

Vaststelling TAM- omgevingsplan Köglaan en Manegelaan

Vaststellingsrapport

Versie: maart 2026

Inhoud vaststellingsrapport

1	SAMENVATTING.....	3
1.1	INHOUD VAN HET VASTSTELLINGSRAPPORT	3
1.2	KORTE SCHETS VAN DE ZIENSWIJZEN.....	3
1.3	BELANGRIJKSTE WIJZIGINGEN.....	3
2	BEOORDELING VAN DE ZIENSWIJZEN	4
ZIENSWIJZE 1	VERENIGING VAN AMATEURTUINDERS DE PIONIERS	4
ZIENSWIJZE 2	INDIENER VAN ZIENSWIJZE MET KENMERK 34037502.....	7
3	WIJZIGINGEN IN HET ONTWERP	9
3.1	AMBTSHALVE WIJZIGINGEN VAN DE MOTIVERING.....	9
3.1.1	<i>Wijziging paragraaf 2.3.2.2.8 Bodem, ondergrond en water</i>	<i>9</i>
3.1.2	<i>Wijziging paragraaf 2.3.2.2.9 Energie in nieuwbouw</i>	<i>11</i>
3.1.3	<i>Wijziging paragraaf 5.19 Circulaire economie.....</i>	<i>14</i>
3.1.4	<i>Wijziging paragraaf 5.20 Energie</i>	<i>16</i>
4	TOELICHTING	19
4.1	WAT IS EEN VASTSTELLINGSRAPPORT?	19
4.2	DE VASTSTELLINGSPROCEDURE.....	19
4.3	WIJZE VAN BEOORDELING VAN ZIENSWIJZEN	19
4.4	PRIVACY	19

1 Samenvatting

1.1 Inhoud van het vaststellingsrapport

In het vaststellingsrapport staan:

1. samenvattingen van de zienswijzen en de reactie van de gemeente op de zienswijzen en
2. de wijzigingen die de gemeente in het ontwerp aanbrengt.

In hoofdstuk 4 is algemene informatie over zienswijzen en over de procedure opgenomen.

1.2 Korte schets van de zienswijzen

Termijn voor het indienen van zienswijzen

De ontwerp wijziging heeft van vrijdag 12 december 2025 tot en met donderdag 22 januari 2026 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn konden zienswijzen over het ontwerp aangeboden worden aan de gemeenteraad.

Hoeveel zienswijzen zijn er ingediend?

Er zijn 2 zienswijzen tijdig ingediend.

1.3 Belangrijkste wijzigingen

Er zijn geen wijzigingen in de regels van het plan aangebracht.

De motivering van het TAM-omgevingsplan is geactualiseerd als dat nodig was omdat er nieuwe wettelijke regels in werking zijn getreden of als er nieuw beleid is vastgesteld. Zie paragraaf 3.1.

2 Beoordeling van de zienswijzen

Zienswijze 1 Vereniging van amateurtuinders De Pioniers

Het volkstuinenpark van de vereniging grenst direct aan het plangebied Kögllaan 26. Het volkstuinenpark maakt deel uit van stedelijke hoofdgroenstructuur van de gemeente Utrecht en vervult een erkende (het park beschikt over het Nationaal Keurmerk Natuurlijk Tuinieren) ecologische en recreatieve functie. De voorgenomen ontwikkeling heeft volgens de vereniging directe gevolgen voor het gebruik en de belevingswaarde van de (aangrenzende) tuinen, het leefklimaat, de natuurwaarde en de ecologische verbindingen.

De zienswijze is vergelijkbaar met hun reactie op het Stedenbouwkundig Programma van Eisen Kögllaan 26. De reactie van de gemeente daarop is hieronder daarom in grote lijn overgenomen.

1. De geplande bebouwing aan de Kögllaan is te massaal en te hoog.

De geplande bebouwing vindt de vereniging erg massaal voor deze relatief kleine bouwkvavel van 3629m²: bouwblokken van 4 en zelfs 6 verdiepingen hoog, maar liefst 132 studentenkamers, 61 appartementen en een commercieel-maatschappelijke ruimte van 144m², waarvan de invulling nog onbekend is.

Reactie

De gemeente heeft de opgave om veel woningen te bouwen. Hiermee is het evident dat de stad daardoor gaat veranderen. De hoogte van de woningen sluiten aan bij de woningen in de omgeving. Daarbij is gekeken naar de woningen rondom het Kardinaal Alfrinkplein (rotonde), de woningen aan de Kardinaal de Jongweg en de woningen aan de Sartreweg. Hier staan meerdere gebouwen van 6 tot 8 bouwlagen. Bewust hebben we gekozen voor een getraptheid in de wooncomplexen in samenhang met het bestaande 2-laagse gebouw van het Leger des Heils en het hoogste gebouw aan de rotonde, de entree van de stad. Daarom hebben de studentenwoningen maximaal 4 lagen en het Woonin-complex 6 lagen. Vanwege de schaduwwerking op het volkstuinenpark is als uitgangspunt genomen dat de bovenste laag van het gebouw van Woonin terug wordt gelegd, zodat de schaduw van het gebouw binnen de schaduwcontouren van de bestaande bomen blijven.

2. De aantasting van de privacy van leden met een tuin die aan de sloot grenst beperken.

De vereniging wil graag dat er concrete maatregelen in het plan worden opgenomen om de privacy van haar leden te waarborgen:

- een bredere strook langs de sloot die vrij van bebouwing wordt gehouden en die bovendien voor bewoners en derden niet toegankelijk is;
- een andere situering van de buitenruimtes van de bewoners;
- als er balkons komen: een situering die rekening houdt met de privacy van de leden;
- een geluidsscherm langs de sloot (zie ook onder punt 3).

Reactie

Langs de watergang zal aan de zijde van de nieuwbouw over de gehele lengte van het project een strook van minimaal 4 meter ingericht worden als een natuurlijke oever. Deze strook zal in verband met sociale veiligheid achter de woningen afgesloten worden met een hoog hek en niet toegankelijk zijn voor de bewoners van beide complexen. Alleen voor onderhoud aan de gebouwen dan wel voor onderhoud aan de natuurvriendelijke oever zal het pad langs de gebouwen incidenteel toegankelijk zijn.

De nieuwe woningen moeten voldoende kwaliteit krijgen met goede buitenruimtes, waaronder balkons. Het inwilligen van de eisen die het volkstuinenpark wil stellen zou afbreuk doen aan die kwaliteit.

Voor de reactie op het geluidsscherm zie onze reactie bij punt 3.

3. Er zijn maatregelen nodig om geluidhinder te voorkomen.

De vereniging maakt zich ernstig zorgen over de geluidshinder die de bewoners van de 132 studentenkamers kunnen veroorzaken op deze afgelegen locatie. Studenten zorgen ongetwijfeld voor veel 'levendigheid', zoals (barbecue)feesten in de zomer met luide muziek. Dat gebeurt ook op andere

afgelegen locaties, zoals bijvoorbeeld bij de studentenwoningen in het voormalige provinciekantoor in Rijnsweerd-Noord.

Geluidhinder zal tot ernstige verstoring van de fauna op het tuinenpark, een oase van rust in stedelijk gebied, kunnen leiden. Het gevolg hiervan is een mogelijke teruggang in omvang en verscheidenheid van de populatie. Op het tuinenpark zijn 60 vogelsoorten gesignaleerd, waarvan 25 soorten op het park broeden. Er zijn 16 soorten dagvlinders geteld. Voorts leven er heel veel andere dieren, waaronder diverse soorten amfibieën en zoogdieren.

Ook zal het tuingenot van de leden en hun gezin door geluidhinder ernstig kunnen worden aangetast. Indertijd ervoeren onze leden ook veel geluidsoverlast van Hostel De Hoek van het Leger des Heils. Er is toen een geluidsscherm geplaatst.

De vereniging wil dat er maatregelen worden genomen om geluidhinder te voorkomen, zoals:

- de geplande strook van 4 meter langs de sloot verbreden,
- een andere situering van de buitenruimtes van de bewoners en
- langs de sloot op de locatie Kögllaan een goed functionerend geluidsscherm dat ook een positieve invloed heeft op de privacy van de leden met een tuin langs de sloot.

