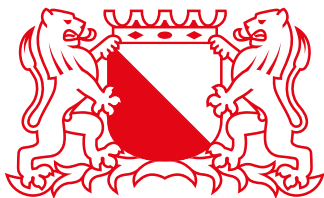




Rotsoord 7

Bouwenvelop



Gemeente Utrecht

Colofon

Projectgroep

Kilian Lode, Stedenbouw
Han Schraders, Stedenbouw
Pim Vervuren, Landschap
Steyn Tielemans, Economische Zaken
Floor Borlée, Volksgezondheid
Rita van der Meulen, Wonen
Maarten Mesman, Culturele Zaken
Helen Verouden, Milieu en Duurzaamheid
Jeroen van der Kruit, Milieu en Duurzaamheid
Sander Kooistra, Mobiliteit
Marijke Weijnands, Vastgoedadviseur
Anne Nijs, Stedelijk Groen en Stadsnatuur
Margot Leicher, Water en Klimaatadaptatie
Marlies van Lijden, Juridische zaken
Wilma Groenewegen, Projectassistent
Rozemarijn Buitenhuis, Archeologie
Bettina van Santen, Erfgoed

Projectmanagement

Carline Loman

Opdrachtgever

Kim de Leeuw

Grafische realisatie

OntwerpStudioRuimte

Versiedatum

Augustus 2022

Bestuurlijke besluitvorming

PM

Inhoudsopgave

1. Inleiding	4	5. Onderzoek en haalbaarheid	34
1.1 Aanleiding en beschrijving initiatief	4	5.1 Geluidhinder weg- en railverkeer	34
1.2 Doel	4	5.2 Luchtkwaliteit	35
1.3 Gezonde verstedelijking	4	5.3 Externe veiligheid	36
1.4 Ligging en begrenzing plangebied	6	5.4 Bedrijven en milieuzonering	36
1.5 Relatie met projecten in de omgeving	6	5.5 Geurhinder	37
		5.6 Archeologie en monumenten	38
2. Bestaande situatie	8	5.7 Bodemkwaliteit	39
2.1 Eigendomssituatie	8	5.8 Water	41
2.2 Bestemmingsplan	9	5.9 Flora en fauna	41
2.3 Historie	10	5.10 Bomen	42
2.4 Ruimtelijk en functioneel	10	5.11 Kwaliteit van de leefomgeving	42
2.5 Openbare ruimte	10	5.12 Gezondheid	42
2.6 Verkeer en parkeren	11	5.13 Duurzaamheid	43
2.7 Groen	11	5.14 Kabels en leidingen	44
		5.15 Afvalinzameling	44
3. Uitgangspunten	12	5.16 Milieueffectrapportage	44
3.1 Functies	12		
3.2 Ruimtelijk	12	6. Uitvoerbaarheid	45
3.3 Openbare ruimte	15	6.1 Economische uitvoerbaarheid	45
3.4 Verkeer en parkeren	16	6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	45
3.5 Gezonde Leefomgeving	17	6.3 Technische uitvoerbaarheid	45
3.6 Duurzaamheid en energie	17		
3.7 Groen	18	7. Verantwoording proces	46
		7.1 Het gevolgde samenwerkingsproces	46
4. Onderbouwing	19	7.2 Het gevolgde participatieproces	46
4.1 Beleidskader	19	7.3 Ter visielegging	47
4.2 Functies	22		
4.3 Ruimtelijk	25	8. Vervolgtraject	48
4.4. Openbare ruimte en groen	28	8.1 Planproces	48
4.5 Verkeer en parkeren	28	8.2 Participatieproces	48
4.6 Erfgoed	31	8.3 Planologisch juridisch proces	48
4.7 Gezonde leefomgeving	32	8.4 Planning	48
4.8 Duurzaamheid en energie	32		

1. Inleiding

1.1 Aanleiding en beschrijving initiatief

Initiatiefnemer Gebiedsontwikkeling I B.V. (gelieerd aan Hendriks Bouw en ontwikkeling BV) wil de huidige loods op Rotsoord 7 slopen en hier appartementen en sociaal-culturele ruimtes in de plint realiseren. Het college van burgemeester & wethouders heeft in maart 2021 het intentiedocument voor deze locatie vastgesteld. Aan de waterzijde van de Vaartsche Rijn krijgt de nieuwbouw 4 bouwlagen en aan de overige zijdes 5 bouwlagen. Het gebouw wordt los van de omliggende bebouwing gepositioneerd, waardoor er aan de waterzijde en de noord- en zuidzijde nieuwe openbare ruimte ontstaat. In het gebouw komen 54 appartementen, waarvan 8 sociale huurappartementen van circa 40 m², 12 middenhuurappartementen van circa 50 m² en 34 vrije sector koopappartementen van circa 69 tot 76 m² gbo. In de plint komt ca. 420 m² gbo (GBO staat voor gebruiksoppervlakte en is gelijk aan het bruto-vloeroppervlak minus dragende binnenmuren en gevels.) aan ruimte voor één of meerdere organisaties en/of ondernemers die actief zijn in de creatieve sector en bij kunnen dragen aan Rotsoord als creatieve hotspot.

1.2 Doel

Het doel van deze bouwvelop is om de ruimtelijke, toekomstbestendige en functionele uitgangspunten voor de bebouwing te geven. Het plan moet binnen de kaders uit deze bouwvelop gerealiseerd worden. Het plan van de initiatiefnemer past niet in het geldende bestemmingsplan/omgevingsplan. De bouwvelop wordt aan de anterieure overeenkomst gehecht als toetsingskader. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken, moet het bestemmingsplan worden gewijzigd. De bouwvelop is de basis voor de deze bestemmingsplanwijziging. Na vaststelling van de bouwvelop door het College van B&W wordt de procedure voor de bestemmingsplanwijziging gestart.

1.3 Gezonde verstedelijking

Utrecht groeit. Steeds meer mensen willen in onze stad wonen. Er wonen nu 350.000 mensen in Utrecht, over 20 jaar zijn dat er ongeveer 455.000. We willen dat al die mensen hier goed en gezond kunnen wonen, leven en werken. De ontwikkeling van Rotsoord 7 levert een bijdrage aan de ambitie van Utrecht als stad van 'Gezond Stedelijk Leven voor Iedereen'. Met de ontwikkeling komen er nieuwe koop- én huurwoningen. Dit past bij de woonbehoefte op Rotsoord en draagt bij aan een inclusieve stad. Er ontstaat extra verblijfsruimte in de openbare ruimte van Rotsoord met ruimte voor groen en versterking van de lokale biodiversiteit. Door de open en uitnodigende vormgeving van de plint krijgt het pand een aantrekkelijke uitstraling. De sociaal-culturele ruimtes dragen bij aan functiemenging, meervoudig ruimtegebruik en aan het profiel van Rotsoord als culturele en creatieve hotspot. De openbare ruimte die na realisatie wordt toegevoegd, krijgt een goede verblijfskwaliteit en is klimaatbestendig. De ontwikkeling stimuleert wandelen, fietsen en het gebruik van deelmobiliteit en beperkt het gebruik van auto's. De initiatiefnemer geeft in zijn energievisie van het plan aan hoe de gebouwgebonden energievraag (warmte, koeling en elektriciteit) wordt opgelost en hoe het dak het best kan worden benut voor de ruimtelijke claims met betrekking tot water, klimaat en biodiversiteit. Over de gemaakte keuze legt de initiatiefnemer verdere verantwoording af bij de gemeente bij het indienen van de omgevingsvergunning met behulp van een berekening.

Figuur 1:
Luchtfoto plangebied

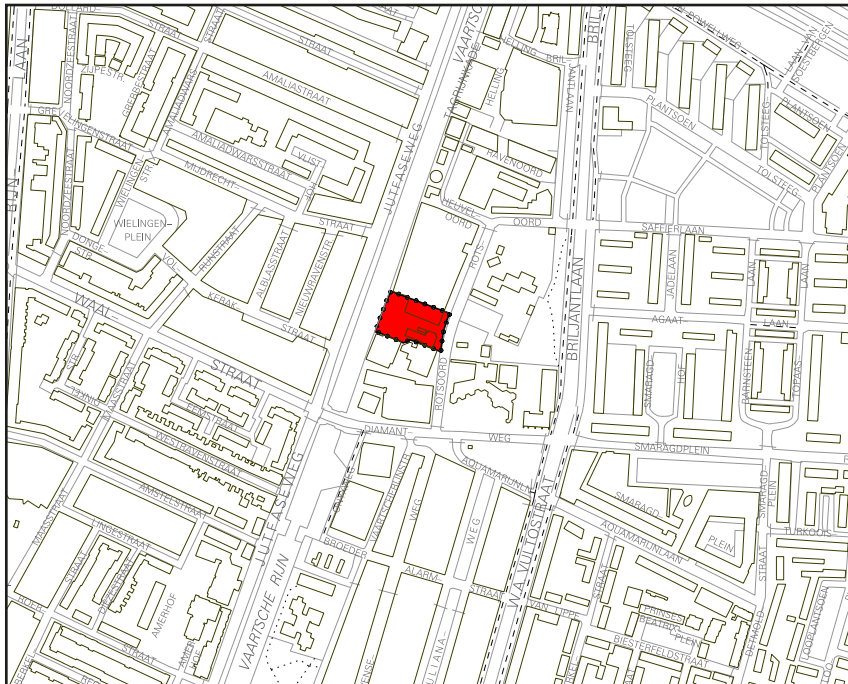
—●— Plangrens



1.4 Ligging en begrenzing plangebied

De locatie ligt in de wijk Zuid, buurt Rotsoord in de gemeente Utrecht. De voorzijde van de locatie ligt aan de straat Rotsoord. De achterzijde grenst aan de Vaartsche Rijn. Aangrenzend aan de locatie liggen de voormalige Pastoefabriek, restaurant de Zagerij en restaurant Het Ketelhuis. Aan de overzijde van de straat ligt 'Groen Rotsoord' met daarin de Stichting Vogelopvang, de volkstuinten, stichting Tafelboom en Stichting Kinderboerderij Nieuw Rotsoord gelegen. Onderstaande afbeelding geeft de ligging en begrenzing van het plangebied in de omgeving weer.

Figuur 2:
Ligging plangebied



1.5 Relatie met projecten in de omgeving

De herontwikkeling van Rotsoord 7 heeft een relatie met de herinrichting en vergroening van de openbare ruimte op Rotsoord. Het college heeft hiervoor in mei 2020 een Integraal Programma van Eisen - Functioneel Ontwerp (IPvE - FO) vastgesteld. De openbare ruimte op Rotsoord krijgt een kwaliteitsimpuls en wordt groener met een klimaatadaptieve inrichting. Deze inrichting biedt meer bescherming tegen oververhitting van gebouwen en openbare ruimte. Begin 2021 is gestart met de uitvoering van de eerste fase van deze herinrichting, ter hoogte van het Moxy hotel. Deze fase is afgerond. Inmiddels is de openbare ruimte bij Ravenoord vergroend en zijn de voorbereidingen voor de herinrichting bij Heuveloord en het noordelijk deel van Rotsoord gestart (fase 2). Daarnaast is de riolering op Rotsoord aan vervanging toe. Daarom wordt bij de herinrichting van de weg Rotsoord de riolering vervangen door een gescheiden vuil- en hemelwaterstelsel. Het hemelwaterstelsel krijgt via Rotsoord 7 een uitmonding naar de Vaartsche Rijn, waar het project ook gebruik van zal maken.

Een andere opgave in de directe omgeving waar Rotsoord 7 een relatie mee heeft, is de vernieuwing huisvesting van de kinderboerderij op Groen Rotsoord. Ook komt er een voetpad vanaf de Briljantlaan tussen de kinderboerderij en de volkstuinten, waardoor er een betere verbinding wordt gelegd tussen Groen Rotsoord, de woonwijk en de rest van Rotsoord. Daarnaast wordt er een nieuw hekwerk rond de kinderboerderij en de volkstuinten aangelegd, dat een meer eenduidige uitstraling aan het gebied zal geven. Het nieuwe gebouw op Rotsoord 7 krijgt een uitstraling die hierbij aansluit.

Leeswijzer




In hoofdstuk 2 van deze bouwvelop staan de bestaande situatie en in hoofdstuk 3 (Uitgangspunten) de randvoorwaarden en eisen voor dit plan beschreven. In hoofdstuk 4 (Onderbouwing) wordt een toelichting gegeven bij het plan en worden de onderzoeksvragen uit het intentiedocument beantwoord. Ook is aangegeven hoe de randvoorwaarden en eisen zijn verwerkt en op welke punten er is afgeweken van het intentiedocument. In hoofdstuk 5 worden de benodigde onderzoeken en de haalbaarheid van het plan beschreven. Hoofdstuk 6 gaat in op de uitvoerbaarheid. In hoofdstuk 7 en 8 wordt het samenwerkings- en participatieproces beschreven.

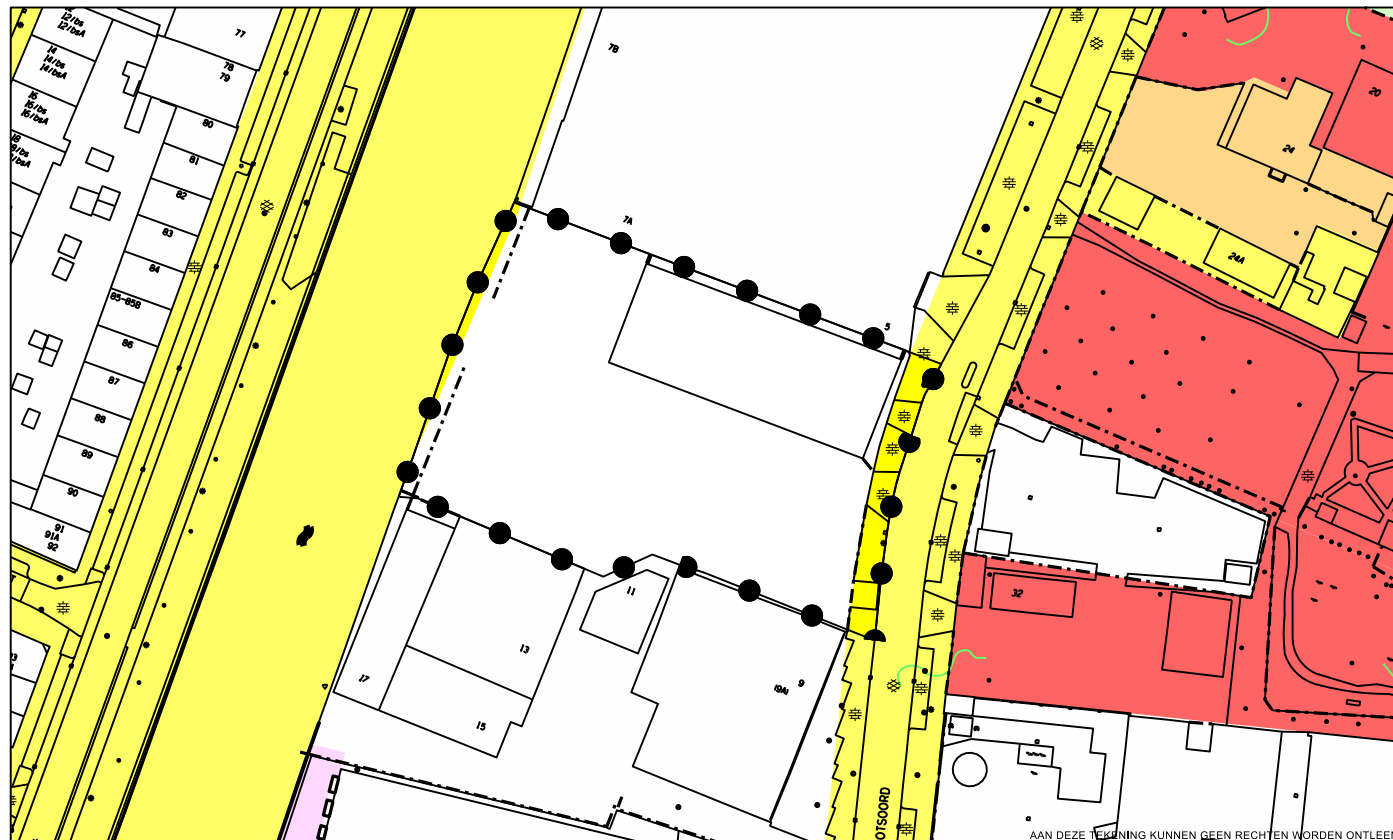
2. Bestaande situatie

2.1 Eigendomssituatie

De initiatiefnemen is de eigenaar van de huidige loods en het perceel met kadastrale aanduiding gemeente Tolsteeg, sectie B, nummer 1984 van Rotsoord 7. Het overgrootte gedeelte van het gebied binnen de plangrens is in particulier eigendom. Aan de oost en westzijde gedeeltelijk in bezit van de gemeente Utrecht.

