



Bouwenvelop



Gemeente Utrecht

Heycopstraat

Concept, november 2018

Bouwenvelop

Heycopstraat

Concept, november 2018



Gemeente Utrecht

Colofon

Projectgroep

Rachna Deenstra, (SO/Stedenbouw)

Frank Meijer, (wonen)

Taco Berg (exploiteren en investeren)

Cees Verbokkum (verkeer)

Jeroen Koning

Ruud den Hartog

Hans Scholtes

Cees van der Vliet

Peter Meijer (Juridische zaken)

Arjen Corten (stadswerken)

Bert Noppers (team lucht-geluid-ext veiligheid)

Projectmanagement

Nicolette Deetman, PMG – ontwikkelorganisatie ruimte

Opdrachtgever

Thomas van Elteren, REO/ZW

Grafische realisatie

OntwerpStudioRuimte

Versiedatum

november 2018

Reproductiedatum

november 2018

Inhoudsopgave

Colofon	4		
1. Inleiding	7		
1.1 Aanleiding	7		
1.2 Initiatief	7		
1.3 Doel	7		
1.4 Ligging en begrenzing plangebied	7		
1.5 Gezonde verstedelijking	7		
2. Bestaande situatie	9		
2.1 Beschrijving van het plangebied	9		
2.2 Eigendomssituatie	9		
2.3 Bestemmingsplan	9		
2.4 Ruimtelijk	11		
2.5 Functies	11		
2.6 Bereikbaarheid en parkeren	11		
2.7 Openbare ruimte en groen	11		
3. Uitgangspunten	12		
3.1 Functies	12		
3.2 Ruimtelijk	12		
3.3 Verkeer en parkeren	16		
3.4 Openbare ruimte	18		
3.5 Duurzame en gezonde verstedelijking	18		
4. Onderbouwing	20		
4.1 Gemeentelijk beleid	20		
4.2 Functies	20		
4.3 Ruimtelijk	22		
4.4 Verkeer en parkeren	24		
4.5 Openbare ruimte	25		
5. Onderzoek en haalbaarheid	26		
5.1 Geluidhinder	26		
5.2 Luchtkwaliteit	26		
5.3 Externe veiligheid	27		
5.4 Bedrijven en milieuzonering	27		
5.5 Archeologie en cultuurhistorie	28		
5.6 Bodemkwaliteit	28		
5.7 Water	29		
5.8 Flora en fauna	29		
5.9 Bomen	30		
5.10 Kwaliteit van de leefomgeving	30		
5.11 Gezondheid	31		
5.12 Duurzaamheid	32		
5.13 Kabels en leidingen	33		
5.14 Afvalinzameling	33		
6. Uitvoerbaarheid	34		
6.2 Anterieure afspraken	34		
6.3 Planschade	34		
7. Verantwoording proces	35		
7.1 Het gevolgde samenwerkingsproces	35		
7.2 Het gevolgde participatieproces	35		
8. Vervolgtraject	36		
8.1 Planproces	36		
8.2 Participatieproces	36		
8.3 Planologisch juridisch proces	36		
8.4 Planning & Fasering	36		
Bijlage 1 Quick scan bodem	37		
Bijlage 2 VO inrichtingsplan	38		
Bijlage 3 Stedenbouwkundig plan Quadrat 1997	39		
Bijlage 4 Bezonningstudie	40		
Bijlage 5 Bomen inventarisatie	41		



Entree Intertaste



Hoek Bo-rent en Intertaste



Foto's plangebied (oktober 2017)

Rand Urban villa's en intertaste



Entree parkeergarage Urban Villa's

1. Inleiding

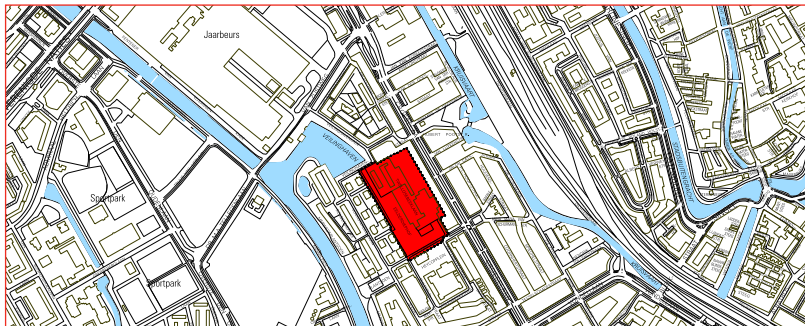
1.1 Aanleiding

Doordat de productie van (droog)soep structureel minder is dan normaal wil Intertaste, de huidige gebruiker van de locatie, Utrecht verlaten en de fabrieken van Utrecht en Puttershoek samenvoegen. De huidige erfpachter van Heycopstraat 42, Heycop B.V., waar de fabriek van Intertaste gevestigd is, heeft een intentieovereenkomst gesloten met een ontwikkelaar/belegger. Deze partij wil de erfpachtrechten overnemen en de locatie herontwikkelen met woningbouw.

Nadat het college op 10 oktober 2017 het startdocument vastgesteld heeft is voorliggende bouwenvelop opgesteld.

1.2 Initiatief

Het betreft een initiatief voor de afronding van Parkhaven (met uitzondering van de Veilingstraat 2 locatie, voorheen de Bo-rent locatie). In dit gebied worden ca 395 gezonde en duurzame woningen gerealiseerd. Daarvan komen er ca 79 woningen in de sociale huursector (20% van het totaal) en ca 65 woningen (16,5%) in de huur categorie van 711-950 euro per maand. De overige ca 251 woningen komen in de dure huursector. De sociale huurwoningen worden te koop aangeboden aan een corporatie. Daarnaast is de belegger voornemens om de middendure woningen gedurende 20 jaar als zodanig te exploiteren, geven zij bij verhuur voorrang aan kandidaat huurders welke een sociale huurwoning achter laten (deze kandidaten dienen te voldoen aan de criteria welke Belegger normaliter aan haar huurders stelt) en zal de gemiddelde aanvangshuur maximaal €850 bedragen (prijsspeil 1 januari 2017).



