

TAM-Omgevingsplan



TAM-omgevingsplan Wolvenplein

Vastgesteld, datum nog vast te stellen



TAM-omgevingsplan Wolvenplein

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleiding	7
1.1	Aanleiding en doelstelling	7
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	7
1.3	Geldende plannen	8
1.4	Juridische aspecten	8
1.5	Leeswijzer	9
Hoofdstuk 2	Relevante beleidskaders	11
2.1	Rijksbeleid	11
2.2	Provinciaal en regionaal beleid	15
2.3	Gemeentelijk beleid	20
2.4	Conclusie	47
Hoofdstuk 3	Bestaande situatie	49
3.1	Beschrijving van het plangebied	49
3.2	Beschrijving van de bestaande functies in het plangebied	51
3.3	Conclusie	51
Hoofdstuk 4	Planbeschrijving	53
4.1	Projectbeschrijving	53
4.2	Verkeer en openbare ruimte	56
Hoofdstuk 5	Onderzoek en randvoorwaarden	65
5.1	Inleiding	65
5.2	Milieueffectrapportage	65
5.3	Bedrijven en milieuzonering	65
5.4	Geluidhinder	67
5.5	Trillingen	70
5.6	Geur	70
5.7	Omgevingsveiligheid	70
5.8	Ontploffbare Oorlogsresten	72
5.9	Luchtkwaliteit	73
5.10	Bodem	75
5.11	Natuurbescherming	77
5.12	Bomen	81
5.13	Water en klimaatadaptatie	84
5.14	Archeologie	92
5.15	Kabels en leidingen	95
5.16	Kwaliteit van de leefomgeving	95
5.17	Gezond stedelijk leven	96
5.18	Toegankelijkheid	97
5.19	Circulaire economie	98
5.20	Energie	99
5.21	Conclusie	100
Hoofdstuk 6	Uitvoerbaarheid	101
6.1	Economische uitvoerbaarheid	101
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	101
6.3	Handhaving	102

Hoofdstuk 7	Juridische plantoelichting	105
7.1	Inleiding	105
7.2	Inleidende regels (hoofdstuk 1 van de regels)	105
7.3	Functies (hoofdstuk 2 van de regels)	106
7.4	De bruidsschatregels	107
7.5	Bijlagen bij de regels	107

Motivering

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doelstelling

Aanleiding

Het complex Wolvenplein is gelegen aan Wolvenplein 27 in het Universiteitenkwartier van de binnenstad van Utrecht. Het voormalige gevangeniscomplex Wolvenplein wordt sinds 2014 niet meer gebruikt als gevangenis en heeft sindsdien een tijdelijke invulling met onder andere kleine bedrijfjes. Het terrein heeft een omvang van circa 1,3 hectare. Het initiatief betreft de transformatie van het voormalige gevangeniscomplex Wolvenplein in Utrecht. Binnen de ontwikkeling worden meerdere functies mogelijk gemaakt, namelijk een hotel, tijdelijk verblijf (short stay), horeca, wonen, werken en een buurtvoorziening. Daarnaast vindt er vervangende nieuwbouw plaats op twee locaties, waar woningen ontwikkeld worden. Het uitgangspunt is een gemengd complex waarbij de verschillende functies elkaar versterken. Het totale programma omvat maximaal 13.050 m² brutovloeroppervlak.

Doelstelling

De hoofddoelstelling van het TAM-omgevingsplan (verder: het plan) is de herontwikkeling aan het Wolvenplein planologisch-juridisch mogelijk te maken.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt aan de noordkant van het centrum van Utrecht. Het plangebied is begrensd door de wittevrouwensingel aan de noord- en oostkant. Aan de zuid- en westkant is de straat Wolvenplein te vinden.



Figuur 1.1 Globale ligging van het plangebied.



Figuur 1.2 Begrenzing van het plangebied

1.3 Geldende plannen

Dit plan vervangt voor de locatie van het plangebied de volgende bestemmingsplannen die deel uitmaken van het tijdelijke deel van omgevingsplan van de gemeente Utrecht.

Bestemmingsplan	Vastgesteld door Raad	Onherroepelijk
Binnenstad	25 januari 2012	ja
Chw bestemmingsplan Pijlsweerd, Tuinwijk, Vogelenbuurt, Griftpark	23 januari 2025	ja

1.4 Juridische aspecten

1.4.1 Het TAM-omgevingsplan is een wijziging van het omgevingsplan

Elke gemeente moet op grond van de Omgevingswet alle regels over de leefomgeving in het omgevingsplan van de gemeente opnemen. Op het moment dat dit plan is opgesteld, is het technisch nog niet mogelijk om tegelijkertijd een aantal wijzigingen van het omgevingsplan aan te brengen. Dat betekent dat de gemeente ontwikkelplannen één voor één in procedure zou moeten brengen, met veel vertraging als gevolg. Daarom heeft het Rijk gezorgd voor een Tijdelijke Administratieve Maatregel (TAM), die de gemeente toestaat om het omgevingsplan te wijzigen met een "TAM-IMRO-omgevingsplan". Dat is een plan in de vorm van een bestemmingsplan dat met de standaardcoderingen IMRO wordt opgesteld. Het TAM-omgevingsplan geldt juridisch als wijziging van het omgevingsplan van de gemeente. De gemeente moet te zijner tijd het TAM-omgevingsplan invoegen in het "echte" omgevingsplan.

1.4.2 Omgevingsvergunningen en het omgevingsplan

Op grond van artikel 5.1, eerste lid, onder a, van de Omgevingswet kunnen burgemeester en wethouders een omgevingsvergunning verlenen voor een activiteit als het omgevingsplan voor die activiteit een omgevingsvergunning verplicht stelt of als die activiteit in strijd is met de regels van het omgevingsplan.

In artikel 4.5 van het omgevingsplan staat bijvoorbeeld voor het bouwen een omgevingsvergunning vereist is. Een aanvraag van de omgevingsvergunning wordt getoetst aan de regels, beoordelingsregels genoemd, van het omgevingsplan. Voor het bouwen staan die beoordelingsregels in hoofdstuk 4 van het omgevingsplan. De beoordelingsregel in artikel 4.7 van het omgevingsplan komt erop neer dat het bouwen moet passen binnen het doel van de functie, dus in het geval van dit plan de regels die in hoofdstuk 2 zijn opgenomen.

Burgemeester en wethouders verlenen de omgevingsvergunning als de aanvraag voldoet aan de beoordelingsregels van het omgevingsplan, dus ook aan de regels van hoofdstuk 2 van dit plan.

Als de aanvraag in strijd is met het omgevingsplan of op grond van de beoordelingsregels van het omgevingsplan moet worden afgewezen, kan de omgevingsvergunning misschien toch verleend worden op grond van de regels van het Rijk in het Besluit kwaliteit leefomgeving. Die omgevingsvergunning wordt in de wet 'omgevingsvergunning voor de buitenplanse omgevingsplanactiviteit', afgekort: bopa, genoemd. Om aan die regels te voldoen moet vaak uitgebreid onderzoek worden gedaan en moeten veel aspecten beoordeeld worden. De gemeente moet voor de toets van zo'n aanvraag dus regels van het Rijk en van de provincie toepassen en ook beoordelen of aanvraag past bij het gemeentelijke beleid.

Bij het opstellen van de regels en de aanwijzing van locaties en functies in dit plan is rekening gehouden met de beoordelingsregels in het omgevingsplan. De regels in dit plan vervangen de regels in het tijdelijke deel van het omgevingsplan en vullen de regels van het definitieve omgevingsplan aan.

1.4.3 Vergunningvrij bouwen

In sommige gevallen is voor het bouwen geen omgevingsvergunning nodig. Dat geldt bijvoorbeeld voor het bouwen van bijgebouwen (schuurtjes) of aanbouwen achter of naast een huis die voldoen aan de eisen in het Besluit bouwwerken leefomgeving en aan de regels van hoofdstuk 4 van het omgevingsplan. In hoofdstuk 4 van het omgevingsplan staat dan in de beoordelingsregels dat in afwijking van artikel 4.5 geen omgevingsvergunning nodig is.

1.5 Leeswijzer

De toelichting van dit TAM-omgevingsplan bestaat uit 7 hoofdstukken. Hoofdstuk 2 bevat de beschrijving van de relevante beleidskaders. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op de bestaande situatie. Onder andere de ruimtelijke structuur, de historische ontwikkeling van het gebied en de beschrijving van de aanwezige functies worden hier beschreven. In hoofdstuk 4, de planbeschrijving, worden de mogelijkheden die het plan biedt aan de toekomstige ontwikkelingen beschreven. De diverse noodzakelijke onderzoeken ten aanzien van bijvoorbeeld milieuaspecten komen in hoofdstuk 5 aan bod. Hoofdstuk 6 gaat in op de uitvoerbaarheid van het TAM-omgevingsplan. In hoofdstuk 7 komt de juridische toelichting op de planregels aan bod.

Hoofdstuk 2 Relevante beleidskaders

2.1 Rijksbeleid

2.1.1 Nationale Omgevingsvisie (2020)

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is in september 2020 vastgesteld onder de Wet ruimtelijke ordening als structuurvisie en geldt sinds de inwerkingtreding van de Omgevingswet als de Nationale Omgevingsvisie. De NOVI is de eerste integrale nationale beleidsvisie conform de Omgevingswet en is ontwikkeld in nauwe samenwerking met provincies, gemeenten, waterschappen, maatschappelijke instellingen en burgers. De NOVI bestaat uit een visie, toelichting en uitvoeringsagenda.

De Visie

De NOVI bevat de langetermijnvisie van het Rijk op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. Nederland staat voor een groot aantal opgaven, op het gebied van klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw. De NOVI biedt daarbij een perspectief om deze grote opgaven aan te pakken. Omgevingskwaliteit is daarbij het kernbegrip. De NOVI staat voor een nieuwe aanpak waarbij overheden en maatschappelijke organisaties met regie vanuit het Rijk integrale afwegingen maken.

Toelichting

In de toelichting worden 21 nationale belangen in de fysieke leefomgeving beschreven en de daarbij horende opgaven waarvoor het Rijk zich gesteld ziet. Steeds wordt per belang het huidige beleid gekoppeld en wordt de opgave gesteld die met het belang samenhangt.

Uitvoeringsagenda

In de uitvoeringsagenda staat aangegeven hoe het Rijk invulling geeft aan zijn rol bij de uitvoering van de NOVI. In de Uitvoeringsagenda is onder andere een overzicht van instrumenten en (gebiedsgerichte) programma's op de verschillende beleidsterreinen opgenomen. De Uitvoeringsagenda zal, indien nodig, jaarlijks worden geactualiseerd.

Het Rijksbeleid is vertaald in de Omgevingswet en in de vier Algemene Maatregelen van Bestuur: het Omgevingsbesluit (Ob), het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl), het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) en het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal). Het Besluit kwaliteit leefomgeving bevat instructieregels voor het omgevingsplan. Daarnaast is regelgeving van het Rijk opgenomen in bruidsschatregels.

De gemeente Utrecht kan vooral aan de volgende nationale belangen een bijdrage leveren:

1. bevorderen van een duurzame ontwikkeling van Nederland als geheel en van alle onderdelen van de fysieke leefomgeving;
2. realiseren van een goede leefomgevingskwaliteit;
3. waarborgen en bevorderen van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving;
4. zorg dragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften;
5. waarborgen en realiseren van een veilig, robuust en duurzaam mobiliteitssysteem;
6. waarborgen van een goede toegankelijkheid van de leefomgeving;
7. beperken van klimaatverandering;
8. realiseren van een toekomstbestendige, circulaire economie;
9. waarborgen van de waterveiligheid en de klimaatbestendigheid (inclusief vitale infrastructuur voor water en mobiliteit);
10. waarborgen van een goede waterkwaliteit, duurzame drinkwatervoorziening en voldoende beschikbaarheid van zoetwater;
11. waarborgen en versterken van een aantrekkelijk ruimtelijk-economisch vestigingsklimaat;
12. behouden en versterken van cultureel erfgoed en landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van (inter)nationaal belang;
13. verbeteren en beschermen van natuur en biodiversiteit.

De NOVI benoemt vier prioriteiten

De opgaven die voortkomen uit de nationale belangen van het Rijk zijn vertaald in vier integrale prioriteiten:

1. ruimte maken voor klimaatadaptatie en energietransitie;

2. duurzaam economisch groeipotentieel bevorderen;
3. zorgen voor sterke en gezonde steden en regio's;
4. stimuleren van een toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Omgevingsinclusieve benadering

Centraal in de te maken belangenafweging staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving in zijn volledige omvang (boven- en ondergrond). Hierbij wordt aangesloten bij de integrale opvatting van het begrip fysieke leefomgeving uit de Omgevingswet en wordt de noodzaak van een integrale afweging benadrukt. Het belangrijkste spanningsveld in die afwegingen is het spanningsveld tussen beschermen en ontwikkelen.

Een omgevingsinclusieve benadering van de leefomgeving houdt in, dat ontwikkeling van de leefomgeving samen gaat met versterking van te beschermen waarden als gezondheid, landschap, waterveiligheid, natuur, cultureel erfgoed, leefomgevingskwaliteit en milieukwaliteit. Veiligheid, gezondheid en duurzaamheid zijn basale randvoorwaarden voor alle maatschappelijke activiteiten zoals bedrijfsmatige activiteiten, de energietransitie en de woningbouw.

Afwegingsprincipes

Beschermen en ontwikkelen gaan niet altijd en overal samen (en zijn soms onverenigbaar), maar ze kunnen elkaar ook versterken. Om dit afwegingsproces en de omgevingsinclusieve benadering richting te geven, is in de NOVI een drietal afwegingsprincipes geformuleerd:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van onze ruimte.
2. Kenmerken & identiteit van een gebied staan centraal. De optimale balans tussen bescherming en ontwikkeling, tussen concurrentiekracht en leefbaarheid, verschilt van gebied tot gebied. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere.
3. Afwentelen wordt voorkomen. Het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie inwoners, zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties.

Plangebied

De verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid ligt voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen. Hierdoor kunnen inhoudelijk keuzes in veel gevallen het beste decentraal worden gemaakt. Het onderhavige plan omvat geen ontwikkelingen die in strijd zijn met de nationale belangen en waar de NOVI op van invloed is. Bovendien is er sprake van een toename van woningen en daarmee sluit de ontwikkeling aan op het streven van het ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening om 900.000 woningen te bouwen tot en met 2030, waarvan er 600.000 woningen betaalbaar moeten zijn.

2.1.2 Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl)

Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet per 1 januari 2024 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en de daarop gebaseerde Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro) komen te vervallen. De regels van het Barro en het Rarro zijn vervangen door het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Het Barro/Rarro omvatte alle ruimtelijke Rijksbelangen uit eerder uitgebrachte planologische kernbeslissingen (PKB's) die juridisch moeten doorwerken tot in ruimtelijke besluiten van lagere overheden. Onderwerpen waarvoor het Rijk ruimte vraagt zijn de mainportontwikkeling van Rotterdam, bescherming van de waterveiligheid in het kustfundament en in en rond de grote rivieren, bescherming en behoud van de Waddenzee en enkele werelderfgoederen, zoals de Romeinse Limes, de Nieuwe Hollandse Waterlinie en de Stelling van Amsterdam en de uitoefening van defensietaken. Ook stonden in het Barro/Rarro de Rijksregels ten aanzien van het Natuurnetwerk Nederland/de Natura 2000-gebieden, de elektriciteitsvoorziening, de uitbreiding van het hoofd(spoor)wegennet, de veiligheid rond Rijksvaarwegen, de verstedelijking in het IJsselmeer en de bescherming van primaire waterkeringen buiten het kustfundament.

In het Bkl staan verder regels over omgevingswaarden, instructieregels, beoordelingsregels en regels voor monitoring. Daarmee zijn ook wetten en besluiten die betrekking hebben op omgevingsaspecten zoals geluid, externe veiligheid, behoefte enzovoorts geregeld. Het Bkl geldt voor het Rijk en alle decentrale overheden. De hoofdonderwerpen waarvoor het Bkl instructieregels bevat, zijn:

- waarborgen van veiligheid (paragraaf 5.1.2);
- beschermen van waterbelangen (paragraaf 5.1.3);
- beschermen van gezondheid en milieu (paragraaf 5.1.4), waaronder instructieregels voor de kwaliteit van de buitenlucht, trillingen, geluid en geur en bodemkwaliteit;

- beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed (paragraaf 5.1.5), waaronder de ladder voor duurzame verstedelijking (artikel 5.129g Bkl);
- het behoud van ruimte voor toekomstige functies (paragraaf 5.1.6) voor autowegen, buisleidingen, natuur- en recreatiegebieden;
- het behoeden van de staat en werking van infrastructuur of voorzieningen voor nadelige gevolgen van activiteiten (paragraaf 5.1.7), waaronder landsverdediging en nationale veiligheid, elektriciteitsvoorziening, rijksvaarwegen en luchtvaart, fiets- en wandelroutes, aanwijzing van woningbouwcategorieën;
- het bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen (paragraaf 5.1.8).

Artikel 5.129g van het Besluit kwaliteit leefomgeving stelt via de Ladder voor duurzame verstedelijking (Ladder) regels over het aantonen nut en noodzaak en het onderzoeken van binnenstedelijke mogelijkheden bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Zie hiervoor de uitwerking onder paragraaf 2.1.3.

Daarnaast bevat afdeling 5.2 van het Bkl instructieregels voor de uitoefening van taken voor de fysieke leefomgeving. Daarbij gaat het onder meer om het voorkomen van belemmeringen van gebruik en beheer van spoorwegen en Rijkswegen. In hele bijzondere gevallen kunnen burgemeester en wethouders de minister vragen om een ontheffing van bepaalde instructieregels te verlenen. Dit volgt uit afdeling 5.3 van het Bkl.

Plangebied

Naast de activiteiten die gelden in heel Nederland, zoals flora- en fauna activiteiten en Natura2000-activiteiten, gelden de volgende gebiedsaanwijzingen die relevant kunnen zijn voor het projectgebied:

1. Gebieden waar bouwwerken het militaire radarbeeld kunnen verstoren
2. Uitsluitingsgebieden hyperscale datacentra

In dit gebied gelden beperkingen voor het omgevingsplan voor een goede werking van het militaire radarbeeld. Het gaat hier om hoogtebeperkingen voor bouwwerken.

Het voorliggende plan maakt geen bouwwerken mogelijk die de maximum toegestane hoogte op grond van het Rijksbeleid overschrijdt en biedt geen mogelijkheid voor de oprichting/vestiging van hyperscale datacentra.

In de instructieregels van het Rijk zijn verder geen specifieke voorwaarden opgenomen voor het projectgebied. Vanwege de schaal van het project laat het Rijk de toetsing over aan lagere overheden.

2.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Op grond van artikel 5.129g van het Besluit kwaliteit leefomgeving moet bij een nieuwe stedelijke ontwikkeling de zogenaamde 'Ladder voor duurzame verstedelijking' worden toegepast.

Stedelijke ontwikkeling

Een stedelijke ontwikkeling is de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandelsvoorziening of een andere stedelijke voorziening die voldoende substantieel is. Daarbij geldt voor woningbouwprojecten dat er vanaf 12 woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Bij andere stedelijke functies in de vorm van een terrein is de ondergrens 'in beginsel' 500 m². Dus met een ruimtebeslag van minder dan 500 m² is er 'in beginsel' geen sprake van een stedelijke ontwikkeling.

De Laddertoets geldt alleen voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Daarvoor moet worden beoordeeld of het plan een nieuw of groter beslag op de ruimte toelaat. Of, als er alleen een wijziging van de gebruiksfunctie is, het plan op een andere manier wezenlijke ruimtelijke effecten heeft.

Om te kunnen beoordelen of daadwerkelijk sprake is van een groter beslag op de ruimte moet niet gekeken worden naar wat er daadwerkelijk gebouwd is, maar naar wat het omgevingsplan planologisch toestaat aan bebouwing. Ook verleende omgevingsvergunningen voor een omgevingsplanactiviteit waarbij is afgeweken van het omgevingsplan, moeten daarin meegenomen worden.

Van belang is dus in hoeverre het plan in vergelijking met de vorige regeling:

- functies wijzigt;
- een groter beslag op de ruimte mogelijk maakt, of;
- een combinatie van een ontwikkeling met een nieuw of groter planologisch ruimtebeslag en een functiewijziging is natuurlijk ook mogelijk. Er moet worden bekeken of het hele plan een

stedelijke ontwikkeling is, als bedoeld in artikel 5.129g Bkl.

Motivering evenwichtige toedeling van functies:

De behoefte aan de stedelijke ontwikkeling en regionale afstemming

Als een omgevingsplan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, wordt rekening gehouden met de behoefte aan die stedelijke ontwikkeling. Dit met het oog op het belang van zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van overprogrammering en leegstand. Hiervoor is niet relevant of het plangebied binnen of buiten het stedelijk gebied ligt. In beide gevallen moet rekening worden gehouden met de behoefte aan die stedelijke ontwikkeling.

De behoefte wordt beoordeeld op het niveau van het verzorgingsgebied van de ontwikkeling. Dit gebied hangt af van de aard en de omvang van de stedelijke ontwikkeling. Om de behoefte te bepalen kan het bestaande aanbod van de functie die je wil ontwikkelen (bijvoorbeeld een bepaald soort woningen) worden afgetrokken van de vraag naar deze functie. Het aanbod dat feitelijk nog niet is gerealiseerd, maar wel in een omgevingsplan of omgevingsvergunning is vastgelegd, wordt meegerekend als bestaand aanbod. Het gaat om de kwantitatieve en de kwalitatieve behoefte. De kwalitatieve behoefte is de behoefte aan het specifieke karakter van de stedelijke ontwikkeling. Provinciale of regionale visies en afspraken kunnen de basis zijn voor de onderbouwing. Deze documenten moeten dan voldoende concreet en onderbouwd zijn.

Definitie stedelijk gebied

De Ladder is beleidsneutraal vanuit het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) omgezet naar de Omgevingswet. De extra Ladder afweging moet volgens artikel 5.129g Bkl plaatsvinden buiten het stedelijk gebied en stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van het stedelijk gebied. Dit stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van het stedelijk gebied is toegevoegd aan deze bepaling omdat dit ook onderdeel was van de definitie van het bestaande stedelijk gebied uit het Bro.

Grens stedelijk gebied

De grens van het stedelijk gebied wordt bepaald door de omstandigheden van het geval, de specifieke ligging, de feitelijke situatie, het omgevingsplan en de aard van de omgeving.

In de jurisprudentie zijn lijnen uitgezet voor het begrip stedelijk gebied onder het Bro. Zo vormen gronden waarop een agrarische functie rust, en die overeenkomstig die functie worden gebruikt, geen onderdeel van stedelijk gebied. Onbebouwde grond met een niet-agrarische functie kan deel uitmaken van het stedelijk gebied, ook al is de locatie nog onbebouwd, mits de locatie onderdeel is van het stedelijk samenstel van bebouwing.

Stedelijk gebied en doorschuiven Laddertoets

De gemeenteraad kan een Laddertoets voor een omgevingsplanwijziging uitstellen tot het moment van realisering van de ontwikkeling. Voor een stedelijke ontwikkeling buiten stedelijk gebied heeft dit gevolgen voor de grens van het stedelijk gebied.

Een ontwikkeling buiten het stedelijk gebied wordt niet tot het stedelijk gebied gerekend als:

- bij de ontwikkeling geen rekening is gehouden met de mogelijkheden om binnen het stedelijk gebied in de behoefte te voorzien;
- en op grond van het omgevingsplan een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit is vereist. Dit regelt artikel 5.129g lid 3 Besluit kwaliteit leefomgeving.

Deze regeling voorkomt dat een ruimtelijke ontwikkeling buiten het stedelijk gebied waarvoor nog geen Laddertoets is uitgevoerd onderdeel wordt van het stedelijk gebied.

Onderzoek mogelijkheden om binnen stedelijk gebied in behoefte te voorzien

Als de stedelijke ontwikkeling buiten stedelijk gebied en stedelijk groen aan de rand van de bebouwing gepland is moet rekening worden gehouden met de mogelijkheden om binnen dit gebied in de behoefte te voorzien. Daarbij spelen de beschikbaarheid en geschiktheid van locaties binnen dit gebied een rol. Argumenten dat binnen dit gebied geen mogelijkheden zijn voor de nieuwe stedelijke ontwikkeling, gaan bijvoorbeeld over kwalitatieve aspecten van de behoefte. Hierbij kan gedacht worden aan bedrijven die vanuit milieuoverwegingen niet binnen het stedelijk gebied passen.

De locatie kan mogelijk ook volgens de omgevingsvisie voor een andere functie zijn beoogd. Bijvoorbeeld een maatschappelijke functie, een park of andere woonplannen die later zijn gepland. Ook kunnen bijvoorbeeld aanzienlijke investeringen voor een inbreiding een rol spelen.

Plangebied

Het planvoornemen voorziet in 18 sociale- en middenhuurappartementen en 18 vrije sector koopwoningen/appartementen. Daarnaast wordt invulling gegeven aan een bijzonder, kleinschalig

en thematisch hotelconcept. Ook wordt er horeca gerealiseerd. Daarnaast worden er 10 tijdelijk verblijf appartementen gerealiseerd. Het totale programma voor deze ontwikkeling mag maximaal 13.050 m² brutovloeroppervlak bedragen. Zodoende is het plan aan te merken als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. In het kader van de Ladder voor duurzame verstedelijking is in Bijlage 1 Ladderonderbouwing 15 oktober 2025 aangetoond dat de ontwikkeling van het Wolvenplein voorziet in een regionale behoefte.

Gebiedsontwikkeling per regio (betekenis voor Utrecht)

Het kabinet heeft voor 9 regio's in Nederland opgaven van nationaal belang uitgewerkt. Het gaat hierbij om doelen die voor Rijk en regio van belang zijn. Voor Utrecht geldt daarbij dat Utrecht belangrijk is als het gaat om de verbinding van autowegen, spoorwegen en vaarwegen. Station Utrecht Centraal heeft daarbij een centrale rol. Ook speelt de regio Utrecht een belangrijke rol bij de verdere ontwikkeling van de topsector Life Sciences.

Denk aan Woondeal Regio Utrecht: Het Rijk, de provincie Utrecht en 16 gemeenten in de regio Utrecht gaan langjarig samenwerken om de woningbouwproductie te versnellen, de betaalbaarheid te vergroten en excessen aan te pakken. Dat staat in de Woondeal Regio Utrecht die op 24 juni door minister Ollongren (BZK), de provincie Utrecht en 16 gemeenten in de regio is ondertekend.

Bevolkingsprognose

Op 1 januari 2023 telde de gemeente Utrecht bijna 368.000 inwoners. Utrecht verwacht dat het inwonersaantal in de periode tot 2040 zal groeien naar 472.767.

2.1.4 Structuurvisie Ondergrond (2018)

In 2018 hebben de ministeries van Infrastructuur en Waterstaat en van Economische Zaken en Klimaat de Structuurvisie Ondergrond opgesteld.

De Structuurvisie Ondergrond gaat over de nationale belangen van de drinkwatervoorziening en de energievoorziening, en de weging van beide belangen ten opzichte van elkaar. Het gaat bijvoorbeeld over grondwaterwinning, gaswinning, geothermie en het opslaan van CO₂. Deze structuurvisie beoogt duidelijkheid te verschaffen over de mogelijke combinatie van grondwaterwinning en mijnbouwactiviteiten en tegelijkertijd beide belangen in voldoende mate te dienen. Dat betekent dat er steeds gezocht is naar de balans tussen enerzijds het beschermen van het grondwater voor de toekomstige drinkwatervoorziening en anderzijds het benutten van de ondergrond voor de - transitie naar een duurzame - energievoorziening. In de structuurvisie wordt aangegeven waar activiteiten in de ondergrond ruimtelijk uitgesloten of gecombineerd kunnen worden, nog voorafgaand aan een concreet initiatief.

Plangebied

De structuurvisie Ondergrond heeft een doorwerking in het provinciaal beleid. In paragraaf 5.10 bodem en ondergrond wordt op de situatie van het plangebied ingegaan. Dit plan is in overeenstemming Structuurvisie ondergrond.

2.2 Provinciaal en regionaal beleid

2.2.1 Omgevingsvisie provincie Utrecht en Omgevingsverordening provincie Utrecht

Op 1 april 2021 is de Omgevingsvisie provincie Utrecht in werking getreden. In de Omgevingsvisie staat hoe de provincie er in 2050 uitziet. De Omgevingsvisie geeft richting aan de toekomstige en fysieke leefomgeving. Dit is alles op, boven en onder de grond en inclusief de sociale aspecten zoals toegankelijkheid en inclusiviteit. In de omgevingsverordening staan de regels en instructieregels die daarvoor nodig zijn. De provincie Utrecht geeft bij de onderstaande 7 thema's de provinciale belangen aan die verplichtingen met zich meebrengen. Dat geeft al een doorkijk naar deze instructieregels.

Om voor te sorteren op de toekomst richt de omgevingsvisie zich op een aantal ontwikkelingen:

- extra woningen die gebouwd moeten worden;
- toename van werkgelegenheid;
- toename van verkeer;
- energietransitie;
- klimaatverandering;
- verandering in de landbouw;
- versterking van natuur en recreatief groen.

De provincie Utrecht vindt het daarbij belangrijk om de bestaande kwaliteiten te behouden, te versterken en in balans te laten zijn met deze ontwikkelingen. De ruimte voor ontwikkelingen is

beperkt, terwijl de vraag naar ruimte groot is.

Uitwerking beleid in 7 thema's

De Omgevingswet staat voor een goede balans tussen het benutten en beschermen van de fysieke leefomgeving en voor het mogelijk maken van lokale afwegingen als een veilige en gezonde leefomgeving daarbij gebaat is. Het beleid voor de gezonde en veilige leefomgeving is beschreven in 7 thema's.

- **Stad en land gezond**
Dit thema gaat over milieu, gezondheid, recreatie en toerisme. De provincie Utrecht wil graag voor de woon-, werk-, en leefgebieden bereiken dat deze gezond zijn en uitnodigen tot bewegen. In en rondom steden en dorpen moeten voldoende groene gebieden zijn om te recreëren.
- **Klimaatbestendig en waterrobuust**
Dit thema gaat over een duurzaam en robuust bodem- en watersysteem, een klimaatbestendige en waterveilige leefomgeving en een perspectief voor bodemdalingsgebieden. De provincie Utrecht wil graag bereiken dat er bescherming is tegen overstromingen, een tekort aan zoetwater of de gevolgen van extreem weer (wateroverlast en hitte).
- **Duurzame energie**
Dit thema gaat over het stimuleren van energiebesparing en het opwekken van duurzame energie uit wind, zon, bodem en water.
- **Vitale steden en dorpen**
Dit thema gaat over ruimte voor wonen en leven en ruimte voor werken en winkelen. De provincie Utrecht wil graag bereiken dat nieuwe woningen en bedrijven vooral komen op plekken binnen de bebouwde kom. Ook is het belangrijk dat deze plekken goed bereikbaar zijn met de trein, bus, tram en fiets. Prioritaire locaties voor grootschalige integrale ontwikkeling zijn onder meer Leidsche Rijn, Utrecht Centraal Station (Beurskwartier/Lombokplein en Merwedekanaalzone), Lunetten-Koningsweg en Utrecht Science Park/Rijnsweerd.
- **Duurzaam, gezond en veilig bereikbaar**
Dit thema gaat over een goed bereikbare provincie, ontwikkeling bij knooppunten en optimalisatie van netwerken, wegen, OV en fiets. De provincie Utrecht wil graag bereiken dat er nieuwe verbindingen voor openbaar vervoer en (snel)fietspaden komen tussen de woon-, werk-, en leefgebieden. Daarbij moet er beter gebruik gemaakt worden van bestaande wegen.
- **Levend landschap, erfgoed en cultuur**
Dit thema gaat over aantrekkelijke landschappen en een toegankelijke cultuur en waardevol erfgoed. De provincie Utrecht wil graag bereiken dat veel mensen kunnen genieten van de landschappen, waterlinies, forten, kastelen en buitenplaatsen. Ook is belangrijk dat het cultuuraanbod (zoals festivals en musea) meegroeit met het aantal inwoners.
- **Toekomstbestendige natuur en landbouw**
Dit thema gaat over een robuuste natuur met hoge biodiversiteit en een duurzame landbouw. De provincie Utrecht wil graag bereiken dat de natuur wordt beschermd en nieuwe natuurgebieden worden aangelegd die elkaar verbinden. Verder worden boeren geholpen om een omslag te maken naar kringlooflandbouw.

Alle thema's moeten in samenhang bekeken worden. Dat betekent dat niet alles overal kan. Met het uitgangspunt slim combineren en concentreren kan de groei van inwoners en bedrijven en een gezonde leefomgeving in balans blijven. Het concentreren richt zich bijvoorbeeld op het bouwen van nieuwe woningen dichtbij stations en in steden en dorpskernen. Op die manier blijft er op andere plekken voldoende ruimte voor bewegen, groen, water en natuur.

Op 1 januari 2024 is de omgevingsverordening van de provincie Utrecht in werking getreden. De omgevingsverordening bevat onder andere instructieregels over taken en bevoegdheden van gemeenten en waterschappen. Op 1 maart is de eerste wijziging van deze omgevingsverordening vastgesteld. De laatste versie is gewijzigd op 1 september 2024.

De opbouw van de Omgevingsverordening ziet er als volgt uit:

- er staan instructieregels over ontwikkelingen die met water te maken hebben in;
- instructieregels die zien op grondwaterbeheer;
- instructieregels ten aanzien van bereikbaarheid;
- instructieregels die zien op windenergie, zonne-energie en biomassa;
- instructieregels ten aanzien van Natuurnetwerk Nederland (NNN), Groene contour en Weidevogelkerngebieden;
- instructieregels over werelderfgoed en kwaliteit van landschappen;
- instructieregels over agrarische bedrijven;
- en instructieregels over stedelijke functies in stedelijk of landelijk gebied, recreatie en stiltegebieden.

Uitvoering

In drie regio's werkt de provincie Utrecht het beleid verder uit. De samenhang tussen de thematische ambities krijgt hier aandacht. Voor Utrecht is de regio U16 van belang. In deze uitwerking gaat het over de verstedelijkingsstrategie. De verwachting is dat er tot 2040 in de regio ongeveer 99.000 tot 125.000 extra woningen nodig zijn. Na 2040 tot 2050 is er verdere ruimte voor woningbouw onder meer over ontwikkelingen langs de A12 tussen knooppunten Lunetten en Oudenrijn en het benutten van bestaande OV-knooppunten in de regio.

Plangebied

De instructieregels die gelden in heel de provincie Utrecht, zoals omgevingsveiligheid, grondwater bescherming en regels voor energie worden in hoofdstuk 5 nader toegelicht. Daarnaast gelden er in het plangebied specifieke regels die van belang zijn:

- Artikel 2.16 van de Omgevingsverordening provincie Utrecht bepaalt dat de motivering een beschrijving bevat van het door de gemeente te voeren beleid omtrent overstromingsrisico's en hoe hiermee is omgegaan.

In paragraaf 5.13 wordt het thema water nader toegelicht.

- Artikel 3.7 van de Omgevingsverordening provincie Utrecht stelt dat de motivering van een omgevingsplan een beschrijving bevat hoe het waterwinbelang in acht genomen is.

Het plangebied is niet gelegen binnen een grondwaterbeschermingsgebied. Daarmee vindt er geen verslechtering plaats van de kwaliteit van het grond- of oppervlaktewater voor drinkwaterwinning en wordt voldaan aan de instructieregel.

- Artikel 4.1 van de Omgevingsverordening provincie Utrecht bepaalt dat een omgevingsplan waarin nieuwe ontwikkelingen zijn voorzien waarborgt dat knelpunten in de bereikbaarheid niet toenemen en bij voorkeur afnemen. Om de noodzaak na te gaan moet bij elk omgevingsplan in een vroeg stadium het aantal verplaatsingen voor de verschillende vervoerwijzen duidelijk zijn. Het gaat om de vervoerwijzen die betrekking hebben op de omliggende verkeers- en vervoersnetwerken, zoals: het wegennet, openbaar-vervoernetwerk, fiets- en looproutes. Als er sprake is van een (relatief) groot aantal verplaatsingen of het vermoeden bestaat dat er zich een knelpunt gaat voordoen op omliggende verkeers- en vervoersnetwerken, is een bereikbaarheidsonderzoek noodzakelijk.

In paragraaf 4.2 wordt het thema verkeer nader toegelicht.

- Artikel 5.11 van de Omgevingsverordening provincie Utrecht bepaalt dat in een omgevingsplanwijziging wat meer dan 10 woningen mogelijk maakt rekening wordt gehouden met de aansluiting op de elektriciteits-infrastructuur. De motivering van een omgevingsplan bevat een energieparagraaf met daarin een verslag van het inventariserend overleg tussen de netbeheerder en de initiatiefnemer of de gemeente, waarin weergegeven wordt dat de ontwikkeling past binnen de energie-infrastructuur van de netbeheerder en andere relevante ontwikkelingen voor energiebeheer in de leefomgeving. In de energieparagraaf wordt in ieder geval ingegaan op de beschikbaarheid van de elektriciteits-infrastructuur, het voorziene systeem van energiebeheer en een afweging of de nieuwe functies er vanuit het beheer en beschikbaarheid van de elektriciteits-infrastructuur ontwikkeld kunnen worden.

De energieparagraaf en de inpasbaarheid binnen het elektriciteits-infrastructuur is opgenomen in paragraaf 5.20.

- Artikel 7.9 van de Omgevingsverordening provincie Utrecht bevat regels voor het beschermen en benutten van de cultuurhistorische hoofdstructuur voor locaties binnen de locatie 'Cultuurhistorische hoofdstructuur'. De motivering van een omgevingsplan bevat, indien vallend binnen een cultuurhistorische hoofdstructuur, een beschrijving van de in het plangebied aanwezige cultuurhistorische waarden en een beschrijving hoe er rekening is gehouden met deze waarden.

In paragraaf 2.3.2.3.5 wordt het thema cultuurhistorie nader toegelicht.

- Artikel 9.17 van de Omgevingsverordening provincie Utrecht schrijft voor dat aangesloten wordt bij artikel 5.129g van het Besluit kwaliteit leefomgeving.

De onderbouwing hiervoor is uiteengezet in paragraaf 2.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking. Daarnaast wordt in het tweede lid van artikel 9.17 verwezen naar het aantonen van de passendheid van het initiatief binnen het provinciaal programma Wonen en werken. Hiervan is sprake, aangezien er binnenstedelijk ontwikkeld wordt. Daarnaast mag de woningbouw geen extra effect hebben op bodemdaling. Op de kaart van de provincie Utrecht wordt de locatie gezien (op basis van een relatieve schaalverdeling) als relatief goed geschikt geacht om te bouwen. Daarmee wordt voldaan aan de eisen van artikel 9.17.

- Artikel 9.19 van de Omgevingsverordening provincie Utrecht stelt dat de motivering van een omgevingsplan een onderbouwing bevat waaruit blijkt dat er aan de voorwaarden is voldaan om nieuwe zelfstandige kantoren te kunnen realiseren.

In dit plan wordt in de regels 1700 m² brutovloeroppervlak aan kantoren toegelaten. Om twee redenen wordt dit aanvaardbaar geacht. Ten eerste is er sprake van kantoren in combinatie met bedrijfjes, een soort bedrijfsverzamelgebouw, waar ook kantooruimte kan worden gehuurd. Dus het is niet één grote solitaire kantoorvestiging, maar ook ruimte voor kleinere bedrijven, kleine huurders.

Ten tweede betreft het een voormalige gevangenis, waarbij de cellen en de gangenstructuur behouden blijft. Hierdoor blijft er uiteindelijk aan nettovloeroppervlak minder dan 1500 m² over om te kunnen verhuren.

De ontwikkeling van het Wolvenplein is in overeenstemming met de provinciale omgevingsvisie en omgevingsverordening. Het plan vormt een goede oplossing voor het behoud van de cultuurhistorische hoofdstructuur en erfgoed in het gebied.

2.2.2 Economische Visie 2020 - 2027 Focus op een vitale en duurzame economie

De provincie Utrecht wil het economische beleid de komende jaren focussen op een duurzame en vitale economie. Met het beleid wil de provincie de economie robuuster maken voor economische schokken en klaar maken voor toekomstige veranderingen. De economische visie is gericht op alle partijen in het economisch systeem: ondernemers, werknemers, kennisinstellingen, gemeenten, belangenorganisaties etc.

De missie van de economische visie is: "Economische ontwikkeling moet bijdragen aan het bereiken van maatschappelijke doelen en daarmee aan de brede welvaart. Specifiek gericht op economie werkt de provincie Utrecht aan een sterke competitieve duurzame economische structuur met aantrekkelijke en toekomstbestendige voorzieningen voor bedrijven en werknemers en maakt innovatieve ontwikkelingen op het gebied van gezond stedelijk leven en circulaire economie mogelijk". Om deze missie te kunnen realiseren werkt de provincie aan de volgende beleidsdoelen:

- het bedrijfsleven en werknemers zijn toegerust op de toekomst;
- het economisch profiel (gezond stedelijk leven) is sterk, competitief en zichtbaar;
- bedrijven en (kennis)instellingen zijn innovatief sterk;
- er zijn voldoende vestigingsmogelijkheden in aantal en kwaliteit.

In de economische visie zijn aan bovengenoemde beleidsdoelen meerjarendoelen en hoofdactiviteiten gekoppeld.

Plangebied

De ontwikkeling aan het Wolvenplein past binnen de doelstellingen van de provinciale Economische Visie. Het plan draagt bij aan de Utrechtse binnenstedelijke verdichtingsopgave en aan de ambitie voor 'Gezond stedelijk leven' door de bouw van 18 sociale- en middenhuurappartementen en 18 vrije sector koopwoningen/appartementen. Daarnaast wordt invulling gegeven aan een bijzonder, kleinschalig en thematisch hotelconcept. Daarnaast worden 10 tijdelijk verblijf appartementen gerealiseerd. Ook wordt er horeca gerealiseerd. Hierdoor wordt er een bijdrage geleverd aan het bedrijfsleven en het economische profiel van Utrecht.

2.2.3 Voor jong & altijd, Cultuur- en Erfgoedprogramma 2020-2023

In het cultuur- en erfgoedprogramma geeft de provincie haar rol op het gebied van cultuur vorm en inhoud. Het cultuur- en erfgoedprogramma is op 3 juni 2020 vastgesteld door Provinciale Staten van Utrecht. Het hoofddoel van het cultuur- en erfgoedbeleid van de provincie Utrecht is: bijdragen aan de toegankelijkheid van cultuur en de instandhouding van waardevol erfgoed, zodat bewoners en bezoekers van de provincie Utrecht hiervan kunnen leren en genieten.

Het cultuur- en erfgoedprogramma bevat twee beleidsdoelen:

A: Versterken van de culturele infrastructuur

- cultuureducatie aanbieden;
- bibliothekennetwerk faciliteren;
- festivals laten floreren;
- het cultuurprofiel van Utrecht verstevigen.

B: Behouden, benutten en beleven van cultureel erfgoed

- de kwaliteit van de leefomgeving versterken;
- monumenten duurzaam restaureren en gebruiken;
- Utrechts erfgoed beheren en bekend maken.

Plangebied

Binnen het plangebied zijn archeologische en cultuurhistorische waarden aanwezig. De aanwezige archeologische waarden in het plangebied zijn zorgvuldig onderzocht en gedocumenteerd, zie paragraaf 5.14. Door de beschermende regeling in het omgevingsplan is er voldoende aandacht voor deze archeologische waarden.

2.2.4 Ontwikkelingsvisie Noordvleugel Utrecht 2015-2030 (Eindbalans)

De essentie van de Ontwikkelingsvisie Noordvleugel Utrecht 2015-2030 is verdichting en kwaliteitsverbetering. Dit houdt in het vinden van een oplossing voor de spanning tussen de behoefte aan ruimte om te wonen en te werken voor het groeiend aantal huishoudens en de behoefte aan bescherming van natuur en landschap en de duurzaamheid in de ruimtelijke- en economische ontwikkeling.

Woningbouw

Het woningbouwprogramma voor de periode 2015-2030 bedraagt in totaal 68.700 woningen, waarvan 15.000 in Almere zijn gepland. De Ontwikkelingsvisie concentreert de nieuwe woningbouw sterk in bestaand bebouwd gebied: 35.800 woningen zal in bebouwd gebied worden gerealiseerd en 32.900 woningen buiten bebouwd gebied. Nieuwbouw in bestaand gebied is mogelijk door verdichting in stadsdelen en herstructurering van verouderde locaties. De A12-zone en stationsgebied Amersfoort zijn projecten waar in de periode 2015-2030 door transformatie kan worden bijgedragen aan verdichting en kwaliteitsverbetering. De Noordvleugel Utrecht ziet goede mogelijkheden om de complexe binnenstedelijke opgave, waaronder de A12-zone en het stationsgebied van Amersfoort, als nieuw sleutelproject te definiëren.

Werklocaties

Voor bedrijventerreinen heeft de Noordvleugel Utrecht de uitbreidingsbehoefte voor de periode 2015-2030 berekend op 410 ha bruto. De regio heeft, in overleg met het Rijk, zich de ambitie gesteld om bestaande en nieuwe bedrijventerreinen tien procent intensiever te gebruiken dan nu het geval is. De intensivering zal vorm krijgen door toepassing van de SER-ladder. Daardoor is de planningsopgave tien procent lager: 410 in plaats van 455 ha. De realisatiemogelijkheden zijn echter beperkt: slechts voor 179 ha kan op eigen grondgebied worden ingevuld. Op korte termijn wordt bekeken hoe de vraagzijde zich ontwikkelt en welke mogelijkheden aan de aanbodzijde kunnen worden gevonden voor het ruimtetekort. Het beleid van de regionale overheden om de ontwikkeling van kantoren te concentreren op toplocaties die goed bereikbaar zijn, zal in hoofdlijnen worden voortgezet.

Voorwaarden

De woningbouw en de ontwikkeling van werklocaties moeten voldoen aan de volgende randvoorwaarden voor het behoud van de kwaliteit van het gebied en voor de ruimtelijk-economische ontwikkeling als geheel:

- als het mogelijk is om de grote binnenstedelijke opgave in de regio Utrecht tot stand te brengen, worden daarmee kosten van nieuwe weginfrastructuur beperkt;
- de groeiende binnenstedelijke bevolking is tegelijk een randvoorwaarde om het hoogwaardig openbaar vervoer rendabel te maken;
- het buitengebied dient voldoende groene en watergebonden recreatiemogelijkheden te bieden;
- het grootste deel van de nieuwe recreatiemogelijkheden zal dicht rond de steden moeten worden aangelegd;
- daarnaast is er een sterke focus op de aanleg van stad-landverbindingen;
- het Rijk hanteert voor nieuwbouwlocaties het richtgetal van 75 m² recreatief groen per woning. Bij een opgave van 65.500 woningen dient ongeveer 500 ha aan recreatief groen te worden gerealiseerd;
- enkele gebieden komen niet of in beperkte mate voor uitleg in aanmerking. Met name aan de westflank van de Noordvleugel Utrecht, in de veenweidegebieden, is de problematiek rondom water én bodemdaling complex;
- in de diepe droogmakerijen in of aan de westflank van de Noordvleugel Utrecht liggen urgente wateropgaven. Hier wordt gestreefd naar vernatting al dan niet in combinatie met functieverandering.

