

Nota van uitgangspunten



Van Lieflandlaan

Concept, maart 2007

Nota van Uitgangspunten Van Lieflandlaan

Concept, maart 2007

Colofon

Projectgroep

Tanja Lazaridis, DSO/ S&M
Ronald Tamse DSO / V&V
Marijke Mosheuvel DSO / Milieu
Saskia van der Kruit DSO / Wonen
Leonard van de Houten DSO / PGU

Opdrachtgever:

Henk de Wit DSO / APM

Grafische realisatie

DSO/ S&M/ CAD-unit

Versiedatum

23 maart 2007

Reproductiedatum

23 maart 2007

Inhoudsopgave

1	Inleiding	6
2	Bestemmingsplan	8
3	Huidige situatie	10
4	Uitgangspunten	12
4.1	Algemeen	12
4.2	Ruimtelijke opbouw	12
4.3	Functionele structuur	12
4.4	Bereikbaarheid	12
4.5	Openbare ruimte	12
5	Onderbouwing	14
5.1	Algemeen	14
5.2	Ruimtelijke opbouw	14
5.3	Functionele structuur	14
5.5	Openbare ruimte	16
6	Uitvoeringsaspecten	18
6.1	Wettelijke randvoorwaarden	18
6.2	Randvoorwaarde vanuit beleid.	20
6.3	Samenvatting milieuonderzoeken:	20
7	Financiën	21
8	Vervolgtraject	22

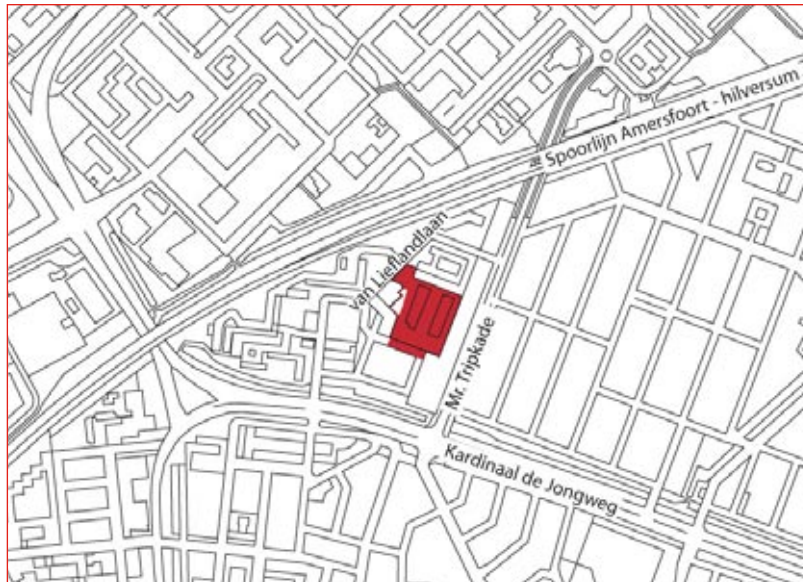
1 Inleiding

Het plangebied aan de van Lieflandlaan betreft een voormalig sportveld tussen de Van Lieflandlaan en de Mr. Tripkade. Het terrein diende tot voor kort als tijdelijke locatie (noodsituatie) voor een tweetal basisscholen. Inmiddels zijn de tijdelijke voorzieningen verwijderd en is het gebied opnieuw ingezaaid met gras.

Bij het collegebesluit van 14 april 2004 over de herontwikkeling van de locatie Majella Mavo aan de Eijkmanlaan, is ingestemd om onderzoek naar de stedenbouwkundige invulling van het sportterrein aan de Van Lieflandlaan te laten uitwerken in een startnotitie.

De startnotitie is op 13 dec 2005 bestuurlijk vastgesteld. Op basis hiervan heeft het college besloten een nota van uitgangspunten op te stellen.

Doel van deze nota van uitgangspunten is duidelijk maken binnen welke randvoorwaarden en uitgangspunten de gemeente medewerking wil geven aan de ontwikkeling van het gebied.



Ligging Plangebied



Luchtfoto van het plangebied

2 Bestemmingsplan

De locatie is gelegen in het gebied dat behoort bij bestemmingsplan Tuindorp. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 23-10-2003.

De locatie heeft de bestemming “Maatschappelijke voorzieningen”.

Volgens het geldend bestemmingsplan mag er op het huidige sportveld geen woningbouw komen.

De voor “Maatschappelijke voorzieningen” aangewezen gronden zijn bestemd voor:

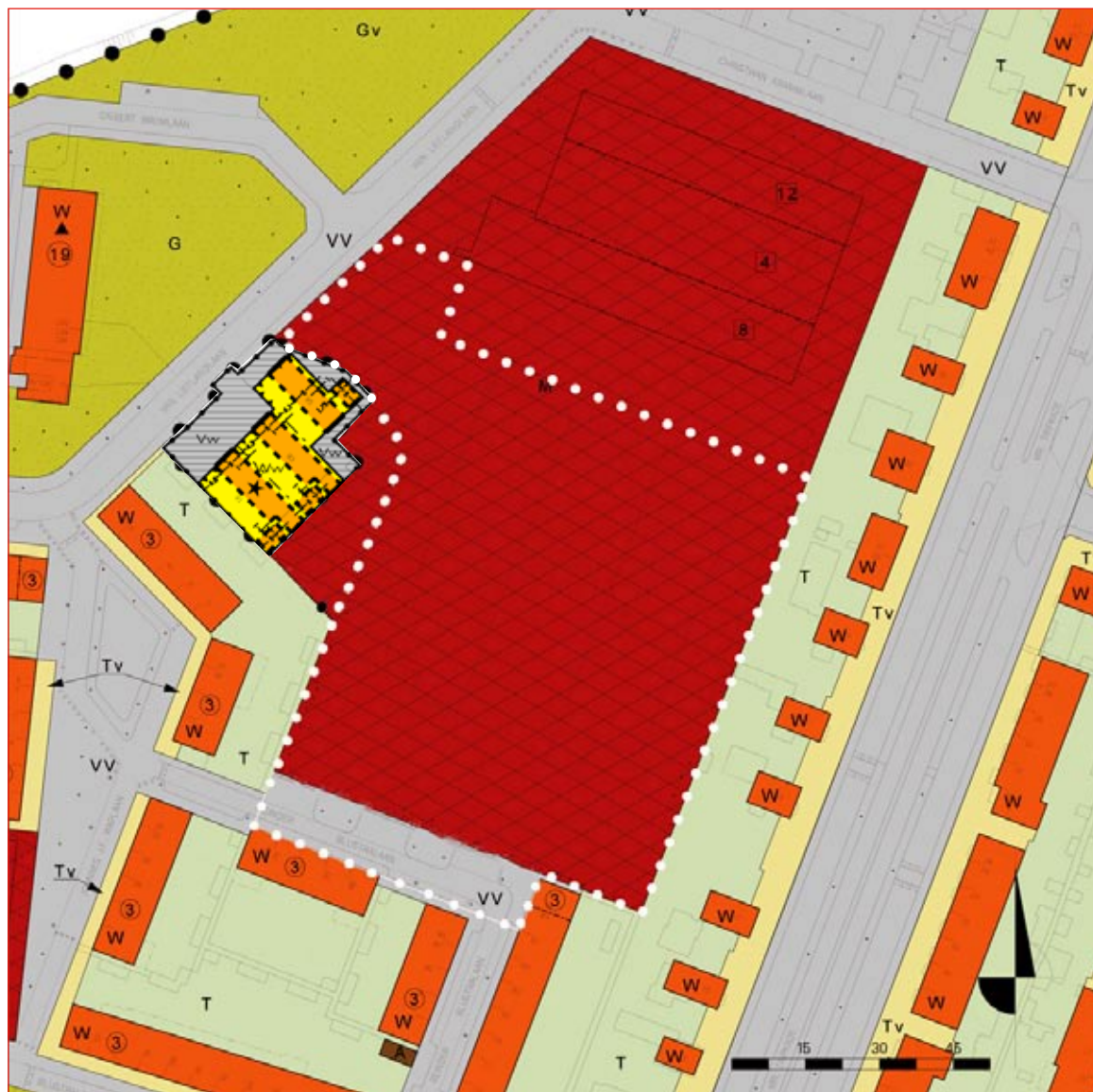
- onderwijsvoorzieningen;
- sociaal medische voorzieningen;
- sociaal culturele voorzieningen;
- levensbeschouwelijke voorzieningen;
- overheidsvoorzieningen;
- voorzieningen voor sport en recreatie;
- nutsvoorzieningen;
- met daaraan ondergeschikt; detailhandel en horeca ten dienste van deze voorzieningen.

Voor het bouwen op deze gronden gelden de volgende bepalingen;

- de gebouwen mogen alleen binnen de op de plankaart aangegeven bouwgrenzen worden gebouwd;
- de hoogte van de gebouwen mag niet meer bedragen dan op de plankaart is aangegeven.

In de startnotitie staat aangegeven dat onderzocht moet worden of de locatie als woongebied ontwikkeld kan worden.

De bestemming Wonen is strijdig met het vigerende bestemmingsplan. Om wonen op deze locatie mogelijk te maken zal er een artikel 19-procedure W.R.O. gevoerd moeten worden.



Bestemmingsplan Tuindorp

Legenda

aanduidingen

-  topografische gegevens
-  bestemmingsgrens
-  bouwgrens
-  maximaal aantal bouwlagen
-  maximale bouwhoogte in meters

bestemmingen

-  Woondoeleinden
-  Voortuin
-  Tuin
-  Maatschappelijke voorzieningen
-  Verkeer en verblijf
-  Groenvoorzieningen
-  Plangrens

