



Ondaatje Bouwenvelop V3.0



Gemeente Utrecht

Concept mei 2024
[Utrecht.nl](https://www.utrecht.nl)

Colofon

In samenwerking gemaakt:

Bewoners Croeselaan
Gemeente Utrecht
Blauw Architecten

Opdrachtgever

Leen de Wit, Ruimtelijk regisseur Opgave Centrum, gemeente Utrecht

Grafische realisatie

OntwerpStudioRuimte

Versiedatum

15 mei 2024

Bestuurlijke besluitvorming

College: dd

de Volkskrant

REPORTAGE ONDAATJE, UTRECHT

Wonen op maat in 'uniek' bouwproject

DE VOLKSKRANT VRIJDAG 26 APRIL 2024

TEN EERSTE 13

Huisvesting



Bewoners van de Croeselaan in Utrecht zijn enthousiast over de bouwtekeningen van Ondaatje, hun toekomstige huisvesting.

Foto Marcel van den Bergh / de Volkskrant

Rik Kuiper
Utrecht

'We hebben hier de Croeselaan en dan komt daar jullie woongebouw', zegt architect Carin ter Beek, terwijl ze naar een plattegrond wijst. 'Jullie krijgen een van deze zeven woningen.' Kunstenaar Pet van de Luitgaarden (48), zijn vriendin Lily Westenberg (42) en hun dochter Lola luisteren geconcentreerd. Ze zijn deze donderdag naar het architectenbureau gekomen om de nieuwe sociale huurwoning te bekijken die ze over een paar jaar zullen betrekken.

'We leggen het pand niet direct aan de weg', zegt Ter Beek. 'Omdat jullie elkaar graag ontmoeten. Er moet wel ruimte zijn om een praatje te maken.' Het gezin woont nu nog in een huis in een charmant rijtje huurwoningen aan de Croeselaan in Utrecht. Maar niet lang meer. Ze moeten er weg, omdat het gebied achter het Centraal Station flink op de schop gaat. De eerste woon-torens zijn er al verrezen.

Toen de sloopplannen bekend werden, kwamen de bewoners in opstand. Waarom moesten zulke mooie jaren-dertigpanden verdwijnen? Waarom werd hun hechte buurtje uit elkaar getrokken? Ze haalden er de pers mee, tot *Hart van Nederland* aan toe.

Cocreëren

Uiteindelijk bood de gemeente een alternatief. De bewoners konden terecht in een nieuw pand aan de overkant van de straat, waar ze een gelijkwaardige woning met een vergelijkbare huur krijgen. En het mooie: ze mochten meedenken over hoe dat complex eruit komt te zien.

Dat meedenken - 'participatie' in ambtenarenjargon - kent in Utrecht drie smaken: raadplegen, advies vragen en cocreëren. Het laatste niveau geeft de burger de meeste invloed en

werd gekozen. Een afvaardiging van de bewoners schreef met de gemeente een participatieplan met afspraken. Op bijeenkomsten en tijdens individuele gesprekken konden bewoners hun wensen en ideeën inbrengen. Ter Beek maakte een voorlopig ontwerp, dat bewoners onlangs te zien kregen.

Meer dan 70 procent van de toekomstige bewoners van Ondaatje - zoals het pand gaat heten, naar een Utrechtse revolutionair - heeft gezegd de nieuwe woning gelijkwaardig te vinden aan de huidige woning. Daarmee is al één doelstelling van het project gehaald.

'Écht zeggenschap'

Dinan Groven (40), die een woning deelt met zijn tweelingbroer, kreeg 'kippenvl' bij het zien van de plattegronden, zegt hij. 'Dit is echt een uniek project.' Ook John Wiese (59) is tevreden. 'Ik woon met mijn moeder van 85 in een bovenwoning. Dat wordt steeds lastiger. Straks krijgen we alles gelijkvloers. Daar ben ik zo blij mee.'

Ik heb paarse bakstenen geopperd. En een glijbaan. Het had wel wat gekker gemogen

Pet van de Luitgaarden
kunstenaar en toekomstig
bewoner Ondaatje

'Wij krijgen een soort penthouse', zegt Marina Jansen (66), die al meer dan veertig jaar met haar man op de Croeselaan woont. 'Een droomhuis met een heel groot balkon.' Hun enige punt van zorg is dat de verhuizing nog wel even op zich laat wachten. De Jaarbeurs en de Rabobank hebben bij de Raad van State bezwaar gemaakt tegen het bestemmingsplan, dus het kan nog een paar jaar duren voor de eerste paal de grond in gaat. 'Ik hoop dat we er dan nog zijn', zegt Jansen, half serieus.

Ook Eelco Ferenberg, als wethouder verantwoordelijk voor het Utrechtse stationsgebied, is in zijn nopjes. Hij ging de afgelopen jaren geregeld bij bewoners langs en bezocht ook enkele ontwerpessies. 'Ze spraken daar over de kleur van de bakstenen en hoe de tuintjes eruit moesten zien', zegt hij. 'En nu mogen ze ook de eigen woning nog naar wens inrichten. Dat is geweldig.'

Volgens de wethouder is de les van dit project dat bewoners meer zeggenschap moeten krijgen. 'Niet meedenken, niet meepraten, maar écht zeggenschap voor mensen om wie het gaat. Dan komt er iets uit dat vele malen mooier en beter is dan als een wethouder of een professional het zelf verzint.'

Over die zeggenschap heerst wel onvrede, blijkt uit soms ongemakkelijke gesprekken met bewoners. Ze willen niet ondankbaar lijken met hun woning op maat, maar hadden verwacht meer invloed te hebben op het architectonisch ontwerp van het ge-

bouw, zeker gezien de hoeveelheid vrije tijd die sommigen erin staken. Van de beloofde cocreatie was nauwelijks sprake, zeggen ze.

Zo was in het participatieplan vastgelegd dat er werkgroepen kwamen die zich over architectuur en interieur zouden buigen, maar bleef het in de praktijk bij een paar simpele brainstormsessies met alle bewoners. Daarbij moesten mensen bijvoorbeeld op een post-it schrijven welke associatie ze hadden bij woorden als 'Utrecht' of 'thuis komen'. Ook mochten ze foto's van materialen of architectonische elementen uitkiezen en op een bord plakken.

De critici zeggen dat de architect uiteindelijk alle beslissingen nam. Zeker twee bewoners stapten uit frustratie uit een overleggroep.

Glijbaan

Bij het architectenbureau neemt Ter Beek de plattegronden door met Van de Luitgaarden en zijn gezin. Beneden krijgen ze een keuken en een berging, daarboven een woonkamer met een tuin en daar weer boven de slaapkamers. Ze mogen kleine aanpassingen doen aan de inrichting. Een grotere hal? Prima. Schuifdeuren in de woonkamer? Geregeld. Een medewerker van het architectenbureau past de tekening in de computer direct aan.

Van de Luitgaarden had ook graag meer invloed gehad op het ontwerp van het gebouw, zegt hij later. 'Ik wilde een gemeenschappelijke ruimte voor alle bewoners, met een barretje of zo. Ik heb paarse bakstenen geopperd. En een glijbaan. Het had wel wat gekker gemogen. Maar over dat soort dingen hebben we nooit kunnen stemmen.'

Lang wil hij er niet bij stilstaan. 'We hebben dit gebouw gekregen, en daar zijn we fokking blij mee. Ik ben de laatste die iets negatiefs over de gemeente gaat zeggen.'

Inhoudsopgave

1. Inleiding	6	5. Onderzoek en haalbaarheid	38
1.1 Aanleiding	6	5.1 Geluidnota Utrecht	38
1.2 Initiatief	6	5.1.1 Geluid	38
1.4 Ligging en begrenzing plangebied Ondaatje	6	5.1.3 Geluid – (spoor)wegen	38
1.5 Leeswijzer	7	5.2 Luchtkwaliteit	41
2. Bestaande situatie	10	5.3 Externe veiligheid	41
2.1 De omgeving van het plangebied	10	5.4 Bodem en ondergrond	42
2.2 Beleidskaders voor het gebied	11	5.5 Klimaatadaptatie en Wateropgave	47
2.3 Eigendomssituatie en bestemmingsplan	11	5.6 Trillingen	50
2.4 Functies	12	5.7 Groen en ecologie	51
2.5 Ruimtelijk	13	6. Uitvoerbaarheid	54
2.6 Verkeer	15	6.1 Economische uitvoerbaarheid	54
2.7 Co-creatie met bewoners	15	6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	54
3. Uitgangspunten	18	6.3 Technische uitvoerbaarheid	55
3.1 Gezonde Leefomgeving	18	7. Vervolgtraject	56
3.2 De ambities voor de projectlocatie	18	7.1 Planproces	56
3.3 Ambities wooncomplex Ondaatje	19	7.2 Participatieproces	56
3.4 Verkeer en parkeren	20	7.3 Streefplanning	56
3.5 Duurzaamheid en groen	21	8. Bijlagen	57
4. Ruimtelijk en architectuur	29		
4.1 Stedenbouwkundige inpassing	29		
4.2 Samenhangende wijkdelen (Matser en Ondaatje)	30		
4.3 Jan van Foreeststraat	31		
4.4 Duurzame ontwikkeling	32		
4.7 Duurzame mobiliteit	32		
4.8 Beeldkwaliteit/architectuur	33		
4.9 Openbare ruimte	34		
4.10 Buitenruimte	34		

5 - Bouwvelop Ondaatje

1. Inleiding

1 Via www.planviewer.nl kan het bestemmingsplan 'Chw bestemmingsplan Beurskwartier 1' worden opgezocht. Hier zijn de bijbehorende documenten (inclusief raadsbesluiten) ook terug te vinden.

1.1 Aanleiding

Ondaatje is een nieuwbouwproject aan de Croeselaan aan de Jaarbeurszijde van het station en maakt onderdeel uit van de gebiedsontwikkeling "Beurskwartier". Op 28 maart 2019 besloot de raad tot het opstellen van een Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE) voor de locatie Matserterein, inclusief de gemeentelijke locatie op de hoek Croeselaan-Jan van Foreeststraat, op de kop van het Matserterein. Ook besloot de raad dat er maatwerk nodig is voor verhuizing van de bewoners van een aantal te slopen/transformeren huurwoningen aan de Croeselaan, Van Zijstweg en Veemarktstraat. Met de vaststelling van het bestemmingsplan Beurskwartier¹ (op 25 november 2021) heeft de gemeenteraad besloten om op deze locatie een appartementengebouw te ontwikkelen en hiervoor een bouwvelop op te stellen. Dit gemeentelijk deel van het plangebied wordt verder aangeduid als Ondaatje.

1.2 Initiatief

De gemeente Utrecht wil op de hoek van de Jan van Foreeststraat en de Croeselaan een woongebouw realiseren met maximaal 60 appartementen en een plint met daarin een publieke functie van ca. 350 m². In paragraaf 2.4 staat meer over de mogelijke functies op deze plek. Vrije sector huur/koopappartementen mogen op deze plek niet gerealiseerd worden. In het noordelijke deel, op de locatie waar een bouwhoogte van 30m is toegestaan, is op de begane grond en de eerste verdieping een centrumfunctie met een bruto vloeroppervlakte van maximaal 350 m² toegestaan.

Gemeente en Rabobank stelden, naast deze bouwvelop, een SPvE voor het Matserterein en Ondaatje op. Hierdoor wordt de basis gelegd voor een integrale en goed op elkaar afgestemde gebiedsontwikkeling. Onderwerpen waar in samenhang naar is gekeken zijn bijvoorbeeld: ruimte voor werken en wonen, voorzieningen, uitstraling van het gebied, functiemenging, openbare ruimte, groen en verbinding met het stedelijk netwerk.

1.3 Doel

Het bouwen van woningen op deze plek is onderdeel van de veel grotere gebiedsontwikkeling Beurskwartier, die zich met name rondom het Jaarbeursterrein afspeelt. Hierbij worden er zowel vervangende gelijkwaardige woningen als extra woningen gerealiseerd voor de bewoners van een te slopen/transformeren sociale of middeldure huurwoning op de Croeselaan.

Deze bouwvelop geeft de ruimtelijke en functionele uitgangspunten en kaders voor de bebouwing en de openbare ruimte aan. De uitgangspunten zijn gericht op een goede ruimtelijke inpassing die aansluit bij de omgeving en de ontwikkeling van het Matserterein. Het plan moet binnen deze kaders gerealiseerd worden. Het bestemmingsplan Beurskwartier vormt het uitgangspunt voor het te realiseren programma die in deze bouwvelop staat.

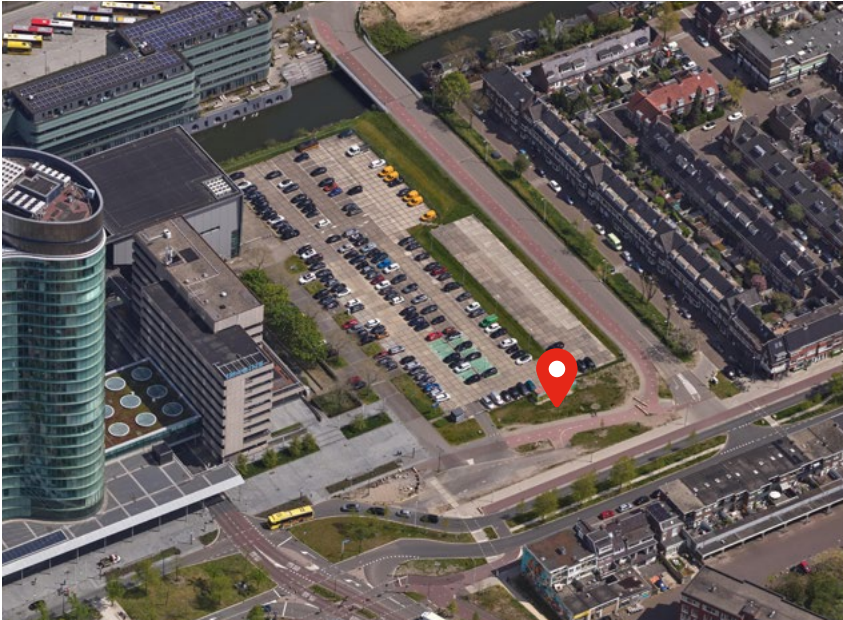
1.4 Ligging en begrenzing plangebied Ondaatje

Het plangebied ligt aan de Croeselaan ter hoogte van de kruising met de Van Zijstweg. De Croeselaan heeft een breed en een smal profiel. Het plangebied bevindt zich op de overgang tussen deze twee profielen. Aan de noordwestzijde wordt het plangebied omsloten door een ontwikkellocatie (Matserterein) van de Rabobank. Dit terrein is nu in gebruik als parkeerterrein. Aan de zuidwestzijde grenst het plangebied aan de Jan van Foreeststraat, Asselijnstraat en verder de Dichterswijk. Aan de zuidoostzijde ligt het plangebied in de rooilijn van het smalle deel van de Croeselaan. Aan de noordoostzijde van het plangebied begint het bredere deel van de Croeselaan. Verder noordoostelijk ligt de Valeriusbusbaan.

De naam Ondaatje is bedacht door de bewoners van de Croeselaan die hier een vervangende woning krijgen. De naam verwijst naar de patriottenleider Quint Ondaatje, een rechtenstudent die een belangrijke rol speelde bij de totstandkoming van een revolutionaire, democratische bestuursvorm in het Utrecht van 1786.

Afbeeldin :

Vogelvlucht foto van de huidige situatie.



1.5 Leeswijzer

Deze bouwvelop is als volgt opgebouwd:

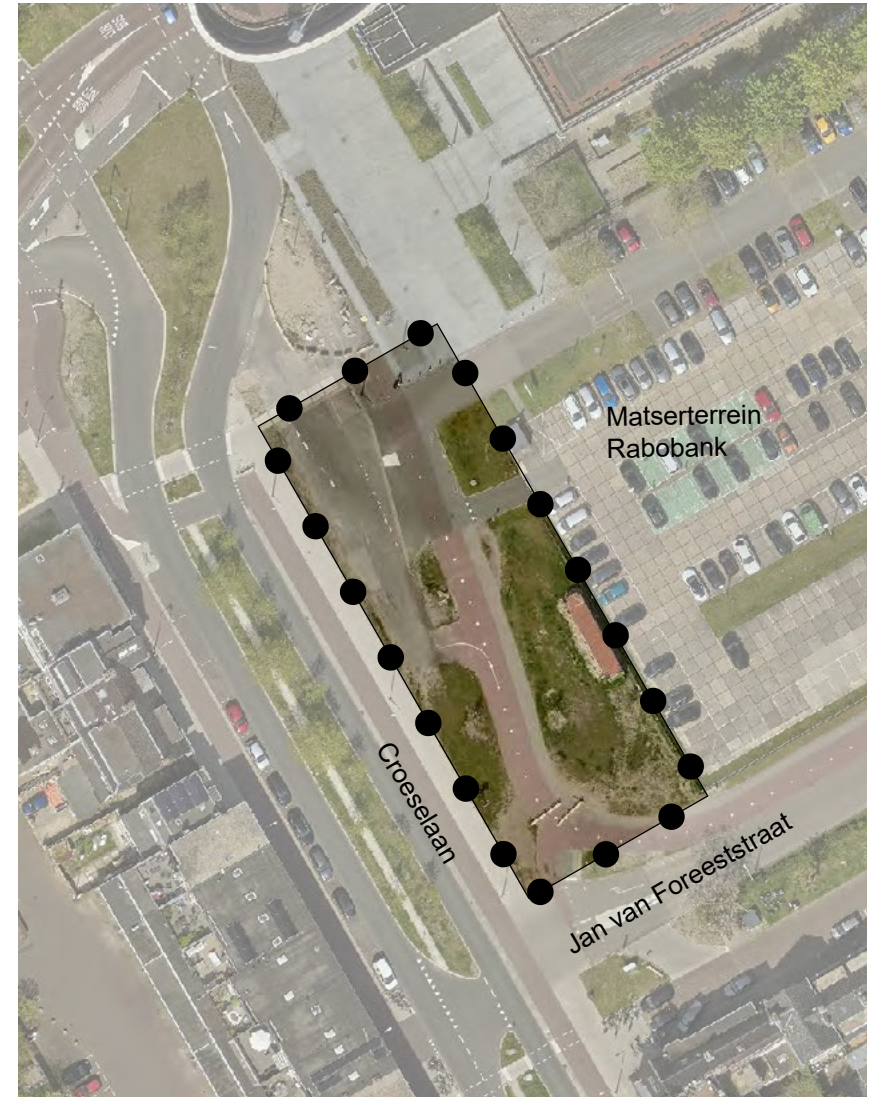
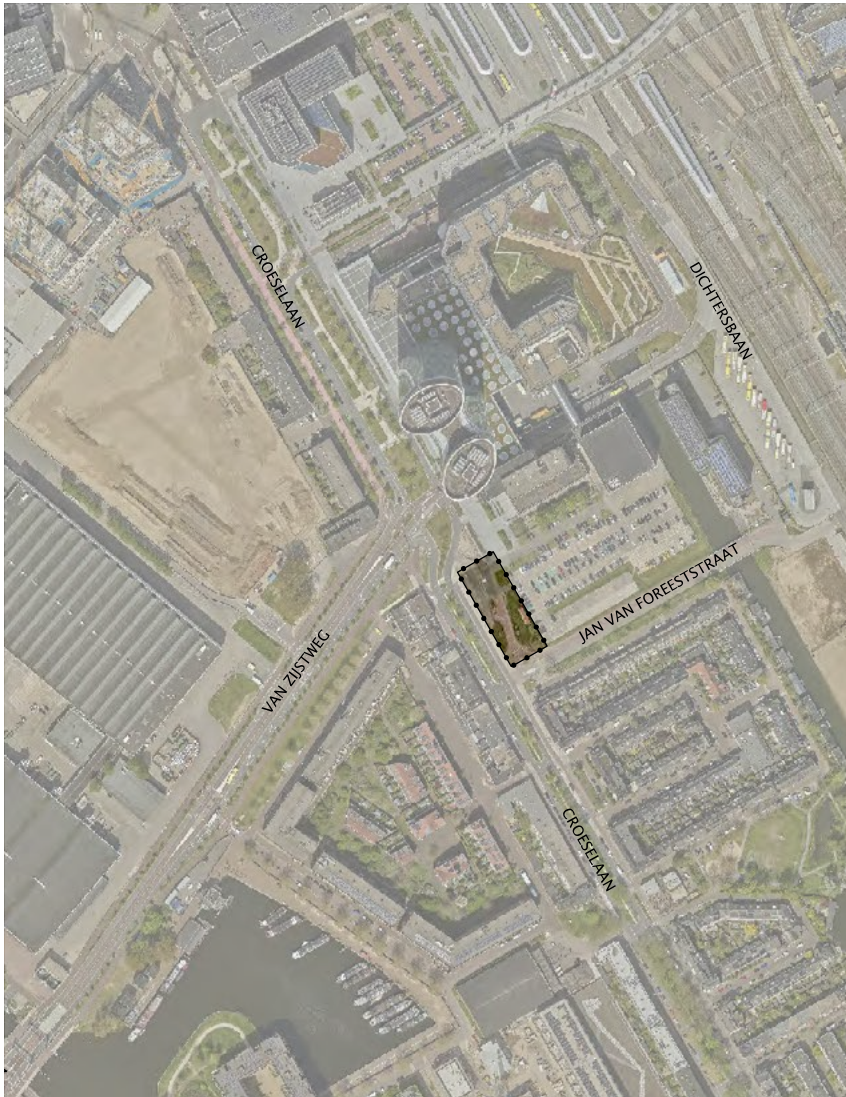
- Hoofdstuk 2 beschrijft de huidige situatie waarbij ook de ontwikkelingen in de omgeving aan bod komen. Daarna wordt ingezoomd op het plangebied Ondaatje;
- Hoofdstuk 3 beschrijft de ambities voor Ondaatje;
- In hoofdstuk 4 wordt het ruimtelijk (stedenbouwkundig) kader, het beeldkwaliteit en de te hanteren uitgangspunten voor verdere uitwerking voor Ondaatje beschreven;
- In hoofdstuk 5 volgen de overige, meer milieutechnische uitgangspunten voor Ondaatje die voortkomen uit het beleid van de gemeente (zoals deze ook zijn vastgelegd in het recent vastgesteld omgevingsplan);
- Hoofdstuk 6 gaat vervolgens in op zowel de financiële als de maatschappelijke en technische uitvoerbaarheid van Ondaatje.
- Tot slot volgt in hoofdstuk 7 een korte beschrijving van het vervolgproces voor beide plandelen. Het gaat in dit hoofdstuk onder andere over het vervolg van het participatietraject, het planologisch juridisch proces en de (streef)planning.

