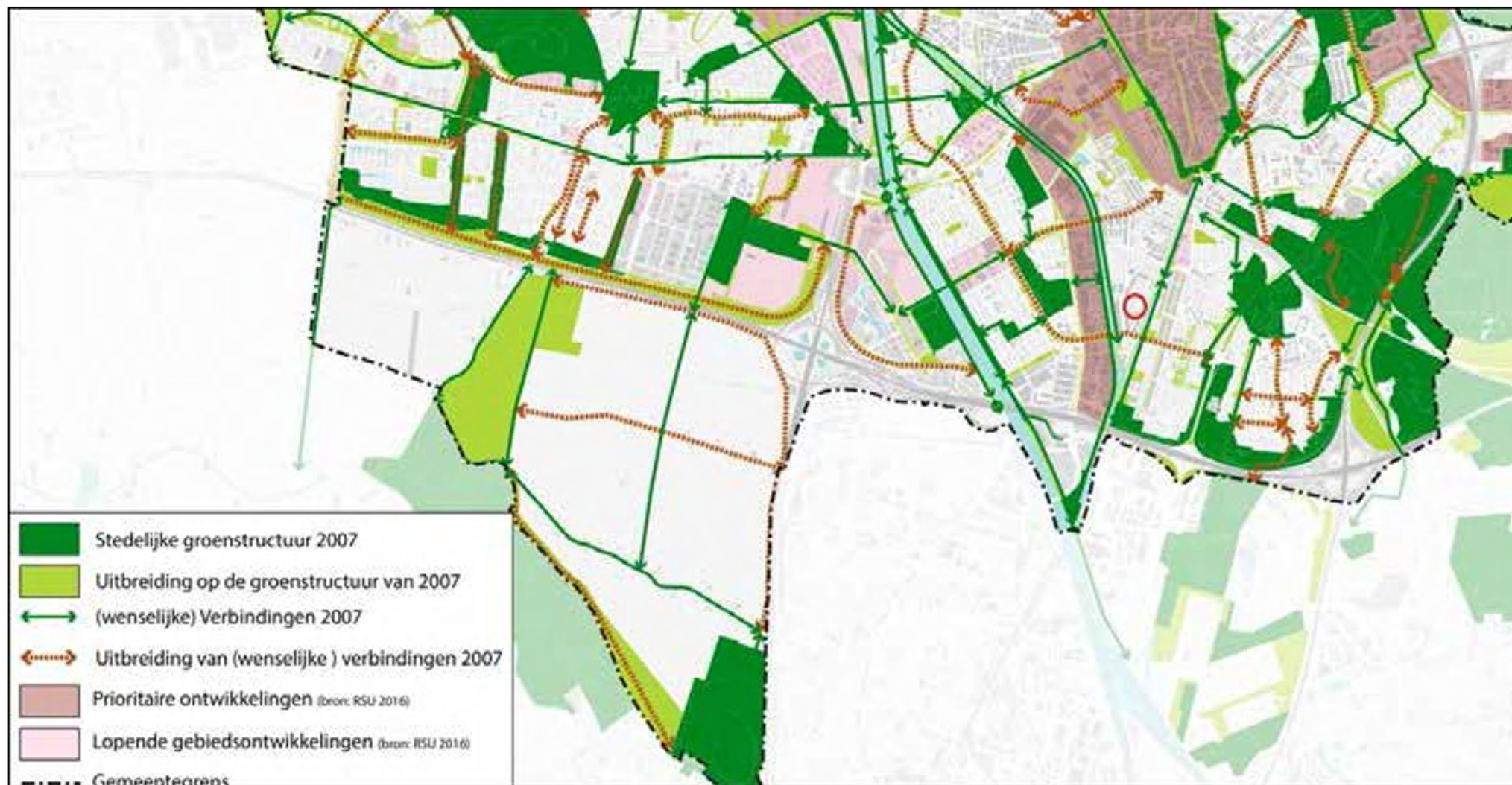
Het geactualiseerde Groenstructuurplan 2017 - 2030 kent vijf hoofdpogaven:

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

In het Groenstructuurplan 2017 -2030 is ook de visiekaart Stedelijke Groenstructuur geactualiseerd (zie afbeelding 14). De donkergroene vlakken en verbindingen van de oorspronkelijke kaart uit 2007 zijn uitgebreid; deze uitbreidingen zijn in een lichtere kleur groen resp. rood zichtbaar gemaakt. Ook zijn lopende en prioritaire gebiedsontwikkelingen toegevoegd aan de kaart van 2007.

Voor het plangebied zelf zijn in het Groenstructuurplan geen specifieke uitgangspunten opgenomen. Wel worden in het plan de volgende algemene uitgangspunten geformuleerd:

- Vergroenen krijgt prioriteit in groenarme wijken (waaronder Rivierenwijk);
- Verbeteren van het leefgebied van planten en dieren in de gehele stad door een natuurlijke inrichting.



Afbeelding 14: Kaart met overzicht stedelijke groenstructuur

Ruimtelijke groenvisie Rivierenwijk

In de ruimtelijke groenvisie Rivierenwijk uit 2004 is de omgeving van de Reitdiepstraat als aandachtsgebied genoemd. Van belang is rekening te houden met de oorspronkelijke stedenbouwkundige structuur van bebouwing langs de Vaartsche Rijn enerzijds en de woonwijk erachter anderzijds. Dit geldt ook voor de inrichting van de buitenruimte. Door het samenkomen van stedenbouwkundige structuren ontstaan zogenaamde 'speciale' binnengebieden. Van belang is om deze binnengebieden dan ook herkenbaar van inrichting te maken. In Rivierenwijk is behoefte aan groene gebieden, afgesproken is om de openbare ruimtes van dit project een groen karakter te geven. Het in fase 1 gerealiseerde Lekplantsoen voldoet hieraan en het is de bedoeling om fase 2 ook op deze wijze te ontwikkelen.

4.9 Spelen

Op 10 maart 2022 is het nieuwe Speelbeleid vastgesteld door de gemeenteraad. De groei van de stad zorgt voor meer druk op de openbare ruimte en druk op bestaande voorzieningen. Veel meer fietsers, sporters en auto's maar ook bomen en struiken vragen om ruimte. De nota Spelen in je eigen buurt geeft handvatten om bij ontwikkelingen te zorgen voor voldoende speelruimte van voldoende kwaliteit en daarmee bij te dragen aan een gezonde leefomgeving voor onze jongste bewoners. Hierbij gaat het zowel om (beter) bespeelbare openbare ruimte (zoals vrije stoepruimte, autovrije en -luwe straten) als om ingerichte plekken met speeltoestellen. We streven naar een stad waarin elk kind kan spelen en bewegen, zodra hij of zij de (voor)deur uitstapt. Dit betekent dat de openbare ruimte beter bespeelbaar wordt, voor jong en oud. Onderdeel van deze visie is de Utrechtse speelruimtenorm, met de ambitie dat binnen 200 meter van iedere woning speelruimte te bereiken is, hierbij geldt dat we streven naar minimaal 5% van de openbare ruimte voor sporten en spelen.

We houden daarbij rekening met het aantal kinderen dat in een buurt woont, en ook met de barrières die een kind over moet om bij een speelplek te komen. We zetten in op de grotere speelplekken, waar de hele buurt welkom is en gespeeld kan worden door jong en oud. Dit netwerk vullen we aan met kleinere plekken voor de jongste kinderen en met sportvoorzieningen voor de jeugd.

De ontwikkeling aan de Reitdiepstraat biedt ruimte aan gezinnen met kinderen in de sociale huur. Voor deze doelgroep is speelruimte dus erg belangrijk. Niet alleen voor de kinderen, maar ook voor ouders om elkaar te ontmoeten. Dit draagt bij aan de sociale cohesie in de buurt. Het vrijgekomen stuk groen met daaraan de woningen heeft een ingerichte speelplek geschikt voor kinderen van de leeftijd 0-12 jaar, die passend is bij het groene karakter van het plantsoen, dus met natuurlijke materialen en ondergrond. Door het toevoegen van deze speelplek met toestellen, past deze ontwikkeling bij zowel het nieuwe als het oude speelbeleid en voegt deze ontwikkeling ook wat toe voor omwonenden.

5. Onderzoek en haalbaarheid

5.1 Geluidhinder

Geluid beïnvloedt vaak de kwaliteit van de leef- en woonomgeving. De belangrijkste geluidbronnen die in het kader van de ruimtelijke inrichting en ontwikkeling van belang zijn, zijn wegverkeer, railverkeer en bedrijven. De mate van hinder is onder meer afhankelijk van de functie van het geluidbelaste object. In de wet- en regelgeving is onder andere vastgelegd wat de maximale geluidniveaus mogen bedragen op de gevels van geluidgevoelige gebouwen. Een woning is een geluidgevoelig gebouw. Er moet worden aangetoond dat wordt voldaan aan de zowel de wettelijke eisen alsmede aan het gemeentelijke beleid.