Reactie

De gemeenteraad heeft ervoor gekozen om de groei van de stad vooral binnenstedelijk te laten plaatsvinden, mede om de waardevolle landschappen rond de stad te ontzien. Het is onontkoombaar dat mensen dicht op elkaar komen te wonen in een stad die verdicht. En dat dat soms ook tot overlast kan leiden. Het is goed dat mensen elkaar aanspreken mocht dat het geval zijn – zoals bij het voorbeeld van grote feesten met luide muziek – en daarvan melding maken bij de juiste instanties als daarvan sprake is. Ook goede afspraken over en weer kunnen helpen.

De studentenhuizen zijn straks het eigendom van een groep investerende ouders. Zij voeren samen met de beheerder van SGW.nl intensief beheer over de woningen. Daarmee zullen zij erop toezien dat er, net zoals bij de vergelijkbare projecten op de Veemarkt, strikte regels komen die worden nageleefd. Daarmee verwachten wij dat de overlast tot een minimum beperkt zal blijven.

Om tegemoet te komen aan de zorgen van de Pioniers met betrekking tot geluidhinder bij de studentenwoningen zal aan de achterzijde op de grens met de Pioniers een vergelijkbaar geluidsscherm geplaatst worden als bij het Leger des Heils met een hoogte van 180 cm.

4. Geen nieuwe toegang vanuit Kögllaan 26 naar het volkstuienenpark.

In paragraaf 3.2 van het Stedenbouwkundig Programma van Eisen Kögllaan 26 staat: “De planlocatie ligt op een prominente plek aan de entree van de stad. Dit stelt eisen aan het gebouw in ruimtelijke opzet, beeldkwaliteit, en toegankelijkheid. Tegelijk ligt het plangebied geïsoleerd ten opzichte van de omgeving. De uitgangspunten maken het mogelijk om eventuele toekomstige verbindingen met de omgeving te maken, o.a. richting het tuinenpark 'De Pioniers'.”

De vereniging vindt recreatief medegebruik van het tuinenpark prima. Wandelaars zijn van harte welkom en kunnen via de hoofdingang aan de Kögllaan 30 via de achteringang aan de Sartreweg het park inlopen.

Een ingang tot het tuinenpark via de Kögllaan 26 is niet wenselijk. De (student)bewoners kunnen het tuinenpark dan als hun achtertuin gaan zien en gebruiken met alle gevolgen van dien. Zie de opmerkingen onder punt 3. Door een extra ingang neemt ook de onoverzichtelijkheid en daardoor de onveiligheid toe, terwijl het tuinenpark al regelmatig te maken heeft met vandalisme en inbraken in de tuinhuisjes en het verenigingsgebouw.

Reactie

In het Stedenbouwkundig Programma van Eisen is een wens van de gemeente verwoord, om met een toegang aan de zuidzijde van het volkstuienenpark het groen in de stad toegankelijker te maken voor de omwonenden. De gemeente zal de tuinders en de omwonenden tijdig betrekken bij de voorbereiding van een besluit over de aanleg van deze toegang. Het TAM-omgevingsplan gaat hier niet over. Dit gaat over de inrichting van het gebied. In de voorlopige inrichtingsplannen voor de Kögllaan is geen verbinding met de zuidzijde van het tuinenpark opgenomen.

5. Bezinning en hoeveelheid licht tuinen Pioniers.

De vereniging maakt zich zorgen over de hoogtes van de bouwblokken. Bouwhoogtes van gebouwen met 4 en 6 verdiepingen hebben ongetwijfeld invloed op de bezinning van de tuinen op het tuinenpark.

Na overleg met Explorius over de bezonning is het plan enigszins aangepast en is er een nieuwe zonnestudie gekomen. De vereniging vraagt om te verduidelijken wat de verschillen in de hoeveelheid licht zijn tussen de huidige situatie en de situatie na de realisering van de nieuwbouw. Het ligt voor de hand dat door de hoge bebouwing ook op bewolkte dagen de hoeveelheid licht afneemt. De vereniging heeft hierover geen meetresultaten ontvangen.

Reactie

Een bezonningsstudie geeft niet de meetresultaten die hier gevraagd worden. In een verdichtende stad kunnen we niet voorkomen dat er meer schaduw ontstaat voor bestaande functies in de omgeving. Er zijn ook geen specifieke landelijke wettelijke normen die de maximale schaduwwerking van nieuwbouw op de bestaande omgeving vastleggen. Er is ook niet zoiets als een absoluut recht op zonlicht in de tuin. Vaak wordt de TNO-norm gehanteerd, maar deze norm geeft aan of een woning voldoende daglicht houdt in de woonkamer na realisatie van de nieuwbouw. Dus deze norm is niet van toepassing op volkstuinen.

Om tegemoet te komen aan de belangen van de aangrenzende volkstuinen is in het omgevingsplan vastgelegd dat de bovenste laag van het gebouw van Woonin terug wordt gelegd. Hiermee bereiken we dat de schaduw van het gebouw binnen de schaduwcontouren van de bestaande bomen blijft.

6. Aantasting van de natuur op de bouwlocatie.

De vereniging maakt zich zorgen over de (mogelijke) aantasting van flora en fauna op de bouwlocatie en de invloed die dit heeft op de natuur op het volkstuinenpark. Het kappen van bomen op de bouwlocatie, gelegen nabij het zeer drukke Kardinaal Alfrinkplein en de Kardinaal de Jongweg, zal zorgen voor een toename van de hoeveelheid CO₂, niet alleen op de bouwlocatie maar ook op het tuinenpark, hetgeen zijn invloed zal hebben op de flora en fauna. Herplanting van 'jonge sprietjes' zal dit niet kunnen compenseren. En compensatiemaatregelen op de Manegelaan al helemaal niet. Locatie Kögllaan 26 maakt, net als het volkstuinenpark, deel uit van de stedelijke hoofdgroenstructuur en vormt, tezamen met het tuinenpark, een ecologische verbinding tussen park Voorveldse polder, de groenstructuur van de Kardinaal de Jongweg en het Griftpark. Het massieve bouwplan zal een negatieve invloed hebben op deze ecologische verbinding en daarom op de flora en fauna op het tuinenpark. Compensatie op de Manegelaan heeft geen zin als een schakel (in casu Kögllaan 26) in deze ecologische verbinding ontbreekt.

Reactie

Het klopt dat een nieuw aan te planten boom niet dezelfde hoeveelheid CO₂ kan wegwerken als een nieuwe boom. Daarom stelt de gemeente met de beleidsregel "Herplant naar waarde" de eis dat een boom bij herplant dezelfde boomgrootteklassen moet hebben als de gekapte boom en dat de stamomtrek een bepaalde minimum maat heeft. Onder de te kappen bomen behoren ook essen met een matige conditie en daardoor een beperkte toekomstverwachting van 5 tot 10 jaar, vanwege de essentaksterfte. Deze bomen worden nu vervangen door gezonde bomen. Daarnaast worden alle aan de Kögllaan te kappen bomen aan de Kögllaan gecompenseerd.

Op dit moment is de oever aan de kant van de scouting een opstaande rand. Deze oever krijgt een flauwer talud. Daardoor kunnen dieren gemakkelijker vanuit het water het land op komen. Daarnaast is het terrein van de scouting nu vooral grasland. Daar willen we met de aanleg van wadi's tussen de nieuwbouw en bloemrijk grasland en andere lage begroeiing meer variatie in aanbrengen. De groenstructuur tussen de Kardinaal de Jongweg en de Kögllaan gaan we met het verwijderen van het fietspad ten gunste van extra groen versterken. Daarnaast wordt ook de biodiversiteit met de nieuwe inrichting van de wadi's en groen tussen de woonblokken versterkt. Het groen tussen de Kögllaan 26 en de appartementen aan de Sartreweg blijft gehandhaafd. Dus ondanks de nieuwbouw aan de Kögllaan blijven de verschillende groengebieden goed met elkaar verbonden.

7. Resumerend: het plan is in strijd met artikel 4.2 van de Omgevingswet.

Er is geen sprake van een evenwichtige toedeling van functies (artikel 4.2 van de Omgevingswet), omdat:

- a. de schaal en intensiteit niet passen bij de overgangszone tussen stedelijke bebouwing en groen-recreatief gebied;
- b. er onvoldoende rekening is gehouden met bestaande ecologische en recreatieve functies;

- c. er onvoldoende maatregelen zijn genomen om de negatieve effecten op de omgeving te beperken (privacy, geluidshinder, bezonning en lichttoetreding, verstoring of aantasting van flora en fauna en ecologische structuren).