Aan het eind van het document zijn de relevante beleidskaders, overige bronnen en bijlagen benoemd.

8 - Bouwvelop Ondaatje

Afbeelding (l) :
Locatieaanduiding met
straatnamen
1:5000

Afbeelding (r) :
Locatieaanduiding met
straatnamen
1:1000



9 - Bouwvelop Ondaatje

2. Bestaande situatie

Dit hoofdstuk start met een korte beschrijving van de omgeving van het plangebied en bijbehorende beleidskaders die hier van toepassing zijn. De juridisch-planologische, ruimtelijke en functionele situatie wordt daarna beschreven. Ook worden de nieuwe ontwikkelingen in het Stationsgebied kort toegelicht; zoals het Beurskwartier, de Dichterswijk, het Kruisvaartkwartier met de Kruisvaartkade. Tot slot staat de verkeerssituatie beschreven en het proces van co-creatie beschreven.

2.1 De omgeving van het plangebied

Het plangebied ligt in het westelijke centrumgebied van Utrecht en ligt op de grens van verschillende gebieden met eigen karakters. De Dichterswijk ligt ten zuiden van het plangebied. Deze wijk is herkenbaar door woningbouw uit de jaren '30. Zo staan er voornamelijk rijwoningen met achtertuinen en een hoogte van twee tot vier lagen, vaak met kap.

Ten noorden van het plangebied liggen grootschalige kantoorpanden, zoals de kantoorgebouwen van de Rabobank, de Rijksvastgoedbedrijf en het Beatrixgebouw van Jaarbeurs. Hier staan of komen ook torens van 70 en 90 meter hoog. De locatie vormt de overgang tussen deze twee gebieden.

Afbeelding (l):

Croeselaan en Vondelkade
Utrechts Archief
ref. X107388 - 3973

Afbeelding (r):

Croeselaan huidige situatie



Afbeelding 2a :
Uitsnede verbeelding -
Bestemmingsplan
Beurskwartier 1

<https://www.ruimtelijkeplannen.nl/view>

Ten noordwesten en westen van het plangebied wordt momenteel een gemengd stedelijk gebied ontwikkeld; Beurskwartier, Lombokplein en de Merwedekanaalzone.

Ten oosten van het plangebied staat het woongebouw Midnet aan de Kruisvaart en liggen de reïnsproen. Parallel aan de sproen en de busbaan wordt de Kruisvaarkade ontwikkeld. Een woongebied met circa 600 woningen, variërend van appartementen langs het spoer tot grondgebonden woningen langs de Kruisvaart. De gemeente realiseert hier, samen met ontwikkelende partijen, een wandelroute die aansluit op de Moreelsebrug en het zogenaamde Forum: het verhoogd maaiveld rondom het Centraal Station. Nader onderzocht wordt of een Verlengd Forum kan worden gerealiseerd tot aan of tot en met het woongebouw Jan van Foreest van ontwikkelaar MidNed.

2.2 Beleidskaders voor het gebied

Utrecht bouwt in het Stationsgebied aan de duurzame en gezonde toekomst van de stad: een ontmoetingsplek voor iedereen die wil reizen, winkelen, wonen, werken en ontspannen in de dynamiek van het hart van Nederland. De historische binnenstad en het Stationsgebied worden met elkaar verbonden tot één samenhangend geheel. De ontwikkelingen in het Stationsgebied zijn al zo'n 20 jaar onderwerp van gesprek. In de afgelopen jaren zijn verschillende visies en plannen vastgesteld. Zo is er in 2015 een Toekomstvisie voor Utrecht Centrum vastgesteld. En in 2017 is de Omgevingsvisie Beurskwartier en Lombokplein door de raad vastgesteld. Thema's als gemengd en inclusief, fijnmazig, compact en levendig, slimme mobiliteit, duurzaam, groen en gezond krijgen in deze kaders veel aandacht. In hoofdstuk 8 staan de meest relevante documenten opgesomd.

Legenda:

- groen
- wonen
- woongebied

Structuurvisies

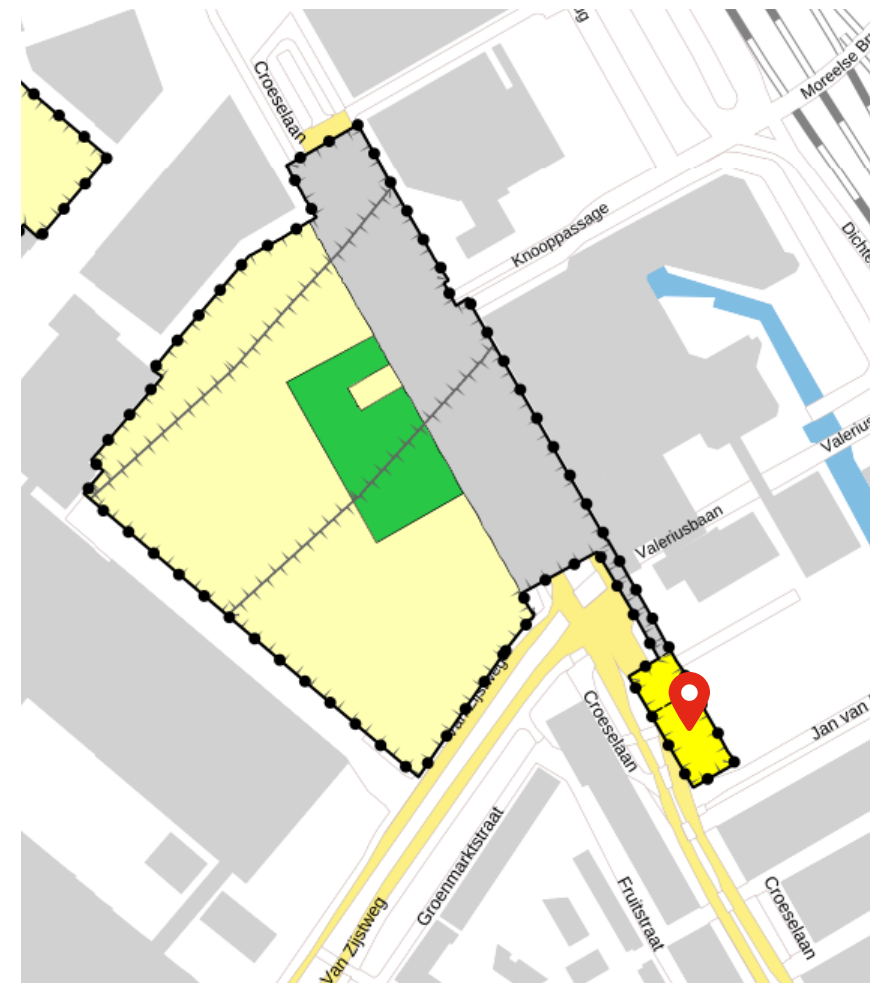
- plangebied

Gescande kaarten

- plangebied

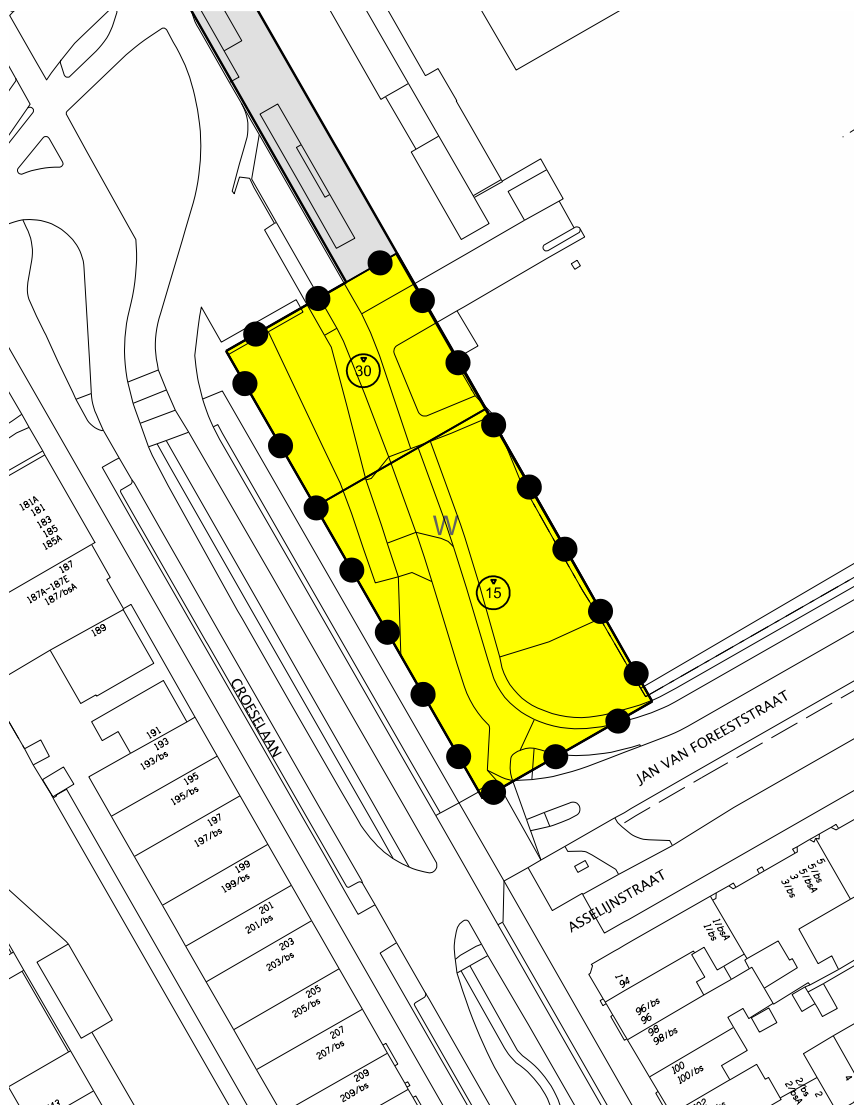
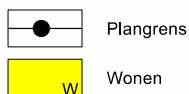
Overige besluiten

- plangebied



Afbeelding 2b:

Plancontourenkaart
bestemmingsplan
Beurskwartier 1

**Legenda:****2.3 Eigendomssituatie en bestemmingsplan**

De locatie voor Ondaatje is eigendom van de Gemeente Utrecht. Voor deze locatie geldt het bestemmingsplan "Chw bestemmingsplan Beurskwartier 1" (vastgesteld november 2021). In dit bestemmingsplan heeft Ondaatje (toen nog met de werktitel 'de Foreest') de enkelbestemming 'Wonen'. Er geldt een maximum van 60 woningen. Hiervan moet minimaal 50% sociale woningbouw zijn. De overige woningen worden middendure huurwoningen. In het noordelijke deel kan, aansluitend aan de functie Verkeer - Verblijfsgebied, ruimte geboden worden aan een centrumfunctie met een bruto vloeroppervlakte van maximaal 350 m². Aan de zijde van de Jan van Foreeststraat, geldt een maximum bouwhoogte van 15 meter. Aan de zijde van de Van Zijstweg geldt een maximum bouwhoogte van 30 meter (maximaal 9 bouwlagen excl. installaties).

Voor de ontwikkeling van Ondaatje is het juridisch-planologisch kader actueel en behoeft geen wijzigingen. Overigens is het nieuwe bestemmingsplan voor dit plandeel nog niet onherroepelijk (beroepsprocedure RvS).

2.4 Functies

Het plangebied is nu tijdelijk ingericht als ontmoetingsplek voor de buurt. De Jan van Foreeststraat heeft een nieuw ontwerp nodig, met name voor de ontwikkeling van het Matsertterrein en de entree van Kruisvaartkade. De Croeselaan aansluiting wordt in samenwerking met de ontwikkeling op het Matsertterrein verder ontworpen. De Croeselaan is in 2021 opnieuw ingericht. Binnen de ontwikkeling van Ondaatje zijn twee functies mogelijk.

Functie 'Wonen':

De hoofdfunctie is een woonprogramma van voornamelijk sociale huurwoningen. Belangrijke toevoeging daarbij is dat een deel van de woningen bestaat uit gelijkwaardige woningen voor bewoners die nu aan de Croeselaan e.o.

Afbeelding :

Overzicht van omliggende projecten.

- Een woonprogramma met maximaal 60 woningen. Hiervan is minimaal 50% sociale huur met een instandhoudingsverplichting van 20 jaar. De andere 50% is middeldure huur met een instandhoudingsverplichting van 20 jaar;
- Van de sociale huurwoningen zijn 18 maatwerkoningen voor bewoners die moeten verhuizen vanaf de Croeselaan e.o. De plattegronden van deze woningen zijn toegevoegd als geheime bijlage aan de bouwvelop.
- Vrije sector huur/koopappartementen mogen op deze plek niet gerealiseerd worden.

Functie 'Commercieel':

De tweede functie is een commerciële ruimte met een centrumfunctie. Deze mag onder het hogere gedeelte (30 meter) komen op de hoek waar de Croeselaan zich verbreedt. Dit is geen geschikte plek om te wonen en vraagt juist om een aantrekkelijke functie die deze hoek kan activeren, een bakkerswinkeltje of koffiezaakje bijvoorbeeld, met een klein terrasje met zon in de namiddag.

- Onder het hogere gedeelte van Ondaatje is op de begane grond en de eerste verdieping een centrumfunctie met een bruto vloeroppervlakte van maximaal 350 m² toegestaan; de centrumfunctie mag ruimte bieden aan de volgende activiteiten:
 - Activiteiten die bij een levendig stadscentrum horen, met uitzondering van het exploiteren van winkels of afhaalzaken;
 - het verlenen van diensten, sport, vermaak, cultuur, medische en paramedische diensten en andere publieksfuncties;
 - horeca, met uitzondering de categorieën A1 en A2 van Lijst van Horeca-activiteiten; (link: https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0344.BPCHWBEURSKWARTIE1-VA01/b_NL.IMRO.0344.BPCHWBEURSKWARTIE1-VA01_rb4.pdf)

- lichte bedrijfsactiviteiten door bedrijven in categorie A en B1 van de Lijst van bedrijfsactiviteiten in de woonomgeving; (Lijst van bedrijfsactiviteiten in de woonomgeving (ruimtelijkeplannen.nl));
- Kinderopvang.

2.5 Ruimtelijk

In 2021 is gestart met de herinrichting van de Croeselaan op deze plek. De openbare ruimte, de weg en de daar gelegen kabels en leidingen zijn verlegd en aangepakt. Hierdoor kunnen de rooilijnen van de Croeselaan door worden gezet en gaat Ondaatje echt bij de laan horen. Bij Ondaatje is het profiel van de Croeselaan versmald waardoor hier de entree naar de Dichterswijk duidelijk is vormgegeven. Dit deel van de Croeselaan heeft een groene middenberm met een dubbele bomenrij. Deze middenberm wordt gebruikt als een parkstrook en kent een gevarieerde beplanting waar een pad doorheen slingert. De Jan van Foreeststraat en de parallelle Asselijnstraat vormen de rand van het plangebied aan de zuidzijde. De Asselijnstraat maakt deel uit van de straten van Dichterswijk, terwijl de Jan van Foreeststraat toegang geeft tot de Kruisvaartkade en het woongebouw Jan van Foreest. Tussen beide straten ligt een groenstrook met bomen. De hoge ligging van de Jan van Foreeststraat – oplopend naar de brug over de Kruisvaart – en het brede profiel met apart fietspad zorgen ervoor dat deze straat een sterk scheidende werking heeft.