Bij de vaststelling of wijziging van een ruimtelijk plan is een akoestisch onderzoek vereist naar de geluidsbelasting op geluidsgevoelige gebouwen vanwege industrielawaai, weg- en railverkeerslawaai.

Het plangebied ligt binnen het geluidaandachtsgebied van de gemeentewegen Jutfaseweg, Rijnstraat en Beneluxlaan/Socrateslaan/Socratesbrug/'t Goylaan. Aangezien er nieuwe woningen worden toegestaan, is er akoestisch onderzoek uitgevoerd. Uit dit onderzoek blijkt dat enkel ter plaatse van de 4 grondgebonden woningen langs de Jutfaseweg de standaardwaarde met 1 decibel wordt overschreden. Aangezien deze woningen beschikken over een geluidluwe gevel wordt voldaan aan het geluidbeleid.

Het plangebied ligt niet in de nabijheid van een spoor en niet in de nabijheid van een geluidgezoneerd industrieterrein. Aan de overzijde van de Vaartsche Rijn zijn wel bedrijven gevestigd. Hier mogen echter alleen bedrijven gevestigd worden die direct naast of beneden woningen/andere gevoelige functies zijn toegestaan. Onderzoek naar industrielawaai is niet nodig.

In de uitwerking van het plan zal rekening worden gehouden met het tegengaan van geluidhinder van warmtepompen. Hiervoor zullen de geldende regels in acht worden genomen.

5.2 Luchtkwaliteit

Voor de haalbaarheid van een stedelijke ontwikkeling in relatie tot de luchtkwaliteit zijn twee aspecten van belang. Allereerst of de bestaande luchtkwaliteit voldoet aan de eisen voor een goed woon- en leefklimaat en daarnaast welke effecten de voorgenomen ontwikkeling op de luchtkwaliteit heeft. Op basis van verschillende bronnen (o.a. CIMLK) kan vastgesteld worden dat de huidige luchtkwaliteit ruimschoots voldoet aan de rijksomgevingswaarden in het Besluit kwaliteit leefomgeving. Dit geldt voor o.a. fijnstof, zeer fijnstof en stikstofdioxide.

Qua bijdrage van de voorgenomen ontwikkeling op de luchtkwaliteit kan verwezen worden naar artikel 5.54 Bkl (standaardgevallen niet in betekende mate luchtkwaliteit). Op grond hiervan geldt dat woningbouwprojecten tot 1.500 woningen geen wezenlijke bijdrage leveren aan de luchtkwaliteit.

Voor onderhavige ontwikkeling is de luchtkwaliteit geen belemmering

5.3 Omgevingsveiligheid

Potentiële risicobronnen die van invloed kunnen zijn op een stedelijke ontwikkeling betreffen:

- Risicovolle activiteiten met gevaarlijke stoffen;
- Transportroutes voor gevaarlijke stoffen;
- Buisleidingen voor gevaarlijke stoffen.

Omgevingsveiligheid is relevant voor een ontwikkeling wanneer een ontwikkeling zich binnen een aandachtsgebied bevindt of wanneer er risicobronnen mogelijk worden gemaakt.

Op basis van raadpleging van www.atlasleefomgeving.nl/kaarten wordt geconcludeerd er geen risicobronnen zijn met een aandachtsgebied tot over het plangebied. Het plangebied maakt daarbij geen nieuwe risicobronnen mogelijk. Het milieuthema omgevingsveiligheid is daarom niet relevant voor deze ontwikkeling.

5.4 Bedrijven - en milieuzonering

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door activiteit- en milieuzonering. Onder activiteit- en milieuzonering verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende activiteiten enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast.

Activiteit- en 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.

In de directe omgeving van het plangebied zijn enkele bedrijven gelegen, te weten:

- Garage Rivierenwijk: Jutfaseweg 178 (locatie wordt herontwikkeld)
- Top Team Fitness Center: Jutfaseweg 178 (locatie wordt herontwikkeld)
- Scouting Hoograven: Verlengde Hoogravenseweg 225
- Stadsbedrijf gemeente Utrecht: Vaartscherijnstraat 1
- Technische Handelonderneming Romal: Verlengde Hoogravenseweg 223

Scouting Hoograven en Technische Handelonderneming Romal
Wanneer gekeken wordt naar het typologie bedrijven in relatie tot de afstand tot het plangebied, dan kan zondermeer gesteld worden dat dergelijke bedrijven niet belemmerend zijn voor de voorgenomen ontwikkeling van het plangebied.

Stadsbedrijf gemeente Utrecht

De bedrijfsactiviteiten van het Stadsbedrijf aan de Vaartscherijnstraat 1 zijn als een categorie 3.1 bedrijf gecategoriseerd. Een dergelijk bedrijf kent een indicatieve hindercontour van 50 meter tot een rustige woonwijk. Het plangebied aan de Reitdiepstraat is op minimaal 45 meter tot dit bedrijf gelegen.

Specifiek voor deze situatie geldt dat ter plaatse van de dichterbij het stadsbedrijf gelegen woning aan de Vaartscherijnstraat 2 al voldaan moet worden aan de geldende milieunormen voor bijvoorbeeld geur en geluid. Daarnaast geldt dat de bestaande portiekflat langs de Jutfaseweg op nagenoeg gelijke afstand tot het stadsbedrijf is gelegen is de woningen in de toekomstige situatie. De nieuwbouw zal dus geen extra belemmering opleveren voor de bedrijfsvoering van het stadsbedrijf en het woon- en leefklimaat in het plangebied zal niet verslechteren. Aangezien de nieuwbouw een aanzienlijke betere geluidswering zal krijgen dan de huidige bebouwing, kan geconcludeerd worden dat het woon- en leefklimaat alleen maar zal verbeteren.

5.5 Archeologie en monumenten

De gemeente Utrecht heeft ter bescherming van de archeologische waarden en verwachtingen een Chw bestemmingsplan Algemene regels Utrecht opgesteld voor het hele grondgebied van de gemeente, waarmee de wettelijk vereiste bescherming wordt geboden. Dit Chw bestemmingsplan Algemene regels Utrecht wordt meegenomen in de eerste wijziging van het omgevingsplan. De archeologische regels en waarden komen dan terug in het omgevingsplan van de gemeente Utrecht.

De archeologische waardenkaart van de gemeente Utrecht ligt ten grondslag aan de plankaart in het Chw bestemmingsplan Algemene regels Utrecht en aan het Omgevingsplan. 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.

Het plangebied ligt op de archeologische waardenkaart van de gemeente Utrecht in verschillende verwachtingszones. Dit zijn een zone met een hoge archeologische verwachting en een archeologische verwachting.

Gelet op de ligging binnen een verwachtingszone dient archeologisch onderzoek uitgevoerd te worden. Uit reeds uitgevoerd bureauonderzoek is het volgende gebleken:

Vanwege de ligging op de Houten stroomgordel heeft het plangebied een hoge archeologische verwachting op archeologische resten en/of sporen uit de periode Neolithicum-Vroege-Middeleeuwen. Eventuele resten en/of sporen uit deze tijd worden verwacht in de top van de oeverafzettingen die rond -0,2 en -0,8 m NAP (vanaf ca. 2,1 m –Mv) aanwezig zijn. In de omgeving van het plangebied ligt de Limesweg, maar deze wordt niet in het plangebied verwacht. Ook zijn vondsten

bekend uit de periode Neolithicum- Bronstijd in de omgeving. De aanwezigheid van nederzettingen uit de periode Neolithicum-Romeinse Tijd in de buurt van de Limesweg is dus niet ondenkbaar. Vanaf het maaiveld is een ophogingspakket aanwezig, dat plaatselijk al tot 70 à 80 cm –MV recent verstoord is, zoals uit boringen en bouwtekeningen blijkt. Naast en onder de recente verstoringen zouden echter nog archeologische resten uit de Nieuwe Tijd en Late- Middeleeuwen aanwezig kunnen zijn. In het plangebied heeft namelijk de molen 'De Oude Keizer' uit 1661 en de gelijknamige

dakpannenfabriek uit 1878 gestaan. Deze stonden aan de Vaartsche Rijn, en funderingsresten hiervan worden met name in het noordoosten van het plangebied verwacht op basis van historisch kaartmateriaal. Maar daaromheen zouden ook nog grondsporen behorende tot de fabriek aanwezig kunnen zijn. Langs de Vaartsche Rijn zouden ook vondsten uit de Late-Middeleeuwen aanwezig kunnen zijn. Eventuele resten en/of sporen zouden al vanaf het maaiveld aanwezig kunnen zijn. Het plangebied heeft dus ook een hoge archeologische verwachting op archeologische resten uit de Late- Middeleeuwen-Nieuwe Tijd.