Plangebied

De ontwikkelingsvisie stuurt aan op verdichting in stadsdelen en herstructurering van verouderde locaties in bestaand gebied. De herontwikkeling van het Wolvenplein verbetert de kwaliteit en zorgt voor behoud van deze locatie, daarmee past de ontwikkeling binnen de ontwikkelingsvisie.

2.2.5 Waterbeheerprogramma 2022-2027: Stroomopwaarts, klimaatbestendig en duurzaam

Water is een belangrijke pijler van een veilige, gezonde en prettige leefomgeving. Vanuit die achtergrond werkt het Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden aan bescherming tegen onder andere overstromingen, een gezond grond- en oppervlaktewatersysteem, het waterkwaliteitsniveau, het bevorderen van biodiversiteit en het zuiveren van afvalwater.

Het waterschap heeft haar ambities en visies over schoon en gezond water, duurzaamheid en een waterveilig en klimaatbestendig gebied vastgelegd in het Waterbeheerprogramma 2022-2027: Stroomopwaarts, klimaatbestendig en duurzaam. Elk zes jaar wordt dit document herzien. De vorige versie betrof de Waterkoers: 2016-2021.

Het waterschap wil transparant, doelmatig en effectief bijdragen aan gezond leven in een toekomstbestendig gebied. Klimaatadaptatie, de energietransitie, circulariteit, bodemdaling, droogte en biodiversiteit hebben allemaal een watercomponent. In de koers wordt gekozen om extra in te spannen om water een sturende rol te laten hebben in de ruimtelijke inrichting. Het waterschap wil die sturende rol invullen door aan te sluiten bij gebiedsallianties en andere regionale samenwerkingen waar ruimtelijke opgaven samenkomen en er gebiedsgerichte ontwikkeling plaatsvindt. Daarnaast wordt gericht op het zuiver en duurzaam voor de toekomst werken door onder andere extra inspanning te leveren op zuiveringen voor gezond oppervlaktewater en het sluiten van regionale water- en grondstofkringlopen.

Plangebied

Het waterbeheerprogramma is meegenomen bij de uitgevoerde weging van het waterbelang voor de voorgenomen ontwikkeling, zie paragraaf 5.13. Het voorliggende plan past binnen het waterbeheerprogramma van het waterschap.

2.3 Gemeentelijk beleid

2.3.1 Coalitieakkoord 'Investeren in Utrecht: kiezen voor gelijke kansen, betaalbaar wonen en klimaat'

Op 1 juni 2022 is het coalitieakkoord gepresenteerd. In het coalitieakkoord staat aan welke onderwerpen de coalitiepartijen GroenLinks, D66, PvdA, Student & Starter en ChristenUnie de komende jaren in Utrecht willen werken. In Utrecht wordt gebouwd, gewerkt en geleefd. Het gaat goed met veel inwoners. Maar er zijn ook Utrechters die moeite hebben mee te komen in de maatschappij. De coalitiepartijen willen werken aan gelijke kansen, betaalbare woningen en het klimaat:

De groeiende ongelijkheid in de stad

De coalitiepartijen zetten een stap extra voor Utrechters die steun in de rug nodig hebben. De aandacht gaat vooral uit naar Utrechters bij wie het niet vanzelf goed gaat. Voor de doelen en maatregelen in het coalitieakkoord geldt het principe 'ongelijk investeren voor gelijke kansen'. Sociale en ruimtelijke vraagstukken gaan hier hand in hand: een prettige en veilige leefomgeving met voldoende voorzieningen, goed onderwijs, een stage of baan en (mentale) gezondheid zijn hierbij allemaal belangrijk.

De grote woningnood

Met een sociaal volkshuisvestingsbeleid willen de coalitiepartijen ervoor zorgen dat mensen in onze stad kunnen blijven wonen of kunnen komen wonen. De coalitiepartijen vinden het belangrijk dat Utrecht een leefbare, betaalbare, duurzame en gezonde stad is en blijft. Groei is geen doel op zich, het moet duurzaam in balans zijn. Dat betekent dat er ruimte moet zijn voor zowel rust als reuring. Het houdt ook in dat woningen duurzaam, betaalbaar en van goede kwaliteit zijn. En het betekent ook dat er genoeg voorzieningen in de wijken zijn. Het grote tekort aan betaalbare woningen vergroot de ongelijkheid tussen mensen. Daarom grijpen de coalitiepartijen in bij grote ongelijkheid op de woningmarkt. Ook hier is extra aandacht voor groepen die niet automatisch de ruimte krijgen, zoals mensen met lage inkomens, studenten, daklozen, starters en ouderen.

De klimaatcrisis

De coalitiepartijen kiezen voor stevige maatregelen om een bijdrage te leveren aan het aanpakken van de klimaatcrisis. De coalitiepartijen benutten alle mogelijkheden voor duurzame energieproductie binnen de Utrechtse gemeentegrenzen en gaan met bewoners en ondernemers ambitieus aan de slag met energiebesparing. Nieuwbouw is energiezuinig en klimaatadaptief en de coalitiepartijen gaan actief aan de slag met geothermie en aquathermie. De coalitiepartijen blijven investeren in lopen, fietsen, openbaar vervoer en elektrisch rijden om de brandstofmotor uit de stad te laten verdwijnen en om een bijdrage te leveren aan de wereldwijde klimaataanpak. De coalitiepartijen geven groen in de stad een flinke impuls en maken de openbare ruimte zoveel mogelijk publiek

toegankelijk. Rond de stad creëren de coalitiepartijen natuur en landschap van groter formaat met een combinatie van natuur, recreatie en energieproductie.

Naast deze 3 grote opdrachten zien de coalitiepartijen ook veel kansen voor Utrecht. Utrecht is een (veer)krachtige stad. Kennisinstituten, bedrijven en maatschappelijke organisaties die zich bezighouden met gezondheid voegen zich samen in onze stad en regio. Dit past heel goed bij het doel dat de gemeente Utrecht al jaren heeft: gezond stedelijk leven voor iedereen mogelijk maken. Samenwerking met (maatschappelijke) partners op het thema gezondheid is één van de manieren om de grote uitdagingen van onze tijd aan te pakken.

2.3.2 Omgevingsvisie Utrecht

In de omgevingsvisie staat wat het gemeentelijke beleid is voor de 'fysieke leefomgeving'. Dit is de omgeving waarin we wonen, werken en recreëren. De ondergrond, de lucht en het water maken deel uit van de leefomgeving, maar ook de gebouwen, bestrating en planten. De omgevingsvisie bevat drie niveaus:

- **De koers:** het beleid voor de lange termijn.
Utrecht kiest voor een gezonde groei als koers voor de lange termijn. Utrecht groeit van een gemeente met 340.000 inwoners in 2016 naar ongeveer 455.000 inwoners in 2040. Daarom bouwen we de komende jaren duizenden woningen. Bij het bouwen van nieuwe woningen staan gezondheid, leefbaarheid en duurzaamheid voorop. De gemeente wil de woningen binnen het stedelijk gebied bouwen en daarbij flink investeren in de openbare ruimte en voorzieningen.
- **Thematisch beleid:** het gemeentelijke beleid over een bepaald onderwerp.
Het thematisch beleid, ook wel sectoraal beleid genoemd, beziet een bepaald aspect van de fysieke leefomgeving, bijvoorbeeld geluidhinder, verkeer of bodemkwaliteit. Deze aspecten vertegenwoordigen een belang dat door het gemeentebestuur wordt meegewogen, als het bestuur een besluit neemt over een activiteit die invloed kan hebben op de fysieke leefomgeving. Bij het bouwen van een nieuwe woonwijk, onderzoekt de gemeente of dat wel kan gezien de geluidhinder rond die woonwijk, of het verkeer wel goed afgewikkeld kan worden en of de bodemgesteldheid het bouwen van woningen toelaat. De uitkomst van dat onderzoek kan bijvoorbeeld zijn dat de gemeente het bouwen niet gaat toestaan of onder bepaalde voorwaarden.
- **Gebiedsbeleid:** beleid dat alleen in een bepaald gebied geldt.
In gebiedsbeleid staat wat de gemeente in een gebied, wijk of buurt wil. De koers en het thematische beleid worden vertaald in beleid voor dat gebied, voor zover dat mogelijk is. Uit het gebiedsbeleid kan afgeleid worden welke veranderingen de gemeente wil toestaan en welke waarden in het gebied behouden moeten blijven.

De omgevingsvisie is digitaal te raadplegen via: <https://omgevingsvisie.utrecht.nl/>

Niet alle gemeentelijke beleidskaders hebben betrekking op het plangebied. Hieronder worden daarom alleen de relevante beleidskaders toegelicht.

2.3.2.1 De koers

Het ruimtelijke beleid voor de langere termijn is vastgesteld in de Ruimtelijke Strategie 2040 'Utrecht dichtbij: de tien-minutenstad' (hierna: RSU 2040). De RSU 2040 is één van de koersdocumenten van de Omgevingsvisie Utrecht. Daarmee maakt de RSU 2040 deel uit van één van de instrumenten van de Omgevingswet. Dat betekent dat de ambities uit de RSU 2040 doorwerken in de regels die vanaf 1 januari 2024 in het omgevingsplan worden vastgelegd. De RSU 2040 is op 15 juli 2021 vastgesteld en bevat uitgangspunten voor een gezonde groei en ontwikkeling van de stad tot 2040. In de strategie verbinden we belangrijke thema's met elkaar, zoals mobiliteit, economie, voorzieningen, wonen, energie, groen, sport en ontspanning en werk. Ook is beschreven hoe Utrecht zich kan ontwikkelen tot tien-minutenstad. Daarmee zorgt de gemeente ervoor dat de groei van het aantal inwoners en woningen in balans blijft met een toename van groen in de stad, met een groei van banen en voorzieningen, met een passende infrastructuur voor verkeer en vervoer en met de ambities op basis van de energietransitie.

Om bij de groei de specifieke kwaliteiten van de stad te behouden, kiezen we ervoor een stad te zijn waarin alle belangrijke functies voor dagelijks gebruik dichtbij de woon- en werkomgeving te vinden zijn: Utrecht, de tien-minutenstad. Daarbij zijn twee hoofdstructuren leidend voor het ordenen van de nieuwe plekken in de stad, namelijk de groenstructuur en de mobiliteitsstructuur. Groen, landschap en water in en rond de stad zijn een voorwaarde voor gezonde stedelijke ontwikkeling, voor groenbeleving en recreatie, maar ook voor bijvoorbeeld klimaatadaptatie en biodiversiteit. Daarmee wordt de bestaande stad ook versterkt. Er worden functies toegevoegd en de kwaliteit van de stad wordt verbeterd.

We maken de keuze om de groei van de stad op een aantal plekken in de stad te concentreren,

waar hoge bouwvolumes worden gerealiseerd. Daarmee verandert Utrecht van een stad met één centrum naar een stad met meerdere centra. Op deze nieuwe knooppunten komen veel verschillende stedelijke functies samen: een mix van wonen, werken, voorzieningen en groen. Hierdoor beperkt de gemeente ook de groei van het aantal vervoersbewegingen.

De Merwedekanaalzone, het Jaarbeursterrein en Leidsche Rijn zijn gebieden waar komende jaren veel gebouwd wordt. Maar er wordt ook gebouwd op kleinere plekken, zoals bij de 2e Daalsedijk en het Kruisvaarterrein. Ook in de binnenstad, het stationsgebied, het Utrecht Science Park, Leidsche Rijn Centrum en Papendorp is ruimte voor extra woningen, winkels en bedrijven. En voor cultuur en maatschappelijke instellingen.

Omdat er met de met de ambities van de RSU 2040 veel geld gemoeid gaat, is in de RSU 2040 ook een investeringsstrategie opgenomen. Daarnaast is een uitvoeringsstrategie opgesteld, waarin staat welke ontwikkelingen als eerste plaatsvinden en in welke tijdsvolgorde de stad zich tot 2040 ontwikkelt. Ook heeft de gemeenteraad op 12 maart 2020 het koersdocument Leefbare stad en maatschappelijke voorzieningen vastgesteld. Hierin staan de ontwikkelopgaven voor scholen, sportplekken en andere maatschappelijke voorzieningen.

Plangebied

Het plan voorziet in de herontwikkeling van een bestaand bebouwde locatie. Het plan levert een bijdrage aan RSU doordat sprake is van inbreiding en intensief ruimtegebruik, opgaven op het gebied van duurzaamheid en gezondheid worden ingepast en de ruimtelijke kwaliteit van het gebied wordt versterkt.

2.3.2.2 Visie Stedenbouw Utrecht 2040; ruimtelijke kwaliteit in de 10-minutenstad

Op 8 mei 2025 is de Visie Stedenbouw Utrecht 2040 vastgesteld. Wat we bouwen en met welke kwaliteit, heeft grote invloed op de hele stad. In de bredere Ruimtelijke Strategie Utrecht 2040 hebben we vastgelegd waar we in Utrecht willen verdichten. Met de Visie Stedenbouw benoemen we hoe we in Utrecht meer woningen en voorzieningen kunnen realiseren en daarbij de bestaande kwaliteiten en leefbaarheid in Utrecht behouden en versterken. Daarbij hebben we met name aandacht voor de beoogde stedenbouwkundige kwaliteiten voor de gehele stad. We vertalen dit naar ruimtelijke uitgangspunten, doelen en richtlijnen om voor zowel de bestaande als de groeiende stad te kunnen bepalen wat wordt verstaan onder leefbaarheid en kwaliteit. Het startpunt van de stedelijke ontwikkeling blijft daarbij altijd de identiteit van de plek, de manier waarop de plek gebruikt wordt en de gewenste mate van verdichting.

Het document is onderdeel van de omgevingsvisie Utrecht en zorgt er samen met andere beleidsdocumenten voor dat Utrecht een aantrekkelijke, gezonde en leefbare stad blijft voor iedereen.

Sturen op kwaliteit

Met de Stedenbouwvisie houden we bij elke ontwikkeling rekening met de identiteit van Utrecht, de dynamiek van de stad en wijk en de mate van hoogbouw en schaal die per gebied passend is. Dit alles draagt bij aan een diverse en leefbare stad, die een fijne plek blijft voor huidige en nieuwe bewoners, ondernemers en bezoekers.

Identiteit van Utrecht

De identiteit van Utrecht wordt bepaald door historische structuren, zoals oude dorpskernen en stedelijke ontwikkelingen door de eeuwen heen. Verschillende buurten hebben diverse bouwstijlen en sociale structuren, zoals Kanaleneiland met naoorlogse flats en Lunetten met experimentele woningbouw uit de jaren 70. De stad is leesbaar door historische structuren en landschappelijke kenmerken die bijdragen aan de identiteit van elke plek. Utrecht bestaat uit verschillende buurten, wijken, oude dorpskernen en gemeenschappen met een eigen historie, sociale structuur en ruimtelijke kenmerken. De buurten variëren in leeftijd, stedenbouwkundige opzet en hebben een veelheid aan typologieën in zich. Bij elke ontwikkeling moet de vraag gesteld worden of een ontwikkeling zich moet voegen naar het bestaande, of het bestaande juist een impuls moet geven met meer eigenheid.

Dynamiek van de stad

Utrecht streeft naar een compacte '10-minutenstad'. Functies zoals wonen, werken, ontspannen en uitgaan zijn hierin gemengd. En deze moeten binnen 10 minuten bereikbaar zijn. Het mengen van functies vraagt om sturing op hoe we de verschillende activiteiten in de stad naast elkaar kunnen laten plaatsvinden zonder dat de verschillende functies en gebruikers elkaar in de weg zitten. We onderscheiden daarbij twee soorten structuren:

- buurten en plekken (gebieden) waar je verblijft omdat je daar woont, werkt of bezoekt, en;
- de structuren en lijnen (structuren) waarlangs je je beweegt, of dat nu te voet, met de fiets, bus, auto, tram, trein of vrachtwagen is.

In de gebieden onderscheiden we gebieden met rust, reuring en ruis. Rustige gebieden zijn gebieden met een beetje functiemenging, zoals gebieden met water, groen en woongebieden. Van reuring is sprake bij plekken waar veel gebeurt op straat met verschillende voorzieningen en stedelijke levendigheid, zoals stadsstraten en interactiezones. Ruis is te vinden op plekken voor experiment en vernieuwing, zoals werkgebieden en stedelijke verbindingen. Een voorbeeld hiervan is het Science Park. Een gebied is echter nooit helemaal één van drie; de zones vullen elkaar aan.

Vanuit de verschillen in gebruik vragen gebieden en structuren iets anders van de gewenste kwaliteit en leefbaarheid. Bij nieuwe gebiedsontwikkelingen wordt bepaald in welke zone de ontwikkeling ligt en op welke manier er invulling wordt gegeven aan het onderscheid tussen rust, reuring en ruis op gebieds- en/of gebouwniveau.

Verdichting

De groei van Utrecht met meer woningen en voorzieningen realiseren we zo veel mogelijk in de bestaande stad. Dat doen we voornamelijk op plekken rondom (hoogwaardig) openbaar vervoer en hoog stedelijke voorzieningen, de zogenoemde knooppunten. Hiermee willen we extra druk op bestaande wijken zoveel mogelijk voorkomen en de bestaande kwaliteit voor omliggende wijken verbeteren. Verdichting moet bijdragen aan een betere leefomgeving door investeringen in groen, voorzieningen en duurzaamheid. Verdichting kan zich op verschillende manieren uiten, van kleine ingrepen aan een of enkele panden tot grootschalige gebiedsontwikkeling. Hoe stedelijke dichtheid een ruimtelijke vorm krijgt komt voort uit de samenhang tussen de structuren van de stad en de manier waarop deze bebouwd zijn. Per knooppunt - die in de RSU 2040 zijn aangewezen als hoogstedelijke verdichtingslocatie - moet worden gezocht naar de verschijningsvorm (laag-, midden- of hoogbouw) die past bij de identiteit en het stedenbouwkundige karakter van het gebied.

Hoogtes

Nieuwe hoogbouw moet zich verhouden tot ons historische centrum met de Dom als belangrijk oriëntatiepunt van Utrecht. De context van de buurt – de stedenbouwkundige opzet – is hierin leidend. Op basis daarvan zijn er vier categorieën te onderscheiden:

1. Beschermend. In gebieden, zoals de binnenstad, Blauwkapel en Haarzuilens, waar de karakteristieke en ruimtelijke kwaliteit beschermd dient te worden wordt uitgegaan van de bestaande bouwhoogte. Hoogbouw of hoge accenten zijn hier niet toegestaan. Het toevoegen van extra verdiepingen ten opzichte van omliggende bebouwing is maatwerk.
2. Basis. In buurten met een eigen karakter, zoals Tuindorp, Lunetten, Vleuterweide en Zuilen, worden accenten in de bebouwing onder voorwaarden toegestaan. De wenselijkheid en positie van deze accenten worden bepaald door verschillende factoren, zoals de positie binnen de stedenbouwkundige structuur van de buurt, de functies en de aanwezigheid van hoogwaardig openbaar vervoer. Voor de maximale toegestane hoogte van accenten hanteren we als algemeen uitgangspunt twee keer de basishoogte. De basishoogte wordt bepaald door de hoogte van het stedenbouwkundige ensemble waartoe het accent behoort en de gemiddelde hoogte van de aangrenzende bebouwing. Op bijzondere plekken, zoals grootschalige openbare ruimte (een plein, singel of park) kunnen maximaal 1 tot 2 extra verdiepingen worden toegestaan. Ook voor werklocaties hanteren we dit uitgangspunt.
3. Basis plus. Enkele buurten, zoals Kanaleneiland, Transwijk en Overvecht, lenen zich voor een soepelere omgang met de maximale bouwhoogte vanwege de grootschaligere ruimtelijke opzet en een grotere afwisseling tussen hoge en lage gebouwen. Dit geldt ook voor de nieuwe wijken, zoals Papendorp en Merwede. In deze wijken is hoogbouw tot 70 meter op bepaalde plekken toegestaan. Dit kan alleen als deze hoogbouw bijdraagt aan het versterken van de betekenisvolle structuren van deze wijken en aan de oriëntatie en de leesbaarheid van de wijk in geheel. Bij voorkeur wordt dit vastgelegd in gebiedsbeleid.
4. Knooppunten. Het uitgangspunt voor hoogbouwzones in de stad is de aanwezigheid van hoogwaardig openbaar vervoer. We onderscheiden drie gebieden:
 - a. Knooppunten met een stadsoverstijgende betekenis (XL): hoogbouw tot maximaal 105 meter. De gebieden die hier aan voldoen zijn de (toekomstige) stationsknooppunten: Stationsgebied/Beurskwartier, Leidsche Rijn Centrum en het nieuw te ontwikkelen gebied Lunetten/ Koningsweg, alsmede het Utrecht Science Park;
 - b. Knooppunten met stedelijke betekenis (L): hoogbouw tot maximaal 70 meter. Dit zijn knooppunten die van belang zijn op de stedelijke schaal en gelegen zijn aan het 'HOV-wiel', zoals Papendorp, Rijnsweerd en Overvecht;
 - c. Knooppunten met een stedelijke betekenis (L+): hoogbouw tot 90 meter. Voor de knooppunten Galgenwaard en Westraven geldt een bandbreedte van 70 tot 90 meter als maximale bouwhoogte.

In bijzondere situaties kan incidenteel afgeweken worden van de genoemde 105, 90 en 70 meter. Dit vraagt om een specifiek (vroegtijdig) raadsbesluit. Voor elke hoogbouw blijft daarnaast maatwerk per gebied en per ontwikkelfase noodzakelijk.

Ruimtelijke uitgangspunten

In de Visie Stedenbouw worden ruimtelijke uitgangspunten geformuleerd die voor de hele gemeente gelden:

- het creëren van ruimte voor gemeenschappen;
- het realiseren van stedenbouw en hoogbouw met een menselijke maat;
- het verzorgen van een zachte publiek-privé overgang;
- het scheppen van een excellente plint;
- het maken van buurten die uitnodigen om te lopen en te verblijven – inclusief de openbare ruimte;
- het richten op een biodivers, gevarieerd en verbonden groenblauwe netwerk en een aangenaam microklimaat (wind, zon, groen, schaduw en geluid);
- het ruimte houden voor het onverwachte, experiment en innovatie;
- meervoudig ruimtegebruik en een toekomstbestendig gebouw.

Bij elke stedelijke ontwikkeling dienen deze uitgangspunten vertaald te worden, waarbij de eigenheid, de cultuurhistorie en beleving van een plek het startpunt is. In de Visie Stedenbouw zijn hiervoor ook concrete doelen en richtlijnen opgenomen. Elke ontwikkeling moet aan deze richtlijnen voldoen, tenzij aangetoond kan worden dat het doel met een andere oplossing met tenminste dezelfde kwaliteit bereikt kan worden.

Plangebied

De identiteit van Utrecht

De Utrechtse identiteit gaat over inwoners, over hoe de stad door de eeuwen heen gebruikt wordt en hoe deze eruit ziet. De gemeente Utrecht bestaat uit veel verschillende buurten, wijken, oude dorpskernen en gemeenschappen elk met hun eigen historie, sociale structuur en ruimtelijke kenmerken.

De voormalige Wolvenpleingevangenis is één van de eerste gevangenissen in Nederland, eengebouwtussen 1852-1856 in het noordoostelijk deel van de Utrechtse binnenstad. Het complex ligt in een gemengd gebied van wonen en werken en wordt aan de noordzijde letterlijk 'omsingeld' door de buitensingels, de oude verdedigingsgracht rond de stad. De gevangenis is een markant gebouw en is beschermd als rijksmonument. Het complex ligt in het rijks beschermde stadsgezicht binnenstad en de oevers (singeloevers) behoren tot het rijksmonument stadswallen.

De transformatie van de gevangenis aan het Wolvenplein past in categorie transformaties die het verleden eer aan doen, de geschiedenis van de plek zichtbaar maakt en tegelijkertijd de plek een toekomst geeft – een toekomst waarin het complex iets toevoegt aan de stad en een geliefde plek wordt voor de Utrechters.

Door het complex in een bepaalde mate publiek toegankelijk te maken, wordt het complex deel van de stedelijke openbare ruimte en daarmee een geactiveerd onderdeel van de stad. Dat geldt zowel voor het monument als voor de buitenruimte.

Dynamiek van de stad

Het programma kent een rijke mix aan functies; wonen, short-stay, hotel, horeca, buurtfunctie en werken. Om dit goed samen te brengen is er in de plannen voor de transformatie onderscheid gemaakt tussen gebieden met rust en meer reuring. In de noordoost hoek is binnen de gevangensmuur ruimte voor reuring en op plekken waar gewoonlijk gaat worden is het rustiger. Er komt een voetgangersbrug aan de noordzijde over de singel. Deze brug sluit aan op het stedelijke voetgangersnetwerk, het rondje singelpark en is een logische route naar de Grifthoek parkeergarage.

Verdichting

De Gevangenis Wolvenplein en de singel vormen een geheel met een bovengemiddelde stedelijke betekenis. Binnen de singel is het samenhangend beeld van het monumentale gevangeniscomplex uniek. Dit stadsgezicht is uitgangspunt voor de ruimtelijke ontwikkeling van de gevangenis. De gevangenis is hét beeldbepalende gebouwcomplex in dit deelgebied van het centrum van Utrecht, maar ook op de grens van binnenstad en 'er buiten', namelijk als bepalend beeld vanaf de singel.

In het ontwerp is gezocht naar balans tussen het toegestane nieuwbouw programma en de monumentale waarde van het complex. Er is een klein deel van het complex dat voor nieuwbouw in

aanmerking kan komen omdat voor dit deel de waarde geringer is. Op deze plek is een deel van het complex gesloopt en komt nieuwbouw. Door de nieuwe woningen aan de muur te koppelen wordt de gevangenismuur benadrukt en is er ruimte aan de binnenzijde voor semi-openbare binnenhoven.

De ontwikkeling van het Wolvenplein biedt een uitgelezen kans om de singelroute, ononderbroken te gebruiken, buitenom langs het talud of binnendoor door het gevangeniscomplex.

2.3.2.3 Thematisch beleid

2.3.2.3.1 Wonen

In de RSU 2040 en de woonvisie van Utrecht is de ambitie opgenomen dat (toekomstige) Utrechters prettig wonen in een woning die past bij hun inkomen, omgeving, huishoudensamenstelling en wensen. Het is daarbij belangrijk om op lange termijn ook een stad te blijven voor mensen met een lager- of middeninkomen. Dit door:

- Het realiseren van gemengde en leefbare wijken;
- Werken aan doorstroming;
- Kleiner maken van sociaal-maatschappelijke verschillen tussen wijken;
- Een (t)huis voor iedereen: passend woningaanbod voor alle (toekomstige) bewoners;
- Aantrekkelijke woningen (balans prijs-kwaliteit).

Het toevoegen van woningen is één van de middelen om deze ambitie te bereiken. In de RSU wordt ingezet op het toevoegen van 60.000 woningen tot 2040.

Woonvisie juli 2019

In juli 2019 is de Woonvisie: Utrecht beter in balans vastgesteld. In deze visie wordt gestreefd naar goede betaalbare duurzame woningen in gemengde wijken; Wijken waarin gemeenschappen kunnen ontstaan voor mensen om prettig en gezond (samen) te leven en er plek is voor alle (inkomens)groepen, ook kwetsbare Utrechters. In de visie staan vijf speerpunten centraal:

5. Versnellen en (langdurig) verhogen bouwproductie;
We benutten de groei van de stad om onze partners te stimuleren de bouwproductie hoog te houden om aan te sluiten op de gezamenlijke ambities. Daarmee werken we naar de streefpercentages voor de lange termijn.
6. Meer gemengde wijken;
De Utrechtse wijken krijgen meer een mix van woonsegmenten waar sociale huur tot duurdere koopwoningen zijn te vinden.
7. Doorstroming;
Gemengde projecten, verhuisketens en toename van kwalitatief goede woningen in de midden categorie zorgen voor een betere doorstroming.
8. Een (t)huis voor iedereen;
We streven naar een passend woningaanbod binnen een redelijke termijn voor alle (toekomstige) inwoners van Utrecht, ook voor de mensen die daar (tijdelijk) zelf niet in kunnen voorzien.
9. Duurzaamheid en toekomstbestendigheid;
We bouwen aan een duurzamere woningvoorraad en richten ons op thema's als energieneutraliteit en terugdringing gasaansluitingen.

Beleidsnota Wonen in Utrecht: Van woningmarkt naar volkshuisvesting 2025-2030

Voor de te realiseren woningen zijn de voorwaarden zoals opgenomen in de Beleidsnota Wonen in Utrecht 'Van woningmarkt naar volkshuisvesting 2025-2030 van toepassing.

De beleidsnota heeft 4 doelstellingen:

1. In 2030 maken meer mensen kans op het vinden van betaalbare woonruimte in Utrecht.

Dat doen we door elk jaar ons best te doen voor het bouwen van 3.000 nieuwe woningen. Van die nieuwe woningen willen we dat 75% betaalbaar is. Onder betaalbaar valt sociale huur, middenhuur (huurprijs tussen € 900,07 en € 1.184,83 per maand in 2025) en betaalbare koop (betaalbaarheidsgrenzen volgens het ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening. Per 2025 is dat een WOZ-waarde tot € 405.000. We willen meer middenhuur dan betaalbare koop, omdat dit betekent dat woningen voor langere tijd betaalbaar blijven. Bij een koopwoning stijgt namelijk de prijs bij de tweede koper. We blijven de bestaande woningen in de stad zo goed mogelijk gebruiken.

2. In 2030 wonen meer Utrechters passend.

Door het woningtekort kunnen veel Utrechters niet doorstromen als hun woning niet langer past bij

hun financiële situatie, levensfase, gezinsgrootte en/of zorgbehoefte. En komen er dus ook te weinig woningen vrij die anderen weer kunnen huren of kopen. Er zijn de komende jaren meer woningen nodig die passen bij de behoefte van woningzoekenden. Denk aan geschikte woningen voor ouderen, jongeren en studenten. De woningen die er zijn, verdelen we zo goed mogelijk. We hebben daarbij extra aandacht voor mensen in een kwetsbare positie, zoals mensen met een zorgvraag en statushouders. Dat doen we omdat het niet hebben van woonruimte voor hen het meest ingrijpend is. Zij hebben een passend thuis nodig om te kunnen werken aan herstel. En andersom leidt wachten op een woning vaak tot extra zorg-, opvang-, jeugdhulp- en begeleidingskosten, die we als samenleving moeten opbrengen.

3. In 2030 wonen meer Utrechters prettig in hun huis en buurt.

Dat doen we door te zorgen voor een betere positie voor huurders en woningzoekenden. Woningen moeten een goede kwaliteit hebben. Ook werken we aan gemengde wijken. Dat betekent dat in elke wijk verschillende soorten woningen staan. En dus verschillende soorten mensen wonen. We willen dat mensen prettig wonen in hun huis en buurt, doordat zij met elkaar delen en naar elkaar omkijken.

4. In 2030 zijn er minder dakloze mensen in Utrecht.

Vanuit ons standpunt 'ongelijk investeren voor gelijke kansen' geven we voorrang aan mensen voor wie de gevolgen van het tekort aan woningen het grootst zijn. Dit zijn onder andere mensen die dakloos zijn of dit dreigen te worden. Dakloos zijn of worden komt vaak door een woonprobleem. De oplossing hiervan ligt dan ook bij het voorkomen en bij zekerheid in bestaan en wonen.

Uitgangspunten voor nieuwbouw

Uitgangspunt is een stadsbreed bouwprogramma dat bestaat uit 75% betaalbare woningen (40% sociale huur + 35% middensegment). Binnen de 35% middensegment streven we naar minimaal 25% middenhuur en maximaal 10% betaalbare koop.

Sociale huur

- Bij voorkeur wordt sociale huur eigendom van een woningcorporatie. Wij willen dat in 2040 35% van de woningvoorraad uit sociale huur bestaat, waarvan minstens 70% van de nieuwbouw tot de kernvoorraad behoort.
- Minimum oppervlak:
 - i. Onder aftoppingsgrenzen: geen minimumeis van de oppervlakte, we bekijken per project wat er vanuit de doelgroep passend is.
 - ii. Boven de aftoppingsgrenzen: minimaal 50 m² gbo, in bestaand hoogstedelijk gebied minimaal 40 m² gbo (voor gebiedsgrenzen zie middenhuur)
- Instandhoudingstermijn minimaal 25 jaar.

Middenhuur

- Kale huurprijs ten hoogste € 1184,82 (prijspeil 2025 conform landelijke huurprijsgrens).
- Minimum oppervlak:
 - i. Zone A: Bestaand hoogstedelijk, minimaal 40 m² GBO;
 - ii. Zone B: Nieuw hoogstedelijk: minimaal 40 m² GBO en gemiddeld minimaal 50 m² GBO; en minimaal 20% middenhuurwoningen groter dan 65 m² GBO en minimaal drie kamers; en maximaal 20% van programma < 45 m² GBO;
 - iii. Zone C: Stedelijk: minimaal 45 m² GBO ; en gemiddeld minimaal 60 m² GBO; en minimaal 30% middenhuurwoningen groter dan 65 m² GBO en minimaal drie kamers.
- Instandhoudingstermijn minimaal 20 jaar. Voor ontwikkelingen op gemeentelijke grondlocaties geldt minimaal 25 jaar.

Betaalbare koop

- Maximale koopprijs conform betaalbaarheidsgrens van het Rijk (€405.000 vrij op naam; prijsspeil 2025)
- Minimum oppervlak:
 - i. Zone A minimaal 40 m² GBO;
 - ii. Zone B minimaal 40 m² GBO;
 - iii. Zone C minimaal 45 m² GBO.

De kaart met daarop de diverse zones staat aangegeven in de beleidsnota (p.43).

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling is in lijn met de Beleidsnota Wonen in Utrecht: Van woningmarkt naar volkshuisvesting 2025-2030. Met de voorgenomen ontwikkeling worden betaalbare en duurzame woningen gerealiseerd. Het woningaanbod neemt ten opzichte van de huidige situatie met 36 woningen toe. Bovendien is er aandacht voor energiezuinigheid en kwaliteit van de te realiseren woningen. Binnen het plangebied worden 18 sociale- en middenhuurappartementen en 18 vrije sector koopwoningen/appartementen gerealiseerd.

Huisvestingsbeleid, woningvormingen omzetting

Het beleid voor het omzetten, onttrekken, samenvoegen, woningvormen en kadastraal splitsen van woningen is per 1 juli 2023 gewijzigd met de inwerkingtreding van de 'Huisvestingsverordening gemeente Utrecht' en de uitwerking hiervan in de 'Beleidsregel Huisvestingsverordening gemeente Utrecht' en de 'Nadere regel Huisvestingsverordening'. Omdat er in Utrecht schaarste is in alle segmenten van de woningvoorraad en daarnaast de leefbaarheid in alle wijken onder druk staat, is in de Huisvestingsverordening de gehele woningvoorraad als vergunningplichtig aangewezen.

Omdat is gebleken dat ongereguleerde omzetting en vorming van woningen kan leiden tot een aantasting van het woon- en leefklimaat, is in het omgevingsplan een regeling opgenomen voor omzetting (kamerverhuur) en woningvorming. In verband met een goede ruimtelijke ordening worden regels gesteld die zien op een goede kwaliteit van het woon- en leefklimaat. Deze regels werken aanvullend op het Besluit bouwwerken leefomgeving, waarin veiligheid en gezondheid geregeld zijn en op de regels in hoofdstuk 3 van de Huisvestingsverordening gemeente Utrecht die gaan over het beheer van een goede samenstelling van de woningvoorraad.

De 'Nadere regel Huisvestingsverordening gemeente Utrecht' ziet onder meer op het beoordelen van de gevolgen voor het woon- en leefklimaat. Hierin zijn onder andere eisen opgenomen over de minimale omvang van woningen en is de verplichting opgenomen om de gevolgen van extra woningen of bewoners voor de bestaande situatie in beeld te brengen. De toedeling van functies aan locaties op grond van het omgevingsplan kan daarom nauw aansluiten bij de wijze waarop het beleid over omzetting en woningvorming is neergelegd in deze nadere regel.

Plangebied

Het huisvestingsbeleid in dit plan is vervat in de regels van het Omgevingsplan gemeente Utrecht. In het Omgevingsplan gemeente Utrecht zijn regels opgenomen voor woningvorming, -splitsing en -omzetting. Deze zijn opgenomen in de regels van het Omgevingsplan gemeente Utrecht. Voor het splitsen van een woning is een vergunning nodig, zodat getoetst kan worden of de leefbaarheid gewaarborgd blijft. Het huisvestingsbeleid vormt dan ook geen belemmering voor deze omgevingsplanwijziging.

Beleidsnota werklocaties 2035

De gemeente Utrecht streeft naar een economie die bijdraagt aan een duurzame toekomst van de stad met werk voor iedereen. Dat betekent een gezonde economie waarin werkgelegenheid en ondernemerschap samengaan met zorg voor de leefomgeving en de inwoners. Werklocaties -zoals bedrijventerreinen, kantoren, winkelgebieden, innovatielocaties en werkplekken in de wijk- zijn essentieel voor deze ambitie en van grote maatschappelijke waarde:

- Ze bieden werkgelegenheid voor een breed scala aan mensen, van praktisch tot theoretisch opgeleid.
- Ze faciliteren maatschappelijke transities, zoals de energietransitie, circulaire economie en duurzame mobiliteit.
- Ze huisvesten essentiële functies zoals stadslogistiek, onderhoudsdiensten, bouwhubs en recycling.
- Ze dragen bij aan een leefbare stad, met voorzieningen en werkplekken dichtbij huis.

Utrecht groeit: tot 2040 komen er naar verwachting 100.000 inwoners bij. Om in balans te groeien, wil de gemeente ook 70.000 extra banen realiseren, die ook passen bij de maatschappelijke ambities van de stad. Dat vraagt om voldoende, diverse en toekomstbestendige werklocaties, verspreid over de stad. De gemeente stuurt hierop door:

- Mee te bewegen met de markt, bijvoorbeeld bij kantoorontwikkeling rond Utrecht Centraal.
- Te sturen waar nodig, zoals op betaalbare werkruimte voor het mkb, creatieve sector en maatschappelijke organisaties.
- De schaarse ruimte te beschermen, bijvoorbeeld door regels voor het gebruik milieucategorieën en het behoud van betaalbare kantoren.
- Samenwerken met partners, zoals ondernemersverenigingen, ontwikkelaars en andere overheden.

Voor de uitvoering van de beleidsnota wordt een apart uitvoeringsprogramma opgesteld met

maatregelen en acties om de beleidsdoelstellingen te realiseren.

Plangebied

In de Beleidsnota Werklocaties 2035 wordt onder andere als type werklocatie de wijk economie aangeduid. Met wijk economie wordt bedoeld economische activiteiten die zich afspelen op het niveau van een buurt of een wijk waarbij de focus ligt op kleinschalige (creatieve) ondernemers en dienstverleners. Uit het beleid blijkt dat er behoefte is aan een werkruimte op voorliggende locatie. De nieuw te realiseren werkruimte voorziet in de regionale behoefte.

Toeristische verhuur en bed-and-breakfast

Toeristische verhuur

Op 8 maart 2018 heeft de gemeenteraad voor het tijdelijk verhuren van een woning aan toeristen het beleidskader Particuliere Vakantieverhuur vastgesteld, dat onderdeel uitmaakt van de omgevingsvisie. Het faciliteren van de groeiende behoefte aan tijdelijk verblijf van toeristen en andere doelgroepen in Utrecht is goed voor de Utrechtse economie en werkgelegenheid en past binnen de visie die we in de Ruimtelijke Strategie Utrecht hebben vastgelegd. Wel is het belangrijk dat hier grenzen aan worden gesteld om te voorkomen dat door de toename van de vraag naar en het aanbod van tijdelijk verblijf in Utrecht andere belangen onder druk komen te staan. Ten behoeve van de kleinschaligheid, veiligheid, gelijk speelveld en het voorkomen van klachten wordt de verhuur van een woning aan toeristen alleen onder voorwaarden toegestaan.

Sinds 1 januari 2021 zijn particuliere vakantieverhuur en bed-and-breakfast wettelijk als vorm van toeristische verhuur geregeld in de Huisvestingswet 2014. Toeristische verhuur is in de Huisvestingswet 2014 gedefinieerd als 'het in een woonruimte tegen betaling bieden van verblijf aan personen die niet als ingezetene zijn ingeschreven met een adres in de gemeente in de basisregistratie personen'.

Het aanbieden van logies in de woning heeft effect op de woningvoorraad en op de leefomgeving. Het eerste aspect, het beheren van de woningvoorraad, valt onder de Huisvestingswet 2014 en is uitgewerkt in de gemeentelijke huisvestingsverordening en nadere regels. Het tweede aspect valt onder de Omgevingswet en daarom worden bed-and-breakfast en particuliere vakantieverhuur op dit punt ook geregeld in het omgevingsplan. Andere vormen van logies, zoals tijdelijk verblijf (short stay), zijn in de woning niet toegestaan. Dergelijke vormen van logies mogen alleen op een locatie die een logiesfunctie heeft of als de eigenaar een omgevingsvergunning voor logies heeft.

In de Huisvestingsverordening gemeente Utrecht is voor zowel particuliere vakantieverhuur als voor bed-and-breakfast een registratieplicht opgenomen. Daarnaast geldt voor particuliere vakantieverhuur ook een meldplicht per verhuring.

In het omgevingsplan zijn die regels opgenomen, die gaan over aspecten die invloed hebben op de leefomgeving, zoals het maximaal aantal nachten dat de woning verhuurd mag worden en het aantal personen per verhuring. Particuliere vakantieverhuur, bijvoorbeeld via Airbnb, is toegestaan zolang de woonfunctie in hoofdzaak behouden blijft.

Bed-and-breakfast

De regeling voor bed-and-breakfast die in Utrecht wordt gehanteerd, staat een bed-and-breakfast toe in woningen als deze wordt gedreven door de hoofdbewoner of een volwassene uit het huishouden van de hoofdbewoner, de woning voor minimaal 50% in gebruik blijft als woning en de hoofdbewoner of een volwassene bewoner die hoort tot het huishouden van de hoofdbewoner in de woning aanwezig is als er gasten zijn. Die laatste regel benadrukt het karakter van een bed-and-breakfast. Anders dan bijvoorbeeld bij particuliere vakantieverhuur is er in een bed-and-breakfast altijd een gastheer of -vrouw aanwezig.

Plangebied

De herontwikkeling van het Wolvenplein voorziet in een gemengd woningbouwprogramma. Dit programma is opgesteld op het moment dat de Woonvisie juli 2019 geldend was. Het programma bestaat uit 36 woningen, waarvan 18 sociale en middeldure huurappartementen en circa 18 koopwoningen in de vrije sector, bestaande uit 5 nieuwbouw loftwoningen (variërend tussen 60 m² tot 90 m² GBO) en transformatie van bestaande gebouwen naar appartementen en/of eengezinswoningen met een oppervlakte variërend van circa 60 m² tot 125 m² GBO.

De onderlinge verdeling tussen sociaal en midden huur is meer dan de helft sociale huur. De overige huurwoningen moeten in de middenhuur gerealiseerd worden. Daarbij beschikken alle woningen over een eigen tuin en/of buitenruimte en is toegankelijk voor mensen met een fysieke beperking.

In het Omgevingsplan Utrecht zijn regels opgenomen voor toeristische verhuur en bed-and-breakfast. Deze zijn opgenomen in hoofdstuk 6 van de regels van het Omgevingsplan gemeente Utrecht.

2.3.2.3.2 Werken

Ontwikkelingskader detailhandel (2012)

In Utrecht streven we naar een fijnmazige structuur van de winkelvoorzieningen in de wijken. Uitgangspunt is concentratie van het detailhandelsaanbod in de winkelgebieden van de hoofdstructuur uit het Ontwikkelingskader detailhandel 2012 en de RSU 2040. Deze winkelgebieden hebben een belangrijke rol voor de verzorging van de bewoners van de stad. De winkelgebieden moeten sterk en toekomstbestendig zijn om de verzorgingsstructuur en daarmee de leefbaarheid van de stad ook in de toekomst op orde te houden. Concentratie draagt hieraan bij. Bij concentratie ontstaat namelijk een meerwaarde voor de betreffende winkels: ze kunnen profiteren van elkaars nabijheid, aantrekkingskracht en gemeenschappelijke faciliteiten (waaronder bereikbaarheid, bevoorrading, (fiets)parkeren). De consument heeft het voordeel van gemak, overzichtelijkheid en veel keuzemogelijkheden bij elkaar. Aanvulling met andere publieksgerichte functies zoals horeca, cultuur, sport, maatschappelijke voorzieningen en wonen boven winkels ondersteunt de transformatie naar voorzieningencusters met voldoende aantrekkingskracht van een breed publiek, waardoor de detailhandel en het voorzieningenniveau op peil blijft.

Voor de clusters van de retail hoofdstructuur die buiten de reguliere winkelgebieden liggen, wordt ingezet op een aantal clusters met een eigen karakter: 1) Woonboulevard Utrecht: Voor winkelaanbod gericht op wonen ligt vanwege het koopgedrag (dure aankopen, breed oriënteren, kijken en vergelijken) een sterke mate van thematische clustering voor de hand. Woonboulevard Utrecht is een no-nonsense sterke woonboulevard, met een breed assortiment op het gebied van wonen, eventueel aangevuld met grootschalig elektronica (bruin- en witgoed). 2) Bedrijventerrein Overvecht: Een tweede winkelgebied rondom het thema wonen en doe-het-zelf (bouwmarkt), welke door invulling en omvang qua verzorgingsfunctie ondergeschikt is aan Woonboulevard Utrecht. 3) The Wall: Gericht op grootschalig, doelgericht winkelbezoek. Een winkelunit dient een minimale omvang van 2.000 m² te hebben. De branches warenhuis, mode en supermarkten zijn niet toegestaan.

Specifieke winkels die niet passend dan wel wenselijk zijn vanwege de aard of grootte van de producten of een negatieve invloed hebben op het functioneren dan wel uitstraling van het winkelgebied, kunnen zich bij uitzondering onder specifieke voorwaarden buiten de retail hoofdstructuur vestigen.

