

Aan de gemeenteraad

<b>Behandeld door</b>	A.C.M. van Mierlo	<b>Datum</b>	4 juni 2019
<b>Doorkiesnummer</b>	030 – 28 60873	<b>Ons kenmerk</b>	4516731/20190521
<b>E-mail</b>	s.van.mierlo@utrecht.nl	<b>Onderwerp</b>	Bouwenvelop Pagelaan 1
<b>Bijlage(n)</b>	Bouwenvelop Pagelaan 1 en Nota van Beantwoording	<b>Beleidsveld</b>	Ruimtelijke ontwikkeling

Geachte leden van de raad,

Met deze brief informeren wij u over ons besluit om de bouwenvelop Pagelaan 1 en de Nota van Beantwoording vast te stellen.

Op de locatie Pagelaan 1 in de wijk Hoograven Zuid staat een voormalig schoolgebouw al enige tijd leeg. Het is eigendom van Stichting Interconfessioneel Beroepsonderwijs en Volwasseneneducatie regio Utrecht. De Stichting heeft Janssen de Jong Projectontwikkeling BV geselecteerd om de locatie woningen te bouwen. In juni 2017 heeft het college van B&W hiervoor het startdocument Pagelaan 1 vastgesteld. Hierover is uw raad geïnformeerd in de [Raadsbrief Startnotitie Pagelaan 1](#) van 19 juni 2017. Op basis van het startdocument zijn er randvoorwaarden voor de herontwikkeling van de locatie bepaald. Deze randvoorwaarden zijn in de voorliggende bouwenvelop opgenomen.

### Participatie

De bouwenvelop is medio 2018 vrijgegeven voor buurtconsultatie. In september 2018 zijn de omwonenden geïnformeerd over het nieuwbouwplan en hebben zij kunnen reageren op de bouwenvelop. Circa 15 omwonenden hebben de inloopbijeenkomst bezocht en zeven omwonenden hebben een schriftelijke reactie op de bouwenvelop ingediend. Deze reacties zijn beantwoord en gebundeld in een nota van beantwoording. Deze reacties hebben ertoe geleid dat er nader onderzoek is gedaan naar de gevolgen van de verkeerstoename door de twee nieuwe gebiedsontwikkelingen Pagelaan 1 en BEFUtterrein voor de geluidsbelasting in de Hooft Graaflandstraat. Dit onderzoek heeft geleid tot mitigerende maatregelen om de leefbaarheid in de straat te verbeteren. Zo is afgesproken om na de ontwikkeling van Pagelaan 1 en BEFUtterrein de Hooft Graaflandstraat van geluidsreducerend asfalt MODUS te voorzien. Deze afspraak is vastgelegd in de exploitatieovereenkomst met Janssen de Jong.

### Woonprogramma

Het project kent een gedifferentieerd woningprogramma met 25% sociale huur, 25 % middenhuur en 50% vrije sector. Deze verdeling is passend in de wijk Hoograven met het op één na hoogste percentage sociale huur van de stad (50,8%) en het laagste aandeel particuliere huur (7,6%). De woningen in de sociale huur en in de middenhuur blijven voor 20 jaar gegarandeerd beschikbaar in

## **Burgemeester en Wethouders**

Datum 4 juni 2019  
Ons kenmerk 4516731/20190521

betreffend huursegment. De woningen in het middenhuur segment worden met voorrang aangeboden aan huishoudens die een sociale huurwoning achterlaten ( conform het Actieplan Middenhuur).

### **Gezonde verstedelijking**

In de bouwvelop zijn voorwaarden vastgelegd om een zo gezond en prettig mogelijk woonklimaat, zowel binnen als buiten, te realiseren. Zo hebben alle woningen een geluidsluwe gevel met gefilterde ventilatie en een inlaat van schone lucht aan de schone zijde van het gebouw (dus niet aan de kant van de A12). Daarnaast komt er een gemeenschappelijk geluidsluw binnenterrein waar het voor bewoners prettig is om te verblijven, hebben alle woningen uitzicht op het groen en is het fietsparkeren eenvoudig te bereiken.