Als onderdeel van het omgevingsplan-traject zal een proefsleuven-onderzoek uitgevoerd worden om vast te stellen of uit te sluiten dat er in het plangebied een archeologische vindplaats aanwezig is. Op basis van de resultaten van dit onderzoek besluit de bevoegde overheid of een archeologisch vervolgonderzoek in de vorm van een opgraving noodzakelijk is. Dit kan ook voor een deel van het plangebied van toepassing zijn.

5.6 Bodemkwaliteit

De milieu hygiënische bodemkwaliteit ter plaatse van het plangebied bepaalt met name de financiële haalbaarheid van de voorgenomen ontwikkeling. In het verleden zijn er ter plaatse van het plangebied al verschillende bodemonderzoeken plaatsgevonden. Om een goed beeld te krijgen van de bodemgesteldheid is reeds een historisch vooronderzoek conform de NEN5725 uitgevoerd. Uit dit vooronderzoek zijn verschillende verdachte locaties naar voren gekomen die in een actualiserend bodemonderzoek onderzocht zijn. Het actualiserend onderzoek is van 4 mei 2021 (ref: 171131_R_EGZ_0356). De conclusie is dat de locatie licht tot matig verontreinigd met zware metalen, PAK en PCB. De locatie is daarmee geschikt voor het beoogde gebruik: wonen met tuin. Asbest is niet aangetroffen. PFAS is niet verhoogd aangetroffen. Het grondwater is niet verontreinigd. Uit het uitgevoerde

actualiserend bodemonderzoek blijkt dat er geen zaken zijn die de uitvoerbaarheid van het plan beïnvloeden. Na sloop moet aanvullend onderzoek worden verricht ter plaatse van de gesloopte opstallen.

5.7 Klimaatadaptatie en Water

Het klimaat verandert, we krijgen vaker te maken met extreme droogte, hitte en heftige regenbuien. Samen met partners en inwoners werkt de gemeente aan een stad die bestand is tegen al deze veranderingen. Het is belangrijk om de ruimte om ons heen de komende decennia zo aan te passen, dat de huizen, straten, planten en dieren deze veranderingen aan kunnen. Een herontwikkelingslocatie leent zich bij uitstek om aan dit uitgangspunt invulling te geven.

De woningen moeten het hemelwater en afvalwater gescheiden aanbieden aan de straatzijde. Het hemelwater wordt bij voorkeur bovengronds afgevoerd en vanaf maaiveld geïnfiltreerd. Middelen om vanaf maaiveld te infiltreren zijn waterpasserende verharding en wadi's. Vanwege een slecht waterdoorlatende bodem in de huidige situatie zal wel grondverbetering moeten plaatsvinden. Om bij extreme neerslag wateroverlast te voorkomen kan een overloop naar het oppervlaktewater aangelegd worden.

Vegetatiedaken is een van de mogelijkheden om hemelwater vast te houden binnen het gebied. Ondergrondse berging en infiltratie van IT-riolen of andere systemen heeft niet direct de voorkeur. De uiteindelijke keuze voor het type infiltratie is onder andere afhankelijk voor de keuze van het energiesysteem die ook een ruimtevraag op daken kan hebben. Het is een streven om geen dak onbenut te laten. Invulling van de oplossingen voor de infiltratie wordt momenteel onderzocht en verder uitgewerkt.

Voor de specifieke eisen aan de huisaansluitingen (kleur, materiaal, diepte, diameter, ontstopping stuk etc.) wordt verwezen naar het HIOR

(Handboek Inrichting Openbare Ruimte; zie <http://www.utrecht.nl/handboek-openbare-ruimte/>).

5.8 Flora & fauna en stikstof depositie

Aangezien alle aanwezige gebouwen in het plangebied gesloopt zullen worden, heeft er in het verleden reeds ecologisch onderzoek. Quicksan juli 2017 en nader onderzoek vleermuizen nov 2017, plaatsgevonden. Het onderzoek naar vleermuizen is in 2021 geactualiseerd. Uit dit onderzoek is naar voren gekomen dat er in de te slopen gebouwen vier zomer- en vijf paarverblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis aanwezig zijn. Gelet hierop zijn, in het kader van mitigatie, conform het vleermuisprotocol in de omgeving van het plangebied in totaal 28 tijdelijke vleermuisnestkasten opgehangen. Ten behoeve van de sloop van de gebouwen is op 25 januari 2022 een provinciale ontheffing op grond van de Wet natuurbescherming aangevraagd en verleend.

In 2022 is een stikstofonderzoek uitgevoerd. Aangezien de AERIUS-Calculator sindsdien meerdere keren is geactualiseerd, zal dit onderzoeken geactualiseerd worden. Andere uitkomsten worden op voorhand niet verwacht.

5.9 Bomen

Binnen het plangebied staan meerdere bomen van verschillend formaat en kwaliteit. Middels een bomeninventarisatie is onderzoek verricht naar de waarde, conditie en verplantbaarheid van de aanwezige bomen.

- Ten behoeve van de voorgenomen herontwikkeling zij in totaal 84 bomen geïnventariseerd;
- 2 van de bomen worden, los van de planontwikkeling, door de gemeente gekapt en gecompenseerd binnen het plangebied;
- 35 bestaande bomen in het plangebied kunnen behouden blijven;



Legenda te kappen bomen

- Bomen te rooien met kapvergunning
- Bomen te rooien zonder kapvergunning
- Te onderzoeken of bomen behouden kunnen worden

Afbeelding 15: Kaart met overzicht te kappen bomen



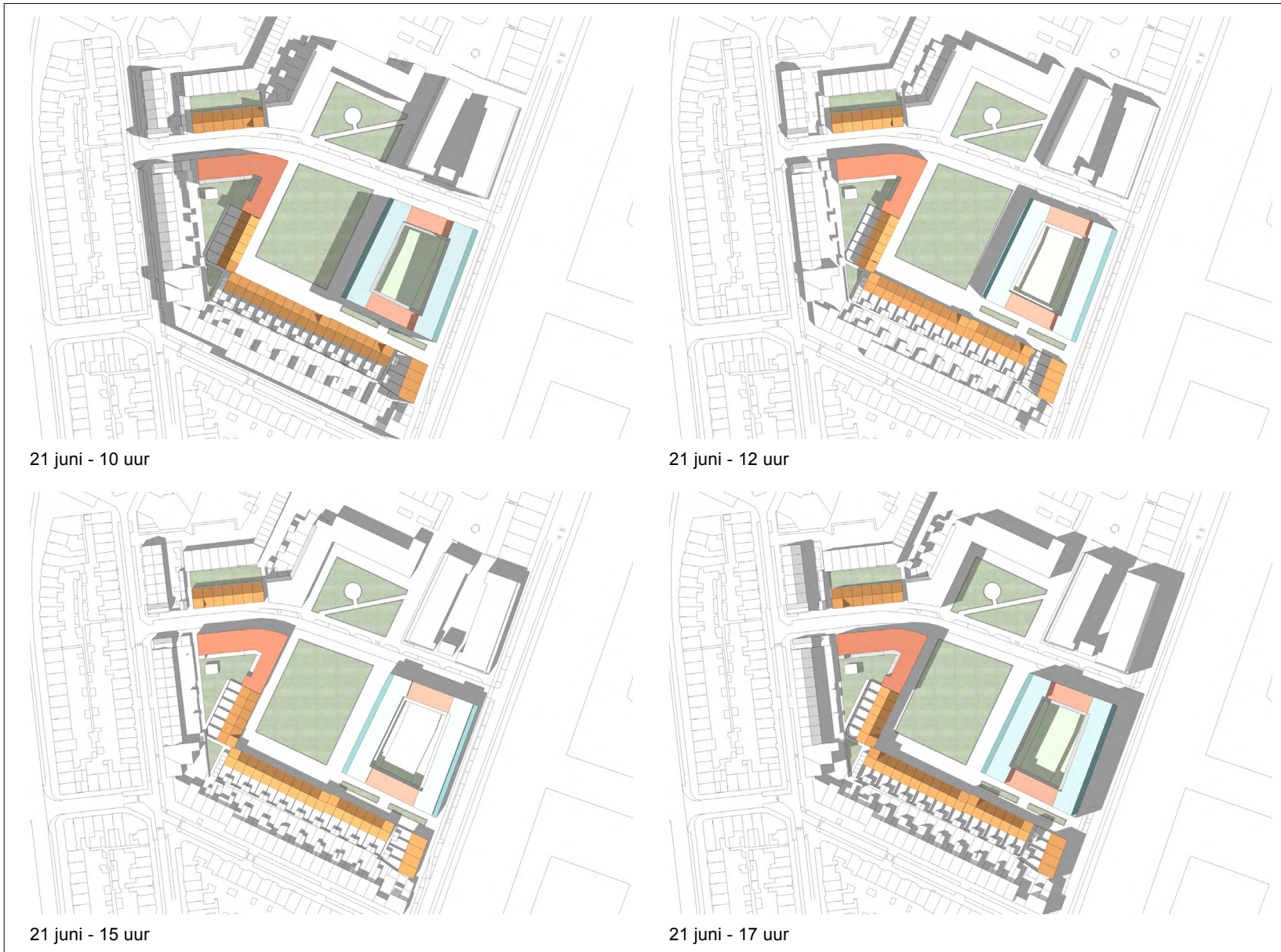
Legenda nieuwe bomen

- Bestaande bomen
- Nieuwe bomen
- Te onderzoeken of bomen behouden kunnen worden