Internetwinkels in of bij woningen

De vestiging van een webwinkel bij een woonhuis waar alleen een elektronische transactie tot stand komt en die dus verder geen ruimtelijke uitstraling als winkel heeft, kan worden aangemerkt als de uitoefening van een bedrijf aan huis en past binnen de woonbestemming. Het betreft hier de administratieve handeling die de bewoner aan huis verricht. Er mag geen sprake zijn van een toonzaal of afhaalmogelijkheid. Dit soort internetwinkels dient zich te vestigen op een locatie met een detailhandelsbestemming.

Internetwinkels op bedrijventerreinen

Afhaalpunten voor internetwinkels zijn toegestaan op bedrijventerreinen, als zij opslag en distributie als primaire bedrijfsactiviteit hebben en zij zich niet ontwikkelen tot complete winkels met een uitgebreide etalagefunctie (showroom) en productadvisering.

Standplaatsen

Standplaatsen zijn toegestaan op gemeente- of particuliere grond en hebben een mobiel karakter. Dat betekent dat deze weggereden moeten kunnen worden, zo wordt na sluitingstijd de standplaatslocatie weer openbare ruimte voor andere doeleinden. Als sprake is van aansluitende verkoopdagen hoeft de wagen, kraam of tafel niet weggereden/weggehaald te worden. Voor standplaatsen geldt een brancheregeling die de mogelijkheid schept om te sturen op wat er verkocht mag worden op een standplaatslocatie. Er geldt voor heel Utrecht een maximumstelsel voor standplaatsen.

Plangebied

Het plangebied voorziet in een mix van functies, waaronder werkruimtes van maximaal 1.700 m² bruto vloeroppervlak. Het planvoornemen voorziet niet in de realisatie van detailhandel.

2.3.2.3.3 Natuur

Groenstructuurplan Utrecht 'Stad en land verbonden' en 'Actualisatie van Groenstructuurplan Utrecht'

De gemeente Utrecht wil het groen in de stad voor iedereen bereikbaar houden en de kwaliteit verbeteren. Grote groengebieden en belangrijke groene verbindingen wil de gemeente verder ontwikkelen, verbeteren en beschermen.

Als in die gebieden ontwikkelingen plaatsvinden, moeten de effecten op deze waarden worden ingeschat en gecompenseerd als deze door de planvorming aangetast worden. Deze beoordeling

maakt onderdeel uit van de wijziging van een omgevingsplan en van een aanvraag voor een omgevingsvergunning. Woont u in Utrecht? Dan willen we bijvoorbeeld dat u een mooie fietstocht kunt maken langs een groene route. Of dat u kunt ontspannen in een mooi park. Veel groen is ook aantrekkelijk voor bezoekers van de stad.

In het Groenstructuurplan Utrecht Stad en land verbonden uit mei 2007 is dit verwoord in 3 ambities:

- meer groen om de stad;
- sneller naar buiten;
- beter groen in de stad.

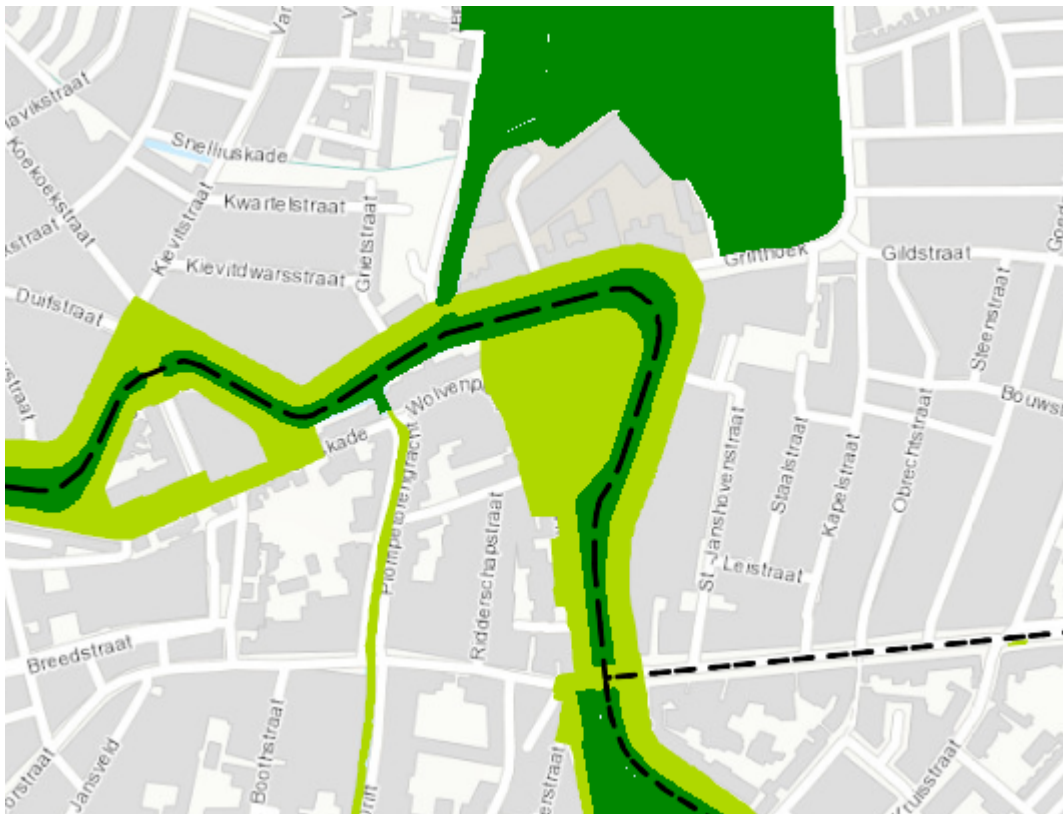
Het Groenstructuurplan Utrecht Stad en land verbonden uit mei 2007 is bijgewerkt in de Actualisatie groenstructuurplan Utrecht 2017 – 2030 'Voor een gezonde groene toekomst'. Naast de 3 ambities ligt de nadruk meer op hoe we groen inzetten voor de gezonde stad. En hoe groen ons helpt om de gevolgen van klimaatverandering op te vangen. Dit plan is op 8 maart 2018 door de gemeenteraad vastgesteld.

De groei van de stad vraagt om het vastleggen van de plekken die we groen willen houden in en om de stad, zodat bij ontwikkelingen daar rekening mee gehouden kan worden en het groen zoveel mogelijk beschermd kan worden. Daarnaast vraagt de groei van het aantal inwoners in de stad om ontwikkeling van nieuw groen, goede recreatieve en groene verbindingen en het verbeteren van bestaand groen.

De groengebieden die we beschermen zijn geselecteerd op basis van ecologische, landschappelijke, recreatieve of cultuurhistorische waarden. Deze gebieden staan aangegeven op de kaart in het groenstructuurplan. Als in die gebieden ontwikkelingen plaatsvinden, moeten de effecten op deze waarden worden ingeschat en gecompenseerd als deze door de planvorming aangetast worden. Deze beoordeling maakt onderdeel uit van de wijziging van een omgevingsplan en van een aanvraag voor een omgevingsvergunning.

Plangebied

In de visie op de stedelijke groenstructuur Utrecht 2030 is het plangebied weergegeven als 'Uitbreiding op de groenstructuur van 2007' en 'Prioritaire ontwikkeling'.



Figuur 2.1: Groenstructuurplan

Bomenbeleid Utrecht (2009) aangevuld september 2018 en februari 2025

De nota Bomenbeleid Utrecht is in 2009 vastgesteld. Aanvullend is de beleidsregel 'Herplant naar waarde' op 27 september 2018 vastgesteld en op 1 februari 2025 geactualiseerd Beleidsregel

'Herplant naar waarde'

Eén van de belangrijkste doelen van het Utrechtse bomenbeleid is een samenhangende bomenstructuur voor de stad te verbeteren en te ontwikkelen, gebaseerd op cultuurhistorische, ruimtelijke en ecologische uitgangspunten en milieu. Ook worden bestaande bomen beschermd en is het verplicht om bepaalde bomen te herplanten als ze gekapt moeten worden. Voor het kappen is een vergunning nodig. Voor 2030 zet de gemeente in op het behoud en de ontwikkeling van de bomenstructuur:

- Waar mogelijk ontbrekende bomen in de bomenstructuur aanvullen om zo een samenhangende structuur te creëren. Dat betekent bij de ruimtelijke plannen in de komende jaren bezien waar bomen kunnen worden toegevoegd om zo de bomenlanen en pleinen te completeren.
- De bomenstructuur verder verbeteren door extra zorg aan beheer en onderhoud te besteden. Dit kan resulteren in extra zorg bij aanplanting van bomen, bij groeiplaatsen van oudere bomen, bij de verzorging van de bomen in de jeugdfase en bij bomenziekten.
- De ecologie ondersteunen door alleen bomen aan te planten met een minimale ecologische waarde, met name in de hoofdgroenstructuur.

Sinds 1 januari 2007 kennen alle gemeentelijke ruimtelijke plannen in de stad een bomenparagraaf. De bomenparagraaf biedt vanaf het begin en in alle fasen van een planproces de mogelijkheid een belangenafweging te maken over de gevolgen van een ruimtelijk plan voor bomen.

Plangebied

Voor het plangebied is een inventarisatie van de bestaande bomen uitgevoerd, waarin o.a. de soort, de conditie en de toekomstverwachting zijn geïnventariseerd. In paragraaf 5.12 van voorliggend plan wordt nader ingegaan op de uitgevoerde bomeninventarisatie.

Nota Utrechtse soortenlijst (2018)

Op 7 juni 2018 heeft de gemeenteraad de Nota Utrechtse soortenlijst vastgesteld, ter bescherming en stimulering van de voor Utrecht belangrijke plant- en diersoorten en daarmee ter bevordering van de biodiversiteit in de stad. Onder de bescherming vallen 5 vogelsoorten, 3 vissoorten, 6 soorten wilde bijen, 40 plantensoorten en 10 paddenstoelsoorten. De Utrechtse soortenlijst wordt meegewogen bij de voorbereiding van gemeentelijke ruimtelijke plannen. Bij een gebiedsontwikkeling waarbij de gemeente Utrecht initiatiefnemer is moet naar de aanwezigheid van deze Utrechtse soorten onderzoek worden gedaan. Bij gebiedsontwikkelingen van derden wordt dringend geadviseerd om de Utrechtse soortenlijst bij de onderzoeken te betrekken. De gemeente streeft ernaar om voor deze soorten meer geschikt leefgebied te realiseren.

Plangebied

Er is een natuurwaardenonderzoek uitgevoerd. De resultaten van dit onderzoek zijn opgenomen in paragraaf 5.11 van deze toelichting.

2.3.2.3.4 Bouwen

Hoogbouwvisie 'Waar wel en waar niet hoog bouwen in Utrecht' (2005)

De doelstelling van de hoogbouwvisie is het leveren van een toetsingskader voor hoogbouwplannen, door ten eerste na te gaan wat de mogelijke bijdrage is die hoogbouw kan leveren aan de ontwikkeling van Utrecht, en ten tweede door het geven van een visie op de meest (on)wenselijke locaties voor hoogbouw.

Voor de hoogbouwvisie is gewerkt met de volgende vaststaande uitgangspunten:

- hoogbouw wordt altijd in verhouding gezien met de omgeving;
- behoud van het kleinschalige karakter van stadswijken;
- de zichtlijnen op de Dom moeten behouden blijven;
- hoogbouw als middel om de stad beter zichtbaar en herkenbaar te maken. Utrecht wordt één stad met twee centra: het huidige centrum met stationsgebied en het toekomstige Centrum Leidsche Rijn. De kloof tussen de twee stadsdelen wordt in de toekomst gedicht door de zogeheten Centrale Zone, die ruwweg parallel loopt aan de A2 en het Amsterdam-Rijnkanaal.

In het Wensbeeld 2030 is de stad opgedeeld in een drietal categorieën:

- a. De Binnentuinen: deze categorie bevat een subcategorie "laag" met een basis van 9 meter en een subcategorie "hoog" met een basis van 15 meter, beiden met de mogelijkheid tot incidentele accenten tot (in principe) het dubbele van de omliggende bebouwingshoogte;
- b. De Centrale Zone: de basismaat bedraagt in dit gebied 15 of 30 meter. Er zijn accenten tot in het dubbele van de omliggende bebouwingshoogte mogelijk. In een beperkt zoekgebied, kunnen incidentele accenten van 60 tot 80 meter worden geplaatst;
- c. De Brandpunten: de maximale bouwhoogte bedraagt 90 meter, respectievelijk een niet gemaximaliseerde hoogte (Stationsgebied respectievelijk centrum Leidsche Rijn).

Plangebied

Het plangebied is in het Wensbeeld 2030 gekenmerkt als 'Binnentuinen'. "laag" met een basis van 9 meter, "hoog" met een basis van 15 meter, beiden met de mogelijkheid tot incidentele accenten tot (in principe) het dubbele van de omliggende bebouwingshoogte. In enkele binnentuinen kan een buurt voorkomen waarvan de gemiddelde bouwhoogte de 15 meter overstijgt (bijvoorbeeld delen van Overvecht). In die gevallen worden de accenten aan dat hogere gemiddelde gerelateerd (dus als vuistregel; twee maal het gemiddelde). Zij kunnen dus hoger dan 30 meter worden. Voorliggend plan voldoet aan de hoogbouwvisie, er wordt geen gebouw gerealiseerd hoger dan 30 meter.

Welstandsnota Utrecht 'De schoonheid van Utrecht' (2015)

In de Welstandsnota Utrecht "De schoonheid van Utrecht", welke in mei 2015 is vastgesteld, is geformuleerd op welke wijze het welstandsbeleid van de gemeente Utrecht uitgevoerd zal worden. Dit betreft een toetsing van omgevingskwaliteit van vergunningplichtige bouwwerken en toetsing op basis van de loketcriteria.

De nota, die verplicht is om welstandsbeleid te kunnen voeren, kent de volgende doelen:

- het plaatsen van de welstandsbeoordeling binnen een inhoudelijk, objectief kader waarmee de rechtszekerheid voor de initiatiefnemer wordt gediend;
- het verhogen van de kwaliteit van de welstandsadvisering;
- het vastleggen van efficiënte en transparante procedures voor de welstandszorg;
- het bieden van meer samenhang in het beleid dat zich richt op het uiterlijk van de stad.

Voor vergunningplichtige bouwwerken geldt het volgende:

- op basis van een gebiedsgerichte analyse per buurt of wijk worden in hoofdlijnen een ruimtelijke karakteristiek gegeven;
- ambities worden vertaald in beleidsniveaus per gebied. Deze beleidsniveaus zijn: behoud, respect en open. De drie niveaus onderscheiden zich onderling in mate van vrijheid in omgaan met de bestaande structuur en architectuur;
- algemeen geldende beoordelingscriteria verschillen alleen per beleidsniveau en niet per gebied.

Plangebied

Het plangebied is aangeduid met het beleidsniveau behoud.

Behoud:

Behoud en herstel van het aanwezige bebouwingsbeeld en versterken van de bestaande of historisch bepaalde karakteristiek van stedenbouwkundige, architectonische, landschappelijke of cultuurhistorische aard. Dit betekent:

- primaire oriëntatie op monumentale en beeldbepalende kwaliteiten en eigenschappen van de gebouwen;
- authenticiteit staat voorop, zowel voor nieuwe als voor bestaande gebouwen;
- geen nabouwen van maar voortbouwen op de historische context, waarbij "voortbouwen op" zowel op een traditionele als vooruitstrevende manier mag plaatsvinden;
- nieuwe interpretaties zijn mogelijk.

De beoogde ontwikkeling voldoet aan de kenmerken van het beleidsniveau 'behoud'.

2.3.2.3.5 Erfgoed en cultuurhistorie

Archeologie

De gemeente Utrecht heeft voor de bescherming van de archeologische waarden en verwachtingen de archeologische waardenkaart verwerkt in het omgevingsplan Gemeente Utrecht door middel van gebiedsaanwijzingen en daaraan gekoppelde regels. Deze regels bepalen dat grondwerkzaamheden vanaf een aangegeven oppervlakte en diepte vergunningplichtig zijn. Door deze regeling wordt geborgd dat de voor archeologie aangewezen gronden mede bestemd zijn voor de bescherming en veiligstelling van de archeologische waarden en verwachtingen in de bodem van de gemeente Utrecht en dat verstoringen van de bodem vanaf een bepaalde oppervlakte en diepte in de aangewezen gebieden vergunningplichtig zijn.

Plangebied

In het omgevingsplan is ter bescherming van de archeologische waarden en verwachtingen de gebiedsaanwijzing archeologische verwachting 3 opgenomen. In paragraaf **5.14** van dit plan wordt verder ingegaan op de archeologie in het plangebied.

2.3.2.3.6 Verkeer en mobiliteit

Parkeervisie Fiets- en autoparkeren in een groeiend Utrecht (2021)

De gemeenteraad heeft op 25 november 2021 de Parkeervisie Fiets- en autoparkeren in een groeiend Utrecht vastgesteld. Met de beleidsregels parkeernormen fiets en parkeernormen auto, die 1 februari 2022 in werking zijn getreden, bepaalt de gemeente de benodigde capaciteit van het (fiets)parkeren.

In de parkeervisie wordt een viertal doelen gesteld, ten behoeve van een gezonde, leefbare en bereikbare stad, die daarnaast ook verkeersveilig is en waar een goede luchtkwaliteit is.

Deze doelen zijn:

1. bereikbaarheid van en binnen de stad;
2. kwaliteitsslag openbare ruimte;
3. stimuleren duurzame(re) vormen van mobiliteit;
4. rechtvaardige verdeling van schaarse parkeerruimte.

De gemeente zet in op groei binnen de bestaande stad. Daardoor groeit ook de mobiliteit in de stad. Om leefbaarheid en bereikbaarheid te waarborgen, wil de gemeente het fietsgebruik stimuleren en het autoverkeer niet verder laten toenemen. Om dit te kunnen bereiken is een gebiedsoverstijgende aanpak en een stadsbrede sturing nodig en moet gekeken worden naar een (her)verdeling en verspreiding van de bestaande parkeercapaciteit over de gehele stad. Dit is nieuw in de gemeentelijke aanpak, omdat tot nu toe met name buurtgericht, wijkgericht of ontwikkelingsgericht werd gekeken.

De nieuwe parkeervisie gaat in op de maatregelen die nodig zijn in de verschillende buurten in Utrecht en geeft aan wat nodig is om de stad bereikbaar te houden, fietsen te stimuleren en het autoverkeer, ondanks de groei van de stad, niet verder te laten toenemen. In het beleid wordt gestuurd op het aanwenden van andere mobiliteit (anders dan de auto), onder andere door het beperken van de mogelijkheid tot aanleg van reguliere particuliere parkeerplaatsen in betaald parkeergebied.

In zes modules, de modules: 'Parkeernormen', 'Aanpak betaald parkeren', 'Parkeerhubs', 'Fietsparkeren', 'Aanpak parkeren openbare ruimte' en 'Parkeren en toegankelijkheid' behorende bij de parkeervisie, heeft de gemeente de uitvoering van de parkeervisie verder uitgewerkt. De beleidsregel parkeernormen fiets en beleidsregel parkeernormen auto zijn een uitwerking van de module 'Parkeernormen'.

Utrecht wordt in de parkeervisie opgedeeld in verschillende parkeerzones. De parkeerzones verschillen van elkaar in bijvoorbeeld de hoogte van parkeernormen voor fiets en auto, de gehanteerde tarieven bij betaald parkeren of voorwaarden voor de uitgifte van parkeervergunningen. De gebiedsindeling wordt per zone (A, B of C) met de daarbij behorende normen op een kaart aangegeven.

In de module 'parkeernormen' wordt aangegeven hoe omgegaan moet worden met fiets- en autoparkeerplaatsen bij bouwontwikkelingen. Hierbij wordt ingegaan op:

- de aantallen parkeervoorzieningen die nodig zijn bij ontwikkelingen;
- de eisen voor de plek en kwaliteit;
- de mogelijke alternatieven voor parkeren bij ontwikkelingen en
- het meebetalen aan alternatieve vervoersmiddelen via een nieuw bereikbaarheidsfonds.

Daarnaast wordt aangegeven hoe ervoor gezorgd wordt dat de parkeervoorzieningen worden gebruikt zoals ze zijn bedoeld.

Plangebied

Er is een parkeeronderzoek uitgevoerd. De resultaten van dit onderzoek zijn opgenomen in paragraaf 4.2 van deze toelichting.

Mobiliteitsplan 2040 (2021)

Het Mobiliteitsplan Utrecht 2040 (vastgesteld op 15 juli 2021) vervangt het mobiliteitsplan Slimme Routes, Slim Regelen, Slim Bestemmen (uit 2016). Met het mobiliteitsplan blijven we prioriteit geven aan duurzame vormen van vervoer: lopen, fietsen, openbaar vervoer en deelmobiliteit om de groei van het autoverkeer in de stad te voorkomen, en met als belangrijkste uitgangspunten:

- Slim bestemmen: door de uitwerking van de verstedelijkingsopgave en de mobiliteitsopgave nauw met elkaar te verbinden, zorgen we onder andere voor meer nabijheid, minder reisebewegingen, minder verkeershinder en minder vertraging;
- Anders reizen: door het stimuleren van thuiswerken en het reizen buiten de spits en het gebruik van deelmobiliteit verminderen we de drukte op het wegennet, op Utrecht Centraal en in het

- openbaar vervoer of spreiden we deze beter over de dag;
- Netwerken op orde (voetganger): door bij de (her)inrichting van gebieden en de (re)constructie van infrastructuur prioriteit te geven aan de voetganger in de A-zone, rondom knopen en de belangrijke bestemmingen, zorgen we ervoor dat lopen aantrekkelijk wordt en verblijven aangenaam;
- Netwerken op orde (fiets): met het Fietsnetwerk bieden we fietsers de keuze om hun bestemming via verschillende routes te bereiken. Zo zorgen we ervoor dat we de groei van het aantal fietsers faciliteren en de drukte spreiden en dat het voor iedereen aantrekkelijk is om te (blijven) fietsen;
- Netwerken op orde (OV): met het concept 'Wiel met Spaken' als ruggengraat van het OV-netwerk, met allereerst een tramverbinding op de Waterlinielijn, de Merwedelijn en richting Papendorp, zorgen we ervoor dat de OV-bereikbaarheid van stad en regio verbetert en Utrecht CS en de routes naar dit station worden ontlast;
- Netwerken op orde (auto): met enkele aanpassingen in het Autonetwerk voor 2040 zorgen we ervoor dat noodzakelijk autoverkeer overal kan komen, maar dat de auto voor zo min mogelijk overlast in de wijken zorgt. We hanteren als principe: alle wegen 30 km/uur tenzij; voor verbindingswegen geldt een maximumsnelheid van 50 km/u;
- Netwerken op orde (multimodale reis): door een reeks P+R-locaties in de regio aan te bieden, zorgen we ervoor dat je gemakkelijk kunt overstappen op andere vormen van vervoer en de multimodale reis een onderdeel van het mobiliteitssysteem wordt;
- Slim parkeren: door bij ontwikkelingen beperkt parkeercapaciteit toe te voegen zorgen we ervoor dat de openbare ruimte minder gedomineerd wordt door geparkeerde auto's en dat minder rijdende auto's het stedelijk wegennet belasten;
- Slim sturen: door het toepassen van de prioritering bij de inrichting van kruisingen en de afstelling van verkeerslichten, het verkeersmanagement en waar nodig het weren van één of meerdere vervoerwijzen op een kruising, zorgen we voor een aantrekkelijke openbare ruimte en maken we groei van schone vervoermiddelen mogelijk die zo min mogelijk ruimte innemen;
- Slim sturen: door het weren van doorgaand autoverkeer met maatregelen ter plekke van de Catharijnesingel, het Ledig erf en het Utrecht Science Park bieden we meer ruimte voor langzaam verkeer en verbeteren we de kwaliteit om te verblijven. Daarnaast verleiden we automobilisten om zo lang mogelijk over de Ring te rijden in plaats van binnendoor.

Plangebied

Bij de planvorming zijn vanaf de start aspecten als bereikbaarheid, verkeer en mobiliteit meegenomen. In paragraaf 4.2 is uitgewerkt hoe de mobiliteit wordt afgewikkeld passend bij de kenmerken en het gebruik van deze locatie en het gemeentelijk parkeerbeleid. Er is een parkeeronderzoek uitgevoerd. De resultaten van dit onderzoek zijn opgenomen in paragraaf 4.2 van deze toelichting.

Kwaliteitsnet goederenvervoer (2007)

Het Kwaliteitsnet goederenvervoer is in 2007 vastgesteld. Bij de ontwikkeling of herinrichting van stedelijke gebieden is er vanaf het begin van de planvorming concrete aandacht voor de bevoorrading. Het Kwaliteitsnet Goederenvervoer biedt een afwegingskader voor gemeentelijke verkeers- en vervoerplannen en de daarmee samenhangende investeringsplannen. Daarnaast vormt het kwaliteitsnet een leidraad voor locatiekeuzes en is daarmee van invloed op ruimtelijke ordeningsvraagstukken en economische afwegingen.

Winkelgebieden, grote solitaire bedrijven en bedrijventerreinen liggen bij voorkeur aan het regionale Kwaliteitsnet Goederenvervoer, of er wordt gezorgd voor een kwalitatief voldoende verbinding met het Kwaliteitsnet. Bij een nieuw bedrijventerrein, solitair bedrijf of winkelgebied van regionaal economisch belang wordt de verbindingsschakel een schakel in het Kwaliteitsnet, met bijbehorende inrichtings- en omgevingseisen. In het winkelgebied of op het bedrijfsterrein zelf wordt ook gezorgd voor een heldere, goede routing voor het bevoorradingsverkeer.

Om het goederenvervoer zo efficiënt mogelijk te laten verlopen, worden, als dit technisch mogelijk is, op bevoorradingroutes voertuigbeperkingen voorkomen.

Voor laad- en losmogelijkheden gelden de volgende beleidsuitgangspunten:

- venstertijden worden zoveel mogelijk voorkomen;
- voor de verkeersveiligheid wordt scheiding van winkelend publiek en personenverkeer enerzijds en bevoorrading verkeer anderzijds nagestreefd;
- vanwege geluidswetgeving en diefstalveiligheid heeft afgeschermd laden en lossen sterk de voorkeur;
- samenwerking tussen ontvangers/winkeliers, bijv. gezamenlijke ontvangst of opslag, is wenselijk.

Bij de ontwikkeling van winkelgebieden en -centra, voorzieningengebieden of bedrijventerreinen en

de opzet van het (hoofd)wegennet wordt het vervoerende, verladende en ontvangende bedrijfsleven betrokken. Er is ook een Actieplan goederenvervoer 2023-2026.

Plangebied

Bij de planvorming zijn vanaf de start aspecten als bereikbaarheid, verkeer en mobiliteit meegenomen. In paragraaf 4.2 is uitgewerkt hoe de mobiliteit wordt afgewikkeld passend bij de kenmerken en het gebruik van deze locatie en het gemeentelijk parkeerbeleid.

2.3.2.3.7 Gezond stedelijk leven

Samen gezondheidsverschillenverkleinen – nota gezondheidsbeleid Utrecht 2024-2027

De ambitie van de nota is dat in 2040 de gezondheidsverschillen in Utrecht tussen de laagste en hoogste sociaaleconomische groepen met 30% zijn afgenomen. Dit doen we door onder andere op gezonde leefomgeving een gezonde basis te bieden, in te grijpen waar de ongelijkheid groeit en maatwerk te bieden waar dat nodig en passend is. Gezonde leefomgeving is één van de 6 thema's waarop wordt ingezet om dit te bereiken. Een gezonde leefomgeving van Utrechters is zo ingericht dat Utrechters beschermd zijn tegen negatieve milieufactoren, de fysieke leefomgeving gezonde leefgewoonten ondersteunt en de fysieke leefomgeving sociale kracht versterkt.

Utrechters zijn beschermd tegen negatieve milieufactoren

Inwoners ademen schonere lucht in en ondervinden minimale geluidshinder. We streven naar het zo snel mogelijk behalen van de WHO-advieswaarden 2021. De lokale ambitiewaarde voor geluid is 63 dB voor nieuwe situaties langs wegen en spoorwegen. Ook worden stille plekken beschermd. We passen de ambitiewaardes, grenswaardes en regels uit de beleidsnota Geluid en Trillingen toe om de effecten van geluid op de gezondheid te beperken.

Groepen die gevoelig zijn voor luchtverontreiniging of groepen met (een risico op) gezondheidsachterstanden beschermen we extra: bij de bouw van basis- en middelbare scholen, kinderopvanglocaties, verpleeg- en verzorgingstehuizen, en andere plekken waar groepen met (risico) op gezondheidsachterstanden langdurig verblijven, zorgen we voor voldoende afstand tot drukke wegen. We handhaven de norm van tenminste 300 meter tot snelwegen en 50 meter tot drukke binnenstedelijke wegen (meer dan 10.000 voertuigen per etmaal). Voor woningen is de ambitie om binnen 100 meter van een snelweg geen nieuwe woningen te bouwen. Dit geldt met name voor sociale huurwoningen. We gebruiken hiervoor de uitgangspunten 'bouwen binnen 100 meter van een snelweg', zoals beschreven in de nota. Bovenstaande ambities en uitgangspunten gelden voor nieuwe projecten, die gestart zijn na vaststelling van de beleidsnota 'Samen Gezondheidsverschillen Verkleinen' op 27 juni 2024 en waarvoor voor die datum nog geen plankostenovereenkomst, Nota van Uitgangspunten, omgevingsvisie of grondexploitatie is vastgesteld. Ook is de ambitie dat de verschillende typen woningen binnen een bouwplan dezelfde lucht- en geluidskwaliteit hebben.

We voorkomen zoveel mogelijk gezondheidsschade als gevolg van hittestress en zon. We maken belangrijke loop- en fietsroutes groener en schaduwrijker en zorgen binnen 200 meter van iedere woning voor een koele en groene verblijfsplek in de buitenruimte van minimaal 200 m².

Meer sociale huurwoningen, scholen en kinderopvanglocaties hebben een gezond binnenmilieu. Bij nieuwe scholen handhaven we klasse B van het Programma van Eisen Frisse Scholen (2021). Daarnaast investeren we in de verbetering van het binnenklimaat van bestaande schoolgebouwen. Voor het verbeteren van het binnenmilieu starten we met sociale huurwoningen. Dit doen we met de woningbouwcorporaties.

De fysieke leefomgeving ondersteunt gezonde leefgewoonten

Utrechters komen in de openbare en publiek toegankelijke ruimten minder in aanraking met ongezonde verleidingen door het weren van het aanbod van en reclame voor ongezonde verleidingen. We focussen op plekken waar kinderen komen of mensen met (een risico op) gezondheidsachterstanden.

We zorgen voor meer (passende) mogelijkheden voor sport, spelen en bewegen in de openbare ruimte door samen met de verenigingen in de stad te werken aan een vitale sportomgeving. Tegelijk zetten we ons in voor voldoende inclusieve en kwalitatief hoogwaardige speelvoorzieningen. We focussen op plekken waar de sport- en bewegingsdeelname laag is, er weinig (privé-)ruimte is om te sporten en spelen, en in buurten waar veel mensen wonen met (een risico op) gezondheidsachterstanden.

We werken ook aan een openbare ruimte die actief vervoer stimuleert en toegankelijk en inclusief is. Daarmee wordt de openbare ruimte dus ook geschikter voor ouderen en mindervaliden. We starten bij herinrichtingsprojecten. We versterken de positie van de voetganger.

Een hogere gebruikswaarde van groen bereiken we door met de inwoners te werken aan groene ruimten die uitnodigen tot ontmoeting, rust, ontspannen en bewegen. Daarnaast stimuleren we

initiatieven zoals buurttuinen en geveltuinjes.

De fysieke leefomgeving versterkt sociale kracht

Samen met bewoners, organisaties en onze partners in de stad verbeteren we de sociale veiligheid. Op zogenaamde hotspots werken we met gerichte integrale veiligheidsaanpakken. In buurten en wijken met verschillende sociale-, leefbaarheid- én veiligheidsproblemen, werken we met een buurtagenda of wijkaanpak.

We werken aan meer en betere plekken voor ontmoeting en voldoende hoogwaardige maatschappelijke voorzieningen op het gebied van zorg, welzijn, cultuur, sport en onderwijs.

Daar waar veel nieuwe woningen komen, zorgen we voor voorzieningen die meegroeien, betaalbaar blijven en bijdragen aan sterkere buurten. Ook in bestaande wijken zijn goed bereikbare voorzieningen zoals gezondheidscentra belangrijk. Hierbij faciliteren we zo nodig als gemeente. We verkennen of er buurten zijn met onvoldoende ontmoetingsplekken en werken samen met bijvoorbeeld corporaties, zorginstellingen en burgerinitiatieven aan oplossingen. Bij (her)inrichting van straten, groenstroken en parken verbeteren we de verblijfskwaliteit en maken we ruimte voor ontmoeting. We beheren deze plekken zodat mensen de ruimte goed kunnen gebruiken.

Plangebied

In paragraaf 5.17 gaan we in op gezondheid. In paragraaf 5.4 gaan we in op de geluidssituatie en in paragraaf 5.9 gaan we in op de luchtkwaliteit in het plangebied.

Beleidsnota Geluid en Trillingen (2024)

Gezond stedelijk leven betekent dat onze inwoners recht hebben op een fijne en gezonde woonomgeving. Onze kinderen moeten kunnen opgroeien in een leefbare stad, levendig maar zonder té veel lawaai of trillingen. Mensen en dieren kunnen last hebben van geluid of trillingen en te veel geluid is slecht voor de gezondheid. Bij (gebieds)ontwikkelingen moet rekening gehouden worden met een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Onder het stelsel van de Omgevingswet gelden regels voor geluid en trillingen. Er is ook vrijheid voor een eigen, lokale invulling. In het coalitieakkoord 2022-2026 Investeren in Utrecht staat dat we in Utrecht bij nieuwe ontwikkelingen strengere geluidsnormen gebruiken dan de landelijke wettelijke waarden.

In de Beleidsnota Geluid en Trillingen staat hoe we om willen gaan met geluid en trillingen. Zowel voor de bestaande stad als bij de nieuwe ontwikkelingen én hoe we invulling geven aan strenger dan de wet. De nota is onderdeel van de omgevingsvisie Utrecht. De nota passen we toe bij het toestaan van bijvoorbeeld nieuwe woningen en de aanleg of wijziging van wegen. Ook kijken we naar de (ontwikkeling van) de bestaande stad en de invloed van geluid en trillingen op de kwaliteit van leven. Waar nodig eisen we bij ruimtelijke ontwikkelingen daarom extra maatregelen.

Geluid

Verkeer is een belangrijke veroorzaker van geluidshinder. Daarom nemen we in Utrecht maatregelen om de hinder van verkeer te verminderen. We verlagen de snelheid waar mogelijk of leggen stiller asfalt aan. Op plekken waar al veel geluid is en we toch nieuwe woningen willen bouwen, stellen we extra voorwaarden aan het ontwerp van de gebouwen. Het is bijvoorbeeld verplicht een geluidluwe gevel en een rustige buitenruimte te hebben. Een goede indeling van de woning zorgt ervoor dat er binnenshuis altijd een rustige plek is. Deze voorwaarden staan niet alleen in de beleidsnota maar ook in de regels van het omgevingsplan.

In Utrecht moeten bedrijven in stillere gebieden aan 5 dB lagere geluidsnormen voldoen dan in drukke gebieden. Enkele keren per jaar mag door bedrijven of sportclubs meer geluid worden gemaakt. Bijvoorbeeld als er een festiviteit is.

Voor stemgeluid bestaan geen wettelijke normen. Op het moment dat we ergens een terras, schoolplein of sportveld willen toestaan, controleren we eenmalig dat dit niet tot te veel overlast leidt. Voor onversterkte muziek, zoals van carillons, stellen we geen eisen. Godsdienstvrijheid is een reden om bepaalde geluiden, zoals klokgelui, uit te zonderen.

We koesteren plekken waar het stil of rustig is. Utrecht heeft veel locaties in de stad die veel stiller zijn dan langs de drukke wegen. We proberen bestaande rustige gebieden te behouden, uit te breiden en nieuwe rustige gebieden te creëren. We streven ernaar dat iedereen binnen 10 minuten loopafstand van huis een stil gebied zoals een park of hofje kan vinden. Zo zorgen we er ook voor dat er voor dieren (rustige) schuil- en rustplaatsen zijn.

Trillingen

Voor trillingen van bedrijven of bij bouw en sloop controleert Utrecht op de wettelijke normen. Bij bouwen in de avond en nacht heeft Utrecht eigen strengere grenzen. Rijdende treinen en trams kunnen trillingen veroorzaken. Hier zijn geen wettelijke grenzen voor. Handhaving is daarom niet mogelijk. We stellen bij nieuwe woningbouwplannen wel grenzen aan die trillingen. We voorkomen daarmee dat toekomstige bewoners te veel hinder ondervinden. Bij bouwplannen naast het spoor of de trambaan moeten meestal eerst de trillingen in de bodem worden gemeten. Daarmee wordt

duidelijk welk type woningen of scholen hier geschikt zijn. Mogelijk moeten er aanpassingen worden gedaan aan het ontwerp van het gebouw en/of maatregelen worden getroffen in de bodem.

Plangebied

In paragraaf 5.5 is ingegaan op het thema trillingen, in paragraaf 5.4 op het thema geluid.

Beleidsnota Luchtkwaliteit Gezonde lucht voor iedereen 2025–2030

De Beleidsnota Luchtkwaliteit Gezonde lucht voor iedereen 2025–2030 is op 23 januari 2025 vastgesteld. In het luchtkwaliteitsbeleid staan twee doelstellingen centraal, namelijk: De

1. Utrechtse bijdrage aan luchtverontreiniging verminderen met lokale maatregelen om de uitstoot die binnen de gemeentegrenzen wordt veroorzaakt stapsgewijs af te bouwen;
2. De luchtverontreiniging van buiten Utrecht te verminderen door middel van lobby om regionale, landelijke en internationale maatregelen te bewerkstelligen.

De gemeente Utrecht richt in haar beleid op fijnstof en stikstofdioxide. Voor deze stoffen gelden namelijk wettelijke grenswaarden en is wetenschappelijk aangetoond dat deze stoffen schadelijk zijn voor de gezondheid. Het doel van het luchtkwaliteitsbeleid is te voldoen aan de wettelijke grenswaarden en toe te werken naar de WHO-advieswaarden uit 2021. Om dit te behalen worden tot en met 2035 voor de volgende terreinen maatregelen voorzien om de luchtverontreiniging op het gebied van stikstofdioxide en fijnstof terug te dringen:

Houtstook: in 2025 worden informatiecampagnes over houtstook uitgebreid met een focus op niet meer stoken. Ook worden geen nieuwe rookkanalen mogelijk gemaakt in nieuwbouw. In 2030 is Utrecht houtstookvrij.

Wegverkeer: in 2027 worden de grenzen van de milieuzone naar heel Utrecht uitgebreid voor personenauto's en bestelauto's (toegestaan emissieklasse 5 en hoger), vrachtauto's en autobussen (toegestaan emissieklasse 6 en hoger) op diesel. In 2028 worden brom- en snorfietsen met Datum eerste Toelating tot 2018 niet meer toegestaan in Utrecht. In 2030 zijn alle brom- en snorfietsen uitstootvrij in Utrecht. Daarnaast worden in hetzelfde jaar (2030) de grenzen van de nul-emissiezone voor bestel- en vrachtauto's uitgebreid naar heel Utrecht. Tot slot worden tussen 2030 en 2035 de milieuzone voor personenauto's aangescherpt naar euro emissieklasse 6 en hoger voor alle brandstoffen, zodra dit wettelijk kan.

Mobiele werktuigen en emissieloos bouwen. In 2025 hanteert Utrecht eisen in eigen aanbestedingen en haar inkoopbeleid. Er wordt meer gestuurd op het inzetten van uitstootvrije bouw materieel en het weren van verouderde fossiele werktuigen. Ook wordt onderzoek verricht naar aanvullende maatregelen voor mobiele werktuigen in projecten van anderen. In 2026 volgt een striktere handhaving op (bouw)stofemissies waar mogelijk.

In het algemeen zet Utrecht in op meer voorlichting over luchtverontreiniging, gedragsverandering en het inzetten op burgerwetenschappen (bijvoorbeeld burgers die via een sensor een bijdrage leveren het in kaart brengen van de Utrechtse luchtkwaliteit).

Plangebied

In paragraaf 5.9 is ingegaan op de luchtkwaliteit in het plangebied.

Nota Omgevingsveiligheid Utrecht (2024)

In de Beleidsnota Omgevingsveiligheid Utrecht staat hoe we als gemeente Utrecht omgaan met de risico's van het vervoeren van gevaarlijke stoffen en het werken met gevaarlijke stoffen binnen de gemeente. Dagelijks worden grote hoeveelheden gevaarlijke stoffen vervoerd, opslagen en verwerkt. Dit kan een gevaar vormen voor mensen die wonen of werken in de omgeving daarvan. Mogelijke gevaren voor de omgeving zijn een brand, een explosie of een wolk met giftige stoffen. Er kan schade aan gebouwen optreden, mensen kunnen gewond raken of zelfs overlijden. Met ons beleid voor omgevingsveiligheid richten we ons op beheersing van die gevaren.

Plangebied

In paragraaf 5.17 van de toelichting is op de omgevingsveiligheid ingegaan.

Beleidsnota Utrecht circulair 2030

De Beleidsnota Utrecht Circulair 2030 is de uitwerking van de Visie Utrecht Circulair 2050. Er wordt gewerkt aan het versnellen van en richting geven aan de transitiebeweging naar een circulaire economie. Het doel is om als gemeente in 2030 50% minder aan nieuwe grondstoffen en minder niet-hernieuwbare grondstoffen te gebruiken ten opzichte van het gebruik op dit moment. Dat vraagt om kiezen voor circulaire oplossingen waar dat kan. In de beleidsnota zijn aan de hand van de vier prioriteiten en ambities doelen opgesteld

- Circulaire bedrijvigheid en ondernemerschap
- Circulaire gebiedsontwikkeling en bouw
- Circulair opdrachtgeven en inkopen

- Circulaire materiaal- en reststromen

Circulaire bedrijvigheid en ondernemerschap

We stimuleren Utrechtse ondernemers onderdeel te zijn van de circulaire transitie en deze aan te jagen vanuit ondernemerschap. We creëren randvoorwaarden, zoals ruimte, netwerken, ondersteuning, financiering, kennis en talent in samenwerking met organisaties op verschillende schaalniveaus. Er wordt ingezet op het vergroten van het aantal circulaire bedrijven en ondernemers.

We meten dit aan de hand van:

- Het aantal circulaire bedrijven op basis van Utrechtse NEx | Utrecht Monitor
- De hoeveelheid bedrijfsafval (miljoen kg) op basis van Utrechtse NEx | Utrecht Monitor

Circulaire gebiedsontwikkeling en bouw

We sturen op het hergebruiken van vrijgekomen materialen volgens het principe 'hergebruik, tenzij'. Er wordt daarbij onderscheid gemaakt in drie typen projecten, waarbij wordt voor jaar 2030 ingezet op minimaal:

- 50% hernieuwbaar en/of hergebruikt materiaalgebruik in openbare ruimte, te meten met het massapercentage hernieuwbare of hergebruikte materialen;
- 55% hernieuwbaar en/of hergebruikt materiaalgebruik in tenders voor woning- en utiliteitsbouw, te meten met het massapercentage hernieuwbare en/of hergebruikte materialen volgens Het Nieuwe Normaal | Cirkelstad;
- 55% hernieuwbaar en/of hergebruikt materiaalgebruik in nieuwbouw of renovatie van maatschappelijk vastgoed, te meten met het massapercentage hernieuwbare en/of hergebruikte materialen volgens Het Nieuwe Normaal | Cirkelstad.

Bij woningbouw wordt gebruik gemaakt van het Convenant Toekomstbestendig Bouwen om circulair bouwen meetbaar te maken. Hierin staat een aantal indicatoren die bijdragen aan de versnelling naar hoogwaardig circulair bouwen. Het doel voor 2030 komt overeen met niveau goud: een massapercentage van minimaal 55% hernieuwbaar of hergebruikt materiaalgebruik.

Voor utiliteitsbouw, alle bouwwerken die geen woonfunctie hebben, wordt gebruik gemaakt van 'Het Nieuwe Normaal', een raamwerk voor circulair bouwen. Met als doel een massapercentage van minimaal 55% hernieuwbare of hergebruikte materialen in 2030. Het percentage van minimaal 55% hergebruikt of hernieuwbaar komt redelijk overeen met 50% minder nieuwe en niet-hernieuwbare grondstoffen ten opzichte van hedendaagse bouw.

Circulair opdrachtgeven en inkopen

Als organisatie willen we ons ontwikkelen als circulair opdrachtgever, want circulair opdrachtgeven en inkopen is een krachtig middel binnen projecten om te sturen op een lagere voetafdruk. Dit doen we door circulariteit te verankeren in de cultuur en werkprocessen van de hele organisatie en niet alleen binnen het inkoopproces. Dit meten we met het percentage van totale inkoopvolume met circulaire uitvraag.

Circulaire materiaal- en reststromen

Naast doelen op het gebied van het (her)gebruik van grondstoffen is er aanvullend beleid op specifieke circulaire aspecten, zoals de upcyclecentra en omgang met inzameling en verwerking van reststromen. Er wordt daarin gestuurd op hergebruik van huishoudelijke reststromen; materialen uit de openbare ruimte van de gemeente; materialen uit demontage- en bouwwerkzaamheden en bedrijfsreststromen.

Plangebied

In paragraaf 5.19 van de toelichting is op de circulaire economie ingegaan.

2.3.2.3.8 Bodem, ondergrond en water

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 ondergrondseruimte – 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 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.