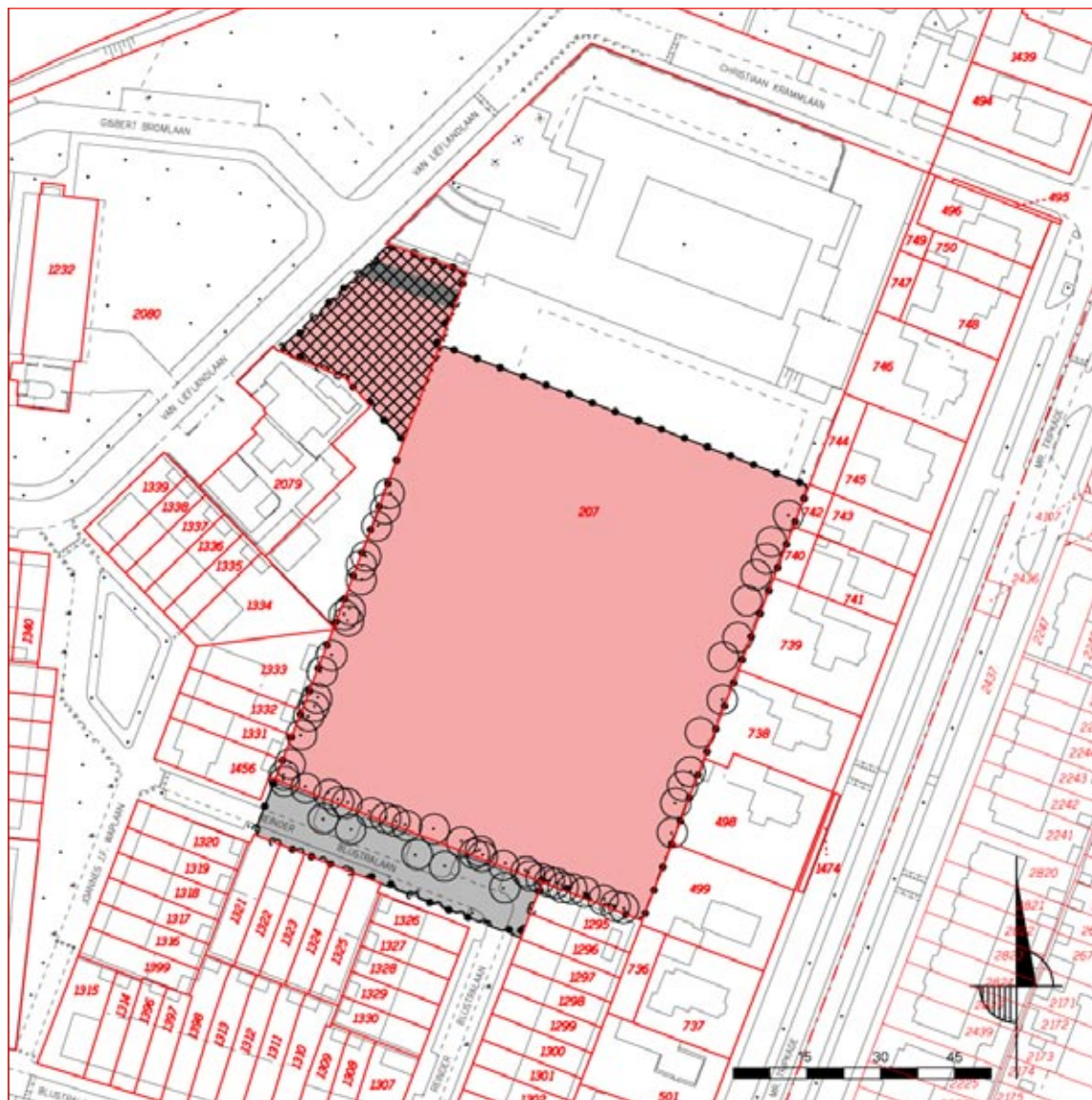
3 Huidige situatie

Het plangebied heeft een oppervlakte van 0,9 ha en wordt tijdelijk gebruikt als sportveld behorend bij de naastliggende school. De bomen (voornamelijk berken) doen hoofdzakelijk dienst als haag rondom de locatie, met name aan de west- en zuidzijde van het terrein. Om het gebied heen zijn hekken geplaatst, het gebied is niet toegankelijk vanuit de buurt.

De noordwesthoek van het gebied is in gebruik als tijdelijke fietsenstalling van de naast liggende school.

Het plangebied is gelegen in het westelijk gedeelte van de wijk Tuindorp (Tuindorp west). Tuindorp west is opgebouwd uit verschillende soorten bebouwing; hoge flats met studentenwoningen langs het spoor, rijtjeswoningen in het middengebied en losstaande woningen op ruime kavels aan de oostrand (mr. Tripkade). In het gebied bevinden zich ook voorzieningen; een school, een kantoorgebouw en een religieus centrum.

Het plangebied ligt centraal in Tuindorp west. Het wordt aan de noordzijde begrensd door een VMBO-school, aan de oostzijde door tuinen van (losstaande) woningen, aan de zuidzijde door de Blijstralaan en aan de westzijde door tuinen van woningen en door een woonwagenlocatie. Het gebied wordt ontsloten via de Van Lieflandlaan.



Huidige situatie Legenda

Algemeen



- Plangrens
- Topografische gegevens
- Kadastrale gegevens

Functie(s)



- Toegang tot schoolplein
- Sportveld (tijdelijk)
- Tijdelijke fietsenstalling

Openbare ruimte



- Bestaande bomen
- Verkeer en verblijf

4 Uitgangspunten

4.1 Algemeen

Het plangebied zal worden bestemd voor woningbouw dat qua typologie en woningdichtheid goed aansluit op de directe omgeving. Een deel van de locatie zal als plantsoen worden ingericht. De ruimtelijke kwaliteit van de locatie zal worden gevormd door ruime groene straatprofielen en een plantsoen met (de bestaande) bomen langs de Reinder Blijstralaan.

4.2 Ruimtelijke opbouw

Het plangebied zal bestaan uit twee delen die worden gescheiden door een doorlopende weg van de Reinder Blijstralaan naar de Van Lieflandlaan. Deze weg heeft een ruim groen profiel en waarop een deel van de woningen zijn georiënteerd.

De twee delen bestaan uit grondgebonden en gestapelde woningen van maximaal 3 bouwlagen. De woningen hebben ruime voortuinen en worden ontsloten vanaf de doorlopende weg. De huidige school komt ook aan de nieuwe (openbare) weg te liggen. Dit vraagt om een goede inrichting van het schoolplein aan de zuidzijde van de school.

De bestaande haag en bomen rondom geven het gebied een extra kwaliteit en een eigen karakter en dienen in de plannen zo veel mogelijk te worden geïntegreerd.

4.3 Functionele structuur

De locatie is een aantrekkelijk woongebied voor gezinnen met kinderen en (gezien de nabijheid van voorzieningen en openbaar vervoer) senioren.

De wens gaat uit naar het realiseren van grondgebonden woningen in het middeldure (woonoppervlak 100 m² - 120 m²) en/of het dure segment (woonoppervlak >120 m²) en zelfstandige gestapelde seniorenhuisvesting in het markt segment.