Afbeelding 16: Kaart met overzicht nieuw te planten en te behouden bomen

- Vanwege de herontwikkeling van het plangebied worden door Bo-Ex 47 (waarvan 40 kapvergunning plichtig) bomen gekapt. Merendeels van deze bomen moeten gekapt worden vanwege de toekomstige bebouwing. Bo-ex zal zorgdragen voor de herplant van ten minste 40 bomen, waarvan zoveel mogelijk binnen het plangebied. De compensatie gebeurt volgens het compensatie-beleid van de gemeente Utrecht (beleidsregel herplant naar waarde). Hoofdzakelijk wordt er met 3e grootte bomen gecompenseerd. Dit in verband met de beschikbare ondergrondse groeiruimte. De nieuwe bomen komen verspreid in het plangebied: in de tuinen, in de secret garden, in het plantsoen en in de straat.
- Voor de bomen buiten het plangebied en de te behouden bomen binnen het plangebied wordt een plan opgesteld, hoe deze beschermd kunnen worden en in goede staat behouden kunnen blijven.
- De inrichting van het openbaar gebied wordt nader uitgewerkt in het inrichtingsplan openbaar gebied. Daarin wordt o.a. exact bepaald waar (en tevens type, plantmaat ed.) de te compenseren bomen geplaatst worden.
- De definitieve bomeninventarisatie is onderdeel van het omgevingsplan.

Conform het gemeentelijk beleid is er een kapvergunning nodig voor bomen met een stamdoorsnede van meer dan 15 cm op 1,3 m hoogte. Bij een grotere stamomtrek is een kapvergunning niet benodigd als de boom op grond staat dat in eigen bezit is en de boom jonger is dan 50 jaar. De bomen worden gecompenseerd volgens de regels van de gemeentelijke herplantplicht. Het opnieuw planten van bomen of andere vormen van groen gebeurt op de plek waar gekapt wordt of in de buurt daarvan. Bij uitzondering kan het ook op een andere plek. De nieuwe bomen moeten geplant worden binnen 36 maanden na het verkrijgen van de kapvergunning. In de te verwijderen bomen en struiken kunnen in het voorjaar vogels nestelen. De beplanting moet daarom buiten het broedseizoen (15 maart – 15 juli) worden weggehaald of in het broedseizoen eerst gecontroleerd worden op de aanwezigheid van nestelende vogels. In de bomen en struiken zitten geen jaarrond beschermde nesten of verblijfplaatsen van beschermde dieren. Ecologisch werkprotocol noodzakelijk, is voorwaarde opheffing provincie.



Afbeelding 17: Vier kaarten met bezonningstudies genomen op 21 juni om 10.00 uur, 12.00 uur, 15.00 uur en 17.00 uur

5.10 Kwaliteit van de leefomgeving

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

Sociale veiligheid

Het realiseren van woningen in de plinten van de appartementen-gebouwen, en het plaatsen van de eengezinswoningen aan het plantsoen en het autoluwe zone gebied zorgen voor het zicht op straat een sterke relatie tussen het groengebied en de woningen. Dit bevordert de sociale veiligheid. Het afsluiten van achterpaden of gemeenschappelijke tuinen helpen de sociale veiligheid te verhogen

Bezonnning

De bestaande 4 bouwblokken, ten zuiden van de Reitdiepstraat, zijn noord zuid georiënteerd. Hierdoor is de slagschaduw ten noorden van de blokken beperkt. Het meest westelijke blok staat op enige afstand van de woningen aan de Berkelstraat waardoor de slagschaduw geen invloed heeft op de omliggende bebouwing. Het bestaande bouwblok ten noorden van de Reitdiepstraat heeft in het voor- en na- jaar een slagschaduw op de bestaande bebouwing op de hoek van de Berkelstraat.

In de nieuwe situatie begeleid de bebouwing de Reitdiepstraat en het plantsoen. Aan de westzijde en de zuidzijde komt de bebouwing dicht op de bebouwing van de Berkelstraat en de Hoendiepstraat te staan. In de zomermaanden valt er in de ochtend enige schaduw op de achtertuinen op de hoeken van de Berkelstraat en de Hoendiepstraat. Voor de overige omliggende bebouwing valt er geen slagschaduw op percelen en/of gevels. (zie bijlage afbeelding 20)

In het voor- en na- jaar staat de zon lager en is de slagschaduw langer. In maart en september valt er in de namiddag ook enige schaduw op de bestaande gevel van de appartementen ten noorden van de Reitdiepstraat. Aan de zuidzijde van het plan, de woningen aan de Hoendiepstraat, geldt dat er geen slagschaduw op het perceel en/of de gevel valt ten gevolge van de nieuwe bebouwing. (zie bijlage afbeelding 21)

Alle direct omliggende woningen voldoen aan de woningen 'lichte TNO-norm', wat betekent dat er in de periode van 19 februari tot 21 oktober tenminste twee uur per dag zonlicht op de gevel (voor, danwel achtergevel) kan schijnen.

Privacy

Tevens is afgesproken om de trappenhuisen zoveel mogelijk in de het bouwblok te integreren en blinde kopgevels toe te passen richting de Berkelstraat. Dit heeft ook een positief effect op de privacy ofwel inkijk vanaf de nieuwbouw op de bestaande tuinen en bebouwing.

Windhinder

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

VN-verdrag handicap/ toegankelijkheid

Utrecht wil een stad zijn die toegankelijk is voor iedereen. Utrecht werkt sinds 2007 aan die toegankelijkheid, eerst met Agenda 22 en nu met het VN-verdrag handicap. Dit verdrag is in 2016 vastgesteld. Inmiddels is het Handboek Openbare Ruimte (HOR) geactualiseerd en vormt het toetsingskader voor de openbare ruimte rondom het bouwplan. Daarmee wordt geborgd dat het VN-verdrag handicap van toepassing is op deze ontwikkeling.

5.11 Gezondheid

Vanuit een gezondheidsperspectief is het belangrijk dat toekomstige bewoners op een prettige manier kunnen wonen en verblijven op deze plek. 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.

Kijkend naar de gezondheidsbescherming is deze plek gezien de afstand tot drukke wegen geschikt voor woningen voor meer kwetsbare groepen. Ook geluid van een spoor is niet aanwezig op deze plek. Het toevoegen van sociale woningen op deze gezonde plek met daarbij verschillende woningen die geschikt zijn voor meer kwetsbare groepen (woonvorm Lister en gezinnen met jonge kinderen) is daarom zeer passend. Met betrekking tot de woningen is het van belang dat er ramen open kunnen en er aan beide zijden daglicht naar binnen kan vallen. Dit heeft ook voordelen voor de geluidsbelasting. Elke woning heeft een geluidluwe zijde. Deze uitgangspunten hebben een positieve werking op de lichamelijke en psychische gezondheid van de bewoners.

Het plan heeft de volgende maatregelen op het gebied van gezondheidsbevordering: In het plan wordt groen toegevoegd, volgens het principe: groen, tenzij. Groen heeft een positief effect op de gezondheid van mensen. Het toevoegen van groen is niet alleen goed voor de toekomstige bewoners, maar ook omwonenden kunnen profiteren van het groen in het plangebied. Dit groen wordt ingezet om mensen met elkaar in contact te brengen en voor sporten, spelen en bewegen. Daarnaast wordt bewegen gestimuleerd door het gebruik van de fiets gemakkelijk te maken, door logisch gepositioneerde en gemakkelijk toegankelijke fietsenbergingen aangesloten op de in de toekomst ingerichte fietsstraat op de Jutfaseweg.