Figuur 3:
Eigendomssituatie

-  Plangrens
-  Stadsbedrijven
-  Particulier eigendom

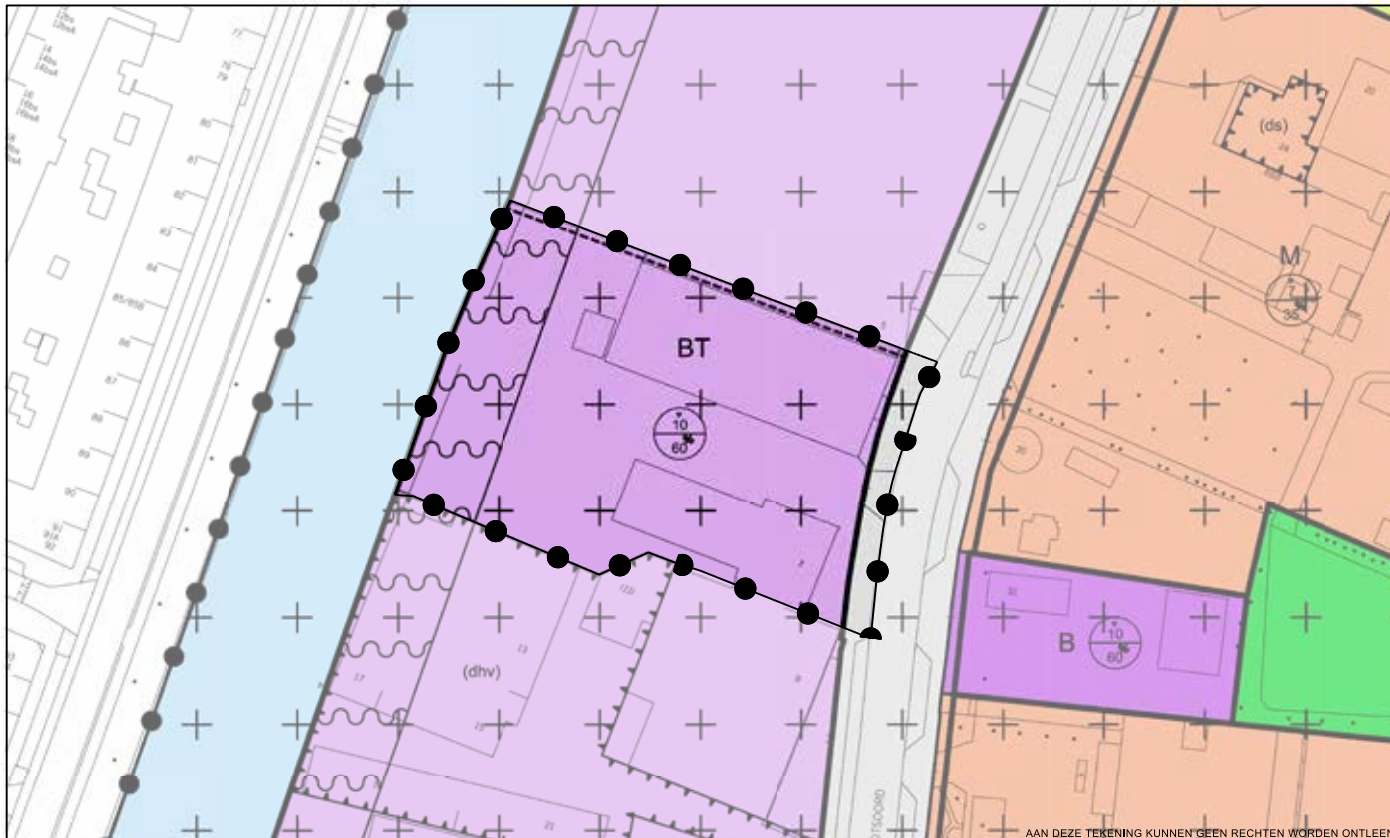
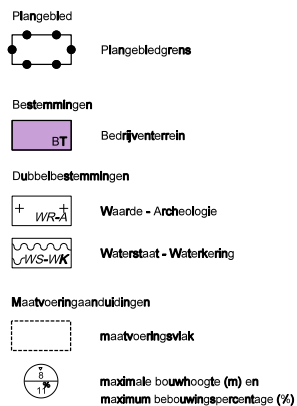


2.2 Bestemmingsplan

Het vigerend bestemmingsplan is “Watervogelenbuurt, Hoograven, Tolsteeg”. Voor het perceel Rotsoord 7 geldt de bestemming ‘Bedrijventerrein’. Op basis van de vigerende bestemming “Bedrijventerrein” is woningbouw niet toegestaan.

De initiatiefnemer moet een procedure voor een bestemmingsplanwijziging doorlopen om de ontwikkeling mogelijk te maken.

Figuur 4:
Bestemmingsplan



2.3 Historie

Het plangebied maakt onderdeel uit van het gebied Rotsoord. Rotsoord is een voormalig kleinschalig en eeuwenoud industrieterrein gelegen tussen de Vaartsche Rijn, het spoor, de Brillantlaan en de Diamantweg. Het gebied is veranderd van een bedrijventerrein dat grotendeels zijn functie heeft verloren, naar een gebied met een grote diversiteit aan functies met een binnenstedelijke sfeer. Een gemengd gebied waar wonen, werken, leren en ontspanning samen komen.

Een gebied in transitie

Langs de oostelijke oever van de Vaartsche Rijn, vanaf het Ledig Erf naar het zuiden, is al bijna 900 jaar sprake van bedrijvigheid. De Vaartsche Rijn werd gebruikt als transportroute voor de aanvoer van grondstoffen en afvoer van gemaakte producten. Door de aanleg van een spoorlijn werd het gebied Rotsoord in 1845 gescheiden van de Oosterhelling die later Oosterkade werd genoemd. Daarna veranderde Rotsoord afhankelijk van de kansen die ondernemers zagen, waarbij steeds een focus lag op produceren en verhandelen. Elke periode liet bouwwerken en nieuwe verkavelingen achter, die vervolgens weer gesloopt of aangepast werden als een nieuwe industriële ondernemer investeerde. Rotsoord 7 maakte deel uit van het fabriekscomplex Pastoe. Deze fabriek kent een lange geschiedenis die zichtbaar is in de verschillende gebouwdelen uit diverse perioden, verbonden met het productieproces van de voormalige meubelfabriek. De hal dateert uit 1953 en was bedoeld als opslagloods. In de hal is een originele spantconstructie uit 1917 hergebruikt. De Pastoe fabriek is in het recente verleden herbestemd (HKU en horeca), een ontwikkeling waar Hendriks Bouw en ontwikkeling BV als aandeelhouder en bouwer ook bij betrokken was. De loods maakte destijds geen deel uit van deze herbestemming en wordt nu dus opgepakt.

Rotsoord als culturele en creatieve hotspot

Tegenwoordig is van industriële activiteiten in het gebied nauwelijks sprake meer. Rotsoord herbergt nu woningen, onderwijs, horeca en creatieve en culturele bedrijven en instellingen, hoofdzakelijk in het commerciële segment. De Ruimtelijke Visie Rotsoord uit 2006 beschrijft deze nieuwe invulling van het gebied. De waardevolle historische bebouwing wordt beschermd. Andere gebouwen zijn of worden vervangen door nieuwbouw die past binnen het profiel van een culturele en creatieve hotspot als uitloper van de binnenstad, zoals het 'Klopgebouw' op het voormalige Viconaterrein.

2.4 Ruimtelijk en functioneel

Het perceel is circa 2880 m² groot. Op het perceel is nu nog een loods aanwezig (met adres Rotsoord 7). Het overige deel van het perceel bestaat uit braakliggend terrein. De loods en het terrein worden momenteel tijdelijk gebruikt als opslaglocatie. De loods zal voor de herontwikkeling gesloopt worden. De spanten van deze loods worden hergebruikt in het ontwerp.

2.5 Openbare ruimte

In het plangebied zelf is geen openbare ruimte. Wel is er een doorgang aanwezig, die het mogelijk maakt om het terras van De Zagerij aan de oever van de Vaartsche Rijn te bereiken.

Huidige situatie

De openbare ruimte van de weg Rotsoord is in de huidige situatie voornamelijk ingericht als verkeersruimte. Er is sprake van een relatief breed wegprofiel met zowel (betaalde) haaks- als langspaarkeerplaatsen. Deze parkeerplaatsen worden voornamelijk gebruikt door bewoners, bezoekers van de aanwezige horecavoorzieningen en ouders die leerlingen van de tegenovergelegen Auris school (speciaal onderwijs) komen halen en brengen.

Er zijn geen fietsparkeerplaatsen in de openbare ruimte aanwezig. Het fietsparkeren bij Rotsoord 7 en de naburige percelen wordt voornamelijk op eigen terrein opgelost.

Situatie na herinrichting openbare ruimte Rotsoord

Er is de afgelopen jaren gewerkt aan een nieuw ontwerp voor de openbare ruimte (zoals reeds is toegelicht in paragraaf 1.4 over het IPvE – FO Rotsoord). Zo is met de herinrichting van De Helling, voor fiets- en voetgangers, een belangrijke en aantrekkelijke verbindingsweg gecreëerd tussen het centrum van de stad en Rotsoord. Het gebied krijgt nog meer de uitstraling van verblijfsgebied. Met het opheffen van openbare parkeerplaatsen, ten gunste van groen, proberen we het aantal verkeersbewegingen te beperken. In het gebied kijken we naar alternatieven voor het autogebruik. In de parkeergarage van Station Vaartsche Rijn willen we in 2022 starten met een deelmobiliteitshub. We denken dat deze hub een goed alternatief kan zijn voor het autobezit- en gebruik voor bewoners in de omliggende wijken, zoals Rotsoord. In deze hub wordt een breed aanbod gecreëerd, zodat deze aantrekkelijk is voor een zo groot mogelijk publiek. Hierbij gaat het onder andere om elektrische deelauto's, deelbusjes, deelbakfietsen, elektrische deelscooters, elektrische deelfietsen en OV fietsen.

2.6 Verkeer en parkeren

Rotsoord 7 wordt aan de zuidzijde ontsloten door de Diamantweg en aan de noord/oostzijde door de Briljantlaan (en Baden Powellweg). Er is op de weg Rotsoord alleen éénrichtingsverkeer toegestaan vanaf de Briljantlaan. Doorgaand autoverkeer vanaf de Diamantweg naar de Briljantlaan via Rotsoord, is niet mogelijk. Hierdoor is het aantal verkeersbewegingen in Rotsoord beperkt, wat bijdraagt aan de leefbaarheid van het verblijfsgebied.

Aan de Baden-Powellweg, op ruim 500 meter afstand van het plangebied, ligt NS-station Vaartsche Rijn. Bij dit station is de eerder genoemde parkeergarage Vaartsche Rijn aanwezig met ongeveer 225 autoparkeerplekken. Daarnaast voorziet het station in (bewaakte) fietsparkeerplaatsen.

2.7 Groen

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van de stedelijke groenstructuur. Wel loopt er een recreatieve, groene en ecologische verbindingzone langs het plangebied en langs het water van de Vaartsche Rijn. Onder andere de tiftjaf en de egel leven in het projectgebied. Met de herinrichting van de openbare ruimte van Rotsoord (buiten het plangebied) is een start gemaakt van de vergroening van Rotsoord als geheel.

3. Uitgangspunten

3.1 Functies

In de nieuwe ontwikkeling komen 3 hoofdfuncties:

- Een woonprogramma met 12 middenhuur appartementen en 8 sociale huur appartementen en 34 vrije sector koopwoningen. De appartementen variëren in omvang van circa 44 tot circa 80 m² gbo. Het Actieplan Middenhuur (december 2017) en de geactualiseerde regels van dat Actieplan (maart 2022) zijn van toepassing.
- In de plint van het gebouw is circa 420 m² gbo aan sociaal-cultureel programma voorzien. Deze ruimtes zijn bedoeld voor één of meerdere organisaties en/of ondernemers die actief zijn in de creatieve sector en kunnen bijdragen aan Rotsoord als creatieve hotspot.
- Circa 800 m² aan nieuwe groene openbare ruimte rondom het nieuwe gebouw.

In het intentiedocument is de mogelijkheid van atelierwoningen benoemd als nader te onderzoeken. Bij het fysiek koppelen van de appartementen en de ruimtes in de plint kunnen de appartementen minder efficiënt worden ingericht. Er moet dan namelijk een trap worden geplaatst in de appartementen, met een onlogische indeling van de appartementen als gevolg. Bovendien is de plint onvoldoende hoog, om het woongedeelte te kunnen scheiden van het ateliergedeelte met een vide. Er komt daarom geen directe koppeling tussen de ruimtes in de plint en de daarboven gelegen appartementen, en daarmee komen er ook geen atelierwoningen in het plan.

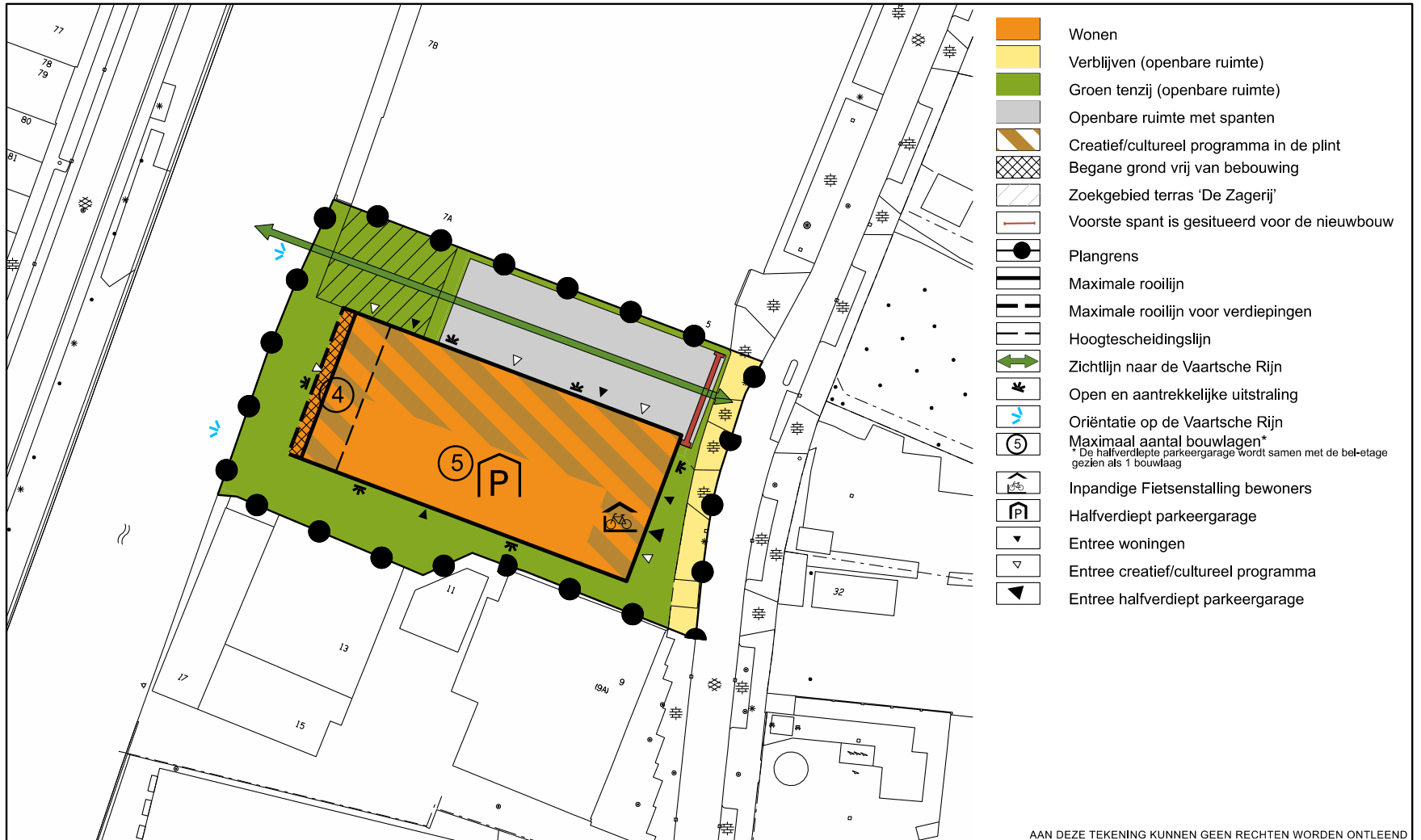
3.2 Ruimtelijk

Rotsoord is een belangrijke culturele ontmoetingsplek in de stad. Dit stelt extra eisen aan het gebouw in ruimtelijke opzet, beeldkwaliteit, en toegankelijkheid.

De bebouwing moet logisch aansluiten bij de bestaande bebouwing en de uitstraling van het gebied. Dit geeft de volgende ruimtelijke uitgangspunten:

- Het gebouw sluit aan op de hoogtes in de omgeving, de maximale bouwhoogte is aangegeven in maximaal aantal lagen op de uitgangspuntenkaart.
- Het gebouw bevindt zich binnen het aangegeven bouwvlak. Het onbebouwde deel is openbaar toegankelijk en wordt door de initiatiefnemer overdragen aan de gemeente. De openbare verblijfsruimte die ontstaat de Vaartsche Rijn is bereikbaar via de doorgangen aan de noord- en zuidzijde van het gebouw. In totaal komt er circa 800 m² nieuwe groene openbare ruimte beschikbaar.
- Er zijn geen onevenredige nadelige effecten ten behoeve van bezonning, zicht en privacy voor de omgeving.
- Het gebouw krijgt een alzijdige uitnodigende uitstraling en heeft een bijzondere ruimtelijke kwaliteit die refereert aan het industriële verleden.
- De plint heeft een open, aantrekkelijke en uitnodigende uitstraling met een culturele functie. Er ontstaat interactie tussen binnen en buiten. De plint heeft een hoogte van circa 4,5 meter.
- Indien voor het gebouw nutsvoorzieningen noodzakelijk zijn, zoals bijvoorbeeld een trafo, is hiervoor in pandig een ruimte gereserveerd conform eisen van de netbeheerder.
- Nutsvoorzieningen worden opgenomen in de bebouwing.
- De balkons worden goed geïntegreerd in het architectonisch beeld van het gebouw.
- De fietsenstalling voor bewoners wordt in pandig gerealiseerd en is gemakkelijk toegankelijk zonder zware deuren.
- Uitgangspunten nestkasten:
 - Minimaal 2 ingebouwde groepsvloermuisverblijfplaatsen of 2 beschikbare spouwruimten (2 locaties), toegankelijk gemaakt met 2 entreestenen per locatie;
 - Minimaal 10 ingebouwde en bij voorkeur geschakelde paarverblijfplaatsen voor vleermuizen.

Figuur 5:
Verbeelding van de
uitgangspunten op de
kaart



- Minimaal 10 ingebouwde en bij voorkeur groepsgewijs geplaatste gierzwaluwneststenen;
- Minimaal 10 inbouwkasten voor huismussen.
- Initiatiefnemer ontwikkelt de appartementen zodanig dat deze voldoen aan de eisen die voortvloeien uit het bouwbesluit.
- Alle appartementen zijn rolstoelbezoekbaar. Dit houdt bijvoorbeeld in dat een rolstoelgebruiker van de openbare weg naar de woning kan komen zonder trappetjes of opstapjes. Alle appartementen worden ontsloten via een lift en er is voldoende ruimte voor het gebruik van een rolstoel of een ander hulpmiddel. Verder voldoen 20 woningen qua oppervlakte en indeling aan de basis eisen van woonkeur. Woonkeur beschrijft uitgangspunten over voldoende gebruikskwaliteit, toegankelijkheid, flexibiliteit en aanpasbaarheid. Doordat 20 appartementen qua oppervlakte en indeling hieraan voldoen, zijn die appartementen rolstoelbewoonbaar en daarmee geschikt voor ouderen. Verder kunnen kopers via het traject van de kopers begeleiding aanvullend kiezen voor een aantal gebruiksvriendelijke aanpassingen.