Reactie

Dit project past binnen de opgave die de gemeente heeft om woningen te bouwen. Het project voorziet daarbij in woningen voor groepen die veel last hebben van het woningtekort: studenten en mensen die aangewezen zijn op een sociale woning.

Uit de reacties op de punten 1, 2 en 6 blijkt dat het project stedenbouwkundig goed ingepast is in de omgeving en dat de impact op de omgeving gezien het belang van het project aanvaardbaar is. Om tegemoet te komen aan het verzoek om geluidwering zal bij de studentenwoningen op de grens met de Pioniers een geluidscherm geplaatst worden.

8. Afsluiting; de vereniging wordt graag op de hoogte gehouden.

De vereniging vertrouwt erop dat de gemeenteraad de zienswijze meeneemt in de besluitvorming en voor de nodige aanpassingen in het plan zal zorgen.

Graag wordt de vereniging van het verdere verloop op de hoogte gehouden.

Reactie

Dit vaststellingsrapport maakt deel uit van de stukken die de gemeenteraad betreft bij het besluit over de vaststelling van de wijziging van het omgevingsplan. Indieners krijgen een melding als de stukken voor besluitvorming naar de gemeenteraad gaan.

*De gemeente geeft de informatie over het proces van deze wijziging van het omgevingsplan alleen op de wettelijk voorgeschreven manier door publicaties op de gemeentelijke website, overheid.nl en de website *Regels op de kaart*.*

Conclusie

Deze zienswijze geeft geen aanleiding om het ontwerp te wijzigen.

Zienswijze 2 Indiener van zienswijze met kenmerk 34037502

Indiener woont dicht bij het plandeel aan de Kögllaan, aan de andere kant van het spoor.

1. De geplande bebouwing aan de Kögllaan is te massaal en te hoog.

De bouwhoogte en omvang van de geplande bebouwen tast het woonplezier en de waarde van de woningen van de omringende bewoners aan, omdat het uitzicht en lichtinval drastisch zal verminderen of zelfs volledig weggenomen wordt. De omvang houdt een verdubbeling in van het aantal meters dat er op dit moment staat (Leger des Heils).

Daarnaast is er op dit moment al heel veel overlast van het Leger des Heils. Dit zal alleen nog maar toenemen met de beoogde doelgroep, namelijk meer dan 130 studenten.

Reactie

Zie de reactie op punt 1 van Zienswijze 1.

2. Het geplande gebouw met parkeergarage is te hoog.

Aan de oostkant van het plangebied is een pand van 6 verdiepingen hoog gepland met een parkeergarage en een commercieel gedeelte waardoor het gebouw extra hoog moet zijn. Dat pand zal volledig het zicht vanuit de woning van indiener blokkeren. Hierdoor is er een drastische vermindering van lichtinval en uitkijk.

Gezien de specifieke doelgroep, waaronder studenten, die hier komt wonen is een parkeergarage niet nodig. Studenten hebben doorgaans geen auto en kunnen de bus, die letterlijk voor de deur stopt, gebruiken. Ook wordt volgens de tekening extra parkeergelegenheid gecreëerd op de openbare weg.

Reactie

Van drastisch verminderde uitzicht en lichtinval kan geen sprake zijn met een afstand van de woning van de indiener van deze zienswijze tot de nieuwbouw van minimaal 75 meter, waarbij de woning van de indiener van de zienswijze ook nog eens aan de westzijde van de nieuwbouw ligt.

Ook het uitzicht wordt vanwege de afstand maar in zeer geringe mate beperkt. Daarbij is de nieuwbouw aan de zijde van de indiener het laagst met 4 lagen en 6 lagen bij de rotonde.

3. Het plan veroorzaakt een toename van overlast.

Er is op dit moment al heel veel overlast van het Leger des Heils. Dit zal alleen nog maar toenemen met de beoogde doelgroep, namelijk meer dan 130 studenten.

Reactie

Zie de reactie op punt 3 van Zienswijze 1.

4. Het plan tast de gemeentelijke groenstructuur aan.

Dit plan, zoals beoordeeld in het door de gemeente opgestelde Natuurwaardenonderzoek, veroorzaakt een aantasting van de gemeentelijke groenstructuur. Het kost jaren voordat de (opnieuw) geplante bomen om een positieve invloed hebben op het zicht.

Reactie

Zie de reactie op punt 6 van Zienswijze 1.

Het klopt dat de nieuw te planten bomen niet hetzelfde zicht geven als nu. Maar 11 van de te kappen bomen betreffen essen met een matige conditie en daardoor een beperkte levensverwachting vanwege essentaksterfte. Deze bomen zouden naar verwachting binnen een termijn van 5 tot 10 jaar toch al vervangen moeten worden. Dus het beeld zou ook zonder nieuwbouw al gaan wijzigen. De zieke bomen worden nu vervangen door gezonde bomen.

Conclusie

Deze zienswijze geeft geen aanleiding om het ontwerp te wijzigen.

3 Wijzigingen in het ontwerp

3.1 Ambtshalve wijzigingen van de motivering

3.1.1 Wijziging paragraaf 2.3.2.2.8 Bodem, ondergrond en water

3.1.1.1 Toelichting wijziging

De gemeenteraad heeft op 20 november 2025 een nieuw beleid vastgesteld.

3.1.1.2 Wijziging

In paragraaf 2.3.2.2.8 *Bodem, ondergrond en water* worden de onderstaande wijzigingen aangebracht:

Omgevingswet

In het omgevingsplan wordt getoetst of de bodemkwaliteit geschikt is of geschikt gemaakt kan worden voor de geplande functies. Het gemeentelijk bodembeleid gaat uit van de volgende algemene uitgangspunten uit de Omgevingswet:

- Nieuwe bodemverontreiniging moet worden voorkomen en indien toch bodemverontreiniging ontstaat, moet de bodem direct worden gesaneerd. Hierbij moet gekozen worden voor de variant verontreiniging verwijderen. Deze zorgplicht is opgenomen in de Omgevingswet.
- Bij gevoelig gebruik moet bodemonderzoek worden uitgevoerd. De bodem moet geschikt zijn (of worden gemaakt) voor het beoogd gebruik.
- Hergebruik van (schone of licht verontreinigde) grond kan bij onverdachte terreinen plaatsvinden op basis van de bodemkwaliteitskaart en het bodembeheerplan.

Beschermen, benutten, beheren en beter maken van de ondergrondse ruimte – Beleidsnota Ondergrond 2025-2035

De gemeente heeft de wettelijke taak om de onder- en bovengrond die samen onze (openbare) ruimte vormen, op zorgvuldige wijze te benutten, te beschermen, beter te maken en te beheren. De Beleidsnota ondergrond 2025-2035 vormt het kader voor regie op de kwaliteit en gebruik van ruimte in de ondergrond. We willen de ruimte onder de grond goed inrichten en de ondergrond gezond houden. Met dit beleid zorgen we dat Utrecht ook in de toekomst een aantrekkelijke stad blijft om in te wonen, te werken en te verblijven.

In de beleidsnota ondergrond zijn hiervoor drie ambities opgenomen:

1. De ondergrond is integraal onderdeel van ruimtelijke keuzes. We gaan uit van één openbare ruimte die bestaat uit de bovengrond én de ondergrond. In onze plannen voor de stad houden we vanaf het begin rekening met de ondergrond. En we maken zoveel mogelijk gebruik van de kwaliteiten ervan. We werken daarin samen met netbeheerders. Ook gebruiken we een 3D-ondergrond model. Daarmee kunnen we zien wat er in de grond ligt en daar rekening mee houden.
2. Bodemkwaliteiten beschermen en verbeteren. We maken de bodem schoon als deze (ernstig) vervuild is en voorkomen verdere vervuiling. Daarnaast beschermen we de kwaliteiten van de ondergrond om ze te kunnen gebruiken voor bijvoorbeeld biodiversiteit, klimaatadaptatie, drinkwater en bodemenergie.
3. Gebruik van ondergrondse ruimte ordenen voor het gezamenlijk realiseren van de opgaven van de stad. We gaan zorgvuldig om met de ruimte onder de grond. We bepalen op welke plekken we voorrang geven aan een specifieke functie, zoals de waterleiding of het riool. Ook kijken we waar we functies kunnen combineren om ruimte te besparen. We bundelen bijvoorbeeld kabels en leidingen in kabelgoten.