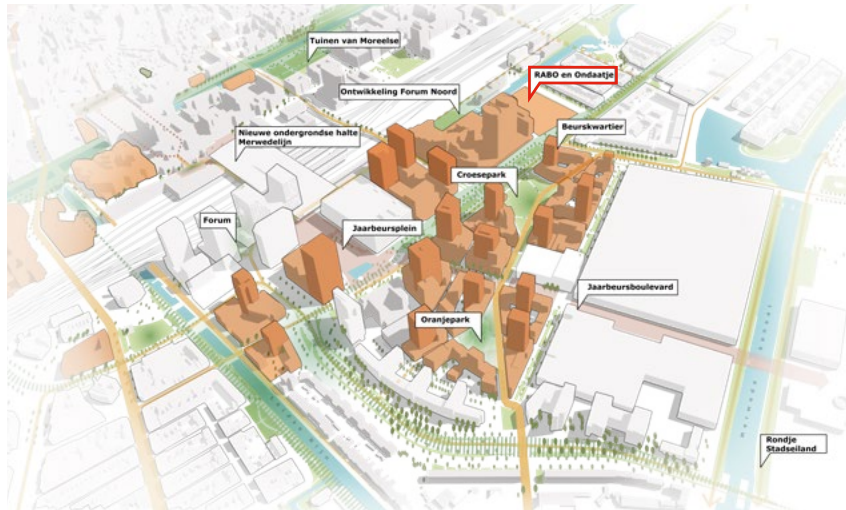
In de omgeving van het plangebied wordt de komende jaren veel ontwikkeld. Hieronder staan een aantal ontwikkelingen kort genoemd die in de directe nabijheid liggen:

Afbeelding (l):

3D van de context waarin Ondaatje ligt.

Afbeelding (r):

Vogelvlucht foto van het huidige situatie met de namen van toekomstige stedelijke ontwikkelingen.



Matserterrein Rabobank

Dit grenst direct aan het plangebied Ondaatje. De gemeente Utrecht werkt samen met de Rabobank aan een Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE) om in dit gebied een combinatie van wonen en werken te ontwikkelen.

Kruisvaartkade

Via de Jan van Foreeststraat, richting het spoor, is [het Kruisvaartkade](#) in ontwikkeling. Hier komen maximaal 600 woningen.

Beurskwartier

Beurskwartier wordt een hoogstedelijke stadswijk met minimaal 2.500 woningen en veel groen. Het Stedenbouwkundig Plan is op 22 juni 2023 vastgesteld. Meer informatie vindt u op: www.utrecht.nl/beurskwartier.

De Knoop

Naast de Rabobank aan de Croeselaan wordt ook de Knoop ontwikkeld samen met het Rijksvastgoedbedrijf. Hier komt een combinatie van wonen en werken.

Oopen

Op het Jaarbeursplein komt het iconische kantoorgebouw “Oopen” dat grotendeels publiek toegankelijk is. Op 13 juni 2023 werden de officiële papieren getekend, de bouw van Oopen start naar verwachting in 2025. Meer informatie vindt u op: Jaarbeurspleingebouw | CU2030 .

2.6 Verkeer

Het plangebied ligt in de volgende wegenstructuur:

- De Van Zijstweg komt bij het plangebied uit op de Croeselaan. De Van Zijstweg is één van de belangrijkste routes van de stad naar het station en de functies die ontsloten worden via de Croeselaan, zoals kantoren, woningen en de openbare parkeergarage Croeselaan. De Van Zijstweg is ingericht voor voetgangers en fietsers, openbaar vervoer, auto- en vrachtverkeer.
- De Croeselaan ten zuiden van de Van Zijstweg is ook een belangrijke verbinding naar het station voor voetgangers en fietsers, openbaar vervoer en autoverkeer. De Croeselaan vormt tevens de ontsluiting van de Dichterswijk. De Croeselaan is een 30 km/uur weg. Het plangebied wordt momenteel bereikt via de Croeselaan.
- De Moreelsebrug verbindt het oostelijke en westelijke deel van het centrum voor voetgangers en fietsers. Deze brug maakt deel uit van een hoofdlooproute en hoofdfietsroute naar het station.
- De Valeriusbaan is een vrijliggende busbaan en ontsluit het busstation CS West en een busbuffer.
- De Jan van Foreeststraat is de toegangsweg voor het Kruisvaartkade en het appartementencomplex Jan van Foreest in eigendom van MidNed. De weg geeft ook toegang tot het busstation Jaarbeurszijde en de busbuffer, maar vormt niet de reguliere route voor bussen.

2.7 Co-creatie met bewoners

De gemeente Utrecht heeft samengewerkt met de bewoners van de Croeselaan e.o. die het recht hebben om met voorrang te verhuizen naar het gebouw Ondaatje. De afspraken over deze samenwerking zijn in een participatieplan vastgelegd. Het doel van de participatie is om samen met gemeente en bewoners te werken aan het ontwerp voor Ondaatje. Alles zodat het ontwerp zoveel mogelijk tegemoetkomt aan de wensen van de bewoners en gemeente; een ontwerp waarin gelijkwaardige woningen, zoals in [het Sociaal Afsprakenkader](#) staat, een plek krijgen.

Afbeelding :
In gesprek met bewoners.



Afbeelding :
In gesprek met bewoners.



3. Uitgangspunten

In dit hoofdstuk beschrijven we de opgave en ambities van de ontwikkeling van Ondaatje. Dit doen we op basis van verschillende thema's.

3.1 Gezonde Leefomgeving

Gezond stedelijk leven voor iedereen gaat voor Utrecht onder andere om het minimaliseren van automobiliteit, het stimuleren van bewegen, het creëren van een groene omgeving en het stimuleren van ontmoeting. Met andere woorden: in onze stad zetten we in op gezond en duurzaam verstedelijken, waarbij voorzieningen en mogelijkheden voor iedereen bereikbaar moeten zijn. Dat betekent niet dat alle aspecten van gezond leven in alle delen van de stad op eenzelfde manier worden vormgegeven. In het centrumgebied gaat het immers ook om stedelijk leven. Naast dat we rustige plekken ontwerpen, horen drukte, reuring, nachtleven, verkeersbewegingen, hoogstedelijke bebouwing, intensief gebruikte openbare ruimte en kwalitatief ingerichte, maar compacte ruimtes bij een centrumgebied.

3.2 De ambities voor de projectlocatie

Voor de ontwikkeling van de projectlocatie zijn de volgende stedelijke ambities van belang:

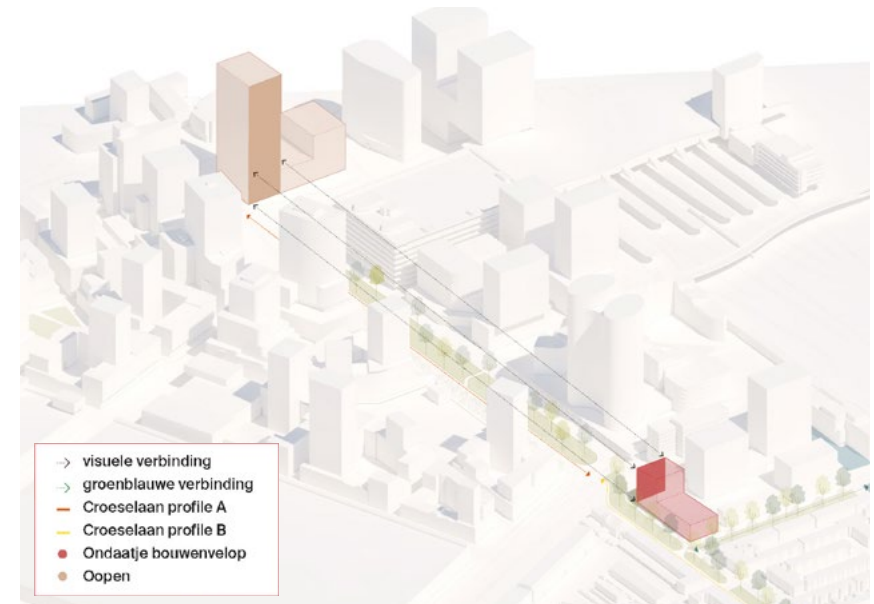
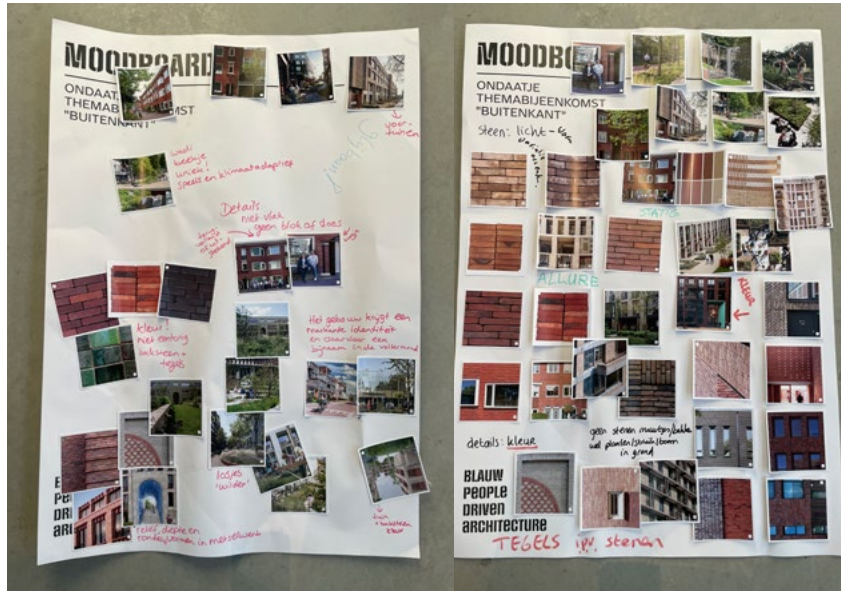
- In co-creatie met terugkeerders van de Croeselaan e.o. toevoegen van sociale- en middendure huurwoningen en een publieke functie onder de hogere bebouwing, op deze binnenstedelijke locaties;
- Stedelijke verdichting rond OV-knooppunten;
- De inrichting van het gebouw en de buitenruimte maakt ontmoetingen tussen bewoners makkelijk en stimuleert bewegen;
- De fietsenstalling en bergingen zijn bij voorkeur gelijkvloers met de omliggende openbare ruimte en zijn gemakkelijk te bereiken zonder zware deuren;
- Alle woningen hebben een geluidluwe zijde;
- Voor alle woningen zijn maatregelen getroffen voor een gezond binnenklimaat;
- Woningen hebben een buitenruimte (privé balkon of gezamenlijk terras op het dek);
- De buitenruimte rond het gebouw en in de privétuinen zijn groen ingericht met plekken om te verblijven;
- Voor de laagbouw aan de Croeselaan en Jan van Foreeststraat tussen voetpad en woningen komt een wadi;
- Waar mogelijk wordt gewerkt met geveltuintjes met inheemse planten (zie ook: De Utrechtse Soortenlijst) en gevelbankjes. Dit draagt zowel bij aan groen als aan ontmoeten;
- Waar mogelijk gebruik van groene daken en/of groene gevels;
- Het gebouw is zo ingericht dat de trap uitnodigend is om te gebruiken door bijvoorbeeld de juiste verlichting en een goede toegankelijkheid;
- Er wordt voldaan aan de normen van 'Diervriendelijk bouwen' (zie: Flora en Fauna).
- Ambities voor het vergrote centrum: 6 thema's:
 - Gemengd en inclusief – Ruimte om te wonen en te werken voor iedereen;
 - Compact en levendig – Hoge dichtheid en concentratie van wonen en werken;
 - Fijnmazig – Verbindingen op alle schaalniveaus;
 - Duurzaam – Unieke kans voor een echte sprong in duurzaamheid;
 - Groen en gezond – Stedelijk groen levert een belangrijke bijdrage aan vitaliteit van de stad;
 - Slim vervoer – Stimuleren van gezonde mobiliteitskeuzes, te voet, fiets en elektrisch vervoer.

Afbeelding (l):

Moodboard in co-creatie met terugkeerders van de Croeselaan.

Afbeelding (r):

Ondaatje in relatie met de omgeving.



3.3 Ambities wooncomplex Ondaatje

In het nieuwe wooncomplex staat ontmoeting centraal. In een steeds verder verdichtende stad kunnen wooncomplexen niet zonder goede openbare ruimte, deze bouwvelop biedt ruimschoots instrumenten om het wooncomplex straks goed aan te laten sluiten op de publiek toegankelijke ruimtes. Ondaatje en het te ontwikkelen Matserterrein zijn ook onderdeel van 'het vergrote centrum' waarbij 'verbinden' als thema centraal staat. Verbinden voor voornamelijk voetgangers en fietsers, met pleintjes, straatjes en actieve en rustige plekken (reuring – rust).

Dit is ook ingegeven vanuit de prominente woonlocatie die Ondaatje inneemt in het stedelijke weefsel. Het wooncomplex is gesitueerd op

het scharnierpunt waar de smalle historische Croeselaan zich verbreedt in een riante laan richting het station. Daarnaast vormt het de overgang van wonen (Dichterswijk) naar een gebied met een mix van wonen en werken.

Vanaf het Beatrixgebouw, de Knoop en het Rabokantoor is het voornamelijk een kantorenplint langs de Croeselaan. Veel glas en een beperkt aantal entrees. Ondaatje krijgt daarin straks een prominente plek als woongebouw. Na Ondaatje loopt de Croeselaan langzaam verder in laagstedelijk wonen. Dit, samen met de prominente plek, betekent dat het wooncomplex hoogwaardige architectuur vraagt. Het gebouw mag niet wegvallen tussen de overige gebouwen.

3.4 Verkeer en parkeren

Utrecht kent een dynamische ontwikkeling. Naar verwachting groeit de stad van ruim 350.000 inwoners naar ruim 450.000 inwoners in 2040. Dit gaat het aanzien en gebruik van de stad fundamenteel veranderen. De mobiliteit groeit ook mee, terwijl de beschikbare ruimte hetzelfde blijft. Voor een gezonde, kwalitatieve doorgroei van de stad is het nodig om de mobiliteit anders te organiseren.

De locatie Ondaatje is volgens het Mobiliteitsplan 2040 onderdeel van de A-zone. Dit betekent dat de infrastructuur aan dient te sluiten bij de ambities voor deze zone. Concreet betekent dit dat voetgangersverkeer en fietsverkeer voorrang krijgt op het autoverkeer. Dit is nodig om te kunnen spreken van een centrumgebied. Een verkeersveilige stad betekent zoveel mogelijk 30 km/u. Daarnaast heeft Hoogwaardig Openbaar Vervoer (HOV) voorrang, zoals de HOV-baan via de Van Zijstweg en Valeriusbaan richting het station.

3.4.1 Fietsers en voetgangers

Voor een betere verblijfskwaliteit, leefbaarheid en gezondheid stimuleert Utrecht het gebruik van de fiets en maakt meer ruimte voor de voetganger. Zeker ook voor dit plangebied geldt dat het prima ontsloten wordt met de nabijheid van het grootste treinstation van Nederland op loopafstand. Met (nieuwe) verbindingen naar de binnenstad wordt het gebied in de toekomst ook meer en meer onderdeel van het Centrum van Utrecht. De ideale locatie om goed bereikbaar te zijn, ook zonder auto.

3.4.2 Parkeren

Voor Ondaatje wordt voor wat betreft parkeren aangesloten bij het mobiliteitsconcept van Beurskwartier, zoals ook al is vastgelegd in het Bestemmingsplan Beurskwartier 1. Dat betekent concreet dat er geen

parkeerplaatsen voor Ondaatje worden gerealiseerd en dat bewoners gebruik kunnen maken van de faciliteiten die ook gelden voor Beurskwartier. Nieuwe bewoners parkeren hun eigen auto op afstand, bijvoorbeeld in de nog te realiseren HUBXL of maken gebruik van deelauto's en andere vormen van deelmobiliteit.

Een uitzondering geldt voor de huidige bewoners van de woningen aan de Croeselaan e.o. die gesloopt worden voor de ontwikkeling van Beurskwartier. De bewoners van de Croeselaan e.o. die naar Ondaatje verhuizen, behouden hun parkeervergunning en parkeren straks in hetzelfde rayon. Nieuwe bewoners sluiten straks aan op het mobiliteitsconcept van Beurskwartier en komen niet meer in aanmerking voor een parkeervergunning op straat.

Bezoekers die met de auto komen kunnen tegen betaling gebruik maken van parkeerplaatsen op straat of in de Croeselaan-parkeergarage (Jaarbeursplein).

3.4.3 Laden en lossen

Voor laden en lossen in woongebieden worden in de regel geen aparte laad-/losplaatsen aangelegd. In de regel vindt dat plaats op reguliere parkeerplaatsen of langs de straat (zonder ander verkeer te hinderen). Laden en lossen voor Ondaatje kan in de Jan van Foreestraat. Bij het ontwerp van de Jan van Foreestraat kan onderzocht worden of er in de openbare ruimte een ruimte kan worden gerealiseerd waar laden en lossen voor Ondaatje mogelijk is.

3.4.4 (Fietsen)bergingen

Voor een aantal woningen worden privé bergingen gerealiseerd, waar bewoners bijvoorbeeld hun fiets kunnen stallen. Voor de woningen zonder eigen berging komt er een gezamenlijke fietsenstalling. Voor

ongeveer 35 woningen dient er een privéberging gemaakt te worden. Voor de overige 25 woningen zijn er (afhankelijk van het precieze aantal woningen en woninggrootte) tussen de 75 en 100 fietsenparkeerplekken voor bewoners in een gezamenlijke stalling nodig.

Bij het realiseren van 60 woningen zijn 20 fietsenrekken nodig voor bezoek. Het aantal rekken voor bezoek van de maximaal 350 m2 plintfuncties is afhankelijk van het type functie en het definitieve aantal m2. De bezoekers kunnen hun fiets bewaakt stallen in de Knoopstalling of in de fietsenstalling van Wonderwoods (eind 2024 beschikbaar). De mogelijkheden voor een aantal fietsenrekken voor

bezoek in de openbare ruimte worden door de gemeente onderzocht, zoals die nu ook langs de Croeselaan op een aantal locaties worden toegepast.

Plekken voor fietsparkeren in de openbare ruimte is beperkt, in de vervolgfase wordt samen met Matserterein een passend schetsontwerp gemaakt.

De fietsenstalling is voor alle woningen gemakkelijk bereikbaar en toegankelijk.

Tabel :
Principes fietsparkeren.

functie	aantal	fietsparkeernorm	aantal
Wonen bewoners	60 woningen	Individuele berging of aantal fietsenrekken per woning, afhankelijk van de woninggrootte conform Parkeervisie 2021	35 individuele bergingen 75 – 100 fietsenrekken in collectieve berging (afhankelijk van precieze aantal en grootte van de woningen)
Wonen bezoek	60 woningen	0,5 fietsparkeerplaats per woning voor de eerste 20 woningen 0,25 fietsparkeerplaats per woning voor boven de 20 woningen	20 fietsenklemmen
plintfuncties	Maximaal 350 m2 bvo	Afhankelijk van de functie	Afhankelijk van de functie

3.5 Duurzaamheid en groen

3.5.1 Duurzaamheid

De bouwsector kan bijdragen aan een gezonde stad. Deze sector wordt steeds duurzamer via twee transitie: de energietransitie en de transitie naar een circulaire economie. Bij de energietransitie gaat het om zaken als energiebesparing, het gebruikmaken van lokale hernieuwbare energiebronnen en het uitwisselen van energieoverschotten met de omgeving. De transitie naar elektrisch vervoer valt hier ook onder.

Naast deze twee transities hebben we te maken met een veranderend klimaat. Hittestress neemt toe en buien worden intenser. Het verstedelijkingsproces moet ook hierop inspelen: nieuwbouw moet klimaatadaptief zijn. Dit betekent voldoende waterberging inpassen zodat er geen wateroverlast ontstaat en elementen toevoegen die de buitenruimte verkoelen (bijvoorbeeld het toevoegen van open water, of veel groot groen op en aan de gebouwen). Binnenruimtes mogen niet te warm worden omdat oververhitting gevaarlijk is voor met name ouderen en jonge kinderen.