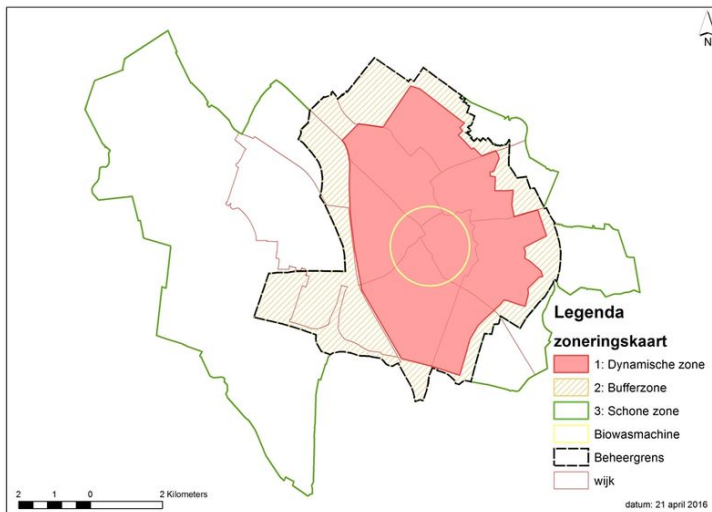
De Nota Bodembeheer heeft de ambitie om maximaal voordeel te behalen voor mens en milieu, efficiënter te werken (goedkoper, kortere doorlooptijden) en werk met werk te maken. In de Nota bodembeheer staat hoe beschikbare vrijgekomen grond en baggerspecie op en in de landbodem van de gemeente Utrecht mag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

De gemeente Utrecht volgt zoveel mogelijk het algemene landelijke beleid zoals dat is opgenomen in 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 kan, op basis van de generieke regels, gebiedseigen grond niet altijd worden hergebruikt of zijn er te weinig hergebruiksmogelijkheden. Vandaar dat gebiedsspecifiek beleid is vastgesteld. De lokale gebiedsgerichte invulling sluit aan bij

de functie, kwaliteit en ontwikkelingen van een gebied.

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

Het Gebiedsplan gebiedsgericht grondwaterbeheer beschrijft hoe de grondwaterkwaliteit wordt beschermd en verbeterd en hoe de ondergrond zorgvuldig wordt benut voor bijvoorbeeld bodemenergie. Een groot deel van de stad, met omvangrijke verontreinigingen in het grondwater, is aangewezen als grondwaterbeheergebied. Binnen dit beheergebied is niet voor elke grondwateronttrekking een apart saneringsplan nodig. Er kan worden deelgenomen aan het gebiedsplan, met een gebruikersbijdrage of een afkoopsom. Het gebiedsplan stelt de gemeente in staat het grondwater in het omliggende schone gebied, dat wordt gebruikt voor drinkwater, beter te beschermen.



Afbeelding 5 Kaart gebiedsgericht grondwaterbeheer

Plangebied

Het plangebied bevindt zich in de dynamische zone en biowasmachine. De dynamische zone omvat het centrumgebied en de wijken hieraan grenzend in een straal van 2 km, waar de ondergrond verontreinigd is en waar menging van verontreinigingspluimen in het grondwater optreedt. De ondergrens van de dynamische zone bevindt tot op de onderzijde van de scheidende laag. Binnen deze hoog-dynamische zone is de gebiedsgerichte aanpak van kracht, de Biowasmachine (beschikking Saneringsplan Ondergrond Utrecht d.d. 20 januari 2010).

Visie Water en Riolering en visie Klimaatadaptatie(2022)

De gemeenteraad heeft in februari 2022 de Visie Water en Riolering en de Visie Klimaatadaptatie vastgesteld.

De visie Water en Riolering bevat het gemeentelijke beleidskader voor de invulling van de wettelijke zorgplicht op het gebied van water en riolering en is onderdeel van de gemeentelijke omgevingsvisie. De visie vormt samen met het programma water en riolering het nu nog wettelijk verplichte Gemeentelijk Rioleringsplan en is daarmee de opvolger van het Plan Gemeentelijke Watertaken Utrecht 2016-2019. Deze wettelijk verplichting verdwijnt met de invoering van de Omgevingswet.

De Visie Klimaatadaptatie sluit aan op de visie Water en Riolering en geeft aan wat nodig is om Utrecht voor te bereiden op de gevolgen van klimaatverandering. Utrecht zal in de toekomst steeds vaker te maken krijgen met de gevolgen van het veranderende klimaat en is gevoelig voor het vaker voorkomen van extreme regenbuien, wateroverlast en langere perioden van hitte en droogte. Het is dan ook van belang om hier bij nieuwe bouwontwikkelingen rekening mee te houden en de bebouwde omgeving zo goed mogelijk aan te passen aan het veranderende klimaat.

Als Utrecht klimaatrobuust wil zijn zal de sponswerking van de stad vergroot moeten worden. We willen hemelwater niet langer afvoeren via het riool naar de rioolwaterzuivering, maar het regenwater zoveel mogelijk vasthouden op de plek waar het valt. Zowel op eigen terrein, in de openbare ruimte, in de bodem of in het oppervlaktewater. Hiervoor moet zo veel mogelijk oppervlak onverhard blijven en vergroend worden, zodat het riolerings- en afwateringssysteem wordt ontlast en zodat er water beschikbaar is in perioden van droogte. Een voorwaarde voor deze vergroening en voor het toevoegen van meer bomen, is dat de bovengrond en ondergrond op elkaar worden

afgestemd en dat er ruimte wordt gemaakt voor het planten van groen en bomen.

Met de Visie Klimaatadaptatie worden beleidsdoelen vastgesteld voor het omgaan met wateroverlast door extreme neerslag, het omgaan met droogte en het omgaan met hittestress. Hiervoor zijn geen landelijke beleidsdoelen, maar de gemeente stelt lokale doelen vast. De doelen zijn dat lopen en fietsen in schaduw in elke straat mogelijk is door 30-40 % schaduw te creëren, iedereen binnen 200 meter van een gebouw/woning een koele groene verblijfsplek heeft in de openbare ruimte van minimaal 200 m², een minimale hoeveelheid groen in buurten van 40% in het horizontale vlak. Hiermee beperken we het hitte-eiland effect in de stad. Om gevolgen van extreme droogte en wateroverlast te voorkomen, zorgen we dat buien tot aan 80 mm per uur geen schade aan richten in panden en niet voor onbegaanbare wegen zorgen. We gebruiken de bodem als spons en houden minimaal 90% neerslag vast op de plek waar het valt. We vangen zoveel mogelijk water op in de bodem (bufferen), zodat er in droge periodes nog water beschikbaar is. Bij grootschalige nieuwbouw is de ambitie om hogere doelen te hanteren. De vastgestelde doelen geven de mogelijkheid zowel de gevolgen als de te nemen maatregelen in beeld te kunnen brengen. Hiermee voldoet Utrecht aan de doelstelling uit het Deltaprogramma Ruimtelijke Adaptatie en de afspraken in het Bestuursakkoord Ruimtelijke Adaptatie om uiterlijk in 2021 een strategie en uitvoeringsagenda bestuurlijk te hebben vastgelegd. De doelen zijn ook overeenkomstig de gestelde doelen in de RSU 2040.

Het beleid voor klimaatadaptatie is ook vastgelegd in de Deltabeslissing Ruimtelijke adaptatie, waarin voorstellen zijn opgenomen om de ruimtelijke inrichting van Nederland klimaatbestendig en waterrobuust te maken. Alle overheden en marktpartijen zijn daar samen verantwoordelijk voor. De Deltabeslissing Ruimtelijke Adaptatie heeft als doel dat de bebouwde omgeving in 2050 nog steeds aantrekkelijk is om te leven en dat ruimtelijke ingrepen klimaatbestendig zijn opgebouwd en getoetst. Gemeente Utrecht heeft samen met andere overheden deze deltabeslissing onderschreven en werkt samen in de Coalitie Regio Utrecht aan de opgaven.

Plangebied

Het aspect water en bodemkwaliteit is in dit plan verder uitgewerkt in paragraaf 5.13.

2.3.2.3.9 Energie in nieuwbouw

Kader

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 automatisch 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.

Doelstellingen/visies	Gemeentelijke document
<ul style="list-style-type: none"> • 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. 	Utrechts Energie Protocol
<ul style="list-style-type: none"> • Duurzame, betaalbare, betrouwbare en transparante warmtelevering. • Lage temperatuur warmtesystemen voor nieuwbouw (en geen stadswarmte). 	Transitievisie warmte
<ul style="list-style-type: none"> • 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 blijft onbenut 	Programma zon op dak en netinpassingen 2022-2026
<ul style="list-style-type: none"> • Netbewust bouwen om elektriciteitsvraag op piekmomenten 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'). 	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 2025-2035 (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 volgt uit het klimaatakkoord) om te zetten naar een Warmteprogramma. De Beleidsnota Warmte is een thematisch onderdeel van de Omgevingsvisie Utrecht en vangt 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 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-temperatuur warmteoplossingen met seizoensopslag voorkomen we dat gebouweigenaren in de zomer actief gaan koelen met een airco of luchtwarmtepomp.
- Netbewust. Dit betekent inzetten op energie-systemen 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. 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 knijpen in de spits)
- Tijdelijke (fossiele) opwek

C. Tijdelijk prioriteren van ontwikkelingen en omgaan met schaarste;

D. Lange termijnplanning / 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 wilt en hoeveel je wilt is voorbij. De toekomst is aan de netbewuste stad, waarin de netbelasting via een combinatie van organisatorische en technische maatregelen lager wordt en gelijkmatiger verspreid wordt over de dag.

Plangebied

De transformatie van het plangebied levert een bijdrage aan de gemeentelijke ambitie om te komen tot een klimaatvriendelijke stad. Het aspect energie is verder uitgewerkt in paragraaf 5.20 van de toelichting.

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. De CO₂-uitstoot in onze stad wordt voor een derde veroorzaakt door het verwarmen van huizen en gebouwen met aardgas (inclusief de stadsverwarming). Ook gebruiken gebouwen op dit moment relatief veel warmte door een lage isolatiegraad en installaties met een laag rendement. Om de doelstelling te behalen om als Utrecht zo snel mogelijk, in ieder geval in 2030 klimaatneutraal te zijn en 40.000 bestaande woningen van het gas af te halen, is een omschakeling naar een duurzame warmte- en koudevoorziening nodig. 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. Dit vraagt om ingrijpende aanpassingen in gebouwen, de energie-infrastructuur en om nog meer gebruik van duurzame warmtebronnen. Natuurlijke momenten, op zowel gebouw- als gebiedsniveau, moeten worden benut om de warmtetransitie te versnellen. Een klimaatneutrale warmtevoorziening moet aan de voorwaarden duurzaam, betaalbaar en betrouwbaar voldoen.

In het door het VNG ondertekende Klimaatakkoord is een nieuwe regierol voor de gemeente vastgelegd en worden gemeenten verplicht om een Transitievisie Warmte (TVW) en een Regionale Energiestrategie (RES) op te stellen.

De gemeente Utrecht heeft 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 gebruikt kunnen worden om buurten aardgasvrij te maken. Beide documenten worden in de Omgevingsvisie verankerd.

Plangebied

Voor de uitwerking van transitievisie wordt verwezen naar paragraaf 5.20 van de toelichting.

2.3.2.3.10 Recreatie en toerisme

Hotelbeleid A room with a view, Beleidsnota hotels Utrecht 2010-2020

Het hotelbeleid is weergegeven in de beleidsnota 'A room with a view, Beleidsnota hotels Utrecht 2010-2020' (2010). In deze beleidsnota is opgenomen dat het aantal van 1400 hotelkamers tot 2020 zou mogen groeien met 1000 hotelkamers, op basis van een jaarlijkse groei van 5% in de toeristische sector. In 2019 is deze beleidsnota bijgesteld en is een tijdelijke stop ingesteld voor nieuwe hotelkamers, omdat het aantal hotelkamers inmiddels gegroeid was naar 2.000 kamers en er voor de periode 2019-2021 nog ongeveer 1500-1800 nieuwe hotelkamers bij zouden komen. Voor Utrecht betekende dit een inhaalslag in zowel kwantiteit als kwaliteit van hotelconcepten. Deze stop betekent dat er geen ruimte is om nieuwe hotelkamers planologisch mogelijk te maken via een wijziging van het omgevingsplan of een afwijkingvergunning. Voor aanvullende bijzondere concepthotels met maximaal 50 kamers of bijzondere doelgroep-hotels kan onder voorwaarden (over locatie, kwaliteit initiatiefnemers, segmentatie en duurzaamheid) een uitzondering worden gemaakt. Uitbreidingen van bestaande hotels met een kwaliteitsdoel blijven ook beperkt mogelijk. Op 1 januari 2026 is de Beleidsregel hotels gemeente Utrecht Beleidsregel hotels gemeente Utrecht | Lokale wet- en regelgeving in werking getreden. Hierin zijn criteria opgenomen voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor de vestiging van een hotel en voor het uitbreiden van het aantal hotelkamers.

Plangebied

Het plangebied voorziet in een mix van functies, waaronder een hotel met maximaal 50 kamers. Het hotel betreft een bijzonder concepthotel. Het hotel krijgt een bijzonder karakter als gevangenis-hotel, waarbij samenwerking wordt gezocht met de andere te ontwikkelen functies.

Beleid tijdelijk verblijf (short stay)

Op 19 december 2019 is het beleid tijdelijk verblijf (short stay) door de gemeenteraad vastgesteld. Aanleiding hiervoor was dat het aantal accommodaties voor tijdelijk verblijf in Utrecht was gegroeid. Een toenemende mobiliteit van werknemers en internationale studenten zorgde voor een stijgende vraag naar deze accommodaties. De huisvesting van tijdelijke (internationale) werknemers of studenten mag echter niet ten koste gaan van de leefbaarheid en van de beschikbaarheid van voldoende permanente woonruimte voor verschillende doelgroepen in de stad. Om deze belangen op een goede manier te kunnen wegen is het beleid voor tijdelijk verblijf (short stay) opgesteld. Onder tijdelijk verblijf of short stay wordt verstaan: het bedrijfsmatig (met het oogmerk om winst te behalen) verstrekken van logies met een minimumperiode van twee weken tot zes maanden. Dit gebruik is niet toegestaan onder een woonfunctie. De regels voor het verlenen van vergunningen voor tijdelijk verblijf zijn vastgelegd in de (herziene versie van) Beleidsregels tijdelijk verblijf (Short Stay) gemeente Utrecht Beleidsregels tijdelijk verblijf (Short Stay) gemeente Utrecht | Lokale wet- en regelgeving die per 1 januari in werking zijn getreden. In het beleid voor tijdelijk verblijf is een maximum gesteld aan het aantal toegestane eenheden tijdelijk verblijf.

Plangebied

Het plangebied voorziet in een mix van functies, waaronder tijdelijk verblijf met maximaal 10 appartementen. Het planvoornemen ligt in lijn met het beleid tijdelijk verblijf.

Ontwikkelingskader Horeca Utrecht 2018

Horeca levert een belangrijke bijdrage aan de werkgelegenheid, de identiteit en levendigheid van de stad. De sector biedt een sociale functie en zorgt voor een prettige buurtbeleving en gevoel van saamhorigheid. Uit het oogpunt van een goede toedeling van functies aan locaties kan, in verband met de hinder die horecabedrijven voor omwonenden kunnen meebrengen, onderscheid gemaakt worden in categorieën van horecabedrijven in het omgevingsplan bij het toelaten van horecabedrijven aan de hand van ruimtelijk relevante criteria als aard, omvang en parkeerdruk. Deze categorieën zijn vastgelegd in het op 12 april 2018 in werking getreden en door de raad vastgestelde Ontwikkelingskader horeca Utrecht 2018 en overgenomen in de Lijst van Horeca-activiteiten in het omgevingsplan. In de Lijst van Horeca-activiteiten is een functionele differentiatie in 'lichte' tot 'zware' typen van horecabedrijven opgenomen. De regeling geeft een kwalitatieve beperking ten aanzien van het type horecabedrijf dat zich mag vestigen in de woonomgeving. De regeling heeft tot doel de nadelige invloeden van de vestiging van horecabedrijven op het woon- en leefklimaat in de omgeving te voorkomen. De Lijst van Horeca-activiteiten kent een indeling in vier categorieën. De categorieën van A tot en met D lopen af in de zwaarte van de hinder die horecabedrijven voor de omgeving kunnen meebrengen. In geval van meerdere soorten activiteiten in één horecabedrijf telt de activiteit in de zwaarste categorie voor de type-indeling van het horecabedrijf.

Plangebied

Het plangebied voorziet in een mix van functies, waaronder horeca in de categorie D1, waarbij geldt dat voor deze functie maximaal 425 m² bruto vloeroppervlak is toegelaten. Daarnaast is additionele horeca toegestaan behorende bij het hotel. Het planvoornemen ligt in lijn met het ontwikkelingskader Horeca Utrecht 2018.

Locatiebeleid evenementen – Passende ruimte voor evenementen 2024-2030

Het evenementenbeleid van de gemeente Utrecht, vastgelegd in de Beleidsnota Locatiebeleid evenementen - Passende ruimte voor evenementen 2024-2030, is in uitvoering gekomen na een intensief participatietraject.

Utrechtse evenementen geven kleur aan de stad. Ze verbinden mensen, dragen bij aan een saamhorigheidsgevoel en laten mensen op een laagdrempelige manier in aanraking komen met cultuur en sport. Daarmee zijn ze belangrijk voor de fysieke en mentale gezondheid van onze inwoners. Onze stad groeit en de evenementenbehoefte van de Utrechter groeit daarbij gelijkmatig mee. Meer dan 60% van de inwoners bezoekt één of meerdere keren per jaar een evenement.

In de beleidsnota staat hoe we het evenementenbeleid nog beter vormgeven, zodat er ruimte blijft voor mooie initiatieven waarvan de hele stad kan meegenieten. We willen het huidige diverse evenementenaanbod bestendigen en versterken en meer toezien op de spreiding en kwaliteit van evenementen in onze stad. Het evenementenbeleid streeft naar een balans tussen rust en levendigheid door evenementen goed te spreiden zodat er ruimte is voor zowel de evenementen als de rust van omwonenden en natuur. De opgave is dat evenementen aansluiten bij de groei van de stad. Er zijn drie doelstellingen in het evenementenbeleid uitgewerkt:

Het geven van duidelijkheid aan de stad, inzetten op spreiding van evenementen en bijdragen aan een leefbare en levendige stad

Vanaf 2024 wordt in de gemeente Utrecht gewerkt met locatieprofielen met duidelijke kaders zodat evenementen verspreid over de stad plaatsvinden. Deze profielen geven duidelijkheid over de mogelijkheden voor evenementen op 10 locaties in de stad en de regels die hierbij horen. Evenementen zijn opgedeeld in verschillende categorieën van omvang. De locatieprofielen leggen het maximum aantal bezoekers per locatie vast, de duur van het evenement, hoeveel tijd de op- en afbouw in beslag mag nemen, een maximum geluidsniveau, aandacht voor flora en fauna en het toepassen van rustperiodes. Ook op locaties waarvoor geen locatieprofiel is opgesteld kunnen evenementen plaatsvinden. De kaders voor evenementen op deze locaties maken onderdeel uit van de omgevings- en/of apv-vergunning.

Het vergroten van de kwaliteit en diversiteit van het evenementenaanbod

Het kan voorkomen dat er meer evenementen worden aangemeld dan dat er plek is. Als dat gebeurt wordt aan de hand van een kwalitatieve verdelingssystematiek beoordeeld welk evenement doorgang kan vinden. Dit gebeurt op basis van vier criteria:

- het evenement is van waarde voor de omgeving en de stad;
- het evenement draagt bij aan een pluriform aanbod voor een breed publiek;
- het evenement is toegankelijk en inclusief georganiseerd;
- het evenement wordt zo duurzaam mogelijk georganiseerd.

Het creëren van blijvend passende ruimte voor evenementen in de stad

Een aantal evenementen zijn stads- en volksfeesten, herdenkingen, vieringen of huldigingen die gebonden zijn aan een locatie en aan specifieke datum. Hiervoor wordt ruimte gereserveerd op de reserveringskalender die door de gemeente wordt geïntroduceerd. Hierop kunnen organisatoren een plek op de kalender reserveren voor hun evenement. Als er meer aanvragen voor een datum of locatie zijn, dan plekken, wordt de kwalitatieve verdelingssystematiek toegepast.

Daarnaast wordt ingezet op het verbeteren van bestaande locaties voor evenementen. Het multifunctioneel gebruik van locaties wordt gestimuleerd. Naast de bestaande locaties wordt ook gekeken naar nieuwe locaties en welke kansen grote ruimtelijke ontwikkelingen bieden voor het houden van evenementen. Tot slot wordt gekeken of het mogelijk is om meerjarige vergunningen voor een locatie of een plek op de reserveringskalender te verlenen, zodat organisatoren bijvoorbeeld kunnen investeren in de evenementenlocatie of meer duurzamer kunnen organiseren.

Bij het aanvragen van een omgevings- of apv-vergunning wordt gekeken of de evenementen voldoen aan de regels van de Algemene Plaatselijke Verordening (APV) en de Nadere regel evenementen gemeente Utrecht en of een omgevingsvergunning nodig is als het houden van een evenement niet past binnen het omgevingsplan. Dit is afhankelijk van de locatie en het type evenement.

Plangebied

Voorliggend plan voorziet niet in de realisatie van evenementen. Het Locatiebeleid evenementen - Passende ruimte voor evenementen 2024 -2030 staat het voorliggende plan niet in de weg.

2.3.2.3.11 Deelgebied binnenstad

Op 24 februari 2022 heeft de gemeenteraad de Visie op de binnenstad in 2040 vastgesteld. De binnenstad van Utrecht is een plek waar alles samenkomt: wonen, werken, winkelen, studeren, uitgaan en ga zo maar door. Dat maakt de binnenstad aantrekkelijk. Maar soms schuren die functies en zitten ze elkaar (deels) in de weg. Bijvoorbeeld op plekken waar wonen en uitgaan samenkomen. Voor de toekomst moeten er daarom keuzes gemaakt worden.

De Omgevingsvisie Binnenstad 2040 vertaalt het algemene gemeentelijke beleid naar de situatie in de binnenstad. Bewoners, ondernemers en andere betrokkenen hebben bijgedragen aan het toekomstbeeld van de binnenstad. Hierin bepalen we welke keuzes we nu gezamenlijk voor de toekomst van de binnenstad maken.

Plangebied

Voor het Wolvenplein is aangesloten bij de visie. Zo is er gekozen voor een voorplein zonder autoparkeren, waardoor er verblijfskwaliteit overblijft.

2.4 Conclusie

De ontwikkeling aan het Wolvenplein past binnen het relevante Rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid.

Hoofdstuk 3 Bestaande situatie

3.1 Beschrijving van het plangebied

3.1.1 Historische ontwikkeling

Het gevangeniscomplex (met twee dienstwoningen), de kerk, de ringmuur en het hekwerk zijn rijksmonumenten. Naast de gebouwen is ook de omwalling, kademuur en de singel zelf rijksmonumentaal. Het Wolvenburg maakte als aarden bolwerk sinds de 16e eeuw deel uit van de stadsverdediging van Utrecht. Die verdediging bestond sinds de 12e eeuw uit een aarden omwalling met buitengracht (nu de stadsbuitengracht). In de 13e eeuw werd het een stenen ommuring en verrees hier aan de noordwesthoek de Plompetoren. De stadsverdediging werd in de 16e eeuw flink gemoderniseerd. In 1530 werd het noordwestelijk deel van de muur vernieuwd en verzezen er torens met dierennamen waaronder op deze locatie de toren De Wolf. Omstreeks 1580 werden vijf aarden bolwerken aangelegd, waaronder het bolwerk Wolvenburg. De bouw van de bolwerken was de laatste modernisering van de verdedigingswerken in de stad totdat in de 19e eeuw de Nieuwe Hollandse Waterlinie met een aantal forten bij Utrecht werd aangelegd. Net als menig ander verdedigingswerk werd het bolwerk gaandeweg voor niet-militaire activiteiten gebruikt en in de 18e eeuw bevond zich een lakmoesmakerij op het bolwerk. Rond 1850 is het Wolvenburg met de sloop van verdedigingswerken heringericht om plaats te bieden aan de gevangenis die vandaag de dag nog aan het Wolvenplein staat. Het is gebouwd in 1851-'56 naar ontwerp van architect I. Warnsinck, onder directie van Rijkswaterstaat en in 1877 uitgebreid door J.F. Metzelaar en naderhand nog door W.C. Metzelaar. Het complex omvat de volgende onderdelen:

1. voorbouw en kruisvormig cellencomplex en luchtplaatsen;
2. kerk;
3. terrein met ringmuur en aan stadszijde smeedijzeren hek.



Figuur 3.1: Luchtfoto van de Wittevrouwensingel en de gevangenis aan het Wolvenplein (1923)

3.1.2 Monumenten, beeldbepalende elementen en cultuurhistorie

Het gevangeniscomplex is van algemeen belang vanwege de cultuur en architectuurhistorische waarden als oudste, gaaf bewaard gebleven nog in gebruik zijnde voorbeeld van een cellulaire vleugelgevangenis, alsook vanuit het oogpunt van de geschiedenis van straftoepassing in de 19de eeuw. In de huidige verschijningsvorm van het complex is de ontwikkelingsgeschiedenis nog goed afleesbaar waarbij de bijdrage van de verantwoordelijke architecten als onderdeel van hun oeuvre van belang is. Tevens is het van stedenbouwkundige waarde vanwege de markante ligging.

Ook de ringmuur met hekwerk is van algemeen belang vanwege de cultuurhistorische waarde als onderdeel van het gevangeniscomplex Wolvenplein en als zodanig van waarde vanuit het oogpunt van de geschiedenis van de straftoepassing. Tevens van algemeen belang vanwege de stedenbouwkundig waarde als markant visueel gegeven aan de singelzijde. In 2000 is de gevangenis aan de eisen van die tijd aangepast, waarbij onder andere nieuwe trappenhuizen zijn aangebracht. Het gebouw is sinds 2014 niet meer in gebruik als gevangenis en heeft sindsdien een tijdelijke invulling.

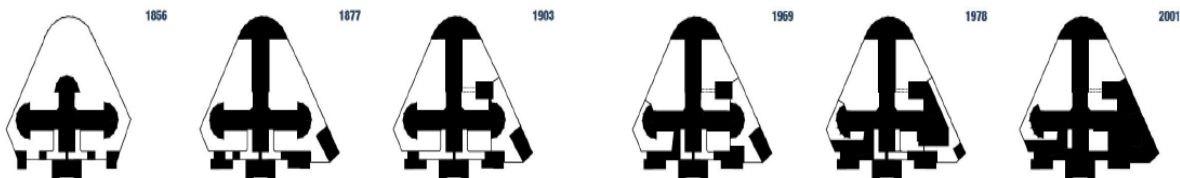
3.1.3 Structuurbepalende elementen

Het stedenbouwkundig patroon van de monumentale binnenstad is uniek en bestaat onder andere uit grachten, het historische stratenpatroon en de singelstructuur rond de oude stad. In combinatie met een aantal bouwwerken, waaronder de Domtoren, maakt dat het centrum herkenbaar en biedt het identiteit. De gevangenis Wolvenplein, de stadsbuitengracht en de singel vormen een geheel met een bovengemiddelde stedelijke betekenis.

Het gebouw is een in baksteen opgetrokken gevangeniscomplex dat is aangelegd op een driehoekig terrein. Het complex heeft drie cellenvleugels uit 1856 in de vorm van een kruis, in 1877 is de noordvleugel verlengd. Aan de oostzijde is tussen twee armen van het cellencomplex en daarmee verbonden via een luchtbrug in 1903 een kerk toegevoegd naar ontwerp van W.C. Metzelaar.

Aan de stadszijde is een driedelig voorbouw gesitueerd, met daarin (van oorsprong) twee dienstwoningen, het geheel gelegen aan een ruim voorplein. Rechts op het voorplein staat een reeks voormalige cipierswoningen uit 1896. Deze vallen buiten het plangebied. Het voorplein grenst aan de straat (ook genaamd Wolvenplein) en is daarvan afgescheiden door een monumentaal hek.

Het complex is omgeven door een ringmuur die ongeveer de contouren van het bolwerk volgt en vooral aan de stadsbuitengracht en op de kop van het bolwerk het afgesloten karakter benadrukt.



Figuur 3.2: de ontwikkeling van het gevangeniscomplex

Wolvenplein

Het gevangeniscomplex ligt op een voormalig bolwerk van de historische stadsverdediging. De gevangenis zelf wordt omgeven door muren en bebouwing aan het voorplein. De overgang van de gevangensmuren naar het water uit de singel bestaat uit een smal, groen talud. Aan de voorzijde van de gevangenis bevindt zich een voorplein dat overwegend stenig is van karakter. Tussen de parkeerplaatsen en het monumentale hek bevindt zich een smalle groenstrook. Het voorplein wordt aan de zuidzijde begrensd door voormalige cipierswoningen, met een kleine groenzone aan de voorzijde.

Wolvenplein (straat)

Het Wolvenplein ligt aan een doodlopende straat met 8 parkeerplaatsen. De straat Wolvenplein kent een klassieke indeling met trottoir en rijbaan. Waar de straat is afgesloten voor autoverkeer gaat het profiel over in een fietspad met trottoirs aan weerszijden. Het groen in de straat bestaat uit een driehoekig groenvak op de kop van de straat met enkele bomen, en een aantal geveltuintjes. In de straat bevindt zich een entree naar de binnentuin van VVE Wolvenhof met een kleine speelvoorziening. Deze is afgesloten door een hek die middels een knop te openen is gedurende de dag.

Singelpark Noord

In de omgevingsvisie binnenstad agendeerde de gemeente het rondmaken van het Noordelijke Singelpark. In de huidige situatie is het ter hoogte van Wolvenplein niet mogelijk om langs het water van de singel te lopen, de route buitenom de gevangensmuren is afgesloten met hekken. Hierdoor is het volgen van de Wolvenstraat de enige mogelijkheid voor het volgen van de singel aan binnenstadszijde. Momenteel is de inrichting hier vooral gericht op auto en fiets, en heeft de voetganger relatief weinig ruimte.

3.2 Beschrijving van de bestaande functies in het plangebied

Het complex Wolvenplein is gelegen aan Wolvenplein 27 in het Universiteitenkwartier van de binnenstad van Utrecht. Het terrein heeft een omvang van circa 1,3 hectare. De bruto vloeroppervlakte (bvo) volgens de NEN 2580 van het huidige complex is circa 11.500 m². Het voormalige gevangeniscomplex Wolvenplein wordt sinds 2014 niet meer gebruikt als gevangenis en heeft sindsdien een tijdelijke invulling.

Het complex ligt in een gemengd gebied van wonen en werken en wordt aan de noordzijde omsingeld door de buitensingels, de oude verdedigingsgracht rond de stad. Het gebied is grotendeels gebaseerd op de historische situatie zoals deze al in de eerste helft van de 19e eeuw aanwezig was.

Sinds de sluiting van de gevangenis in 2014 kent het complex een gemengd gebruik. Vele bedrijven hebben zich hier in de afgelopen jaren gevestigd. Een deel van het complex wordt uitgebaat voor bijeenkomsten en evenementen.



Afbeelding 3.3: Wolvenplein in huidige situatie

3.3 Conclusie

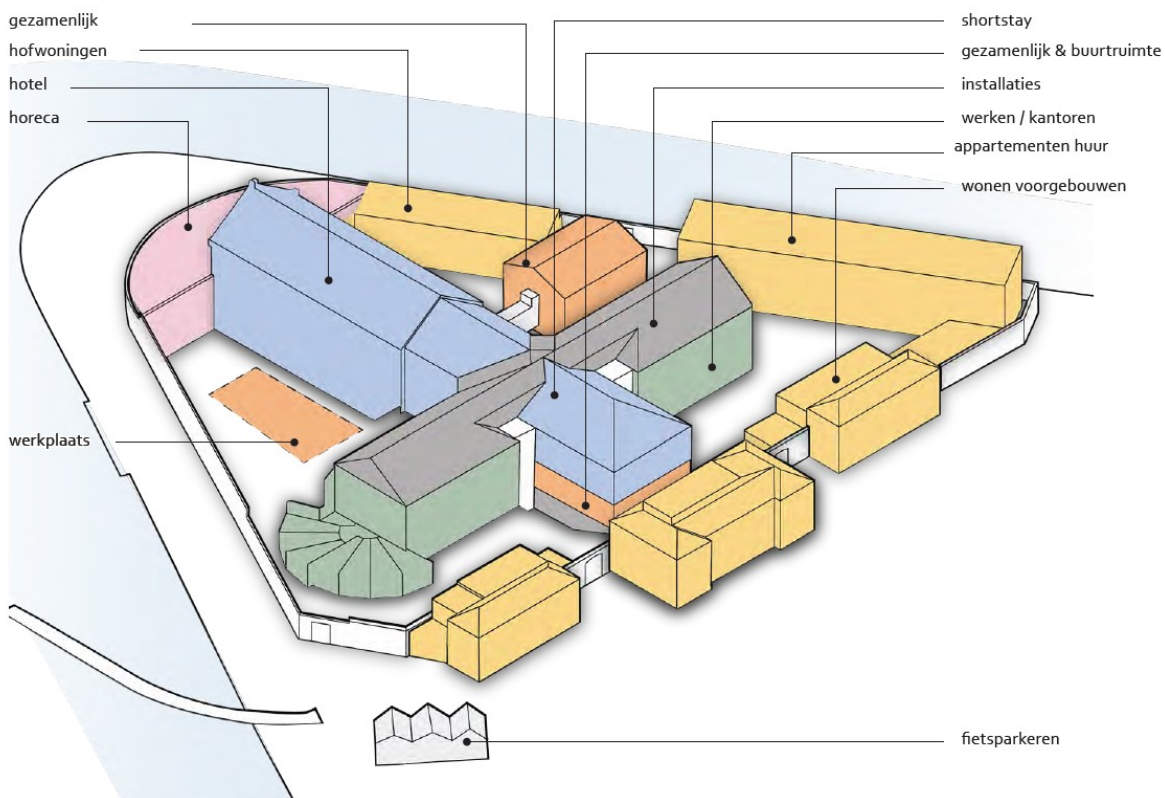
Om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken zal er een nieuw planologisch kader moeten worden vastgesteld. Voorliggend TAM-omgevingsplan bevat dit planologisch kader.

Hoofdstuk 4 Planbeschrijving

4.1 Projectbeschrijving

4.1.1 Programma

Het initiatief betreft de transformatie van het voormalige gevangeniscomplex Wolvenplein in Utrecht. Binnen de ontwikkeling worden meerdere functies mogelijk gemaakt, namelijk een hotel, tijdelijk verblijf (short-stay), horeca, wonen, werken en een buurtvoorziening. Daarnaast vindt er vervangende nieuwbouw plaats op twee locaties, waar woningen ontwikkeld worden. Uitgangspunt is een gemengd complex waarbij de verschillende functies elkaar versterken. Het totale programma omvat maximaal 13.050 m² brutovloeroppervlak.



Figuur 4.1: Toekomstige indeling Wolvenplein

Hotel

Een van de onderdelen in het nieuwe gemengde complex is een hotel, lichtblauw gearceerd op figuur 4.1. Hiervoor wordt het noordoostelijke deel (vleugel B) van het monumentale kruisgebouw verbouwd rekening houdend met de monumentale status van het kruisgebouw. Er wordt een hotel gerealiseerd met maximaal 50 kamers.

Het hotel krijgt een bijzonder karakter als gevangenshotel, waarbij samenwerking wordt gezocht met de andere te ontwikkelen functies. Binnen het gevangenshotel wordt ruimte geboden voor additionele horeca in de vorm van een onder andere een ontbijtzaal voor hotelgasten. Het gaat om een vorm van horeca die ondergeschikt is aan de hoofdfunctie en deze ondersteunt of aanvult. Los van het hotel wordt er ook zelfstandige horeca gerealiseerd, de koppeling tussen deze twee vormen van horeca zit vooral in de bevoorrading, delen van koelingen en bijvoorbeeld servies.

Tijdelijk verblijf

In het nieuwe gemengde complex wordt tijdelijk verblijf gerealiseerd, donkerblauw gearceerd op figuur 4.1. het tijdelijke verblijf bevat maximaal 10 appartementen. De tijdelijk verblijf appartementen zijn voorzien in het voormalige administratiegebouw.

tijdelijk verblijf versus wonen

Door de vergaande integratie van de verschillende functies in het kruisgebouw is het inpassen van reguliere woningen, zeker door de monumentale status van het complex, ingewikkeld, kwetsbaar en moeilijk beheersbaar. Het gebouw zal hiermee deels een meer gesloten karakter krijgen waar een open en toegankelijk gebouw is gewenst. Deze appartementen krijgen een oppervlakte van minimaal 18 m². Het betreft een tijdelijk verblijf vanaf twee weken tot zes maanden.

Horeca

In het nieuwe gemengde complex wordt horeca gerealiseerd, roze gearceerd op figuur 4.1. De horeca wordt gerealiseerd in de categorie D1, waarbij geldt dat voor deze functie maximaal 425 m² brutovloeroppervlak is toegelaten. De horeca functie wordt in de kop van het bijzonder complex gesitueerd.

De horecafunctie voorziet in de behoefte van de Utrechters en direct omwonenden. Horeca op deze plek draagt bij aan sociale cohesie in de buurt en tussen oude en nieuwe bewoners. Een belangrijke invulling is het bieden van een laagdrempelige buurtfunctie. Ook geeft het Utrechters en andere bezoekers een inzicht in de voormalige gevangenis en uitkijk over de singel. D1 biedt geen vaste sluitingstijden maar mag zich niet gedragen als café en er mogen geen activiteiten plaatsvinden na restauranttijden. Sluiting is gewenst binnen redelijke termijn na sluiting keuken. Dit zorgt voor spreiding van vertrekkende bezoekers.

Woningbouw

In Wolvenplein wordt een gemengd woonprogramma gerealiseerd, beige gearceerd op figuur 4.1, bestaande uit 18 sociale en middeldure huurappartementen en 18 koopwoningen. Van de huurwoningen wordt meer dan de helft sociale huur en voor het overige middenhuur. Dit gevarieerde programma zorgt ervoor dat een gemengde groep bewoners interesse zal hebben in de woningen.

Het woonprogramma biedt ruimte om een community gedachte vorm te geven, ingegeven door de stedenbouwkundige opzet van de woningen aan de gemeenschappelijke hoven. In de voorgebouwen zijn grondgebonden woningen en appartementen voorzien, passend bij de oorspronkelijke functie van deze gebouwen. De huurappartementen komen in een nieuwbouwblok binnen de muur aan de zuidoostzijde. De hofwoningen zijn aan de noordoostzijde gekoppeld aan de muur. Alle nieuwbouwwoningen worden voorzien van een buitenruimte.

Toegankelijkheid

Alle toegangen van de nieuwbouwwoningen voldoen aan het Bbl. In de herbestemming daar waar mogelijk, mede in verband met het monumentale karakter. In de collectieve buitenruimte werken we met hellingbanen met maximaal 4% als uitgangspunt.

Werken

In het nieuwe gemengde complex worden werklocaties gerealiseerd, groen gearceerd op figuur 4.1. Deze functie betreft kantoren en bedrijfsactiviteiten in de vorm van werkruimtes, waarbij geldt dat maximaal 1.700 m² brutovloeroppervlak is toegelaten.

In de huidige situatie worden de bestaande cellen van vleugel A en C tijdelijk verhuurd aan kleinere ondernemers en gebruikt als werkruimtes. In de nieuwe ontwikkeling worden deze werkruimtes behouden met een grotere diversiteit van gebruikers, waarbij er sprake kan zijn van één beheerder. Bij de invulling is het van belang dat ook de buurt, ZZP'ers en kleine ondernemers van de werkplekken gebruik kunnen maken.

De werkfunctie bestaat in de nieuwe plannen uit maximaal 1.700 m² bruto vloeroppervlak met werkruimtes voor uiteenlopende doelgroepen.

Het kruisgebouw heeft een herkenbare gangstructuur met galerijen waaraan de cellen zijn gesitueerd. Met de inpassing van het nieuwe programma blijft deze structuur gehandhaafd. Er is geen aanleiding om de celstructuur zoals deze nu aanwezig is aan te passen. De ruimtes van 1 en soms 2 of 3 cellen voldoen voor deze functie. De gangzone wordt wel actiever betrokken, hier komen gemeenschappelijke functies zoals overlegplekken en de pantry's. De functies voor het vergaderen en ontmoeten geldt een maximum brutovloeroppervlak van 700 m².

Maatschappelijke ruimtes

Entree

De ontmoetingsruimte bij de entreezone van het gebouw is het bruisende hart van het complex

waar alle functies samenkomen, het visitekaartje van het complex en een laagdrempelige ontmoetingsplek. De ruimte is te zien als 'huiskamer' waar locals graag komen voor een ontmoeting of waar zakelijke gasten elkaar treffen of tussen afspraken door komen werken. Voor de maatschappelijke ruimtes ten dienste van buurtactiviteiten geldt een minimum brutovloeroppervlak van 50m².

Kerk

De kerk wordt een belangrijke ruimte in het complex. De ruimte wordt multifunctioneel ingezet als vergader- en ontmoetingsruimte of kantoorruimte. De ruimtelijke structuur van de kerk blijft behouden.

4.1.2 Stedenbouwkundig plan

De ontwerpvisie voor het complex is opgebouwd uit een aantal belangrijke ontwerpuitgangspunten die samen het project vormen en zorgen voor de juiste focus en beoogde kwaliteit. Bij de verdere uitwerking wordt het ontwerp telkens getoetst aan deze visie.

1. Herstellen heldere historische structuur

Het oorspronkelijke ontwerp uit 1855 (I. Warnsinck) heeft een heldere sterke symmetrische opbouw met een groen voorplein waaraan 3 voorgebouwen zijn gesitueerd met daarin de entree tot de gevangenis en de woningen van de cipiers en gevangenisdirecteur. De vormgeving van deze woningen sluit qua hoogte, kapvorm en gevelindeling aan op de schaal van de wijk. Dit zorgt voor een prettige en logische inpassing van deze gebouwen in het straatbeeld. Bij de planvorming is ervoor gekozen om de heldere bouwstructuur, bestaande uit een prettige verhouding van bebouwing en buitenruimte, te herstellen zoals deze aanwezig is in 1903 (W.C. Metselaar). Het principe van een vrijstaand kruisgebouw en kerk binnen de muren vormt daarbij een belangrijk uitgangspunt. Een aantal latere uitbreidingen, waaronder de gymzaal en bebouwing tussen de voorgebouwen en het kruisgebouw worden geamoveerd om dit mogelijk te maken. Het is van belang dat de nieuwe bebouwing die wordt toegevoegd bijdraagt aan deze heldere structuur en aansluit op de uitgangspunten en kenmerken van het krachtige ontwerp van Warnsinck en vader en zoon Metzelaar. De toevoegingen gaan een relatie aan met deze bestaande bebouwing, omgeving en buitenruimte.

2. Bolwerk opnemen in de singelstructuur

Het gevangeniscomplex ligt op een van de voormalige bolwerken en is met name vanaf het water en de Wittevrouwensingel een beeldbepalend onderdeel van de singelstructuur. Aan de buitenzijde van de muur worden bestaande bomen behouden en nieuwe bomen aangeplant waardoor de ruimtelijke samenhang met de grotere singelstructuur wordt versterkt. Een gevarieerd assortiment, met bloeiende, inheemse, wintergroene soorten, zorgt voor de aansluiting met dit deel van de singelstructuur. Een spannend 'struinpad' van halfverharding loopt langs de buitenzijde van de gevangenismuur. Aan de noordzijde loopt dit pad direct tegen de muur. Het pad kruist de onderdoorgang ter plaatse van de aan te leggen steiger richting hof 1. Langs de kop loopt het pad omlaag zodat het aan de oostzijde dichterbij het water ligt. Tussen de voorgebouwen en de cipierswoningen sluit het pad weer aan op het voorplein.

3. Nieuwbouw koppelen aan de muur

Onderdeel van het plan zijn twee nieuwe toevoegingen, het appartementenblok en de gekoppelde hofwoningen. volumes worden geplaatst in de zuidoosthoek van het complex. Door de volumes aan de muur te koppelen blijft het kruisgebouw en de kerk vrij staan zoals bedoeld in het ontwerp van Warnsinck en worden deze omgeven door buitenruimten en groen. Hierdoor ontstaan er twee hoven die met elkaar in verbinding staan. Vanaf de singel zijn de nieuwe volumes als blok zichtbaar en vergelijkbaar met de grotere schaal van de kerk en het kruisgebouw.

4. Bolwerk vergroenen

De binnenzijde van het complex bestaat uit een viertal omsloten hoven, met een eigen identiteit, publiek en geborgen, reuring en rust, dat is afgestemd op de aangrenzende functies. Waarbij de vergroening dienst doet als leefgebied voor verschillende doelsoorten en deze waardevol is voor de ecologie.

5. Dorp in de stad

Een betekenisvolle nieuwe invulling start met een andere kijk op eigenaarschap, waarin bewoners, ondernemers en gebruikers verantwoordelijkheid nemen voor hun omgeving en anderen daarin betrekken. Het gaat om ontmoeting en gemeenschappelijk gebruik van ruimtes inclusief een semipublieke route binnen en buitendoor. De centrale plek doet dienst als hoofdentree voor het voormalige gevangenisgebouw en wordt ingezet voor ontmoeten en delen. Hier komt de hotel lobby

die tevens dienst doet als ontvangstgebied voor de werkruimtes. De inrichting is gastvrij, er zijn plekken voor informeel overleg. De bezoeker maakt hier ook kennis met de historie van het complex, in de inrichting is ruimte voor verwijzingen naar het verleden. De kerk, gemaakt als plek van samenkomst en reflectie, biedt straks ruimte aan verdieping en verrassing. De open ruimten binnen de ommuring worden een netwerk van groene hoven, van heel publiek tot bijna privé. Een laagdrempelige horeca in de ronding op de punt aan de meest publieke hof en nieuwe muurwoningen aan de oostkant dragen bij aan het karakter, de levendigheid en de geborgenheid van de verschillende hoven. De waardevolle gemeenschappelijke ruimtes vormen een verlengstuk van de woningen, werkruimten, hotel en horeca en maken het dorp in de stad compleet.

6. Gelaagde ontsluiting, geen autoverkeer

De gevangenis is rustig gelegen in de wijk, de ambitie is om dit met de nieuwe planvorming te behouden en waar mogelijk te verbeteren. Er wordt ingezet op autoparkeren buiten het plangebied en een inpanidige fietsparkeer voorziening voor bewoners.

7. Duurzame herontwikkeling

Uitgangspunt voor de transformatie is dat dit een duurzame herontwikkeling gaat worden. Het begrip duurzaamheid geïnterpreteerd in de breedste zin van het woord; circulair bouwen, energietransitie, natuurinclusief bouwen, klimaatadaptatie, maar ook sociale duurzaamheid.

8. Gemengd stedelijk programma

Er wordt een nieuw divers programma voorgesteld van werken, horeca, verblijven en wonen. Een sterk onderdeel van het plan is de realisatie van een diversiteit aan woonvormen. Het doel is om Wolvenplein toegankelijk te maken voor alle lagen van de bevolking. We maken zowel sociale huur als koopwoningen, grondgebonden, appartementen en studio's. Van kort verblijf, hotel en tijdelijk verblijf tot permanent wonen. Het hotel programma bevat zowel bunk beds, familiekamers als luxere suites. Met deze mix tussen de verschillende functies en doelgroepen willen we een diverse, sociale en creatieve gemeenschap creëren waar ruimte is voor ontmoeting en ontspanning.