Het energiesysteem van de toekomst - Beleidsnota Warmte 2025-2035

In Utrecht werken we aan een toekomst waarin iedereen zijn woning of gebouw duurzaam en betaalbaar kan verwarmen. Het gebruik van de bodem voor de opslag van energie, gaat in Utrecht

een belangrijke bijdrage leveren aan de warmtetransitie, in zowel de nieuwbouw als bestaande bouw. Niet in alle buurten is voldoende opslagcapaciteit voor bodemenergie beschikbaar om in de volledige warmtevraag van gebouwen in een buurt te kunnen voldoen. Daarom zijn gebiedsspecifieke keuzes nodig om zo doelmatig mogelijk gebruik te kunnen maken van bodemenergie, met behoud van een gezonde bodem. In de Beleidsnota warmte 2025-2035 zijn daarom de volgende sturingsprincipes voor bodemenergiesystemen opgenomen:

1. Het efficiënt (doelmatig) gebruik van de ondergrond en een eerlijke verdeling voor bodemenergie.
2. Een goede balans tussen beschermen en benutten van de ondergrond.
3. Het voeren van regie op de ruimtelijke inpassing van bodemenergiesystemen en de benodigde infrastructuur.

Nota Bodembeheerplan 2017-2027 'Grondig Werken 4' (2017) en Aanvulling Nota Bodembeheerplan 2017-2027 beleid PFAS (2020)

In 2017 is de Nota Bodembeheer 2017-2027 'Grondig Werken 4' vastgesteld. De Nota bodembeheer 2012-2022 is met de Nota bodembeheer 2017-2027 geactualiseerd. Utrecht groeit en er wordt zowel in de stad als aan de randen veel gebouwd. Door deze bouwinitiatieven kan de vraag naar bouwgrond periodiek groot zijn. We willen voorkomen dat deze bouwgrond van elders (vaak over lange afstand) wordt aangevoerd. De aanpak in de Nota Bodembeheer 2017-2027 zorgt ervoor dat de benodigde grond duurzaam uit de eigen en uit omliggende gemeenten in de regio kan komen, wat bijdraagt aan een gezonde verstedelijking en een circulaire economie. In 2020 is de Nota uitgebreid met een aanvullende nota over PFAS-stoffen.

~~Daarbij is De Nota Bodembeheer heeft de ambitie om maximaal voordeel te behalen voor mens en milieu, efficiënter te werken (goedkoper, kortere doorlooptijden) en werk met werk te maken. In de Nota bodembeheer staat hoe beschikbare vrijgekomen grond en baggerspecie op en in de landbodem van de gemeente Utrecht mag worden opgeslagen, hergebruikt of toegepast en welke regels en procedures hierbij gelden. De nota is bedoeld voor professionele partijen.~~

~~De gemeente Utrecht volgt zoveel mogelijk het algemene landelijke beleid zoals dat is opgenomen in het Besluit bodemkwaliteit de Omgevingswet. Dit landelijke beleid past echter niet in elke lokale situatie. De wetgever heeft het mogelijk gemaakt om lokaal beleid toe te staan. In Utrecht speelt, naast kan, op basis van de grote vraag naar bouwgrond, mee dat generieke regels, gebiedseigen grond niet altijd kan worden hergebruikt en dat of zijn er te weinig hergebruiksmogelijkheden zijn. Vandaar dat gebiedsspecifiek beleid is vastgesteld. De lokale gebiedsgerichte invulling sluit aan bij de functie, kwaliteit en ontwikkelingen van een gebied. De nota is hierdoor ingedeeld in: gebied specifiek beleid, ander gemeentelijk beleid en landelijk beleid.~~

~~Het gebied specifieke beleid bestaat uit:~~

- ~~• een uitbreiding van het beheergebied en acceptatie van bodemkwaliteitskaarten uit omliggende gemeenten;~~
- ~~• lokale maximale waarden op gebiedsniveau om zo gebruik te maken van de toegestane kwaliteit die past bij de bodemfunctie. Het betreft enkele wijken van Leidsche Rijn en de gemeentelijke hoofdwegen aan de oostzijde van de stad. Met deze lokale maximale waarden sluiten we aan bij de (toekomstige) woonfunctie van de wijken of industriefunctie van de hoofdwegen;~~
- ~~• lokale maximale waarden voor de stofgroepen polychloorbifenylen (PCB's) en organochloor bestrijdingsmiddelen (OCB's) binnen bepaalde gebieden. Bij beide stofgroepen is met de lokale maximale waarden aangesloten bij de gebiedseigen kwaliteit;~~
- ~~• lokale maximale waarden voor het Noorderpark. Aangesloten is bij de gebiedseigen kwaliteit;~~
- ~~• een strengere eis met betrekking tot het gewichtspercentage bodemvreemd materiaal bij het toepassen van grond;~~
- ~~• lokale maximale waarden voor de stofgroep PFAS, waarbij de gehele gemeente als één zone wordt beschouwd. Deze waarden gelden voor de bovenste meter.~~

~~Ander gemeentelijk beleid bestaat uit:~~

- ~~• strengere onderzoekseisen bij bodemonderzoek en hergebruik van arseenhoudende veenlagen~~

afkomstig van bodemlagen dieper dan 2 meter;

- ~~een strengere eis met betrekking tot het volumepercentage bodemvreemd materiaal bij het toepassen van grond;~~
- ~~regels voor het toepassen van grond met zichtbare asbestdeeltjes (dit is geen verplichting, maar een advies. De gemeente heeft hierin een voorbeeldfunctie en verplicht zichzelf wel);~~
- ~~regels voor het toepassen van grond vanuit diepere bodemlagen;~~
- ~~tijdelijke uitname van grond bij kabels- en leidingen cunetten (uitgravingen).~~
- ~~verminderde onderzoeksinspanning voor gebieden met een verhoogde kans op bestrijdingsmiddelen.~~

~~Landelijk beleid geldt voor alle andere gebieden en stoffen die niet onder het gebied specifiek beleid of ander gemeentelijk beleid vallen.~~

Gebiedsplan Gebiedsgericht grondwaterbeheer en visie op duurzaam gebruik van de ondergrond (2016)

~~Het gebiedsplan gebiedsgericht grondwaterbeheer beschrijft de invulling voor het verbeteren en beschermen van hoe de grondwaterkwaliteit en het zorgvuldig benutten van wordt beschermd en verbeterd en hoe de ondergrond zorgvuldig wordt benut voor bijvoorbeeld bodemenergie. Een groot gedeeldeel van de stad, met omvangrijke verontreinigingen in het grondwater, is aangewezen als grondwaterbeheergebied. In het Binnen dit beheergebied hoeft is niet voor alle werkzaamheden waarbij grondwater onttrokken wordt elke grondwateronttrekking een apart saneringsplan te worden gemaakt nodig. Er kan worden deelgenomen aan het gebiedsplan, met een gebruikersbijdrage of een afkoopsom. Door te werken met het Het gebiedsplan kan stelt de gemeente in staat het grondwater in het omliggende schone gebied beter beschermen, want, dat water wordt gebruikt voor drinkwater, beter te beschermen.~~

3.1.2 Wijziging paragraaf 2.3.2.2.9 Energie in nieuwbouw

3.1.2.1 Toelichting wijziging

De tekst in deze paragraaf die het energiebeleid van de gemeente toelicht is geheel vernieuwd omdat de gemeenteraad in 2025 een nieuwe beleidsnota Warmte heeft vastgesteld die de transitievisie Warmte vervangt en ook de tekst over de Regionale Energie Strategie Utrecht (2025) is geactualiseerd.

3.1.2.2 Wijziging

De tekst in paragraaf 2.3.2.9 van het ontwerp is vervangen door onderstaande tekst.

2.3.2.2.9 Energie

Utrecht wil zo snel mogelijk klimaatneutraal zijn. Hiervoor is het belangrijk dat het gebied energieneutraal is en dat betekent dat er op jaarbasis net zoveel energie in het gebied wordt opgewekt als gebruikt. Dit geldt voor:

- de gebouwgebonden energievraag; energievraag van installaties voor verwarming en koeling van ruimtes, ventilatie, warmtapwater en verlichting.
- de gebruiksgebonden energievraag; het verbruik voor 'huishoudelijke' apparatuur (keuken- en kantineapparatuur, computers, kopieerapparaten, printers enz.), bedrijfsapparatuur en machines. Dat wil zeggen: al het energieverbruik binnen het gebouw, exclusief verlichting.
- en het energiegebruik in de openbare ruimte.