4.4 Bereikbaarheid

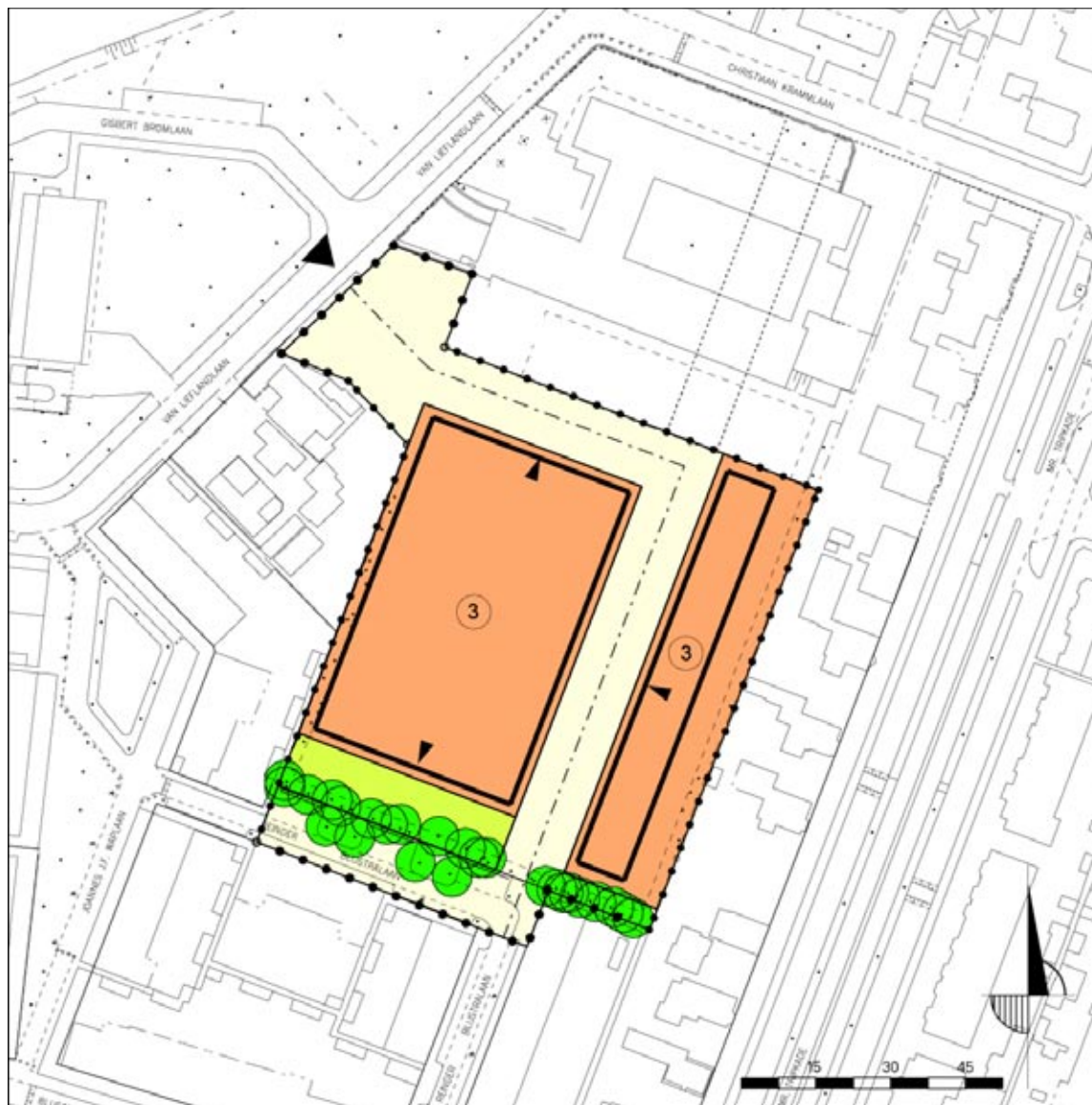
De hoofdentree tot het gebied is vanaf de Van Lieflandlaan.

Een tweede toegang tot het gebied ligt in het verlengde van de Reinder Blijstralaan.

Parkeren gebeurt in de straat of op eigen terrein. De parkeernorm is minimaal 1,7 parkeerplaats per woning.

4.5 Openbare ruimte

De zuidzijde van het gebied wordt ingericht als plantsoen. Hiervoor zal de Reinder Blijstralaan worden heringericht. De bestaande bomen blijven voor zover mogelijk gehandhaafd en krijgen hierin een plek. Ook de huidige parkeerplaatsen zullen hierin worden opgenomen.



Uitgangspunten Legenda

Algemeen



Plangrens

Functies



Wonen

Ruimtelijk



Aantal bouwlagen



Maximale rooilijn



Voorkant

Bereikbaarheid

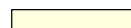


Route



Hoofdentree

Openbare ruimte



Openbaar groen / parkeren / verkeer en verblijf



Openbaar groen



Bomen

5 Onderbouwing

5.1 Algemeen

De ligging in een woonwijk op een plek die verstopt ligt, leidt ertoe dat het gebied het meest geschikt is om te bestemmen voor woningbouw. De locatie is niet groot en dient daarom goed aan te sluiten op het omliggende woongebied. Qua typologie en woningdichtheid moet aansluiting gezocht worden bij de directe omgeving. De groen kwaliteit van Tuindorp moet ook in dit gebied tot uiting komen.

5.2 Ruimtelijke opbouw

Het plangebied zal bestaan uit twee delen die worden gescheiden door een doorlopende weg van de Reinder Blijstralaan naar de van Lieflandlaan. Deze structuur zorgt ervoor dat de bestaande verkaveling wordt afgemaakt en een heldere structuur ontstaat met duidelijke voor- en achterkanten. Ook maakt de opzet mogelijk dat, mochten in de toekomst de school of de woonwagendstandplaatsen verdwijnen, er makkelijk op deze structuur voortgebouwd kan worden.

De twee woonvlekken worden opgevuld met woningen van maximaal 3 bouwlagen. De grondgebonden woningen hebben ruime voortuinen en worden ontsloten vanaf de doorlopende weg. De huidige school komt ook aan de nieuwe (openbare) weg te liggen. Dit vraagt om een goede inrichting van het schoolplein aan de zuidzijde van de school.

Het woongebied ten zuiden van het plangebied heeft een stenige uitstraling. Door een plantsoen te situeren aan de zuidzijde krijgen zowel de bestaande woningen als de nieuwe woningen een extra woonkwaliteit. De bestaande haag rondom het sportveld geeft het woongebied extra kwaliteit en een eigen identiteit. Onderzocht moet worden in hoeverre de bestaande haag in de plannen kan worden geïntegreerd.

5.3 Functionele structuur

Het plangebied aan de Van Lieflandlaan is gelegen in de subwijk Tuindorp/Voordorp. Een voor stedelijke begrippen ruim opgezet woongebied, met een hoog aandeel eengezinswoningen in het koopsegment. Afgezien van een aantal (hoogbouw)complexen voor studenten in de nabijheid van het plangebied, kent Tuindorp/Voordorp nauwelijks sociale huurwoningen.

Tuindorp/Voordorp biedt een goed woningaanbod voor koopkrachtige huishoudens die voor Utrecht behouden moeten blijven. Het is een van de meest populaire woongebieden in de stad en de woningmarktpositie is dan ook gunstig. De marktwaarde van bestaande koopwoningen is hoog; in 2004 bedroeg de mediane verkoopprijs in Tuindorp/Voordorp gemiddeld € 275.000,-, tegenover € 187.000,- voor de stad Utrecht gemiddeld. De verkooptijd van woningen is aanmerkelijk korter dan stedelijk; in 2004 stond een woning in Tuindorp/Voordorp gemiddeld 34 dagen te koop, stedelijk was dat 45 dagen.