Mensen voelen zich prettig in een omgeving als deze aansluit op de eigen wensen. Het is daarom belangrijk om ook de wensen van de buurt en de nieuwe bewoners mee te nemen zodat hier een community kan ontstaan, wat kan bijdragen aan de sociale cohesie in de buurt. Dit heeft een positief effect op de gezondheid. Daarnaast is er in het plan aandacht voor sociale veiligheid. Dit is een onderwerp wat leeft in de buurt. In het plan komen woningen in de plint, volgens het ogen op straat principe. Daarnaast worden er verschillende loop- en fietsroutes toegevoegd, dit kan ook bijdragen aan verbeterde veiligheidsgevoelens. De poort en het binnenterrein van het appartementenblok worden afgesloten.

5.12 Duurzaamheid

Algemene duurzaamheid en energie

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

Op verzoek van Bo-Ex heeft BlueTerra onderzoek gedaan naar de mogelijkheden om de toekomstige bebouwing te laten voldoen aan het wettelijk kader (BENG) en de in de Pup 2020 openomen ambities. In de notitie 'Slotnotitie duurzaamheidsaspecten Reitdiepstraat' van 23-04-2021 worden 4 varianten nader beschouwd, te weten WKO, Luchtwarmtewaterpomp, Stadswarmte en Ventilatiwarmtepomp. De systemen zijn getoetst op stichtingskosten, kosten voor de huurder, TCO voor Bo-Ex, Risico's en Comfort en een overall beoordeling. In de overall beoordeling scoort de lucht/water warmtepomp over de hele breedte van de te ontwikkelen woningen goed. Bij de appartementen verschuift het zwaartepunt iets naar bodemwarmte. Het warmtenet is

voor de rijwoningen en appartementen lager beoordeeld i.v.m. de jaarlijkse lasten voor de huurders en het ontbreken van koeling.

Op basis van het voorgaande onderzoek wordt het plan verder uitgewerkt met lucht water warmte pompen voor alle woningen. De keuze voor dit energiesysteem is als volgt te motiveren; Het warmtenet ligt niet nabij de ontwikkeling. Aansluiten levert veel onzekerheid op in tijd geld en tijd. De WKO (gesloten systeem, bodemwarmtewisselaar) kan niet door de beperking in diepte voor het boren van de bronnen. Een deel van de woningen is te groot is voor ventilatiewarmte pompen. De lucht water warmtepomp biedt daarbij de beste kansen voor de eengezinswoningen om te voldoen aan de EPV wat in de volgende fase wordt onderzocht. Voor de appartementen wordt nog nader onderzocht of conform het Utrechts Energieprotocol de open WKO is meegenomen en in het kader van geen dak onbenut, onderzocht of extra zonnepanelen geplaatst kunnen worden.

Voor de inrichting van de openbare ruimte is onderzocht welke materialen vrijkomen en geschikt zijn voor hergebruik. De voorstellen voor hergebruik worden in het BInG-overleg ingebracht. Dit betreft o.a. verhardingen, lichtmasten en straatmeubilair. Voor de gebouwen wordt voldaan aan de milieuprestatie-eis (MPG). In de verdere uitwerking wordt geanticipeerd op de verwachting dat de MPG-norm met ingang van 2025 verder wordt aangescherpt.

Hittestress

Door de grote stenige oppervlaktes is het in de steden op zomerse dagen enkele graden warmer dan erbuiten. Er worden geen harde eisen gesteld aan temperatuurverlaging, wel zorgt het toevoegen van groen voor temperatuurverlaging. In de toekomstige situatie zal de oppervlakte aan verharding in het plangebied afnemen. Afhankelijk van het gekozen energieconcept worden de daken geheel of gedeeltelijk vol gelegd met zonnepanelen. Deze zonnepanelen zorgen dan afhankelijk van het gekozen energieconcept voor de gehele of

gedeeltelijke energievraag van de woningen. Daken die niet benut worden voor energie opwek worden zoals in de Pup is afgesproken, gebruikt voor andere doeleinden zoals groene en of blauwe dak oplossingen. Bij de inrichting van het openbaar gebied wordt nader bekeken hoe de combinatie van afwatering, berging en de teruggave van hemelwater aan de nabije groene omgeving gerealiseerd kan worden en wat hiervoor nodig is, zo ook om verdroging te voorkomen. Kijken we naar de bezonning van de bebouwing in relatie tot de straten en deel van het groene park dan zien we dat vanaf het voorjaar en in zomermaanden er schaduw ontstaat aan de westzijde van het groene park en de daarnaast gelegen straat. Alle woningen voldoen minimaal aan de Beng 1 eis waarbij de ook wordt voldaan aan de To juli eis. Hieraan wordt voldaan via actieve koeling.

Circulair bouwen

Binnen dit plan geven we circulariteit vorm door het opstellen van een oogstkaart en opstellen EMVI-criteria m.b.t. de sloop. Voor de nieuwbouw wordt tijdens het ontwerpproces proactief gestuurd op circulariteit en advies in het ontwerpteam over circulaire optimalisaties. Omdat er nog geen keuzes zijn gemaakt voor verificatiemethoden wordt er als uitgangspunt gehanteerd dat er op basis van de Milieuprestatie Gebouwen (MPG) en de Building Circularity Index® (BCI Gebouw) wordt gemeten en gestuurd. Voor dit project is de ambitie om een MPG van 0,5 te halen.

5.13 Kabels en leidingen

Het betreft een volledig particulier initiatief. Het eventueel aanpassen/verleggen van aanwezige kabels en leidingen ten behoeve van deze ontwikkeling is de verantwoordelijkheid van de initiatiefnemer. In de omgeving van het plangebied zijn geen planologische relevante kabels en leidingen gelegen die van invloed zijn op de planontwikkeling. Wel is uit een klic-melding gebleken dat er verschillende kabels en leidingen binnen het plangebied liggen die afgesloten moeten worden en/of verlegd moeten worden. Tevens zal een aanwezig trafo-ruimte een nieuwe plaats binnen het plangebied krijgen. De nieuwe plek van de trafo-ruimte is geïntegreerd in appartementengebouw op de hoek van de Jutfaseweg en Reitdiepstraat. Hierover zijn reeds afspraken gemaakt en de restricties behorende bij een trafo ruimte worden in acht genomen.

5.14 Milieueffectrapportage

Het voorkomen van aantasting van het milieu is van groot maatschappelijk belang. De m.e.r.-procedure is bedoeld om het milieubelang volwaardig en vroegtijdig in de plan- en besluitvorming in te brengen om belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu te voorkomen. De wettelijke eisen ten aanzien van de m.e.r. zijn vastgelegd in paragraaf 16.4 van de Omgevingswet en in hoofdstuk 11 van het Omgevingsbesluit.

De wet maakt onderscheid tussen een milieueffectrapportage voor een project of voor plannen en programma's. Als het besluit rechtstreeks een activiteit toestaat die op grond van het Omgevingsbesluit mer-(beoordelings)plichtig zijn, dan is sprake van een project-mer-(beoordeling). Als deze activiteiten slechts indirect mogelijk worden gemaakt, omdat daarvoor eerst nog een vergunning voor een omgevingsplanactiviteit nodig is, is sprake van een kaderstellend plan. In dat geval geldt de plan-mer-(beoordeling).

Of een besluit over een project mer-(beoordelings)plichtig is kan worden afgeleid uit bijlage V van het Omgevingsbesluit. In deze bijlage is een tabel opgenomen met 4 kolommen.

Als het project of de activiteit in kolom 1 en het besluit in kolom 4 beschreven staan. Dan kan op basis van kolom 2 en 3 worden bepaald of er sprake is van een mer-plicht of een mer-beoordelingsplicht.

Planvoornemen

Het besluit over dit project vindt plaats doormiddel van een omgevingsplan. Het besluit staat rechtstreeks activiteiten toe die op grond van het Omgevingsbesluit mer-(beoordelings)plichtig zijn. Er is dus mogelijk sprake van een project-mer-(beoordeling).

In deze situatie betreft het project, vanwege de aard van de functie en de omvang van de bebouwing, een stedelijk ontwikkelingsproject. Een stedelijke ontwikkelingsproject komt voor in categorie J11 van bijlage V in het Omgevingsbesluit. Kolom 3 wijst 'aanleg, wijziging of uitbreiding' aan als gevallen waarin sprake is van de mer-beoordelingsplicht. Hiervan is in deze situatie sprake. Geconcludeerd wordt dus dat sprake is van een project-mer-beoordeling.

De initiatiefnemer van een mer-beoordelingsplichtig project moet zijn voornemen schriftelijk mededelen aan het bevoegd gezag. De mededeling is vormvrij maar met eisen aan de inhoud. In deze mededeling staat de informatie die het bevoegd gezag nodig heeft om te bepalen of de initiatiefnemer een milieueffectrapport (MER) moet maken.