Het is daarbij de ambitie de energievraag zo laag mogelijk te houden en de benodigde energie lokaal op te wekken met duurzame energiebronnen. Alle nieuwbouw wordt aardgasloos gebouwd. Utrecht wil alle nieuwbouw geschikt maken voor lage temperatuur systemen en zet bij grote projecten in op seizoensopslag in de bodem. Door de uitdagingen op het Utrechtse elektriciteitsnet sturen wij ook op netbewuste gebouwen die een zo laag mogelijke piekvraag hebben.

In onderstaande tabel staan de belangrijkste energiedoelstellingen van de gemeente Utrecht die relevant zijn voor de planontwikkeling.

Doelstellingen/visies

- Projectontwikkelaars en bouwbedrijven stellen een energieplan op voor een nieuwbouwproject aan de hand van het Utrechts Energie Protocol.

- Nieuwbouw is energieneutraal of beter.

- Bij projecten van meer dan circa 1500 woningequivalenten stelt het college de gemeenteraad voor om een aparte Omgevingsplanwijziging warmtesysteem vast te stellen, en neemt het college de regie over de selectie van een warmtebedrijf die een collectief systeem realiseert.

- Duurzame, betaalbare, betrouwbare en transparante warmtelevering.

- Lage temperatuur warmtesystemen voor nieuwbouw.

- In 2030 168 GWh op te wekken met zonnepanelen op grote daken en 120 GWh op te wekken met zonnepanelen op kleine daken

- Geen dak- of geveloppervlak in de stad mag onbenut blijven

- Netbewust bouwen om elektriciteitsvraag op pieken te verlagen, o.a. door energie op te slaan of vraag te verplaatsen.

- Netbewust laden als eis bij openbare laadpalen

- Plaatsing van traforuimtes heeft een minimale impact op de kwaliteit van de openbare ruimte ('Inpandig, tenzij').

Gemeentelijke document

Utrechts Energie Protocol

Beleidsnota Warmte

Programma zon op dak en netinpassingen 2022-2026

Uitvoeringsprogramma elektriciteitsinfrastructuur en netcongestie 2023-2026

Netcongestie in Utrecht

Op 12 oktober 2021 kondigde TenneT netcongestie af voor het terugleveren (het invoeden van) duurzaam opgewekte elektriciteit op het netwerk in de provincies Utrecht, Flevoland en Gelderland. Op 17 november 2022 kwam TenneT naar buiten met een nieuwe vooraankondiging van congestie voor dit gebied; het elektriciteitsnet heeft zijn maximale capaciteit bereikt ook voor het afnemen van elektriciteit. Dit betekent dat het stroomnetwerk hier op piekmomenten vol is in twee richtingen. Naast de knelpunten op het hoogspanningsnet zijn er ook knelpunten op het net van Stedin. Dit betekent concreet dat nieuwe grootverbruikers met een aansluitcapaciteit vanaf 3x80 Ampère niet in hun elektriciteitsbehoefte kunnen worden voorzien totdat het elektriciteitsnet is uitgebreid. Bovendien geven de netbeheerders aan dat in de provincie Utrecht de groei van kleinverbruik vanaf 2026 de daarvoor gereserveerde netcapaciteit kan overschrijden, wat noopt tot (extra) maatregelen. Voor het eerst kunnen daardoor ook kleinverbruikers, zoals huishoudens en het MKB, door netcongestie worden geraakt.

Beleidsnota Warmte 2025-2025 (20 november 2025)

Met de inwerkingtreding van de Wet gemeentelijke instrumenten warmtetransitie (Wgiw) wordt het Warmteprogramma een verplicht programma onder de Omgevingswet. Gemeenten zijn hierdoor verplicht om voor 31 december 2027 hun Transitievisies Warmte (die volgen uit het Klimaatakkoord) om te zetten naar een Warmteprogramma. De Beleidsnota Warmte is een thematisch onderdeel van de Omgevingsvisie Utrecht en vervangt de Transitievisie Warmte Deel I en II en de Visie op de Warmtevoorziening. Met het vaststellen van de kaders in de Beleidsnota Warmte geeft de Raad de richting aan de vormgeving van de transitie naar een toekomstig CO₂-vrij warmtesysteem in de stad. Op basis van deze kaders kan het college vervolgens concreet invulling geven aan activiteiten en beoogde resultaten voor de komende 10 jaar in het Warmteprogramma. Dit programma wordt iedere 5 jaar herzien.

In de beleidsnota is een voorkeursoplossing voor de invulling van de warmtetransitie per buurt vastgelegd (WAT-kaart) en er is een bronnenstrategie voor de stad uitgewerkt.

De belangrijke kaders in de beleidsnota zijn:

- Inzetten op gezamenlijke (collectieve) warmte-oplossingen
- Duurzame warmtebronnen slim gebruiken en eerlijk te verdelen

- Op tijd ruimte vrijmaken voor aanleg van warmtenetten
- Samen invulling geven aan een warmtekavel en de keuze van het warmtebedrijf
- Samenwerken met buurtinitiatieven
- Aanwijsbevoegdheid gebruiken als dat nodig is
- We kiezen voor publiek eigendom in de warmtetransitie
- Extra aandacht voor energiebesparing en koelte in de zomer
- Duurzame netbewuste energiesystemen voor nieuwbouw

Het integraal sturen op duurzame netbewuste energiesystemen voor de nieuwbouw levert de volgende belangrijke principes voor energiesystemen in de nieuwbouw:

- Klimaatbewust. Het is belangrijk om gebouwen niet alleen te kunnen verwarmen, maar ook te koelen. Door te sturen op collectieve lage-temperatuurwarmteoplossingen met seizoensopslag voorkomen we dat gebouweigenaren in de zomer actief gaan koelen met een airco of luchtwarmtepomp.
- Netbewust. Dit betekent inzetten op energiesystemen die zorgen voor beperking van de piekbelasting van het elektriciteitsnet. Collectieve warmteoplossingen met seizoensopslag verbruiken minder elektriciteit op piekmomenten dan individuele warmteoplossingen en zijn daardoor netbewuster.
- Ruimtebewust. Gemeente Utrecht stuurt aan op maximale benutting van dak en gevels voor energieproductie als deze ruimte niet nodig is voor andere functies. De energie-installaties worden zoveel mogelijk inpandig gerealiseerd en WKO-bronnen bij voorkeur op het perceel.
- Omgevingsbewust. De energievoorziening heeft niet alleen impact op ruimtegebruik, maar ook op omgevingskwaliteit. Warmtepompen maken geluid en airco's leveren warmte aan de buitenlucht op momenten dat het al heel warm is in de stad (hittestress). Daarom gaat de voorkeur uit naar collectieve warmteoplossingen omdat deze minder negatieve effecten hebben op de omgevingskwaliteit.

Toepassing van seizoensopslag, zoals collectieve warmte-koudeopslag in de bodem (WKO), is zowel, klimaatbewust, netbewust, ruimtebewust als omgevingsbewust. Om die reden is de inzet van seizoensopslag in nieuwbouw een doel op zich.

Regionale Energiestrategie Regio Utrecht (2025)

De RES-regio Utrecht wil in 2050 energieneutraal zijn: dit betekent alle energie die we gebruiken duurzaam opwekken. In 2030 willen we daarvoor een goede stap hebben gezet door meer zonne- en windenergie op te wekken. Ook zoeken we naar duurzame warmtebronnen als alternatief voor het aardgas waarmee we onze huizen en gebouwen verwarmen. Hoe we dat willen gaan doen staat in de RES Herijking.

Programma zon op dak en netinpassingen 2022-2026

Doelstelling is om in 2030 168 GWh op te wekken met zonnepanelen op grote daken en 120 GWh op te wekken met zonnepanelen op kleine daken. Bij zon op grote daken speelt een grote structurele belemmering: de beperkte netcapaciteit en de huidige netbeperking voor teruglevering als gevolg hiervan. Eigenaren van grote daken die zonnepanelen willen plaatsen kunnen niet meer uitgaan van netlevering (opwekken zonder terug te leveren is nog wel mogelijk). Het behalen van de doelstelling voor grote daken is grotendeels afhankelijk van de genoemde netverzwaringen door Tennet. Andere belangrijke oplossingen voor netcongestie zijn het toepassen van congestiemanagement door de netbeheerders en het toepassen van lokale alternatieve oplossingen.

Uitvoeringsprogramma elektriciteitsinfrastructuur en netcongestie 2023-2026

Voor de groei en verduurzaming van de stad is stroom nodig. Met het Uitvoeringsprogramma elektriciteitsinfrastructuur en netcongestie draagt de Gemeente Utrecht structureel bij aan het oplossen van knelpunten op het elektriciteitsnet, en aan spitsmijding door de gebruikers van dat net.