Algemene kenmerken woningvoorraad			
	Tuindorp/ Voordorp	Noordoost	Utrecht
Totale woningvoorraad	5.496	14.492	118.211
% Eengezins	54%	47%	43%
% Sociale huur	8%	19%	41%
% Koop	65%	63%	46%
Mediane verkoopprijs bestaande woningen	€ 275.000	€ 220.000	€ 187.000
Mediane verkooptijd in dagen	34	30	45

Doelgroepen

Zowel het aandeel kinderen als het aandeel ouderen is in Tuindorp/Voordorp hoger dan gemiddeld. Na een aanvankelijke sterke veroudering van de bevolking heeft een toename van huishoudens met kinderen plaatsgevonden.

De locatie lijkt een aantrekkelijk woongebied voor gezinnen met kinderen. Binnen de woonbelevingsgroepen past deze doelgroep binnen de “gehaaste middenklassers” en “gesettelde idealisten”.

- **Gehaaste middenklassers:** deze groep bestaat voornamelijk uit jonge, startende gezinnen. Zijn gericht op luxe, gemak en zijn statusgevoelig. Ze willen wonen in een onderscheidende nieuwbouwwoning in een buurt met aanzien. Hun woonvoorkeur gaat uit naar een grondgebonden woning in het middeldure en dure segment.
- **Gesettelde idealisten:** deze groep bestaat grotendeels uit gezinnen en empty nesters met een hoog inkomen. Ze wonen graag in een ruime woning met een grote tuin. Wat woonmilieu betreft gaat hun voorkeur uit naar een historische of stedelijke, groene woonomgeving. De voorkeur gaat uit naar een (extra) dure koopwoning of eventueel dure huur.

Seniorenhuisvesting

In noordoost is er een tekort aan huisvesting voor senioren. De bouw van meer woningen voor 55+ers kan doorstroming in de woning voorraad bevorderen en komt tegemoet aan de wens van andere bewoners om kleiner te gaan wonen en toch in de wijk te blijven.

Als randvoorwaarde geldt dat de locatie gelegen moet zijn in de nabijheid van voorzieningen en goed openbaar vervoer. De locatie van Lieflandlaan lijkt daaraan te voldoen.

In het algemeen geldt dat de vraag van ouderen zich richt op sociale huur (80%). Gezien het hoge aandeel eigen woningbezit en hoge inkomensniveau van bewoners van Tuindorp/Tuindorp Oost mag worden verwacht dat de vraag van deze ouderen zich meer stedelijk zal richten op koop en duurdere huur.

Programma

Gezien bovenstaande doelgroepen, gaat ons advies uit naar het realiseren van grondgebonden woningen in het middeldure (woonoppervlak 100 m² - 120 m²) en/of dure segment (woonoppervlak >120 m²) en zelfstandige gestapelde seniorenhuisvesting in het marktsegment. De seniorenwoningen dienen levensloopbestendig te worden gebouwd, waarbij bewoners zelf zorg kunnen inhuren indien daar behoefte aan is.

Prijsgrenzen koop, prijspeil 2005

K0	extra goedkope koop	< € 136.000
K1	goedkope koop	€ 136.000 - € 181.000
K2	middeldure koop	€ 181.000 - € 260.000
K3	dure koop	> € 260.000

De verdeling tussen grondgebonden en gestapelde woningen is circa 65% en 35%. Als mogelijke invulling van de locatie is op blz. 17 een voorbeeldverdeling opgenomen.

5.4 Bereikbaarheid en parkeren

Om te komen tot een heldere en logische verkeersstructuur in Tuindorp West is het wenselijk dat de geprogrammeerde ontwikkeling aansluit op de bestaande wegenstructuur. Hiermee wordt het stelsel van woonstraten in deze buurt gecompleteerd.

Daarom wordt voorgesteld de oostelijke rijbaan van de Reinder Blijstralaan in noordelijke richting door te trekken tot een punt even ten zuiden van het bestaande schoolgebouw aan de Van Lieflandlaan. De nieuw aan te leggen weg zou vervolgens in westelijke richting moeten worden doorgetrokken, om daar aan te sluiten op de Van Lieflandlaan.

Omdat de nieuwe wegenstructuur binnen een verblijfsgebied ligt, is het wenselijk een 30km-uurregime te laten gelden. De inrichting van de wegen dient conform de richtlijnen voor dergelijke woonstraten te zijn. De hoofdontsluiting van het gebied zal lopen vanaf de Van Lieflandlaan. Hierdoor kunnen toekomstige bewoners rechtstreeks naar hun woning en worden omwonenden niet belast met extra verkeer door hun straten. Om een hoogwaardige entree te maken zal de woonwagendplaats netjes afgezoomd moeten worden met groen. Een tweede toegang tot het gebied zal liggen in het verlengde van de Reinder Blijstralaan. Hierdoor sluit het gebied goed aan op de omliggende buurt en worden er in het plangebied geen doodlopende straten gerealiseerd.

Afhankelijk van het nog te realiseren programma zal de gewenste parkeerbehoefte worden bepaald. Daarbij wordt gebruik gemaakt van de 'nota parkeernormen', om te komen tot een minimale en maximale parkeerbehoefte. Voor dit gebied is de bandbreedte 1,7 tot 2,0 parkeerplaatsen per woning. Uitgaande van een programma van circa 38 woningen zullen er 52 tot 60 parkeerplaatsen gerealiseerd worden.

Volgens de laatste parkeerdrukmeting is de parkeerdruk erg hoog. Op basis hiervan wordt verwacht dat hier betaald parkeren ingevoerd gaat worden (initiatief ligt bij bewoners). Op dat moment worden parkeervergunningen uitgegeven voor openbare parkeerplaatsen. Dit is dan van toepassing voor bewoners die in het bezit zijn van een auto en niet parkeren op eigen terrein. Afhankelijk van het ontwerp en programma dienen de parkeerplaatsen voor een deel op eigen terrein en ten dele in het openbaar gebied aangelegd te worden.

5.5 Openbare ruimte

Herontwikkeling

- De inrichting van de private buitenruimte moet goed aansluiten bij de omliggende openbare ruimte in de vorm van duidelijke begrensde openbare ruimte en scherpe scheidingen tussen openbaar en privé;
- Het rioleringsplan in de openbare ruimte wordt opgesteld door de gemeente. Het verharde oppervlak als gevolg van nieuwe ontwikkelingen mag niet aangesloten worden op bestaande gemengde rioleringen.