4.2 Verkeer en openbare ruimte

4.2.1 Verkeer

Huidige situatie

De noordoosthoek van de binnenstad kenmerkt zich door smalle straten die niet zijn ingericht voor grote hoeveelheden verkeer. Het Wolvenplein ligt in parkeerzone A1. Het Wolvenplein is voor wat betreft verkeer ingericht voor het gebruik van het Wolvenplein als gevangenis.

Te voet kan het plangebied bereikt worden via de Wolvenstraat, Wittevrouwenkade, Molenstraat en Ridderschapstraat. De kortste route om buiten de singel te komen is via de Wittevrouwenbrug, op circa 250 meter van de hoofdingang.

Per fiets is het plangebied te bereiken via dezelfde routes als lopend. Een deel van deze straten zijn eenrichtingsverkeer voor de auto, maar de (brom)fiets is hiervoor uitgezonderd. De Wolvenstraat is een fietspad. De fietsen van gebruikers en bezoekers worden op het voorplein gestald, deels in rekken en deels buiten rekken.

De dichtstbijzijnde zijnde bushalte ligt op 4 minuten lopen aan de Wittevrouwensingel, halte Wittevrouwenbrug. Wat treinvervoer betreft ligt het Wolvenplein gunstig. Utrecht Centraal ligt op 20 minuten loopafstand of 10 minuten fietsafstand.

Het Wolvenplein is met de auto bereikbaar via de Ridderschapstraat en de Molenstraat. Het verlaten van het plangebied is alleen mogelijk via de Wittevrouwenkade.

De huidige bevoorrading gaat over het land met bestelbusjes en bakwagens. De route die auto's nemen via de Molenstraat is hier te krap voor. Daarom is er een uitzondering gemaakt op de eenrichtingsverkeer route via de Wittevrouwenkade. Het vrachtverkeer kan via de Wittevrouwenkade het Wolvenplein bereiken. Op het voorplein is genoeg ruimte om te keren.

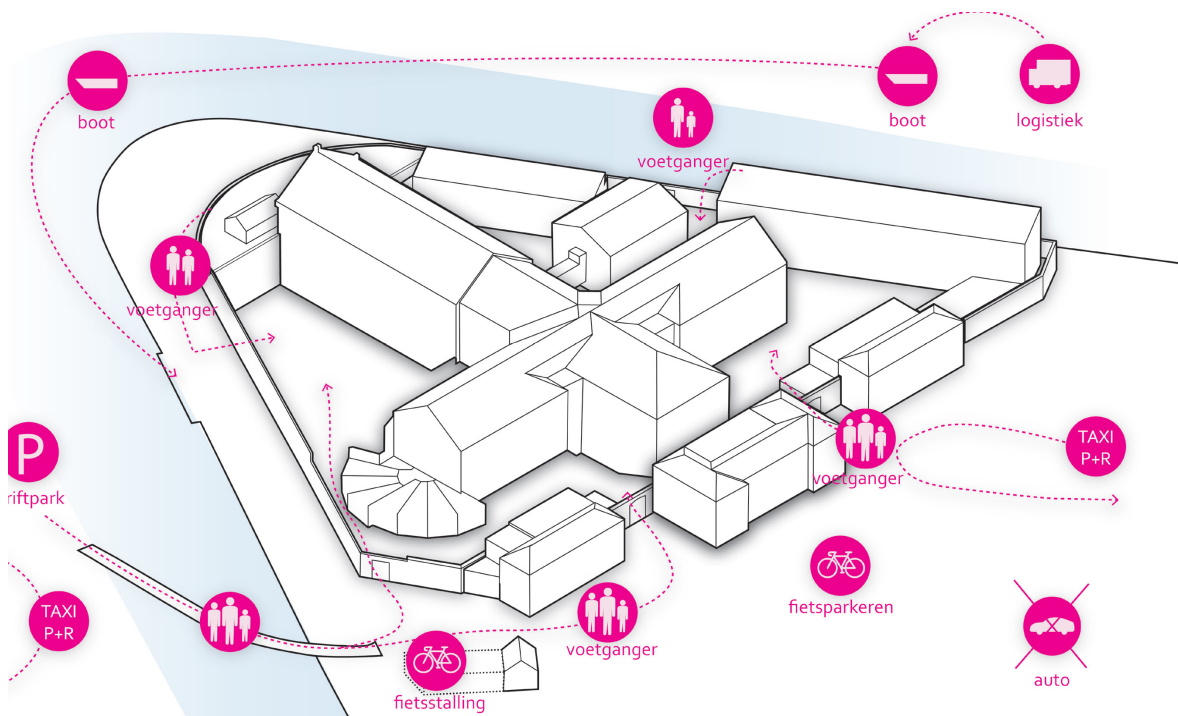
Nieuwe situatie

De binnenstad is het domein van de voetganger en de fietser. Het doel is om de auto zoveel als mogelijk te weren binnen de singel. Om die reden wordt het voorplein autovrij gemaakt en groen ingericht.

Daarnaast wordt voor de logistieke bewegingen ingezet op zoveel mogelijk vervoer over water. Op het voorplein is een keerlus voorzien ten behoeve van hulpdiensten, gehandicapten en logistiek waarvoor het water geen oplossing biedt.

Voor de verkeersontsluiting zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- De ontwikkeling sluit aan bij de bestaande verkeersontsluiting. Bezoekers worden gestimuleerd om te voet, te fiets of met het openbaar vervoer te komen;
- Het voorplein is opgenomen in het binnenstedelijk stratenpatroon en is openbaar toegankelijk;
- Om het rondje singel te verbeteren wordt een buitenom langs het talud mogelijk gemaakt voor voetgangers;
- Een voetgangersbrug aan de noordzijde met een directe verbinding met verschillende functies. Voor de bewoners komt er een overdekte fietsenstalling. Het huisje op het voorterrein aan de linkerzijde wordt geschikt gemaakt als fietsenberging en aan de achterzijde richting de singel verder uitgebreid. Bezoekers van de werkruimtes en horeca maken gebruik van opstelplaatsen voor kort fiets parkeren op het voorterrein.



Figuur: een gelaagde ontsluiting zonder autoverkeer

Het auto parkeren op het voorterrein komt in de eindsituatie te vervallen. Het voorplein is voor 'kiss and ride', hulpdiensten en mensen met een beperking bereikbaar. Voor 'kiss and ride', hulpdiensten en gehandicapten worden geen fysieke opstelplaatsen aangemerkt. Er is in de lus genoeg ruimte om even stil te staan en door te rijden. De parkeergarage aan de Grifthoek, aan de overzijde van de singel wordt gebruikt voor autoparkeren. De nieuwe brugverbinding over de singel voor voetgangers zorgt voor een directe verbinding vanaf de gevangenis naar deze garage. Hiermee worden de smalle straten in de omgeving van het Wolvenplein ontlast. De ontwikkeling zorgt voor een toename van 256,2 verkeersbewegingen per etmaal naar de Grifthoekgarage (zie Bijlage 2). De verkeersgeneratie van gemotoriseerd verkeer zal daarom binnen de singel afnemen, omdat het autoverkeer in de Grifthoekgarage gaat parkeren en door de realisatie van de voetgangersbrug het auto parkeren op het voorplein kan worden opgeheven. Voor het parkeerrayon waarin de Grifthoekgarage ligt, kan er hooguit op de zaterdagmiddag iets meer zoekverkeer ontstaan, omdat er dan minder parkeerplekken beschikbaar zijn.



Figuur: Griffthoekbrug vanaf het Wolvenplein naar de Griffthoekgarage

Tot slot zal een deel van het vervoer over het water gebeuren.

De nieuwe aanlegsteiger aan de singel gaat een belangrijke rol spelen in de logistiek van het complex. Afval, linnen van het hotel en bevoorrading van de horeca zal voornamelijk over water plaatsvinden. Er is een directe connectie van de steiger onder de muur door naar het souterrain van het kruisgebouw. Hier bevindt zich een tussenopslag en is er een directe verbinding met de nieuwe goederenlift en de bestaande personenlift. De steiger biedt tevens de mogelijkheid om hotelbezoekers direct van het centraal station over het water per boot naar Wolvenplein te brengen.

Bij het aanbesteden van de inkoop van goederen, diensten en services wordt altijd eerst de optie vervoer over water uitgevraagd. Er komt geen tot zeer beperkt ruimte voor het laden en lossen op het voorplein. Laden en lossen gaat bij voorkeur via het water en anders zo veel mogelijk inpandig.

4.2.2 Parkeren

4.2.2.1 Uitgangspunten parkeerbeleid

Door de nieuwbouw in het plangebied ontstaat een behoefte aan extra parkeergelegenheid. Het voldoen aan die parkeerbehoefte is een onderdeel van de ontwikkeling van het gebied. De gemeente heeft beleid vastgesteld om ervoor te zorgen dat planontwikkelingen voorzien in voldoende parkeergelegenheid voor auto's en fietsen en om de partij die ontwikkelt, duidelijkheid te geven over wat dan "voldoende" is.

Het beleid is vastgelegd in de Parkeervisie 2021 (vastgesteld door de gemeenteraad op 25 november 2021). In deze parkeervisie en de daarbij behorende Beleidsregel parkeernormen fiets 2021 gemeente Utrecht en de Beleidsregel parkeernormen auto 2021 gemeente Utrecht staan de normen waarmee de parkeerbehoefte berekend wordt, de mogelijkheden voor maatwerk en hoe het aantal te realiseren parkeerplaatsen bij het gebruik van die mogelijkheden wordt berekend. De parkeerbalans voor het plangebied is conform dit vigerende parkeerbeleid opgesteld. De parkeerbalans is in twee fase opgesteld. In 2023 is de basis voor de parkeerbalans neergelegd in de rapportage "Wolvenplein Utrecht, Parkeer- en verkeersonderzoek" (zie Bijlage 3). In 2025 is de parkeerbalans geactualiseerd met de meest actuele inzichten voor het programma (zie Bijlage 4).

Programma

Voor de parkeerbalans is gebruik gemaakt van het programma in onderstaande tabel.

functie	aantal	eenheid
---------	--------	---------

Woningen 55 – 80 m2 sociaal	18	woningen
Woningen 55 – 80 m2	3	woningen
Woningen 80 – 130 m2	8	woningen
Woningen boven 130m2	7	woningen
kantoor	1.680	m2 bvo
evenement	573	m2 bvo
horeca	361	m2 bvo
bedrijfsverzamelgebouw	281	m2 bvo
Hotel, incl short stay	60	kamers
Overig (o.a technische ruimte)	644	m2 bvo

Tabel: gehanteerd functieprogramma

Toelichting: ten behoeve van de parkeerbalans is de verkeersruimte dan wel niet gedefinieerde ruimtes naar rato toegewezen aan de functies kantoor, evenement, horeca en overig. Voor de overige functies, te weten woningen en hotel is de grondslag de eenheid woning, respectievelijk kamer en is de verkeersruimte al meegenomen.

4.2.2.2 Parkeereis Wolvenplein

Duurzame mobiliteit

De Parkeervisie 2021 biedt ruimte om met maatwerkopties invulling te geven aan de basis parkeereis. De maatwerkopties het effect daarvan op de basis parkeereis worden hieronder toegelicht.

Inzetten op deelauto's

Volgens het parkeerbeleid van gemeente Utrecht is het mogelijk om de bruto parkeerbehoefte voor woningbouwontwikkelingen om te zetten naar deelauto's. Daarbij vervangt één parkeerplaats voor een deelauto vier reguliere parkeerplaatsen. Voor 50% van de woningen en bedrijven wordt ingezet op inzet van deelauto's. Dit vraagt om 3 deelautoplekken. De ontwikkelaar zorgt op termijn voor het aanbieden van deelauto's in de openbare ruimte.

Inzetten op extra fietsparkeren

Het parkeerbeleid maakt het mogelijk om autoparkeerplaatsen om te zetten in extra fietsparkeren. In totaal wordt 30% van de autoparkeerplaatsen omgezet in extra fietsparkeerplaatsen. Hiervoor zijn 23 extra fietsparkeerplaatsen nodig.

Dubbelgebruik autoparkeren

Als binnen de ontwikkeling verschillende functies worden gerealiseerd, is het mogelijk om, bij het bepalen van de parkeereis, rekening te houden met dubbelgebruik van parkeerplaatsen, bijvoorbeeld overdag door werkenden en 's avonds door bewoners. Voorwaarde is dan wel de voor dubbelgebruik meegerekende parkeercapaciteit ook daadwerkelijk door alle gebruikers van het plan gebruikt kan worden. Dat betekent dat exclusief voor functies gereserveerde parkeerplaatsen daarvan geen deel uitmaken. Om de mogelijkheid van dubbelgebruik te bepalen worden aanwezigheidspercentages uit het parkeerbeleid gehanteerd.

Parkeren op loop- fiets- of OV-afstand

Wanneer in de omgeving op acceptabele afstand in de nodige parkeerruimte wordt voorzien, bijvoorbeeld in een openbare of particuliere parkeergarage of fietsenstalling, kan worden afgeweken van de parkeereis voor de ontwikkeling. Aangetoond moet worden dat deze alternatieve parkeer- of stallingsruimte structureel en duurzaam beschikbaar is op tijden dat het nodig is voor de parkeervraag van de ontwikkeling.

Op basis van de beschreven uitgangspunten bestaat er een autoparkeereis van 21 parkeerplaatsen op het maatgevende moment (koopavond). Het parkeren bestaat voor een deel uit bewoners en bezoekers van de functies op het Wolvenplein. Bewoners kunnen tegen commercieel tarief een parkeerabonnement kopen in de Grifthoekgarage. De restcapaciteit in de Grifthoekgarage is voldoende om de parkeerbehoefte van vier bewonersabonnementen te faciliteren. Voor bezoek geldt dat deze voor het overgrote deel van de week gebruik kunnen maken van de Grifthoekgarage. Ook kunnen bezoekers parkeren in andere garages of parkeerplaatsen op straat op loopafstand van de bestemming. Daarnaast kunnen bezoekers van dit gebied, net als andere bezoekers aan de binnenstad gebruik maken van parkeren in P+R aan de rand van de stad. Om de ontwikkellocatie met de Grifthoekgarage te verbinden, wordt binnen de ontwikkeling een oeververbinding in de vorm van een voetgangersbrug gerealiseerd. Met deze verbinding ligt de Grifthoekgarage binnen de acceptabele loopafstanden cf. het parkeerbeleid.

In Bijlage 4 is de berekening van de parkeereis opgenomen met dubbelgebruik.

Fietsparkeren

De fietsparkeerbehoefte is berekend op basis van het parkeerbeleid van de gemeente Utrecht. Op basis van de beschreven uitgangspunten bestaat er een fietsparkeerbehoefte voor bewoners van 138 parkeerplaatsen tijdens de nachtelijke uren. Voor personeel en bezoek zijn, rekening houdend met dubbelgebruik, sprake van een parkeereis van 122 fietsparkeerplaatsen op het drukste moment, te weten de werkdagmiddag.

Op het terrein staat nog een gebouw. Dit gebouw wordt uitgebreid zodat hier extra ruimte is voor fietsen. Daarnaast kunnen fietsen eventueel op of rond het voorplein parkeren.

4.2.3 Openbare ruimte en groen

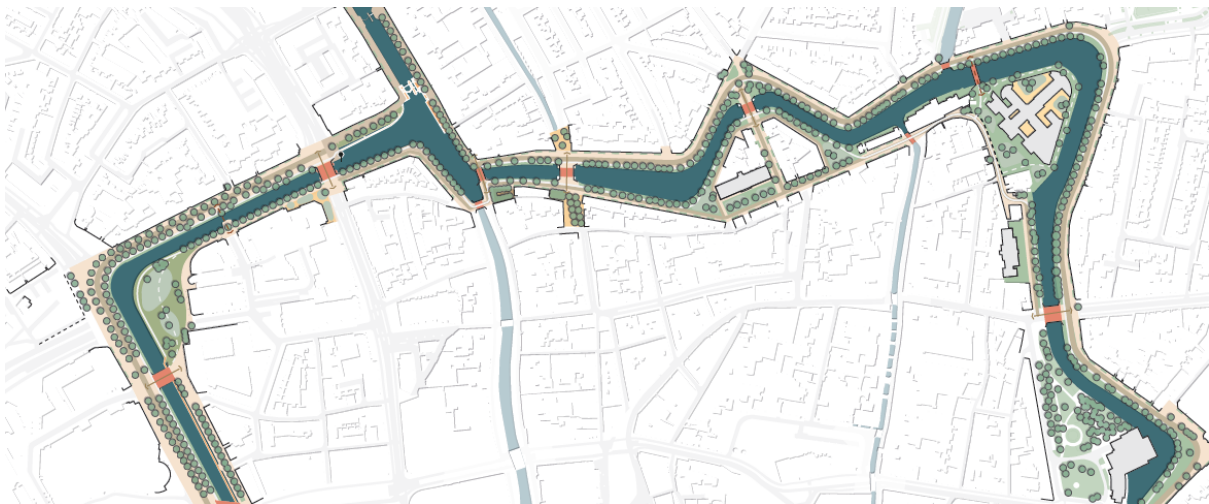
In de Bouwvelop - Herontwikkeling voormalige Wolvenpleingevangenis zijn de uitgangspunten vastgelegd voor de openbare ruimte en het groen. Hieronder worden deze uitgangspunten beschreven.

Voorplein

Het voorplein en de taluds van de singel worden een belangrijk onderdeel van het Singelpark. De doorgaande groene parkstructuur rondom de binnenstad is openbaar toegankelijk. Op hoofdlijnen gelden de onderstaande uitgangspunten.

Vormgeving en aansluiting op het Singelpark

Het voorterrein en de taluds rondom de muren van het complex sluiten straks in vormgeving en uitstraling zoveel mogelijk aan op de kwaliteiten van het Zocherpark. Een gevarieerde, rijke beplanting met meerdere lagen, een vloeiend vormgegeven padenstructuur, het creëren van reliëf, en het toepassen van halfverharding zijn hierbij de belangrijkste uitgangspunten. De inrichting wordt open en uitnodigend.



Figuur: concept ontwerp Singelpark Noord

Groene kwaliteit

Het voorplein is in de toekomst een ruimtelijke schakel in het Singelpark en wordt zo groen mogelijk ingericht waardoor het naast meer verblijfskwaliteit ook meer ecologische waarde krijgt. Hiervoor worden onder andere heesters en stinzenbeplantingen toegepast, met een grote diversiteit aan soorten.

Het creëren van een opeenvolging van scènes voor de wandelaar in het park was één van de belangrijkste ontwerpprincipes van Zocher, de ontwerper van het zuidelijke Singelpark. Hoewel het voorplein relatief klein van schaal is, kan hier wel op worden aangesloten. Zo is het ruimtelijk van belang dat er een zichtrelatie blijft tussen de straat Wolvenplein en het voorplein, en dat de zone bij het hek niet volledig met heesters wordt beplant. Een afwisseling in heestergroepen kan juist zorgen voor een interessante beleving voor de wandelaar in de straat Wolvenplein en het voorplein. In de vakken voor de bebouwing kunnen heesters worden toegepast om privacy voor de bewoners te creëren, maar ook hier is het van belang het gebouw niet volledig aan het zicht te onttrekken. Er dienen openingen tussen de heesters te zijn, en de entree van het hoofdgebouw dient goed zichtbaar te blijven.

Er zijn enkele minder levensvatbare bomen op het voorplein. Deze bomen worden geveld en

vervangen op andere plekken. Als door kabels en leidingen een boom niet geplant kan worden wordt gezocht naar een alternatieve locatie.

Overgang privé - openbaar voorplein

Aan de voorgevel van de woningen op het plein is ruimte voor een intermediaire zone, bijvoorbeeld voor een bankje om in de zon te zitten. Gebruik door bewoners wordt onder voorwaarden aangemoedigd. Deze overgang is belangrijk om zo de scheiding tussen privé en openbaar zachter en geleidelijker te maken. Hierdoor verhoogt de verblijfskwaliteit voor binnen en buiten. De strook maakt onderdeel uit van het ontwerp van het voorplein.

De gebouwen hebben historisch gezien altijd aan een voorplein gestaan. Dit was verhard met klinkers vanwege het verkeer van en naar de gevangenis. Het voorgebouw met de hoofdentree moet om die reden niet in het groen staan maar juist in een verharde strook. Belangrijk hierbij is dat er verharde paden/wegen naar het voorgebouw en de hoofdentree blijven bestaan. Het advies is de openbare ruimte als een tapijt tot de gevel uit te rollen en de nuances met de beplanting aan te brengen. Belangrijk aandachtspunt hier is het aansluiten op de ontwerptaal van Zocher, met variatie in open en dicht. Een continue groene haag of wal past niet binnen dit concept, verspreide en gevarieerde heesters wel. Deze zone is bedoeld voor verblijf, en niet voor opslag van goederen, fietsen, afvalbakken en dergelijke.

Spelen

Op het voorplein komt ruimte voor kleinschalige, natuurlijke speelaanleidingen. Het is geen officiële speelvoorziening en er komen geen klassieke speeltoestellen, zoals een schommel. Precieze vorm en afmeting wordt nader afgestemd in de vervolgfases van het ontwerp.

Uitgangspunt is dat het zoveel mogelijk opgaat in het ontwerp van het voorplein. Dit betekent dat eventuele speelaanleidingen zoveel mogelijk van natuurlijke materialen (zoals hout) zijn gemaakt zonder felle kleuren om aan te sluiten op de parkuitstraling. Het spelen is bedoeld voor de jongste leeftijdsgroep, omdat de beschikbare ruimte beperkt is.

Verblijfskwaliteit

Het voorplein wordt een rustige plek en vormt een belangrijk onderdeel van het toekomstige noordelijke Singelpark. Het voorplein vormt ook de entree voor alle functies binnen het complex en is onderdeel van een route bij aanleg van de brug. Daarmee wordt het ook een kruising van routes en bewegingen. Hier hoort verblijfskwaliteit bij, in de vorm van bijvoorbeeld mooie wandelroutes en spelen, maar ook zitplekken voor bezoekers.

Fietsparkeren

Fietsparkeerplekken op het voorplein worden ingetogen vormgeven, zonder vaste rekken, als natuurlijk onderdeel van de padenstructuur. Het doel van de openbare plekken is om het bezoekersparkeren te faciliteren, met een korte stallingsduur. Door een flexibele zone zonder voorzieningen te maken, wordt de beoogde korte stallingsduur zoveel mogelijk aangemoedigd. Bewoners parkeren hun fiets in de gebouwde voorziening op het voorplein.

Materialen en verharding

Het is essentieel dat uitstraling en keuze voor materialen en verhardingen overeenkomen met het beeld dat nu in andere delen van het Singelpark te zien is, zoals bijvoorbeeld bij het nieuwe deel bij het Willemsplantsoen (Mariaplaats). Hoewel in de huidige situatie er nog een verscheidenheid aan typen (half)verharding ligt, streven we in de toekomst naar meer eenheid. Uitgangspunt is dat voor zowel de parkpaden als de keerlus voor verkeer aansluiting wordt gezocht bij het beeld van de halfverharde parkpaden. Hiermee wordt het gebruik door voetgangers aangemoedigd en ontstaat er eenheid in beeld.

Laden en lossen

In het ontwerp is een keerlus voorzien. Deze is gedimensioneerd op voertuigen van maximaal 9 meter, de gebruikte standaardmaat in de binnenstad. Er worden geen vakken met kruisen gemaakt, noodzakelijke markeringen worden in materiaal gemaakt dat aansluit op de materialisering van de keerlus.



Figuur: schetsontwerp voorterrein met keerlus

Afvalvoorzieningen

Een toekomstige ondergrondse restafvalcontainer wordt bij voorkeur buiten het voorplein geplaatst in de omgeving van het complex. Mocht het toch noodzakelijk zijn de container op het voorplein te plaatsen dan dient deze niet in de zichttas tussen voorplein en Singel worden geplaatst, maar meer naar de rand bij de cipierswoningen en opgenomen te worden in een zone met hogere beplanting.

Beeldende kunst

Tijdens de renovatie (2001) is in opdracht van de toenmalige Rijksgebouwendienst een (gebouwgebonden) kunstwerk vervaardigd door Suzanne Willems (in het kader van de Percentageregeling Beeldende Kunst Rijksgebouwen 1951). Het ontwerp van de kunstenaar is genaamd De Wolvin en de Eik en betreft een beeld in terracotta van een geblinddoekte wolvin, dat in het plantsoen voor de penitentiaire inrichting staat (2001).

Uitgangspunten voorplein

- Het voorplein wordt openbaar toegankelijk;
- Vormgeving sluit aan op Zoicherpark: vloeiende vormtaal, rijke en gevarieerde beplanting, halfverharde paden;
- Afwisselend toepassen van heesterbeplanting met variatie in soorten en open en dicht, dus geen gesloten hagen van één soort;
- Intermediaire zone voor gebouwen komt in eigendom van gemeente;
- Individuele erfscheidingen zijn niet toegestaan, kleinschalig verblijf zoals een bankje wel;
- Op het voorplein komt ruimte voor kleinschalige, natuurlijke speelaanleidingen;
- Er komt kleinschalige verblijfskwaliteit voor de bezoeker, in de vorm van gazon en zitmogelijkheden;
- De groene inrichting van het voorplein bestaat echter vooral uit beplantingsvakken;
- Fietsparkeren wordt zodanig vormgegeven dat kortdurend stallen wordt aangemoedigd, dus geen vaste rekken;
- Parkpaden worden in halfverharding uitgevoerd, in hetzelfde type als de rest van het Singelpark, alleen de keerlus wordt verhard om verkeer te faciliteren;
- Keerlus geschikt voor voertuigen tot 9 meter;
- Ondergrondse containers bij voorkeur buiten het voorplein, en anders opgenomen in de rand bij de cipierswoningen. In ieder geval niet in zichttas voorplein - Singel;
- Kunstwerk De Wolvin en de Eik blijft behouden in het ontwerp van de toekomstige situatie;
- De beplantingsvakken dragen bij aan het vasthouden en infiltreren van regenwater door een iets verlaagde ligging.

Binnenhoven

De binnenhoven krijgen een zo groen mogelijke inrichting met afwisselende beplanting. Zij vormen een aanvulling op de bijzondere binnentuinen die Utrecht kent, aantrekkelijke verblijfsgebieden voor zowel omwonenden, bewoners en bezoekers van het hotel en de stad. De hoven worden onderling verbonden door een voetpad dat langs de binnenzijde van de muur loopt en alle gebouwdelen, nieuw en oud, met elkaar verbindt. De hoven worden allen gekenmerkt door een unieke inrichting met onder andere een bloementuin, een moestuin en een boomgaard.

De hoven zijn overdag openbaar toegankelijk en het ontwerp nodigt bezoekers uit om de hoven te bezoeken. Een deel van de functies wordt ook vanuit de hoven ontsloten. In de avond- en nachturen bestaat de mogelijkheid om de hoven af te sluiten. De overgangen tussen openbaar en privé zijn onderdeel van het ontwerp van het gebouw. Dit betekent dat bewoners geen eigen afscheidingen mogen maken tussen de intermediaire zone en het hof. Elementen die bijdragen aan de uitstraling en kwaliteit van de intermediaire zone (zoals potten met planten, gevelbankjes) zijn wel toegestaan.

Uitgangspunten binnenhoven

- De hoven zijn overdag openbaar toegankelijk en zijn onderling verbonden door een pad aan de binnenzijde van de muur;
- Elk hof heeft zijn eigen, onderscheidende karakter;
- Verblijfsmogelijkheden in de hof (zitmeubilair, speeltoestellen etc) zijn gedurende de dag door iedereen te gebruiken (bezoekers en bewoners), met uitzondering van de intermediaire zone bij de gebouwen, die voor bewoners bestemd is;
- Overgangen openbaar - privé mee ontworpen met het gebouw, geen individuele afscheidingen toegestaan;
- Zo groen mogelijke inrichting met afwisselende beplanting (groen tenzij-principe);
- Zoveel mogelijk toepassen van circulaire bestrating, rekening houdend met geluidsoverlast;
- De uitwerking van de hoven zijn onderdeel van het voorlopig- en definitief ontwerp.

Singel en talud

Het voormalige gevangeniscomplex Wolvenplein is onderdeel van de singelstructuur rondom de historische binnenstad van Utrecht. Door het aanplanten van nieuwe bomen aan de buitenzijde van de muur wordt de ruimtelijke samenhang met de grotere singelstructuur versterkt. Bij het planten van nieuwe bomen moet rekening worden gehouden met de afstand tot de (nieuwe) bebouwing en met de afstand tot het water in verband met de eisen van de waterbeheerder HDSR.

De route buitenom is secundair aan de route over het voorplein en via de Wolvenstraat, omdat de ruimte op het talud beperkt is. Verwacht mag worden dat dit wel een veelgebruikt onderdeel van de groene structuur van het Singelpark gaat worden. De route is daarom openbaar en altijd toegankelijk. Het uitgangspunt is om waar de ruimte beschikbaar is, een pad van 1,50 meter breedte te maken, met een minimale breedte van 1,50 meter. Hierdoor wordt er zoveel mogelijk comfort geboden aan de gebruikers van de route en ontstaat er voldoende ruimte om elkaar comfortabel te kunnen passeren. Op andere delen is minder ruimte beschikbaar, onder andere door aanwezige bomen. Uitgangspunt is hier om deze bomen niet op deze locatie te vervangen, zodra kap aan de orde komt.

De materialisering van de route is halfverharding en sluit aan op het type zoals dat in de rest van het Singelpark momenteel wordt toegepast bij vervangingen en nieuwe ontwikkelingen. Er komt in principe geen verlichting bij deze route buitenom om de ecologische kwaliteiten zo min mogelijk te verstoren. Er komt geen zitgelegenheid om sociale overlast te beperken.

Uitgangspunten route buitenom

- Route buitenom is secundair, gewenste breedte van het pad is 1,50 meter, minimale breedte is 1,50 meter (tenzij onhaalbaar vanwege bestaande bomen);
- Materialisering is halfverharding;
- Bomen die op termijn gekapt moeten worden op knelpunten in de route op andere locatie vervangen;
- Geen zitgelegenheid;
- Altijd toegankelijke openbare route;
- De oevers en taluds worden zoveel mogelijk natuurvriendelijk ingericht.

Hoofdstuk 5 Onderzoek en randvoorwaarden

5.1 Inleiding

In toenemende mate wordt de milieukwaliteit van belang bij de ontwikkeling van functies in het landelijk en stedelijk gebied. Het milieubeleid heeft zich in de loop van enkele decennia ontwikkeld tot een complexe materie, die er in de praktijk toe leidt dat bij ruimtelijke ontwikkelingen met verschillende milieuaspecten rekening moet worden gehouden. In dit hoofdstuk is een overzicht gegeven van de relevante (milieu)aspecten in het plangebied en de diverse onderzoeken die zijn uitgevoerd.

5.2 Milieueffectrapportage

Kader

Het doel van een milieueffectrapportage (mer) is om vooraf de mogelijke milieueffecten van plannen en besluiten in beeld brengen en deze een volwaardige rol te laten spelen bij de besluitvorming over deze plannen en besluiten.

Het maken van een milieueffectrapport is verplicht bij de voorbereiding van plannen en besluiten, die projecten mogelijk maken welke aanzienlijke milieueffecten kunnen hebben.

In bijlage V van het Omgevingsbesluit wordt aangegeven welke projecten mer-(beoordelings)plichtig zijn. Wanneer projecten mer-beoordelingsplichtig zijn moet worden beoordeeld of het project aanzienlijke milieueffecten kan hebben. Uit deze mer-beoordeling kan de conclusie volgen dat er een milieueffectrapportage moet worden opgesteld.

Plansituatie

Het in het plan opgenomen project valt onder categorie J11 (Stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra en de aanleg van parkeerterreinen) zoals deze is opgenomen in bijlage V bij het Omgevingsbesluit. Hiervoor geldt een mer-beoordelingsplicht. Op basis van een meldnotitie mer-beoordeling moet het bevoegd gezag (in dit geval de gemeente Utrecht) beslissen of er een milieueffectrapportage moet worden gemaakt.

Om te beoordelen of aanzienlijke milieueffecten te verwachten zijn is een meldnotitie opgesteld, zie Bijlage 5 Meldnotitie m.e.r. beoordeling 6 november 2025. In deze notitie wordt geconcludeerd dat er geen sprake is van aanzienlijke milieueffecten en er derhalve geen aanleiding is om een milieueffectrapportage op te stellen. De gemeente heeft dan ook op 25 november 2025 besloten dat voor dit plan geen milieueffectrapportage hoeft te worden opgesteld Bijlage 6 mer beoordelingsbeslissing 25 november 2025.

Conclusie

Er is geen sprake van aanzienlijke milieueffecten door de beoogde ontwikkeling. Het opstellen van een milieueffectrapportage is dan ook niet noodzakelijk.

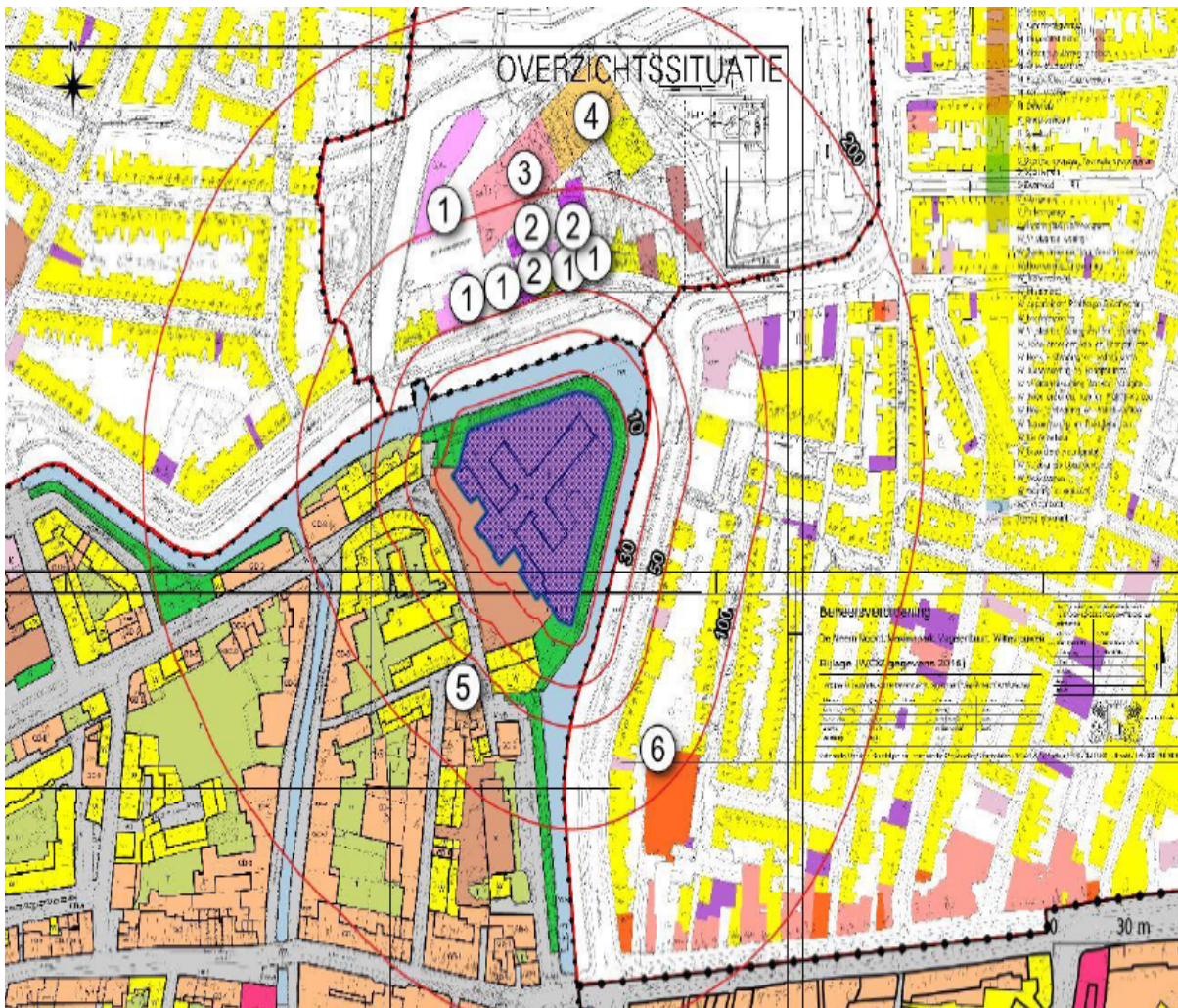
5.3 Bedrijven en milieuzonering

Kader

De gemeente Utrecht streeft naar een situatie waarin wonen en werken in een stad op een goede manier samengaan. Beide functies zijn zeer belangrijk voor Utrecht, maar ook moet voorkomen worden dat milieuhinder van bedrijven een negatieve invloed heeft op de woonomgeving en andere gevoelige functies, of dat omgekeerd de milieubelastende activiteiten waaronder bedrijvigheid, wordt belemmerd door de aanwezigheid van woningen en andere gevoelige functies in de directe nabijheid. Dit kan door voldoende afstand te houden tussen milieubelastende activiteiten en gevoelige functies.

Plangebied

Aan de hand van de VNG-systematiek Bedrijven en Milieuzonering zijn de verschillende bestemde bedrijfscategorieën en feitelijk aanwezige bedrijven rond het plangebied beschouwd. Op 9 september 2022 heeft Econsultancy een Quickscan bedrijven en milieuzonering opgesteld. Deze is als Bijlage 7 Quickscan bedrijven en milieuzonering 9 september 2022 opgenomen bij het plan. Het plangebied bevindt zich in een gemengd gebied. In de omgeving van het plangebied, binnen een straal van 200 meter, zijn de volgende relevante functies aanwezig, zie afbeelding 3.1.



Figuur 5.1 Relevante bestemmingen binnen 200 meter tot het plangebied (Bron: Bijlage 3)

Kantoor functies (1)

Op circa 50 meter ten noorden van het plangebied zijn meerdere kantoor functies aanwezig. Voor de omliggende kantoor functies geldt een milieucategorie 1, waarvoor een richtafstand van 0 meter geldt. Deze functie zorgt niet voor belemmeringen voor de gebiedsontwikkeling.

Bedrijf functie (2)

Op circa 50 meter ten noorden van het plangebied zijn meerdere bedrijfsfuncties aanwezig. Binnen deze bedrijfsfunctie is enkel het uitoefenen van kleinschalige bedrijvigheid tot maximaal milieucategorie 2 toegestaan. Hiervoor geldt een richtafstand van 10 meter. Deze bedrijfsfuncties zorgen niet voor belemmeringen voor de gebiedsontwikkeling.

Dienstverlening functie (3)

Op circa 80 meter ten noorden van het plangebied is een functie dienstverlening aanwezig. Voor een dergelijk functie geldt een milieucategorie 1 met een richtafstand van 0 meter. Deze functie zorgt niet voor belemmeringen voor de gebiedsontwikkeling.

Gemengde functie (4)

Op circa 100 meter ten noorden van het plangebied is een gemengde functie aanwezig. Het vigerende bestemmingsplan op deze locatie laat geen functies toe die vallen binnen een milieucategorie. Deze gemengde functie zorgt niet voor belemmeringen.

Gemengde functie (5)

Op circa 60 meter ten zuiden van het plangebied is een gemengde functie aanwezig. Het vigerende bestemmingsplan op deze locatie laat geen functies toe die vallen binnen een milieucategorie. Deze gemengde functie zorgt niet voor belemmeringen.

Horeca functie (6)

Op circa 70 meter ten zuiden van het plangebied is een horeca functie in de categorie D aanwezig. Voor een dergelijke functie geldt een milieucategorie 2 met een richtafstand van 10 meter. Derhalve zorgt deze horecafunctie niet voor belemmeringen.

Binnen een bereik van 200 tot 1.000 meter afstand van het plangebied zijn geen inrichtingen gelegen die vallen onder de milieucategorie 5.1 of hoger.

Wittevrouwensingel 206 (culture boat)

Op het adres Wittevrouwensingel 206 (culture boat) is een horecavestiging toegestaan in de categorie D2 of D3 van de Lijst van horeca-activiteiten. Voor een dergelijke functie geldt een milieucategorie 2 met een richtafstand van 10 meter in gemengd gebied. De boot ligt op een afstand van circa 15 meter. Derhalve zorgt deze horecafunctie niet voor belemmeringen.

Kleinsingel 17

Op het adres Kleinsingel 17 is een autogarage gevestigd. Voor deze functie geldt een milieucategorie 2. Hiervoor geldt een richtafstand van 30 meter. De autogarage ligt op meer dan 100 meter afstand van het projectgebied. Derhalve zorgt deze autogarage niet voor belemmeringen.

Conclusie

De bedrijvigheid in en om het plangebied leidt niet tot onevenredige hinder en omgekeerd is de ontwikkeling geen belemmering voor de uitvoering van bedrijfsmatige activiteiten in de omgeving. Daarmee is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5.4 Geluidhinder

Kader

In het kader van het evenwichtig toedelen van functies aan locaties (bijvoorbeeld nieuwe woningen toestaan) of het wijzigen van geluidsbronnen (bijvoorbeeld wegen, industrieterreinen) moet de aanvaardbaarheid beoordeeld worden. Hierbij spelen de regels en normen van het Bkl, het omgevingsplan en de Beleidsnota Geluid en Trillingen een cruciale rol. Deze regels zijn er om bij ruimtelijke ontwikkelingen een objectieve afweging te kunnen maken. Hiervoor is veelal gericht geluidsonderzoek nodig.

Het (wettelijk) kader wordt voornamelijk gevormd door het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl), aangevuld met de Beleidsnota Geluid en Trillingen. In het Bkl is geregeld dat je bij het toedelen van functies aan locaties binnen aandachtsgebieden langs of om geluidsbronnen, zoals (spoor)wegen of industrie geluidsonderzoek moet doen en moet toetsen aan de geldende normen en regels. Dit stelsel is in de Beleidsnota Geluid en Trillingen voor Utrecht nader verfijnd. Hieronder is een samenvatting opgenomen van het (wettelijk kader) voor het toelaten van nieuwe geluidgevoelige functies.

Geluidaandachtgebied

Het bevoegd gezag beoordeelt het geluid bij het toelaten van een geluidgevoelig gebouw in een geluidaandachtsgebied. Een geluidaandachtsgebied is het gebied langs een weg, spoorweg of rond een industrieterrein waar het geluid hoger kan zijn dan de standaardwaarde (artikel 3.20 Bkl). Het bevoegd gezag houdt bij het toelaten van een geluidgevoelig gebouw in een geluidaandachtsgebied altijd rekening met het belang van het beschermen van de gezondheid en het milieu. Hiervoor bevat het Bkl een systematiek met waarden en eisen waarbinnen het bevoegd gezag de aanvaardbaarheid van geluid beoordeelt (artikel 5.78s Bkl).

De waarden

Het Bkl bevat standaardwaarden en grenswaarden voor geluid door een geluidbronsoort op een nieuw geluidgevoelig gebouw. Deze waarden zijn van toepassing op het geluid door alle geluidbronnen van een geluidbronsoort. De waarden die bij het toelaten van een geluidgevoelig gebouw voor vier geluidbronsorten gelden, staan in de onderstaande tabel.

Geluidbronsoort	Standaardwaarden (5.78t Bkl)	Grenswaarde (5.78u Bkl)
Rijkswegen	50 L _{den}	60 L _{den}
Gemeentewegen	53 L _{den}	70 L _{den}
Hoofdspoorwegen	55 L _{den}	65 L _{den}
Industrieterreinen	50 L _{den}	55 L _{den}

De hoofdregel is het voldoen aan de standaardwaarde (artikel 5.78t Bkl). Als het geluid op een geluidgevoelig gebouw voldoet aan de standaardwaarde, is het geluid in ieder geval aanvaardbaar en de kans op gezondheidsschade klein. Het bevoegd gezag mag meer geluid dan de

standaardwaarde als aanvaardbaar beoordelen. Bij geluid tussen de standaardwaarde en de grenswaarde vindt een bestuurlijke afweging plaats. Bij deze afweging geldt een aantal eisen. Geluid boven de grenswaarde is niet toegestaan, behoudens enkele specifieke uitzonderingen.

Het bevoegd gezag kan alleen geluid tot en met de grenswaarde op de gevel van een geluidgevoelig gebouw toestaan als:

- Er geen geluidbeperkende maatregelen kunnen worden getroffen om aan de standaardwaarde te voldoen (artikel 5.78u, lid 1a Bkl);
- De overschrijding van de standaardwaarde zoveel mogelijk beperkt is door het treffen van geluidbeperkende maatregelen (artikel 5.78u, lid 1 onder b Bkl);
- Bij voorwaarde 1 en 2 hoeft het bevoegd gezag geen beperkende maatregelen te overwegen die financieel ondoelmatig zijn of waartegen overwegende bezwaren van stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke of technische aard bestaan (artikel 5.78u, lid 3 Bkl);
- Het bevoegd gezag het gecumuleerd geluid¹ beoordeelt (artikel 5.78ac Bkl);
- Het bevoegd gezag het gezamenlijk geluid² bepaalt (artikel 5.78ad Bkl);
- Het bevoegd gezag het belang van het beschermen van de gezondheid door een geluidluwe gevel in bij het overwegen van geluidbeperkende maatregelen betreft (5.78ab lid 1 Bkl).

De hierboven genoemde waarden worden uitgedrukt in L_{den} . Dit is een gemiddelde van de geluidsniveaus in een etmaal, waarbij rekening wordt gehouden met de verschillen in hinder in de te onderscheiden etmaalperioden. Het berekende geluidsniveau van de avondperiode wordt verhoogd met 5 dB; de nachtperiode met 10 dB. De geluidsbelasting wordt bepaald middels een wettelijk voorgeschreven rekenmethode voor een representatief maatgevend toekomstig jaar.

Gemeentelijk geluidbeleid

In de Beleidsnota Geluid en Trillingen wordt aan de landelijke standaard- en grenswaarde een ambitiewaarde en een Utrechtse-grenswaarde toegevoegd.

De Utrechtse ambitiewaarde is de waarde die vanuit het oogpunt van gezondheid bij voorkeur niet wordt overschreden bij nieuwe ontwikkelingen. Bij het toedelen van functies aan locaties streven we ernaar om deze waarde niet te overschrijden.

De Utrechtse grenswaarde is een lokale aanscherping van de (landelijke) grenswaarde in het Bkl met het oog op de gezondheid. Daarnaast geeft deze aanscherping de nodige beweegruimte (tot aan de landelijke grenswaarde) voor het toevoegen of aanpassen van infrastructuur of opvangen van autonome groei.