Oostzijde Rotsoord

- De hellingbaan naar de halfverdiepte parkeergarage wordt binnen het bouwvlak opgelost.
- De voorgevel met de fietsenstalling en ingang van de parkeergarage wordt zorgvuldig ontworpen en heeft een open en uitnodigende uitstraling.

Noordzijde Pastoefabiek

- Als verwijzing naar het industriële verleden worden de bestaande spanten, uit de naastgelegen loods, in aangepaste vorm teruggebracht in de openbare ruimte.
- Het gebouw is zodanig gepositioneerd dat aan de noordzijde de verbinding tussen Rotsoord en de Vaartsche Rijn het breedst is.

Aan deze zijde zitten in de nieuwbouw de sociaal-culturele functies. Aan deze zijde worden ook de spanten behouden.

- Het voorste spant aan de straatzijde wordt volledig behouden en gesitueerd voor de nieuwbouw.
- De spanten bevinden zich in het vlak aangegeven op de uitgangspunten kaart.
- Alle spanten worden op ongeveer dezelfde afstand van elkaar geplaatst.

Westzijde Vaartsche Rijn

- De plint ligt circa 2 meter terug ten opzichte van de verdiepingen.
- Het gebouw heeft aan de zijde van de Vaartsche Rijn 4 bouwlagen.

Zuidzijde

- De gevel van de halfverdiepte parkeergarage wordt met klimplanten bedekt.
- Het auto parkeren voor bewoners wordt half verdiept en inpandig gerealiseerd.

3.3 Openbare ruimte

Er ontstaat nieuwe openbare ruimte rondom het nieuwe gebouw langs de Vaartsche Rijn. Hiervoor gelden de volgende uitgangspunten:

- De openbare ruimte sluit in materialisatie en vormgeving aan op de openbare ruimte conform het IPVE – FO voor Rotsoord.
- Een inrichtingsplan voor deze openbare ruimte wordt in samenwerking tussen de gemeente en initiatiefnemer opgesteld. De openbare ruimte wordt conform dit inrichtingsplan ingericht.
- Het groen-tenzij inrichtingsprincipe wordt gehanteerd. Verharding alleen toepassen waar dat noodzakelijk is.
- Waar mogelijk worden bomen geplant.
- Groen in lagen (niet alleen bomen of gras maar ook struiken en planten)
- Regenwater kan worden opgevangen in groenvakken.
- Waar mogelijk groen tegen gevels en eventueel op de spanten.

Oostzijde Rotsoord

- Alle voorzieningen voor de parkeergarage worden opgenomen in de bebouwing (slagbomen, paaltjes, hoogte portalen, etc.).
- Binnen het plangebied komen er geen parkeerplaatsen in de openbare ruimte op maaiveld niveau.
- Afvalinzameling wordt in het openbare gebied opgelost middels ondergrondse containers.
- De entree van de parkeergarage ligt op het niveau van het trottoir.

Noordzijde Pastoefabriek

- De ruimte tussen de Pastoefabriek en de nieuwbouw is breder dan de afstand tussen de nieuwbouw en het zuidelijk gelegen pand.
- De inrichting- en materiaalkeuze ondersteunen het industrieel karakter samen met de spanten.

- Tussen Rotsoord en de Vaartsche Rijn is er een visuele en fysieke verbinding tussen het nieuwe gebouw en de Pastoefabriek.

Westzijde Vaartsche Rijn

- Er wordt ruimte gereserveerd voor een looproute langs de kade van de Vaartsche Rijn.
- De ruimte aan de Vaartsche Rijn wordt ingericht als een openbaar verblijfsgebied.
- In het IPVE/FO Openbare Ruimte Rotsoord is de ambitie uitgesproken om een aanlegsteiger voor plezierboten aan de Vaartsche Rijn te realiseren. Mogelijk is Rotsoord 7 hiervoor een geschikte locatie.

Zuidzijde

- Zorgvuldig ontworpen als openbaar toegankelijke groene luwe zijde.

3.4 Verkeer en parkeren

- De stedelijke ambitie is om de automobilititeit niet verder te laten groeien. Het uitgangspunt is daarom dat het aantal verkeersbewegingen en/of het aantal benodigde parkeerplaatsen als gevolg van een herontwikkeling niet of in beperkte mate mag toenemen. Het parkeerbeleid en daaruit volgende parkeernormen voor fietsers en auto's zijn daarbij leidend.
- Het perceel ligt in een gebied waar betaald parkeren van toepassing is (deelgebied B) en waarover de motie uit 2017 "M14 Parkeren in Hoograven" is aangenomen. In deze motie wordt gestreefd naar het volledig oplossen van de parkeernorm in het plangebied zelf.
- De gemeente verstrekt aan bewoners of werkenden van bouwontwikkelingen geen parkeervergunningen. Dit geldt voor gebieden met betaald parkeren (zoals in het geval van Rotsoord), maar ook voor gebieden waar ten tijde van de (voorbereiding van) de bouw nog geen betaald parkeren is ingevoerd. Voor Rotsoord 7 is dat dus ook het uitgangspunt.
- Voor dit plan moeten 46 parkeerplaatsen gerealiseerd worden, exclusief de kortingen die mogelijk toegepast kunnen worden conform de nieuwe parkeervisie (zoals onder andere deelautogebruik en (extra) fietsparkeren).
- Op basis van de nieuwe parkeervisie mag maximaal 75% van de parkeereis daadwerkelijk worden aangelegd.
- Er zijn vanuit de nieuwe parkeervisie kortingsmogelijkheden ter reducering van het aantal reguliere autoparkeerplekken. Daarbij is gekeken naar de plek in de stad, de afstand tot mobiliteits/parkeerhubs, het type woningen en de huidige parkeerdruk.
- Het is ruimtelijk en stedenbouwkundig niet wenselijk om de (deel) mobiliteit in de nieuwe openbare ruimte van het perceel van Rotsoord 7 in te passen.
- Bewoners van de projectlocatie komen niet in aanmerking voor een parkeervergunning in de openbare ruimte in het betaald parkeergebied.
- Dit betekent dat (deel) mobiliteit in een gebouwde parkeervoorziening op afstand of ter vervanging van reguliere parkeerplekken in de openbare ruimte moet worden ingepast.
- Bij gebruik van de nieuwe mobiliteitshub bij station Vaartsche Rijn moet onderbouwd worden waarom wordt afgeweken van de loopafstand voor bewoners (250 meter).
- In de parkeergarage van station Vaartsche Rijn zijn momenteel voldoende plekken die bestemd zijn voor bezoekers.
- Bij gebruik van de parkeergarage station Vaartsche Rijn voor het parkeren op afstand voor bezoekers, moet door initiatiefnemer worden waarom wordt afgeweken van de loopafstand voor bezoekers/personeel (500 meter).
- Het fietsparkeren voor bezoekers van de woningen wordt in de openbare ruimte van Rotsoord 7 opgelost, wat na de ontwikkeling overdragen wordt aan de gemeente. De fietsparkeerplekken voor bewoners worden in pandig georganiseerd. Voor de sociaal culturele bedrijvigheid moeten ook voldoende fietsparkeerplekken komen in de openbare ruimte. Afhankelijk van de verhouding medewerkers/bezoekers, moet voor deze groep een concrete verdeling gemaakt worden voor het aantal in pandige fietsparkeerplekken en het aantal fietsparkeerplekken in de openbare ruimte.

3.5 Gezonde Leefomgeving

De leefomgeving van Utrechtse is zo ingericht dat gezond leven gemakkelijk is, de druk op gezondheid zo laag mogelijk is en dat mensen zich prettig voelen. Concrete uitgangspunten voor Rotsoord 7 zijn:

- Het gebouw is zo ingericht dat de trap uitnodigend is om te gebruiken door bijvoorbeeld de juiste verlichting en een goede toegankelijkheid.
- Door de inrichting van het gebouw en de buitenruimte worden ontmoetingen tussen bewoners gemakkelijk gemaakt.
- Het fietsenhok is gemakkelijk toegankelijk zonder zware deuren.
- Alle woningen hebben een geluidluwe zijde.
- Voor alle woningen zijn maatregelen getroffen voor een gezond binnenklimaat.
- Alle woningen hebben een buitenruimte (privé balkon of gezamenlijk dakterras).
- De buitenruimte rond het gebouw en langs het water is groen ingericht met plekken om te verblijven.
- Langs de waterkant komt een openbare wandelroute die aansluit op de bestaande routes.

3.6 Duurzaamheid en energie

Op het gebied van duurzaamheid en energie gelden de volgende uitgangspunten:

- Bouwprojecten worden minimaal BENG gebouwd. Dit project heeft de ambitie zo ver mogelijk richting energieneutraal te bouwen.
- Het plan is zelfvoorzienend in de warmte- en koudevraag van de bebouwing.
- De gemeente en initiatiefnemer houden als minimum niveau een 7,5 gemiddeld aan als eindcijfer op de GPR Gebouw, waarbij het

thema energie minimaal een 8,0 dient te scoren. Dit is lager dan de gemeentelijke ambitie van 8,0 gemiddeld over de vijf onderdelen van GPR. Dit komt omdat het kleinere appartementen betreft. Een hogere GPR-score wordt daarom minder makkelijk bereikt. In een kleiner appartement is er bijvoorbeeld minder indelingsvrijheid en is er per m2 appartement meer constructie zoals woningscheidende wanden. Dat leidt per saldo tot een lagere score in GPR. De ambitie is om in het uiteindelijke ontwerp zo ver mogelijk boven de 7,5 gemiddeld uit te komen.

Voor het thema circulair bouwen gelden de volgende uitgangspunten:

- De ingaande materialenstroom wordt getoetst op milieueffecten door deze met een Milieu Prestatie Gebouw (MPG) berekening te berekenen.
Een circulair gebouw is een gebouw, waarbij de vrijgekomen materialen/constructies bij demontage ter beschikking kunnen worden gesteld voor een nieuw bouwproject. Dat hoeft niet per definitie in hetzelfde plangebied. Om dit te bewerkstelligen is het ten eerste van belang dat het gebouw zo demontabel mogelijk wordt ontworpen. Vrijkomende materialen dienen herbruikbaar te zijn, dus giftige of eenmalig bruikbare materialen moeten vermeden worden. Daarnaast is het van belang dat de materialen die worden toegepast in de nieuwbouw vermeld worden in een Materialenpaspoort of een gelijkwaardige registratie. Daarin staat beschreven welke materialen bij de bouw zijn gebruikt en hoe ze zijn verwerkt. Dat maakt het hergebruiken en terugwinnen van materialen bij de sloop of demontage veel eenvoudiger en geeft bouwwerken meer waarde.

Voor het thema water en klimaatadaptatie gelden de volgende uitgangspunten:

- De huidige situatie verslechtert qua waterhuishouding niet.
- Minimaal 90% van de jaarlijkse neerslag wordt binnen het plangebied vastgehouden en wordt nuttig hergebruikt of infiltreert in de bodem. Daarbij onderzoekt initiatiefnemer hoe dit kan volgens de voorkeursvolgorde van omgaan met hemelwater.
- Er geldt een minimum vloerpeil van 0,15 meter boven aangrenzend straatpeil; mogelijk is een hoger vloerpeil wenselijk in verband met de door het Hoogheemraadschap geadviseerde drooglegging van 1 meter.
- Een extreme regenbui van 80 mm (kans 1x/100 jaar) in één uur moet verwerkt worden zonder dat schade optreedt in gebouwen en vitale infrastructuur, zoals nutsvoorzieningen, door instromend regenwater.
- De initiatiefnemer benut het dak voor een optimale verdeling tussen zonnepanelen en groen en draagt bij aan de ambitie op het gebied van water, klimaat en biodiversiteit.
- Aan de noordzijde van het gebouw legt de gemeente in de nieuwe openbare ruimte een hemelwaterriool aan met een uitmondconstructie naar de Vaartsche Rijn. Hiervoor moet zowel ondergronds als bovengronds een strook van 3 meter vrije ruimte tot bomen en andere objecten aan beide zijden van de rioolbuis worden aangehouden. De benodigde afstand tot de geplande nieuwbouw bedraagt 2 meter. De riolering heeft een buitendiameter van max. 1530 mm. De afmetingen van de uitmondconstructie worden nog nader uitgewerkt. Deze ruimte dient vrij te zijn van permanente bebouwing en grote beplanting.

3.7 Groen

- Per huishouden is er minimaal 1 raam in de woning met uitzicht op groene aanplant.
- Uitgangspunt bij nieuwbouw is het diervriendelijk bouwen. Dit betekent dat verblijfplaatsen voor gebouw bewonende dieren (vogels en vleermuizen) vroegtijdig in het planproces worden geïntegreerd in het gebouw. Zie de uitgangspunten m.b.t. nestkasten toegelicht in paragraaf 3.2.
- Het groen in het plangebied wordt zo ingezet dat hiermee de maatregelen voor diervriendelijk bouwen versterkt worden;
- Meer struiken in dit gebied zijn erg gewenst en overgangen tussen hoog en laag groen. Bomen, struiken, bloemrijke bermen, gras;
- Maximaal 50% van de toekomstige openbare ruimte van het plangebied is verhard;
- Geveltuinen worden waar mogelijk meteen aangelegd door de initiatiefnemer;
- Fysieke scheidingen in de nieuwe openbare ruimte rondom het gebouw worden groen gemaakt met hagen of klimplanten;
- De nieuwe beplanting is aantrekkelijk voor mens en dier en de soortkeuze is bij voorkeur inheems, rekening houdend met soorten van de Utrechtse soortenlijst.

Bomen

- De nieuwe bomen zijn aantrekkelijk voor mens en dier, er worden bij voorkeur inheemse soorten aangeplant.

4. Onderbouwing

4.1 Beleidskader

Omgevingsvisie Utrecht (2019)

In de omgevingsvisie Utrecht (2019) is het door het gemeentebestuur vastgestelde gemeentelijke beleid over de 'fysieke leefomgeving' opgenomen. De omgevingsvisie geeft de ontwikkelingsrichting voor de stad aan. Het bevat veel verschillende onderwerpen zoals de koers, het thematisch beleid en het gebiedsbeleid van de gemeente. Een aantal van de nota's wordt hieronder toegelicht.

Ruimtelijke Strategie Utrecht

Met de nieuwe Ruimtelijke Strategie Utrecht 2040 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 verstedelijking wordt niet alleen woningbouw bedoeld, maar ook de bijkomende groei van stedelijke functies, zoals groen, werklocaties, verkeer, cultuur, sport etc.

Tot 2040 moeten er in Utrecht 70.000 extra arbeidsplaatsen worden gerealiseerd, waarvan 24.000 in woonwijken. Utrecht zet in op meer functiemenging in wijken, zoals wonen en werken, om de leefbaarheid van de wijken te vergroten. De creatieve sector laat zich goed mengen in de wijk en is daarom een geschikte invulling voor deze arbeidsplaatsen. Voor deze creatieve sector is in Utrecht behoefte aan een groei van 80.000 m² betaalbare werkplekken.

De ontwikkeling van Rotsoord 7 sluit aan bij de RSU door woningen te realiseren, ruimte te geven voor creatieve bedrijvigheid en een bijdrage te leveren aan vergroening van de openbare ruimte.

Ruimtelijke visie Rotsoord (2006, herijkt 2011)

Rotsoord is een bijzondere plek binnen Utrecht. De ligging tegen de zuidpunt van de binnenstad maakt het mogelijk dat Rotsoord in de toekomst een zuidelijke uitloper van die binnenstad wordt. Dat is wenselijk om de druk op de binnenstad te verkleinen. Station Vaartsche Rijn draagt hieraan bij door Rotsoord beter bereikbaar te maken.

Volgens de Ruimtelijke Visie Rotsoord (2006, herijkt 2011) moet Rotsoord als verlengstuk van de binnenstad zich vertalen naar het mengen van functies, het toestaan van een hoge dichtheid en een goede bereikbaarheid voor langzaam verkeer. Die functiemenging is gespecificeerd naar creatieve en culturele bedrijvigheid met wonen, om Rotsoord tot creatieve hotspot om te vormen.

De ruimte in de plint voor één of meerdere organisaties en/ of ondernemers die actief zijn in de creatieve sector draagt bij aan het levendige en creatieve karakter van Rotsoord en voorziet in een behoefte aan betaalbare ruimte voor kleinschalige, creatieve bedrijvigheid.

Daarnaast maakt Rotsoord deel uit van de zone langs de Vaartsche Rijn waar sinds lange tijd bedrijvigheid te vinden is. In de visie staat de waarde aan de eigen identiteit van het gebied beschreven. Het industriële verleden geldt als vertrekpunt bij herontwikkeling. Hergebruik van de historische spantconstructie van de huidige loods op het perceel van Rotsoord 7 in de nieuwbouw draagt bij aan de herkenbaarheid van de geschiedenis en identiteit van het gebied. Door de doorgang naar de Vaartsche Rijn die onder de spanten wordt gecreëerd ontstaat een betere verbinding en beleving van de Vaartsche Rijn vanaf Tolsteeg.

Welstandnota (2015)

Op de beleidskaart van de Welstandnota heeft het plangebied de aanduiding 'open'. Hierbij geldt dat verandering of handhaving van het bebouwingsbeeld beide mogelijk is, zowel voor wat betreft de structuur als de architectuur. Maar wel met behoud van landschappelijke waarden. Dit betekent:

- Een vrije en open oriëntatie op het bestaande bebouwingsbeeld;
- Er is ruimte voor vernieuwing;
- Bij gedeeltelijke veranderingen van de structuur wordt aangesloten op de bestaande omgeving.

Het plangebied heeft aan de zijde van de Vaartsche Rijn ook de aanduiding 'stimulans'. Deze gebieden vragen vanwege hun bijzondere of markante karakter in het kader van welstand om extra aandacht voor versterking en stimulering van het beeld.