Beheer

- De inrichting moet veilig zijn en geschikt voor het bedoelde gebruik, waarbij de indeling, vormgeving en maatvoering in de openbare ruimte in overeenstemming moeten zijn met de voorwaarden en eisen uit het DSB-handboek "Inrichting Openbare Ruimte";
- De gemeente gaat uit van onderhoudsniveau 6, wat betekent dat de inrichting sober en doelmatig moet zijn;
- De bereikbaarheid en toegankelijkheid van het openbaar gebied voor onderhoudsmaterieel en hulpdiensten moet zijn gewaarborgd.

Afvalinzameling

- De inzamelvoorzieningen voor huishoudelijk afval moet voldoen aan de gemeentelijke normen voor de verschillende bouwvormen.



Voorbeeldverkeveling

6 Uitvoeringsaspecten

Bij woningbouwontwikkeling en functieverandering op de locatie van Lieflandlaan zal er rekening moeten worden gehouden met de Flora en Faunawet, de gewijzigde Wet Geluidhinder (sinds 1 januari 2007 van kracht), de Wet bodembescherming en vigerende wetgeving luchtkwaliteit, thans is dat het Besluit Luchtkwaliteit.

Tevens is het beleidskader voor duurzaam bouwen, vastgesteld in 2000 van belang, en is de Herziening van het Beleidskader Integrale Woningkwaliteit (IWK, 2006) van toepassing op gemeentelijke randvoorwaarden en overeenkomsten met ontwikkelaars op projectniveau.

6.1 Wettelijke randvoorwaarden

Geluid

De toekomstige woningbouw moet voldoen aan de geluidsnormen die zijn vastgesteld in de Wet geluidhinder.

De locatie bevindt zich in de geluidzone van de spoorlijn Amersfoort - Hilversum. De zone is 300 m. Tevens bevindt de locatie zich in de geluidzone van de wegen Mr. Tripkade en de Kardinaal de Jongweg. De geluidzone van de Mr. Tripkade is 200 m, van de Kardinaal de Jongweg is de zone 350 m. Bij bouwen binnen de geluidzones is akoestisch onderzoek verplicht. Bij bouwen binnen de geluidzones is akoestisch onderzoek verplicht.

Uit resultaten van het akoestisch onderzoek Railverkeerslawaaï "Ontwikkellocatie aan de Lieflandlaan te Utrecht" (Rapport M+P.GUT.06.001.1 d.d. 23 febr.2006) blijkt dat in het gehele plangebied de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden. Uit het onderzoek blijkt dat de maximale ontheffingswaarde wordt overschreden in het noordwestelijk deel (waar nu de tijdelijke fietsenstalling bevindt).

Het bovengenoemde akoestisch onderzoek is nog gebaseerd op de oude Wet geluidhinder. Per 1 januari 2007 is de gewijzigde Wet geluidhinder van kracht. Voor het bouwplan dient nieuw akoestisch onderzoek te worden verricht, waarbij rekening zal moeten worden gehouden met zwaardere normering en wellicht minder bouwvrijheden.

De verkavelingsvorm van de toekomstige woningen is van invloed op de geluidsbelastingen in het gebied. Een meer gesloten verkaveling waarbij de bebouwing evenwijdig aan het spoor is gesitueerd zorgt ervoor dat het geluid

van het spoor niet in de rest van het gebied doordringt. Indien de verkaveling ook evenwijdig aan de school loopt, ontstaat een hoekoplossing nabij de Van Lieflandlaan. Deze hoekoplossing verdient nadrukkelijk aandacht bij het ontwerp vanwege de situering van verblijfsruimten aan een geluidluwe gevel.

De ontwikkelaar moet doormiddel van een voorlopig ontwerp en een akoestisch onderzoek aantonen dat de woningen in het definitieve plan zullen voldoen aan de eisen uit de Wet geluidhinder en het geluidbeleid. Dit houdt in dat alle woningen met een hogere grenswaarde een geluidluwe gevel dienen te hebben. Uit het ontwerp moet blijken dat de verblijfsruimten zoveel mogelijk aan de geluidluwe gevel zijn gesitueerd. Om aan deze eis te voldoen zal de hoekoplossing extra aandacht vergen.

In het kader van art. 19 WRO dient een hogere grenswaarde procedure te worden gevoerd. Bij de hogere grenswaarde procedure zal het bouwplan aan bovengenoemde eisen worden getoetst. Om de ontwikkeling te motiveren moet aangetoond worden dat de mogelijkheid voor het treffen van maatregelen bij de geluidsbron of het overgangsgebied zijn onderzocht. Het akoestisch rapport is een onderdeel van de art. 19 WRO procedure.

Lucht

Thans is het Besluit Luchtkwaliteit 2005 van kracht.

Het bouwplan moet voldoen aan de geldende wetgeving en er dient voldaan te worden aan de normen uit het Besluit. In een luchtkwaliteitonderzoek moet inzicht worden gegeven in de blootstellingconcentraties in het plangebied en de omgeving. Daarnaast moet worden nagegaan in hoeverre het plan invloed heeft op de luchtkwaliteit in de omgeving. De onderzoeksresultaten moeten inzicht geven in de situatie van het jaar van realisatie en de jaren 2010 en 2015.

Het bouwplan voldoet aan het Besluit indien uit het onderzoek blijkt dat de luchtkwaliteit in het jaar van realisatie en daarna voldoet aan de normen.

Bij overschrijding van de normen moet in het rapport worden aangegeven welke maatregelen zullen worden getroffen om aan de normen te voldoen, wie de maatregelen zullen nemen en op welke termijn die maatregelen zullen worden genomen. Of er moet worden aangetoond dat overschrijding van de

normen in (een gedeelte van) het plangebied gecompenseerd wordt door verbetering van de luchtkwaliteit elders in (de omgeving van) het plangebied. Het rapport luchtkwaliteit is een onderdeel van de art. 19 WRO procedure.

Bodem

In 1999 is een verkennend bodemonderzoek verricht aan de van Lieflandlaan 115 en de omgeving. Dit onderzoek is ouder dan 4 jaar en kan niet worden gebruikt voor het bouwplan.