Door in te zetten op veel groen, water en beschutting in bouwplannen wordt verder bijgedragen aan natuur inclusief bouwen. Naast beplanting en open water zijn er veel mogelijkheden om bouwkundige nest- en verblijfplaatsen te maken waardoor dieren deelgebruiker worden van de gebouwde omgeving. Hiermee verrijkt de bebouwing de ecologie van het gebied.

Door deze transities en ambities integraal samen te brengen in het ontwerp voor de locatie van Ondaatje en het achtergelegen Matserterrein levert dit gebied een bijdrage aan de realisatie van een duurzame en gezonde stad.

Afbeelding (b) :

Referentiebeeld van een regentuin.

Afbeelding (o) :

Referentiebeeld van een groene binnentuin gekoppeld met een landschap met verschillende hoogtes.

Concreet betekent dit dat Ondaatje aansluit op de op het Matserterrein toe voegen groene routes, groene daktuinen (ook op Ondaatje), groen/blauwe (verblijfs)kwaliteit, het benutten van de kwaliteit van de Kruisvaart, wateradaptatie, geluidskwaliteit, biodiversiteit en het stimuleren van lopen en bewegen als uitgangspunten van ontwerp



Integrale duurzaamheid

Door in het ontwerp van het plangebied in samenhang aandacht te hebben voor bijvoorbeeld de gezondheid van de bewoners en gebruikers, de leefomgeving, gezondere lucht, klimaat, energie en circulariteit ontstaat een duurzaam gezonde omgeving.

Om de integrale duurzaamheid van een plan objectief en meetbaar te maken worden duurzaamheidsinstrumenten gebruikt, zoals GPR Gebouw of BREEAM.

Lage druk op gezondheid

We zorgen voor een goede geluid- en luchtkwaliteit in het gebied. Alle woningen hebben tenminste één geluidluwe gevel (gevel waar de geluidbelasting niet hoger is dan de voorkeurswaarde/ standaardwaarde) en één geluidluwe buitenruimte. Langs de Valeriusbaan (busbaan) plannen we vanwege de luchtkwaliteit geen bestemmingen waar kinderen, zieken of ouderen langdurig verblijven. Bomen in het gebied beperken de hitte op zomerse dagen.

Energie

De gemeente Utrecht wil zo spoedig mogelijk klimaatneutraal zijn. Voor bouwprojecten betekent dit energieneutraal of beter bouwen. Gebruik van aardgas is niet toegestaan. Concrete invulling van energieneutraal bouwen wordt uitgelegd in het Utrechts Energieprotocol. Samenvattend komt het neer op het volgende:

- Warmte- en koudevraag

Uitgangspunt is dat het plan zelfvoorzienend is in de warmte- en koudevraag van de bebouwing. Voor dit gebied is een warmteplan van kracht, waarvoor een collectieve voorziening wordt gerealiseerd om gebiedsbreed energieneutraal te kunnen zijn. Als het mogelijk is worden warmte- of koudeoverschotten van het gebied ter beschikking gesteld aan derden door de systemen te koppelen.

De gemeente staat geen palletkachels of andere vormen van biomassaverbranding toe: die zorgen voor te veel luchtvervuiling. Verder is het van belang dat de eindgebruiker comfort ervaart en geen hoge energielasten heeft.

- Elektriciteitsvraag

Uitgangspunt is dat de bebouwing jaarlijks voldoende hernieuwbare elektriciteit opwekt om te voorzien in de jaarlijkse energievraag binnen het plangebied (aan te tonen met de indicator BENG 3 voor het gebouwgebonden deel). Als het niet mogelijk is om binnen het plangebied voldoende hernieuwbare elektriciteit op te wekken dan mag er buiten het gebied gezocht worden naar opweklocaties om te voldoen.

Circulair bouwen

Binnen de gemeente Utrecht sturen we op de onderstaande drie fases:

1. Ingaande materialenstroom tijdens de realisatiefase

De ingaande materialenstroom wordt getoetst op milieueffecten door deze met een Milieu Prestatie Gebouw (MPG) berekening te berekenen. De MPG maakt een levenscyclusanalyse van de toegepaste materialen en installaties en drukt dat uit in een schaduwprijs per m² bruto vloeroppervlak per jaar. De schaduwprijs is een fictieve prijs die de kosten aangeeft om de milieuschade ten gevolge van materiaalgebruik ongedaan te maken en is gestoeld op wetenschappelijk onderzoek. Hoe lager de schaduwprijs, hoe beter. Binnen gemeente Utrecht hebben we de ambitie de MPG Schaduwprijs zo snel mogelijk naar €0,50/m²bvo.jr te brengen. Dit kan onder andere bereikt worden door minder materialen toe te passen, hergebruikte materialen toe te passen of materialen met een lage milieubelasting toe te passen. Voor dit plangebied wordt als

uitgangspunt een schaduwprijs van maximaal €0,80/m² voor zakelijk vastgoed en maximaal €0,50/m² voor woningen genomen.

2. Aanpasbaarheid in de gebruiksfase

Door zo te ontwerpen dat een gebouw makkelijk aangepast kan worden, 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. Makkelijk bereikbare, deelbare en schaalbare installaties zijn belangrijk. Denk bij de uitwerking aan hoe een gebouw in een andere gebruiksfunctie kan functioneren. Belangrijk onderdeel van circulariteit tijdens de gebruiksfase is ook het creëren van eigenaarschap en het delen van bezit en voorzieningen waar dat kan.

3. Herbruikbaarheid na gebruiksfase

Aan het einde van de gebruiksfase wordt een gebouw normaliter gesloopt. Een circulair gebouw wordt gedemonteerd en de vrijgekomen materialen en constructies zijn herbruikbaar. Dit betekent concreet dat:

- de gebouwen zo demontabel mogelijk worden ontworpen;
- de vrijkomende materialen zoveel mogelijk herbruikbaar zijn en niet giftig;
- de toegepaste materialen zijn opgeslagen in een materialenpaspoort. Dat is van belang omdat zonder kennis van de opgeslagen materialen de waarde ervan verloren gaat.

3.5.2 Groen

Groen verbinden

Door groenstructuren, parken en waterpartijen met elkaar te verbinden krijgen deze betekenis voor de stad als geheel en wordt daarbij ecologische meerwaarde gecreëerd.

Het groen in de omgeving van het plangebied is in lineaire structuren aanwezig (groen langs de Croeselaan, groen langs de Kruisvaart). Deze structuren zijn nog maar beperkt met elkaar verbonden. De parken in de omgeving van het plangebied (Park Nieuwenoord, Parken Beurskwartier, Park Dichterswijk) hebben betekenis voor de gehele stad. Het singelpark rond de binnenstad is een voorbeeld van hoe groenstructuren verbonden kunnen worden tot een samenhangende groene beleving in de stad. Binnen de toekomstige ontwikkelingen van Beurskwartier komt ruimte voor structureel groen in de vorm van twee grote stadsparken en groene straten en hofjes. Daarmee ontstaat een netwerk van hofjes, parken en lineaire groenstructuren die samen invulling geven aan de ambitie van Utrecht om groen stedelijk te ontwikkelen. Het plangebied is vanwege de strategische ligging de uitgelezen locatie om deze structuren met elkaar te verbinden, betekenis te geven en te versterken.

Een voorwaarde voor meer bomen en vergroening is dat de bovengrond en ondergrond op elkaar worden afgestemd en dat ruimte wordt gemaakt voor het planten van groen en bomen.

De groene buitenruimte is geschikt voor verschillende soorten gebruik: kleine kinderen kunnen dichtbij huis spelen in het groen. Bewoners en bezoekers kunnen genieten van een groen uitzicht en de wisseling van de seizoenen beleven. Je kunt een boek lezen onder een boom of lunchen met collega's in het groen. Het groen in dit plangebied draagt ook bij aan klimaatadaptiviteit en aan de stedelijke biodiversiteit met een veelheid aan insecten, vogels en kleine zoogdieren.

In het plangebied worden doelsoorten gefaciliteerd: egel, huismus, zangvogels, vlinders, wilde bijen, gierzwaluw en vleermuis. Diervriendelijk bouwen vergroot de ecologische waarde van het plangebied en de belevingswaarde van de leefomgeving. Het groen in het plangebied is goed verbonden met de groenstructuren in de omgeving, voor een robuust netwerk.

Afbeelding (l) :

Referentiebeeld robuust en levensvatbaar groen.



Afbeelding (r) :

Referentiebeeld van een privé groene achtertuin i.v.m. de semi openbare passage.

3.5.3 Overig groen beleid

Het 'groen tenzij' principe dient standaard opgenomen te worden in alle ontwikkelplannen. Dit principe houdt in dat we in Utrecht straten, pleinen, binnenterreinen, daken en gevels groen inrichten, tenzij dat op een specifieke plek niet kan door de vereiste functionaliteit. Alle plannen die vanaf 2021 worden uitgevoerd, worden getoetst op het 'groen tenzij' principe. Dit geldt dus ook voor Ondaatje.

Bij ruimtelijke ontwikkelingen kijken we naar de mogelijkheden om met behulp van groen en water effectieve oplossingen te bieden voor stedelijke opgaven. Het combineren van water- en groenopgaven en daarmee het multifunctioneel inzetten van de ruimte leidt tot effectieve, robuuste oplossingen voor de stedelijke opgave en biedt meerwaarde voor de inwoners en de biodiversiteit.



Afbeelding :

Klimaatadaptief ontworpen is onderdeel van de landschappelijke en architectonische opgave: geveltuinten, daktuinen in combinatie met zonnepanelen, regentuinen.



4. Ruimtelijk en architectuur

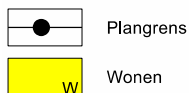
Afbeelding :
Bouwvelop.



juiste PDF nodig!

natuurlijk ook legenda om
aan te passen

Legenda:



4.1 Stedenbouwkundige inpassing

Ondaatje is onderdeel van het stationsgebied en vormt de overgang van een hoogstedelijk woon-werkgebied naar de woonwijk Dichterswijk. De bebouwing van het Matserterrein, de nieuwbouw van Ondaatje en de bestaande bouw van de Dichterswijk gaan een wisselwerking met elkaar aan qua positionering, schaalgrootte en uitstraling. Bouwblokken in het plangebied (Matserterrein en Ondaatje) sluiten op elkaar aan en vormen een ensemble (een samenhangend geheel).

4.1.1 Karaktervolle randen, herstellen heldere historische structuur

De Croeselaan en de Jan van Foreeststraat krijgen door Ondaatje en Matserterrein weer een duidelijke wand met woningen en entrees. Het hoge deel van Ondaatje sluit aan op de rooilijn van de Dichterswijk. De laagbouw is iets teruggesprongen om ruimte voor groen te maken en een ruime stoep die privacy biedt aan de stadswoningen op de begane grond. De Jan van Foreeststraat krijgt een wand die qua hoogte recht doet aan de bebouwing van de Dichterswijk (Asselijnstraat). De hoogte hiervan is drie lagen met een mogelijke setback als vierde laag

Uitgangspunten

Algemeen

- Er zijn geen onevenredig nadelige effecten ten behoeve van bezonning, zicht en privacy voor de omgeving;
- Het bouwvolume wordt gerealiseerd binnen het bouwvlak. Ondergeschikte uitkragende bouwonderdelen zoals balkons en erkers aan de buitengevel zijn toegestaan aan de noordgevel, vanaf de tweede verdieping (en minimaal 4,50 meter boven maaiveld). Deze bouwonderdelen mogen maximaal 1,00 meter uitkragen ten opzichte van de rooilijn
- De balkons worden goed geïntegreerd in het architectonisch beeld van het gebouw, zie Beeldkwaliteitsplan

Hoge deel

- Het gebouw sluit aan op de hoogtes in de omgeving, de maximale bouwhoogte is aangegeven in maximaal aantal lagen op de uitgangspuntenkaart;
- Het hoge deel krijgt een alzijdige uitnodigende uitstraling (door de lift en trappenhuis in de kern te plaatsen) en heeft een bijzondere ruimtelijke kwaliteit met hoogwaardige architectuur die recht doet aan de prominente locatie aan de Croeselaan;
- De plint van het hoge deel heeft een open, aantrekkelijke en uitnodigende uitstraling met een maatschappelijke en/of commerciële centrumfunctie (zie H2.4). Er ontstaat interactie tussen binnen en buiten. De plint heeft een hoogte van minimaal 4,5 meter (afstemming vereist met ontwikkeling Matserterrain voor een goede aansluiting).
- Het Dichtersplein heeft een actief karakter, hier is meer levendigheid. Ook in relatie tot de openbare route naar de Kruisvaart (genaamd Promenade in SPVE Matserterrain en Ondaatje).

Afbeelding :

Ondaatje als onderdeel van Matserterrain.

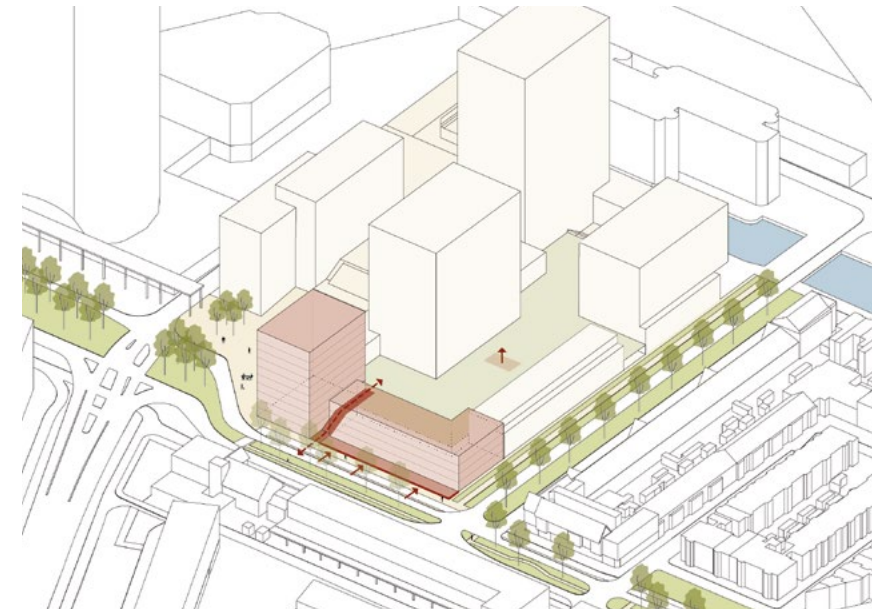
Lage deel

- Het woonvolume in het lage deel springt in en creëert een groenblauwe bufferzone tot de stadswoningen. Het uitgangspunt is om te kijken of hier een wadi met hoogwaardig groen gerealiseerd kan worden;
- Het woonvolume in het lage deel aan de Croeselaan en Jan van Foreeststraat bestaat uit voornamelijk stadswoningen met voordeuren aan de straat, daarboven zit maximaal één laag met appartementen;
- De hoofdentree (trap en lift) van de appartementen is duidelijk zichtbaar in de architectuur;
- Groene bufferzone voor de deuren van het lage deel is publiek groen;

- Naast de groene bufferzone mag er aan de Croeselaan ook met een intermediaire zone gewerkt worden ten behoeve van privacy en eigen plek.
- De appartementen boven de stadswoningen krijgen een hoogwaardige ontsluiting (in de gevelarchitectuur geïntegreerde galerij) van de appartementen. Hierdoor ontstaat er geen achterkant situatie richting het Matserterrain.

4.2 Samenhangende wijkdelen (Matserterrain en Ondaatje)

Het Matserterrain wordt bebouwd met een bijna gesloten bouwblok met poorten en toegangen tot een semiopenbaar, mandelig binnenhof, dat zowel toegankelijk is voor de nieuwe bewoners van Ondaatje als van het Matserterrain. Het heeft een basisbouwhoogte met een aantal



hoogteaccenten. Door een samenspel van hoge en lage volumes ontstaat er een samenhangende stadswijk. Aan de zijde van de Dichterswijk vormt de beperkte basishoogte van drie lagen de aansluiting op de omgeving. Optioneel kan worden gewerkt met een setback van één laag. Het hoge deel aan het Dichtersplein van Ondaatje is 9 lagen.

Uitgangspunten

Typologie

- Gebouwhoogte aflopend richting de Dichterswijk;
- Bouwblokken in het plangebied (Matserterein en Ondaatje) sluiten op elkaar aan en vormen een ensemble.

Afbeelding :

Jan van Foreeststraat.

Karakteristiek van de privétuinen en samenhang met de semiopenbare binnentuin:

- De privétuinen van Ondaatje zijn op maximaal 1 bouwlaag en sluiten naadloos aan op de semiopenbare binnentuin van het Matserterein. De stadswoningen hebben privétuinen. De diepte van de tuinen verschilt waardoor er een verspringing aan de achterzijde ontstaat. Hierdoor kan een groene buffer gemaakt worden met de semiopenbare binnentuin van Rabo/ Matser;
- Privétuinen maken deel uit van de binnentuin ook met het Matserterein, maar je ervaart er ook voldoende privacy. Hoge afschermingen tussen privétuinen en de binnentuin van Rabo/ Matser zijn niet toegestaan, afschermingen van maximaal 0,80cm hoogte maken onderdeel uit van de architectuur en landschapsontwerp.
- Karakteristieke en kwalitatieve groene binnentuin, deels ingericht met privétuinen, deels met een collectieve semiopenbare binnentuin. In een vroeg stadium dient rekening gehouden te worden met dikte grondpakket en constructie. Voldoende grondpakket voor beplanting en bomen;
- Aan de Croeselaan zit een riante en overzichtelijke trap richting de semiopenbare binnentuin. Deze koppelt het hoge deel los van het lage deel;

- Doorwaadbaar: via de trap aansluiten op een 'interne informele' route door de binnentuin van het Matserterein, semiopenbaar toegankelijk en daarom 's avonds afsluitbaar; afsluiting integraal mee ontwerpen met ontwerp binnentuin;
- Alleen toegankelijk voor voetgangers;
- Prettige uitstraling van de bebouwing richting de binnentuin; een tweede 'voorkant', naast de primaire voorkant van de zijden aan het Dichtersplein, de Croeselaan, en de Jan van Foreeststraat;
- Geen bergingen op het binnenterrein / in de privétuinen van Ondaatje.

4.3 Jan van Foreeststraat



De Jan van Foreeststraat wordt heringericht als een woonstraat. De straat vormt de overgang van Stationsgebied naar Dichterswijk, dit mag zichtbaar worden in de inrichting en het profiel. Het ontwerp voor de straat moet nog worden gemaakt, enkele ideeën die hierbij kunnen gelden zijn: Bijvoorbeeld met groene bermen, bomenrijen aan beide zijden van de weg en een enkele rij bomen aan de noordzijde van de

bestaande Asselijnstraat. De groenstructuur zorgt ook voor een ecologische verbinding tussen de Kruisvaart en de Croeselaan. De woningen die aan deze straat komen te liggen, sluiten qua hoogte en uitstraling aan op de bebouwing van de Dichterswijk.

Uitgangspunten

- Inrichting straatprofiel past bij een buurtontsluiting, met fietsen op de rijbaan en groenstroken met bomen langs de straat en een trottoir aan de zijde van de woningen;
- De woningen sluiten qua hoogte en uitstraling aan op de bebouwing van de Dichterswijk;
- Gelijk straatprofiel over de hele lengte, met een groene zone en individuele intermediaire zones aan de gevel ontworpen als groen omzoomde terrassen;
- Gevel van bebouwing gericht op de straat, entrees aan de straat;
- Bij ontwerp van de hoekwoningen mag er geen dichte zijgevel aan de straat gemaakt worden;
- Entree naar fietsenstalling en bergingen is ondergeschikt.