Nota Volksgezondheidsbeleid 2019-2022 'Gezondheid voor iedereen'

Op 17 oktober 2019 heeft de gemeenteraad de nota Volksgezondheid 'Gezondheid voor iedereen' vastgesteld. De ambitie van de nota is dat mensen op een prettige, gezonde manier in de groeiende stad Utrecht kunnen wonen, werken en leven. Het behalen van gezondheidswinst (het verbeteren van de gezondheid) vraagt om een gezamenlijke inspanning van iedereen in de stad. Gemeentelijk beleid biedt veel kansen om de gezondheid van Utrechters positief te beïnvloeden en daarmee gezondheidswinst te boeken. We willen kansen benutten door onder andere gezondheid te koppelen aan gebiedsontwikkeling. De ambitie hierin is dat de leefomgeving van Utrechters zo is ingericht dat:

- gezond leven gemakkelijk is
- de druk op gezondheid zo laag mogelijk is
- en dat mensen zich prettig voelen

Flora en Fauna

Op grond van de Wet natuurbescherming moeten initiatiefnemers onderzoek doen naar de effecten van hun activiteiten op beschermde dier- en plantensoorten en beschermde gebieden. Bij een bestemmingsplanwijziging moet van tevoren duidelijk zijn dat de Wet natuurbescherming niet in de weg staat aan de uitvoering van het plan. Ook geldt de zorgplicht van artikel 1.11 Wet natuurbescherming: eenieder neemt voldoende zorg in acht voor alle in het wild levende dieren en planten en hun directe leefomgeving. Als het toch noodzakelijk is om handelingen uit te voeren, dan moet zoveel mogelijk geprobeerd worden om negatieve effecten te voorkomen, te beperken of ongedaan te maken. 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. Daarnaast moet worden gekeken naar de Provinciale omgevingsvisie interim omgevingsverordening Provincie Utrecht (beide vastgesteld in 2021). Voorafgaand aan de bestemmingsplanwijziging moet er worden onderzocht:

- Of er beschermde soorten voorkomen in het plangebied;
- Of er verbodsbepalingen uit de Wet natuurbescherming worden overtreden;
- Of er vrijstellingen gelden of dat er een ontheffing nodig is.

Bij ruimtelijke ontwikkelingen willen we naast de soorten uit de Wet natuurbescherming extra rekening houden met dier- en plantensoorten uit de nota Utrechtse soortenlijst. De gemeenteraad heeft deze nota vastgesteld op 7 juni 2018. Bij het natuurwaardenonderzoek dient ook onderzoek gedaan te worden naar het voorkomen van de soorten op deze lijst. Ook de Actualisatie Groenstructuurplan 2017-2030 geeft handvatten voor de uitwerking van flora en fauna bij nieuwe ontwikkelingen.

Door de positionering van het nieuwe plan op de kavel komt extra ruimte vrij voor groen, dat gaat aansluiten bij het gemeentelijke herinrichtingsplan voor Rotsoord. Bebouwde ruimte/braakliggend terrein maakt daarmee plek voor groene ruimte waar bijvoorbeeld waterberging kan plaatsvinden.

Als gemeente hebben we ook de ambitie om diervriendelijk te bouwen. Onder “diervriendelijk” bouwen wordt verstaan: bouwen met relatief kleine ingrepen, die verblijfsplekken creëren voor verschillende dieren in het stedelijk landschap. Met “diervriendelijk” bouwen wordt de biodiversiteit van de stad vergroot. De stadsecologen van gemeente Utrecht bepalen per project welke maatregelen toegepast dienen te worden.

Woonvisie: Utrecht beter in Balans (2019)

Bij het bepalen van het woonprogramma voor dit initiatief is de Woonvisie ‘Utrecht beter in balans’ (2019) en de daarin uitgewerkte ambities uit het coalitieakkoord ‘Utrecht: ruimte voor iedereen’ (2018) het gemeentelijk uitgangspunt. De kaders voor het woonprogramma zijn opgesteld aan de hand van de vijf speerpunten uit de woonvisie:

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

Voor middenhuurwoningen (huizen voor middeninkomens) is de woonvisie uitgewerkt in het [Actieplan Middenhuur \(7 december 2017\)](#). Op 10 maart 2022 is het Actieplan geactualiseerd. Voor het verhuren van sociale huurwoningen en middenhuurwoningen zijn de regels uit de huisvestingsverordening van toepassing. Zo moet voor zowel sociale huurwoningen als middenhuurwoningen een huisvestingsvergunning aangevraagd worden

Nieuwe parkeervisie (2021)

In de nieuwe parkeervisie (2021) zijn de kaders en hoofdlijnen vastgelegd voor het parkeerbeleid. We willen een stad zijn waarin gezondheid en leefbaarheid voorop staan. Daarom geven we voorrang aan duurzaam vervoer, zoals lopen, fietsen en OV. Ook moedigen we het delen van vervoer aan. Dat zorgt voor minder auto’s in de stad. De gemeenteraad heeft de parkeervisie in november 2021 vastgesteld. De hoofdlijnen van de parkeervisie zijn uitgewerkt in 6 delen, die elk over een specifiek onderwerp gaan. In december 2021 heeft het college de onderdelen “parkeernormen” en de “aanpak betaald parkeren” vastgesteld. De desbetreffende beleidsregels zijn van toepassing op de ontwikkeling van Rotsoord 7.

De onderdelen ‘parkeerhubs’, ‘fietsparkeren’, ‘aanpak parkeren openbare ruimte’ en ‘parkeren & toegankelijkheid’ moeten nog worden uitgewerkt. Dit betekent dat de beleidsregels en randvoorwaarden voor mobiliteits/parkeerhubs en parkeren op afstand, nog niet zijn vastgesteld.

Cultuurbeleid

Conform de Cultuurnota 2021-2024 (2019) en de Uitvoeringsnota Huisvesting Culturele en creatieve sector (2021) moeten nieuwe voorzieningen en werkruimte voor de culturele en creatieve sector bijdragen aan veerkracht en gelijke kansen, pluriform aanbod, ontwikkeling van creatief vermogen en/of de ontwikkelruimte voor creatieve makers in de stad. Bovendien moeten ze betaalbaar zijn voor de doelgroep. We streven ernaar dat creatieve werkruimten in clusters zoals culturele hotspot Rotsoord verspreid zijn over de stad en inhoudelijk aansluiten bij de omgeving.

Figuur 6 : Aanbod woningen naar type in de wijk Zuid en de subwijken Oud Hoograven en Tolsteeg.

Uitgangspunten overig beleid

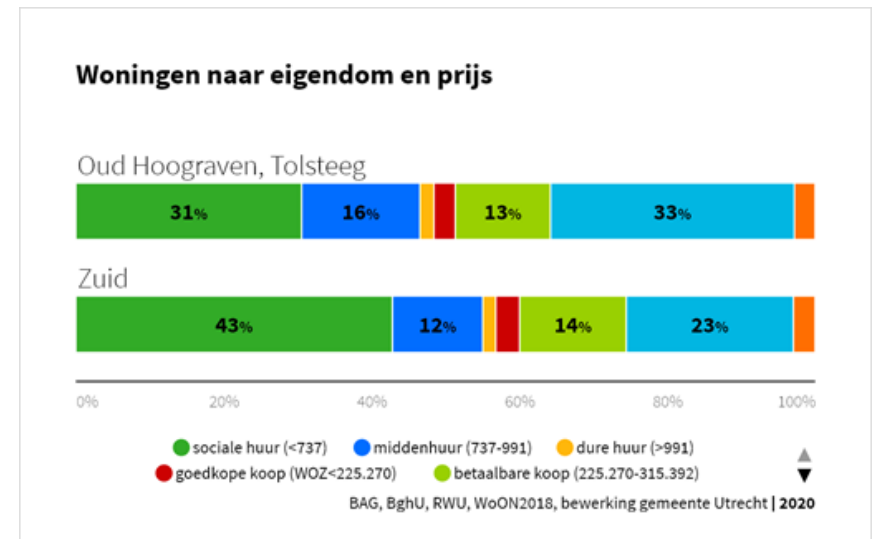
De gemeente Utrecht heeft de wens dat gebieds- en/of gebouw ontwikkeling gaat bijdragen aan de transitie naar een klimaat neutrale, natuur-inclusieve, klimaat adaptieve en circulaire stad. Hiervoor zijn onder andere de volgende moties van toepassing:

- Motie 2017 - 61, Utrecht bouwt BENG (versie 2017).
- Motie 2017 – 228, Plan puntensysteem diervriendelijk bouwen.
- Motie 2019 – 336, Betere biodiversiteit.
- Motie 2019 – 163, Groen van bijzaak naar standaard werkwijze
- Motie 2019 – 134, klimaatadaptatie en onderhoud openbare ruimte gaan hand in hand.
- Motie 2016 – 252, Utrecht bouwt circulair.

4.2 Functies

Het plan betreft het realiseren van 54 woningen en ca. 420 m2 gbo aan ruimte voor één of meerdere organisaties en/of ondernemers die actief zijn in de creatieve sector.

Het toevoegen van woningen op Rotsoord is een gewenste ontwikkeling die aansluit bij de ambities uit het coalitieakkoord en de Woonvisie 2019. Daarin wordt de ambitie uitgesproken dat het woningaanbod in Utrecht in 2040 bestaat uit minimaal 35% sociale huur en 25% middenhuur. Daarnaast is een belangrijk uitgangspunt in de Woonvisie om te komen tot meer gemengde wijken met een goede balans van verschillende woonsegmenten. (zie onderstaande figuur).



In dit initiatief komen in totaal 12 middenhuur appartementen van circa 50 m2, 8 appartementen sociale huur van circa 40 m2 en 34 vrije sector koopwoningen variërend in grootte van circa 69 tot 76 m2 gbo. Hiermee wordt de verhouding voor dit complex 22% middenhuur en 15% sociaal en 63% koop. Er wordt nog verkend of de sociale huurwoningen in beheer blijven van de initiatiefnemer of overgaan naar een woningcorporatie. Op andere locaties heeft de initiatiefnemer ook sociale huurwoningen in eigendom en verhuur. In het IDOC was als richtinggevend programma om te onderzoeken meegegeven: 20 middenhuur appartementen en 29 koopwoningen). Daarin was geen sociale huur voorzien en werd de ambitie uitgesproken om in te zetten op een richtinggevend percentage van 40% middenhuurwoningen van het totaal aantal appartementen, destijds 49. De onderbouwing daarvoor was dat zowel op wijk- als op subwijkniveau het percentage middenhuurwoningen laag is (respectievelijk 12% en 16%), vergeleken met het gewenste percentage van 25%.

Het percentage sociale huur ligt met 31% voor de subwijk iets onder de gewenste 35%, maar ligt voor de wijk Zuid als geheel met 43% wel hoger dan de gewenste 35%. Bij de uitwerking van het plan is het programma echter iets gewijzigd. Hierdoor is een deel van de middenhuurwoningen omgezet naar 8 sociale huurwoningen en zijn 5 koopwoningen aan het programma toegevoegd:

- Het totaal aantal appartementen komt uit op 54. Doordat de eerder vormgegeven 'knik' in het gebouw is komen te vervallen als gevolg van het terug laten komen van de staalconstructie is de mogelijkheid ontstaan om de appartementen efficiënter in te delen. Met als gevolg dat er meer woningen gerealiseerd kunnen worden binnen hetzelfde volume en er dus meer woningzoekenden worden bediend. Het aantal koopwoningen bedraagt nu 34 in plaats van 29.
- Naast koop- en middenhuurwoningen worden er ook sociale huurwoningen aangeboden waardoor er sprake is van een betere woningdifferentiatie. De keuze om ook sociale woningen toe te voegen aan het programma, komt doordat een aantal woningen kleiner is uitgevallen dan de minimale voorgeschreven maatvoering van middenhuurappartementen volgens het Actieplan Middenhuur. Dit is het gevolg van de eerder gekozen constructieopzet van het gebouw, de ligging van trappenhuisen / liften en nieuwe aanstaande wetgeving (oa verplicht een voorportaal bij de lift).

Woningen

De sociale huurappartementen zijn zelfstandige eenkamerappartementen met een grootte van circa 40 m² gbo. Om ervoor te zorgen dat de sociale huur voor de doelgroep betaalbaar blijft en ze de mogelijkheid behoudt om huurtoeslag aan te vragen, mag de rekenuur niet hoger zijn dan de liberalisatiegrens (circa 760 euro). De rekenuur bestaat uit de kale huur en subsidiabele servicekosten. De middenhuurappartementen betreffen zelfstandige tweekamerappartementen met een grootte van circa 50 m².

De 12 middenhuurwoningen dienen te voldoen aan de voorwaarden middenhuur zoals deze zijn opgenomen in de Woonvisie Utrecht in Balans, het Actieplan Middenhuur (december 2017) en de geactualiseerde regels van dat Actieplan (maart 2022). De toewijzing van de middenhuurwoningen en de sociale huurwoningen is conform de huisvestingsverordening Regio Utrecht. De koopappartementen zijn allen driekamerappartementen. Ze variëren in grootte tussen circa 69 m² en 76m² gbo. Deze vallen in de categorie vrije sector.

Doelgroep

De ligging van de projectlocatie biedt veel kansen en maakt het tot een aantrekkelijke woonomgeving voor diverse doelgroepen. Rotsoord 7 ligt dicht bij het zuidelijke deel van de Utrechtse binnenstad. Ook de nabijheid van station Vaartsche Rijn, winkelcentrum Smaragdplein met diverse supermarkten en een bibliotheek zijn gunstig. Binnen de ontwikkeling wordt een mix van sociale huurappartementen, middenhuurappartementen en koopappartementen gerealiseerd. De sociale huurappartementen zijn aantrekkelijk voor jonge alleenstaanden en senioren. Beide groepen hechten aan een goede bereikbaarheid van OV en voorzieningen. Qua doelgroep voor middenhuur wordt gedacht aan alleenstaanden, stellen tot 35 jaar en doorstromers uit sociale huurwoningen. Het gaat om groepen die nabij het centrum willen wonen en die voor hun mobiliteit vaak gebruik maken van de fiets en/of openbaar vervoer. De koopwoningen zijn interessant voor stellen en senioren. De doelgroep senioren (55 plus) past in een goede mix aan woningen die op Rotsoord 7 wordt gerealiseerd (sociale huur, middenhuur en koop). Het richt zich op die senioren die graag dicht bij de stad en bij OV willen wonen, nog relatief mobiel zijn en een stedelijk alternatief zoeken voor hun eengezinswoning. Gelet op de brede doelgroep van het programma, van zowel jong als oud en waarbij de senioren nog relatief mobiel zijn, is besloten om niet in te zetten op een woonconcept specifiek bedoeld voor ouderen.

Ruimte in plint voor creatieve bedrijvigheid

In de plint van de ontwikkeling komt er 420 m2 gbo aan ruimte voor de creatieve sector. De casco ruimtes worden zo flexibel mogelijk ontworpen met voldoende hoogte, vrije indeelbaarheid en goede zichtbaarheid vanaf de openbare ruimte. Dit laatste draagt bij aan de levendigheid en aantrekkelijkheid van de cultuurroute (een route voor voetgangers en fietsers gericht op verblijf) door het gebied. De ruimtes zijn aan te passen op de behoeftes van potentiële huurders. De creatieve ruimtes en de bovengelegen woningen zijn niet met elkaar verbonden. Op die manier is er flexibiliteit in de latere verhuur van de woningen en creatieve ruimtes.

Om de betaalbaarheid van de ruimtes voor de creatieve sector duurzaam te borgen wordt een gemiddeld aanvangshuurniveau (prijspeil 2021) van €120 m2 BVO (BVO staat voor het bruto-vloeroppervlakte van een ruimte. Dit is de afmeting inclusief dragende muren, vides, gevels en de scheidingsconstructie (binnenmuren)) inclusief toeslagen en servicekosten en een maximum van €140 m2 BVO vastgelegd. Deze afspraken worden vastgelegd voor de duur van minstens 15 jaar.

Gemeente en initiatiefnemer leggen in de anterieure overeenkomst en het gewijzigde bestemmingsplan vast dat de plint gebruikt wordt door kleinschalige creatieve ondernemers en/of organisaties die actief zijn in de autonome kunsten, in de ambachtelijke toegepaste kunsten of experimentele toegepaste kunsten. Als exploitant kan worden aantonen dat er vanuit dit minder kapitaalcrachtige segment van de creatieve sector geen interesse is, kan er in tweede instantie worden gekeken naar creatieve ondernemers die actief zijn in de commerciële creatieve dienstverlening (het zakelijke segment), zoals grafisch ontwerpers, architecten, industrieel ontwerpers en audiovisuele bedrijven die zijn gericht op het ontwerpen en/of produceren van beeld, geluid, gaming en tekst met gebruikmaking van radio, televisie, computer, internet, mobile telefonie, print en evenementen, middels een wijzigingsbevoegdheid.

Tekort aan huisvesting creatieve sector

In de context van de huidige vastgoedmarkt in de stad, het verdwijnen van steeds meer 'rafelranden' en de achtergestelde economische positie van een groot deel van de creatieve sector, staat de huisvesting van deze sector onder grote druk. Uit het rapport Mooi maken (2019) van Bureau Buiten blijkt dat in deze sector veel meer vraag is naar (voor kunstenaars en creatieve ondernemers betaalbare) ruimte dan er aan aanbod beschikbaar is, met name in gebieden in en rondom de binnenstad waar veel reuring is, zoals Rotsoord. Met de creatieve ruimte van 420 m2 gbo die beschikbaar komt in het plan, wordt ruim voldaan aan de 250-300 m2 die in het intentiedocument is genoemd en wordt de wijk economie op Rotsoord gestimuleerd.