Nieuw bodemonderzoek is nodig. Over de locatie lopen gedempte sloten. Het materiaal waarmee de sloten zijn gedempt is onbekend. Bij het nieuw verkennend bodemonderzoek (NEN 5740) dient naast aanwezige verontreinigingen ook de kwaliteit van het materiaal van de gedempte sloten te worden betrokken.

Tijdens de bouwvergunningaanvraag dient er door het bodemrapport volgens NEN 5740 te worden aangetoond dat de bodem geschikt is voor de nieuwe functie. Het bodemrapport mag niet ouder zijn dan 4 jaar.

Externe veiligheid

Externe veiligheid is niet van toepassing.

Flora en Fauna

Het slopen en bouwen en/of herinrichten op de locaties betekent mogelijk een verstoring van beschermde planten en dieren die genoemd zijn in de Flora- en faunawet.

Daarom dient door de initiatiefnemer zo vroeg mogelijk in de planvorming door middel van een natuurtoets onderzocht te worden of de ingrepen nadelige gevolgen hebben voor beschermde inheemse soorten. Nadelige gevolgen dienen door maatregelen zo veel mogelijk voorkomen te worden. Op grond van de toets wordt tevens beoordeeld of een ontheffing ex art. 75 van de Flora- en faunawet moet worden aangevraagd.

Buurtgroen

In het kader van de Notitie Zelfbeheer kan een buurtgroenproject met de gemeente en bewonersparticipatie worden gestart, waarbij de bewoners worden gefaciliteerd bij de inrichting en beheer van het groen in hun directe woonomgeving. De gemeente wil hiermee beogen dat de leefkwaliteit en het sociale klimaat van de buurt wordt verbeterd.

Bedrijven

Er zijn geen bedrijven met een milieuzone, waarmee bij de planvorming rekening hoeft te worden gehouden.

Watertoets

Sinds 2003 is het verplicht om bij de ruimtelijke onderbouwing van een bouwplan een watertoets uit te voeren (Nationaal Bestuursakkoord, Besluit Ruimtelijke Onderbouwing). Dit betekent dat voor elk bouwproject bij de artikel 19 procedure WRO een waterparagraaf moet zijn toegevoegd over de watereffecten van het project. De provincie toetst of voldoende aandacht aan het thema water is geschonken.

Hierbij moet gedacht worden aan :

- De effecten van het bouwwerk (onderkeldering) op water in de grondlaag;
- Het tegengaan van nadelige effecten van verharding op de waterberging;
- Het afkoppelen van hemelwaterafvoer naar het oppervlaktewater;
- Het behouden en verbeteren van de kwaliteit van het oppervlaktewater, het voorkomen van schadelijke stoffen in de hemelwaterafvoer.

Eisen van het waterschap zijn:

- De afvoer van hemelwater op het huidige stelsel van riolering en oppervlaktewater mag niet toenemen. Als het verharde oppervlak toeneemt zal er een voorziening moeten worden getroffen om de afvoer te vertragen of er zal extra water ter grootte van 10% van de extra verharding moeten worden gerealiseerd (dit is een vuistregel). In het bouwplan moet worden aangegeven in hoeverre het verharde oppervlak en daarmee de hoeveelheid afstromende neerslag wijzigt ten opzichte van de huidige situatie. Als de hoeveelheid afstromende neerslag naar de bestaande gemeentelijke riolering of het oppervlaktewater toeneemt, moet in het bouwplan worden aangegeven hoe dit wordt gecompenseerd. Hierbij gaat de voorkeur uit naar het waar mogelijk zoveel mogelijk infiltreren van hemelwater in de bodem. Dit kan door het gebruik van doorlatende terreinverharding of door ondergrondse buffering en infiltratie van (een deel van) het dakwater. Water dat rechtstreeks op het oppervlaktewater

wordt geloosd moet minimaal aan de MTR-norm (waterkwaliteitsnorm) voldoen;

- Geen bouwmaterialen die kunnen uitloggen naar het water. Het gaat met name om koper, zink en lood, maar ook om gecreosoteerd en gewolmaniseerd hout.

Door vroegtijdig het waterschap te betrekken bij het ontwerpproces kunnen snel de (on)mogelijkheden van een ontwerp aangeven worden.

Bomenparagraaf

In deze bomenparagraaf wordt de consequentie van het project op de bestaande bomen gegeven. De technische waarden zijn geïnventariseerd door Stadswerken. Deze zijn beschreven in de bomeninventarisatie.

In het plangebied zijn 68 bomen geïnventariseerd. Deze zijn niet verplantbaar.

De gemeente streeft ernaar de circa 30 bomen ter hoogte van de Reinder Blijstralaan, aan de zuidkant van het projectgebied te behouden. Hier staan Berken en Elsen. Of dit gaat lukken is vooral afhankelijk van hoeveel en op welke wijze het plangebied opgehoogd moet gaan worden. Bij veel ophogen van het gebied zou de conditie van de bomen sterk achteruit gaan en als gevolg daarvan zouden de bomen doodgaan.

De gewenste ontwikkeling van de woningbouwlocatie betekent dat voor de overige bestaande bomen (ca. 40 stuks) een velvergunning aangevraagd moet worden.

6.2 Randvoorwaarden vanuit beleid.

Duurzaam bouwen

Voor alle nieuwbouwwoningen gelden de zes eisen uit de Herziening van het Beleidskader Integratie Woningkwaliteit (IWK, 2006) om de kwaliteit van nieuwbouwwoningen te waarborgen. De gemeente kan de bouwinitiatiefnemer daarbij helpen met behulp van de 'Kwaliteitswijzer'. Om de ambitie zicht-

baar te maken kan de initiatiefnemer een visiedocument opstellen waarin hij aangeeft hoe hij integrale woningkwaliteit (een combinatie van toegankelijkheid, duurzaamheid, veiligheid, aanpasbaarheid, betaalbaarheid, toekomstwaarde en leefkwaliteit) verder wil invullen. De meerkosten zijn beperkt, maar bevordert het woonplezier en de verkoopbaarheid op lange termijn.

Vanuit het thema energie verdient het aanbeveling om de toekomstige woningen aan te sluiten op de stadsverwarming. Hiermee kan zowel economische als milieuwinst uit worden gehaald. Het warmtenet ligt bij de Kardinaal de Jongweg en de Gisbert Bromlaan. De afstand tot deze leidingen is 150 - 200 meter.