4.4 Duurzame ontwikkeling

Uitgangspunt voor de transformatie is dat dit een duurzame herontwikkeling wordt. Het begrip duurzaamheid geïnterpreteerd in de breedste zin van het woord, zoals ook beschreven staat bij de uitgangspunten in hoofdstuk 3.

Uitgangspunten

- Indien voor het gebouw nutsvoorzieningen noodzakelijk zijn, zoals een trafo of WKO, is hiervoor in pandig een ruimte gereserveerd conform eisen van de netbeheerder (trafostation van circa 4 bij 3 meter);
- Nutsvoorzieningen worden opgenomen in de bebouwing;
- Alle installaties worden in pandig geplaatst, behalve als het voor de werking van de installatie noodzakelijk is om buiten te staan (om

lucht aan te zuigen). De installaties worden dan op het dak geplaatst, waarbij ze zijn omkleed, of in het gebouw worden meegomen in de architectuur, dak is de 5e gevel.

4.7 Duurzame mobiliteit

Uitgangspunten

- De fietsenstalling voor bewoners wordt in pandig gerealiseerd en is gemakkelijk toegankelijk zonder zware deuren;
- Aan het Dichtersplein wordt een open en aantrekkelijke fietsenstalling gerealiseerd. Deze moet aan de minimale hoogte-eis voldoen van Eneco om bij calamiteiten de warmteleiding te kunnen ontgraven, onderzocht wordt of ook hier een entree kan komen;
- In een latere fase als de warmteleiding is verwijderd of afgekoppeld, kan een nieuwe aantrekkelijke functie worden gezocht voor aan het Dichtersplein, voor de ontwikkeling Ondaatje kan de warmteleiding blijven liggen;
- Om duurzame mobiliteit te stimuleren waarbij het prettig stallen van de fiets en opbergen van spullen belangrijk is, wordt gekeken naar daglichttoetreding en een ruime overzichtelijke stalling;
- De bergingen komen aan de achterzijde in pandig onder de daktuin. Deze zijn onder andere toegankelijk via de fietsenstalling vanaf het Dichtersplein;
- Het plangebied krijgt geen eigen inrit voor auto's.
- De toegankelijkheid voor de individuele (fiets)bergingen komt hoofdzakelijk aan de Jan van Foreeststraat;
- Bezoekers parkeren de fiets op de daarvoor bestemde fietsparkeerplaatsen in de openbare ruimte of in de collectieve fietsenstalling. Dit moet nog verder worden onderzocht.

Afbeelding :

Referentiebeeld van een groene binnentuin.

4.8 Beeldkwaliteit/architectuur

Ondaatje sluit aan op de omgeving: de kleuren en materialen worden geïnspireerd op de bestaande bebouwing aan de Croeselaan en de beeldkwaliteit van het Matserterrein en het Beurskwartier. De kleuren en materialen vormen samen een palet, wat zorgt voor eenheid.

Samen met de bewoners van Ondaatje is gekeken naar het kleur- en materiaalpalet van het Beurskwartier, de referentiebeelden voor het SPvE van het Matserterrein en foto's van de Croeselaan, Jan van Foreeststraat en Dichterswijk.

Aan de hand van deze referenties, aangevuld met hierbij passende beelden, hebben de bewoners in een Workshop gezamenlijk twee moodboards gemaakt. De moodboards worden aan de bouwvelop toegevoegd als bijlage en dienen als inspiratie bij verdere uitwerking van het gebouw.

Afbeelding (l) :

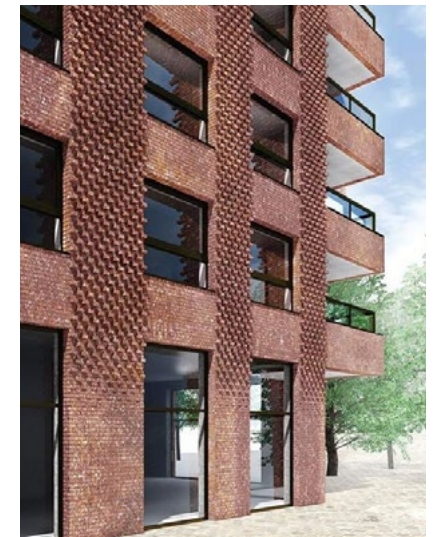
Referentiebeeld beplanting en hoogteverschil dragen bij aan een zorgvuldige overgang van publiek naar privé buitenruimte.

Afbeelding (r) :

Referentiebeeld natuurlijke kleur en tactiliteit.

Samengevat de volgende uitgangspunten:

- Het gebouw heeft allure en krijgt zijn eigen identiteit;
- Het hoge en lage deel dienen duidelijk familie van elkaar te zijn;
- De architectuur kenmerkt zich door het gebruik van materialen die mooi verouderen;
- De gevels zijn nooit 'plat', er zit diepte in de gevel en de kleuren zijn warm (tactiel). Dit kan bereikt worden met te onderscheiden elementen; zoals banden, penanten, kozijnen, borstweringen, neggen, buitenruimten, erkers, loggia's enzovoorts;
- Het kleurpalet bestaat uit voornamelijk warme aardse kleuren, en een lichte tint. Het kleurenpalet is indicatief. Het heeft een bereik van donkerbruin, roodbruin, lichtbruin naar beige en crème. Waarbij de lichte crème-tint eerder een uitzondering is en contrasteert met de warme kleuren. Bewoners geven middels het moodboard aan het lichte accent te waarderen;
- Felle kleuraccenten en/of een verbijzondering in detaillering markeren de entrees.



4.9 Openbare ruimte

Er ontstaat beperkt nieuwe openbare ruimte rondom het gebouw, alleen langs de Croeselaan komt openbare ruimte. De Jan van Foreeststraat is wel een straat die nog opnieuw moet worden heringericht, hiervoor zijn nog geen concrete plannen.

Kwaliteitsniveau openbare ruimte

Voor het huidige en toekomstig openbare gebied binnen de planlocatie is een kwaliteitsniveau vastgesteld in de Kadernota Kwaliteit Openbare Ruimte. Voor de locatie van Ondaatje geldt de Domstadkwaliteit. Het bijpassende kwaliteitsniveau voor het beheer is vastgelegd in de nota beheer en openbare ruimte, dit is niveau CROW B met uitzondering van Schoon, dat in parken op niveau CROW A ligt.

Uitgangspunten

- Leidraad voor de inrichting van het openbare gebied is het 'Handboek Openbare Ruimte' waarbij de uiteindelijke plannen getoetst worden door de Commissie BInG (beheer, inrichting en gebruik);
- Een inrichtingsplan voor deze openbare ruimte wordt in samenwerking tussen de gemeente, toekomstige bewoners en initiatiefnemer opgesteld. De openbare ruimte wordt conform dit inrichtingsplan ingericht;
- Het groen-tenzij inrichtingsprincipe geldt, wat betekent dat verharding alleen toegepast wordt waar dat noodzakelijk is;
- Groen in lagen (niet alleen bomen of gras maar ook struiken en planten) en gevarieerd in soortkeuze ter bevordering van de biodiversiteit;
- Regenwater kan worden opgevangen in groenvakken;
- Waar mogelijk kan er groen tegen gevels geplaatst worden.

Bestratingsmaterialen

- Dichtersplein, waar Croeselaan en Promenade samenkomen, moet een goed doordachte ruimte worden (aangenaam om te verblijven, bijzondere architectuur, passende bestrating en karakteristieke bomen);
- Croeselaan en Dichtersplein vormen eenheid en overgang in materialisering van bestrating en inrichtingselementen richting de Promenade.

Afvalinzameling

- Afvalinzameling geschiedt via de ondergrondse afvalcontainers voor huisvuil in de omgeving, deze zijn reeds gepositioneerd op de Asselijnstraat ;
- Momenteel is er in de Asselijnstraat een ondergrondse container. Deze container ligt wel op grote afstand van de appartementen in het hoge deel van Ondaatje. Er wordt onderzocht of en waar een nieuwe ondergrondse container toegevoegd kan worden. Mogelijk kan dit ingepast worden binnen het nieuwe ontwerp van de Jan van Foreeststraat. Bij deze herinrichting wordt gekeken naar de positie van de huidige afvalcontainer en of hiervoor een betere plek moet komen.

4.10 Buitenruimte

Flora, fauna en tegengaan hittestress

- Uitgangspunt is één dierenverblijf per woning (gemiddeld voor het projectgebied);
- Leefgebied van de mus wordt gecompenseerd;
- Het dek van de privétuinen en de semiopenbare binnentuin heeft voldoende wortelruimte in ruime substraatpakketten op voldoende draagkrachtige daken. Daarvoor is ruimte beschikbaar op daken: gronddekking minimaal 1,0m voor bomen, 0,5m voor struiken en klimplanten en 0,4m voor vaste planten. De beplanting heeft waarde voor mensen en doelsoorten;

- De privétuinen worden voorzien van substantiële beplanting om hittestress tegen te gaan. Dit houdt in dat tenminste 40% van het horizontale vlak (dak en maaiveld) onverhard blijft en groen wordt ingericht en dat er ten minste 2 bomen van minimaal de 2e orde worden aangeplant;

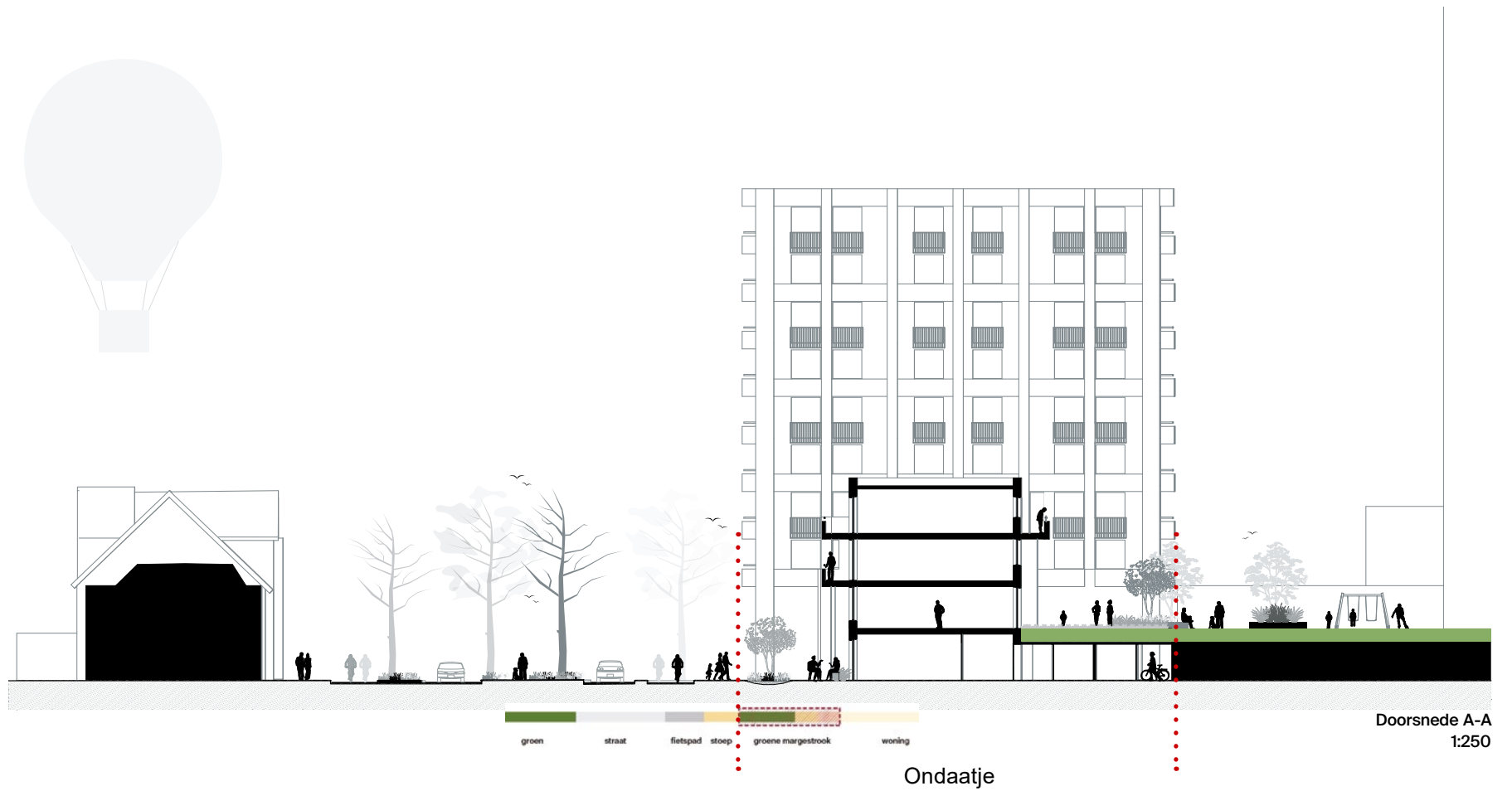
Stedelijk water en klimaatadaptatie

De onderstaande uitgangspunten ten aanzien van water, riolering en klimaatadaptatie komen uit Visie water en riolering en Visie klimaatadaptatie.

- Het doel is om de sponswerking van de bodem optimaal te benutten en hiermee verdroging en overlast bij te veel aan neerslag tegen te gaan. Eis is om al het water wat op jaarbasis valt in het gebied vast te houden met een ondergrens van minimaal 90%;
 - Conform het huidige beleid (visie Water en Riolering & visie klimaatadaptatie) geldt dat 15 mm, gerekend over het totaal verhard oppervlak, wordt vastgehouden en kan infiltreren op de plek waar het valt. Hiermee wordt de sponswerking van de bodem vergroot en de gevolgen van droogte verminderd;
 - Bij extreme neerslag vindt waarschijnlijk nog afstroming van hemelwater plaats. Eis is dat bij een neerslag van 80 mm/u geen schade mag ontstaan aan gebouwen en belangrijke infrastructuur. Het water dat niet geborgen en geïnfilteerd kan worden kan afstromen richting het oppervlaktewater van de Kruisvaart of anders;
 - Ruimte te creëren in het dwars/straatprofiel, waarbij verharding wordt vervangen door laaggelegen groenpartijen.
 - Het straatniveau te verlagen, vloerprofiel en/of stoepniveaus te verhogen of door overloopvoorzieningen naar de bodem, aangrenzende groenstroken en/of oppervlaktewater.
 - Groenvoorzieningen moeten binnen 24 uur weer toegankelijk zijn;
- Vloerpeil 15 cm hoger dan straatpeil;
 - Aangelegde bergings- en infiltratievoorzieningen moeten in minimaal 10 uur en maximaal 48 uur leeg kunnen lopen om weer beschikbaar te zijn voor nieuwe buien;
 - Zoveel mogelijk infiltreren in het groen, mogelijk door middel van het aanleggen van verlaagd groen;
 - Scheiden van hemelwater en afvalwater;
 - Aansluiting van het afvalwater op bestaande rioolstelsel;
 - Voorkeursvolgorde bij het omgaan met hemelwater:
 - 1. vasthouden en nuttig gebruiken (geen lozing)
 - 2. Infiltratie op de bodem (bovengronds, zoals een wadi of verlaagd groen)
 - 3. Infiltratie in de bodem (ondergronds)
 - 4. Directe lozing in het oppervlaktewater
 - 5. Lozing in een hemelwaterstelsel (wanneer het redelijkerwijs niet mogelijk is om gebruik te maken van bovenstaande lozing routes)
 - 6. Lozing in een vuilwaterriool (alleen wanneer het redelijkerwijs niet mogelijk is om gebruik te maken van bovenstaande lozingroutes).

35 - Bouwvelop Ondaatje

Afbeelding :
Concept doorsnede
Croeselaan.



5. Onderzoek en haalbaarheid

Voor Ondaatje is al een omgevingsplan vastgesteld (nog niet onherroepelijk). De onderzoeken uit het omgevingsplan hebben betrekking op dit hoofdstuk.

5.1 Geluidnota Utrecht

De eisen ten aanzien van geluid zijn opgenomen in de geluidnota Utrecht. Naast het voldoen aan wettelijke grenswaarden is het belangrijkste elke woning die onder het regiem van de Wet geluidhinder of onder de geluidregels van de Omgevingswet valt, de beschikking heeft over een geluidsluwe zijde.

5.1.1 Geluid

Eind 2019 is de Nota Volksgezondheid ('Gezondheid voor Iedereen' Volksgezondheidsbeleid 2019-2022) vastgesteld. Eén van de speerpunten van deze nota is 'Gezonde leefomgeving'. In een gezonde leefomgeving is de druk op de gezondheid zo laag mogelijk. Ook geluid heeft invloed op de gezondheid van mensen. We werken daarom toe naar normen die op gezondheid zijn gebaseerd. Concreet vertaalt zich dit bijvoorbeeld in een lokale ambitiewaarde van 63 dB (zonder aftrek) voor nieuwe situaties langs wegen en spoorwegen. Ook zorgen we dat nieuwe ontwikkelingen zoals woningen, niet leiden tot een hogere druk op gezondheid door bijvoorbeeld een slechtere geluidskwaliteit. Als dat toch zo is, dan compenseren we de extra druk door aanvullende maatregelen (luwe zijde).

Naast deze Nota Gezondheid voor iedereen vormt de Omgevingswet ook een kader met de Wet geluidhinder; de Wet ruimtelijke ordening en de Geluidnota Utrecht. In het plan Ondaatje is sprake van de bijzondere situatie omdat reeds een bestemmingsplan is vastgesteld. Daarom geldt voor deze bouwvelop de Wet geluidhinder en de Wet ruimtelijke ordening als wettelijk kader. Ook geldt het lokale geluidsbeleid. Dit beleid is opgesteld voor de Wet geluidhinder maar gaat separaat omgezet worden voor de Omgevingswet. Een belangrijk

verschil is dat onder de Omgevingswet alle wegen bij elkaar worden gezien als één geluidsbron terwijl de Wet geluidhinder per weg geldt en 30 kilometer wegen uitgezonderd zijn.

5.1.2 Geluid - uit het bestemmingsplan:

Burgemeester en wethouders verlenen een vergunning alleen voor activiteiten en voorzieningen die in lid 6.2 worden genoemd en als het beoogde bouwwerk aan de volgende voorwaarden voldoet:

- geluidsonderzoek toont aan hand van de door het Rijk uitgegeven Handleiding Meten en Rekenen Industrielawaai aan dat de geluidbelasting door het gebruiken van of door activiteiten van het parkeerterrein dat aangrenzend aan de functie Wonen aan de spoorzijde ligt op het moment van een aanvraag binnen de onderstaande normen blijft;
 - op de gevel van een woning of van een andere geluidsgevoelige verblijfsruimte mag het langtijdgemiddelde geluidniveau van 7-19 uur niet meer zijn dan 45 dB(A), van 19-23 uur niet meer dan 40 dB(A) en van 23-7 uur niet meer dan 35 dB(A); vanaf de vierde bouwlaag zijn waarden toegestaan die maximaal 5 dB(A) hoger zijn dan de genoemde waarden;
 - op de gevel van een woning of van een andere geluidsgevoelige verblijfsruimte mag het maximale geluidniveau van 7-19 uur niet meer zijn dan 70 dB(A), van 19-23 uur niet meer dan 65 dB(A) en van 23-7 uur niet meer dan 60 dB(A).