Ambitiewaarde

- Vanuit gezondheidsoogpunt willen we geen nieuwe geluidsgevoelige functies toestaan boven de 63 dB per geluidbronsort. We passen de ambitiewaarde van 63 dB toe (heeft alleen effect wanneer de grenswaarde voor de geluidbronsort hoger is dan 63 dB) bij het toedelen van nieuwe functies aan locaties;
- Overschrijding van de ambitiewaarde staan we alleen toe bij zwaarwegende belangen of wanneer het plan leidt tot een verbetering van de akoestische situatie ter plaatse (bijvoorbeeld doordat een bouwplan fungeert als een relevante afscherming voor een groot aantal andere woningen).

Grenswaarden

- Er geldt een Utrechtse-grenswaarde, in plaats van de landelijke grenswaarde van 70 dB, voor het gemeentelijk wegverkeer bij het toelaten van nieuwe geluidgevoelige functies, te weten: 63 dB in de uitleggebieden zoals Leidsche Rijn en Vleuterweide en 68 dB voor de rest van de stad;
- Voor de overige geluidbronnen (rail, industrie, rijks- en provinciale wegen) gelden de (landelijke) grenswaarden.

Voorwaarden en eisen geluidluwe gevel

De gemeente Utrecht zet zich in voor een leefbare woonsituatie, juist op locaties met een hogere geluidsbelasting. Dit doen we door voorwaarden te verbinden aan het realiseren van woningen zoals het hebben van een geluidluwe gevel en een geluidluwe buitenruimte. De initiatiefnemer moet zich inspannen om hieraan te voldoen en een leefbare woonomgeving te creëren, als compensatie voor het bouwen in een lawaaiige situatie. Dit is planologisch verankerd in de regels in het omgevingsplan.

De volgende regels en voorwaarden met betrekking tot een geluidluwe gevel gelden in Utrecht:

- Elke nieuwe woning moet een geluidluwe zijde c.q. gevel krijgen;
- Een gevel is luw als deze voor alle bronsoorten voldoet aan de standaardwaarde;

- Minimaal 30% van de verblijfsruimten of het verblijfsoppervlak is aan de luwe zijde gelegen;
- Bij toepassing van dove gevels of gevels met bouwkundige maatregelen boven de reguliere grenswaarde dient 50% van de verblijfsruimten of het verblijfsoppervlak aan de luwe zijde te liggen;
- In aansluiting op de Ruimtelijke Strategie Utrecht stellen we dat aan de luwe zijde bij voorkeur de slaapkamers zijn gelegen;
- Bij onzelfstandige studentenwoningen en kleine woningen (<30 m²) (die conform het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bkl) geen buitenruimte hoeven te hebben) kan het soms lastig zijn om een luwe gevel te realiseren. Toch streven we hier wel naar. Als er echter zwaarwegende bezwaren bestaan vanuit stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke of technische aard én er sprake is van een evenwichtige toedeling van deze woningen over het plangebied, kan hiervan worden afgeweken. Wel geldt altijd dat op gebouwniveau tenminste 50% van de wooneenheden is gesitueerd aan een gevel waar het geluid maximaal 5 dB boven de standaardwaarde is;
- Een suskast-achtige constructie voor een raam die alleen geluidarm ventileren mogelijk maakt, wordt door ons niet gezien als geluidluwe gevel.

Een buitenruimte kan, eventueel inclusief lokale afscherming, een instrument zijn om een luwe gevel te bewerkstelligen. Ten aanzien van een buitenruimte gelden de volgende eisen:

- Als de woning beschikt over een individuele buitenruimte dan ligt deze bij voorkeur aan de luwe zijde; het geluid is niet meer dan 5 dB boven de standaardwaarde. Als er meerdere buitenruimten zijn dan geldt deze eis voor één van de buitenruimten;
- Op hoog belaste locaties mag ook een volledig afsluitbare buitenruimte (balkon of loggia) worden toegepast om een luwe gevel te creëren. In geopende toestand dient hier nog wel een minimumkwaliteit van maximaal 5 dB boven de standaardwaarden te worden aangehouden, wat aansluit bij de eis voor buitenruimten;
- Woningen die kleiner zijn dan 50 m² hoeven vanuit het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) geen individuele buitenruimte te hebben maar kennen wel eisen met betrekking tot het hebben van een gemeenschappelijke buitenruimte. De eis voor het geluid in die buitenruimte bedraagt maximaal 5 dB boven de standaardwaarden.

Andere typen geluid

De beoordeling van andere typen geluid dan het geluid van rijkswegen, gemeentewegen, hoofdspoorwegen of industrieterreinen dient in het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties plaats te vinden. In een aantal gevallen is hierover in de Beleidsnota Geluid en Trillingen reeds een beoordelingswijze of een kader opgenomen.

Plangebied

Wegverkeerslawaai

Voor de plansituatie is een akoestisch onderzoek uitgevoerd door Sweco. Dit onderzoek is als Bijlage 8 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai 14 mei 2025 opgenomen bij het plan. Uit het onderzoek kan het volgende worden geconcludeerd. Als gevolg van de omliggende gemeentewegen treedt een overschrijding op van de standaard- en ambitie waarde ter plaatse van de hofwoningen en een deel van de appartementen. Het berekende geluid vanwege de gemeentewegen is ten hoogste 56 Lden. De grenswaarde van 70 Lden en Utrechtse grenswaarde van 68 dB wordt nergens overschreden. Het treffen van bron- en overdrachtsmaatregelen is niet doelmatig. Er wordt voldaan aan de regels uit de beleidsnota van de gemeente Utrecht. Voor de woningen dient het akoestisch klimaat van de woning (het zogenaamde binnenniveau) te worden gegarandeerd. Voor de realisatie van de woningen is een nader onderzoek naar de geluidwering van de gevels noodzakelijk.

Stemgeluid

Voor de plansituatie is een notitie beoordeling geluidemissie stemgeluid uitgevoerd door Buro Bouwfysica. Deze notitie is als Bijlage 9 Notitie beoordeling geluidemissie stemgeluid 11 november 2022 opgenomen bij het plan. Het onderzoek is in november 2022 uitgevoerd. Het toetsingskader is sindsdien niet gewijzigd. Om deze reden blijft de beoordeling voor de geluidemissie als gevolg van stemgeluid actueel. Het uitvoeren van een nieuw onderzoek leidt niet tot een aangepaste conclusie. Uit het onderzoek kan het volgende worden geconcludeerd:

Het geluid afkomstig van de terrassen en de balkons kan ter plaatse van de omliggende (bestaande) woningen waarneembaar zijn. Uitgaande van de worstcase-situatie met een volledige bezetting op de terrassen en een gelijktijdige bezetting van de balkons zijn de optredende geluidbelastingen lager dan de richtwaarde uit de VNG publicatie. Daarnaast heeft het heersende achtergrondgeluidniveau (als gevolg van wegverkeer) een maskerend effect.

Alhoewel de locatie van het terras is veranderd ten opzichte van de onderzochte locaties blijkt uit een Bijlage 10 Oplegnotitie akoestisch onderzoek terras Wolvenplein 12 maart 2026 die het

stembeluidonderzoek uit 2022 actualiseert dat onder dezelfde condities als opgenomen in het verrichte stembeluidonderzoek de geluidsbelasting niet hoger is dan de richtwaarde uit de VNG publicatie en de richtwaarde volgens de Beleidsnota Geluid en Trillingen.

Hiermee voldoet het plan aan de richtwaarden voor stembeluid. Daarnaast is voor de volledigheid nog onderzocht of er oplossingen mogelijk zijn om te komen tot een reductie. Deze mogelijkheden worden, indien nodig, toegepast om de geluidbelasting te reduceren.

Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

5.5 Trillingen

Kader

In paragraaf 22.3.5 van de Bruidsschat is het onderdeel trillingen geregeld. Er worden regels gesteld aan trillingen in een frequentie van 1 tot 80 Hz door een activiteit in een trilling gevoelige ruimte van een trilling gevoelig gebouw, die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan. Er gelden maximale waarden voor continue trillingen en voor herhaald voorkomende trillingen. De maximale waarden zijn opgenomen in de tabellen in artikel 22.88 van de Bruidsschat en artikel 5.87 Bkl.

Plangebied

De gehanteerde afstand waarbinnen trillingshinder door spoor wordt getoetst is een zone tot 100 meter van het spoor. De afstand van het projectgebied tot het spoor is circa 1,2 km. Gezien de afstand van het projectgebied tot het spoor is hinder voor personen in gebouwen door trillingen uit te sluiten.

Conclusie

Het aspect trillingen vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

5.6 Geur

Kader

Bepaalde bedrijven kunnen geurhinder veroorzaken. Uit artikel 5.92 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) volgt dat in het omgevingsplan rekening gehouden moet worden met geur door activiteiten op geurgevoelige gebouwen. Voor een aantal activiteiten is de gemeente verplicht om geurregels op te nemen, namelijk voor rioolwaterzuiveringsinstallaties, het houden van landbouwdieren en andere agrarische activiteiten. Bij rekening houden met geur geldt dat:

- gelet wordt op het verrichten van activiteiten in de buurt van gevoelige gebouwen;
- bij het toelaten van geurgevoelige gebouwen in de buurt van bestaande geurveroorzakende bedrijven.

Geurgevoelige gebouwen zijn alle gebouwen met woongebouw. Maar ook gevangenissen, hotels, asielzoekerscentra en recreatiewoningen kunnen door de gemeente aangewezen worden als geurgevoelig. Onder een geurgevoelig gebouw vallen ook ruimten met een nevengebruiksfunctie van de woonfunctie.

De geur van een activiteit moet op een geurgevoelig gebouw aanvaardbaar zijn (artikel 5.92 lid 2 Bkl). Dit betekent dat het bevoegd gezag moet beoordelen of waarden, afstanden of gebruiksregels in het omgevingsplan leiden tot een aanvaardbaar hinderniveau. Het bevoegd gezag bepaalt zelf welke mate van geurhinder ze aanvaardbaar vindt.

Plangebied

Binnen het plangebied is geen sprake van industriële of agrarische geurhinder. In de nabijheid van het plangebied is geen geurbelastend bedrijf aanwezig die een belemmering vormt voor de beoogde functies.

Conclusie

Binnen het plangebied is geen sprake van industriële of agrarische geurhinder. Het aspect geur vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

5.7 Omgevingsveiligheid

Kader

Het werken met, de opslag van en het transport van gevaarlijke stoffen leidt tot veiligheidsrisico's voor omwonenden, bedrijven en passanten.

De norm- en richtwaarden voor het risico van het transport van gevaarlijke stoffen zijn vastgelegd in paragraaf 5.1.2 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Hierin staan twee soorten risico's

beschreven waarop norm- en richtwaarden van toepassing zijn. Dit betreft:

- Het plaatsgebonden risico (PR). Dit is de kans dat een persoon die onbeschermd en continu aanwezig is buiten de begrenzing van de locatie waar een activiteit wordt verricht, overlijdt vanwege een ongewoon voorval, dat veroorzaakt wordt door die activiteit. Hierbij geldt voor (zeer) kwetsbare gebouwen en locaties een grenswaarde van 1 op de 1.000.000 per jaar.
- Het groepsrisico (GR). Hierbij gaat het om de kans per jaar dat tien of meer personen overlijden als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen een aandachtsgebied.

Voor het groepsrisico geldt geen norm, maar een verantwoordingsplicht. Wanneer in een omgevingsplan een locatie is aangewezen als een (beperkt) kwetsbare, zeer kwetsbare gebouw of (beperkt) kwetsbare locaties binnen in een brand- of explosie aandachtsgebied, moeten we maatregelen overwegen om mensen te schermen tegen de gevaren van een brand, explosie of gifwolk.

Maatregelen die genomen kunnen worden, zijn:

- afstand houden tot de risicobron binnen het aandachtsgebied;
- aanvullende risicocommunicatie;
- beperken van personendichtheden in de omgeving van de risicobron;
- vlucht- en schuilmogelijkheden;
- omgevingsmaatregelen;
- aanvullende bouwmaatregelen (brand/explosievoorschriftengebied).

Bouwkundige maatregelen worden verankerd in het omgevingsplan door het aanwijzen van een brand,- of explosievoorschriftengebied. Binnen dit voorschriftengebied gelden voor nieuwbouw de extra bouweisen die in het Bbl staan. Het aanwijzen van een voorschriftengebied is verplicht als er op de locatie zeer kwetsbare gebouwen zijn toegelaten.

Voor het plaatsgebonden risico geldt dat (beperkt) kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en (beperkt) kwetsbare locaties niet binnen een bepaalde afstand mogen komen te liggen van aangewezen activiteiten met externe veiligheidsrisico's. Deze activiteiten en de daarbij behorende geldende afstanden zijn opgenomen in bijlage VII van het Bkl.

Het groepsrisico is relevant als er binnen een aandachtsgebied een ontwikkeling plaatsvindt. Aandachtsgebieden zijn gebieden die zichtbaar maken waar mensen die binnenshuis verblijven zonder aanvullende maatregelen, onvoldoende beschermd zijn tegen de gevolgen van ongevallen met gevaarlijke stoffen. Er zijn aandachtsgebieden voor de scenario's voor brand, explosie en voor een gifwolk. Afhankelijk van het type activiteit met gevaarlijke stoffen zijn er voor het aandachtsgebied in de regelgeving vaste afstanden vastgesteld of zijn deze afstanden rekenkundig te bepalen.

Voor het verlenen van een omgevingsvergunning zijn de beoordelingsregels uit het Bkl van toepassing. Dit geldt ook voor het thema omgevingsveiligheid. Naast deze beoordelingsregels heeft de gemeente Utrecht ook de Beleidsnota Omgevingsveiligheid Utrecht vastgesteld. Daarin is bijvoorbeeld beleid opgenomen voor het vestigen of uitbreiden van een risicovol bedrijf. In dit omgevingsveiligheidsbeleid wordt expliciet aangegeven dat rekening gehouden moet worden met het beperken van de effecten van een risicovol bedrijf op haar omgeving. De gemeente stuurt hierop door maatregelen te adviseren die leiden tot een beperking van het groepsrisico binnen een aandachtsgebied.

Plangebied

In en direct om het plangebied is een inventarisatie gedaan naar risico veroorzakende activiteiten. Dit heeft het volgende uitgewezen:

Vervoer van gevaarlijke stoffen

In of nabij het plangebied bevinden zich geen wegen waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd.

Vervoer van gevaarlijke stoffen door buisleidingen

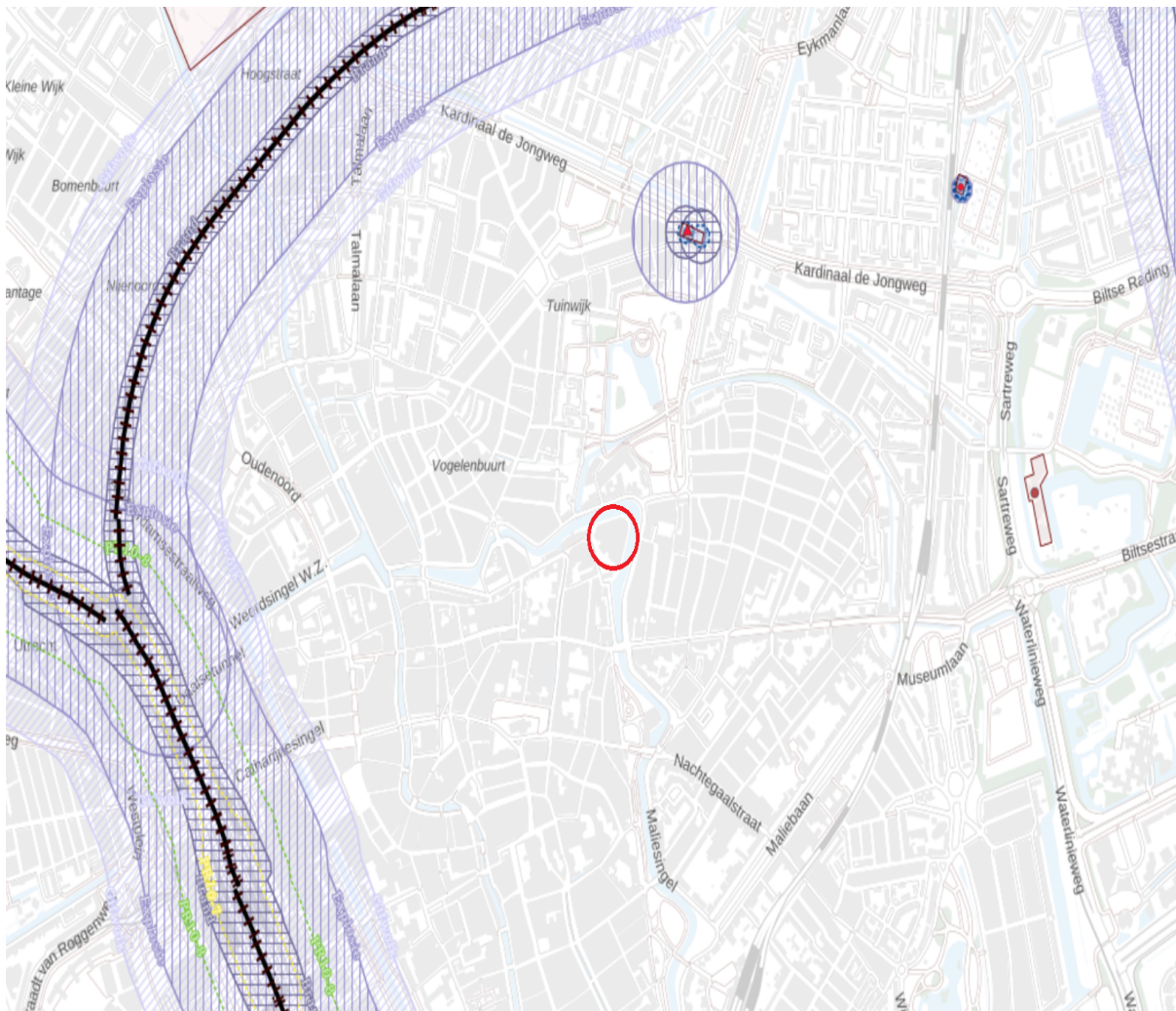
In of nabij het plangebied bevinden zich geen buisleidingen voor gevaarlijke stoffen.

LPG tankstation

Ten noorden van het plangebied op circa 750 meter van het plangebied is een tankstation aanwezig met LPG. Het plangebied bevindt zich buiten het aandachtsgebied. De omgevingsrisico's van het LPG tankstation leggen geen beperkingen op voor het plangebied.

Spoor

Het spoor is gelegen op circa 1,2 km en ligt daarmee buiten het aandachtsgebied van de spoorlijn.



Figuur 5.2 Uitsnede kaart veilige omgeving - externe veiligheid (Bron: Atlas Leefomgeving) plangebied rood omcirkeld

Conclusie

Het plangebied is niet gelegen binnen een risicocontour of brand-, explosie- of gifwolkaandachtsgebied. Het aspect omgevingsveiligheid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

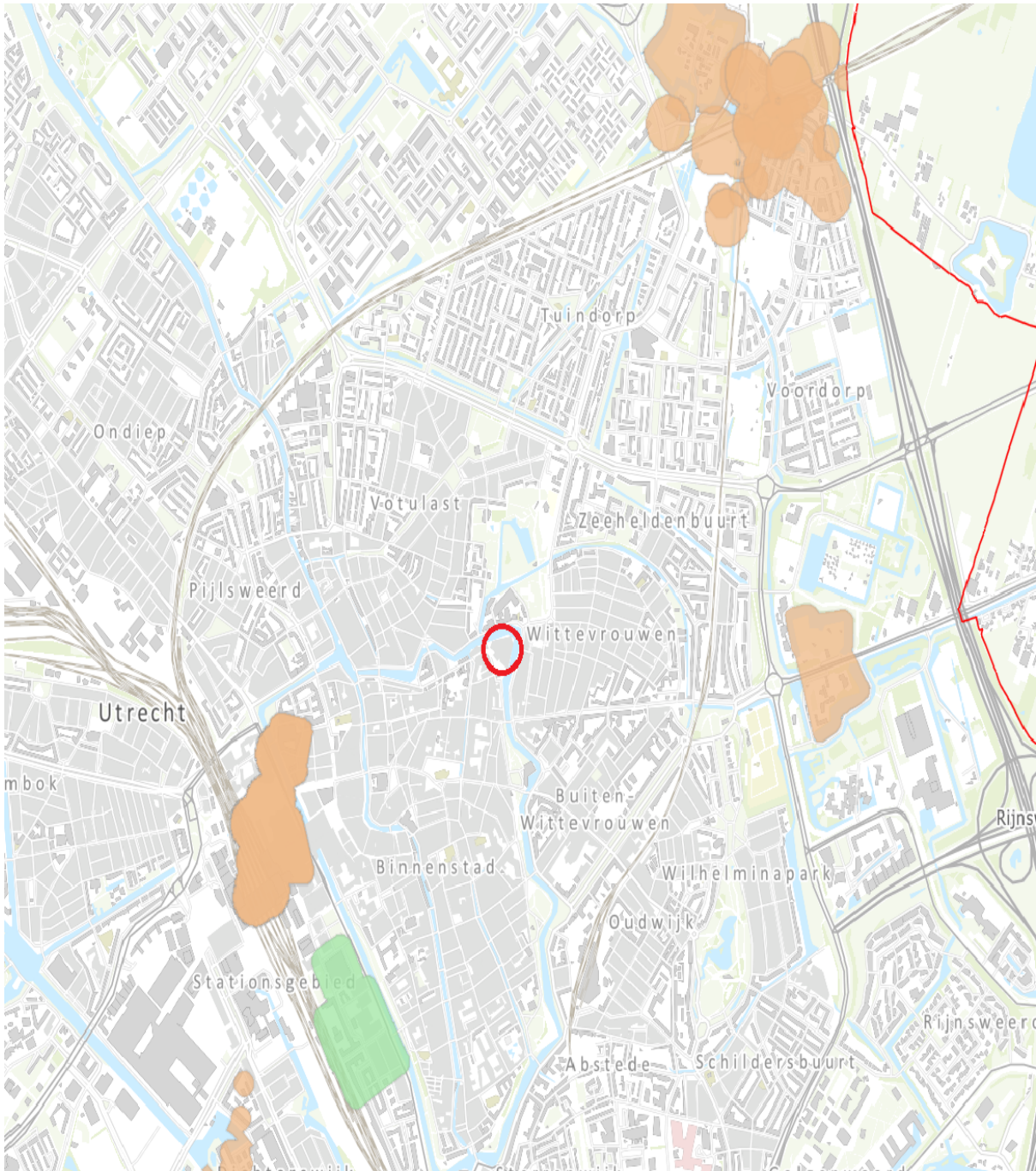
5.8 Ontploffbare Oorlogsresten

Kader

In het plangebied worden bodemroerende werkzaamheden uitgevoerd. De Arbeidsomstandighedenwet stelt dat er gezorgd moet worden voor een veilige werkplek. De gemeente heeft sinds maart 2025 een gemeentebrede kaart vastgesteld voor Ontploffbare Oorlogsresten. Deze is gebaseerd op uitgebreid bureauonderzoek (en alle eerdere onderzoeksgegevens).

Plangebied

De gemeente Utrecht heeft een bommenkaart ontwikkeld waarop plekken zijn aangewezen waar misschien explosieven uit de Tweede Wereldoorlog in de grond of het water aanwezig zijn. Op de kaart waar de verdachte gebieden voor ontploffbare oorlogsresten zijn aangewezen, is te zien dat het plangebied niet is gelegen binnen een verdacht gebied, zie figuur 5.3.



Figuur 5.3 Verdachte gebieden Ontplofbare Oorlogsresten (Bron: gemeente Utrecht) plangebied rood omcirkeld

Conclusie

Het plangebied is niet gelegen binnen een verdacht gebied op ontplofbare oorlogsresten. Het aspect ontplofbare oorlogsresten vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

5.9 Luchtkwaliteit

Kader

Luchtkwaliteit heeft betrekking op luchtverontreiniging door gasvormige stoffen en verontreiniging van de lucht met fijnstof, door vooral verkeer, maar - naar mate het verkeer schoner wordt - ook door andere bronnen zoals houtstook. De luchtkwaliteit beïnvloedt in belangrijke mate de kwaliteit van de woon- en leefomgeving. Een groot deel van de luchtkwaliteit komt van buiten Utrecht. Wegverkeer, mobiele (bouw)werkzeugen en houtstook zijn de belangrijkste lokale bronnen van luchtverontreiniging.

Omdat de gemeente Utrecht een aandachtsgebied is voor zowel stikstofdioxide (NO₂) als fijnstof (PM₁₀), moet de luchtkwaliteit getoetst en gemonitord worden. Als een plan in betekenende mate bijdraagt aan de concentraties NO₂ en/of PM₁₀, moet de luchtkwaliteit worden beoordeeld. Dit volgt uit paragraaf 5.1.4.1 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Het beoordelen van de luchtkwaliteit betekent dat het bevoegd gezag motiveert dat:

- er geen overschrijding dreigt van de omgevingswaarden voor NO₂, PM₁₀ of andere stoffen, of
 - de activiteit niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt aan de luchtverontreiniging.
- Een project of activiteit draagt niet in betekenende mate bij als de toename van de concentratie NO₂ en PM₁₀ niet hoger is dan 1,2 microgram/m³. Dat is 3% van de omgevingswaarde voor de jaargemiddelde concentraties. Deze grenswaarde volgt uit artikel 5.53 van het Bkl. Aantonen dat een project of activiteit valt onder NIBM kan op twee manieren:

1. Het project valt binnen de getalsmatige grenzen van een aangewezen categorie (standaardgevallen NIBM, artikel 5.54 Bkl). Dit betreffen onder andere projecten voor kantoren, woonwijken en het telen van gewassen.
2. Middels een kwalitatieve beschrijving of berekening (NIBM-tool) kan aannemelijk worden gemaakt dat een project niet in betekenende mate bijdraagt.

In artikel 5.54 Bkl is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Enkele voorbeelden zijn:

- woningen: 1.500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3.000 met twee ontsluitingswegen;
- kantoren: 100.000 m² bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.

Als een ruimtelijke ontwikkeling niet genoemd staat in artikel 5.54 Bkl kan deze nog steeds niet in betekenende mate bijdragen. De bijdrage aan NO₂ en PM₁₀ moet dan minder zijn dan 3% van de grenswaarden. Dit moet kwalitatief of kwantitatief aangetoond worden.

Sinds 2017 wordt overal in Utrecht voldaan aan de Rijksomgevingswaarden voor luchtkwaliteit. Eind 2024 zijn nieuwe, aangescherpte Europese grenswaarden vastgesteld. Deze zullen uiterlijk eind 2026 opgenomen worden in landelijke wetgeving. Vanaf 2030 moet voldaan worden aan deze nieuwe grenswaarden. De Wereldgezondheidsorganisatie heeft in 2021 advieswaarden opgesteld voor gezonde lucht. Deze WHO-advieswaarden zijn bedoeld om de gezondheid te beschermen. Deze zijn strenger dan de grenswaarden van de EU.

De Wereldgezondheidsorganisatie heeft in 2005 advieswaarden opgesteld voor gezonde lucht. Deze WHO-advieswaarden zijn bedoeld om de gezondheid te beschermen. Deze zijn strenger dan de grenswaarden van de EU.

Stof	Omgevingswaarde Bkl	Grenswaarde EU 2030	WHO-advieswaarde-2021	Toetsingsperiode
NO ₂ (stikstofdioxide)	40 µg/m ³	20 µg/m ³	10 µg/m ³	Jaargemiddelde
PM ₁₀ (fijnstof)	40 µg/m ³	20 µg/m ³	15 µg/m ³	Jaargemiddelde
PM _{2,5} (fijnstof)	25 µg/m ³	10 µg/m ³	5 µg/m ³	Jaargemiddelde

Omgevingswaarden, WHO-advieswaarden en grenswaarden EU voor NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5}

In januari 2025 is de nieuwe beleidsnota 'Gezonde lucht voor iedereen' vastgesteld door de gemeenteraad. Daarin is vastgelegd om toe te werken naar de WHO-advieswaarden-2021. Ook neemt de gemeente Utrecht deel aan het Schone Lucht Akkoord, waarin rijksoverheid, provincies en gemeenten samenwerken aan maatregelen ter verbetering van de luchtkwaliteit.

Plangebied

In artikel 5.54 van het Bkl is opgenomen dat bij een project waarin maximaal 1.500 woningen worden toegevoegd, de genoemde maximale waarde van 1,2 g/m³ niet zal worden overschreden. Het planvoornemen voorziet in 18 sociale- en middenhuurappartementen en 18 vrije sector koopwoningen/appartementen. Daarnaast wordt invulling gegeven aan een bijzonder, kleinschalig en thematisch hotelconcept. Daarnaast worden 10 tijdelijk verblijf appartementen gerealiseerd. Ook wordt er horeca gerealiseerd. Het totale programma voor deze ontwikkeling mag maximaal 13.050 m² brutovloeroppervlakte bedragen. Uit onderstaande ingevulde NIBM-tool blijkt dat de bijdrage van het extra verkeer niet in betekenende mate is.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2024

Jaar van planrealisatie		2026
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		238
Aandeel vrachtverkeer		5,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,18
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,03
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate; geen nader onderzoek nodig		

Figuur 5.4 NIBM-tool (Bron: IPLO)

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor het plan.

5.10 Bodem

Kader

Met de Aanvullingswet bodem Omgevingswet en het Aanvullingsbesluit bodem Omgevingswet zijn de regels over bodem onderdeel gemaakt van de Omgevingswet. Het kader voor de regels in het Aanvullingsbesluit bestaat uit:

- het beschermen van de bodem tegen nieuwe verontreinigingen en aantastingen;
- het evenwichtig toedelen van functies aan locaties;
- het duurzaam en doelmatig beheren van de resterende historische verontreinigingen en aantastingen.

In het Aanvullingsbesluit zijn algemene regels toegevoegd aan het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) voor een aantal milieubelastende activiteiten. Het gaat om activiteiten zoals graven in bodem, saneren van de bodem, opslaan van grond- en baggerspecie, toepassen van bouwstoffen, grond en baggerspecie en het aanbrengen van meststoffen. Ook staan hierin de regels voor voorafgaand bodemonderzoek.

In de Aanvullingswet Bodem moet voor historische verontreinigingen die onder de Wet bodembescherming vielen rekening gehouden worden met het overgangsrecht, en alsmede met verontreinigingen die zijn ontstaan voor inwerkingtreding van de Omgevingswet. Hiervoor worden in artikelen 3.1 en 3.2 van de Aanvullingswet Bodem regels gesteld.

In paragraaf 5.1.4.5 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) staat dat er rekening gehouden moet worden bij de planvorming met de bodemkwaliteit in relatie tot de gewenste functies. Onder bepaalde omstandigheden kan het oprichten van gebouwen pas plaatsvinden als de bodem geschikt is (of geschikt is gemaakt) voor het beoogde doel. Om die reden moet bij veel nieuwbouwactiviteiten de bodemkwaliteit door middel van onderzoek worden vastgesteld. Bij wijzigingen van activiteiten geldt dat de bodem geschikt moet zijn voor het beoogde gebruik. Naast nieuwbouwactiviteiten kan ook aan andere activiteiten gedacht worden waarvoor de bodem geschikt moet zijn, zoals graven, saneren, grondwateronttrekkingen, het toepassen van verontreinigde grond en/of het uitvoeren van milieubelastende activiteiten.

De gemeente stelt de waarde voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem vast. Deze waarde mag niet hoger zijn dan het blootstellingsniveau van het maximaal toelaatbaar risico voor de mens. Dit is opgenomen in bijlage VA van het Bkl. De toelaatbare kwaliteit van de bodem is een voorwaarde voor

bouwen op verontreinigde bodem en is geen omgevingswaarde.

Het Rijk stelt verschillende instructieregels aan gemeenten voor het toelaten van een bouwactiviteit op een bodemgevoelige locatie. De gemeente moet:

- op grond van artikel 5.89i en artikel 5.89j Bkl de waarde vaststellen waarboven er bij de realisatie van gebouwen op bodemgevoelige locaties maatregelen nodig zijn;
- op grond van artikel 5.89k Bkl aangeven welke sanerende of andere beschermende maatregelen nodig zijn bij overschrijding van de waarde;
- op grond van artikel 5.89l Bkl een meldingsplicht instellen voor locaties die op grond van het omgevingsplan niet vergunningplichtig zijn.

Bij het plan wordt getoetst of de bodemkwaliteit geschikt is of geschikt gemaakt kan worden voor de geplande functie(s). Het gemeentelijk bodembeleid gaat uit van de volgende algemene uitgangspunten uit de voormalige Wet bodembescherming (nu: Omgevingswet met daarbij de bijhorende regelgeving met betrekking tot het thema bodem):

- Nieuwe bodemverontreiniging moet worden voorkomen en als er toch bodemverontreiniging ontstaat, moet de bodem direct worden gesaneerd. Een geval van bodemverontreiniging waarbij de verontreiniging geheel of grotendeels na 1987 is ontstaan, is een 'nieuw' geval. Deze zorgplicht houdt in dat nieuwe gevallen van bodemverontreiniging zoveel mogelijk ongedaan moeten worden gemaakt. Voor verontreinigingen die voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet zijn veroorzaakt geldt overgangsrecht, waarmee artikel 13 van de Wet bodembescherming van toepassing blijft.
- Overige gevallen van ernstige bodemverontreiniging moeten binnen een bepaalde termijn worden gesaneerd als er tevens sprake is van risico's. Het gaat daarbij om humane of milieuhygiënische risico's en om risico's voor verspreiding van de verontreiniging. De sanering gebeurt ten minste functiegericht en kosteneffectief.
- Nieuwbouw op of graafwerkzaamheden in een geval van ernstige bodemverontreiniging zijn ongeacht de risico's niet toegestaan zonder saneringsmaatregelen, middels een melding of een vergunning.
- Hergebruik van (schone of licht verontreinigde) grond kan bij onverdachte terreinen plaatsvinden op basis van de bodemkwaliteitskaart en het bodembeheerplan.

Daarnaast gelden er verschillende bruidsschatregels waarmee ook rekening gehouden moet worden. Deze zijn terug te vinden in paragraaf 22.3.7 (Bodembeheer) van het omgevingsplan Utrecht:

- Er geldt nazorg als saneren van de bodem heeft plaatsgevonden. Zo gelden er regels voor het treffen van een noodzakelijke maatregelen om een afdeklaag in stand te houden, te onderhouden of te vervangen. Dit geldt ook voor toevalsvondsten waarbij tijdelijke beschermingsmaatregelen blootstelling doet voorkomen;
- Voor kleinschalig graven boven de interventiewaarde van bodemkwaliteit gelden in bepaalde gevallen regels met betrekking tot het aanleveren van gegevens voor het begin van het graven, de tijdelijke opslag van vrijkomende grond (niet langer dan 8 weken) en milieukundige begeleiding bij kleinschalig graven.
- Bij een beschikking voorafgaand verleend aan de inwerkingtreding van de Omgevingswet waar geen sprake is van zodanige risico's voor mens, plant of dier dat een spoedige sanering noodzakelijk is, worden maatregelen genomen die redelijkerwijs verlangd kunnen worden om verdere verontreiniging te beperken of ongedaan te maken. In het Kadaster zijn deze beschikkingen opnieuw voorzien van een code zodat deze beschikkingen vindbaar en inzichtelijk blijven in het kader deze regeling.

Bij een aanvraag van een omgevingsvergunning moet een bodemonderzoek conform de NEN 5740 worden verricht. Op basis van dit onderzoek wordt beoordeeld of de locatie geschikt is voor de geplande functie of dat er nog een nader onderzoek of een bodemsanering noodzakelijk is, voordat de locatie geschikt is voor de geplande functie. Als er voor de bouwwerkzaamheden een grondwateronttrekking nodig is, moet gekeken worden of nabijgelegen grondwaterverontreinigingen hierdoor kunnen verplaatsen, waarbij een saneringsvergunning aangevraagd of melding (eventueel op grond van gebiedsgerichte aanpak Utrecht) gedaan moet worden.

Plangebied

Milieuhygiënisch vooronderzoek bodem

Voor het plangebied is een Milieuhygiënisch vooronderzoek bodem uitgevoerd door Econsultancy. Dit onderzoek is als Bijlage 11 Rapport milieuhygiënisch vooronderzoek bodem 19 september 2022 opgenomen bij het plan. Uit het onderzoek kan het volgende worden geconcludeerd.

Uit het milieuhygiënisch vooronderzoek bodem blijkt dat er sprake is van voormalige en/of huidige bodembelasting op de locatie, waardoor het vermoeden van de bodemverontreiniging aanwezig is. Dit in verband met het historische gebruik van de bodem op de onderzoekslocatie. Verwacht wordt, dat er verspreid over de locatie wisselende gehalten aan verontreinigende stoffen voorkomen. De verwachte verontreinigende stoffen voor deze situatie zijn metalen, PAK en minerale olie. Geadviseerd wordt om bij graaf- en bouwwerkzaamheden een verkennend bodemonderzoek uit te voeren.

Verkennend bodemonderzoek

Voor het plangebied is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd door Infrasoil BV. Dit onderzoek is als Bijlage 12 Verkennend bodemonderzoek 27 juli 2024 opgenomen bij het plan. Uit het onderzoek kan het volgende worden geconcludeerd.

Uit het bodemonderzoek blijkt dat als je de resultaten toetst aan het omgevingsplan van de gemeente Utrecht, de drie grondmengmonsters (MM01, MM12 en MM15) niet voldoen aan de eisen voor bodemgevoelige functies, zijnde wonen. De overige monsters voldoen wel.

Bij toekomstige herontwikkeling kan licht verontreinigde grond vrijkomen. Als deze grond niet op de locatie hergebruikt kan worden, is een AP04-keuring nodig volgens het Besluit bodemkwaliteit om de milieukwaliteit en hergebruiksmogelijkheden vast te stellen. Voor locaties met verontreiniging boven de interventiewaarde (MM01, MM12 en MM15) wordt aanvullend onderzoek aanbevolen om de omvang van de verontreiniging te bepalen. Bij graafwerkzaamheden op deze locaties moeten de regels uit paragraaf 3.2.22 van het Bal gevolgd worden; voor overige locaties gelden de regels uit paragraaf 3.2.21 van het Bal.

Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor het plan.

5.11 Natuurbescherming

Op grond van de Omgevingswet moeten initiatiefnemers onderzoek doen naar de effecten van hun activiteiten op beschermde dier- en plantensoorten en beschermde gebieden. Bij het vaststellen van een wijziging van het omgevingsplan moet van tevoren duidelijk zijn dat de regels uit de Omgevingswet en hoofdstuk 11 van het Besluit activiteiten leefomgeving niet in de weg staat aan de uitvoering van het plan. Daarnaast kunnen regels gelden op grond van de omgevingsverordening provincie Utrecht.

Beschermde dier- en plantensoorten

Voorafgaand aan de vaststelling van een wijziging van het omgevingsplan moet worden onderzocht:

- of er beschermde soorten voorkomen in het plangebied;
- of er een omgevingsvergunning voor een flora- en fauna-activiteit in het kader van soortenbescherming nodig is;
- of er sprake is van een Natura-2000-activiteit die vergunningplichtig is op grond van de Omgevingswet en of er een passende beoordeling nodig is op grond van artikel 10.24 Bkl.

Als er een omgevingsvergunning voor een flora- en fauna activiteit nodig is, moet aannemelijk zijn dat deze verleend zal worden. Daarnaast moet er duidelijkheid zijn over eventuele vergunningsvoorwaarden en het treffen van mitigerende maatregelen.

Utrechtse soortenlijst

Naast de beschermde soorten onder de Omgevingswet geldt binnen de gemeente de Utrechtse soortenlijst. Hierin zijn kwetsbare soorten die voor Utrecht erg belangrijk zijn opgenomen. De Utrechtse Soortenlijst is onderdeel van de Omgevingsvisie.

De gemeenteraad heeft besloten dat bij gemeentelijke ruimtelijke plannen de Utrechtse soortenlijst bij het onderzoek en ontwikkelingen wordt betrokken zodat de soorten zo goed mogelijk beschermd worden.

Bij ruimtelijke plannen van derden beveelt de gemeente nadrukkelijk aan om de Utrechtse soortenlijst mee te nemen in onderzoek en ontwikkelingen. Wanneer de Utrechtse soortenlijst niet wordt meegenomen in het plan of project, dan wordt dit gemotiveerd.

Diervriendelijk bouwen

In gebouwen kunnen beschermde soorten voorkomen, die niet zomaar verstoord mogen worden. Voor eigen projecten en bepaalde soorten heeft de gemeente een soortenmanagementplan (SMP). Voor werkzaamheden die onder het SMP vallen, is geen vergunning van de provincie nodig voor een flora- en fauna-activiteit. Hiermee kunnen we ontwikkelingen laten plaatsvinden zonder voor elk gebouw een los natuuronderzoek uit te voeren, door negatieve effecten op voorhand te mitigeren en compenseren en een ecologische plus te realiseren. Deze voorwaarden staan in het SMP

beschreven. Het SMP is ook voor een aantal gemachtigden beschikbaar, waaronder woningbouwcorporaties.

In eigen projecten en projecten van derden stelt de gemeente kaders aan het inbouwen van nestlocaties voor vogels en vleermuizen. Samen met een ecooloog wordt gekeken naar welke voorzieningen passend zijn in het gebied. Ontwikkelingen die (nog) niet onder het SMP kunnen werken, vragen zelf een vergunning aan. Het compenseren van eventueel verloren verblijfplaatsen wordt dan onderdeel van de vergunningvoorschriften.

Beschermde gebieden

Natura 2000-gebieden

Stikstofdepositie

In Nederland zijn ongeveer 160 Natura 2000-gebieden aangewezen, gebieden met een Europese beschermingsstatus. Veel van die gebieden zijn (ook) gevoelig voor stikstofdepositie. Een verdere toename van de stikstofdepositie kan leiden tot 'significante effecten' op de beschermde natuurgebieden, wat alleen is toegestaan met een omgevingsvergunning voor een Natura 2000-activiteit.

Bij een wijziging van het omgevingsplan moet inzichtelijk worden gemaakt of de beoogde ontwikkeling effecten heeft op de stikstofdepositie in Natura 2000-gebieden. Een verdere toename van de stikstofdepositie kan leiden tot 'significante effecten' op de beschermde natuurgebieden (Natura 2000). Als een activiteit leidt tot extra stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden en er niet kan worden uitgesloten dat dit leidt tot significante effecten op deze gebieden, wordt de activiteit aangemerkt als een Natura 2000-activiteit volgens de Omgevingswet en is deze vergunningsplichtig.

Wanneer met een berekening met AERIUS Calculator wordt aangetoond dat er geen significante stikstofdepositie optreedt wordt de activiteit niet bestempeld als Natura 2000-activiteit en hoeft er geen omgevingsvergunning te worden verleend. Als er wel stikstofdepositie optreedt, maar er wordt aangetoond dat deze toename in stikstofdepositie geen significante gevolgen heeft voor de Natura 2000-gebieden (middels een ecologische voortoets), is de activiteit ook geen Natura 2000-activiteit. In de voortoets mag geen rekening worden gehouden met mitigerende maatregelen zoals intern salderen.

Indien in de voortoets niet kan worden uitgesloten dat er geen significante effecten optreden, moet er voor de wijziging van het omgevingsplan een passende beoordeling worden opgesteld en een omgevingsvergunning voor een Natura2000-activiteit worden aangevraagd bij het bevoegd gezag (provincie Utrecht). Het bevoegd gezag mag het omgevingsplan alleen vaststellen als uit de passende beoordeling zekerheid kan worden verkregen dat het plan de natuurlijke kenmerken van het Natura 2000-gebied niet zal aantasten. Wanneer er een passende beoordeling nodig is, geldt er ook een plan-mer-plicht of plan-mer-beoordelingsplicht (artikel 16.36 Ow).

Als het plan een herhaling of voortzetting is van een plan of project waarvoor al eerder een passende beoordeling is gemaakt, hoeft er niet opnieuw een passende beoordeling te worden gemaakt (voor zover deze redelijkerwijs geen nieuwe gegevens of inzichten kan opleveren over de significante gevolgen ervan).

Nationaal Natuur Netwerk (v.m. EHS) en Groene Contour

In de omgevingsverordening Provincie Utrecht (artikel 6.1 en verder) zijn regels vastgelegd waar (afwijkingen van) een wijziging van het omgevingsplan aan moeten voldoen.

Algemene zorgplicht

Ten slotte gelden voor Natura 2000-activiteiten en Flora- en Fauna-activiteiten de specifieke zorgplichten van de artikelen 11.6 en 11.27 uit het Besluit activiteiten leefomgeving. Degene die een activiteit verricht en weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat die activiteit nadelige gevolgen kan hebben voor het belang van natuurbescherming is verplicht om alle maatregelen te treffen die redelijkerwijs kunnen worden gevraagd om die gevolgen te voorkomen. Als de gevolgen niet kunnen worden voorkomen moet zorg gedragen worden voor het zo veel mogelijk beperken of het ongedaan maken van die gevolgen. Als de gevolgen onvoldoende kunnen worden beperkt moet worden bezien of de activiteit achterwege gelaten kan worden, voor zover dit redelijkerwijs van diegene kan worden gevraagd. Daarom moet iemand die een bepaalde activiteit wil verrichten zich vooraf op de hoogte stellen van de aanwezige flora en fauna, de kwetsbaarheid ervan en de mogelijke gevolgen daarvoor van zijn handelen.

Om een juiste invulling te kunnen geven aan de zorgplicht is de Leidraad werken met beschermde flora en fauna van de gemeente Utrecht van toepassing. Voor aanvang van de werkzaamheden moet een ecologisch werkprotocol worden opgesteld door een deskundige.

Plangebied

Voor het plangebied is een Quickscan natuur uitgevoerd door Econsultancy. Dit onderzoek is als Bijlage 13 Quickscan natuur 17 augustus 2022 opgenomen bij het plan. Op 21 augustus 2025 is de

quickscan vernieuwd. Dit vernieuwde onderzoek is als Bijlage 14 Rapport quickscan natuurwaarden 16 september 2025 opgenomen bij het plan. De quickscan is uitgevoerd in het kader van de voorgenomen herontwikkeling van de onderzoekslocatie. Het betreft een actualisatie van de in 2022 uitgevoerde quickscan Wet natuurbescherming (Bijlage 10 Quickscan natuur 17 augustus 2022).

Daarnaast is er een nader onderzoek natuur uitgevoerd door Econsultancy. Dit onderzoek is als Bijlage 15 Rapport nader onderzoek ecologie 13 oktober 2023 opgenomen bij het plan. Uit de onderzoeken kan het volgende worden geconcludeerd.