Toevoeging aan het creatieve hotspot karakter van Rotsoord

De meeste plinten in Rotsoord met een culturele/creatieve invulling worden op dit moment verhuurd aan kantoorachtige bedrijvigheid in het commercieel gedreven, dienstverlenende segment van de creatieve sector, zoals architecten, media- en reclamebureaus. Er is ook passende werkruimte nodig voor het segment van de sector dat relatief weinig verdienvermogen heeft, maar wel creatief, artistiek, ambachtelijk en/of cultureel-maatschappelijk van meerwaarde is voor het gebied en de stad. Alleen dan kan in dit gebied een creatieve hotspot met een rijke en bruisende mix van creatieve en culturele bedrijvigheid ontstaan en krijgt de cultuurroute echt betekenis. Rotsoord 7 is één van de laatste vastgoedontwikkelingen in dit gebied waar de komende jaren aan dat laatstgenoemde segment ruimte gegeven kan worden.

4.3 Ruimtelijk

Het initiatief op deze locatie draagt bij aan het industrieel en creatief karakter van Rotsoord. Dit is verwerkt in de massa van het gebouw, het behoud van de spanten van de oude opslaghal van de naastgelegen Pastoefabriek en een alzijdige plint met culturele functies.

Massa van het gebouw

Het gebouw heeft aan de straatkant een hoogte van 5 bouwlagen en aan de Vaartsche Rijn 4 bouwlagen. Dit draagt bij aan het industriële karakter van het gebied en hierdoor blijft de Watertoren als hoofdaccent aan de Vaartsche Rijn behouden. Aan de zijde van de Vaartsche Rijn steken de verdiepingen uit over de plint. De hoogte van 4 bouwlagen en de overstekende bebouwing sluit goed aan op andere bebouwing in Rotsoord aan de Vaartsche Rijn. De hoogte van 5 bouwlagen aan de straatzijde is lager dan het gebouw op de kruising van Rotsoord met de Diamantweg. Hierdoor sluit het gebouw goed aan op de omgeving. Het bouwvlak houdt aan alle zijdes afstand tot omliggende percelen. Hierdoor zijn er geen nadelige effecten ten aanzien van bezonning en privacy op de omgeving te verwachten. Er is een bezonningstudie uitgevoerd om de effecten te verbeelden.

Figuur 7 :
Impressie van de
mogelijke uitstraling van
de openbare ruimte met
spanten. Hieraan kunnen
geen rechten worden
ontleend.

Behoud spanten

Het behoud van de spantenconstructie van een voormalige opslaghal draagt bij aan het industriële karakter van Rotsoord. De spanten komen deels terug als elementen in de openbare ruimte. Het eerste spant aan de straat keert volledig terug om de oorsprong van de halve spanten in de passage te duiden. Het vormt de entree van de passage naar de oever van de Vaartsche Rijn en staat prominent in het straatbeeld. De nieuwbouw komt achter het eerste spant te liggen. Het gebouw wordt hiermee ondergeschikt aan het spant en als volume losgetrokken van de spanten. Daardoor komt er onderscheid tussen het nieuwe gebouw en de oude spanten.



Alzijdig gebouw

Aan alle zijdes komt een levendig programma in de plint en/of zorgvuldige gevels. De halfverdiepte parkeergarage is omgeven door de levendige plint aan de noord- en westzijde en door bergingen van de appartementen aan de zuidzijde. Daardoor is er vanuit de buitenruimte geen zicht op geparkeerde auto's. De plint is geschikt voor creatieve bedrijvigheid, omdat het een hoogte heeft van circa 4,5 meter. Deze zijdes staan hieronder nader toegelicht.

Oostzijde Rotsoord

Aan de straatzijde komt de ingang naar de fietsenstalling en de halfverdiepte autogarage. Deze krijgen een aantrekkelijk ontwerp in de voorgevel van het gebouw. In de hoeken van de plint komt creatieve/culturele bedrijvigheid. Dat zorgt voor een levendige plint.

Noordzijde Pastoefabriek

Het gebouw is zo gepositioneerd dat de openbare ruimte aan de noordzijde (de kant van de Pastoefabriek, de Zagerij en het Ketelhuis) het grootst is. Hierdoor ontstaat er hiërarchie in ruimtes rondom het gebouw. De noordelijke zijde wordt de belangrijkste doorgang naar de Vaartsche Rijn. Met de inrichting van de openbare ruimte, de materiaalkeuze en het behoud van de spanten krijgt deze ruimte een bijzondere uitstraling. De Vaartsche Rijn moet zichtbaar zijn vanaf de straatkant, zodat bezoekers zien dat de oever toegankelijk is. Het terras van de Zagerij is gelegen aan het einde van de spantenrij. De doorgang met de spanten grenst aan de levendige plint met creatieve/culturele bedrijvigheid.

Westzijde Vaartsche Rijn

Aan de Vaartsche Rijn wordt de plint volledig gevuld met creatieve/culturele functies. De afstand tussen het gebouw en de Vaartsche Rijn bedraagt circa 10 meter. Deze ruimte wordt vormgegeven als een openbare en groene verblijfsplek aan het water. De looproute langs het water wordt doorgetrokken conform de Visie Vaartsche Rijnstrook (als onderdeel van de Ruimtelijke visie Rotsoord, 2006).

Zuidzijde

Aan de zuidzijde wordt het autoparkeren half verdiept opgelost en worden daarboven bergingen en een fietsenstalling gesitueerd. Deze compacte vormgeving maakt dat er meer ruimte beschikbaar is voor het programma op de begane grond. Dit bevordert de alzijdigheid van het gebouw. Ten behoeve van de levendigheid van de zuidgevel bevindt de gang van de bergingen zich direct achter de gevel. De gang is deels voorzien van ramen en is daardoor zichtbaar vanuit de openbare ruimte. De zuidzijde is een luwe ruimte met groen en verblijfsplek.

Figuur 8 : Impressie van de mogelijke uitstraling van de openbare ruimte aan de Vaartsche Rijn. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.



4.4. Openbare ruimte en groen

Rotsoord wordt groen waar het kan en verhard waar het nodig is ('groen tenzij'). Waar mogelijk worden er bomen en groenvakken ingepast. Groenvakken vergroten de verblijfskwaliteit en dragen bij aan de waterinfiltratie. Het beplantingsmateriaal in de vakken sluit zo veel mogelijk aan bij het industriële karakter van het gebied. Het gaat om wild groeiende beplanting, zoals bijvoorbeeld meerstammige bomen, kruidachtigen, grassen, wilgen en vlinderstruiken.

Met het initiatief kan de groenstructuur worden versterkt. De ruimtes rondom het gebouw worden openbare ruimte en als verblijfsgebied ingericht. Er komt een groene verbinding tussen Vaartsche Rijn en Groen Rotsoord, vormgegeven met de spanten en passende materialen. De ecologie wordt behouden en waar mogelijk versterkt.

4.5 Verkeer en parkeren

In de parkeerbalans wordt gerekend met de parkeernormen uit de parkeervisie die de gemeenteraad in november 2021 heeft vastgesteld. Belangrijke onderdelen hierbij zijn de beleidsregels 'Parkeernormen fiets' en 'parkeernormen auto'. Het gebied ligt in een gebied waar betaald parkeren van toepassing is (B1) en waarover motie 2017 M14 'Parkeren in Hoograven' is aangenomen.

Berekening autoparkeren

Uit de berekening blijkt dat voor deze ontwikkeling 45,75 parkeerplaatsen aangelegd moeten worden. Het van rechts verkregen niveau bedraagt 1,42 parkeerplaatsen. Per saldo bedraagt de parkeereis 34,7 parkeerplaatsen voor bewoners en 9,63 parkeerplaatsen voor bezoekers. Zie voor meer toelichting onderstaande tabel. We ronden het uiteindelijke cijfer, na het toepassen van de diverse kortingsmogelijkheden, naar boven of beneden af.

Tabel 1: Overzicht van de parkeerbalans voor bewoners van de ontwikkeling.

Parkeernorm op basis van het programma	Parkeernorm excl. bezoekers	Totaal parkeren excl. bezoekers	Parkeernorm bezoekers	Totaal parkeren bezoekers
8 woningen sociale sector (tot 55 m2 BVO)	0,23	1,8	0,2	1,6
12 woningen middenhuur (55 tot 80 m2 BVO)	0,47	5,6	0,2	2,4
34 woningen vrije sector (80 tot 130 m2 BVO)	0,72	24,5	0,2	6,8
Totaal woningen		31,9		10,8
500 m2 BVO creatieve bedrijvigheid	0,55 per 100 m2 BVO	2,8	0,05	0,25
Reductie 'van rechtens verkregen niveau'				1,42
Totaal		34,7		9,63
Korting (20%) door middel van het aanleggen van extra fietsparkeerplaatsen				-9,15
Korting door middel van deelmobiliteit in mobiliteitshub (uitgaande van 40% van de parkeereis, excl. het bezoekersdeel)				-12,76
Aan te leggen parkeerplaatsen in halfverdiepte garage				23,84
Aan te leggen deelautoplaatsen in de mobiliteitshub Vaartsche Rijn				2
Aan te leggen deelautoplaatsen in de openbare ruimte (nabij projectlocatie)				2

Inpandige parkeergarage

- Van de 45,75 parkeerplekken die volgen uit de parkeerberekening, kunnen er maximaal 24 worden ondergebracht in de halfverdiepte garage in het plan.
- In de anterieure overeenkomst wordt vastgelegd dat initiatiefnemer de inpandige autoparkeerplaatsen duurzaam en structureel beschikbaar stelt en houdt ten behoeve van de potentiële bewoners.
- De initiatiefnemer heeft onderzoek gedaan naar de diverse kortingsmogelijkheden die de parkeernota biedt.
- Het maximaliseren van het aantal fietsparkeerplekken, de inzet van deelmobiliteit nabij de projectlocatie en bij een mobiliteitshub en parkeren op afstand zijn onderzocht en lijken het best passend.

Fietsparkeren

Uit de berekening blijkt dat voor deze ontwikkeling 42 fietsparkeerplaatsen aangelegd moeten worden. Zie voor meer toelichting onderstaande tabel.

Tabel 2: Overzicht van de fietsparkeerbilans voor bewoners van de ontwikkeling.

Grondslag	Programma
54 woningen	Afsluitbare bergruimte Vloeroppervlakte tenminste 5m ² per ruimte. (Minimale breedte 1,80 meter en hoogte 2,3 meter)
Bezoekersparkeren woningen (norm is 0,5 voor 20 woningen en 0,25 voor 34 woningen)	19 fietsparkeerplaatsen (openbaar)

Grondslag	Programma
Sociaal/culturele plint (norm is 1,7 fietsparkeerplaats per 100 m ² bvo)	9 fietsparkeerplaatsen (openbaar/inpandig)
Extra fietsparkeerplaatsen i.v.m. 20% korting op de parkeereis	14 fietsparkeerplaatsen of 9 parkeerplaatsen voor bakfietsen (inpandig)

- Voor de bezoekers van de woningen moeten 19 fietsparkeerplaatsen worden aangelegd. Voor de eerste 20 woningen geldt een norm van 0,5 fietsparkeerplaats per woning. Voor de overige woningen geldt een norm van 0,25 fietsparkeerplaats per woning, mits ze allemaal dezelfde hoofdingang hebben.
- Voor de sociaal culturele plint geldt per 100 m² een norm van 1,7 fietsparkeerplekken. Rekening houdend met de geldende fietsparkeernorm, betekent dit dat er voor deze functie 8,5 (afgerond 9) fietsparkeerplaatsen aangelegd worden.
- Vanuit het parkeerbeleid is het mogelijk om voor maatwerklocaties zoals Rotsoord, het aandeel fietsparkeren te maximaliseren tot 20% van de parkeereis. Hierbij geldt dat 1 autoparkeerplaats wordt vervangen door 1,5 fietsparkeerplek of 1 plek voor bijzondere voertuigen, zoals een bakfiets. Uitgaande van 8,87 autoparkeerplaatsen die worden vervangen, betekent het dat er $(8,87 \times 1,5) = 13,3 = 14$ fietsparkeerplaatsen of $(8,87 \times 1,0) = 8,87 = 9$ parkeerplaatsen voor bakfietsen, extra moeten worden gerealiseerd.

Maatwerkoplossingen: deelmobiliteit (in nabijheid van projectlocatie en in mobiliteitshub) en parkeren op afstand

- Vanuit het parkeerbeleid is het mogelijk om voor maatwerklocaties zoals Rotsoord, onderbouwd gebruik te maken van deelmobiliteit in de nabijheid van de projectlocatie en in de gemeentelijke mobiliteitshub, en parkeren op afstand in een parkeerhub.
- Eind 2022 wordt er een gemeentelijke mobiliteitshub gerealiseerd in parkeergarage Vaartsche Rijn. Binnen het inpandige deel van de hub reserveren we een maximum aantal autoparkeerplaatsen voor de deelauto's die voortkomen uit de vraag uit de omgeving en uit een aantal gebiedsontwikkelingen in Rotsoord.
- Een belangrijke eis is dat de auto's die in een hub komen te staan openbaar toegankelijk zijn voor derden (dus niet alleen voor bewoners).
- Voor deze ontwikkeling worden 4 deelauto's ingezet; er worden 2 autoparkeerplekken gereserveerd in de mobiliteitshub en 2 autoparkeerplekken (in de plaats van 'reguliere' openbare parkeerplekken') in het inrichtingsplan voor de openbare ruimte van Rotsoord ten behoeve van deelauto's.
- Dit betekent een reductie van 40% op de parkeerbehoefte van bewoners door inzet van deelauto's. Dit is iets lager dan het beleidsmatige maximum (50%). Dit is gedaan, omdat de deelauto's in de mobiliteitshub op iets verdere loopafstand staan, dan de voorgeschreven afstand van 250 meter.
- De deelauto's (zowel in de mobiliteitshub als in de openbare ruimte) zijn ook beschikbaar voor andere omwonenden. Zij vormen een goede doelgroep voor de deelauto's, omdat zij geen aanspraak maken op een parkeervergunning, de parkeergarages onder hun woningen relatief klein zijn, eigen autobezit duur is en de deelauto een goed alternatief is voor verplaatsingen die per openbaar vervoer minder geschikt zijn.
- Hoe meer mensen autodelen, hoe minder auto's er nodig zijn. Voor de meeste autodelers geldt bovendien dat zij selectiever en

bewuster gebruik maken van de auto. Daarom verwachten we geen toename van de parkeerdruk in Rotsoord.

- De initiatiefnemer geeft in haar nog op te stellen mobiliteitsbeheersplan aan hoe ze het aanbod aan deelmobiliteit langjarig duurzaam gaat bekostigen en organiseren voor de doelgroep. Dit wordt ook vastgelegd in de anterieure overeenkomst.
- In de parkeergarage van station Vaartsche Rijn zijn momenteel voldoende plekken die bestemd zijn voor parkeren op afstand voor bezoekers. Er is onderzocht of deze plekken beschikbaar kunnen worden gesteld voor het bezoekersdeel van de ontwikkeling van Rotsoord 7, rekening houdend met de beleidsregels voor 'parkeerhubs' die nog worden opgesteld.
- De loopafstand voor bezoekers/personeel is iets meer dan de voorgeschreven 500 meter (namelijk 550 meter). Dit is acceptabel voor de bezoekers van Rotsoord 7 en stimuleert een actieve leefstijl.

4.6 Erfgoed

Erfgoed draagt in ruimtelijke ontwikkelingen bij aan de identiteit van het gebied. In de Visie Rotsoord is het behoud van het industrieel erfgoed bij de gebiedstransformatie het uitgangspunt. Daarbij zijn in 2007 vijf industriële gebouwen die het historische karakter van het gebied moeten borgen bij nieuwe ontwikkelingen als gemeentelijk monument aangewezen. Daartoe behoorde ook Pastoe, waar de hal op Rotsoord 7 toen deel van uitmaakte, De hal opslagloods (uit 1953) is destijds niet in de bescherming meegenomen. De aanwezigheid van de historische spantconstructie was bij aanwijzing niet bekend. Uit de Bouwhistorische Verkenning en Waardestelling (2008) kwam de aanwezigheid van de spantconstructie uit ca 1915 aan het licht en kreeg in het rapport een hoge monumentale waarde toegekend. Hergebruik van de unieke spanten is zeer wenselijk.

Het draagt bij aan de herkenbaarheid van de lange geschiedenis van Rotsoord en de identiteit van het gebied bij de transformatie naar een meer gemengd karakter. Hergebruik is tevens een vorm van circulariteit.

4.7 Gezonde leefomgeving

Op het perceel van Rotsoord 7 komt een gebouw waarin het gemakkelijk is om te kiezen voor gezond gedrag. Het is vanzelfsprekend om de trap te nemen in plaats van de lift. Buren komen elkaar tegen in het gebouw maar ook in gezamenlijke ruimtes zoals bijvoorbeeld een gezamenlijke (dak) tuin. Voorzieningen zijn om de hoek, daar loop je naar toe. Als je de stad in wilt kun je de fiets pakken. Het fietsenhok is gemakkelijk toegankelijk en heeft geen zware deuren. De auto is ondergeschikt. Ook geluid is van invloed op de gezondheid van mensen, elke woning heeft daarom een geluidluwe zijde. Er zijn maatregelen getroffen om te zorgen voor een gezond binnenklimaat. Mensen voelen zich prettig doordat de levendigheid van de stad op loopafstand is. En aan de andere kant is de buitenruimte van het gebouw, een plek waar je kunt ontspannen. De buitenruimte aan de kant van het water is een plek waar bewoners kunnen genieten van het water. Deze plek is groen ingericht en toegankelijk voor alle bewoners. Langs het water komt een openbare wandelroute die aansluit op de bestaande routes en zo een ommetje in de buurt stimuleert. Daarnaast hebben alle woningen ook een buitenruimte (privé of gezamenlijk) om je terug te trekken.

4.8 Duurzaamheid en energie

De ambities die we ten aanzien van duurzaamheid stellen aan nieuwe ontwikkelingen, bestaan uit de volgende onderdelen: Energieambitie en warmtevisie, Integrale duurzaamheid (GPR gebouw), Circulair bouwen, water, klimaatadaptatie en dakervisie.

Energieambitie en warmtevisie

De initiatiefnemer heeft een energievisie opgesteld. Samengevat komt deze visie neer op:

1. Goede isolatie en hoge luchtdichtheid, met aandacht voor zogenaamde doorspuikbaarheid (de mogelijkheid van het openzetten van ramen of deuren zodat er een luchtstroming of -circulatie in de ruimte ontstaat)
2. Ventilatiwarmtepompen voor warmte terugwinning en verwarming;
3. Voldoende zonnepanelen (PV) om minimaal BENG te halen;
4. De daarna overgebleven dakruimte wordt benut voor extra zonnepanelen, groen of waterberging (klimaatadaptatie). Hierover voeren gemeente en ontwikkelaar overleg.