Er zijn een paar 'knoppen om aan te draaien' die bijdragen om de knelpunten op het

elektriciteitsnet op te lossen:

A. Versnellen van netuitbreidingen om de schaarste aan transportcapaciteit structureel te verhelpen en betere benutting van de bestaande netcapaciteit;

B. Het verlagen van de piekvraag naar elektriciteit ('spitsmijden') en toevoegen van flexibiliteit. Hieronder vallen maatregelen als:

- Opslag van stroom in grote batterijen
- Directe verbinding van opwek en verbruik
- Capaciteitsbeperkende afnamecontracten
- Slim laden bij EV-laadpalen (bijv. door de laadpalen af te knippen in de spits)
- Tijdelijke (fossiele) opwek

C. Tijdelijk prioriteren van ontwikkelingen en omgaan met schaarste.

D. Langetermijn planning/programmeren van de elektriciteitsinfrastructuur om knelpunten na 2030 zo veel mogelijk te voorkomen.

Een belangrijk spoor voor nieuwbouw (onderdeel van knop B) is netbewust ontwerpen en bouwen. Als Utrecht wil blijven groeien in balans, dan is balans op het elektriciteitsnetwerk een voorwaarde. Dit betekent dat piekbelasting vermeden moet worden, zowel bij de invoeding van stroom als bij de afname. De vanzelfsprekendheid van netgebruik wanneer je wil en hoeveel je wil is voorbij. De toekomst is aan de netbewuste stad, waarin de netbelasting via een combinatie van organisatorische en technische maatregelen gelijkmatiger verspreid wordt over de dag.

3.1.3 Wijziging paragraaf 5.19 Circulaire economie

3.1.3.1 Toelichting wijziging

Deze paragraaf is gewijzigd en aangevuld naar aanleiding van de ondertekening van het convenant Toekomstbestendig bouwen, Het Nieuwe Normaal en de aanpak Duurzame Grond-, Weg- en Waterbouw.

3.1.3.2 Wijziging

In paragraaf 5.19 *Circulaire economie* worden de onderstaande wijzigingen aangebracht:

Kader

Utrecht wil in 2050 een circulaire stad zijn. De Visie Utrecht Circulair 2050 maakt onderdeel uit van de Omgevingsvisie en is een eerste stap op weg naar 2050. De visie heeft een focus op 4 prioriteiten, 11 ambities en 3 kansrijke en urgente sectoren (bouw, voedsel en zorg). De ambities, zoals in de visie opgenomen voor 2050, worden vertaald in meetbare circulaire beleidsdoelen, welke in 2024 zal worden voorgelegd aan de gemeenteraad om na vaststelling eveneens onderdeel uit te maken van de Omgevingsvisie.

De circulaire economie gaat niet alleen om het nuttig gebruik van grondstoffen, componenten en producten die hun levenscyclus hebben bereikt. Een belangrijk onderdeel is ook de manier waarop deze producten worden ontworpen, vervaardigd en toegepast met het oog op makkelijk (her)gebruik aan het einde van hun leven. Dit gebeurt met aandacht voor zowel het grondstoffengebruik als de benodigde energie en de milieu impact. We richten ons binnen de prioriteit circulaire gebiedsontwikkeling en voor circulair bouwen op drie ambities richting 2050:

4. ~~Utiliteits- en woningbouw in Utrecht is volledig circulair.~~

~~De eerste ambitie richt zich op stimulering van circulaire bouw van woningen en utiliteitsgebouwen. De belangrijkste instrumenten die we daarvoor kunnen toepassen, zijn gronduitgifte en prestatieafspraken, waaronder met de corporaties. Andere manieren, waarop we invloed kunnen uitoefenen, zijn de ruimtelijke ordening en het beleid rond vergunningverlening. Door in het (toekomstige) omgevingsplan strenger te reguleren op slopen, kunnen wij voorkomen dat bouwwerken onnodig worden gesloopt. Tevens kunnen we door toetsbare kaders op te stellen voor circulaire bedrijven de vergunningstoets van dergelijke projecten laagdrempeliger maken. Op deze manier krijgt de circulaire bouw een duidelijke procedure voor vergunningsaanvragen.~~

5. Vermijden van afval en efficiënt grondstoffengebruik in de bouwfase.
Om de openbare ruimte circulair in te richten, zetten we in op hergebruik van vrijkomende materialen, toekomstige herbruikbaarheid van materialen, lage milieukosten en minder energieverbruik. Hierbij maken we keuzes die bijdragen aan een gezonde leefomgeving, waarin bewegen en ontmoeten worden gestimuleerd. Circulaire eisen en criteria zijn steeds vaker onderdeel van de uitvragen naar de markt, als onderdeel van de aanpak Duurzame Grond-, Weg-, en Waterbouw (GWW). Met betrekking tot circulair beheer en onderhoud van de openbare ruimte, liggen kansen in de vervangingsopgave, waaronder in de naoorlogse wijken, en het uitvoeren van (groot) onderhoud.
6. Utrecht ontwikkelt en beheert maatschappelijk vastgoed circulair
We werken daarom in samenhang met de verduurzaming via energiemaatregelen en de meest effectieve en efficiënte methode om CO₂-uitstoot over de gehele levensduur van het gebouw te minimaliseren. Zo werken we integraal aan het klimaat. Doordat gemeenten gebonden zijn aan aanbestedingsregels, zijn mogelijkheden om te pionieren op dit moment beperkt. We zoeken daarom naar creatieve oplossingen om de meest innovatieve en circulaire oplossingen te kunnen realiseren. Ook kunnen we trends initiëren en stimuleren zolang er al meerdere commerciële partijen zijn die dit kunnen leveren, bijvoorbeeld de toepassing van hout.

Het nieuwe Normaal

Het Nieuwe Normaal (HNN) is de nieuwe, gedragen standaard voor circulair bouwen met haalbare én ambitieuze prestaties voor gebouwen, infra en gebied. Het is een eenduidige taal met haalbare en ambitieuze prestaties op het gebied van circulariteit.

Convenant Toekomstbestendig bouwen

Dit convenant heeft tot doel duurzaamheid in woningbouw naar een hoger niveau te brengen. Dit doet het door enerzijds op de thema's energie neutraal, circulair, natuurinclusief, klimaatadaptief bouwen, duurzame mobiliteit en gezonde leefomgeving drie ambitieniveaus te stellen: brons, zilver, en goud. Anderzijds stimuleert het convenant duurzaamheid door met het convenant vele publieke en private partijen aan die ambities te committeren. Gemeente Utrecht heeft dit convenant ook getekend en gaat waar mogelijk voor niveau goud. De actuele lijst ondertekenaars is te zien op <https://toekomstbestendigbouwen.nl/overzichtspagina/>.

Het convenant richt zich inhoudelijk op de volgende thema's, met daarbij per thema drie ambitieniveaus (brons, zilver, goud):

- energie neutraal en energiepositief bouwen;
- circulair bouwen;
- duurzame mobiliteit;
- klimaatadaptatie;
- biodiversiteit;
- gezonde leefomgeving.

De drie genoemde ambitieniveaus beginnen met brons op een niveau net boven het Bbl. Niveau zilver is vooruitstrevend goed en goud is echt uitmuntend. Het gebruik van het convenant geldt alleen voor nieuwe woningbouwprojecten. Het geldt dus niet voor utiliteitsbouw (kantoren etc.) of gemeentelijk vastgoed.

Duurzame Grond-, Weg- en Waterbouw (DGWW)

De Aanpak Duurzaam GWW helpt iedereen die bezig is met het plannen, aanbesteden en uitvoeren van projecten. De aanpak is gebaseerd op de volgende vijf basisprincipes:

7. Vertaal de duurzaamheidsdoelen van je organisatie naar projecten en opgaves.
8. Neem duurzaamheid zo vroeg mogelijk mee, het liefste al in het integrale gebiedsontwikkeling stadium. In de planfase liggen namelijk de grootste duurzaamheidskansen. Benut kansen om samen met andere partijen duurzaamheidsdoelen te bereiken.
9. Focus per project of opgave op thema's waar de meeste duurzaamheidswinst te behalen is.
10. Creëer ruimte voor innovaties en nieuwe duurzame oplossingen door ruimte te laten om zelf met oplossingen te komen. Zo krijgen markt en innovaties meer kansen.