5.1.3 Geluid – (spoor)wegen

- Geluid – nieuwe woningen

In de wet- en regelgeving worden voor zowel wegverkeer als spoorwegverkeer normen gesteld voor nieuwe woningen. Dit gebeurt middels een standaardwaarde en een maximale waarde. Een geluidbelasting onder de standaardwaarde is zonder meer

toelaatbaar; boven de maximale waarde is de bestemming wonen niet mogelijk. Tussen de standaardwaarde en de maximale waarde is een afweging mogelijk. Om deze afweging te kunnen maken heeft de gemeente beleid. Kort gezegd is de essentie van het beleid, dat een hogere geluidsbelasting dan de standaardwaarde kan indien iedere woning beschikt over een luwe zijde (geluidsbelasting niet boven de standaardwaarde); 30% van de verblijfsruimten aan deze luwe zijde en de buitenruimte bij voorkeur aan de luwe zijde maar zeker niet op een plek met meer dan 5 dB boven de standaardwaarde. Deze voorwaarden zijn een compensatie met het oog op de gezondheid om te bouwen op een locatie met een hogere geluidbelasting.

De ambitie van Utrecht met betrekking tot gezonde verstedelijking is hoger dan de wettelijke normen (dus lagere getallen).

Rond het plangebied liggen spoorwegen; busbanen (tracé onder de Rabo maar ook het Dichtersbaan tracé) en diverse wegen (o.a.

Tabel:
Geluid overzicht
Ambitie's Gemeente.

Vigerende Geluidnormen	Wegverkeer		Railverkeer	
	Wet geluidhinder	Omgevingswet	Wet geluidhinder	Omgevingswet
Standaard- waarde ¹	53 dB	53 dB	55 dB	55 dB
Ambitiewaarde Nota Volksge- zondheid	63 dB	63 dB	63 dB	63 dB
Maximale Grenswaarde	68 dB	70 dB	68 dB	65 dB

Croeselaan, van Zijstweg en Jan van Foreeststraat) welke hun invloed hebben op de mogelijkheid of de wijze waarop toedeling van functies aan locaties kan plaats vinden.

- Geluid – wijziging van wegen

Bij wijziging van wegen, bijvoorbeeld de Jan van Foreeststraat, is het advies om de wegen dusdanig vorm te geven dat er geen negatieve effecten voor bestaande woningen zijn. Instrumenten die hierbij een rol kunnen spelen zijn: wegontwerp, snelheid, wegdek (geen gebakken klinkers; maar juist asfalt of bij 30 km/uur stille klinkers) en groen in het profiel.

5.1.4 Geluid – Industrielawaai

Direct aan de overzijde van het spooreplacement bevindt zich een bedrijfsterrein dat gezoneerd is op grond van de Wet geluidhinder vanwege de daar gelegen Hulpwarmtecentrale 'Nicolaas Beets'. Onder de Omgevingswet wordt de geluidszone vervangen door een (wettelijk te bepalen) aandachtsgebied. Van dat aandachtsgebied is de omvang nu nog niet bekend en ook is nog niet bekend wanneer het aandachtsgebied wordt vastgelegd. Als er overlap met de zone of het aandachtsgebied is, is voor een woonbestemming of andere geluidsgevoelige bestemming daarbinnen geluidsonderzoek nodig. Bij overschrijding van de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) is onder de huidige wetgeving een hogere waarde procedure nodig en onder de Omgevingswet een afweging. De maximale geluidbelasting bedraagt 55 dB(A). Een belemmering wordt hiervan niet verwacht, omdat aan de buitenrand van de zone de geluidbelasting, ook op grotere hoogtes, normaliter betrekkelijk laag is.

Afbeelding :
Zone hulpwarmtecentrale
Nicolas Beetsstraat.



5.1.5 Geluid – bedrijven en milieuzonering

Voor geluid van bedrijven en bedrijfsmatige activiteiten hanteert de gemeente Utrecht de beoordelingssystematiek van de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' aangevuld met geluidbeleid (Geluidnota Utrecht). Daarbij worden richtafstanden in acht genomen die afhangen van de zwaarte van de bedrijfsbestemming. Bij lichte bedrijvigheid zoals kantoren, horeca en detailhandel is menging met de woonbestemming verantwoord en hoeft geen afstand te worden aangehouden (bedrijven op de lijst van functiemenging).

5.1.6 Geluid – parkeergarage

Het geluid van parkeerbewegingen op het terrein van de naastgelegen Rabobank, zowel buiten als inpandig, speelt bij de planontwikkeling een rol en moet tijdig worden onderzocht. Dat geldt ook voor (nieuwe) parkeervoorzieningen voor zover die binnen het plangebied komen. Onderzoek hierna is nodig omdat dit gevolgen kan hebben voor de mogelijkheid om geluidgevoelige functies aan locaties toe te kunnen delen of onder welke condities dit mogelijk is (of welke maximale omvang van de parkeervoorziening mogelijk is etc.).

5.1.7 Geluid – installaties / bedrijvigheid

Kantoren in de omgeving en in het plangebied zelf maken gebruik van installaties voor luchtbehandeling en verwarming/koeling. Meestal bevinden die zich op het dak of de bovenste verdieping, al of niet inpandig of omgeven door geluidsschermen. Kantoren gelden als functiemengingsbedrijven zodat het uitgangspunt is dat woonbestemmingen normaliter op korte afstand inpasbaar zijn. Toch is het aan te bevelen om nader onderzoek te doen naar geluid van zowel in de omgeving aanwezige installaties van kantoren zoals de Rabobank als ook de nieuw aan te leggen installaties.

Een belangrijke bedrijfsmatige activiteit betreft het spooreplacement (richtafstand 300 m). Voor woonbestemmingen is geluidsonderzoek nodig waarbij de Geluidnota Utrecht met een specifieke beoordelingswijze moet worden gehanteerd.

5.1.8 Geluid – uitgangspunten nieuwe woningen

Nieuwe woningen dienen in Utrecht te beschikken over een geluidsluwe gevel. Op deze luwe gevel mag de geluidbelasting niet hoger zijn dan de standaardwaarde. Aan deze luwe gevel liggen per woning tenminste 30% van de verblijfsruimten. Vanuit gezondheidsoogpunt zijn dit bij voorkeur de slaapkamers. Verder geldt

dat de buitenruimte van een woning is gelegen aan deze luwe gevel, of als het niet anders kan aan een gevel waar de geluidsbelasting niet meer dan 5 dB hogere is dan de standaardwaarde.

Vanwege deze voorwaarden is het niet wenselijk om op geluidsbelaste locaties eenzijdige woningen te projecteren. Zeker als de geluidsbelasting 5 dB of meer boven de standaardwaarde is, zorgt dit voor enorme problemen of ingrijpende (veelal niet fraaie, praktische, dure en wenselijke) oplossingen. Bij geluidsbelastingen tot 5 dB boven de standaardwaarde is een luwe gevel vaak wel te organiseren met extra afscherming bij de buitenruimten (verhoogde gesloten borstwering; een inpandige buitenruimte of zelfs een afsluitbare buitenruimte). Vanuit dit perspectief is het ook minder logisch om in de zone(s) direct gericht op het spoor woningen te projecteren; zeker eenzijdige woningen.

Bij de planvorming moet aangetoond worden dat iedere woning in het plan bij voorkeur voldoet aan de ambitiewaarde maar tenminste aan de maximale waarde en beschikt over een luwe gevel. Gezien de oriëntatie van het plangebied in combinatie met de gewenste dichtheid is het creëren van de benodigde luwe zijde voor iedere woning de grootste uitdaging. Uitkomst van het onderzoek kan of invloed hebben op de morfologische structuur, het toewijzen van functies aan locaties of zorgen voor aanpassing van het gebouwontwerp. Het kan de vorming van het plan nadrukkelijk mede bepalen. Om die reden is het juist van belang om onderzoek hierna vroeg in het planproces uit te laten voeren en niet alleen te zien als “formele stap” later in het planproces.

Verder is het ook van belang om een nieuw gebied groen (horizontaal en verticaal) in te richten omdat dat de geluidskwaliteit ten goede komt. Er is dan minder last van “reflecties/galm” van geluid van zowel

de “wettelijke” geluidsbronnen als de bijdragen van mensen in de (openbare) ruimte.

5.2 Luchtkwaliteit

Een gezonde en veilige leefomgeving heeft een goede 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.

Vanuit het aspect luchtkwaliteit zijn er geen wettelijke belemmeringen voor het realiseren van Ondaatje. De verkeersgeneratie is immers niet dusdanig dat daardoor overschrijdingen van de grenswaarden ontstaan.

5.3 Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over de risico's voor mens en milieu bij gebruik, opslag en vervoer van gevaarlijke stoffen. Op de Risicokaart is te zien welke risicovolle bedrijven, transportroutes of buisleidingen in de directe omgeving liggen.

5.3.1 Buisleidingen en risico bedrijven

In en nabij het plangebied bevinden zich geen buisleidingen die van belang zijn in het kader van de externe veiligheid en is geen sprake van (toekomstige) risicobedrijven.

5.4 Bodem en ondergrond

Wettelijk kader en beleid

Landelijke wetgeving is gericht op zorgvuldig gebruik van de bodem en ondergrond zonder risico's voor mens en milieu. Dit is vastgelegd in de Structuurvisie Ondergrond (2018) en de Kamerbrief 'Water en bodem Sturend' (2022). De Utrechtse nota bodembeheer 2017-2027 en het Gebiedsplan gebiedsgericht grondwaterbeheer (2015) geven de kaders voor grondverzet en gebruik van het grondwater.

De uitgangspunten van het bodembeleid gaan uit van:

- Nieuwe bodemverontreiniging moet worden voorkomen;
- Bij graafwerkzaamheden of (nieuw)bouw op gevallen van bodemverontreiniging zijn saneringsmaatregelen noodzakelijk. Tevens is sanering nodig als er sprake is van risico's voor de volksgezondheid en het milieu;
- Bij hergebruik van grond gelden de (toepassings)eisen uit de Nota bodembeheer 2017-2027, voor het plangebied is dit kwaliteit wonen;
- Om te bepalen of het terrein geschikt is voor het toekomstig gebruik moet er inzicht zijn in de bodemkwaliteiten.
- De beschikbare ondergrondse ruimte moet zo effectief mogelijk worden gebruikt, waar mogelijk door combinaties van (onder- en bovengrondse) functies en opgaven.
- Bij grondwateronttrekkingen voor bouw of bodemenergie moet rekening gehouden worden met de kwaliteit van het grondwater en nabijgelegen grondwateronttrekkingen en bodemenergiesystemen.

5.4.1 Bodemkwaliteit

In het verleden zijn op en direct rondom de locatie vijf gevallen van ernstige bodemverontreiniging gesaneerd. De verontreinigingen zijn veroorzaakt door de activiteiten van de Regionale Energiemaatschappij Utrecht (REMU), dat hier zijn hoofdkantoor had. Het betrof verontreinigingen met minerale olie, vluchtige aromatische koolwaterstoffen en kwik.

In 2002 is door Chemielinco BV een saneringsplan opgesteld (rapportnr. 22040, 8 november 2002). Dit plan is beoordeeld en beschikt door de gemeente Utrecht (nr. DSO 02.120991, 13 Januari 2003). In 2004 is een aanvullend saneringsplan door InfraSoil ingediend (rapportnr. 01.04.301, d.d. 18 februari 2004). Op dit aanvullende saneringsplan is ook een beschikking afgegeven (nr. DSO 04.104669, 28 april 2004). In 2005 is door InfraSoil een tussentijdse evaluatie van de uitgevoerde grondsanering opgesteld (rapportnr. 01.04.321, 25-03-2005). Tot slot is in 2013 door InfraSoil een saneringsevaluatie van de grondwatersanering opgesteld (rapportnr. 01.08.0731, 6-3-2013). Op 22-7-2013 heeft het bevoegd gezag ingestemd met de uitgevoerde sanering.

Uit de evaluatie van de grondwatersanering blijkt dat vanaf 4 meter beneden maaiveld (m-mv) nog licht verhoogde concentraties vluchtige aromatische koolwaterstoffen aanwezig zijn. Daarnaast is het ondiepe en het diepere grondwater licht verontreinigd met Vluchtige Organo Chloorverbindingen (VOC). In het eerste watervoerend pakket (> 6 m-mv) kunnen sterk verhoogde concentraties VOCI voorkomen. In figuur x is een overzicht gegeven van de verontreinigingscontour (grondwater). Het gebied ligt in de Dynamische zone van het Gebiedsplan gebiedsgericht grondwaterbeheer 2015.

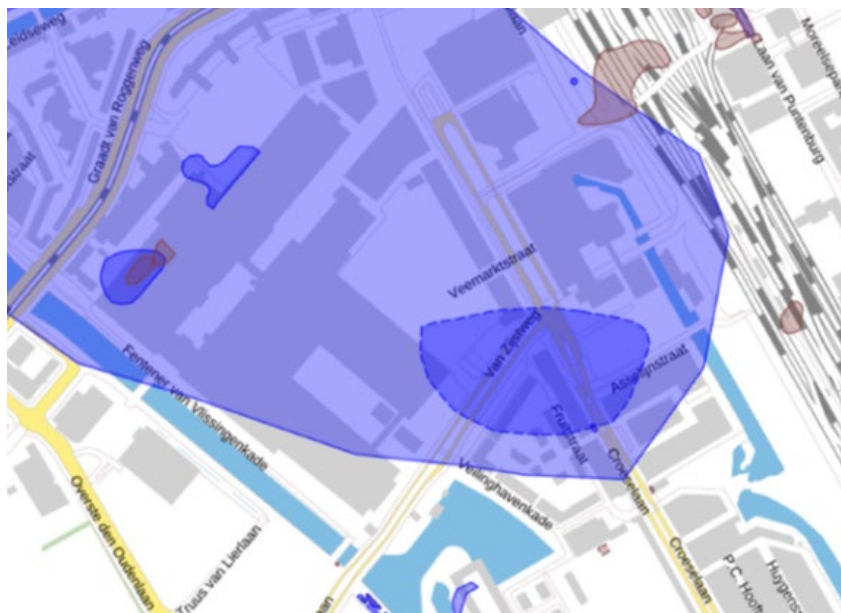
In 2022 is door Movares (nr. MN000893 3 april 2020) op het terrein van Ondaatje bodemonderzoek uitgevoerd. Uit dit onderzoek blijkt dat de bodem tot een diepte van 2,5 m-mv ten hoogste licht verontreinigd is. Ook het ondiepe grondwater bleek ten hoogste licht verontreinigd. Diepere grondlagen zijn niet onderzocht.

Ontgravingen dieper dan 4 m-mv en het onttrekken van grondwater worden gezien als een saneringsmaatregel onder het overgangsrecht van de wet bodembescherming en moeten gemeld worden bij het bevoegd gezag (melding gebiedsplan). Graafwerkzaamheden ondieper dan 4 m-mv vallen onder de omgevingswet.

Afbeelding:
Overzicht
verontreinigingscontour
(grondwater).

5.4.2 Grondwateronttrekkingen en activiteiten in de ondergrond

Voor grondwateronttrekkingen of andere activiteiten in de ondergrond geldt het beleidskader uit het Gebiedsplan gebiedsgericht grondwaterbeheer en visie op duurzaam gebruik van de ondergrond 2016. Essentie achter dit beleidskader is dat de gemeente de kwaliteit



van grondwater wil verbeteren, grondwater beschikbaar en betaalbaar wil houden voor bijvoorbeeld drinkwaterwinning en zoveel mogelijk beperkingen aan het gebruik van de ondergrond als gevolg van grondwaterverontreinigingen wil wegnemen.

Voor grondwateronttrekkingen op de locatie Ondaatje betekent dit dat óf aangesloten moet worden bij het Gebiedsplan gebiedsgericht

grondwaterbeheer inclusief de bijbehorende bijdrageregeling óf dat in afwijking op het Gebiedsplan gebiedsgericht grondwaterbeheer een separaat saneringsplan inclusief instemming van het bevoegd gezag beschikbaar moet zijn voordat met de onttrekking kan worden gestart.

5.4.3 Bodemenergie

De bouwplot van Ondaatje valt binnen het gebied waarvoor het Warmteplan Beursgebied Actualisatie uit 2023 is vastgesteld. Dit warmteplan regelt dat ook nieuwbouw in het warmteplangebied moet aansluiten (aansluitplicht) op het duurzame collectieve warmtenet. Naast warmte levert dit warmtenet bovendien ook zeer lage temperatuur warmte: ook wel 'koude' of 'ruimtekoeling' genoemd. Afwijken van de aansluitplicht is wettelijk mogelijk, maar mag in het Beursgebied alleen als ten minste aan één van de voorwaarden zoals opgenomen in het warmteplan is voldaan.

Vanuit dit bodemenergieplan gelden onder andere de volgende gebruiksregels:

- De opslag van warmte en koude vindt plaats in het eerste watervoerende pakket. Een bodemenergiesysteem in het tweede watervoerende pakket is vanuit het beleidskader van het gebiedsgericht grondwaterbeheer niet toegestaan.
- In het gebied zijn andere systemen dan open doublet systemen niet toegestaan. Dus geen bodemenergie via gesloten bodemenergiesystemen, monobronsystemen of recirculatiebronsystemen.
- Bij de plaatsing van de bronnen moet worden aangesloten bij de zoekgebieden uit het bodemenergieplan.
- Een collectief systeem heeft de voorkeur boven individuele systemen.

5.4.4 Netcongestie

Er zal in het kader van de technische uitvoerbaarheid onderzocht moeten worden wat de mogelijkheden en belemmeringen zijn bij de realisatie en oplevering als gevolg van de netcongestie in het elektriciteitsnetwerk.

5.4.5 Grondverzet

Wettelijk kader

Bij grondverzet gelden de regels van het Besluit bodemkwaliteit en de Nota Bodembeheer (2017-2027) van de gemeente Utrecht. De kwaliteit van toe te passen grond moet aansluiten bij het beoogde gebruik.

De toepassingseis van grond is woonkwaliteit. Ook voor PFAS kan, bij onverdachte locaties, gebruik gemaakt worden van deze kaart bij grondverzet.

Vanuit duurzaamheid en vanuit financiële overwegingen moet gestreefd worden naar een minimale afvoer van grond ('gesloten grondbalans') waarbij hoogwaardige (vruchtbare) grondstromen zo veel als mogelijk lokaal hergebruikt moeten worden. Bij aanleg van groen adviseren wij het gebruik van levende bodem met veel organische stof.

5.4.6 Archeologie en monumenten

De Omgevingswet heeft betrekking op archeologie op het land en onder water en maakt een integrale bescherming van ons cultureel erfgoed mogelijk. Wetgeving bepaalt dat in het omgevingsplan rekening moet worden gehouden met in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische resten.

Het archeologische beleid van de gemeente Utrecht is vastgelegd in het CHW Bestemmingsplan Algemene Regels Utrecht (2023) en bijbehorende Archeologische Waardenkaart. In het (tijdelijk) Omgevingsplan worden regels opgenomen (Gebiedsaanduiding 'Overige zone-archeologische verwachting'), waaraan een vergunningstelsel (omgevingsvergunning) is gekoppeld ter bescherming van het archeologisch erfgoed. Op de Archeologische Waardenkaart is met kleuraanduidingen aangegeven waar archeologische resten aanwezig zijn of verwacht kunnen worden en bij welke bodemingrepen (oppervlakte en diepte) een vergunning van toepassing is.