Integrale duurzaamheid

Het middel GPR Gebouw wordt gebruikt om de duurzaamheid van een ontwerp integraal te toetsen. GPR wordt uitgedrukt in een gemiddeld rapportcijfer op de onderdelen Energie, Milieu, Gezondheid, Gebruikskwaliteit en Toekomstwaarde. De gemeente Utrecht houdt als ambitieniveau een 8,0 aan als gemiddeld eindcijfer (met gebruik van GPR Gebouw 4.3. Circulair bouwen). Met de initiatiefnemer is afgesproken tenminste gemiddeld een 7,5 te scoren voor de vijf onderdelen van de GPR, en minimaal een 8 voor het thema energie (zie ook paragraaf 3.6).

Circulair bouwen

In Utrecht is circulair bouwen de norm, zoals gesteld in motie 252 uit 2016. Binnen de gemeente Utrecht vullen we circulair bouwen in door op drie fases van de bebouwing te sturen:

1. Ingaande materialenstroom.

Met behulp van de Milieu Prestatie Gebouw (MPG) berekening worden de milieueffecten van de ingaande materialenstroom uitgedrukt in een schaduwprijs per m² bruto vloeroppervlak per jaar. Hoe lager de schaduwprijs, hoe beter. Binnen gemeente Utrecht willen we een schaduwprijs van maximaal €0,70/m²bvo.jr en hebben we de ambitie deze zo snel mogelijk naar €0,50/m²bvo.jr te brengen. Dit kan o.a. bereikt worden door milieuvriendelijker materialen toe te passen of gebruikte of minder materialen toe te passen.

De initiatiefnemer geeft aan dat materiaalkeuzes die gunstig zijn voor de MPG mogelijk botsen met de eisen van welstand, maar dat zij de mogelijkheden wel zullen onderzoeken.

2. Aanpasbaarheid in de gebruiksfase.

Door zo te ontwerpen dat het gebouw makkelijk aangepast kan worden (naar een andere gebruiksfunctie), wordt de milieubelasting van de aanpassingen verlaagd en de levensduur van het gebouw verlengd. Dit kan bijvoorbeeld door ruimtelijke indeelbaarheid te vergroten of overmaats te ontwerpen.

3. Herbruikbaarheid na gebruiksfase.

- Het gebouw moet zodanig worden ontworpen dat het makkelijk te demonteren is;
- De vrijkomende materialen moeten herbruikbaar zijn, dus giftige of anderzijds eenmalig bruikbare materialen moeten vermeden worden;

- De materialen in het gebouw moeten opgeslagen zijn in een paspoort of een soortgelijke registratie. Zonder kennis van de opgeslagen materialen in het gebouw gaat de waarde ervan verloren.

Water en klimaatadaptatie en dakenvisie

De gemeente heeft in februari 2022 een klimaatadaptatievisie en een hiermee samenhangende visie voor water- en riolering vastgesteld. Dit is een actualisatie van het plan gemeentelijke watertaken Utrecht 2016-2019. Het doel is de stad zo klimaatadaptief mogelijk in te richten, zowel op het gebied van hemelwater en droogte als hittestress.

Er wordt aan de initiatiefnemer van Rotsoord 7 een onderbouwing gevraagd hoe het plan bijdraagt aan voldoende waterberging en -infiltratie op eigen terrein en het beperken van hittestress, maar ook het borgen van leefbaarheid voor flora en fauna binnen de gebouwen en in de openbare ruimte.

Vervanging riolering

De riolering op Rotsoord is aan vervanging toe. Daarom wordt deze tijdens de herinrichting openbare ruimte Rotsoord vervangen door een gescheiden vuil- en hemelwaterstelsel. Om het overtollig regenwater van de buurten Tolsteeg en Rotsoord af te kunnen voeren richting de Vaartsche Rijn is er een verbinding nodig via het perceel van Rotsoord 7. De verbinding zal bestaan uit een ronde rioolbuis met een binnendiameter van 1000mm (wordt momenteel onderzocht) en een uitmondingsconstructie naar de Vaartsche Rijn (afmetingen voor nu nog onbekend). De uitvoering wordt afgestemd met de bouw van de nieuwbouw op Rotsoord 7 en de herinrichting en vergroening van de openbare ruimte Rotsoord. De nieuwbouw op Rotsoord 7 zal ook gebruik maken van het nieuwe rioolstelsel.

5. Onderzoek en haalbaarheid

5.1 Geluidhinder weg- en railverkeer

Geluid kan de kwaliteit van de leef- en woonomgeving beïnvloeden. Geluidsbronnen die in het kader van de ruimtelijke inrichting en ontwikkeling van belang zijn, zijn onder meer weg- en railverkeer. Voor sommige geluidsbronnen gelden wettelijke regels; voor andere moet een afweging plaatsvinden in het kader van een goede ruimtelijke ordening.

In de Omgevingswet en bijbehorende besluiten worden voor zowel wegverkeer als spoorwegverkeer normen gesteld voor nieuwe woningen. Dit gebeurt middels een standaardwaarde en een maximale waarde (de grenswaarde). Een geluidbelasting onder de standaardwaarde is zonder meer toelaatbaar; boven de grenswaarde is de functie wonen in principe niet mogelijk. Bij geluidbelastingen tussen de standaardwaarde en de grenswaarde kan er een afweging gemaakt worden. Een hogere waarde dan de standaardwaarde kan indien:

- iedere woning beschikt over een geluidluwe zijde;
- 30% van de verblijfsruimten aan deze luwe zijde is (bij voorkeur slaapkamers) en
- de buitenruimte bij voorkeur aan de luwe zijde is maar zeker niet op een plek waar de standaardwaarde met meer dan 5 dB wordt overschreden.

Deze voorwaarden zijn een compensatie voor de gezondheid om te kunnen bouwen op een locatie met een hogere geluidbelasting.

Vanuit het gezondheidsbeleid van Utrecht geldt een strengere ambitiewaarde (63 dB) dan de grenswaarde.

Verder dient onderzocht te worden wat het effect van de planvorming (o.a. de verkeersaantrekkende werking) op de omgeving is. Als dit effect significant (toename van 1.5 dB of meer) is, dienen er mitigerende maatregelen te worden afgewogen en zo nodig getroffen.

Plansituatie

De ontwikkellocatie Rotsoord 7 ligt binnen het invloedsgebied van diverse gemeentelijke wegen. De belangrijkste zijn Rotsoord, Briljantlaan, Diamantweg en Jutfaseweg. De omgevingswet voorziet erin dat er geluidsonderzoek wordt verricht naar het (totale) geluid van alle gemeentelijke wegen die een (verwachte) etmaalintensiteit van tenminste 1.000 motorvoertuigen hebben of krijgen. Ook ligt de locatie in de nabijheid van het spoor.

Uit de nog te verrichten onderzoeken moet blijken hoe de geluidsbelastingen zich verhouden tot de standaardwaarde, de ambitiewaarde en de grenswaarde. Bij de verdere uitwerking t.b.v. het bestemmingsplan en het bouwplan zal aangetoond moeten worden dat iedere woning in het plan voldoet aan de grenswaarde en de beleidseisen. De verwachting is dat gegeven de ligging van de locatie en de grote afstand tot erg drukke wegen en spoorwegen voor beide geluidbronsoorten de ambitiewaarde haalbaar zal zijn. De focus zal dan ook moeten liggen op het realiseren van een goed woon- en leefklimaat door de realisatie van een luwe gevel, een goede woningindeling (voldoende woon- en of slaapkamers aan de luwe zijde) en een buitenruimte aan de luwe zijde.

5.2 Luchtkwaliteit

De luchtkwaliteit beïnvloedt in belangrijke mate de kwaliteit van de woon- en leefomgeving. Bij lucht gaat het om de aanwezigheid van verontreinigende stoffen in de buitenlucht. Wegverkeer is, samen met de achtergrondconcentratie in Utrecht, in belangrijke mate bepalend voor de luchtkwaliteit. Door het plan neemt de intensiteit van het wegverkeer in de omgeving van het plangebied (in geringe mate) toe.

Wet milieubeheer

Het plan moet worden getoetst aan de Wet Milieubeheer. Artikel 5.16 van de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen) geeft een opsomming van de bevoegdheden waarbij luchtkwaliteitseisen een directe rol spelen, zoals bij bestemmingsplannen/omgevingsplannen. Een bestemmingsplan/omgevingsplan kan worden vastgesteld indien:

- Aannemelijk is gemaakt dat geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- Een project – al dan niet per saldo – niet leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- Aannemelijk is gemaakt dat de ontwikkelingen niet in betekenende mate (NIBM) bijdragen aan de concentratie PM_{10} (fijn stof) en NO_2 (stikstofdioxide) in de buitenlucht;
- Het voorgenomen besluit is genoemd in of niet in strijd is met het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

Er dient aangetoond te worden dat erop grond van artikel 5.16, lid 1 onder (a, b, c, en/of d) van de Wet milieubeheer, luchtkwaliteitseisen geen belemmering vormen voor de uitvoering van het plan.

In 2015 heeft de gemeente Utrecht een motie (2015-78) aangenomen waarin de gemeente zich als doel stelt om in de toekomst (2030) niet alleen aan de wettelijke grenswaarden te voldoen, maar ook aan de

strengere WHO advieswaarden uit 2005 voor fijnstof. Deze motie is uitgewerkt in het Raadsbesluit 'Utrecht kiest voor gezonde lucht - luchtkwaliteitsbeleid en uitvoeringsprogramma' van december 2020, waarin is vastgelegd om toe te werken naar de WHO-advieswaarden-2005, die expliciet zijn benoemd in de samenvatting bij het Raadsbesluit.

Ook neemt de gemeente Utrecht deel aan het Schone Lucht Akkoord, waarin rijksoverheid, provincies en gemeenten samenwerken aan maatregelen ter verbetering van de luchtkwaliteit, met als doel een gezondheidswinst te behalen van minimaal 50 procent in 2030 ten opzichte van 2016.

Plansituatie

Gelet op de omvang van de ontwikkeling, alsmede de netto verkeersaantrekkende werking, kan worden aangenomen dat de ontwikkeling voldoet aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. De huidige concentraties (op basis van de data uit de NSL Monitoringstool voor het rekenjaar 2020) liggen voor NO_2 tussen 21,9 en 22,1 $\mu g/m^3$. Voor PM_{10} en $PM_{2,5}$ zijn de concentraties 18,2 en 10,2 $\mu g/m^3$. Voor het toekomstige jaar 2030 zijn de concentraties NO_2 14,3 $\mu g/m^3$ en voor PM_{10} en $PM_{2,5}$ zal dit 16,2 en 8,7 $\mu g/m^3$ zijn. Er zal geen sprake zijn van (dreigende) overschrijding van de wettelijke grenswaarden, daarnaast draagt het project, door de geringe verkeerstoename niet in betekenende mate (NIBM) bij aan de luchtkwaliteit. In 2030 wordt zowel aan de advieswaarde voor PM_{10} als aan de advieswaarde voor $PM_{2,5}$ voldaan.

Stikstofdepositie

De biodiversiteit (soortenrijkdom) in Europa gaat achteruit. Om deze te beschermen zijn in Nederland ongeveer 160 Natura 2000-gebieden aangewezen met een Europese beschermingsstatus.

Bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning bij de gemeente, geldt er in principe een aanhaakplicht (artikel 2.2aa van het Besluit omgevingsrecht) voor de Wet natuurbescherming (Wnb). Een verdere toename van de stikstofdepositie kan leiden tot 'significante effecten' op de beschermde natuurgebieden (Natura 2000).

Voor aanvragen waarbij op voorhand duidelijk is dat een Wnb-vergunning noodzakelijk is, is het loskoppelen van beide vergunningentrajecten toegestaan, zolang deze keuze is gemaakt vóór indiening van de aanvraag voor de omgevingsvergunning. Alleen wanneer met een berekening met AERIUS Calculator wordt aangetoond dat er op voorhand geen significante bijdrage is van de stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden is een Wnb-vergunning niet van toepassing.

Als er stikstofdepositie groter dan 0,00 mol N/ha/jaar plaatsvindt, wordt in het kader van een Wnb-vergunning eerst een voortoets uitgevoerd. Het project kan alsnog worden vergund als er geen significante negatieve effecten zijn in Natura 2000-gebieden of als de verslechtering van de stikstofdepositie optreedt op hectares, waarin de Kritische Depositiewaarde niet wordt overschreden. Indien in de voortoets niet kan worden uitgesloten dat er geen significante effecten optreden, is vervolgonderzoek nodig in de vorm van een Passende Beoordeling. Dit is een uitgebreid ecologisch onderzoek. Extern salderen, mitigatie of een ADC-toets zijn altijd onderdeel van een Passende Beoordeling.

Er zal in de verdere ruimtelijke procedure middels een stikstofdepositieonderzoek aangetoond moeten worden dat de gebruiksfase niet leidt tot een toename aan stikstofdepositie in de omliggende Natura 2000-gebieden. Op basis van de op 1 juli 2021 in werking getreden Wet Stikstofreductie en Natuurherstel is de bouwfase vrijgesteld van vergunningplicht.

Op basis van de geringe omvang en verkeerstoename van het plan is de verwachting dat zowel in de bouwfase als de gebruiksfase geen sprake zal zijn van een significante bijdrage aan de stikstofdepositie. De inschatting is dat het plan vanuit het oogpunt van de Wnb uitvoerbaar zal zijn.

5.3 Externe veiligheid

Er is nu geen aanleiding voor nader onderzoek vanuit het oogpunt van externe veiligheid. In de toelichting van het bestemmingsplan dient in te worden gegaan op (de verandering van) het groepsrisico en de verantwoording van het groepsrisico.

5.4 Bedrijven en milieuzonering

De gemeente Utrecht streeft naar een situatie waarin wonen en werken in de stad op een goede manier samengaan. Beide functies zijn erg belangrijk voor Utrecht. Tegelijkertijd moet voorkomen worden dat milieuhinder van bedrijven een negatieve invloed heeft op de woonomgeving, of dat omgekeerd de bedrijvigheid wordt belemmerd door de aanwezigheid van woningen in de directe nabijheid. Van belang zijn in dit kader de invloed van geluid, geur, veiligheid en luchtkwaliteit van het bedrijf op de gevoelige bestemmingen in het bestemmingsplan.

De Vereniging van Nederlandse gemeenten (VNG) heeft een veel gebruikte systematiek ontwikkeld om wonen en werken in elkaars nabijheid te kunnen realiseren. In 'Bedrijven en Milieuzonering' worden afstanden tussen bedrijven en woningen gehanteerd. De aan te houden afstand is afhankelijk van het karakter van de woonwijk: rustig of druk (aangeduid met de term 'gemengd gebied') en de zwaarte van de milieucategorie.

In een rustige woonwijk wordt een grotere afstand tot bedrijven gehanteerd en in een drukke woonwijk een kleinere afstand. Daarnaast kent de VNG een systematiek voor functiemenging. Daarin accepteren we een sterkere menging van wonen en werken voor bedrijven die ook op korte afstand (soms zelfs aanpandig) geen grote milieu-impact met zich meebrengen.

Het gebied Rotsoord is een gebied met een sterke menging van bedrijvigheid en woonfuncties. Een beoordeling op basis van 'gemengd gebied' is daarom van toepassing. Ook bedrijven uit de lijst van functiemenging kunnen tot op korte afstand aanvaardbaar zijn zonder dat dit tot overmatige hinder leidt.

Voor de beoordeling van milieuhinder wordt in eerste instantie niet gekeken naar de daadwerkelijk aanwezige bedrijven en functies maar naar de ruimtelijk toegestane functies. Conform het Bestemmingsplan Watervogelenbuurt, Hoograven en Tolsteeg zijn er in de directe omgeving bedrijfsbestemmingen met een categorie 3.1 en 3.2 mogelijk met een aan te houden afstand van respectievelijk 30 en 50 meter. Het plangebied ligt binnen deze milieuzones.

Nader onderzoek zal moeten aantonen dat de daadwerkelijke milieuhinder aanvaardbaar is. Ook zullen de bestemde bedrijfscategorieën in de buurt moeten worden aangepast om toekomstige vestiging van milieuhinderlijke bedrijven uit te sluiten.

In het document Omgevingsanalyse Rotsoord 7, Utrecht d.d. 25 januari 2021 is ingegaan op de aanwezige functies in de directe omgeving en is beschreven welke maatregelen er dienen te worden getroffen. Voor de meeste rondom het plangebied liggende bedrijfs- en maatschappelijke functies kan worden uitgegaan van functiemenging. Deze functies vormen om die reden geen belemmering voor de ontwikkeling. Ten noorden van het plangebied is de 'Pastoefabriek'

gelegen. De bestemming hiervan laat een fors hogere milieucategorie toe dan hetgeen de huidige functie nodig heeft. Aanpassing hiervan ligt dan ook voor de hand. Hierover is de initiatiefnemer met de eigenaar van de Pastoefabriek in gesprek.

5.5 Geurhinder

Het algemene uitgangspunt van geurbeleid is het zoveel mogelijk beperken van geurhinder en het voorkomen van nieuwe hinder. Voor bepaalde bedrijven is in de Wet milieubeheer (Wm) een richtwaarde aangegeven voor hoeveel geur (uitgedrukt in geureenheden/m³) acceptabel is in de omgeving van bedrijven/inrichtingen. Dit geldt voor bestaande woningen en voor nieuwe woningen.

Plansituatie

In het plangebied of in de nabijheid daarvan komen bedrijven of bedrijfsactiviteiten voor waarbij geur een aanwezig milieuaspect is. In het naastgelegen pand is een restaurant gevestigd en in de omgeving ligt een vogelopvangcentrum. Aan de westkant is een bedrijvenbestemming vastgelegd. Ook voor deze bedrijvigheid moet worden onderzocht of de activiteiten geen belemmering vormen voor het plan en de planvorming geen belemmering voor de toekomstige bedrijfsvoering. In een gebied wat te omschrijven is als een functiemengingsgebied, zijn dergelijke functies of activiteiten passend.