Gebiedsbescherming

Het Natura 2000-gebied 'Oostelijke Vechtplassen', gelegen op circa 5,1 km van het projectgebied, is het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied.

Met behulp van het rekenprogramma Aerius Calculator is de stikstofdepositiebijdrage vanwege de bouw- en gebruiksfase berekend ter plaatse van nabijgelegen gevoelige habitattypen in de voor het project relevante Natura 2000-gebieden.

De voor stikstofdepositie mogelijk relevante bronnen ten gevolge van gebruik in de toekomstige situatie betreffen de verkeersbewegingen van bewoners en bezoekers en de stikstofemissies ten gevolge van stookinstallaties. Gedurende zullen de aanlegfase emissies plaatsvinden door mobiele werktuigen en bouwverkeer.

Uit de uitgevoerde berekeningen blijkt dat de stikstofdepositie niet meer dan 0,00 mol N/ha/jaar bedraagt.

Op circa 2 km van het projectgebied bevindt zich het dichtstbijzijnde onderdeel van het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Gelet op de afstand en de aard van de werkzaamheden worden geen nadelige effecten verwacht op het NNN.

Soortenbescherming

Op basis van Bijlage 13 Quickscan natuur 17 augustus 2022, Bijlage 14 Rapport quickscan natuurwaarden 16 september 2025 en Bijlage 15 Rapport nader onderzoek ecologie 13 oktober 2023 kan het volgende worden geconcludeerd:

Algemene broedvogels

Voor de algemene broedvogelsoorten die op de locatie zijn te verwachten geldt dat, indien het groen buiten het broedseizoen wordt verwijderd, er geen overtredingen plaats zullen vinden met betrekking tot deze soorten. Globaal kan voor het broedseizoen de periode maart tot september worden aangehouden. Indien binnen het broedseizoen gewerkt wordt, dient vooraf aan de werkzaamheden een broedvogelinspectie te worden uitgevoerd.

Nader onderzoek algemene broedvogels

Met betrekking tot algemene broedvogels wordt geadviseerd om het aanwezige groen uitsluitend buiten het broedseizoen te verwijderen. Indien dit niet mogelijk is, dient voor de kap- en snoeiwerkzaamheden een broedvogelinspectie te worden uitgevoerd. Met betrekking tot algemene grondgebonden zoogdieren en amfibieën dient te allen tijde de zorgplicht in acht te worden genomen.

Vleermuizen

Voor vleermuizen geldt dat nader onderzoek omtrent de aan- of afwezigheid van verblijfplaatsen noodzakelijk wordt geacht voor het kantoorpand. Het gebouw kan in potentie geschikt zijn als zomerverblijfplaatsen, kraamverblijfplaatsen, paar/baltsverblijfplaatsen en paarwinterverblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis, kleine dwergvleermuis, laatvlieger, gewone grootoorvleermuis en meervleermuis.

Ten aanzien van mogelijke vliegroutes langs de buitenmuur aan de singelzijde, foeragerende vleermuizen op de onderzoekslocatie en mogelijk verblijvende vleermuizen in de directe omgeving, wordt geadviseerd om te werken met vleermuisvriendelijke verlichting tijdens de werkzaamheden en in de nieuwe permanente situatie. Met name in het actieve vleermuisseizoen (15 april t/m 30 oktober) dient hier rekening mee te worden gehouden bij werkzaamheden tussen zonsondergang en zonsopkomst.

Nader onderzoek vleermuizen

In de bebouwing van het plangebied is een zomerverblijfplaats van de gewone dwergvleermuis vastgesteld. Deze bevindt zich tussen een metalen omhulsel rond bekabeling en de zuidwestelijk georiënteerde gevel van de noordelijke kustplaats.

Tijdens de veldbezoeken in de zomer(- en kraam)periode werd tevens een foerageergebied van de

gewone dwergvleermuis en de watervleermuis vastgesteld. Dit foerageergebied bevindt zich boven de Wittevrouwensingel.

Binnen de onderzoekslocatie bevindt zich een zomerverblijfplaats van de gewone dwergvleermuis. Bij de renovatie van het hoofdgebouw is het te voorkomen dat wegnemen, vernielen of beschadigen van de aangetroffen zomerverblijfplaats optreedt, waardoor de wet niet wordt overtreden, mits enkele maatregelen worden getroffen. Het aanvragen van een omgevingsvergunning voor een flora en fauna activiteit is daarom niet noodzakelijk. Om overtreding te voorkomen dient een ecologisch werkprotocol te worden opgesteld waarin de maatregelen worden vermeld die zullen worden genomen om negatieve effecten op de gewone dwergvleermuis uit te kunnen sluiten.

Aanvullend hierop dienen enkele maatregelen te worden genomen om de functionaliteit van foerageergebied boven de Wittevrouwensingel voor vleermuizen te behouden. Zo dient vleermuisvriendelijke verlichting te worden gebruikt rond de te realiseren brug, tijdens de gebruiks- en realisatiefase. De benodigde werkwijze dient te worden vastgelegd in een ecologisch werkprotocol.

Vaatplanten

De schubvaren en blaasvaren zijn nationaal beschermde soorten. Het is hiermee verboden deze plantensoorten in hun natuurlijke verspreidingsgebied opzettelijk te plukken en te verzamelen, af te snijden, te ontwortelen of te vernielen. Er dient onderzoek verricht te worden naar het voorkomen van schubvaren en blaasvaren op de onderzoekslocatie alvorens er werkzaamheden kunnen plaatsvinden aan buitenmuren.

Nader onderzoek vaatplanten

Binnen het plangebied zijn twee groeiplaatsen van de blaasvaren aangetroffen. Deze bevinden zich beiden op de gevels rond de noordelijke luchtplaats. Verder worden op verschillende locaties groeiplaatsen van de steenbreekvaren aangetroffen.

Binnen de voorgenomen ingreep zullen groeiplaatsen van de blaasvaren niet verloren gaan. De werkzaamheden zullen daarom niet leiden tot overtreding de wet. Ook groeiplaatsen van de steenbreekvaren kunnen binnen de voorgenomen herontwikkeling behouden blijven. In het kader van de wet en de Utrechtse Soortenlijst zijn echter wel maatregelen noodzakelijk. Deze maatregelen betreffen het behouden van groeiplaatsen van de blaasvaren en de steenbreekvaren door het voegwerk binnen een straal van 20 centimeter niet te vervangen. De groeiplaatsen dienen voor aanvang van de werkzaamheden door een ecoloog te worden gemarkeerd. Daarnaast dient in de nieuwe situatie gebruik te worden gemaakt van een grofkorrelige specie op alle geschikte gevels, zodat de onderzoekslocatie de zelfde mate van geschiktheid behoudt voor deze beschermde plantensoorten. De maatregelen dienen uitgewerkt te worden in een ecologisch werkprotocol.

Algemene grondgebonden zoogdieren en amfibieën

Met betrekking tot algemene grondgebonden zoogdieren en amfibieën dient rekening te worden gehouden met de algemene zorgplicht waarbij al het redelijkerwijs mogelijke gedaan dient te worden om het beschadigen van individuen te voorkomen.

Overige soort(groep)en

Overtredingen van de wet ten aanzien van beschermde soorten behorend tot de overige soortgroepen zijn wegens het ontbreken van geschikt habitat/verblijfsmogelijkheden, op basis van verspreidingsgegevens, de aanwezigheid van voldoende alternatieven en/of gezien de aard van de ingreep in dit geval niet aan de orde.

Specifieke zorgplicht en Utrechtse soortenlijst

Mogelijk groeien er waardplanten van het bruin blauwtje (zachte ooievaarsbek en reigersbek) langs de Singel. Geadviseerd wordt om tijdens de werkzaamheden langs de Singel deze waardplanten zoveel mogelijk te ontzien. Op de muren rondom de bebouwing groeit de steenbreekvaren, een soort van de Utrechtse soortenlijst. Het wordt geadviseerd om groeiplaatsen zoveel mogelijk te ontzien tijdens de werkzaamheden. Door deze maatregelen uit te voeren wordt voldaan aan de specifieke zorgplicht (artikel 11.28, Bal) en het Utrechtse biodiversiteitsbeleid.

Rapport quickscan natuurwaarden september 2025 en het nader onderzoek 2023

In 2022 is de eerste quick scan natuur uitgevoerd. Op basis van deze eerste quick scan is nader onderzoek uitgevoerd in oktober 2023. In september 2025 is opnieuw een quick scan natuurwaarden uitgevoerd, omdat de eerste quick scan ouder was dan 3 jaar.

De bevindingen uit de geactualiseerd quickscan wijken niet af van de in 2022 uitgevoerde quickscan Wet natuurbescherming (rapportnummer 17727.003, versie D1, d.d. 17 augustus 2022). Wederom wordt nader onderzoek geadviseerd naar vleermuizen en vaatplanten. Het nader onderzoek

(rapport 17727.009, versie D2, d.d. 13 oktober 2023) is daarmee nog steeds actueel.

In het nader onderzoek wordt inzicht gegeven in de functie die het gebied vervult voor deze soorten en deze onderzoeksresultaten zijn nog geldig tot 10 augustus 2026. Hieruit blijkt dat er één verblijfplaats van de gewone dwergvleermuis aanwezig is binnen het gebied. Door maatregelen te treffen kan worden voorkomen dat deze verblijfplaats verloren gaat bij renovatie. De maatregelen worden afgestemd met een ter zake kundig ecoloog en worden vastgelegd in een ecologisch werkprotocol.

Ook zijn er groeiplaatsen van blaasvaren en steenbreekvaren aangetroffen maar deze blijven behouden als daar maatregelen voor getroffen worden.

Op basis van het huidige bouwplan blijft de verblijfplaats van de gewone dwergvleermuis behouden. Mocht dit wijzigen, dan geldt dat voor het vernielen van de verblijfplaats van de gewone dwergvleermuis een omgevingsvergunning voor een flora- en fauna-activiteit aangevraagd moet worden. Voor de beschermde vaatplanten geldt dat een schadelijke handeling door het treffen van maatregelen voorkomen wordt. Aanvullend zijn er ook maatregelen nodig in het kader van de specifieke zorgplicht, wat nieuwe regelgeving is sinds januari 2024.

Stikstofdepositie

Zowel de aanleg- als de gebruiksfase van de ontwikkeling kunnen negatieve gevolgen hebben voor stikstofgevoelige habitattypen binnen nabijgelegen beschermde natuurgebieden. Op 20 november 2025 heeft SWECO een onderzoek uitgevoerd naar de stikstofdepositie in beide fases. Dit onderzoek is als Bijlage 16 Rapport onderzoek stikstofdepositie 20 november 2025 opgenomen bij het plan. Voor de berekening van de aanlegfase wordt de maatgevende aaneengesloten periode van 12 maanden gehanteerd. Voor de berekening van de gebruiksfase wordt het toekomstig gebruik gedurende een periode van 12 maanden aansluitend op de aanlegfase gehanteerd.

De relevante emissies van stikstofoxiden en ammoniak tijdens de aanlegfase vinden plaats door de verkeersbewegingen ten behoeve van de af- en aanvoer van materialen en het vervoer van personeel, koude starts van vertrekkende voertuigen, het stationair draaien van vrachtwagens op het terrein en de inzet van mobiele werktuigen tijdens de sloop, constructie en verbouw. De werkzaamheden zullen in 2026 worden uitgevoerd. De relevante emissies tijdens de gebruiksfase vinden plaats door de verkeersbewegingen van en naar de gerealiseerde ontwikkeling en koude starts van vertrekkende voertuigen.

De berekening van het projecteffect van zowel de aanleg- als de gebruiksfase is verricht met behulp van het programma AERIUS Calculator versie 2025.0.1.

Conclusie

De aspecten soorten- als gebiedsbescherming vormen met inachtneming van de voorgestelde maatregelen geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

Het projecteffect op de Nederlandse Natura 2000-gebieden als gevolg van zowel de aanleg- als de gebruiksfase is kleiner dan of gelijk aan 0,00 mol/ha/jaar. Bij een dergelijk projecteffect zal de beoogde ontwikkeling niet voor een significante toename in stikstofdepositie zorgen en kunnen negatieve effecten worden uitgesloten. Op basis van het onderzoek blijkt dat er geen vergunningsaanvraag bij het college van Gedeputeerde Staten noodzakelijk is voor het aspect stikstofdepositie.

Het aspect natuur vormt geen belemmering voor het plan.

5.12 Bomen

Vanaf 21 november 2018 geldt de herplantplicht bij kapvergunningen. Deze beleidsregel is op 1 februari 2025 geactualiseerd met extra voorwaarden voor te herplanten soorten. Als verplanten of behoud van een boom niet mogelijk is, dan geldt bij compensatie de volgende volgorde: 1^e keus herplant op locatie, 2^e keus herplant dichtbij locatie, 3^e keus herplant elders. Als blijkt dat herplant niet mogelijk is, kan in het uiterste geval worden overgegaan tot financiële compensatie waarbij de inkomsten worden geoormerkt voor het aanplanten van bomen en groen elders in de gemeente Utrecht. De herplantplicht is niet van toepassing op gevallen waarin het college of de raad op basis van een ruimtelijk plan een besluit heeft genomen of omgevingsvergunningen waarvan de aanvraag voor 21 november 2018 is ingediend.

In afdeling 8.1 van het omgevingsplan zijn de regels over het aantasten van bomen of andere houtopstanden opgenomen. In artikel 8.2 is de verbodsbepaling en vergunningsplicht opgenomen en zijn de regels over de 'herplantplicht' geborgd.

Plangebied

Door Bas Hiep Boomverzorging is een inventarisatie bomen uitgevoerd. Dit onderzoek is als Bijlage bestemmingsplan "TAM-omgevingsplan Wolvenplein" (vastgesteld)

17 Inventarisatie bomen gevangenis Wolvenplein 26 september 2022 opgenomen bij het plan. In deze inventarisatie is de conditie, stabiliteit en structuur van de boom en de toekomstverwachting van de boom in beeld gebracht. Het onderzoek is in september 2022 uitgevoerd. Het toetsingskader is sindsdien niet gewijzigd. Na overdracht van het gebied aan de gemeente worden de bomen opnieuw geïnspecteerd. Het uitvoeren van een nieuw onderzoek leidt niet tot een aangepaste conclusie.

Rondom het plangebied zijn in totaal 29 bomen aanwezig, zie figuur 5.4. Deze bomen variëren sterk in grootte en leeftijd. Tijdens de inventarisatie is onder andere gekeken naar boomsoort, stam- en kroon diameter, conditie en kleur. En mechanische aspecten zoals scheuren, scheefstand etc. Aan de hand van deze gegevens is de toekomstverwachting per boom bepaald.

Uit de inventarisatie blijkt dat er 18 bomen een hoge toekomstverwachting hebben. Het gaat hierbij om de volgende nummers; 1, 2, 3, 6, 7, 8, 9, 10, 13, 16, 17, 18, 20, 22, 24, 25, 26 en 28. Dat betekent dat er op dit moment geen belemmeringen voor een duurzame ontwikkeling van de bomen zijn.

Bij 6 bomen is de toekomstverwachting middellang. Het gaat hierbij om de bomen met nummers 11, 15, 19, 21, 23 en 27. Hieronder vallen 2 scheve abelen in de nabijheid van de te realiseren brug, nummer 23 en 27. De exacte locatie van de brug zal bij de uitwerking van dit plan worden bepaald.

Vijf bomen hebben een lage toekomstverwachting en dus is behoud van deze bomen over het algemeen niet zinvol. Het gaat hierbij om de bomen met nummers 4, 5, 12, 14 en 29.

Om aan de algemene zorgplicht te voldoen dien je als boomeigenaar regulier en regelmatig onderhoud te laten plaatsvinden aan de bomen.

In overleg met de gemeentelijke boombeheerder en de boomadviseur die het onderzoek naar de conditie van de bomen heeft gedaan is nog eens specifiek naar de mogelijkheden van behoud van de drie Prunussen langs het hekwerk gekeken. Uit het boomonderzoek is gebleken dat deze bomen zijn aangetast door zwam. Dit is de voornaamste reden dat deze bomen zijn beoordeeld met een onvoldoende conditie en waarom is voorgesteld deze te rooien.

Om de bomen (zo lang mogelijk) te kunnen behouden worden de volgende maatregelen voorgesteld:

- Op het moment dat de bomen in gemeentelijk beheer komen worden deze opnieuw beoordeeld.
- Met de herinrichting zal de (ondergrondse) groeiplaats van de bomen nader worden onderzocht en waar mogelijk worden verbeterd.
- Tijdens de bouw worden voor alle bomen, waaronder deze drie, beschermende maatregelen genomen, zoals gebruikelijk en vastgelegd in gemeentelijk bomenbeleid.
- Mocht een boom in de toekomst toch in conditie merkbaar achteruitgaan en als deze een gevaar vormt voor de veiligheid dan zal deze alsnog gerooid worden.

Daarnaast zijn er enkele minder levensvatbare bomen op het voorplein. Na overdracht van het gebied aan de gemeente worden de bomen opnieuw geïnspecteerd. Het doel is deze bomen zo lang mogelijk in stand te houden. Als door gebrek aan onder- of bovengrondse groeiruimte een boom niet geplant kan worden, wordt gezocht naar een alternatieve locatie. Bij voorkeur elders in of nabij het plangebied.

Nieuwe bomen

In en rondom het plangebied worden nieuwe bomen geplant. In totaal worden er minimaal 36 bomen toegevoegd binnen het plangebied. Met deze toevoeging wordt ruimschoots aan het bomenbeleid van de gemeente Utrecht voldaan.

Indien bomen verwijderd moeten worden voor de realisatie van de brug blijft te allen tijde de herplantplicht zoals benoemd in paragraaf 2.3.2.3.3 gelden.

Conclusie

Het aspect bomen vormt geen belemmering voor het plan.

5.13 Water en klimaatadaptatie

Door de nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen kan het functioneren van het watersysteem worden beïnvloed en onder druk komen te staan. In een waterparagraaf wordt een ruimtelijke motivering gegeven van de huidige en toekomstige waterhuishoudkundige situatie, de 'weg van het waterbelang'. Door in een vroeg stadium de weging van het waterbelang mee te nemen in de planontwikkeling en af te stemmen met de waterbeheerder(s) wordt voorkomen dat door een ruimtelijke ontwikkeling de kansen voor de waterhuishouding niet worden benut en de bedreigingen niet worden herkend.

Door de bestaande (geo)hydrologische situatie en randvoorwaarden, de geplande ontwikkeling en de ruimtelijke consequenties ten aanzien van de waterhuishouding te analyseren, kan het streven naar een duurzaam en robuust watersysteem tijdig in het ontwerpproces worden geïntegreerd.

De waterparagraaf is opgesteld ter verantwoording en afsluiting van de weging van het waterbelang voor de herinrichting van het gebied in de gemeente Utrecht.

Kader

In het algemeen is het beleid van het Rijk, de provincie Utrecht, de gemeente Utrecht en het waterschap HDSR gericht op een duurzaam en robuust waterbeheer. Bij ruimtelijke ontwikkelingen worden (indien doelmatig) de waterkwaliteitstrits 'gescheiden inzamelen-gescheiden afvoeren-gescheiden verwerken' en de waterkwantiteitstrits 'water vasthouden-bergen-vertraagd afvoeren' gehanteerd. Dit beleid is per overheidsniveau in de onderstaande beleidsdocumenten verankerd:

- Europese richtlijn: EU 2024-3019 inzake de behandeling van stedelijk afvalwater; Kaderrichtlijn Water (KRW);
- Rijksbeleid: Nationaal Waterplan, Deltaplan Ruimtelijke adaptatie, Delta-aanpak waterkwaliteit, WB21, NBW, Omgevingswet, Richtlijnen Vaarwegen, etc.;
- Provinciale Omgevingsvisie;
- Provinciale Omgevingsverordening;
- Gemeentelijk beleid: Omgevingsplan, de visie Water en Riolering, de visie Klimaatadaptatie en de beleidsnota Stadswater;
- Waterschapsbeleid HDSR: Waterbeheerprogramma 2022-2027 'Stroomopwaarts,

klimatebestendig en duurzaam', de Waterschapsverordening, Onderhoudsverordening, Profielenlegger en Onderhoudslegger.

In deze waterparagraaf zijn het beleid, de richtlijnen en de uitgangspunten uit bovengenoemde beleidsdocumenten verder uitgewerkt en toegepast op het plangebied.

De ambitie van de gemeente Utrecht is het gezond houden, robuust maken en toekomstbestendig maken van het water- en rioleringsstelsel, voor iedereen. Daarbij wordt bijgedragen aan de volgende opgaven voor de stad:

- De basis op orde, door het borgen van een robuust water- en rioleringsstelsel.
- Het realiseren van een toekomstbestendige stad via een klimatebestendig en circulair water- en rioleringsstelsel.
- Het realiseren van een gezonde leefomgeving en een gezond water- en rioleringsstelsel voor zowel mens, plant als dier.

Oppervlaktewaterkwaliteit

De gemeente streeft in overeenstemming met het beleid van de Europese Kaderrichtlijn Water samen met de waterbeheerder naar een goede ecologische en chemische kwaliteit van het oppervlaktewater. Dit betekent dat de waterkwaliteit veerkrachtig is, ook bij extreem weer en lange termijn klimateffecten. Dit sluit aan bij de ambitie vastgesteld door de Gemeente Utrecht in regionaal verband (regionaal afvalwaterketen beleid, 2014). Deze zegt dat de waterkwaliteit van bestaand en nieuw te realiseren open water moet voldoen aan het streefbeeld zichtbaar.

Huishoudelijk afvalwater en bedrijfsafvalwater

Het ontstaan van afvalwater wordt zoveel mogelijk voorkomen of beperkt. Als afvalwater toch ontstaat, wordt het zo min mogelijk verontreinigd. Afvalwaterstromen worden daarom gescheiden gehouden, behalve als door het samenvoegen van de stromen de verwerking geen problemen ondervindt.

Binnen de bebouwde kom moet huishoudelijk afvalwater op de riolering worden geloosd. Ook bedrijfsafvalwater wordt op deze manier ingezameld, tenzij dit ten koste gaat van het doelmatig functioneren van de riolering of de rioolwaterzuivering. In dat geval moet de eigenaar zelf de behandeling van het afvalwater verzorgen.

Hemelwater

Een combinatie van groen, water, slimme kavelinrichting en ontwerp van de toekomstige gebouwen kan ingezet worden om wateroverlast en calamiteiten in de toekomst te voorkomen. Het gebied moet zo ingericht worden dat zelfs bij een zeer extreme regenbui er geen schade optreedt. Het Rijk, waterschap en de gemeente stellen hier de onderstaande eisen aan.

Klimatedoelen Wet Milieubeheer

Om de klimatedoelen te behalen, is in de Wet Milieubeheer in artikel 10.29a ingegaan op de voorkeursvolgorde hoe met hemelwater om te gaan. In de weging van het waterbelang is dit op het projectgebied toegepast en geconcretiseerd. De voorkeursvolgorde voor de verwerking van hemelwater is:

1. Vasthouden en nuttig gebruiken (geen lozing);
2. Infiltratie op de bodem (bovengronds via het groen);
3. Infiltratie in de bodem (ondergronds);
4. Directe lozing in het oppervlaktewater;
5. Lozing in een hemelwaterstelsel;
6. Wanneer het redelijkerwijs niet mogelijk is om gebruik te maken van bovenstaande lozingsroutes: afvoer naar rioolwaterzuivering.

Waterschapsbeleid

- Bij ruimtelijke ontwikkelingen is de wateropgave en de benodigde watercompensatie afhankelijk van de aard en omvang van de toename aan verhard, afvoerend oppervlak en van de omgang met het hemelwater.
- Toename van verhard oppervlak moet worden gecompenseerd in de vorm van nieuw aan te leggen oppervlaktewater met een minimaal oppervlak binnen het peilgebied.

HDSR: Bij een toename van het verhard oppervlak van minimaal 500 m² dan geldt de eis: 15% oppervlaktewater in het plangebied ten opzichte van het toegenomen verhard oppervlak of een

gelijkwaardige waterbergingsvoorziening van 45 mm ten opzichte van het toegenomen verhard oppervlak.

- Bij voorkeur moet 100%, maar minimaal 90% van de jaarlijkse neerslag over het totaal verhard oppervlak opgevangen en geïnfiltreerd worden in de bodem (stap 1 tot en met 3 van de voorkeursvolgorde). Dat kan bereikt worden met minimaal 15 mm waterberging ten opzichte van het verharde oppervlak binnen het plangebied. Het terrein is zodanig ingericht dat het water de bergingsvoorziening kan bereiken. De waterberging moet na minimaal 10 en maximaal 48 uur weer volledig beschikbaar zijn voor nieuwe buien.

Rechtstreekse afvoer van hemelwater naar oppervlaktewater is vergunning- of meldingsplichtig in het kader van de Omgevingswet. Om vervuiling van afstromend hemelwater en verslechtering van de waterkwaliteit te voorkomen, is het niet toegestaan om uitlopende bouwmaterialen (zoals zink, lood en koper) zonder CE-Markering toe te passen voor dak, dakgoot en regenpijp als het hemelwater vanaf deze oppervlakken direct afvoert naar het oppervlaktewater.

Uitgangspunten in de Visie Water en Riolering

- Vuil water en schoon regenwater worden zoveel mogelijk gescheiden afgevoerd.
- Regenwater wordt zoveel mogelijk vastgehouden op de plek waar het valt.
- Als het water wordt afgevoerd dan gebeurt dit zichtbaar over het oppervlak. Is dit niet mogelijk dan pas kan het hemelwater ondergronds worden afgevoerd.
- Bij buien tot 20 mm in een uur kan de ruimte gebruikt worden zoals die bedoeld is. Met andere woorden: geen water op straat.
- Het gebied moet zo ingericht worden dat zelfs bij een zeer extreme regenbui geen schade optreedt. Hieraan wordt voldaan, als een extreme bui van 80 mm in één uur, verwerkt kan worden zonder dat schade optreedt door instromend regenwater in gebouwen, vitale infrastructuur of nutsvoorzieningen. Ook treden er geen gezond- en veiligheidsrisico's op, zoals bijvoorbeeld door opdrijvende putdeksels of (verdund) afvalwater op straat.
- Wegen, parkeerplaatsen, pleinen en groenvoorzieningen kunnen bijdragen aan tijdelijke waterberging bij extreme regenval. Aandachtspunten hierbij zijn de profilering van het terrein en hoogteligging. Er moet dus gezorgd worden voor voldoende hoogteverschil tussen vloer- en wegpeilen: het vloerpeil van panden ligt minimaal 15 cm boven het straatpeil.
- Regenwater mag niet langer dan 3 uur na het einde van een bui op straat blijven staan.
- De huidige situatie mag niet verslechteren.

Grondwater

Bij nieuwbouw mag de bestaande geohydrologische situatie niet wijzigen. De grondwaterstanden mogen niet negatief worden beïnvloed (geen grondwaterstandverlaging).

Verhoging van de grondwaterstand is wel toegestaan voor zover dit aan de grond gegeven bestemming waar de grondwaterstand wordt verhoogd deze niet wordt belemmerd.

Het is de verantwoordelijkheid van de perceeleigenaar dat een hoge of een lage grondwaterstand geen problemen veroorzaakt op het perceel. Uitgangspunt hiervoor zijn de Representatieve Hoge en Lage Grondwaterstand (RHG/RLG).

Minimaal 90% van de jaarlijkse neerslag infiltreert in de bodem (zie paragraaf Hemelwater). Het doel is enerzijds het in stand houden van de huidige geohydrologische situatie, anderzijds het voorkomen van verdroging door klimaatverandering.

Onttrekking en lozing van grondwater

Tijdelijke onttrekking van grondwater tijdens de bouwfase is in veel gevallen vergunningplichtig, evenals tijdelijke lozing van bemalingswater op het oppervlaktewater. Nader onderzoek naar de kwantiteit en kwaliteit van het grondwater is noodzakelijk om na te gaan of er een vergunning nodig is om overtollig water te onttrekken en af te voeren.

Voor alle onderbemalingen, bronneringen en andere grondwateronttrekkingen moet een vergunning worden aangevraagd via het omgevingsloket. Als de grondwateronttrekking bij deze criteria onder de grenswaarden blijft, kan volstaan worden met een melding. Een (tijdelijke) lozing van grondwater op de openbare riolering is niet toegestaan, tenzij bij Algemene maatregel van bestuur (lozingsbesluiten) of bij maatwerkvoorschrift als bedoeld in de Wet Milieubeheer anders is bepaald.

Werkzaamheden in of aan watergangen, waterkeringen en beschermingszones

Voor het dempen en graven, aanleggen van vlonders en steigers, bouwen in en langs water en uitvoeren van HDD boringen onder watergangen, waterkeringen, kunstwerken en peilscheidingen door, is een watervergunning van de beheerder(s) (HDSR/Rijkswaterstaat) noodzakelijk. Alle

wateraspecten worden in de watervergunning geregeld.

Hittestress

Hittestress wordt vooral bepaald door de gevoelstemperatuur. Dit is, naast luchttemperatuur, gebaseerd op factoren zoals luchtvochtigheid, de aanwezigheid van wind en de straling van de zon en omliggende gebouwen. Om hittestress tegen te gaan kan worden ingezet op de volgende maatregelen:

- Inzetten op het creëren van koele plekken met een lage gevoelstemperatuur en looproutes met schaduw, bij voorkeur door bomen, zo min mogelijk verhard (groen tenzij), het aanleggen van groene gevels en daken en bewegend water (fontein).
- Streven naar een stadsbreed percentage groen van minimaal 40%. Hierdoor is er voldoende mogelijkheid voor verdamping door bomen en groen en het vasthouden van water.
- Uitgangspunt is dat iedere woning binnen 200 meter loopafstand over een koele groene plek van minimaal 200 m² moet kunnen beschikken. Daarnaast moet je in iedere straat op een hete dag in de schaduw (bij voorkeur door bomen) kunnen lopen.
- Op de belangrijkste looproutes moet er op het heetst van de dag 40% schaduw aanwezig zijn en in overige loopgebieden is er op het heetst van de dag 30% schaduw. Zo blijven essentiële functies in de stad voor iedereen beschikbaar.
- Om hittestress in gebouwen te voorkomen moet het gebouw zo worden gebouwd, dat gevels koel blijven, een goede ventilatie in het gebouw aanwezig is en in de zomer geen directe zoninval optreedt.

Overstromingsrisico (invulling artikel 2.16 Omgevingsverordening Provincie Utrecht)

Bij een dijkdoorbraak van de Lekdijk tussen Wijk bij Duurstede en Amerongen blijven in Utrecht alleen de binnenstad en de kern van Vleuten droog. In het grootste gedeelte van de gemeente komt tot een halve meter water te staan. In de laaggelegen gebieden Papendorp en Rijnenburg kan het water zelfs tot twee meter stijgen. Verder komen evacuatielroutes als de A2, A12, A27 en A28 deels onder water te staan. Bij een dreigende doorbraak is het gemeentelijke beleid om de inwoners van Utrecht preventief te evacueren. Om preventieve evacuatie mogelijk te maken zijn geen maatregelen binnen de reikwijdte van het Omgevingsplan nodig.

Plangebied

De planontwikkeling aan het Wolvenplein leidt tot een afname van het verhard oppervlak. Daarom is er voor deze ontwikkeling geen weging van het waterbelang nodig van het HDSR (voormalig watertoets). Wel moet er een waterhuishoudkundig plan worden opgesteld en moet bekeken worden of er een toets moet worden gedaan of de riolering het afvalwater dat vrijkomt kan verwerken:

Afvalwater

Het Wolvenplein is jaren in gebruik geweest als gevangenis. Er is een riolering aanwezig die nog steeds gebruikt kan worden. Er is een concept terrein riolering opzet. Deze tekening is opgenomen in Bijlage 18 Terrein rioleringopzet 15 november 2022. Verder is er een tekening met de sanitaitechnische installaties opgenomen in Bijlage 19 Sanitaitechnische installaties terreintekening 27 juni 2025.

Hemelwater

Hemelwater op paden en andere verharding wordt afgevoerd naar het groen, het hemelwater van de gebouwen wordt afgekoppeld via een voorzuivering (wadi) geïnfiltreerd en indien nodig afgevoerd naar het oppervlaktewater. Het eventueel gebruiken van de voormalige reinwaterkelders op het terrein om water te bufferen moet bij het opstellen van het hemelwaterplan uitgewerkt worden.

Klimaatadaptatie

Er wordt bijzondere aandacht besteed aan klimaatadaptatie. Dat betekent dat er gezorgd wordt dat het gebied genoeg verkoeling heeft door bomen en ander groen op warme dagen; dat het gebied genoeg water kan verwerken bij extreme regenbuien (zonder dat de straten onderlopen); dat zoveel mogelijk regenwater wordt vastgehouden t.b.v. infiltratie of hergebruik om droogte te voorkomen en dat er genoeg schaduwrijke plekken zijn.

- Het hemelwater van de gebouwen wordt afgekoppeld en via een voorzuivering (wadi) geïnfiltreerd en indien nodig afgevoerd naar het oppervlaktewater of het hemelwaterriool. Onder voorwaarde dat de hemelwaterafvoer zoveel mogelijk zonder uitlogende materialen wordt vormgegeven en dat op de nieuwe gebouwen geen uitloegbare materialen worden toegepast;
- Een extreme bui van 80mm in één uur kan worden verwerkt zonder schade aan gebouwen of

hinder op vitale infrastructuur. Hiervoor kan tijdelijk 80 mm hemelwater, gerekend over het totale oppervlak van het project, vastgehouden worden voordat het vertraagd afgevoerd wordt.

- De ondergrond kan fungeren als spons, waardoor minimaal 90% van de jaarlijkse neerslag wordt vastgehouden in het gebied waar het valt. Dat betekent dat minimaal 15 mm hemelwater per m² verhard oppervlak (incl. daken) vastgehouden kan worden t.b.v. infiltratie;
- we streven voor iedereen naar een koele, groene verblijfsplek van minimaal 200 m² op korte afstand (200 meter) van een gebouw/ woning;
- Het project wordt ingericht op basis van het principe "Groen, tenzij ..." en draagt bij aan 40% groenbedekking (incl. boomkronen en groen daken) in elke buurt als ondergrens voor het klimaatbestendig maken van de stad: binnen de grenzen van het project is tenminste 40% van het projectgebied groen ingericht (daken+maaiveld);
- Het project draagt bij aan de ambitie voor realisatie van 40% schaduw op doorgaande fiets- en wandelroutes en 30% schaduw op overige routes in de stad bij voorkeur door bomen. Op de voetgangersroute van/naar de brug is op de heetste dagen tenminste 30% van het oppervlak beschaduwed;
- Voorplein en hoven worden vergaand vergroend ten opzichte van de huidige situatie. Daarmee ontstaat ruimte voor flora en fauna en waterinfiltratie. Dit draagt tevens bij aan vermindering van hittestress en stimuleert bewegen;

Bestaande situatie



Figuur 5.7 Plangebied

Het plangebied bestaat waterhuishoudkundig gezien uit drie verschillende onderdelen:

- A. De voormalige gevangenis en haar directe omgeving
- B. Een deel van het oppervlaktewater van de Stadsbuitengracht
- C. Een deel van de openbare ruimte aan de Wittevrouwensingel

Het plangebied kenmerkt zich door haar cultuurhistorische waarde, die zowel in de ruimtelijke structuren als in de bouwwerken zichtbaar is.

Het gehele plangebied is 17.800 m² of 1,78 ha groot. Onderdeel A (Gevangenisterrein) is 12.040 m², onderdeel B (Oppervlaktewater) is 3.746 m² en onderdeel C (Wittevrouwensingel) is 2.014 m² groot.

In de omgeving zijn geen bijzondere belemmeringen op basis van de waterschapsverordening, zoals onderhoudsstroken of waterkeringen.

Beoogde situatie



Figuur 5.8 Planvoornemen

Onderdeel A, het gevangensterrein



Figuur 5.9 Gevangensterrein

Beoogd is om de cultuurhistorisch waardevolle bebouwing binnen het gevangensterrein in stand te houden en nieuwe functies erin mogelijk te maken. Op beperkte schaal vindt sloop-nieuwbouw plaats binnen het gevangensterrein. Het hemelwater dat in de bestaande situatie op het terrein valt, wordt grotendeels afgevoerd naar het omliggende oppervlaktewater. Een klein deel wordt afgevoerd naar de openbare riolering, die als gemengd stelsel is uitgevoerd. Beoogd is om het verhard oppervlak binnen het gevangensterrein te verkleinen, met name door terreinverhardingen weg te nemen.

Waterhuishoudkundig is het bijzondere maaiveldverloop relevant. Het maaiveld is nabij enkele gevels zeer laag in vergelijking tot de rest van het terrein en de verwachte grondwaterstanden. Vanwege de cultuurhistorische waarde van bouwwerken en terrein wordt beoogd dit bijzondere maaiveldverloop in stand te houden.

Water infiltreren in de ondergrond vormt vanwege de cultuurhistorische waarde van de bouwwerken en de beperkte ontwateringsdiepte een risico. Water infiltreren kan immers de grondwaterstanden verhogen. Op deze plek kan een verhoging van de grondwaterstand tot schade aan de cultuurhistorisch waardevolle bouwwerken leiden. Hemelwater bergen is hier vanwege de beperkte mogelijkheden, de archeologische risico's, het beperkte waterhuishoudkundige nut en de risico's voor de cultuurhistorische waarden in de omgeving niet verstandig. Dit geldt ook voor het aanleggen

of uitbreiden van oppervlaktewater.



Figuur 5.10 Hittestress

Alhoewel op deze punten slechts beperkt gevolg wordt gegeven aan de uitgangspunten zoals benoemd in de relevante beleidsstukken van gemeente en waterschap, zijn de consequenties hiervan voor het watersysteem nihil. Daardoor wordt het redelijk geacht om geen infiltratie naar de bodem, geen waterberging en geen uitbreiding van oppervlaktewater ten behoeve van het gevangenisterrein aan te leggen. Eventueel aanwezige reinwaterkelders kunnen gebruikt worden om hemelwater op te slaan voor nuttig gebruik.

Beoogd is om het terrein te vergroenen. De impact daarvan op de grondwaterstanden is naar verwachting klein. Daarom is vergroenen mogelijk zonder grote risico's voor de cultuurhistorisch waardevolle bebouwing.

Binnen de muren: het deel van het gevangenisterrein dat geen openbare ruimte wordt; het gedeelte binnen de gevangenismuren.

Door de terreinriolering voor hemelwater binnen de muren te herontwerpen en zo nodig aan te passen of te vervangen is het mogelijk om de risico's met betrekking tot hevige neerslag in de toekomst te beperken. Daardoor wordt het ook mogelijk om de beperkte hoeveelheid hemelwater die in de bestaande situatie wordt geloosd op de openbare riolering in de beoogde situatie te lozen op het oppervlaktewater.

Door ook de terreinriolering voor de afvoer van huishoudelijk afvalwater binnen de muren opnieuw te ontwerpen en zo nodig aan te passen of te vervangen, wordt het mogelijk om te voldoen aan de bepalingen in het Omgevingsplan en het Besluit Bouwwerken Leefomgeving (inclusief NEN-3215) met betrekking tot de afvoer van huishoudelijk afvalwater.

Buiten de muren: het deel van het gevangenisterrein dat openbare ruimte wordt; het gedeelte buiten de gevangenismuren.

Door de waterhuishoudkundige inrichting buiten de muren te voorzien van een afvoermogelijkheid naar het oppervlaktewater kan infiltratie van hemelwater naar de bodem beperkt blijven. Daardoor kan grondwateroverlast binnen de muren worden voorkomen. De afvoermogelijkheid kan afhankelijk van de nadere uitwerking bovengronds of ondergronds uitgevoerd worden. Wanneer hierbij tevens voorkomen wordt dat water af kan stromen in andere richtingen wordt ook bij hevige neerslag wateroverlast in de omgeving voorkomen. Het terrein buiten de muren is beoogd om zodanig te vergroenen dat deze als koele, groene verblijfsplek voor de omgeving kan dienen. Als onderdeel van deze vergroening wordt ook de oeverzone van de Stadsbuitengracht ecologisch interessanter gemaakt.

Onderdeel B, het oppervlaktewater

In dit gebied is beoogd om een voetgangersbrug aan te leggen. Het hemelwater dat hierop valt kan op het oppervlaktewater geloosd worden. Het aanleggen of uitbreiden van oppervlaktewater is vanwege het beperkte oppervlak, de beperkte mogelijkheden, het beperkte waterhuishoudkundige nut en de cultuurhistorische en archeologische waarden in de omgeving niet verstandig. Dit geldt ook voor het aanleggen of uitbreiden van oppervlaktewater. Alhoewel op dit punt slechts beperkt gevolg wordt gegeven aan de uitgangspunten zoals benoemd in de relevante beleidsstukken van gemeente en waterschap, zijn de consequenties hiervan voor het watersysteem nihil. Daardoor wordt het redelijk geacht om geen waterberging of uitbreiding van oppervlaktewater ten behoeve van de voetgangersbrug aan te leggen. Ten behoeve van de aanleg van de brug is een vergunning op basis van de waterschapsverordening nodig. Wanneer in de nadere uitwerking van de brug voldoende rekening wordt gehouden met de impact op het watersysteem is het voorstelbaar dat de brug binnen de bepalingen van de waterschapsverordening gerealiseerd kan worden.

Onderdeel C, de Wittevouwensingel

In dit gebied is slechts beoogd om beperkte aanpassingen aan de weginrichting te doen, om aansluiting op de voetgangersbrug mogelijk te maken. Hemelwater bergen is vanwege het beperkte oppervlak van de aanpassingen, de beperkte mogelijkheden, het beperkte waterhuishoudkundige nut en de risico's met betrekking tot de archeologische en cultuurhistorische waarden in de omgeving niet verstandig. Dit geldt ook voor het aanleggen of uitbreiden van oppervlaktewater. Alhoewel op dit punt slechts beperkt gevolg wordt gegeven aan de uitgangspunten zoals benoemd in de relevante beleidsstukken van gemeente en waterschap, zijn de consequenties hiervan voor het watersysteem en het rioolstelsel nihil. Daardoor wordt het redelijk geacht om geen waterberging of uitbreiding van oppervlaktewater ten behoeve van de aanpassingen aan de weginrichting aan te leggen.

Overstromingsrisico

Om bij nieuw te realiseren objecten en gebieden rekening te houden met overstromingen, is het noodzakelijk de kenmerken van een overstroming voor de beoogde locatie goed in beeld te hebben. Het plangebied ligt in een gebied dat in de Omgevingsverordening provincie Utrecht aangemerkt is als 'overstroombaar gebied' en is binnendijs gelegen.

Overstroombaar gebied



Met deze planontwikkeling worden meerdere functies mogelijk gemaakt, namelijk een hotel, tijdelijk verblijf (short-stay), horeca, wonen, werken en een buurtvoorziening. De realisatie van deze functies wordt volgens de handreiking niet gecategoriseerd onder kwetsbare en vitale objecten. Het betreft voornamelijk voorzieningen en woningen voor zelfredzame mensen. Het plangebied loopt bij een doorbraak relatief snel onder water met een verwachte waterdiepte van 0,2 tot 0,5 meter.

Ambtelijke reactie Waterschap HDSR

Alhoewel de hierboven omschreven oplossingsrichting past binnen de bepalingen van de waterschapsverordening betreuren wij dat in de omschreven oplossingsrichting geen ruimte is gevonden voor hemelwaterberging en hemelwaterinfiltratie. Wij roepen graag op om in de nadere uitwerking op zoek te gaan naar mogelijkheden voor hemelwaterberging en hemelwaterinfiltratie.

Conclusie

Het initiatief kan worden gerealiseerd op een wijze die past binnen de geldende regelgeving op het vlak van water.

5.14 Archeologie

Kader

In 1992 heeft Nederland het Europese Verdrag van Malta ondertekend en in 1998 geratificeerd. Doel van dit verdrag is een betere bescherming van het Europese archeologische erfgoed door een structurele inpassing van de archeologie in ruimtelijke ordeningstrajecten. Een van de belangrijkste uitgangspunten van het Verdrag van Malta is dat archeologische waarden zoveel mogelijk in de bodem bewaard moeten blijven. Alleen als dat niet kan, is behoud door middel van opgraven en bewaren in depot een optie. Een ander uitgangspunt is dat het onderzoek naar de aanwezigheid van archeologische waarden in een zo vroeg mogelijk stadium moet plaatsvinden, zodat hiermee bij de planontwikkeling rekening gehouden kan worden. Een derde uitgangspunt is het 'de verstoorder betaalt principe'. Alle kosten die samenhangen met archeologisch onderzoek moeten worden betaald door de initiatiefnemer van de geplande bodemingrepen. Ten slotte richt het Verdrag van Malta zich tevens op een toename van kennis, herkenbaarheid en beleefbaarheid van het archeologische erfgoed.

De Erfgoedwet heeft betrekking op archeologie op het land en onder water. Samen met de toekomstige Omgevingswet maakt de Erfgoedwet een integrale bescherming van ons cultureel erfgoed mogelijk. Op grond van Hoofdstuk 9 Overgangsrecht blijft artikel 38a van de Monumentenwet 1988 van toepassing tot inwerkingtreding van de Omgevingswet. Artikel 38a schrijft voor dat in een bestemmingsplan rekening moet worden gehouden met in de grond te aanwezige dan wel te verwachten archeologische resten.

Het omgevingsplan van de gemeente Utrecht

In het omgevingsplan zijn regels voor de bescherming van archeologie opgenomen in het hoofdstuk grondwerk. Met grondwerk worden de activiteiten die de bodem verstoren bedoeld.

Op basis van onderzoek heeft de gemeente vastgesteld hoe groot de kans is dat op een locatie archeologische resten gevonden kunnen worden. Op basis van de trefkans is aan locaties een verwachtingswaarde toegekend. Een locatie met een grote trefkans heeft verwachtingswaarde WA1, een locatie met de laagste trefkans heeft verwachtingswaarde WA6. Op een locaties waar de trefkans zeer klein is of waar bekend is dat er geen archeologisch resten zijn op een locatie, is geen verwachtingswaarde opgenomen en gelden dus ook geen regels. De locaties met de diverse archeologische verwachtingswaarde zijn zo in het omgevingsplan opgenomen, dat bij een klik op de kaart zichtbaar is of er een waarde geldt, welke waarde dat dan is en welke regel van toepassing is.

Archeologie

Door Transect is een archeologisch vooronderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is als Bijlage 20 Transect-rapport 5211 Archeologisch onderzoek 8 mei 2025 opgenomen bij het plan. Dit vooronderzoek bestaat uit een inventariserend veldonderzoek (IVO), verkennende fase. Het doel van het onderzoek is het toetsen en vaststellen van de archeologische verwachting van het gebied. Het archeologisch vooronderzoek is opgedeeld in 5 verschillende deelgebieden, zie figuur 5.7. Uit het onderzoek wordt het volgende geconcludeerd.