6.3 Samenvatting milieuonderzoeken:

Voor het vrijstellingsverzoek en de bouwvergunningsaanvraag dienen de volgende onderzoeken te zijn verricht:

- Natuurtoets Flora en Faunawet;
- Akoestisch onderzoek spoorweglawaaai Utrecht -- Hilversum;
- Akoestisch onderzoek wegverkeer Mr. Tripkade en de Kardinaal de Jongweg;
- Luchtkwaliteitonderzoek;
- Bodemonderzoek NEN 5740;
- Duurzaam bouwen (visiedocument).

Voor bovenstaande onderzoeken dient de ontwikkelaar/realisator van het bouwplan zelf zorg te dragen.

7 Financiën

Op basis van de stedenbouwkundige voorbeeldverkaveling en bijbehorende programmatische uitgangspunten is een inschatting gemaakt van de financiële haalbaarheid van de beoogde ontwikkeling. De financiële resultaatsverwachting is positief. Hiermee is de financieel-economische uitvoerbaarheid van dit project gegarandeerd.

Voor de inschatting van de financiële haalbaarheid zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Een woningbouwprogramma met 24 grondgebonden woningen en 14 gestapelde woningen voor senioren, alle in het marktsegment;
- (her)inrichting van de toekomstige openbare ruimte binnen de gestelde plangrens;
- alle parkeren op maaiveld in openbaar gebied, m.u.v. de 2/1 kapwoningen; deze hebben één parkeerplaats op eigen terrein;
- een tijdige oplevering (vrij van gebruik) van het terrein en daarmee tijdige verplaatsing van de tijdelijke fietsenstalling van de naastgelegen school;
- gronduitgifte in 2008.

Een aanpassing van de uitgangspunten zal gevolgen hebben voor het financiële resultaat. Op dit moment zijn de volgende risico's te benoemen:

- Vertraging van de planontwikkeling;
- Een aanpassing van het woningbouwprogramma;
- Milieuaspecten; bodemverontreiniging, geluidsoverlast, luchtkwaliteit.

8 Vervolgtraject

•

Nadat een besluit is genomen over het concept “Nota van Uitgangspunten”, zal het volgende traject worden doorlopen.

1 Definitieve Nota van Uitgangspunten (NvU) en Grondexploitatie (GreX).

De concept Nota van Uitgangspunten is vrijgegeven voor consultatie in de wijk. Belanghebbenden die al in de fase van de Startnotitie hebben gereageerd, worden door de gemeente geïnformeerd over de resultaten en het vervolgtraject.

De op- en aanmerkingen die op het concept Nota van Uitgangspunten gegeven zijn, zijn bij de afronding in een definitieve Nota van Uitgangspunten beoordeeld en ter besluitvorming aan het College van Burgemeester en Wethouders voorgelegd.

Het resultaat van deze fase is een door het College vastgestelde Nota van Uitgangspunten en een door de gemeenteraad vastgestelde GreX, op grond waarvan de gemeente een haalbare ontwikkeling mogelijk acht. De Nota van Uitgangspunten vormt het eerste concept van de Ruimtelijke Onderbouwing.

2. Selectie ontwikkelaar en intentieovereenkomst op basis van de Nota van Uitgangspunten en GreX.

In deze fase wordt een marktpartij (ontwikkelaar) geselecteerd waarmee een intentieovereenkomst wordt afgesloten voor de ontwikkeling en realisatie van het project.

In de intentieovereenkomst wordt vastgelegd welke plichten gemeente en ontwikkelaar op zich nemen. Voorbeelden hiervan zijn de grondprijs, planning van het ontwerpproces, afname van de grond, overdracht van grond ten bate van openbare ruimte, het meebetalen door initiatiefnemer aan de inrichting van de omliggende openbare ruimte, kosten van technisch onderzoek e.d.. De afspraken worden in een latere fase geconcretiseerd in een uitgifteovereenkomst.

3. Planbegeleiding

3.1 Vooroverleg over Voorlopig Ontwerp (VO) op basis van de Nota van Uitgangspunten.

Op basis van de Nota van Uitgangspunten werkt de ontwikkelaar (met zijn architect) het bouwplan uit tot een zogenaamd Voorlopig Ontwerp (VO) t.b.v. de bouwvergunningaanvraag. Ook draagt initiatiefnemer bij aan het afronden van de Ruimtelijke Onderbouwing ten behoeve van de vrijstellingsprocedure. OGU bereidt het bouwrijp maken van het terrein voor. De ontwikkelaar of de gemeente (afhankelijk van de gemaakte afspraken) zorgt voor een VO voor de inrichting van de openbare ruimte.

In deze fase dienen de planologische keuzevraagstukken (en de aandachtspunten ten aanzien van milieu) beantwoord te zijn en rest de technische uitwerking.

3.2 vooroverleg en bestuurlijk besluit over Definitief Ontwerp

(DO) en Ruimtelijke Onderbouwing, en afsluiten Uitgifteovereenkomst.

In deze fase werkt de Ontwikkelaar (en architect) het Voorlopig Ontwerp (VO) uit tot een Definitief Ontwerp (DO) bouwplan. Ontwikkelaar en/of OGU werken het VO-inrichtingsplan uit tot een DO-inrichtingsplan.

Het doel van deze fase is een door het College vastgestelde Ruimtelijke Onderbouwing en een Definitief Ontwerp (DO) op basis waarvan de bouwvergunningprocedure en het bijbehorend vrijstellingsverzoek gevoerd kan worden. Daarnaast is een Uitgifteovereenkomst met de ontwikkelaar afgesloten waarin is vastgelegd welke gronden onder welke voorwaarden door de gemeente aan de ontwikkelaar worden uitgegeven.

4. Aanvraag Bouwvergunning.

In deze fase worden de formele procedures doorlopen ten behoeve van de bouwvergunningaanvraag en het vrijstellingsverzoek, en wordt de levering van het perceel en eindafrekening voorbereid.

5. Uitvoering en oplevering.

Nadat een bouwvergunning is verleend, kan de uitvoering door de ontwikkelaar ter hand worden genomen tot aan oplevering. Controle vindt plaats door de afdeling Bouwbeheer.