### **Groen en openbare ruimte**

Vanwege de ligging aan de groenstructuur van Hooggraven, is er extra aandacht voor het groen, met name langs de Liesboswetering. De footprint van het gebouw wordt kleiner waardoor er rondom meer ruimte overblijft voor openbaar groen. Aan de noordzijde van de nieuwe bebouwing komt een wandelpad langs het water. Deze een groen- blauwe route verbindt het Kastelenplantsoen met het Liesbospark en komt uiteindelijk uit op de kade van het Merwedekanaal. Deze verbinding versterkt de wijkgroenstructuur en heeft waarde voor langzaam verkeer, recreatie, ecologie en cultuurhistorie. Bestaande bomen blijven zoveel mogelijk behouden, worden verplaatst of 1 op 1 gecompenseerd.

### **Energie en duurzaam bouwen**

De nieuwe woningen zijn gasloos en energieneutraal. De woningen worden circulair gebouwd. Om de doelstelling van een energieneutraal, klimaatrobuust en duurzaam gebied te halen, zijn er aan de ontwikkeling eisen gesteld. De woningen worden allen aardgasvrij. De energiestatistiekcoëfficiënt (EPC)score per woning is 0 of lager en de gemeentelijke praktijkrichtlijn(GPR) is 8 of hoger. Daarnaast streeft men naar BENG 1 ( wonen 25kWh/ m2 per jaar thermisch). Tenslotte worden de woningen circulair gebouwd.

### **Verkeer**

Vanwege de toevoeging van woningen op de Pagelaan 1 neemt het autoverkeer in de wijk toe. De Hooft Graaflandstraat is de hoofdontsluitingsweg voor het plangebied van Pagelaan 1. Deze straat kan het autoverkeer ook na realisatie van het nieuwbouwplan voldoende afwikkelen.

Er wordt rekening gehouden met andere ontwikkelingen in de buurt. Zo worden op dit moment ook plannen voor het BEFUterrein ontwikkeld. De toename van verkeer door beide plannen kan de wijk voldoende afwikkelen. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is tevens het effect van de verkeerstoename door beide projecten op het geluidsbelasting onderzocht.

De verkeersgeneratie van de projecten Pagelaan 1 en BEFUterrein in de Hooft Graaflandstraat voldoet aan de normen van de geluidnota Utrecht 2014–2018. Er is echter ook rekening gehouden met het feit dat het noordelijk deel van de Hooft Graaflandstraat al reeds een hoge geluidsbelasting heeft. Een verslechtering van de geluidsbelasting moet voorkomen worden. Op basis daarvan is gekozen om mitigerende maatregelen te nemen. Zo is afgesproken om na de ontwikkeling van Pagelaan 1 en BEFUterrein de Hooft Graaflandstraat van geluidsreducerend asfalt MODUS te voorzien. Dit reduceert de geluidsbelasting met minimaal 1.5 dB. Aangezien de toename van de geluidsbelasting door de verkeersgeneratie van de twee projecten onder de 1.5 dB ligt, is dit een verbetering van de geluidsbelasting in de Hooft Graaflandstraat. De twee gebiedsontwikkelingen leveren zo een bijdrage aan de leefbaarheid van de Hooft Graaflandstraat en aan de uitvoering van het gemeentelijke Actieplan geluid.

**Burgemeester en Wethouders**

Datum 4 juni 2019  
Ons kenmerk 4516731/20190521

Na de vaststelling van de bouwenvelop Pagelaan 1 wordt het bestemmingsplan in procedure gebracht. Naar verwachting wordt het bestemmingsplan Pagelaan in het vierde kwartaal van 2019 ter besluitvorming aan u aangeboden.

Hoogachtend,  
Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris,

de burgemeester,