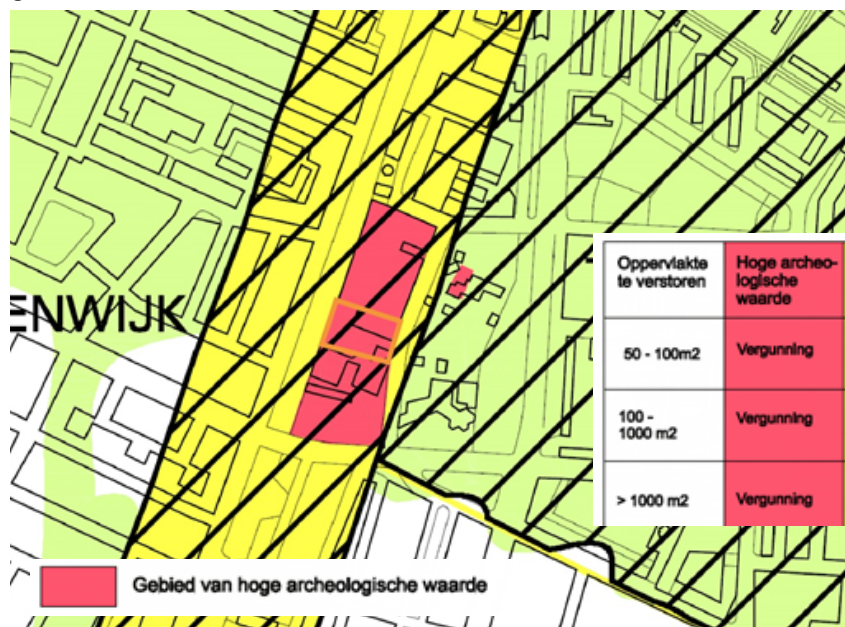
Dat neemt niet weg dat in het kader van een goede ruimtelijke ordening nagegaan moet worden of de feitelijke situatie geen belemmering vormt voor een goede woon- en leefomgevingskwaliteit en of het toevoegen van woningen een belemmering vormt voor de bestaande functies en activiteiten.

5.6 Archeologie en monumenten

Het huidige archeologiebeleid van de gemeente Utrecht is verwoord in de Verordening op de Archeologische Monumentenzorg (2009), die gekoppeld is aan de gemeentelijke archeologische waardenkaart. Op de waardenkaart is per zone vastgelegd welke archeologische verwachting een gebied heeft. Op de waardenkaart ligt Rotsoord 7 in een zone met een hoge archeologische waarde (rood gekleurd op de waardenkaart). Daarnaast is het gebied gearceerd. Voor gebieden met een hoge archeologische waarde geldt dat bij bodemingrepen groter dan 50 m² en dieper dan 30 cm beneden het huidige maaiveld een archeologievergunning verplicht is. Aan de vergunning kunnen voorwaarden ten aanzien van archeologisch onderzoek worden gesteld.

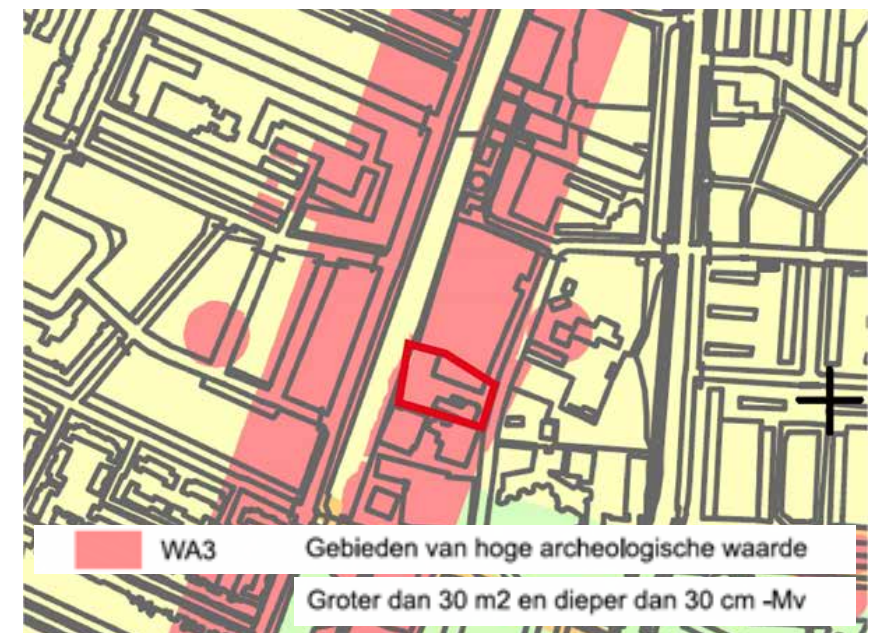
Figuur 9 links : Het plangebied op de archeologische waardenkaart van de gemeente Utrecht 2009.

figuur 10 rechts: Het plangebied op de geactualiseerde archeologische waardenkaart van de gemeente Utrecht 2022.



Toekomstig beleid

Vanaf 1 juli 2022 worden de geactualiseerde waardenkaart en bijbehorende regels vastgelegd in het bestemmingsplan 'Chw bestemmingsplan Algemene regels Utrecht'. Deze zijn vanaf dan ook van toepassing voor Rotsoord 7. Op de geactualiseerde waardenkaart staat Rotsoord 7 ook aangemerkt als een gebied met een hoge archeologische waarde (WA3) (zie afbeelding op volgende pagina). Voor een dergelijk gebied is op basis van eerder uitgevoerd archeologisch onderzoek of historisch geografisch onderzoek bekend dat er archeologische waarden aanwezig zijn geweest. Hier geldt een vrijstellingsgrens van bodemingrepen tot 30 m² en dieper dan 30 cm. Bij overschrijding van de vrijstellingsgrens geldt een vergunningsplicht.



Bij de aanvraag van de omgevingsvergunning moet een deskundigenrapport worden overgelegd waaruit blijkt welke gevolgen de voorgenomen bodemingrepen hebben op de archeologische waarden in de ondergrond. Aan de vergunning kunnen voorwaarden worden verbonden ten aanzien van behoud in situ van archeologische waarden of het uitvoeren van aanvullend archeologisch onderzoek (behoud ex situ).

Plansituatie

In 2015 is archeologisch onderzoek in de vorm van verkennende boringen gedaan in het plangebied. Dit is uitgevoerd door Bureau voor Archeologie en beschreven in de rapportage uit 2017.

Uit het booronderzoek blijkt dat de bovenste laag van de bodem van het plangebied uit een 'omgewerkt en opgehoogd grondpakket' bestaat waarin mogelijk nog archeologische sporen zoals funderingen kunnen liggen. Daaronder liggen omgewerkte kom/oeverafzettingen met fragmenten bakstenen en soms houtskoolbrokken, zandbrokken, mortel en schelpen. De bovenkant van deze laag bevindt zich tussen 80 en 140 cm beneden maaiveld (144 en 74 cm NAP). Aan de zijde van de Vaartsche Rijn kunnen in deze bodemlaag funderingen van buitenplaats Rotsoord aanwezig zijn.

Als het potentieel archeologisch niveau door de werkzaamheden wordt bedreigd, moet nader archeologisch onderzoek plaatsvinden om informatie over de aan- of afwezigheid, de (diepte)ligging, de aard, de omvang, de datering en fasering, de gaafheid en conservering en de inhoudelijke kwaliteit van de eventuele archeologische resten te verzamelen.

5.7 Bodemkwaliteit

Bodemkwaliteit

Bij de bestemmingsplanwijziging 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 Wet bodembescherming:

- Nieuwe bodemverontreiniging moet worden voorkomen en indien er toch bodemverontreiniging ontstaat, moet de bodem direct worden gesaneerd. Een geval van bodemverontreiniging waarbij de verontreiniging geheel of grotendeels ná 1987 is ontstaan, is een "nieuw geval".
- 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 functiegericht en kosteneffectief.
- Nieuwbouw op of graafwerkzaamheden in een geval van ernstige bodemverontreiniging zijn ongeacht de risico's niet toegestaan zonder saneringsmaatregelen. De focus ligt hierbij op de contactzone van de bodem.
- Hergebruik van (schone of licht verontreinigde) grond kan bij onverdachte terreinen plaatsvinden op basis van de bodemkwaliteitskaart en het bodembeheerplan.

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 en/of een bodemsanering noodzakelijk is, voordat de locatie geschikt is voor de geplande functie.

Figuur 11:
Zettingskaart

Als er voor de bouwwerkzaamheden een grondwateronttrekking nodig is, moet rekening gehouden worden met nabijgelegen grondwaterverontreinigingen.

Ondergrond

Er is inzicht nodig in zowel bestaande als gewenste ondergrondse ruimteclaims om het gewenste bovengrondse gebruik te realiseren. Om de ondergrond duurzaam te gebruiken en te beheren moet er een balans zijn tussen bescherming (gezonde, schone, levende en veilige bodem, archeologie) en benutting (parkeerkelder, bodemenergie, groen, waterberging, infrastructuur, afval). Het kan noodzakelijk zijn om ondergrondse functies te ordenen, clusteren en waar mogelijk te minimaliseren of optimaliseren. Of om (toekomstige) conflicten te voorkomen. Zo gaan bijvoorbeeld ondergrondse bouw met waterglas en verticale hemelwaterinfiltratie niet goed samen met de aanwezigheid van open warmte/koude opslagsystemen in de bodem (verstopping).

Zetting

Het plangebied is op basis van de indicatieve zettingsgevoeligheid, gevoelig (oranje) tot minder gevoelig (groen) voor zetting. De huidige bebouwing en ophoging heeft de grond geroerd en gezet, waardoor de kans op daadwerkelijke zetting klein is.



Bodemenergie

Een van de mogelijkheden om te voorzien in duurzame energie is bodemenergie. Vanwege de dieptebeperking voor boringen is een open bron systeem niet realiseerbaar. Vervolgens is onderzocht of een systeem met gesloten bronnen toepasbaar is. Vanwege de vele boringen die nodig zijn is gebleken dat het perceel te klein is in verhouding tot het bouwprogramma om de hoeveelheid bronnen op een technisch verantwoorde manier te realiseren. Op basis van dit onderzoek is bepaald dat het toepassen van bodemenergie niet mogelijk is.

Plansituatie

De locatie ligt aan de Vaartsche Rijn. Een gebied dat al eeuwen industrieel wordt gebruikt. In het verleden heeft ter plaatse of in de directe omgeving vermoedelijk een steenfabriek gestaan. Tot circa 1990 was de locatie in gebruik bij de firma De Wit voor de op- en overslag van afval en de reparatie van auto's. In 1992 heeft op de locatie een bodemsanering plaatsgevonden waarbij, voor zover bekend, alle sterk verontreinigde grond is verwijderd. De locatie was de laatste jaren in gebruik door een motorclub. Ook heeft er een brand plaatsgevonden. Niet bekend is of geblust is met water of met blusschuim. De loods wordt momenteel tijdelijk gebruikt als opslaglocatie door het Ketelhuis en de Zagerij. Het terrein is verhuurd aan een civieltechnisch aannemer die het gebruikt ten behoeve van op- en overslag voor grond.

In 2015 is door Verhoeven Milieutechniek een bodemonderzoek uitgevoerd (B15.6088, 15 juli 2015). Uit de resultaten van dit bodemonderzoek blijkt dat de zwak tot matig puinhoudende boven- en ondergrond sterk verontreinigd is met lood en PAK. Ter plaatse van het in 1992 gesaneerde gedeelte van de locatie is maximaal sprake van lichte verontreinigingen met metalen en PAK. In de puinhoudende grond is asbesthoudend materiaal aanwezig. Deze grond is eveneens sterk verontreinigd met asbest. Het grondwater is niet noemenswaardig verontreinigd.

Na sloop van de loods moet een aanvullend onderzoek worden uitgevoerd naar de omvang van de verontreinigingen en de aanwezigheid van PFAS. Hierna dient de bodem te worden gesaneerd. Waar mogelijk worden de bodemsanering en de grondwateronttrekkingen voor het hemelwaterriool gecombineerd. Bij de afvoer van grond (parkeerkelder) moet rekening gehouden worden met onderzoek om de afvoerbestemming te bepalen. Er geldt een dieptebepanking voor boringen en bodemenergiesystemen. Bij

bouwbevestigingen en grondwateronttrekkingen kan aansluiting worden gezocht bij de gebiedsgerichte aanpak van het grondwater volgens het Gebiedsplan. Onder deze voorwaarden vormt het aspect bodemkwaliteit hoogstwaarschijnlijk geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het gewijzigde bestemmingsplan.

5.8 Water

Realisatie van de hemelwaterverbinding en -uitlaat naar de Vaartsche Rijn is noodzakelijk voor een klimaatbestendig Tolsteeg en Rotsoord. Overtollig regenwater uit deze buurten kan via deze route afvoeren naar de Vaartsche Rijn.

In de bestemmingsplanfase is nader onderzoek nodig om de waterbelangen in het plan te waarborgen. Uit het onderzoek moet blijken of het plan tot een verslechtering van de waterhuishouding leidt. Indien er meer dan 500 m² verharding bijkomt in stedelijk gebied is het doorlopen van een watertoetsprocedure verplicht. Daarnaast moet worden onderbouwd hoe het plan bijdraagt aan voldoende waterbuffering op eigen terrein zodat 90% van de jaarlijkse neerslag wordt vastgehouden.

5.9 Flora en fauna

Het bureau Econsultancy heeft in november 2021 een aanvullend ecologisch onderzoek uitgevoerd naar aanleiding van de onderzoeksresultaten van de quickscan Wet natuurbescherming uit februari 2021 door hetzelfde bureau. Uit het onderzoek blijkt dat er geen beschermde functies voor alle onderzochte soorten aanwezig zijn. Daarom is overtreding van de Wet natuurbescherming bij deze ontwikkeling niet aan de orde. Wel wordt er een aantal voorwaarden gesteld aan de werkzaamheden. Zo moet rekening worden gehouden met het broedseizoen van vogelsoorten als spreeuw, roodborst, koolmees en winterkoning.

Als er wordt gewerkt tijdens het broedseizoen, dan dient voorafgaand aan de werkzaamheden een broedvogelinspectie te worden uitgevoerd. Nesten die in gebruik zijn mogen niet worden beschadigd. Rotsoord 7 is verder geschikt voor huismussen, gierzwaluwen en de kleine dwergvleermuis. Dat vraagt om diervriendelijk bouwen, waarbij voor deze soorten een nest/inbouwkast wordt gemaakt (zie voor uitgangspunten paragraaf 3.2). Op het perceel zitten ook soorten die op de natuurwaardenkaart staan zoals de egel, tijftjaf en varens. Dat zijn geen wettelijke beschermde soorten, maar soorten die de gemeente wel beschermt. Tot slot moet rekening worden gehouden met de algemene zorgplicht ten aanzien van in het wild levende dieren en planten.

5.10 Bomen

Binnen het plangebied zijn enkele bomen (platanen) aanwezig. Deze bomen zijn nog redelijk jong. Het zijn platanen die voor de biodiversiteit vrijwel geen enkele waarde hebben. Er leven bijvoorbeeld nauwelijks insecten rond deze boomsoort. De bomen kunnen niet behouden worden in de plannen. Verkend wordt of de bomen geschikt zijn voor 'Stichting Tafelboom', gelegen aan de overzijde van de straat Rotsoord. Deze stichting richt zich op het ambachtelijk, duurzaam en lokaal verwerken van het hout van gerooide Utrechtse stadsbomen. Ze zullen ruimschoots gecompenseerd worden met bomen van meer ecologische waarde.

5.11 Kwaliteit van de leefomgeving

Een belangrijk aspect dat de leefbaarheid van een plan mede bepaalt is de kwaliteit in/van de (semi-) openbare ruimte. De belevingskwaliteit van de openbare ruimte wordt naast luchtkwaliteit en geluidshinder (zie paragraaf 5.1 en 5.2), mede bepaald door zon en schaduw.

Grootschalige bouw heeft invloed op het toetreden van zon in de openbare ruimte. Inzicht in die factoren kan de opzet van de nieuwe schaalgrootte van de bebouwing en de keuze voor het soort gebruik van (een deel van) de ruimte als verblijfsruimte bepalen.

Schaduw kan een probleem vormen bij gestapelde bouw. Hoe meer gestapelde bouw er komt, des te groter de delen van de openbare ruimte in de schaduw komen te liggen. De kwaliteitsbeleving neemt af naarmate minder zon aanwezig is op een bepaalde plek. Dit is door deelnemers van de participatiebijeenkomsten in juli en december 2021 als aandachtspunt meegegeven. Het aantal zonuren is van invloed op het gewenste kwaliteitsniveau voor het verblijven in de openbare ruimte, met name op pleinen of andere ruimtes waar men langer verblijft (terrassen). Voor de zon/schaduw toetsing gebruikt de gemeente de bepalingswijze conform het Referentiekader Openbare ruimte Stationsgebied als richtlijn voor kwaliteitsbepaling en functievinding.

5.12 Gezondheid

De ontwikkeling biedt vanuit het perspectief gezondheid voordelen voor de buurt. De komst van extra openbare ruimte zorgt in dit plan voor een groenere leefomgeving. De ruimte in de plint voor één of meerdere organisaties en/of ondernemers die actief zijn in de creatieve sector dragen bij aan de levendigheid in het gebied. De inpandige fietsenstalling op eigen terrein en het aanbod van deelmobiliteit maakt dat bewoners worden verleid om de fiets en alternatieve vormen van vervoer in plaats van de eigen auto te pakken.

5.13 Duurzaamheid

Op basis van de ambities op gebied van duurzaamheid en de kansen voor het bouwproject heeft de initiatiefnemer zijn aanpak en energieconcept uiteengezet in een visiedocument. De bedrijfsstrategie is gebaseerd op 4 uitgangspunten. Voor het bouwplan wordt uitgegaan van:

1. het beperken van de energiebehoefte: door middel van stedenbouwkundige (oriëntatie op zon) en bouwkundige (o.a. isolatie) maatregelen;
2. het gebruik van energie uit reststromen: door warmteterugwinning;
3. Het maximaal gebruik van duurzame bronnen: toepassing van zonnepanelen en gebruik van energie uit de lucht;
4. Het efficiënt gebruik maken van fossiele brandstoffen: door het energieverbruik zo laag mogelijk te houden en (eindige)fossiele energiebronnen door hernieuwbare energie te compenseren.