Het plangebied ligt op de archeologische waardenkaart in een gebied van hoge archeologische verwachting' en 'middelhoge archeologische verwachting'. Voor gebieden met een hoge archeologische verwachting geldt een vergunningsplicht bij bodemingrepen groter dan 100m² en dieper dan 30 cm. Voor gebieden met een middelhoge archeologische verwachting geldt een vergunningsplicht bij bodemingrepen groter dan 500 m² en dieper dan 30 cm. Aan de vergunning kunnen voorwaarden voor archeologisch onderzoek worden verbonden. Bij de aanvraag van de vergunning dient in ieder geval een deskundigenrapport te worden overlegd dat goedgekeurd is door of namens het bevoegd gezag, als zo'n rapport over de gevolgen van het grondwerk op de archeologische waarde nodig is voor een goede beoordeling van de aanvraag. Ontwikkelplannen worden getoetst aan de vigerende wet- en regelgeving. Eventuele wijzigingen in beleid en/of vergunningsstelsel zijn dan ook voorbehouden.

Archeologische verwachting en archeologische rijksmonumenten

Er zijn geen archeologische rijksmonumenten in het plangebied aanwezig. De archeologische verwachting op de archeologische waardenkaart is gebaseerd op de aanwezigheid van de stroomgordel

Afbeelding:
Archeologische
waardenkaart Gemeente
Utrecht.

(bedding- en oeverafzettingen) van de Oude Rijn in de ondergrond, waarop bewoning vanaf de prehistorie (Bronstijd/IJzertijd) kan hebben plaatsgevonden. Op basis van onderzoeken in de ruimere omgeving van het plangebied kan de verwachting voor het plangebied op hoofdlijnen nader worden gespecificeerd.

Voor het deelgebied Ondaatje is in het kader van de ontwikkeling Beurskwartier 1 een archeologisch bureauonderzoek en verkennend booronderzoek uitgevoerd. Het uitgevoerde archeologisch onderzoek heeft aangetoond dat het gebied tot 1,5 m onder maaiveld verstoord is. Daarom is de verwachting op nederzettingsresten en begravingen naar 'laag' bijgesteld en is het gebied tot deze diepte vrijgegeven (selectiebesluit bevoegd gezag). Dit betekent dat tot 1,5 m onder huidig maaiveld geen archeologische verplichtingen meer gelden. Voor bodemingrepen dieper dan 1,5 m geldt een onbekende verwachting op resten die gerelateerd kunnen worden aan de aangetroffen restgeul, zoals beschoeiingen en scheepswrakken. Het toetsen van de verwachting kan bijvoorbeeld worden uitgevoerd in de vorm van archeologische begeleiding van de uitvoeringswerkzaamheden. Het dateren van de diepe restgeul op deze locatie is hierbij een belangrijk

aandachtspunt, omdat dit belangrijke inzichten kan opleveren over mogelijke vindplaatsen in het verleden.

Eisen aan archeologische onderzoeken

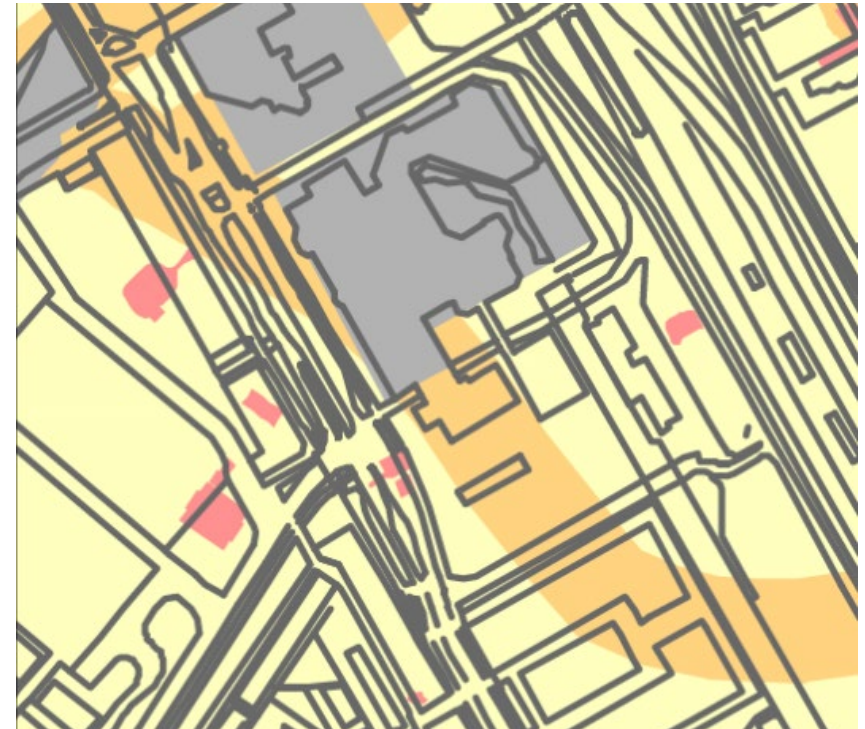
Alle archeologische onderzoeken dienen uitgevoerd te worden door een gecertificeerd archeologisch bedrijf en moeten voldoen aan de vigerende Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA) en de richtlijnen voor archeologisch onderzoek van de gemeente Utrecht. Voorafgaand aan het gravend archeologisch onderzoek, in de vorm van een proefsleuvenonderzoek en/of opgraving (archeologische

Archeologische waardenkaart gemeente Utrecht

Legenda

Categorie	Naam	Vergunningsplichtige bodemingrepen
WA1a	Beschermde Rijksmonumenten	Alle ingrepen
WA1b	Beschermde gemeentelijke archeologische monumenten	Alle ingrepen
WA2	Gebieden van zeer hoge archeologische waarde	Dieper dan 30 cm -Mv
WA3	Gebieden van hoge archeologische waarde	Groter dan 30 m2 en dieper dan 30 cm -Mv
WA4	Gebieden van hoge archeologische verwachting	Groter dan 100 m2 en dieper dan 30 cm -Mv
WA5	Gebieden van middelhoge archeologische verwachting	Groter dan 500 m2 en dieper dan 30 cm -Mv
WA6	Gebieden van lage archeologische verwachting	Groter dan 5000 m2 en dieper dan 50 cm -Mv
WA7	Gebieden zonder archeologische waarde	N.V.T
	Gemeentegrens	

versie 27-10-2021



begeleiding) dient een Programma van Eisen en Plan van Aanpak te worden opgesteld, dat goedgekeurd moet worden door het bevoegd gezag.

Aandachtspunten

- Het advies is om in een zo vroeg mogelijk stadium in overleg met het bevoegd gezag archeologie (gemeente Utrecht) te bepalen welk archeologisch onderzoek noodzakelijk is en hoe dit kan/moet worden uitgevoerd.
- Uitgangspunt is dat eventuele archeologische waarden zoveel mogelijk in situ in de bodem bewaard blijven. Dit kan bijvoorbeeld worden gerealiseerd door planaanpassing of archeologievriendelijk bouwen. Indien archeologische waarden niet in situ behouden kunnen worden is ex situ behoud door middel van archeologisch onderzoek mogelijk.
- Voor de voorgenomen ontwikkeling is een omgevingsvergunning voor het aspect archeologie vereist. In de vergunning worden voorwaarden opgenomen over het uit te voeren archeologisch onderzoek.

5.4.7 Ontplofbare oorlogsresten

Gemeente Utrecht heeft voor het onderzoeksgebied Beurskwartier 1 en Ondaatje met een Vooronderzoek en Risicoanalyse Ontplofbare Oorlogsresten onderzocht of beheersmaatregelen nodig zijn voor eventueel achtergebleven ontplofbare oorlogsresten. Er worden geen ontplofbare oorlogsresten meer verwacht ter plaatse van het onderzoeksgebied. In 2023 is het plangebied Ondaatje aanvullend onderzocht (RAWDATA, mei 2023). Hieruit is gebleken dat Ondaatje niet verdacht is voor Ontplofbare Oorlogsresten.

Sinds het einde van de Tweede Wereldoorlog hebben op grote schaal grondroerende werkzaamheden plaatsgevonden. Onbekend is of het gehele onderzoeksgebied volledig is geroerd tot de diepte waarop de

toekomstige werkzaamheden gaan plaatsvinden (tot 5 m-mv). Toch wordt niet verwacht dat in niet geroerde lagen nog ontplofbare oorlogsresten aanwezig zijn. Ook zijn na de Tweede wereldoorlog bij geen van de uitgevoerde werkzaamheden, voor zover bekend, ontplofbare oorlogsresten aangetroffen, waarbij is aangenomen dat als ontplofbare oorlogsresten zouden zijn aangetroffen bij deze werkzaamheden, deze zouden zijn gemeld en geregistreerd.

5.4.8 Zettingsgevoeligheid

Het plangebied is op basis van de bodemopbouw weinig gevoelig voor zetting.

5.4.9 Kabels en leidingen

Wettelijk kader en beleid

Het beleid van de gemeente Utrecht aangaande kabels en leidingen is vastgelegd in de Verordening ondergrond en het Handboek Kabels en leidingen.

Binnen het plangebied bevinden zich momenteel diverse kabels en leidingen (zie onderstaande figuren). Extra aandacht dient te worden besteed aan het warmtenet dat over het terrein loopt. Voor de herontwikkeling moet hiermee rekening worden gehouden. Ook staat vervanging van het gemengd riool gepland in de Croeselaan met aansluitingen binnen het projectgebied (2041-2050).

5.4.10 Ondergrond algemeen

Het is verstandig om ook het toekomstig ondergronds ruimtegebruik (voor bodemenergie, waterberging en infiltratie, boomwortels, groen, bodemecologie, kabels en leidingen, riolering, parkeerkelders, infrastructuur) inzichtelijk te maken, om vooraf te kunnen sturen op eventuele knelpunten met (ander) ondergronds en bovengronds gebruik. Hierbij moet ook de mogelijke aanwezigheid van restanten van oude fundering, damwanden of andere ondergrondse structuren

Afbeelding (b):
Overzicht warmtenet en
midden spanningsleiding.



Afbeelding (o):
KLIC Melding



worden geïnventariseerd. Het gaat dan om het fysieke ruimtegebruik en het invloedgebied. Met vroegtijdige ordening, minimaal ruimtegebruik en toekomstbestendig inrichten van de ondergrond kunnen conflicten in functies en processen (mogelijk) worden voorkomen. Inzicht in de kwaliteiten die de ondergrond biedt (bijvoorbeeld waterbergend vermogen, draagvermogen), helpt hierbij. Als deze kwaliteiten worden aangetast kan schade of overlast het gevolg zijn. Door deze kwaliteiten te benutten voor de diverse thema's is veelal een duurzame en toekomstbestendige inrichting mogelijk. Nabij het plangebied is omstreeks 2030 ook de herinrichting van de Jan van Foreeststraat gepland.

5.5 Klimaatadaptatie en Wateropgave

5.5.1 Klimaatadaptatie

Utrecht moet ook in een opwarmend klimaat een aangename plek zijn om te wonen, te werken of te recreëren.

Als Utrecht klimaatrobuust wil zijn moet de sponswerking van de stad vergroot worden. De gemeente wil hemelwater – ook op eigen terrein – vasthouden in de openbare ruimte, in de bodem of het oppervlaktewater. Om dit te bereiken moet zo veel mogelijk oppervlak onverhard blijven en vergroend worden. Hiermee wordt het riolerings- en afwateringssysteem ontlast, maar het zorgt er ook voor dat water beschikbaar is in periode van droogte.

Wateroverlast

De gemeente richt het gebied zo in dat zelfs bij zeer extreme regenbuien van 80 mm in een uur geen schade optreedt aan gebouwen en nutsvoorzieningen en dat veiligheidsrisico's worden voorkomen.

Wegen, parkeerplaatsen, pleinen en groenvoorzieningen kunnen bijdragen aan tijdelijke waterberging bij extreme regenval.

Aandachtspunten hierbij zijn de profilering van het terrein en hoogteliggingen. Er moet dus gezorgd worden voor voldoende hoogteverschil tussen vloer- en wegpeilen. Regenwater mag niet langer dan 3 uur op straat staan.

Uitgangspunt is dat vuil water en schoon regenwater zoveel mogelijk gescheiden worden. Waar mogelijk worden bestrating en dakvlakken afgekoppeld van het gemengde riool en bij voorkeur wordt hemelwater zichtbaar over het oppervlak afgevoerd in plaats van ondergronds.

Regenwater moet beter en langer vastgehouden worden op de plek waar het valt. Uitgangspunt is dat buien tot 20 mm per uur verwerkt kunnen worden zonder dat er water op straat blijft staan.

Voorkeursvolgorde

Voor het verwerken van regenwater wordt in Utrecht een voorkeursvolgorde aangehouden. Allereerst wordt water zoveel mogelijk vastgehouden om te hergebruiken. Pas daarna stroomt regenwater oppervlakkig af naar bovengrondse bergingsvoorzieningen voor infiltratie. Als dat niet kan komt het water in ondergrondse voorzieningen. Pas als het niet anders kan wordt het regenwater afgevoerd naar het oppervlaktewater. In dit geval de Kruisvaart.

Droogte

Om droogteschade te voorkomen moet de sponswerking van de bodem vergroot worden. Het uitgangspunt is om minimaal 90% van het regenwater in het gebied op te vangen en te verwerken zonder afwenteling op het oppervlaktewater. Om hieraan te voldoen moet 15 mm regenwater per m² verharding (incl. dakvlakken) vastgehouden kunnen worden in daarvoor bestemde voorzieningen ten behoeve van infiltratie.

Infiltratie gebeurt bij voorkeur en waar mogelijk door bovengrondse voorzieningen zoals wadi's of waterdoorlatende bestrating. Deze voorzieningen moeten in minimaal 10 en maximaal 48 uur leeg kunnen lopen.

Om zoveel mogelijk water vast te kunnen houden is voor het ontwerp en inrichting van de openbare ruimte in de binnenstad "groen, tenzij" het leidende principe. Verharding voegen we alleen toe als het nodig is om het gewenste gebruik en beheer te faciliteren.

Daken en gevels zijn zo groen mogelijk ingericht volgens het principe "geen dak of gevel onbenut". Combinaties met zonnecollectoren hebben daarbij de voorkeur. Dit draagt zowel bij aan de belevings- en ecologische waarde als ook de akoestische en hittestressbestendige kwaliteit van de gebouwen.

Hitte

Klimaatverandering leidt naar verwachting tot meer zomerse en tropische dagen. Door het opslaan van de warmte van zonlicht in verharding, gevels en daken is het dan in de stad nog warmer dan het buitengebied.

Dit hitte-eiland effect is een serieuze bedreiging voor de leefbaarheid en volksgezondheid. Het temperatuurverschil tussen stad (Ondaatje) en het platteland is over het hele jaar meer dan 2 graden. Op sommige zomerse dagen kan het verschil wel oplopen tot 7 of 8 graden Celsius.

Het streven is dat het in de stad op een hete zomerdag maximaal 5 graden warmer is dan in het buitengebied (referentie KNMI De Bilt).

Maatregelen tegen hittestress hebben 2 doelen: De gemiddelde luchttemperatuur van de stad verlagen (zowel overdag als 's nachts)

en het creëren van lokale koele plekken met een lage gevoelstemperatuur. Als verkoelende maatregelen kan worden ingezet op het creëren van koele plekken en looproutes met schaduw, bij voorkeur door bomen, zo min mogelijk verhard (groen tenzij), het aanleggen van groene gevels en daken en bewegend water (fontein).

Concreet betekent dit dat we stadsbreed streven naar een percentage groenoppervlak in het horizontale vlak van minimaal 40%. Dit is inclusief boomkronen en groene daken. Hierdoor is voldoende mogelijkheid voor verdamping door bomen en groen en het vasthouden van water.

Uitgangspunt is dat iedere woning binnen 200 meter loopafstand over een koele groene plek moet kunnen beschikken. Een koele plek wordt gedefinieerd als een plek van minimaal 200 m², met schaduw van bomen, gebouwen of doeken die ingericht is als aantrekkelijke verblijfsplek is, bij voorkeur met veel groen vanwege verdamping. Daarnaast moet de koele plek openbaar toegankelijk en bereikbaar zijn door de aanwezigheid van een (wandel)pad, een zitgelegenheid in de schaduw of een activiteit.

Daarnaast moet je in iedere straat op een hete dag in de schaduw (bij voorkeur door bomen) kunnen lopen. Op de belangrijkste looproutes moet er op het heetst van de dag 40% schaduw aanwezig zijn en in overige loopgebieden is er op het heetst van de dag 30% schaduw. Zo blijven essentiële functies in de stad voor iedereen beschikbaar.

Conclusie

Bij het ontwerp voor de nieuwe inrichting moet rekening gehouden worden met het afvoeren van regenwater en met het hitte-eiland. In het plan moeten maatregelen genomen worden om het water volgens

de voorkeursmethode af te voeren en om de hittestress te verminderen.

5.5.2 Wateropgave

Toename verhard oppervlak en watercompensatie

Om de waterhuishouding op orde te houden en wateroverlast te voorkomen, zijn op grond van de Keur bij een verhardingstoename van meer dan 500 m² maatregelen vereist (dit is de ondergrens voor watercompensatie binnen de bebouwde kom). HDSR eist ten behoeve van het tegengaan van versneld afvoeren een compensatie in de vorm van nieuw te graven oppervlaktewater van 15% ten opzichte van het toegenomen verhard oppervlak, of 45 mm waterberging over het toegenomen verhard oppervlak. Richtlijnen voor het ontwerp van infiltratievoorzieningen zijn te vinden op www.hdsr.nl/watertoets.

Grondwater

Bij de planontwikkeling wordt rekening gehouden met voldoende drooglegging en ontwateringsdiepte. Vanuit gemeente Utrecht geldt een ontwateringseis van 0,7 m onder maaiveld. De drooglegging moet volgens de norm van het HDSR 1,0 m zijn. Bij de planrealisatie kan sprake zijn van een tijdelijke bemaling. De verlaging van de grondwaterstand die hiervan het gevolg is zal zich alleen voordoen op de locatie zelf en richting het spoor. In de bestaande Dichterswijk treedt geen verlaging van de grondwaterstand op zolang het peil van de Kruisvaart niet verandert. De initiatiefnemer dient ervoor te zorgen dat verlaging van de grondwaterstand geen nadelige gevolgen heeft voor de fundering van nabijgelegen spoorwegen en de aangrenzende bestaande bebouwing. Geadviseerd wordt eventuele kelders te voorzien van vloestofdichte vloeren en wanden, zodat (grond) wateroverlast wordt voorkomen.

Riolering

Regenwater en vuilwater worden via aparte stelsels ingezameld. Het te ontwerpen vuilwaterstelsel dient te worden aangesloten op het gemeentelijke rioolstelsel. Initiatiefnemer stemt dit af met de beheerder rioleringen. Wanneer regenwater geloosd moet worden op de Kruisvaart moeten lozingspunt(en) zodanig gekozen worden dat beste doorspoeling ontstaat in het oppervlaktewater.

Watervergunning

Voor de volgende onderdelen moet een watervergunning worden aangevraagd of geldt een meldingsplicht bij het waterschap:

- het laten toenemen van het verhard oppervlak;
- het dempen en de aanleg van oppervlaktewater;
- het lozen van hemelwater op het oppervlaktewater;
- eventueel andere onderdelen die na detaillering worden toegevoegd bij het plan, zoals damwanden, balkons en (vis) steigers.
- Tijdelijke onttrekkingen van grondwater en tijdelijke lozing van bemalingswater op oppervlaktewater tijdens bouwwerkzaamheden.