Deelgebied 1

In deelgebied 1 zijn graafwerkzaamheden tot 100 cm -Mv gepland. Aangezien de moderne verstoring tot een diepte van 145-150 cm -Mv reikt en daaronder een grachtdemping gevonden is, is de verwachting dat de aanleg van een brughoofd voor de voetgangersbrug hier niet tot verstoringen leidt.

Deelgebied 2

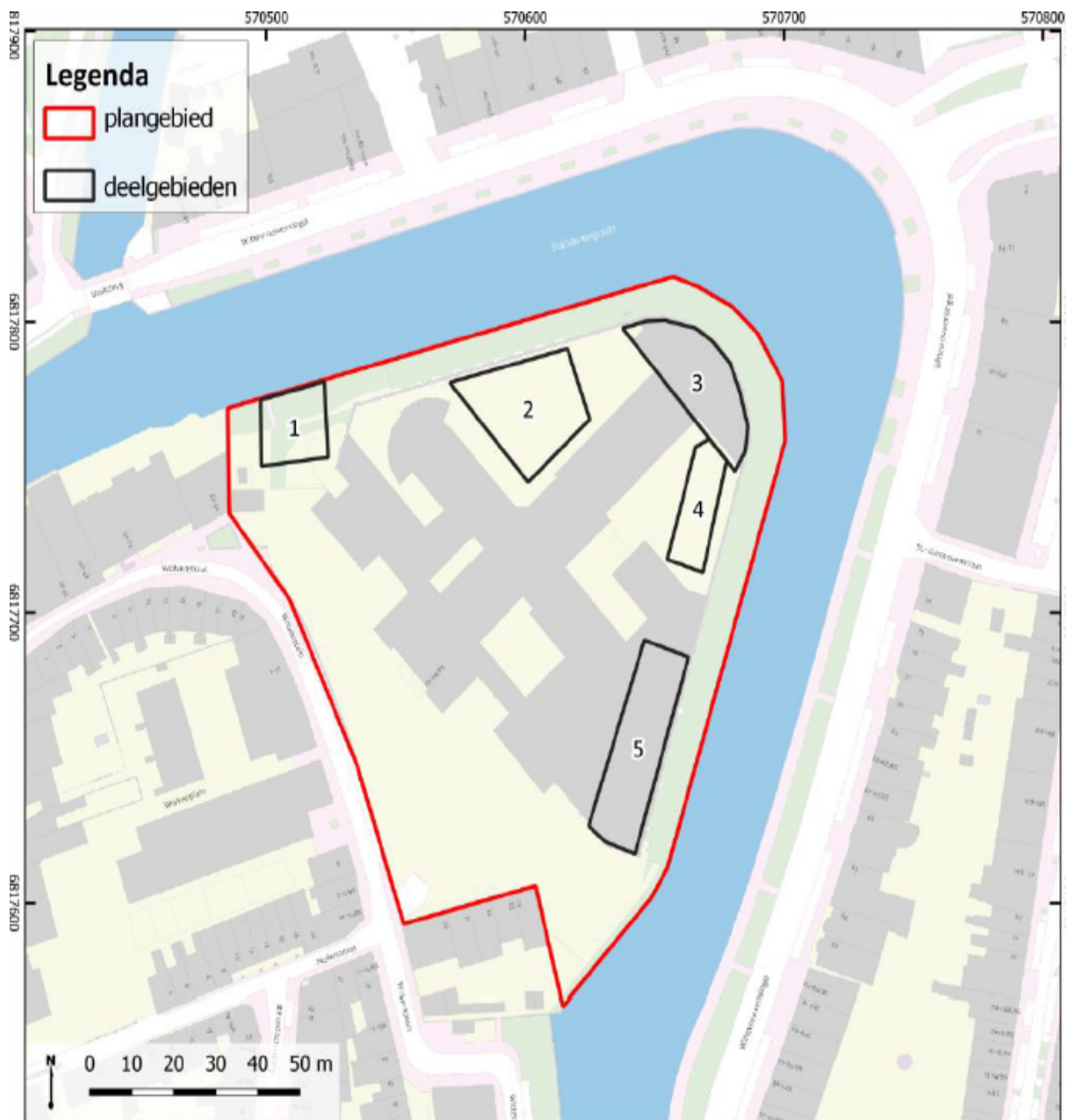
In deelgebied 2 wordt tot een diepte van 450 cm -Mv gegraven. Met deze diepte wordt door het gehele historische ophogingspakket gegraven. Daarbij zullen historische elementen in dit pakket worden aangetast, waaronder mogelijk de verwachte aarden wallen van het bolwerk in dit deelgebied (vanaf 60-110 cm -Mv)

Deelgebied 3 en 4

In Deelgebied 3 en 4 zullen de archeologische lagen ook doorgraven worden (tot 180 cm -Mv). De historischarcheologisch relevante lagen bevinden zich in Deelgebied 3 en 4 respectievelijk direct onder de vloer en vanaf 40-45 cm -Mv.

Deelgebied 5

In deelgebied 5 wordt de expeditiegang eerst gesloopt, waarna het maaiveld tot een diepte van 80 cm -Mv verlaagd wordt. De puin- en ophooglagen suggereren dat hier mogelijk ook oudere elementen aanwezig kunnen zijn, waaronder historische resten van het bolwerk.



Figuur 5.7 Ligging van de deelgebieden

Advies

Geadviseerd wordt om voor deelgebied 1 geen archeologisch vervolgonderzoek uit te voeren, gezien de graafwerkzaamheden binnen 100 cm -Mv blijven. De kans op verstering van een vindplaats met het oog op de voorgenomen bodemingrepen is dan beperkt. Wel blijft voor bodemingrepen die dieper reiken dan 100 cm -Mv een onderzoekspllicht bestaan.

In de andere deelgebieden worden archeologische resten verstoord, met name resten die een relatie hebben met het bolwerk. Geadviseerd wordt om een vervolgonderzoek uit te voeren om eventueel aanwezige resten als onderdeel van het bolwerk of, zoals in deelgebied 4, mogelijk oudere resten, te documenteren alvorens deze vernietigd worden. Dit kan worden gedaan door middel van archeologische begeleiding, ingegeven door het ruimtegebrek en beperkte toegang van de locaties. Hierbij moet een Programma van Eisen (PVE) en een Plan van Aanpak (PVA) worden opgesteld, waarin de wijze van onderzoek en documentatie wordt vastgesteld. Deze dienen ter goedkeuring te worden voorgelegd aan de bevoegde overheid.

In overleg tussen projectontwikkelaar en gemeente zal bekeken worden hoe verder omgegaan wordt voor of tijdens de bouw met de archeologische waarden. In plaats van een archeologische begeleiding van de graafwerkzaamheden kan het archeologisch onderzoek mogelijk voorafgaand aan de viciële technische werkzaamheden plaatsvinden. Ook zal nadere informatie nog moeten worden

aangeleverd ten aanzien van kabel- en leidingwerkzaamheden en groenvoorzieningen.

Selectiebesluit

De werkzaamheden van deelgebieden 2, 3, 4 en 5 moeten worden onderzocht en gedocumenteerd in de vorm van een archeologische begeleiding. Indien gewenst kan dit ook vooraf onderzocht en gedocumenteerd in de vorm van een opgraving. Mochten er bij deelgebied 1 toch onverwachts wel archeologische resten tevoorschijn komen, dan moeten deze ook worden gedocumenteerd.

Voor verdere kabels en leidingwerkzaamheden, aanleg groen moeten de werkzaamheden als deze definitief zijn nog ter beoordeling worden voorgelegd. Dit moet gebeuren voor de aanvraag voor de omgevingsvergunning. Als (een deel van) deze werkzaamheden ook begeleid moeten worden kan dit in de voorschriften worden opgenomen.

Dit selectiebesluit zal worden opgenomen in de voorschriften van de omgevingsvergunning voor het grondwerk met aanvullende eisen betreffende PVE, PVA, rapportage en deponering.

Conclusie

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor het plan. Er dient wel een omgevingsvergunning voor het grondwerk te worden aangevraagd, daarnaast dient er nog een archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd.

5.15 Kabels en leidingen

Kader

Bepaalde leidingen moeten vanuit regelgeving of rijksbeleid in het omgevingsplan worden opgenomen. Dit is het geval bij bovengrondse hoogspanningslijnen en buisleidingen. Bij andere leidingen bepaalt het bevoegd gezag of dit wenselijk is. Niet-planologisch relevante leidingen behoeven geen bescherming/regeling in het bestemmingsplan. Deze leidingen (riool(pers)leidingen, leidingen nutsvoorzieningen, drainageleidingen) vervullen uitsluitend een functie voor de aanwezige functies in het gebied (kavelaansluitingen) en kunnen ook zonder planologische regeling worden aangelegd. Deze leidingen zijn aangelegd langs en/of in combinatie met aanwezige infrastructuur.

KLIC

Een KLIC melding is noodzakelijk conform de Wet informatie-uitwisseling bovengrondse en ondergrondse netten en netwerken (Wibon) als er met een machine in de grond wordt gegraven. Deze kan worden gedaan via het kadaster. Alleen planologisch relevante leidingen benoemen vervolgens in het TAM-plan.

Plangebied

Er zijn geen planologisch relevante kabels en leidingen in het plangebied. Het eventueel aanpassen/verleggen van overig aanwezige kabels en leidingen voor deze ontwikkeling is de verantwoordelijkheid van de initiatiefnemer. De KLIC melding kaart is als Bijlage 21 KLIC melding Wolvenplein opgenomen bij het plan.

Conclusie

Het aspect kabels en leidingen vormt geen belemmering voor het plan.

5.16 Kwaliteit van de leefomgeving

Methodiek

Naast geluid, lucht, veiligheid en groen wordt de kwaliteit van de leef- en woonomgeving nog door een aantal andere ruimtelijke aspecten bepaald zoals wind en zon. Wanneer lager wordt gebouwd dan 30 meter, moet een afweging plaats vinden of er een windhinderonderzoek nodig is. Dit is het geval bij beschut gelegen gebouwen met een hoogte van 15 tot 30 meter of bij onbeschut gelegen gebouwen tot 30 meter. Bij gebouwen boven de 30 meter is een windhinderonderzoek nodig. Uit het onderzoek moet blijken of er windhinder of windgevaar ontstaat en welke maatregelen hiertegen genomen kunnen worden.

Bij een bezonningsstudie wordt de bestaande (maximaal toegestane planologische situatie) vergeleken met de nieuwe situatie (maximaal toegestane planologische situatie). Er wordt dan nagegaan of de bebouwing effect heeft op de bezonning van de bestaande bouw en of er bij de nieuwbouw sprake is van voldoende zon om te kunnen spreken van een aanvaardbare fysieke leefomgeving. Hiervoor zijn de volgende dagen van de vier seizoenen van belang:

- december: de dag dat de zon het laagst staat;
- 21 juni: de dag dat de zon het hoogst staat;
- 21 maart: de dag dat de zon op 'half' staat, namelijk precies tussen de stand van 22 december en 21

juni in (zomertijd);

- september: de dag dat de zon op 'half' staat, namelijk precies tussen de stand van 21 juni en 22 december in (wintertijd).

De volgende tijden moeten in ieder geval in de bezonningsstudie terugkomen: 9.00 uur, 12.00 uur, 15.00 uur, 18.00 uur (behalve op 21 december) en 20.00 uur (alleen voor 21 juni).

Hoogbouw en bezonning

Wind en zon zijn elementen die bij hoogbouw van belang zijn. Woningen en openbare ruimten als pleinen en terrassen moeten voldoende licht- en zoninval krijgen willen ze een prettige verblijfskwaliteit hebben. Rond hoogbouw moet vooral voor langzaam verkeer worden voorkomen dat de wind er hinder of gevaar veroorzaakt. Met de bezonningsstudie is nagegaan of de bebouwing effect heeft op de bezonning van de bestaande bouw in de omgeving en of er bij de nieuwbouw sprake is van voldoende zon om te kunnen spreken van een aanvaardbare fysieke leefomgeving.

Plangebied

Voor de plansituatie is een bezonningsstudie uitgevoerd door BiermanHenket. Dit onderzoek is als Bijlage 22 Bezonningsstudie huidige situatie 31 juli 2025 en Bijlage 23 Bezonningsstudie toekomstige situatie 31 juli 2025 opgenomen bij het plan. In de bezonningsstudie is de bestaande situatie vergeleken met de toekomstige situatie. Uit het onderzoek blijkt dat het plan voldoet aan de lichte TNO-norm. Hierbij is de conclusie dat na de realisatie van de nieuwe bebouwing er sprake is van voldoende zon, hierbij wordt gesproken van een aanvaardbare fysieke leefomgeving.

Conclusie

Het aspect kwaliteit van de leefomgeving vormt geen belemmering voor het plan.

5.17 Gezond stedelijk leven

Kader

In paragraaf 2.3.2.3.7 is het gemeentelijke beleid voor een gezond stedelijk leven uiteengezet. In Utrecht streven wij naar gezond stedelijk leven voor iedereen (Ruimtelijke Strategie Utrecht). Vanuit gezondheidsperspectief is de hoofddambitie om gezondheidsverschillen binnen Utrecht te verkleinen (Nota Samen gezondheidsverschillen verkleinen 2024–2027).

Een gezonde leefomgeving van Utrechters is zo ingericht dat Utrechters beschermd zijn tegen negatieve milieufactoren, de fysieke leefomgeving gezonde leefgewoonten ondersteunt en de fysieke leefomgeving sociale kracht versterkt. Hieronder wordt aangegeven op welke manier hier invulling aan is gegeven.

Plangebied

Bescherming tegen negatieve milieufactoren

Het gemeentebestuur vraagt bij nieuwe ontwikkelingen aandacht voor gezonde verstedelijking met als doel een gezond stedelijk leven voor alle Utrechters. Om te zorgen voor een gezonde leefomgeving zijn er 3 pijlers benoemd:

- Gezond leven is gemakkelijk. Belangrijke aandachtspunten hierbij zijn het stimuleren van lopen, fietsen en gezonde voeding;
- De druk op gezondheid is zo laag mogelijk. Dit kan bereikt worden door geen extra autoverkeer te laten ontstaan, geen geluidsoverlast voor de buurt te produceren en door een gezond binnenmilieu en leefomgeving voor de nieuwe bewoners te creëren;
- Mensen voelen zich prettig. Aandacht gaat uit naar voldoende ruimte voor groen, ontmoetingsplekken en beleving. Een belangrijk uitgangspunt daarbij is de 'groen, tenzij' gedachte: straten, pleinen, binnenterreinen, daken en gevels worden zo groen mogelijk ingericht. Ook is kansengelijkheid een belangrijk thema in deze nota. Sociaal ondernemerschap wordt gestimuleerd.

Leefomgeving ondersteunt gezonde leefgewoontes

Voor de mensen die hier straks komen wonen en voor de mensen die er nu al in de buurt wonen, is het belangrijk dat de omgeving uitnodigt tot gezond gedrag, dat de druk op gezondheid (door hitte, geluid en luchtverontreiniging) laag is en dat zij zich er prettig voelen. De volgende onderdelen uit het plan dragen daaraan bij: autoparkeren op afstand, brug voor voetgangers, looproute langs het water en/of door het plangebied, ontmoetingsplekken voor bewoners en buurt, speelaanleidingen voor de jongste leeftijdsgroep, toegankelijkheid monument, vergroening van het voorplein, binnenhoven, gevels en daken.

Sociale kracht wordt versterkt

In het plangebied worden gemeenschappelijke ruimten gerealiseerd, zoals het gebruik van de hoven en een ontmoetingsruimte in het bestaande gevangeniscomplex, bijvoorbeeld de kerk, die

toegankelijk zijn voor de buurt en ruimte bieden voor bewonersinitiatieven in de gebruiksfase. Gebruik van de ontmoetingsruimte is in nadere afstemming samen met de eigenaar (Levenslang).

Conclusie

De conclusie is dat concrete maatregelen worden getroffen waarmee invulling wordt gegeven aan de missie van de gezonde stad. De ontwikkeling is in overeenstemming met het volksgezondheidsbeleid.

5.18 Toegankelijkheid

Kader

Utrecht wil een stad zijn waar iedereen mee kan doen, waar we niemand buitensluiten. Een inclusieve toegankelijke stad. We willen dat alle inwoners en bezoekers, met en zonder beperking, alle (openbare) gebouwen, woningen, de openbare ruimte en dienstverlening kunnen gebruiken. Daarbij is niet alleen de toegankelijkheid belangrijk maar ook de uitgangspunten.

Utrecht werkt al sinds 2007 actief aan toegankelijkheid, eerst met Agenda 22 en nu volgens het VN-verdrag handicap. Het uitgangspunt van het VN-verdrag handicap is 'niets over ons zonder ons'. Samenwerking met de belangenorganisaties voor inwoners met een beperking in een zo vroeg mogelijk stadium van de planontwikkeling is daarmee noodzakelijk. De ambities van de gemeente voor het VN-verdrag handicap staan in de agenda 'Utrecht voor iedereen toegankelijk'. In de agenda 'Utrecht voor iedereen toegankelijk' zijn drie kansen omschreven die we als gemeente willen oppakken. Dit zijn: sneller en concreet resultaat, niet alleen fysiek maar ook sociaal toegankelijk en samenwerken met de stad. Met het uitvoeringsprogramma 'Utrecht voor iedereen toegankelijk' laten we zien wat we al doen en wat we nieuw oppakken. Dit zijn acties die nodig zijn voor het benutten van de drie kansen. Daarnaast moeten gebouwen en woningen voldoen aan het Besluit bouwwerken leefomgeving.

Plangebied

Gebouwen

Iedereen, met of zonder beperking, kan vanaf de openbare weg de gebouwen binnenkomen, in de gebouwen doen waarvoor ze zijn bestemd en gebruik maken van de buitenruimte zoals een balkon of tuin. Zo kan in een hotel iedereen de kamers bereiken, bij het bed komen, in de badkamer, bij de wc, en kan iedereen in de foyer, ontbijtzaal of het restaurant eten en drinken. In een kantoor kan iedereen bij de receptie, in de vergaderkamers, in de werkruimtes, in de wc en de kantine. Kortom, de gebouwen zijn toegankelijk voor mensen met een beperking. Voor het bouwen of grootschalig verbouwen van gemeentelijke openbare gebouwen geldt de Utrecht Standaard Toegankelijk.

Bij gebouwen die niet van de gemeente zijn, zoals in dit geval, willen wij graag dat Utrecht Standaard Toegankelijk wordt gebruikt. De Utrecht Standaard Toegankelijk beschrijft een ontwerpmethode waarbij het uitgangspunt is dat letterlijk alles toegankelijk is voor iedereen, behalve wanneer er goede redenen zijn om hier bij bepaalde onderdelen van het gebouw van af te wijken. Hiermee zorgen we ervoor dat in de gebouwen in Utrecht iedereen kan doen wat hij of zij volgens de bestemming komt doen (in een bioscoop kom je een film kijken en een kopje koffie drinken, een kaartje kopen en ga je naar de wc, etc.).

Woningen

Utrecht wil graag rolstoelbezoekbare en rolstoelbewoonbare woningen. Wij willen dat iedereen, ook als hij of zij gebruik maakt van een rolstoel, alle nieuwe of verbouwde woningen kan bezoeken. Volgens het Besluit bouwwerken leefomgeving moet iedereen vanaf de openbare weg alle ingangen van de woning kunnen betreden. In Utrecht willen we dat iedereen in de woonkamer en bij het toilet kan komen en gebruik kan maken van de buitenruimte zoals een balkon of tuin. Dit houdt bijvoorbeeld in dat er geen trappetjes of opstapjes zijn, binnen of buiten de woning. Dit is een woning die bezoekbaar is. We willen dat mensen in een rolstoel in alle nieuwe of verbouwde nultredenwoningen (woningen waarbij de entree, woonkamer/eetkamer, keuken, badkamer, toilet en ten minste één slaapkamer zonder trap bereikbaar zijn) kunnen wonen. Of het is gemakkelijk om daarvoor te zorgen. De ambitie van Utrecht gaat hiermee verder dan het Besluit bouwwerken leefomgeving.

Het is mogelijk dat bestaande bouwwerken bijvoorbeeld van oudsher niet aan de toegankelijkheidsambities voldoen. Bestaande bouwwerken mogen door het verbouwen daarvan in ieder geval niet minder toegankelijk worden. Woningen die in privébezit zijn en door de eigenaar bewoond worden zijn hiervan uitgezonderd.

Openbare ruimte

De openbare ruimte moet zo zijn ingericht dat iedereen, met of zonder beperking zich goed kan verplaatsen. In de Kadernota Kwaliteit Openbare Ruimte staan de uitgangspunten. Het Handboek Openbare Ruimte kan helpen bij de uitwerking.

Conclusie

Bij de uitwerking van bouwinitiatieven geldt bereikbaarheid als voorwaarde. Bij de inrichting moet rekening worden gehouden met het Handboek Openbare Ruimte. Het aspect toegankelijkheid vormt geen belemmering voor het plan.

5.19 Circulaire economie

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 energieneutraal, 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):

- energieneutraal 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:

1. Vertaal de duurzaamheidsdoelen van je organisatie naar projecten en opgaves.
2. 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.
3. Focus per project of opgave op thema's waar de meeste duurzaamheidswinst te behalen is.
4. 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.
5. 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 markt wordt uitgedaagd en krijgt de ruimte om zelf te komen met creatieve, innovatieve 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.

Plangebied

Voor dit project geldt dat een aanwezig gebouw inclusief materialen voor de nieuwe functies gebruikt wordt. Ook dit is een nuttige manier van het gebruik van grondstoffen.

Conclusie

Het plan voldoet aan circulair bouwen.

5.20 Energie

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.

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.

Sinds 2018 moet alle nieuwbouw aardgasvrij worden opgeleverd. Sinds 1 januari 2021 zijn de BENG-eisen (Bijna Energie Neutraal Gebouw) Eisen aan Bijna Energieneutrale Gebouwen (BENG) | RVO.nl en TOjuli wettelijk verplicht voor alle nieuwbouw die per die datum wordt ontwikkeld en gebouwd. 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. Daarnaast betreft dit 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 $\geq 100\%$. 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 (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 kunnen leiden van de energie-infrastructuur (zie ook paragraaf 2.2.1 Omgevingsvisie provincie Utrecht en Omgevingsverordening provincie Utrecht). Als een omgevingsplan nieuwe functies mogelijk maakt (met uitzondering van minder dan 10 woningen), moet op grond van 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 tussen de netbeheerder en de initiatiefnemer of de gemeente, 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 de 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 Q4-2024 tot inwerkingtreding van de tweede wijziging van de Omgevingsverordening (Q4-2026).

Plangebied

Het complex was vroeger een voorbeeld van "technisch vernuft". Innovatieve oplossingen (voor verwarming en waterberging) worden ook toegepast in de transformatie, maar dan met de beste techniek van vandaag. Waar bij de bouw van Wolvenplein volop geëxperimenteerd is, kiezen we nu voor beproefde maar vooruitstrevende systemen met veel comfort.

Voor de monumentale oudbouw is de energievisie dat minimaal moet worden voldaan aan energielabel C maar de ambitie is label B.

Uitgangspunten energietransitie:

- Er dient een energieplan op basis van het Utrechts Energieprotocol opgesteld te worden om de energieambities te kunnen meenemen als uitgangspunt voor de verdere ontwerpen. Hierin staat een uitgebreide analyse van de te nemen duurzame maatregelen en een vergelijking van de verschillende mogelijkheden voor de warmte- en koudevoorziening en opwek en gebruik van elektriciteit;
- De energieambitie voor de bestaande bouw is label B. De energieambitie voor de nieuwbouwwoningen energieneutraal (Beng 2 = 0);
- Het gebruik van stadsverwarming wordt in de nieuwe situatie geminimaliseerd. Voor verwarming en koelen wordt zo veel mogelijk gebruik gemaakt van andere duurzame systemen;
- Bestaande in pandige traforuimte hergebruiken op de huidige locatie. Eventuele nieuwe netwerkstations worden ook in pandig;
- Vanwege de ontwikkelingen ten aanzien van congestie van het stroomnet, worden de mogelijke maatregelen om hiermee om te gaan opgenomen in een aparte paragraaf van het energieplan. Denk bij mogelijke maatregelen aan etmaalbuffering van warmte en/of elektriciteit, slim gebruik van het smart grid. etc.

Conclusie

Het aspect energie vormt geen belemmering voor het plan.

5.21 Conclusie

Er zijn geen belemmeringen voor wat betreft de milieuonderzoeken om te komen tot een haalbaar plan dat past in de omgeving en dat een bijdrage levert aan de binnenstad.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Inleiding

Deze wijziging van het omgevingsplan ziet op de gebiedsontwikkeling van het plangebied Wolvenplein. Deze wijziging van het omgevingsplan maakt de ontwikkeling van het plangebied mogelijk.

Financiële en economische uitvoerbaarheid

Voor de integrale gebiedsontwikkeling van dit plangebied is een anterieure overeenkomst gesloten met de initiatiefnemer en grondeigenaar van het plangebied. In deze anterieure overeenkomst zijn afspraken gemaakt over de realisatie van de bouwplannen en over de inrichting van het openbare gebied in het plangebied. In deze overeenkomst neemt de eigenaar/initiatiefnemer de plicht op zich om de nieuwe functies, de bouwplannen én de openbare ruimte in het plangebied voor eigen rekening en risico te realiseren, in onderlinge samenhang en volgens een afgesproken planning.

Met de afspraken in de anterieure overeenkomst is de financiële- en economische uitvoerbaarheid van deze wijziging omgevingsplan voldoende aannemelijk gemaakt.

Kostenverhaal

In de anterieure overeenkomst zijn ook afspraken gemaakt over het kostenverhaal van de door de gemeente voor het plangebied te maken kosten (plankosten, kosten bovenwijkse voorzieningen, e.d.). Daarmee is het wettelijke kostenverhaal anderszins verzekerd, conform artikel 13.13 Omgevingswet en is het niet nodig om financiële regels op te nemen in deze wijziging omgevingsplan.

De kosten van het maken van dit TAM omgevingsplan worden betaald uit de leges die daarvoor geheven worden.

Nadeelcompensatie

In de anterieure overeenkomst is ook vastgelegd dat eventuele nadeelcompensatie aan derden voor rekening en risico is van de initiatiefnemer. Claims voor nadeelcompensatie zullen door de gemeente worden doorgelegd naar de initiatiefnemer.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.2.1 Afstemming en samenwerking met andere bestuursorganen

Het plan is aan een aantal organisaties toegezonden voor reactie als bedoeld in artikel 2.2 Omgevingswet. De provincie Utrecht en de VRU hebben aangegeven te kunnen instemmen met het TAM omgevingsplan. Het waterschap heeft aangegeven in te stemmen met de waterparagraaf als bedoeld in paragraaf 5.13.

6.2.2 Participatie

De gemeenteraad heeft in juli 2019 het visiedocument Wolvenplein vastgesteld. Deze visie gaf de randvoorwaarden voor de verkoop van Wolvenplein. Bij het opstellen van de visie was een klankbordgroep bestaande uit omwonenden, de wijkraad Binnenstad en Centrum Management Utrecht betrokken.

Voor de participatie na verkoop van de gevangenis heeft het actieprogramma 'Samen stad maken op de Utrechtse manier' als leidraad gediend. November 2021 heeft een online informatiebijeenkomst plaatsgevonden waarbij de ontwikkelaars hun voorstel 'Levenslang genieten' hebben gepresenteerd en er mogelijkheid was tot het stellen van vragen.

De gebiedsregisseur van AM en Levenslang heeft bij de start van de definitiefase de participatieaanpak voor dit project opgesteld, in overleg met de gemeente. Deze aanpak, inclusief eenkrachtenveldanalyse, is vastgelegd in een participatieplan. De ontwikkelaars organiseerden in 2022 verschillende brainstormgroepen. Geïnteresseerden, belanghebbenden en buurtbewoners konden zo meedenken over de herontwikkelingsplannen voor Wolvenplein. Notulen van deze bijeenkomsten en het participatieplan en -verslag zijn te lezen op de projectpagina van de ontwikkelaar, www.wolvenpleinontwikkelt.nl.

De gemeente en de ontwikkelaars hebben twee grote informatiebijeenkomsten georganiseerd. In juni 2022 is de buurt geïnformeerd over het initiatief, het proces wat doorlopen moet worden en de mogelijkheden voor participatie. Ook konden alle aanwezigen op verschillende thema's aangeven

waar zij zorgen hadden of juist kansen zagen.

Een tweede bijeenkomst is georganiseerd in april 2024, op het moment dat de concept bouwvelop was vrijgegeven voor reacties. Tijdens deze bijeenkomst zijn de aanwezigen geïnformeerd over de inhoud van de bouwvelop en de manier waarop mensen een reactie kunnen geven op de bouwvelop. Tijdens deze avond zijn veel inhoudelijke vragen beantwoord.

In de periode van 12 december 2025 tot en met 22 januari 2026 is het ontwerp TAM omgevingsplan voor iedereen ter inzage gelegd en heeft iedereen de gelegenheid gekregen een zienswijze in te dienen. De gemeente en de ontwikkelaars hebben op 12 januari 2026 een informatiebijeenkomst georganiseerd op de locatie van het Wolvenplein. Tegen het ontwerp TAM omgevingsplan zijn 13 zienswijzen ingediend.

6.3 Handhaving

Doel handhavend optreden

Toezicht en handhaving van de regels in het omgevingsplan draagt bij aan een veilige, gezonde, duurzame, bereikbare en leefbare fysieke leefomgeving. Handhaving bestaat uit controle (toezicht en opsporing) en uit het opleggen van bestuursrechtelijke sancties.

De gemeente handhaaft de regels van het omgevingsplan, zoals de regels over het bouwen, over het gebruik van gebouwen en milieuregels. Voor sommige activiteiten is er een vergunningplicht opgenomen in het omgevingsplan. Controle op de regels vindt dan vooraf plaats, via het beoordelen van een aanvraag voor een vergunningplichtige activiteit, bijvoorbeeld voor het kappen van bomen.

Er zijn daarnaast ook activiteiten waarvoor geen vergunningplicht geldt, maar waarvoor algemene regels zijn opgenomen in het omgevingsplan. De gemeente houdt toezicht op de naleving van deze algemene regels en treedt handhavend op tegen het illegale gebruik van bouwwerken en percelen. Bijvoorbeeld bij het verhuren van opslagruimte ten behoeve van de stalling van caravans of bij het gebruik van een winkel als café.

De gemeente houdt ook toezicht op bedrijven. In het omgevingsplan kunnen toelatingsregels opgenomen worden voor nieuwe bedrijven. Deze regels richten zich op het evenwichtig toedelen van functies aan locaties en zorgen ervoor dat het bedrijf geen onaanvaardbare hinder veroorzaakt voor de omgeving. Bijvoorbeeld door geluid, externe veiligheid of geur.

Door te handhaven op de regels in het omgevingsplan, zorgt de gemeente ervoor dat de regels nageleefd worden en de leefomgeving veilig, gezond, duurzaam, bereikbaar en leefbaar blijft.

Wijze van handhaven

Op grond van de Algemene wet bestuursrecht kan het college de regels van het omgevingsplan op verschillende manieren handhaven: via bestuursdwang, met een dwangsom of met een bestuurlijke boete.

Bij het toepassen van bestuursdwang wordt de overtreding (het illegale bouwwerk of de illegale activiteit) ongedaan gemaakt op kosten van de overtreder. Dat kan betekenen dat een bouwwerk door de gemeente wordt afgebroken en de kosten van bijvoorbeeld de aannemer op de overtreder worden verhaald.

Bij het opleggen van een last onder dwangsom moet het illegale gebruik worden gestaakt binnen een door het college gestelde termijn. Overschrijdt men de termijn, dan zal de dwangsom in rekening worden gebracht bij de overtreder. De dwangsom is bedoeld om de overtreder te stimuleren om de overtreding te stoppen. Een dwangsom kan bijvoorbeeld opgelegd worden aan een horecaonderneming die geurhinder veroorzaakt omdat er geen ontgeuringsinstallatie is.

Een bestuurlijke boete is een straf die de overheid kan opleggen als iemand de wet overtreedt, waarbij de overtreder een geldboete moet betalen. Het is dus een zogenaamde 'bestraffende sanctie', bedoeld om pijn te doen ('leed toe te voegen'). Het opleggen van een bestuurlijke boete is bijvoorbeeld mogelijk bij overtreding van regels in een omgevingsplan over het gebruik of de staat van open erven of terreinen of het gebruik van gebouwen, of over het tegengaan van hinder.

Het opleggen van sancties helpt ook om overtredingen te voorkomen: doordat de overtreder de kosten van de bestuursdwang, de dwangsom of de bestuurlijke boete moet betalen, kan daarvan een afschrikwekkende werking uitgaan. Dat zal voor een aantal burgers en bedrijven voldoende reden zijn de gedraging niet meer te verrichten.

De gemeente werkt bij het toezicht en handhaving (inclusief sanctionering) volgens de Algemene Handhavingsstrategie Openbare ruimte en Bebouwde omgeving gemeente Utrecht. Deze Algemene Handhavingstrategie is de Utrechtse aanvulling op de Landelijke Handhavingstrategie Omgevingsrecht (LHSO). Samen vormen ze de basis voor de manier waarop de gemeente Utrecht

Utrecht

het toezicht en de handhaving in de stad Utrecht uitvoert.

Hoofdstuk 7 Juridische plantoelichting

7.1 Inleiding

Dit plan is een onderdeel van het omgevingsplan van Utrecht. Het omgevingsplan bestaat uit een definitief deel en een tijdelijk deel. Met het definitieve deel wordt het omgevingsplan bedoeld dat inhoudelijk en digitaal is opgebouwd op de manier die de Omgevingswet voorschrijft. Definitief betekent dus niet dat de regels niet gaan veranderen. Het tijdelijke deel van het omgevingsplan bestaat uit de bestemmingsplannen die zijn vastgesteld op grond van de Wet ruimtelijke ordening of de Wet op de Ruimtelijke Ordening. De regels van het plan vullen de regels van het definitieve deel van het omgevingsplan aan. De regels van het definitieve omgevingsplan zijn dus ook van toepassing op het plangebied van dit plan. Als dat niet zo is, dan is dat expliciet aangeven in de regels. In het omgevingsplan staat bijvoorbeeld dat je niet mag bouwen zonder omgevingsvergunning (artikel 4.5 van het omgevingsplan). Die vergunningplicht geldt dan ook voor dit plangebied. Als in de regels staat dat een gebouw niet hoger mag zijn dan 10 meter, dan is dat een aanvulling op het omgevingsplan en zal een vergunningaanvraag voor het bouwen getoetst worden aan de regel over de bouwhoogte (artikel 4.16, vijfde lid, van het omgevingsplan).

De samenhang met het tijdelijke omgevingsplan is anders. Op de locaties waar dit plan geldt, vervallen alle regels van het tijdelijke deel op die locatie.

In Hoofdstuk 1 van de regels staat beschreven hoe de regels samenhangen met het omgevingsplan (zie de volgende paragraaf).

In Hoofdstuk 2 staan de regels die aangeven welke activiteiten binnen het plangebied zijn toegestaan en welke voorwaarden aan die activiteiten gesteld worden. Als dat nodig is zijn hierin ook aanvullingen op het omgevingsplan Utrecht opgenomen.

Het gebruik van het woord 'of' in de regels

Wanneer in de regels van dit plan in een opsomming van gevallen het woord 'of' wordt gebruikt, is daaronder mede begrepen de situatie dat meer dan een van de genoemde gevallen zich tegelijk voordoen. Onder 'of' wordt een combinatie van opties niet uitgesloten.

7.2 Inleidende regels (hoofdstuk 1 van de regels)

Artikel 1 Werking van dit plan

In artikel 1 zijn de regels opgenomen die laten zien hoe de samenhang van dit plan met het omgevingsplan van Utrecht is.

In lid 1.1 is het plangebied beschreven. Het werkingsgebied van de regels valt, uitzonderingen daargelaten, samen met het plangebied.

Onderdeel 1 van lid 1.2 maakt duidelijk dat dit plan het omgevingsplan wijzigt. Over het algemeen zijn de regels een aanvulling op het omgevingsplan, maar soms treden ze in de plaats van regels van het omgevingsplan. Dat laatste gebeurt alleen als een regel dat expliciet aangeeft of als de regel in strijd is met een regel van het omgevingsplan.

In lid 1.3 is verwoord wat in paragraaf 7.1 al is uitgelegd: de regels treden in plaats van regels in het tijdelijke deel.

Functieregels zijn regels die in hoofdstuk 2 van dit plan of in hoofdstuk 3 van het omgevingsplan staan. De functieregels geven aan waar een locatie voor bedoeld is. Op grond van lid 1.2 zijn de regels van het definitieve omgevingsplan die over de functieregels gaan van toepassing.

In lid 1.4 zijn de begrippen opgenomen die wel in dit plan maar (nog) niet in het definitieve omgevingsplan voorkomen of die moeten worden gewijzigd ten opzichte van het geldende omgevingsplan.

De standaardregels van bestemmingsplannen, zoals de wijze van meten, zijn niet in dit plan opgenomen, omdat die al in het definitieve omgevingsplan staan. Dat geldt ook voor het overgangsrecht.

7.3 Functies (hoofdstuk 2 van de regels)

Hoofdstuk 2 Functies

Artikel 2 Transformatiegebied Wolvenplein

Locaties met de functie 'Transformatiegebied Wolvenplein' zijn bedoeld om het projectgebied te transformeren van een voormalige gevangenis naar een gemengd gebied. In artikel 2.1 staat beschreven wat het doel is van deze functie. In artikel 2.2 staat beschreven welke activiteiten passen bij deze functie. Artikel 2.3 geeft regels voor het bouwen binnen deze functie.

Artikel 3 Groen

Locaties met de functie groen maken deel uit van de openbare ruimte. Deze functie is toegekend aan parken en aan ander groen dat een wezenlijk onderdeel is van de structuur van een wijk of gebied. In deze groenvoorzieningen is bewegen, ontmoeten en spelen in de open lucht vanzelfsprekend. Groenvoorzieningen dragen bij aan een gezond leefklimaat en vergroten de leefbaarheid van een wijk of gebied. Binnen de functie is ook oppervlaktewater en sierwater toegestaan en er mogen voet- en fietspaden worden aangelegd en veldjes waar honden ongelijnd uitgelaten mogen worden.

Planologisch is een evenement in het groen niet bij voorbaat onwenselijk. De aard en omvang van een evenement moet passen in de omgeving. De afweging of een evenement kan worden toegestaan, maakt de gemeente op grond van de Algemene Plaatselijke Verordening, waarbij alle aspecten die bij een evenement komen kijken worden beoordeeld. Dit artikel verbiedt een evenement, tenzij het evenement is toegestaan op grond van de Algemene Plaatselijke Verordening.

Auto's horen niet thuis op een locatie met deze functie. Als er toch nieuwe parkeerplaatsen of uitritten nodig zijn, dan moet daarvoor een vergunningprocedure doorlopen worden of de procedure om het bestemmingsplan te wijzigen.

Het aantasten van bomen is in strijd met het doel van de functie. De regel in lid 3.3, onder 2, maakt dat expliciet. Onderhoud aan bomen of het verwijderen van een zieke boom valt uiteraard niet onder deze regel.

De regel in lid 3.3, onder 3, verbiedt het aantasten van de biodiversiteit. Deze regel zorgt voor de bescherming die hoort bij het tweede deel van het doel van de functie dat in lid 3 is beschreven. Het is niet de bedoeling dat het normale gebruik van groen ook valt onder het verbod. Wat dat "normale gebruik" is, moet blijken uit de locatie. In een park kan een groepje luidruchtig spelende kinderen op sommige plekken heel normaal zijn, ook al zal dat de biodiversiteit van de fauna waarschijnlijk niet helpen. En op een plek waar geen publiek mag komen in verband met de natuurwaarden kan elke aanwezigheid van publiek onder het verbod vallen. Als er evenementen aangevraagd worden voor een locatie met de functie, zal de aard van de locatie en de waarde voor de biodiversiteit bepalend zijn of het evenement valt onder "normaal gebruik". De gemeente werkt aan profielen voor evenementen. Bij het opstellen van die profielen wordt rekening gehouden met het doel van de functie.

Artikel 4 Verkeer - Verblijfsgebied

De openbare ruimte die niet de functie Groen, Water of een bijzondere verkeersfunctie heeft, krijgt de functie Verkeer - Verblijfsgebied. Daaronder vallen wegen, fiets- en voetpaden, pleinen, groenvoorzieningen en bouwwerken die bij de functie passen, zoals fietsenstallingen. Omdat het auto parkeren op het voorplein komt te vervallen, zijn parkeerplaatsen niet toegestaan. Wegen met deze functie zijn vooral bedoeld voor het bestemmingsverkeer.

Voor standplaatsen gelden ook de regels die in de APV staan. Voor terrassen gelden de eisen die de horecaverordening stelt (in de versie van 2018: onder meer artikel 2 en 9) en het daarbij horende terrassenreglement.

Planologisch is een evenement op een locatie met deze functie niet bij voorbaat geheel onwenselijk. De aard en omvang van een evenement moet passen in de omgeving. De afweging of een evenement kan worden toegestaan, maakt de gemeente op grond van de Algemene Plaatselijke Verordening, waarbij alle aspecten die bij een evenement komen kijken worden beoordeeld. Dit artikel verbiedt een evenement, tenzij het evenement is toegestaan op grond van de Algemene Plaatselijke Verordening.

Het voorplein wordt als onderdeel van het Singelpark zo groen mogelijk ingericht waardoor het voorplein naast verblijfskwaliteit ook ecologische waarde krijgt in het inrichtingsplan in de vorm van beplantingsvakken en in de vorm van gazon en zitmogelijkheden voor de bezoekers. Tegelijkertijd vormt het voorplein de entree voor alle aangrenzende functies binnen het complex en is het onderdeel van een route bij de aanleg van de voetgangersbrug. Ook is in het inrichtingsplan een keerlus voorzien ten behoeve van hulpdiensten, gehandicapten, kiss & ride en laden en lossen waarvoor vervoer over water geen oplossing biedt.

Artikel 5 Tuin

De locaties met de functie tuin zijn bedoeld voor een bijzondere tuin bij een of meer percelen. Het doel van de functie wordt in artikel 5.1 beschreven. In artikel 5.2 worden de activiteiten die passen bij deze functie beschreven. In artikel 5.3 staat beschreven welke activiteiten niet zijn toegestaan binnen deze functie.

Artikel 6 Wonen

De functie Wonen is toegekend aan percelen waarop alleen woningen staan. In lid 6.1 is vastgelegd waar een perceel met de functie wonen voor bedoeld is. Het doel is bepalend voor de vraag welke activiteiten bij deze functie passen en dus toegestaan zijn.

In lid 6.2 wordt concreet gemaakt welke activiteiten bij het wonen passen. Onder 1 en 2 staat wat mag.

Er zijn meer functies die het wonen toestaan. Daarom zijn in de regels van het omgevingsplan ook regels opgenomen die bij het gebruik van een woning horen, zoals een bedrijf-aan-huis, een bed-and-breakfast of mantelzorg. Zie hiervoor subparagraaf 6.2.1.2 Bijzonder gebruik van de woning van het omgevingsplan. Het bouwen van woningen is geregeld in hoofdstuk 4 van het omgevingsplan. In lijn met de Omgevingswet maken de regels onderscheid tussen de activiteit bouwen en andere activiteiten, bijvoorbeeld de activiteit in het gebouw. Het gevolg is dat een bouwer soms meerdere regels moet toepassen. Als het bouwen bijvoorbeeld een extra woning tot gevolg heeft, dan zijn ook de regels over nieuwe woningen van toepassing. Die staan bijvoorbeeld in artikel 4.14 van het omgevingsplan. Als voor het bouwen ook nog gegraven moet worden, dan zijn de regels in hoofdstuk 7 van het omgevingsplan misschien van toepassing. Graven is namelijk een andere activiteit.

Artikel 7 Water

De locaties met de functie water zijn bedoeld voor water, scheepvaart, recreatie, oevers, taluds, groen en de bijbehorende voorzieningen. Artikel 7.2 staat beschreven welke activiteiten bij deze functie passen. In artikel 7.3 staat beschreven welke activiteiten niet zijn toegestaan.

Voorwaardelijke verplichting

In alle functies is een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor het voorzien in voldoende foerageergebied voor de gewone dwergvleermuis en de watervleermuis, het beschermen van de zomerverblijfplaats van de gewone dwergvleermuis in het plangebied en het behouden van de groeiplaatsen van de blaasvaren en de steenbreekvaren in het plangebied. Deze maatregelen worden opgenomen in een ecologisch werkprotocol. De omgevingsvergunning voor de omgevingsplanactiviteit voor het bouwen wordt pas verleend als voldaan wordt aan de maatregelen zoals genoemd in dit ecologisch werkprotocol.

7.4 De bruidsschatregels

Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet maken de bruidsschatregels op grond van artikel 22.2 van de Omgevingswet van rechtswege onderdeel uit van het tijdelijke deel van het omgevingsplan. De bruidsschatregels staan in hoofdstuk 22 van het omgevingsplan. In de bruidsschatregels staan bijvoorbeeld voormalige Rijksregels uit het Activiteitenbesluit milieubeheer en het Bouwbesluit. De gemeenteraad is bevoegd om de bruidsschatregels te schrappen, te wijzigen of ongewijzigd over te nemen in het omgevingsplan. Inmiddels maakt een aantal voormalige bruidsschatregels onderdeel uit van het definitieve deel van het omgevingsplan. Voor deze bruidsschatregels is al een afweging gemaakt voor Utrecht om deze gewijzigd of ongewijzigd in het definitieve deel van het omgevingsplan over te zetten. Indien relevant gelden deze ook voor dit plangebied, bijvoorbeeld de regels over vergunningvrij bouwen. Daarnaast maakt een deel van de bruidsschat nog onderdeel uit van hoofdstuk 22. Ook deze regels zijn, voor zover relevant, voor dit plangebied van toepassing. Met deze ontwikkeling is het niet nodig is om extra bruidsschatregels aan te passen.

7.5 Bijlagen bij de regels

7.5.1 Lijst van horeca-activiteiten

De categorie-indeling van horeca-activiteiten is overgenomen uit de beleidsnota Ontwikkelingskader Horeca Utrecht 2018. In die nota zijn de indeling en de achterliggende keuzes toegelicht, zie: het horecabeleid in de Omgevingsvisie.

Uitgave Gemeente Utrecht
Bezoekadres Stadskantoor, Stadsplateau 1
Postadres Postbus 8406, 3505 RK Utrecht
Telefoon 030 - 286 00 00
Mail gebiedsontwikkelingjz@utrecht.nl