Het bevoegd gezag moet binnen 6 weken na ontvangst van de mededeling de mer-beoordelingsbeslissing nemen. De mededeling maakt als bijlage onderdeel uit van de stukken bijbehorende bij de planologische procedure en wordt tegelijkertijd met het ontwerpbesluit bekend gemaakt.

6. Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Eigenaar van het erfpachtrecht waarop de bestaande woningen en de groene binnenterreinen zijn gelegen is woningcorporatie Bo-Ex. Bo-Ex is volledig eigenaar van de gronden en opstallen waarop het bedrijfsgebouw is gelegen. De Reitdiepstraat, de Jutfaseweg en de parkeerterreinen tussen de woonflats zijn volledig eigendom van de gemeente. Het traforuimte grenzend aan de garageboxen is in eigendom van netbeheerder Stedin.

De kosten voor het project worden gedragen door de initiatiefnemer. Met de initiatiefnemer is op 21 juni 2019 een intentieovereenkomst gesloten, waarin een voorschot op de plankosten overeen is gekomen. In de daarop aansluitende anterieure overeenkomst, die nu wordt voorbereid, worden afspraken gemaakt over het verder verhalen van de gemeentelijke plankosten (voor zover niet door leges gedekt dan wel anderszins verzekerd zijn) en het bijdragen aan de bovenwijkse kosten. Door het tekenen van een anterieure overeenkomst wordende financiële uitvoerbaarheid en de economische uitvoerbaarheid voldoende aannemelijk gemaakt. De ondertekening van de anterieure overeenkomst vindt plaats voordat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gaat.

Een nadeelcompensatie is onderdeel van de onderzoeken t.b.v. het omgevingsplan. Mocht er nadeel optreden dan zijn de kosten voor rekening van de initiatiefnemer.

6.2 Anterieure afspraken

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

- Bij uitgifte gemeentegrond moet de initiatiefnemer een grondprijs aan de gemeente betalen. Voor sociale huurwoningen en voor middenhuur woningen geldt de grondprijs uit de grondprijzenbrief.
- Het toekomstige openbaar gebied wordt - na herinrichting door de initiatiefnemer - aan de gemeente overgedragen.
- Het verhalen van de gemeentelijke plankosten, een eventuele bijdrage aan bovenwijkse voorzieningen en een vrijwaring voor de gemeente van toegekende planschadeclaims.
- Locatie-specifieke afspraken die niet publiekrechtelijk kunnen worden vastgelegd. Hierbij gaat het onder meer programmatische uitgangspunten op het gebied van woonprogramma en doorstroming van sociale huurwoning naar midden huurwoningen, maatwerk parkeeroplossingen, het plaatsen van deelauto's, en het gebruik van de fietsenstalling.
- De grondtransacties die moeten plaatsvinden ter uitvoering van het plan van initiatiefnemer (inclusief de financiële consequenties).

6.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De participatie van dit project heeft plaats gevonden met de omwonenden (vooral woonachtig in de Reitdiep-, Berkel- en Hoendiepstraat) en enkele terugkerende huurders.

In september 2019 is een buurtwandeling gehouden waarbij de participanten vrijuit is gevraagd naar waar de behoeften liggen. Punten die hier duidelijk naar voren kwamen, waren: het behouden zoveel mogelijk groen en bomen, een speelplek voor basisschooljeugd, aansluiten op de huidige omgeving, woningdifferentiatie liefst met koopwoningen en middenhuur naast de sociale huur en oplossing voor het parkeerprobleem vooral de 'wildparkeerders'.

In januari 2020 is een plan gepresenteerd afwijkend in opzet ten opzichte van het plan uit 2010. In het plan van januari 2020 waren geen eengezinswoningen opgenomen maar duplexwoningen en een grote bouwmassa van corridorgebouwen langs de Jutfaseweg. Het groene plein in het midden werd met deze oplossing nog extra vergroot. Dit plan stuitte op weerstand wegens minder privacy vanwege de duplexwoningen en het dichtter tegen de achtertuinen bouwen van de Berkelstraat. Omwonenden gaven eerder voorkeur aan de blauwdruk van het oude plan en een kleiner oppervlak openbaar groen dan deze variant. Door in het huidige stedenbouwkundig ontwerp weer terug te gaan naar de blauwdruk van het oude plan, maar wel het parkeren op te lossen tussen de gebouwen en het terugbrengen van de eengezinswoningen ontstaat voldoende privacy (zo min mogelijk inkijk vanaf een balkon of galerij op de eerste verdieping), functioneel gebruik van openbaar groen en is het bewoners parkeren niet in het straatbeeld opgelost.

Dit plan is ter informatie voorgelegd in december 2020 waarbij dit goed is ontvangen. Er waren nog vragen over schaduwwerking van enkele omwonenden welke met een aanpassing in stramienbreedte in het plan en afstemming met de betrokkene is opgelost.

Als vervolg op de aangegeven oplossing hebben de omwonenden van de Berkelstraat een plan bedacht, de secret garden voor het stuk gemeenschappelijk groen tussen de achtertuinen Berkelstraat en de achtertuinen nieuwbouw. Dit initiatief is door Bo-Ex positief ontvangen. Begin 2022 heeft er met de omwonenden een overleg en afstemming over de 'secret garden' en toegangen van achtertuinen plaatsgevonden. Dit wordt in de VO-DO fase verder opgepakt.

De volgende stap is de omwonenden informeren over de bouwenvelop een toelichting te geven op de uitgangspunten en de stappen die nog volgen.



Berkelstr 58- 80
Groene gevel, wilde
wingerd



Berkelstr 44-56_
Groene gevel wintergroen,
bv. Clematis/kamperfoelie/
winterjasmijn



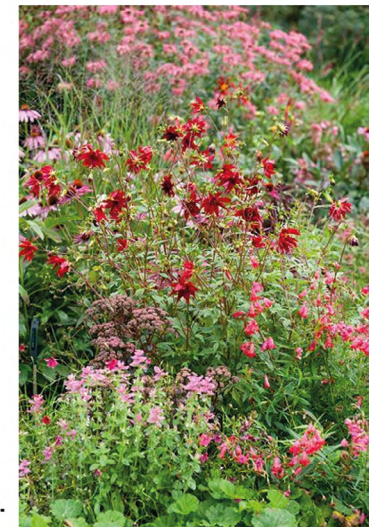
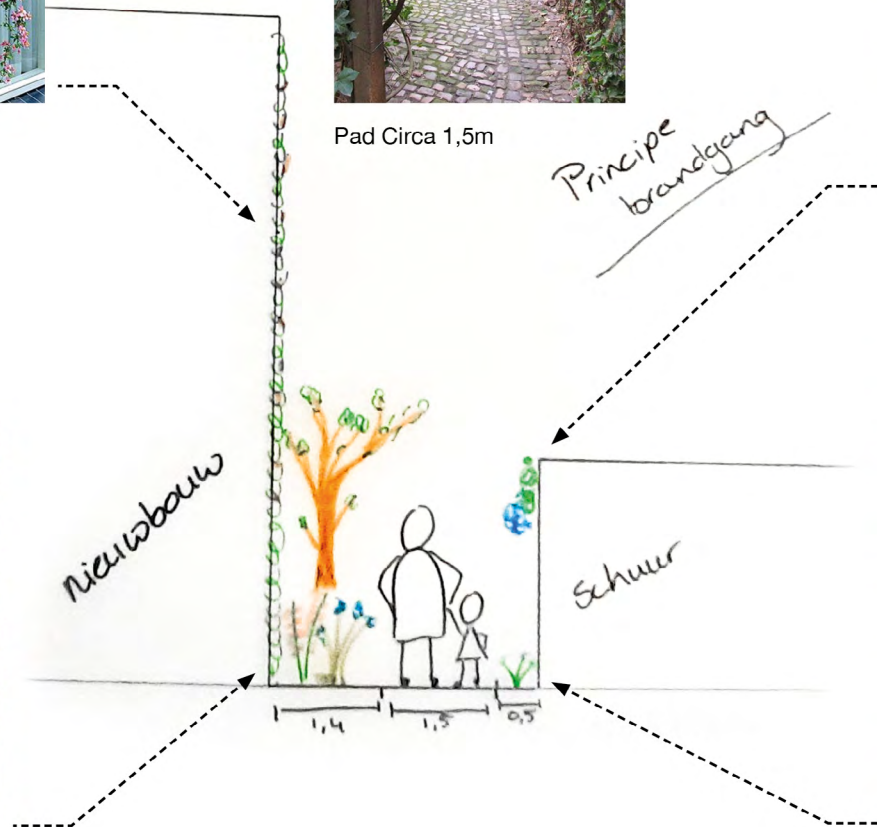
Pad Circa 1,5m



Blauwe regen langs
schuren Berkelstraat



Strook van $\pm 1.4\text{m}$ wilde bloemen



Strook van $\pm 0.5\text{m}$ wilde bloemen

7. Verantwoording proces

7.1 Het gevolgde samenwerkingsproces

De gemeente is vooral kaderstellend. Zo zijn de 'programmatische uitgangspunten' opgesteld in overleg met de ontwikkelaar. Ook is vooraf aan omwonenden gevraagd wat hun aandachtspunten zijn. Vervolgens is de bouwenvelop samengesteld door de ontwikkelaar en beoordeeld door de gemeente.