Een watervergunning moet worden aangevraagd indien er onttrekking van meer dan 100m³/h en/of langer dan een half jaar en/of op meer dan 9 meter diepte plaatsvindt. Indien geen watervergunning hoeft te worden aangevraagd, kan nog wel een melding nodig zijn.

5.6 Trillingen

In de Omgevingswet worden alleen instructieregels opgesteld voor de bescherming van trillinggevoelige gebouwen tegen trillingen van bedrijven (inrichtingen). Deze regels richten zich niet op trillingen van wegen en spoorwegen. De gemeente Utrecht hanteert sinds enkele jaren de onderstaande werkwijze bij het opstellen van nieuwe ruimtelijke plannen nabij het spoor, waarbij de Handreiking Nieuwbouw

en Spoortrillingen als leidraad dient. In de nabije toekomst wordt deze werkwijze hoogst waarschijnlijk middels beleid vastgelegd.

Om trillingshinder bij nieuwe bouwplannen te voorkomen worden door gemeente Utrecht grenswaarden voor trillingssterktes opgelegd bij bouwaanvragen binnen 100 meter naast het spoor.

In het omgevingsplan onderbouwing van de haalbaarheid moet een meet-en rekenonderzoek worden uitgevoerd voor een bouwplan dat past binnen de beoogde invulling van het gebied. Er wordt in eerste instantie getoetst aan de richtwaarden (SBR-B) voor 'nieuwe situaties'. Als blijkt dat dit niet haalbaar is mag de maximale trillingssterkte onder bepaalde voorwaarde tenminste niet hoger zijn dan de richtwaarde voor 'bestaande situaties'. Dan moet het bouwplan zoveel mogelijk maatregelen bevatten die trillingshinder voorkomen of verminderen. Op deze manier worden er grenswaarden voor trillingssterktes opgelegd waardoor trillingsmaatregelen nodig kunnen zijn. Het plangebied ligt buiten 100 meter van deze zone. Hierdoor is er voor nieuwbouw waarschijnlijk geen trillingsonderzoek nodig.

5.7 Groen en ecologie

Wet natuurbescherming

Sinds 1 januari 2017 is één wet van toepassing die de natuurwetgeving in Nederland regelt: de Wet natuurbescherming. De wet ligt in de lijn van Europese wetgeving, zoals de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn. De Wet natuurbescherming vervangt de Boswet, de Flora- en Faunawet en de Natuurbeschermingswet 1998.

5.7.1 Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt niet binnen Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura-2000 gebied is Oostelijke Vechtplassen, dat is gelegen op 6 kilometer afstand van het plangebied. Door deze afstand, infrastructuur en bebouwing is directe invloed van de plannen op Oostelijke vechtplassen op voorhand uit te sluiten. Er is mogelijk wel sprake van stikstofdepositie.

Wij adviseren voor de volledigheid een AERIUS-berekening uit te voeren. Wanneer uit de berekening blijkt dat er geen sprake is van toename van stikstofdepositie, zijn verdere vervolgstappen niet noodzakelijk.

5.7.2 Natuurnetwerk Nederland

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is een netwerk van gebieden in Nederland waar de natuur voorrang heeft. Het netwerk helpt voorkomen dat planten en dieren in geïsoleerde gebieden uitsterven en dat natuurgebieden hun waarde verliezen. Het NNN kan worden gezien als de ruggengraat van de Nederlandse natuur. NNN is tevens opgenomen in het streekplan van de provincie.

5.7.3 Beschermde plant- en diersoorten

Bij de herinrichting van dit gebied wil de gemeente rekening houden met biodiversiteit. Naast de soorten die in de Wet Natuurbescherming zijn vastgelegd, heeft de gemeente vastgesteld dat onderzoek moet worden gedaan naar het voorkomen van de soorten op de Utrechtse soortenlijst (2018). Een van de belangrijkste criteria is of de functionaliteit van het leefgebied van beschermde soorten door het plan wordt aangetast. Er kunnen maatregelen worden genomen waardoor negatieve effecten voor de beschermde soorten zoveel mogelijk worden voorkomen of beperkt. Er is nog geen onderzoek gedaan naar Utrechtse soorten in het plangebied.

De beoogde ontwikkeling heeft mogelijk negatieve effecten op door de Wnb beschermde soorten, namelijk broedvogels. Door het nemen van mitigerende maatregelen kunnen negatieve effecten op broedvogels worden voorkomen. Dit kan door te werken buiten het broedseizoen (loopt van maart t/m augustus). Wanneer dit niet mogelijk is dient contact opgenomen te worden met een ecooloog of het noodzakelijk is een broedvogelcontrole uit te voeren voorafgaand aan de start van de werkzaamheden. Nader onderzoek naar deze soorten is daarom niet nodig.

Het plangebied is in 2019 onderzocht doormiddel van een quickscan en in 2020 is een natuurtoets huismusonderzoek uitgevoerd. Daaruit zijn de volgende conclusies gekomen:

Bij de voorgenomen ontwikkelingen gaat 550 m2 foerageergebied voor de huismus verloren. In combinatie met de 950 m2 foerageergebied op het terrein van Rabobank vormt deze strook een essentiële functie voor de huismus. Het aanwezige hekwerk is essentieel als schuilplaats bij het foerageergebied. Omdat de groenstrook in het plangebied onmisbaar is voor de lokale huismuspopulatie, is het noodzakelijk om adequate mitigerende maatregelen te treffen. Omdat de functionaliteit van huismusnesten dan niet in het geding is, is een ontheffingsaanvraag in dat geval niet noodzakelijk.

Gemeente Utrecht en Rabobank dienen gezamenlijk af te stemmen welke stappen ondernomen worden om de functionele leefomgeving van de lokale populatie van de huismus te waarborgen. Wij adviseren een mitigatieplan op te stellen waarin voor de aanleg en gebruiksfase stappen worden opgenomen die garanderen dat de huismussenpopulatie op korte en lange termijn kan blijven bestaan.

Afbeelding :
Natuurinclusieve
architectuur.

Bij mitigerende maatregelen kan gedacht worden aan:



- Het opwaarderen van de groenstrook tussen de Asselijnstraat en de Jan van Foreeststraat, zodat voor huismus meer voedsel en beschutting beschikbaar is. Dit kan bijvoorbeeld door het maaibeheer aan te passen en de diversiteit aan vegetatie te stimuleren.
- Het bijvoeren van huismussen in de winter. Bijvoorbeeld door de dieren aanvullend zaden en insecten aan te bieden (met name bedoeld als overbruggingsmaatregel tijdens de aanlegfase).
- De nieuwe situatie huismusvriendelijk inrichten. Dit kan bijvoorbeeld worden bereikt door de beplanting in de nieuwe situatie aan te passen op huismus

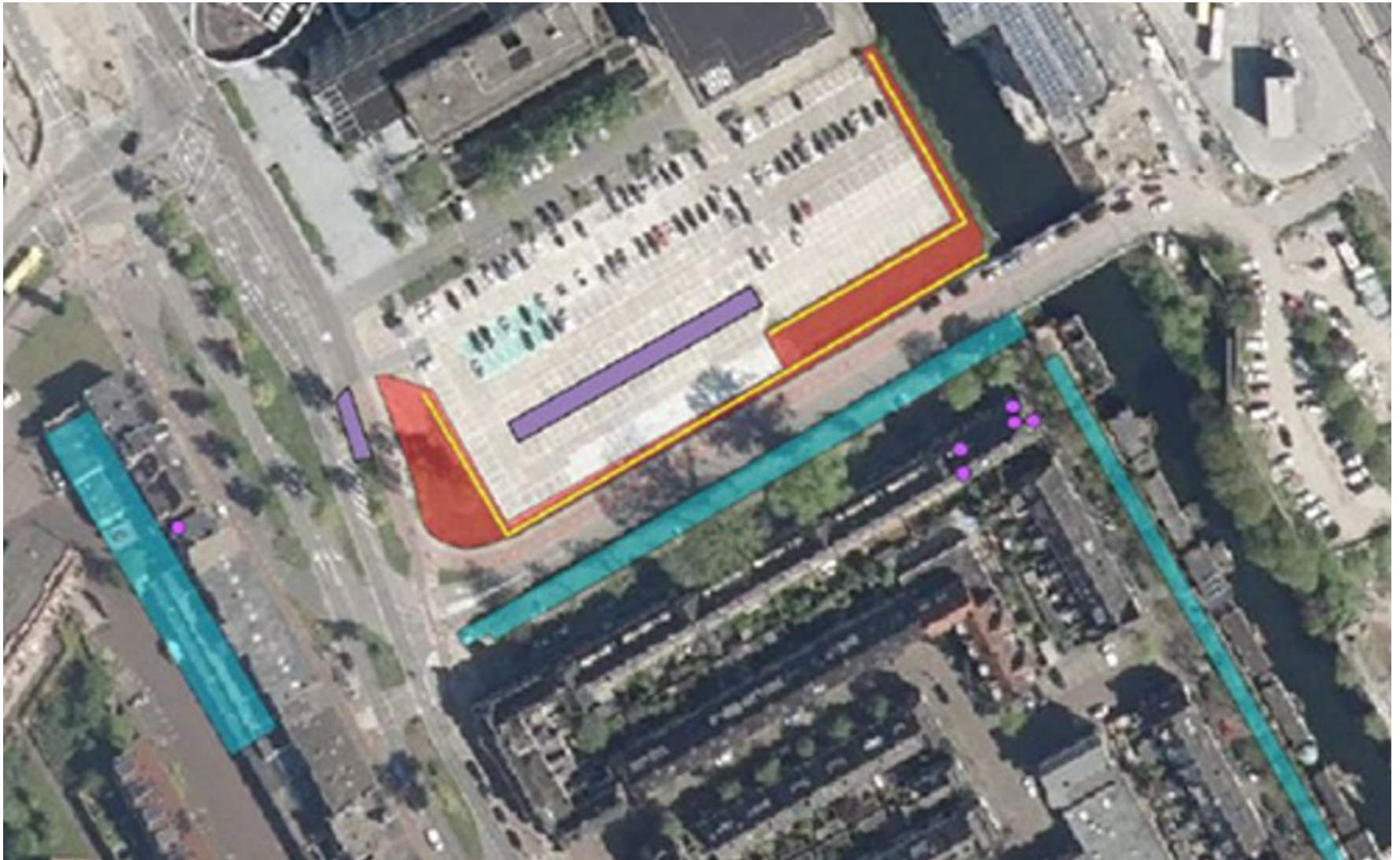


Afbeelding :

Foerageergebied huismus (blauwe vlakken) te behouden/ compenseren
foerageergebied huismus (rood vlak) niet essentieel
foerageergebied (paarse vlakken) het hek (gele lijnen).

Bron ondergrond: PDOK

-  Foerageergebied huismus te behouden
-  Compenseren foerageergebied huismus
-  Niet essentieel foerageergebied
-  Het hek



6. Uitvoerbaarheid

In dit hoofdstuk leest u de uitvoerbaarheid van het project op economisch, maatschappelijk en technisch vlak.

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Het plangebied is in het bezit van gemeente Utrecht en grenst aan het plangebied van Rabobank. Rabobank is voornemens om het huidige parkeerterrein te gaan herontwikkelen binnen het SPVE Matser – Ondaatje. De Ondaatje kavel wordt aan de ontwikkelaar in erfpacht uitgegeven. De grondwaarde van Ondaatje wordt bepaald op basis van de Grondprijzenbrief en is afhankelijk van het te realiseren bouwprogramma. Vanaf uitgifte van de kavel bent u de zakelijke lasten verschuldigd.

De gemeente draagt zorg voor het bouw- en woonrijp maken van het terrein. De gemeentelijke planontwikkelingskosten en de bovenwijkse voorzieningen verhaalt de gemeente door het sluiten van een ontwikkelings- en uitgifteovereenkomst met de ontwikkelaar. In deze overeenkomst worden de ruimtelijke, stedenbouwkundige, civieltechnische, programmatische en financiële aspecten van het Initiatief, inclusief het daarbij behorende kostenverhaal in de zin van Afdeling 6.4 Wro, vastgelegd.

De ontwikkelaar vrijwaart de gemeente van planschadeclaims voor zover het haar planontwikkeling (Ondaatje) betreft. Deze vrijwaring wordt opgenomen in de overeenkomst.

Uitgangspunt bij de uitgifte van Ondaatje is dat sprake moet zijn van een businesscase waarbij de meeverhuizers een gelijkwaardige woning krijgen binnen de ontwikkeling van Ondaatje.

Aan verbindingen buiten het exploitatiegebied die kwalificeren als bovenwijkse voorziening in de zin van artikel 6.13 lid 6 Wro draagt de ontwikkelaar bij conform de Nota Kostenverhaal Bovenwijkse

Voorzieningen. Die Nota geldt vanaf 1-1-2024 en geeft invulling aan het dan geldend wettelijk kader voor kostenverhaal (afdeling 13.6 van de nieuwe Omgevingswet).

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Gemeente, architect Blauw en de meeverhuizers werken, op basis van het participatieplan, in co-creatie samen aan de bouwvelop Ondaatje. We doen dit door een goede inpassing van wonen en een publiek toegankelijke plint en een fijne stedelijke, maar ook groene omgeving mee te geven als kader. Deze bouwvelop is ook afgestemd met belanghebbenden (zoals Rabobank) in het gebied en heeft tijdens een periode van vier weken ter inzage gelegen voor inspraakreacties. Zowel ondernemers als bewoners in het gebied worden tijdens een informatiebijeenkomst gevraagd om inbreng te leveren op de bouwvelop van Ondaatje.

We hebben afgesproken dat op cruciale momenten de gemeente en Rabobank afstemming met elkaar zoeken, zodat de ontwerpen en uitvoering goed op elkaar blijven aansluiten, ook als we wat verder in het proces zijn.

Wanneer de bouwvelop vastgesteld is door de gemeente blijft de ontwikkelaar van Ondaatje de vervolgstappen uit het participatieplan volgen.

Bewoners en ondernemers uit de buurt hebben tijdens een inloopbijeenkomst over het concept SPvE Matersterrein en Ondaatje positief gereageerd op Ondaatje en de plannen met het Matsarterrein. Aandacht wordt gevraagd voor parkeren (de parkeerdruk in de wijk is hoog) en veiligheid (overlast die optreedt in het centrumgebied lijkt zich te verspreiden langs de Croeselaan en in de groenzone langs de Kruisvaart). Anderzijds wordt er ook gepleit voor goede verbindingen met het centrum, voor zowel voetgangers als fietsers. Naast een

fietstunnel ook een betere toegang tot de Moreelsebrug voor fietsers en een extra voetgangersoversteek over het spoor. Bewoners vragen ook om voldoende speelruimte voor kinderen te maken en goed te letten op mogelijke geluidsoverlast van horeca. Verder willen bewoners dat bouw hinder zoveel mogelijk beperkt wordt, bijvoorbeeld door een slimme bouwfasering en het gebruik van boren in plaats van heien.

6.3 Technische uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan is goedgekeurd door de gemeenteraad op 25 november 2021. Momenteel liggen er nog een aantal bezwaarschiften bij de Raad van State, waarmee het bestemmingsplan (nog) niet onherroepelijk is.

De technische uitvoerbaarheid van het schetsplan wordt door de ontwikkelaar verder uitgewerkt naar een voorlopig- en definitief ontwerp. Het naastgelegen Matserterrein wordt in fasen uitgevoerd door Rabobank. De deelgebieden kunnen los van elkaar worden ontwikkeld, maar wel in onderlinge afstemming en medewerking (gebruik van werkterreinen, kranen, bouwzones e.d.).

Tijdens de bouw dient de bouwoverlast voor omwonenden zoveel mogelijk beperkt te worden. Hiervoor dienen uitvoerende aannemers een BLVC-plan (bereikbaarheid, leefbaarheid, veiligheid en communicatie) op te stellen.

Het inrichtingsplan van de openbare ruimte dient te worden getoetst middels een gemeentelijke BING-procedure. In het kader van de Wet stikstofreductie en natuurverbetering dient de uiteindelijke planontwikkeling waarschijnlijk ook getoetst te worden op het aspect stikstofdepositie.

Ook moet onderzocht worden wat de mogelijkheden en belemmeringen zijn bij de realisatie en oplevering als gevolg van de netcongestie in het elektriciteitsnetwerk.

7. Vervolgtraject

7.1 Planproces

Voor Ondaatje geldt dat de gemeente op zoek gaat naar een samenwerkingspartner die binnen een nog te sluiten ontwikkelings- en uitgifteovereenkomst de nieuwbouw gaat ontwikkelen.

7.2 Participatieproces

Voor het vervolgproces wordt in lijn met het participatieplan samengewerkt met de bewoners van het toekomstige Ondaatje, bewoners van Asselijnstraat en Croeselaan (overzijde plangebied). Met hen vindt afstemming (raadplegen) plaats bij het afronden van het ontwerptraject en het omgevingsplan voor de activiteit bouwen.

Met wijkberichten en via andere kanalen (zoals de wijksite) wordt ook de buurt geïnformeerd over het vervolgtraject.

De gemeente maakt het ontwerp van de openbare ruimte en maakt het openbaar gebied woonrijp.

7.3 Streefplanning

De belangrijkste mijlpalen voor het vervolgtraject zijn de volgende (jaartallen indicatief):

Ondaatje (gemeente):

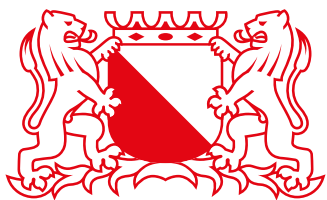
- Bouwvelop, 2024
- Omgevingsvergunning, 2025
- Start bouw, 2026

Matsserterrein (Rabobank):

- Stedenbouwkundig plan, 2024
- Omgevingsplan en Anterieure Overeenkomst Matsserterrein, 2025
- Omgevingsvergunning, evt. gecoördineerd 2026
- Start bouw, 2026

8. Bijlagen

- Bestemmingsplan Beurskwartier 1 'Chw bestemmingsplan Beurskwartier 1' 25 november 2024
- Concept SPVE – Matser & Ondaatje, concept voor consultatie, 6 maart 2024
- Participatieplan Ondaatje, maart 2023
- Omgevingsvisie Utrecht, <https://omgevingsvisie.utrecht.nl>
 - Ruimtelijke strategie Utrecht 2040, 2021 inclusief aanvullingen 2023
 - Leefbare stad en maatschappelijke voorzieningen, 2020
 - Gezondheid voor iedereen, volksgezondheidsbeleid 2019-2023, 2019
- Visie Kruisvaartkwartier, 2003
- Masterplan Stationsgebied, 2004
- Structuurplan Stationsgebied, 2006
- Toekomstvisie Utrecht Centrum, 2015
- Omgevingsvisie Beurskwartier en Lombokplein, 2017
- Stedenbouwkundig Programma van Eisen Kruisvaartkade, 2017
- Mobiliteitsplan 2040, 2021
- Hoogbouwvisie, 2005 en concept 2022
- Parkeervisie 2021
- Groenstructuurplan Utrecht, Stad en land verbonden, 2007
- Actualisatie groenstructuurplan Utrecht (2017-2030), 2018
- Utrechtse soortenlijst, 2018
- Visie klimaatadaptie, 2022



Gemeente Utrecht

Bezoekadres: Stadsplateau 1, 3533 JE Utrecht

Postadres: Postbus 8406, 3503 RK Utrecht

Telefoon: 030 - 286 00 00