11. Om duurzaamheid op uniforme wijze te toetsen, is er een set instrumenten gekozen, zodat duurzaamheid op een consistente wijze getoetst en geborgd wordt. Maak gebruik van het gezamenlijk instrumentarium zoals de omgevingswijzer, ambitieweb, CO2 prestatieladder, dubocalc.

Proces

We schrijven niet exact voor hoe een circulair ontwerp gemaakt moet worden, of hoe circulair gebouwd moet worden. We hebben wel een hoge circulaire ambitie en belonen inzet daarop. De ambities voor de gebouwen en de (semi) openbare ruimte komen uit de beleidsnota Utrecht Circulair 2030 en het Convenant Toekomstbestendig Bouwen. De markt wordt uitgedaagd en krijgt de ruimte om zelf te komen met creatieve, innovatie circulaire voorstellen met zo hoog mogelijke ambities. Het doel is om het vroegtijdig bespreken van de duurzaamheidsambities en het in beeld brengen van kansen, (duurzaamheidsvisie) de aanpak van duurzame bouw vast te leggen (duurzaamheidsplan) en het vastleggen hoe tijdens ontwerp en bouw wordt getoetst.

3.1.4 Wijziging paragraaf 5.20 Energie

3.1.4.1 Toelichting wijziging

De paragraaf 5.20 is geactualiseerd naar aanleiding van nieuwe werkafspraken met de provincie over de toepassing van de provinciale verordening.

3.1.4.2 Wijziging

In paragraaf paragraaf 5.20 *Energie* worden in de beleidsmatige toelichting de onderstaande wijzigingen aangebracht:

Kader

~~Utrecht wil zo snel mogelijk klimaatneutraal zijn. Klimaatneutraliteit houdt in dat er op jaarbasis net zoveel energie in het gebied wordt opgewekt als gebruikt. Dit geldt voor:~~

- ~~• de gebouwgebonden energievraag;~~
- ~~• de gebruiksgebonden energievraag en~~
- ~~• het energiegebruik in de openbare ruimte.~~

~~Het is daarbij de ambitie de energievraag zo laag mogelijk te houden en de benodigde energie op te wekken met duurzame energiebronnen. Alle nieuwbouw wordt aardgasloos gebouwd.~~

~~Het met de bewoners van Utrecht opgestelde Energieplan en de bestuurlijke duiding hiervan uit 2016 vormen nog de basis van het stedelijk energiebeleid. Daarnaast wordt gewerkt aan een nieuwe energievisie waarin bijgestelde ambities worden vastgelegd.~~

BENG

~~Sinds 1 januari 2021 zijn de BENG-eisen (Bijna-Energie Neutraal Gebouw) en TOjuli wettelijk verplicht voor alle nieuwbouw die per die datum wordt ontwikkeld en gebouwd. De BENG indicatoren zijn de nieuwe toetsingscriteria om nieuwbouw te beoordelen. De indicatoren zijn opgesplitst in drie onderdelen: deze kennen we als de BENG 1, 2 en 3. De indicatoren staan ook genoemd in het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) in artikel 4.149, lid 1.~~

- ~~• BENG 1 gaat over de maximale energiebehoefte (kWh per m2 gebruiksoppervlak per jaar). We willen dat deze zo laag mogelijk is.~~
- ~~• BENG 2 gaat over het maximale primair fossiel energiegebruik (kWh per m2 gebruiksoppervlak per jaar). BENG 2 is bij voorkeur 0.~~
- ~~• BENG 3 gaat over het minimale aandeel hernieuwbare energie (procenten). BENG 3 is bij voorkeur 100%.~~

~~De BENG-berekeningen worden uitgevoerd conform de NTA 8800-norm. Daarnaast moet ook per individueel verblijfsobject (bijvoorbeeld de individuele appartementen in een woongebouw) de energieprestatie berekend en geregistreerd worden.~~

~~De ambitie van de gemeente Utrecht is zo snel mogelijk energieneutraal te worden. Dit is te~~

vertalen in een BENG 2 norm van 0 en een BENG 3 norm van 100%. Dat wil zeggen dat voor gebouw-gebonden energieverbruik geen fossiele energie wordt toegepast.

TOjuli

De TOjuli (TemperatuurOverschrijding juli) is een indicatiegetal waarmee inzichtelijk wordt gemaakt wat het risico is op oververhitting. Deze wordt per gevelvlak berekend. De grenswaarde voor nieuwbouw is in het Bbl in artikel 4.149b momenteel vastgelegd op 1,20.

Visie op de warmtevoorziening (2017), Transitievisie Warmte (2021) en Regionale Energiestrategie (2021)

Op 2 november 2017 heeft de gemeenteraad de Visie op de warmtevoorziening vastgesteld. Een duurzame warmtevoorziening kan gerealiseerd worden door de vraag naar warmte te beperken, te stoppen met het gebruik van aardgas en over te stappen op duurzame warmtebronnen. Om te kunnen voldoen aan de verplichting uit het Klimaatakkoord dat door de VNG is ondertekend, heeft de gemeente Utrecht in 2021 een tweedelige Transitievisie Warmte (TVW) en een Regionale Energiestrategie (RES) vastgesteld.

Deel 1 van de TVW bevat de strategie en visie over hoe de bestaande huizen en gebouwen in Utrecht geleidelijk, buurt-voor-buurt, over kunnen gaan naar nieuwe vormen van verwarmen en koken. Hierin is ook vastgelegd dat de schaarse capaciteit van het hoge-temperatuur stadswarmtenet niet voor nieuwbouw ingezet mag worden.

Deel II van de Transitievisie Warmte geeft aan wanneer en in welke buurten we aan de slag gaan met de voorbereidingen om aardgasvrij te worden.

In de RES staat hoe Utrecht en haar regiogemeenten invulling gaan geven aan de landelijke energiedoelstellingen in het Klimaatakkoord voor het verduurzamen van de energiebronnen, hoeveel en waar duurzame elektriciteit (wind en zon) in 2030 wordt opgewekt en welke duurzame warmtebronnen te gebruiken zijn zodat buurten van het aardgas af kunnen.

Utrechts Energie Protocol (UEP)

Utrecht wil dat gebouwen en gebieden die nu in ontwikkeling zijn, zoveel mogelijk bijdragen aan een klimaatneutrale stad. Daarom biedt de Gemeente Utrecht het Utrechts Energie Protocol (UEP) aan als handreiking aan projectontwikkelaars en andere organisaties die starten met een nieuwbouwproject in Utrecht. Het Utrechts Energie Protocol is een stappenplan voor duurzame invulling van de energievoorziening. De volgorde in dit stappenplan is om eerst te kijken naar de mogelijkheden tot energiebesparing en verduurzaming op gebouw- of perceelniveau. Vervolgens naar de duurzame mogelijkheden binnen het plangebied of in de directe omgeving en ten slotte (verder) buiten het plangebied voor mogelijkheden voor het opwekken van duurzame energie. De laatste bijgewerkte versie is van zomer 2023 en houdt rekening met uitdagingen op het gebied van aardgasvrij wonen en een vol stroomnet.

Dit betekent dat wij voor nieuwbouw inzetten op hoogwaardige isolatie, optimaal gebruik van het dak (en gevels) voor duurzame energie-opwek, hergebruik van reststromen en het maximaal gebruik van warmte en koude in de directe omgeving. Het uitgangspunt daarbij is om de schaarse hoge temperatuur (HT) warmtebronnen, zoals biomassaverbranding en diepe geothermie, alleen in te zetten voor bestaande bouw en niet voor nieuwbouw. Bestaande bouw is vaak moeilijker te isoleren. Nieuwbouw is goed te isoleren en is daardoor uitermate geschikt voor verwarming op lage temperatuur (LT).

Sinds 2018 moet alle nieuwbouw aardgasvrij worden opgeleverd. De BENG indicatoren zijn de nieuwe toetsingscriteria om nieuwbouw gebouwen te beoordelen.

Voor het thema energie wordt ingezet op richtlijnen van het Convenant Toekomstbestendig Bouwen, waaraan Gemeente Utrecht zich committeert en waarbij we streven naar niveau goud en de ondergrens ligt bij niveau brons. Dit betekent voor nieuwbouw dat de grondgebonden woningen energieneutraal of beter zijn. Dit betekent een minimale energievraag gecombineerd met een maximale energieopwekking. Dit is te vertalen in een BENG 2 norm van minimaal 0 en een BENG 3 norm van gelijk of groter aan 100%. Dat wil zeggen dat voor gebouwgebonden energieverbruik geen fossiele energie wordt toegepast.