Het gebruik van de bodem als duurzame-energiebron door middel van een WKO-systeem is onderzocht. De oppervlakte van het terrein is ten opzichte van het geplande bouwprogramma te gering om het benodigde vermogen te leveren. Daarom is afgezien van het toepassen van een WKO-systeem. Door de beperkte capaciteit is het systeem tevens ongeschikt om de Pastoefabriek op aan te sluiten. Daarnaast heeft de eigenaar van de Pastoefabriek in verkennende gesprekken aangegeven geen gebruik te willen maken van een eventueel WKO-systeem op Rotsoord 7.

De initiatiefnemer kiest ervoor om de woningen te verwarmen, koelen, ventileren en te voorzien van warm water met behulp van duurzame ventilatiewarmtepompen. De benodigde warmte voor verwarming en warmtapwater wordt met warmtepompen opgewekt die o.a. restwarmte van de ventilatiesystemen gebruiken.

De ventilatielucht wordt binnen dit concept gebruikt als energiebron en is een decentrale oplossing. Elke woning krijgt dus zijn eigen ventilatiewarmtepomp. Omdat de ventilatiewarmtepomp geen elementen buiten het pand heeft, is geluid naar de omgeving geen knelpunt.

Voor de zonnepanelen is het belangrijk om rekening te houden met de netcongestie, zoals door Stedin afgekondigd (<https://www.stedin.net/zakelijk/congestiemanagement-en-transportprognoses/utrecht>).

Voor de verdere uitwerking van het plan zal gebruik worden gemaakt van het integrale duurzaamheidsinstrument GPR. In het IDOC werd gevraagd te onderzoeken hoe een GPR score van 8 gemiddeld kan worden gerealiseerd. De initiatiefnemer garandeert een GPR gebouw totaal score van gemiddeld 7,5 te realiseren, en voor de thema's energie minimaal een 8. In de verschillende ontwerpfases zal initiatiefnemer de GPR scores monitoren en optimaliseren, in samenspraak met de gemeente.

Circulair bouwen

De beschikbaarheid van grondstoffen is eindig, Daarom werkt Nederland toe naar een circulaire economie in 2050. Producten en grondstoffen zo veel mogelijk hergebruiken en waardevernietiging minimaliseren, dat is het doel. Ook initiatiefnemer neemt zijn verantwoordelijkheid om hier actief aan bij te dragen, samen met zijn ketenpartners.

De initiatiefnemer zal op de volgende vlakken zijn circulaire ambities vorm geven.

- De gietijzeren spanten van de bestaande loods zijn karakteristieke industriële elementen. Deze worden deels als elementen in de openbare ruimte behouden.
- Funderingen en betonvloeren: de initiatiefnemer zal circulaire betonmortel in de fundering en breedplaat betonvloeren gebruiken.

In deze betonmortel wordt freement toegepast, dit is gerecycled cement.

- Gevels: de gevels zijn nog niet ontworpen, maar zullen waarschijnlijk voor een belangrijk deel uit metselwerk en beton bestaan. Maar voor dit project wil de initiatiefnemer ook een circulaire baksteen toepassen. De circulaire gevelstenen zijn gemaakt van 100% afval. Door oude bakstenen als grondstof te gebruiken zorgen wij voor een reductie van gestorte materialen en dragen we bij aan een circulaire toekomst.
- Gevelbekledingen: voor eventuele gevelbekledingen wordt een biocomposiet plaatmateriaal toegepast, gemaakt van biologisch restmateriaal.

De uiteindelijke circulaire ambities worden ook getoetst en meetbaar gemaakt middels de MPG berekening, onderdeel van de GPR-berekening (thema Milieu).

5.14 Kabels en leidingen

De aanwezige kabels en leidingen in het plangebied zijn inzichtelijk gemaakt via een Klic-melding. Wanneer het inrichtingsplan opgesteld gaat worden zullen deze gegevens meegenomen moeten worden. Als blijkt dat er binnen het projectgebied kabels en leidingen in het geding zijn en deze verwijderd dan wel verplaatst moeten worden, dan moet dit gebeuren in overleg met de nutsbedrijven. De toestemming van een eventuele verlegging moet de initiatiefnemer zelf aanvragen en de daarmee samenhangende kosten zijn voor rekening van de aanvrager.

5.15 Afvalinzameling

In overleg met Stadsbedrijven zal worden bepaald of de ontwikkeling kan aansluiten op bestaande ondergrondse afvalcontainers of dat de bestaande ondergrondse afvalcontainers kunnen worden uitgebreid. Als blijkt dat deze opties niet mogelijk zijn, wordt er gekeken welke plek op het perceel zich het beste leent voor een ondergrondse afvalcontainer. Een goede bereikbaarheid voor de vuilniswagen is daarbij belangrijk. Dit aspect wordt vervolgens het uitgangspunt voor het inrichtingsplan.

5.16 Milieueffectrapportage

De milieueffectrapportage (m.e.r.) is bedoeld om het milieubelang volwaardig en vroegtijdig in de plan- en besluitvorming in te brengen. Een m.e.r. is altijd gekoppeld aan een plan of besluit, bijvoorbeeld aan een bestemmingsplan. De wettelijke eisen ten aanzien van m.e.r. zijn vastgelegd in de Wet milieubeheer en het Besluit m.e.r. Het project valt onder de categorie D 11.2 'de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen' van het Besluit m.e.r. Voor elk besluit dat gaat over activiteiten die voorkomen op de D-lijst moet een toets worden uitgevoerd om te kijken of er belangrijke nadelige milieugevolgen zijn die aanleiding geven om een volledige m.e.r.-procedure te doorlopen. Deze toets heet een (vormvrije) m.e.r.-beoordeling en wordt in de volgende fase van het project uitgevoerd.

6. Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Het perceel is eigendom van de initiatiefnemer. De kosten voor het project worden geheel gedragen door de initiatiefnemer. Na realisatie van het project ontstaat openbare ruimte. Over de inrichting van de openbare ruimte worden nog afspraken gemaakt met de ontwikkelaar en vastgelegd in de anterieure overeenkomst. Insteek is dat de ontwikkelaar de kosten draagt voor de inrichting van de openbare ruimte op haar eigen kavel. De openbare ruimte gaat aansluiten bij de ontwikkelingen die rondom het plangebied hebben plaatsgevonden of nog in ontwikkeling zijn, zoals de herinrichting/vergroening van de openbare ruimte van Rotsoord conform het vastgestelde IPvE/FO.

Met de initiatiefnemer is een intentieovereenkomst gesloten waarin een voorschot op de plankosten overeen is gekomen. Verdere afspraken worden eveneens via de anterieure overeenkomst gemaakt.

Kostenverhaal

De initiatiefnemer neemt het beheer, de exploitatie en het onderhoud van de te realiseren appartementen en de ruimte voor creatieve bedrijvigheid in de plint voor zijn rekening. Hiermee is de initiatiefnemer (financieel) verantwoordelijk en wordt er een situatie gecreëerd waarin de gemeente geen enkel financieel risico loopt en de economische uitvoerbaarheid van het project gewaarborgd is. De ambtelijke kosten voor de begeleiding en toetsing van het gewijzigde bestemmingsplan worden door middel van de leges gedekt. Met het sluiten van de anterieure overeenkomst worden alle door de gemeente bij dit initiatief gemaakte kosten verhaald op de initiatiefnemer. Aangezien het kostenverhaal dus anderszins is verzekerd, is het vaststellen van een exploitatieplan niet nodig.

Planschade

Planschade-claims zijn op voorhand niet uit te sluiten. De initiatiefnemer zal een planschaderisico-inventarisatie moeten laten uitvoeren. Met de ontwikkelende partij zal een anterieure overeenkomst worden gesloten, met een paragraaf planschade zoals bedoeld in artikel 6.4a van de Wro. Hierin zal worden opgenomen dat eventuele planschadekosten voor rekening komen van de ontwikkelende partij.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De tijdelijke bruikleners van de loods en het braakliggend terrein op de planlocatie zijn op de hoogte van de sloop-nieuwbouw plannen en er zijn afspraken met hen gemaakt. In paragraaf 7.2 wordt ingegaan op de wijze waarop de omgeving bij het proces is betrokken.

6.3 Technische uitvoerbaarheid

In de vervolgfase moet worden onderzocht of er technische obstakels zijn voor de uitvoerbaarheid van het plan. De huidige inschatting is dat het plan technisch uitvoerbaar is. Tijdens de bouw dient de bouwoverlast voor omwonenden zoveel mogelijk beperkt te worden. In het BLVC-plan moet hier nadere uitwerking aan worden gegeven. Het BLVC-plan moet worden ingediend bij de aanvraag omgevingsvergunning.

7. Verantwoording proces

7.1 Het gevolgde samenwerkingsproces

De bouwvelop is in samenspraak met de initiatiefnemer opgesteld. De gemeente heeft een kaderstellende rol aangenomen en zal in het vervolg optreden als toetser. De initiatiefnemer zal uiteindelijk de afweging maken of binnen de kaders van deze bouwvelop een haalbare ontwikkeling mogelijk is. Als dit het geval is dan zal er een aanvraag omgevingsvergunning worden ingediend om de volgende fase van het planproces te doorlopen.

7.2 Het gevolgde participatieproces

In het intentiedocument hebben de initiatiefnemer en de gemeente afspraken gemaakt over het te volgen participatieproces. Het participatieproces is geleid door de initiatiefnemer. Er is gestart met het maken van een plan van aanpak voor het participatieproces (het participatieplan). In het plan van aanpak is afgesproken om in aanloop naar de vaststelling van de bouwvelop een drietal contactmomenten te organiseren. Gedurende het proces kon eenieder via de gemeentelijke projectpagina meer informatie over het project en de mogelijkheid tot contact via rotsoord7@utrecht.nl terugvinden. Het eerste contactmoment bestond uit individuele gesprekken met direct belanghebbenden. Van deze 15 gesprekken is een logboek bijgehouden. Naast deze individuele gesprekken hebben er twee brede participatiebijeenkomsten plaatsgevonden, digitaal vanwege de Coronapandemie. Bewoners en andere betrokkenen uit de buurt zijn via een wijkbericht uitgenodigd voor deze bijeenkomsten. Het wijkbericht is naar bijna 1100 adressen gestuurd. Tenslotte zijn de bijeenkomsten aangekondigd in de Nieuwsbrief Utrecht. Op 6 juli 2021 vond de eerste digitale informatieavond plaats, met 23 externe deelnemers.

Het doel van de avond was het geven van een toelichting op de beoogde ontwikkeling, het ophalen van wensen en aandachtspunten en het geven van een toelichting op het vervolgproces. Van deze avond is een verslag gemaakt en nagestuurd aan de aanwezigen. Het verslag en de presentatie zijn gepubliceerd op de website van de initiatiefnemer en via een link ook terug te vinden op de gemeentelijke projectwebsite.

Op 21 december 2021 is de tweede digitale informatieavond georganiseerd, met 18 deelnemers. Het doel van de avond was om de voortgang van het project met de aanwezigen te delen, het schetsontwerp van de architect toe te lichten en te reageren op de wensen en aandachtspunten uit de eerste bijeenkomst en uit te leggen waarom een wens niet is verwerkt. Tenslotte is opnieuw een toelichting gegeven op het vervolgproces. Ook van deze avond is een verslag gemaakt dat is toegestuurd aan de aanwezigen. Ook het verslag en de presentatie van deze bijeenkomst zijn gepubliceerd op de website van de initiatiefnemer en via een link ook terug te vinden op de gemeentelijke projectwebsite.

Tijdens de diverse gesprekken en bijeenkomsten zijn de volgende onderwerpen besproken:

- De grootte van het gebouw en de individuele appartementen
- Het belang van een mix van appartementen voor jong én oud
- De parkeersituatie voor zowel auto's als fietsers.
- Het effect van de nieuwbouw op de bezonning van de omgeving
- De inrichting van de openbare ruimte
- Hoe het plan duurzaam wordt ingericht
- Belang van behoud industriële karakter/gebruik spantconstructie
- Het verloop van het participatieproces

Bovenstaande punten zijn zo goed mogelijk verwerkt in het ontwerp en worden ook meegenomen in het vervolgproces.

7.3 Ter visielegging

De conceptbouwenvelop heeft van 29 juni tot en met 19 juli 2022 ter visie gelegen. Op 11 juli 2022 was er voor geïnteresseerden de mogelijkheid om tijdens een spreekuur op locatie eventuele vragen te stellen. Hiervan is door vier bewoners en andere betrokkenen gebruik gemaakt. Via een wijkbericht is de buurt geïnformeerd over de ter visie legging. Er heeft een papieren versie op het Stadskantoor en het Wijkbureau ter inzage gelegen. Op de gemeentelijke website kon de digitale versie van de bouwenvelop worden bekeken.

Belanghebbenden hebben in die periode de mogelijkheid gehad om vóór de vaststelling van de bouwenvelop door het college van burgemeester en wethouders een reactie te geven op het plan. Er zijn zes reacties ingediend. Alle reacties zijn voorzien van een antwoord in een reactienota. De reacties gaven geen aanleiding om de bouwenvelop inhoudelijk aan te passen. De reactienota maakt integraal onderdeel uit van de bouwenvelop en de belangenafweging die gemaakt is bij de besluitvorming hierover.

8. Vervolgtraject

8.1 Planproces

Met het vaststellen van deze bouwvelop sluit de definitiefase van het Utrechts Planproces (UPP2) af. De volgende fase is de ontwerpfase waarin het bouwplan uitgewerkt wordt van een schetsontwerp (SO) naar een voorlopig ontwerp (VO) en vervolgens definitief ontwerp (DO). Ook het inrichtingsplan zal worden opgesteld en in verschillende ontwerpfasen ter toetsing worden voorgelegd aan de Commissie Beheer Inrichting en Gebruik (BInG). Het bouw- en woonrijp maken zal door de initiatiefnemer voorbereid en gerealiseerd worden. Ook zal er een anterieure overeenkomst gesloten moeten worden met afspraken over o.a. de herinrichting van de openbare ruimte, de overdracht en het beheer van de historische spantconstructie en de afrekening van de plankosten.

8.2 Participatieproces

Voor het bestemmingsplantraject (of omgevingsplantraject) en de aanvraag Omgevingsvergunning gelden de wettelijke mogelijkheden tot inspraak. De gemeente houdt de omgeving op de hoogte via de gebruikelijk kanalen.

8.3 Planologisch juridisch proces

Na vaststelling van de bouwvelop door het college zal de initiatiefnemer een aanvraag voor een bestemmingsplanwijziging indienen voor het perceel. De initiatiefnemer kan hierbij tevens een verzoek doen om de omgevingsvergunning gecoördineerd te laten behandelen met het bestemmingsplan. De omgevingsvergunning volgt dan de procedure van het bestemmingsplan. Wanneer de Omgevingswet van kracht wordt zal het bestemmingsplan vervangen worden door een omgevingsplan. De initiatiefnemer moet een ruimtelijke onderbouwing opstellen en deze bij de aanvraag voor de planologische procedure indienen.

We onderzoeken of dit onder de nieuw in te voeren Omgevingswet dient te gebeuren of onder de huidige bestemmingsplanregels. De nieuwe wet gaat volgens planning per 1 januari 2023 in.

Alle ruimtelijke aspecten die in deze bouwvelop zijn onderzocht worden daarmee definitief gemaakt en het is aan de gemeente om deze dan formeel te toetsen. Ook zal het bouwplan worden getoetst aan regelgeving zoals het Bouwbesluit.

Een belangrijk onderdeel van de ruimtelijke onderbouwing, betreft de afstemming van het initiatief met de bestemming (met hoge milieucategorie) van de naastgelegen Pastoefabriek. Om deze afstemming te bereiken kan een uitbreiding van het plangebied (en bestemmingsplan/omgevingsplan) gewenst zijn. Hierover zal met de eigenaar van de Pastoefabriek overeenstemming moeten worden bereikt.

8.4 Planning

Na vaststelling van de Bouwvelop zal er een start worden gemaakt met de planologische procedure. Het bouwplan zal worden uitgewerkt tot een voorlopig ontwerp en een definitief ontwerp. Ook zal vooroverleg met de Commissie Welstand en Monumenten worden gepleegd.

Aansluitend zal de aanvraag omgevingsvergunning worden ingediend, waarbij een uitgebreide procedure van 26 weken doorlopen zal worden. De omgevingsvergunning, de uitgebreide WABO procedure, volgen dan de wijziging van het bestemmingsplan/het omgevingsplan. Er kan ook gekozen worden om de omgevingsvergunning niet te coördineren met de wijziging van het bestemmingsplan/de vaststelling van het omgevingsplan.

De sloopwerkzaamheden zullen al voorafgaand worden uitgevoerd om vervolgens de nodige bodem- en archeologische onderzoeken uit te voeren.

Eventuele archeologische vondsten in het plangebied kunnen deze planning wel vertragen. Na de sloop maakt de initiatiefnemer de grond zelf geschikt voor bouwwerkzaamheden (saneren grond en bouwrijp maken). Ook verzorgt de initiatiefnemer de benodigde NUTS-aansluitingen, een hemelwaterriool met een uitmondconstructie naar de Vaartsche Rijn en kabels en leidingen.

De initiatiefnemer heeft aangegeven te kiezen voor de volgende volgorde in het planproces:

- Vaststellen wijziging bestemmingsplan/omgevingsplan (raad)
- Verkoop/verhuur
- Sloop
- Sanering
- Bouwrijp en Nuts
- Werkvoorbereiding
- Bouw vastgoed

Naar verwachting zal de bouw van het vastgoed medio 2024 starten (onder meer afhankelijk van juridische procedures t.a.v. de wijziging van het bestemmingsplan/omgevingsplan en/of omgevingsvergunning). Oplevering staat gepland voor eind 2025, begin 2026.



Gemeente Utrecht

Bezoekadres: Stadsplateau 1, 3533 JE Utrecht

Postadres: Postbus 8406, 3503 RK Utrecht

Telefoon: 030 - 286 00 00