7.2 Het gevolgde participatieproces

De initiatiefnemer zorgt voor de participatie en communicatie. De gemeente Utrecht is faciliterend. Door de initiatiefnemers wordt een zorgvuldig participatieproces met omwonenden en belanghebbenden doorlopen. De beschrijving hiervan is opgenomen in paragrafen 6.3 en 8.2.

Uiteindelijk doel van de participatie is kwaliteitsverbetering van de gebiedsontwikkeling en aansluiting vinden bij wat er leeft in de omgeving. Het participatieniveau in de fase van de Bouwenvelop is voor omwonenden en belanghebbenden ingezet op informeren. Echter, omwonenden is ook gevraagd hun ideeën te geven over de programmatische uitgangspunten en over de stedenbouwkundige schets. Deze reacties zijn zo goed mogelijk meegenomen.

De bouwenvelop wordt gedurende vier weken ter visie gelegd door de gemeente Utrecht. Via een wijkbericht zal de gemeente de omwonenden informeren en hen uitnodigen voor een informatieavond. Op deze informatieavond zal initiatiefnemer een toelichting geven op de bouwenvelop. Belanghebbenden kunnen vragen stellen en hebben schriftelijk de mogelijkheid om vóór de vaststelling van de bouwenvelop door het college van B&W een reactie in te dienen. Wanneer reacties worden ingediend wordt hier omschreven wat de inhoud van de reactie is en de gemeentelijke reactie daarop. Na het vaststellen van de bouwenvelop volgt het juridisch planologisch traject voor het wijzigen van het omgevingsplan en (bij coördinatie) de vergunning-procedures.

8. Vervolgtraject

8.1 Planproces

De initiatiefnemer van dit project is voornemens om op de beschreven locatie 154 nieuwe woningen te ontwikkelen en te realiseren. De ontwikkeling past niet in het bestemmingsplan 'Rivierenwijk' (12 juli 2007), dat per 1 januari 2024 deel uitmaakt van het (tijdelijke) omgevingsplan gemeente Utrecht. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken, is een wijziging van dit omgevingsplan nodig.

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.

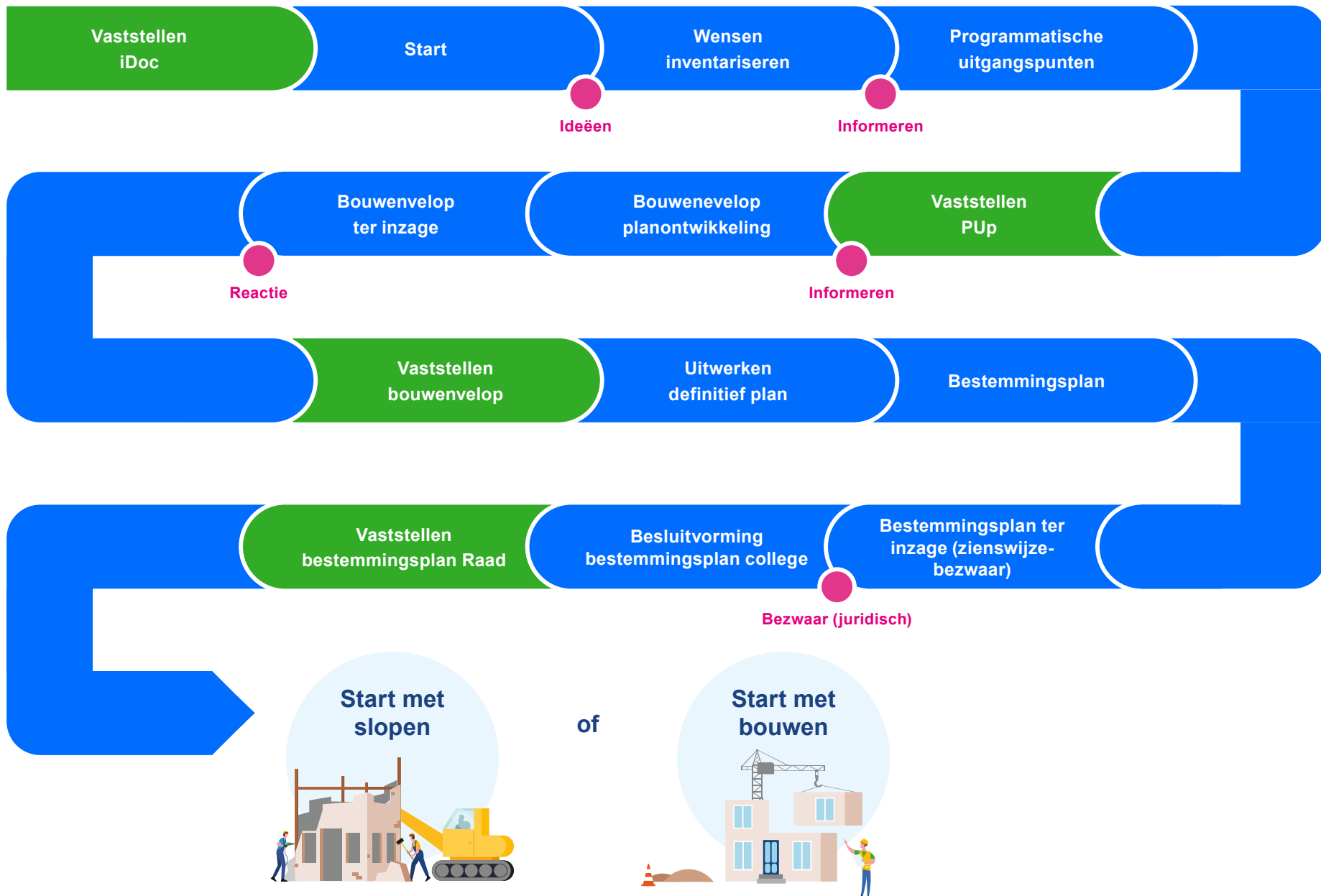
Nadat de bouwvelop is vastgesteld, kan gestart worden met het de wijziging van het omgevingsplan. Hiervoor maken wij gebruik van het instrument TAM-IMRO plan. Dit instrument wordt gebruikt voor wijzigingen van het omgevingsplan voor nieuwe gebiedsontwikkelingen. Voor elke gebiedsontwikkeling wordt een apart wijzigingsbesluit van het omgevingsplan aan de raad voorgelegd. De procedure van een TAM-IMRO plan moet voldoen aan de vereisten van de Omgevingswet. Aangevoerd moet worden dat de wijziging uitvoerbaar is, past binnen de vastgestelde beleidskaders en voldoet aan het uitgangspunt van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Hiervoor worden eventueel aanvullende onderzoeken uitgevoerd. Deze onderzoeken worden aangeleverd door de initiatiefnemer. Dit geldt ook voor de aanmeldnotitie in het kader van de vormvrije m.e.r.-beoordeling.

Na vaststelling van de wijziging van het omgevingsplan kunnen de procedures voor de omgevingsvergunningen worden doorlopen. Onder de Omgevingswet is de bouwtechnische beoordeling losgeknipt van de beoordeling van de omgevingsactiviteit (of er voldaan wordt aan een goede toedeling van functies aan locaties). Er zijn dan twee vergunningen nodig: een omgevingsvergunning voor de (technische) bouwactiviteit en een omgevingsvergunning voor de omgevingsplanactiviteit. Dat levert twee activiteiten op: de technische bouwactiviteit en de omgevingsplanactiviteit voor een bouwwerk.