Voor appartementen geldt een aangepast minimale ambitie, deze ambitie is verwoord in het Convenant Toekomstbestendig bouwen (onder het niveau brons).

Provinciale instructieregel met betrekking tot elektriciteits-infrastructuur

De problemen in het elektriciteitsnet van de afgelopen jaren maken duidelijk dat er grenzen zijn aan de te leveren of af te nemen elektriciteitscapaciteit. Daarom is het van belang om in de planvorming rekening te houden met de mogelijke impact op de elektriciteits-infrastructuur. En om te controleren of de ontwikkeling past binnen de energie-infrastructuur van de netbeheerder. Het doel van de provinciale energietoets is vroegtijdig in overleg te gaan met de netbeheerder over de energie-aspecten van het betreffende plan. Door de netbeheerder wordt dan een afweging gemaakt die in de vorm van een energieparagraaf aan het omgevingsplan kan worden toegevoegd. Inzichtelijk moet worden gemaakt hoe nieuwe functies zich verhouden tot het geheel aan (te verwachten) ontwikkelingen in een gebied of gemeente en de omliggende gemeenten. Ook bij kleinere plannen kunnen zich beperkingen voor de aansluitbaarheid op het energiesysteem voordoen.

In de provinciale omgevingsverordening van de provincie Utrecht is in afdeling 5.3 een instructieregel opgenomen die betrekking heeft op het mogelijk maken van nieuwe functies die tot een overbelasting ~~kan~~ kunnen leiden van ~~het~~ de energie-infrastructuur (zie ook paragraaf 2.2.1 Omgevingsvisie provincie Utrecht en Omgevingsverordening provincie Utrecht). Als een omgevingsplan nieuwe functies mogelijk maakt (~~niet zijnde met uitzondering van minder dan 10 woningen~~), ~~moet in de energieparagraaf van de motivering op grond van het omgevingsplan deze~~ instructieregel rekening gehouden worden met de aansluitbaarheid van de nieuw te realiseren gebouwen op de elektriciteits-infrastructuur. Ook verplicht deze instructieregel tot het opnemen ~~van een verslag hebben van een overleg tussen de netbeheerder en de initiatiefnemer of de gemeente met daarin vastgelegd, waarin staat~~ of de ontwikkeling past binnen de energie-infrastructuur van de netbeheerder en andere relevante ontwikkelingen voor energiebeheer in de leefomgeving.

Omdat deze eisen in de praktijk niet goed uitvoerbaar zijn, is samen met de provincie een tijdelijk werkinstructie gemaakt voor de praktische invulling van de energieparagraaf. Daarin moet in ieder geval informatie staan over de beschikbaarheid van de elektriciteits-infrastructuur, het voorziene systeem van energiebeheer en een afweging of de nieuwe functies er vanuit het beheer en de beschikbaarheid van de elektriciteits-infrastructuur, inderdaad ontwikkeld kunnen worden. Het gaat om een inventarisatie van de mogelijke impact op en de beperkingen van de elektriciteits-infrastructuur voor een bepaalde nieuwe functie en inzicht in het beoogde systeem van energiebeheer voor deze nieuwe functies. Hieronder valt in ieder geval: opwek, opslag, gebruik, transport, levering van elektriciteit of combinaties daarvan.

In de energieparagraaf van de motivering van een wijziging omgevingsplan moet een korte onderbouwing van de piekbelasting van een nieuwbouwproject worden opgenomen. Piekbelasting wordt inzichtelijk gemaakt door rekening te houden met drie grootste elektriciteitsvragers in een project. Dat zijn de piekvraag van: warmte (warmtepompen), algemeen elektriciteitsgebruik van woningen en laden. Bij warmte en algemeen elektriciteitsgebruik van woningen mag rekening worden gehouden met een aannemelijk percentage van gelijktijdigheid. Projectontwikkelaars zijn zelf verantwoordelijk voor de kwaliteit van de netimpact berekening en aangeleverde cijfers. De provincie toetst niet op de aspecten 'aansluitbaarheid op de elektriciteits-infrastructuur' en op de aanwezigheid van 'een verslag van het inventariserend overleg tussen de netbeheerder en de initiatiefnemer of de gemeente' in de energieparagraaf.

Hiermee wijken gemeenten gemotiveerd af van de huidige letterlijke invulling van de Instructieregel over de energietoets. Gemotiveerd afwijken past bij het karakter van de energietoets, namelijk: "wordt rekening gehouden met de aansluitbaarheid op de elektriciteits-infrastructuur". Deze afspraken gelden van 2024-Q4 tot inwerkingtreding van de tweede wijziging van de Omgevingsverordening (Q4-2026).

4 Toelichting

4.1 Wat is een vaststellingrapport?

Het vaststellingrapport hoort bij een raadsbesluit over de vaststelling van een wijziging van het omgevingsplan. Het is een onderdeel van dat raadsbesluit.

In het vaststellingrapport staan:

- een samenvatting van de zienswijzen en de reactie van de gemeente daarop en
- een verantwoording van wat er bij de vaststelling verandert aan de ontwerpwijziging die ter inzage heeft gelegen.

Verantwoording van de wijzigingen betekent dat in het rapport wordt uitgelegd welke veranderingen er zijn en waarom die nodig zijn. De toelichting op de wijziging wordt ook verwerkt in de artikelsgewijze toelichting en in de motivering.

4.2 De vaststellingsprocedure

Voordat de gemeenteraad een wijziging van het omgevingsplan vaststelt, krijgt iedereen de gelegenheid geven om zijn mening over het ontwerp van die wijziging te geven. De gemeente doet dat door bekend te maken dat een ontwerp bekeken kan worden. De wet noemt dat 'ter inzage leggen'¹. In de bekendmaking staat ook wanneer, binnen welke termijn, zienswijzen ingediend kunnen worden. Een zienswijze is een brief of een digitaal formulier waarin iemand opschrijft wat hij of zij van de ontwerpwijziging vindt.

De termijn voor het indienen van zienswijzen duurt altijd 6 weken. Als iemand buiten de termijn een zienswijze indient, bestaat de kans dat de gemeente er niet meer op kan reageren. De gemeenteraad leest de zienswijze die te laat is ingediend natuurlijk wel.

Na afloop van de termijn van terinzagelegging bereidt de gemeente de vaststelling voor. Het opstellen van het vaststellingsrapport hoort daarbij. Het college van burgemeester en wethouders doet een voorstel aan de gemeenteraad om de wijziging vast te stellen. De gemeenteraad kan besluiten om de indieners van zienswijzen de gelegenheid te geven om hun zienswijze tijdens een raadsinformatiebijeenkomst toe te lichten. Op zo'n bijeenkomst kunnen de raadsleden vragen stellen aan indieners en ook aan ambtenaren die bij de vaststellingsprocedure van de wijziging van het omgevingsplan betrokken zijn.

Na bespreking van het voorstel in de raadscommissie Ruimtelijke Ordening en Grondzaken, stelt de gemeenteraad de wijziging vast of verwerpt het voorstel van het college.

4.3 Wijze van beoordeling van zienswijzen

Een zienswijze bevat de mening van een indiener. De meningen in een zienswijze of de zienswijze zelf zijn nooit goed, fout, gegrond of ongegrond. Elke zienswijze wordt zorgvuldig bestudeerd, om te bekijken of het ontwerp aangepast moet worden. Als een zienswijze vragen bevat, worden die in dit vaststellingsrapport zo mogelijk beantwoord.

Als een zienswijze niet aan de wettelijke eisen voldoet, krijgt de indiener, als haar of zijn adres bekend is, de gelegenheid om daar alsnog voor te zorgen.

4.4 Privacy

In dit rapport worden alleen de geanonimiseerde samenvattingen van zienswijzen opgenomen. In verband met de privacy van indieners worden de zienswijzen niet openbaar gemaakt². Burgemeester en

¹ Artikel 16.29 en 16.30 van de Omgevingswet, artikel 3:11 van de Algemene wet bestuursrecht.

² Artikel 3.1 in samenhang met artikel 5.1 van de Wet open overheid.

wethouders en de gemeenteraad krijgen wel van alle zienswijzen een kopie toegestuurd, zodat zij de volledige zienswijze kunnen lezen en bijvoorbeeld kunnen nagaan waar de indiener woont.