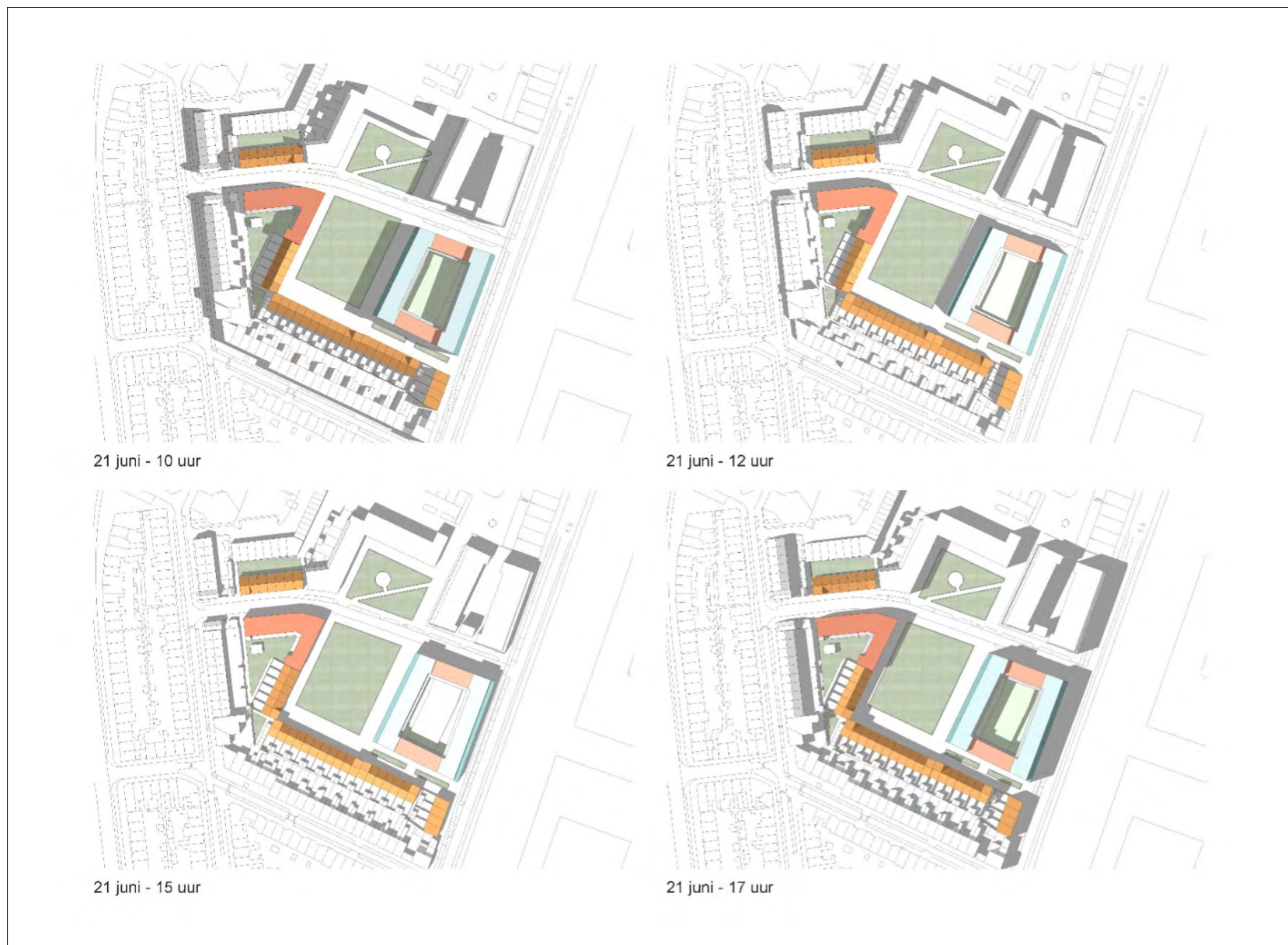
8.2 Participatieproces

Met nieuwsbrieven en informatie op de projectensite van Bo-Ex, waar ook de nieuwsbrieven terug te vinden zijn, worden belangstellenden op de hoogte gehouden. Nieuwe en huidige bewoners worden betrokken bij de uitwerking van de nieuwe speelvoorziening die in het aan te leggen plantsoen wordt opgenomen. Voor de inrichting van de binnentuinen grenzend aan de achtertuinen van de bewoners van de Berkelstraat wordt een werkgroep geïnitieerd en begeleid door de initiatiefnemer (Bo-Ex). In deze werkgroep maken de deelnemers nadere afspraken en wordt vormgegeven aan de inrichting, erfafscheidingen, ontsluitingen, de groene kopgevels die aan deze ruimten grenzen en het beheer. De werkgroep zal bestaan uit omwonenden van het plangebied, Bo-Ex en waar nodig architect en medewerkers van de gemeente Utrecht.

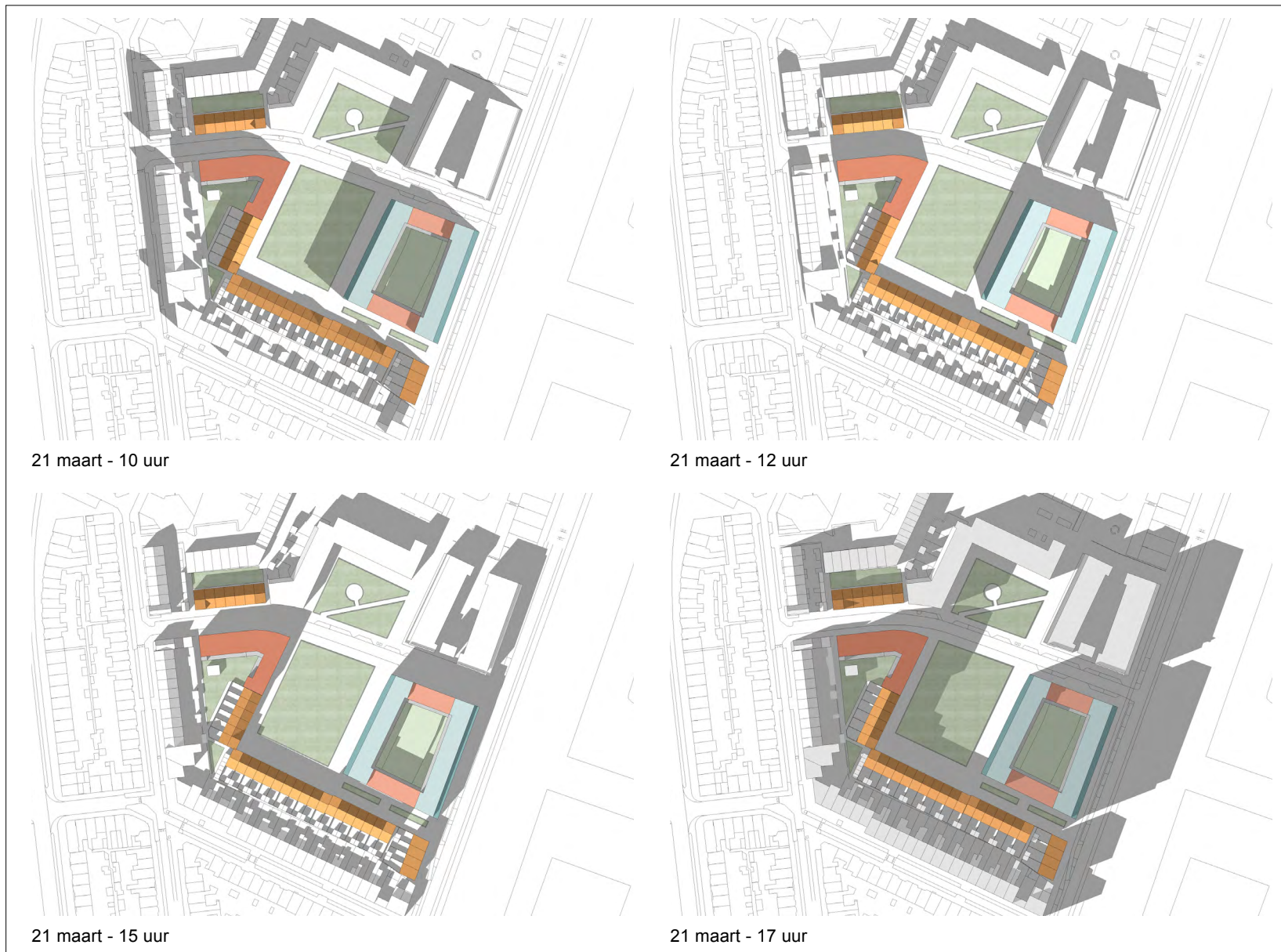
Bij de start van de zienswijzeperiode voor het ontwerp-bestemmingsplan wordt er een informatiemoment georganiseerd. Voor het bestemmingsplan traject en de aanvraag omgevingsvergunning gelden de reguliere en wettelijke mogelijkheden tot inspraak.



Afbeelding 19: Schematische weergave van de projectplanning



Afbeelding 20: Vier kaarten met bezonningstudies genomen op 21 juni om 10.00 uur, 12.00 uur, 15.00 uur en 17.00 uur



Afbeelding 21: Vier kaarten met bezonningstudies genomen op 21 maart om 10.00 uur, 12.00 uur, 15.00 uur en 17.00 uur