Ligging plangebied

1.3 Doel

Deze bouwenvelop beschrijft de kaders voor de ontwikkeling van de locatie, Heycopstraat 42. Deze kaders betreffen zowel de bebouwde als de onbebouwde ((semi-)openbare) ruimte.

Ze vormen de basis voor de verdere uitwerking van het plan en voor het nieuwe bestemmingsplan, dat nodig is om de ontwikkeling juridisch-plologisch mogelijk te maken.

1.4 Ligging en begrenzing plangebied

De locatie Heycopstraat 42 ligt in de nieuwe wijk Parkhaven. De locatie is ingeklemd tussen bebouwing aan de Croeselaan en de reeds gebouwde urban villa's aan het Elderdiephof.

1.5 Gezonde verstedelijking

Gezonde verstedelijking betekent: gezond, vitaal, sociaal en zelfstandig samenleven, in een schone, prettige, duurzame en economische welvarende stad. Dit kan door het bewaken, beschermen en bevorderen van de gezondheid van mensen.

Utrecht is de snelst groeiende regio van Nederland. De stad groeit van 350.000 naar 410.000 inwoners in 2030. Er zal niet alleen ruimte moeten zijn voor de functie wonen. Dit doen we door gezonde groei, waarbij de betaalbaarheid en de beschikbaarheid van woningen belangrijk zijn, het zal samen moeten gaan met een gezonde economische ontwikkeling, waarbij ook werken, voorzieningen, verkeer en recreatie hun plek hebben in de stad. Een duurzame en gezonde verstedelijking is een breed gedragen noodzaak voor de toekomstige schaa sprong van Utrecht: In de Ruimtelijke Strategie 2016 'Utrecht kiest voor gezonde groei is dit verwoord.

Heycop is één van de laatste plekken van het plan Parkhaven dat ontwikkeld gaat worden. De stedenbouwkundige setting is gebaseerd op een oud plan uit 1997. Desalniettemin neemt de ontwikkelaar een aantal belangrijke gezonde en duurzame aspecten mee in het plan. Het bevordert, lopen, het gebruik van de fiets en openbaar vervoer. De warmtevoorziening zal gasloos zijn; mogelijkheden voor "nulopdemeter", circulair, natuurinclusief en klimaatadaptief wonen worden onderzocht. Er wordt groen en (semi) openbare ruimte toegevoegd en dit alles draagt bij aan gezond stedelijk leven in Utrecht..



Luchtfoto van het plangebied

2. Bestaande situatie

2.1 Beschrijving van het plangebied

De fabriek ligt tussen het reeds gerealiseerde deel van Parkhaven en de woningen aan de Croeselaan. De locatie vormt samen met de Veilinghaven 2 locatie (voorheen de Bo-rent locatie) het laatste stuk van Parkhaven wat nog ontwikkeld kan worden.

2.2 Eigendomssituatie

Het plangebied beslaat ca. 30.000 m², waarvan ca. 10.000 m² grond van de gemeente is. Op de rest van de locatie (ca. 20.000 m²) is op dit moment een soepfabriek gevestigd (Intertaste), deels op basis van een tijdelijk (aflopend) erfpachtrecht en deels op basis van een voortdurend erfpachtrecht. Voor dit erfpachtrecht betaalt Intertaste jaarlijks een canon. De initiatiefnemer heeft met de erfpachter een koopovereenkomst gesloten ter zake van de verwerking van de Erfpachtrechten.

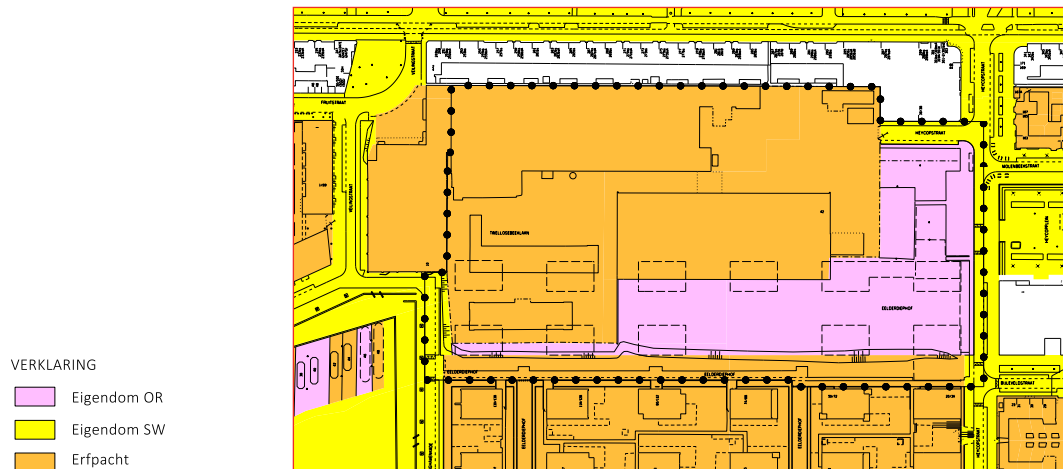
2.3 Bestemmingsplan

Voor deze locatie is het bestemmingsplan Actualisering deelgebieden (NL.IMRO.0344.BPACTUALISATIEDG-0301) van 15 oktober 2014 van kracht. In het bestemmingsplan staat dat de fabriek van Intertaste kan blijven functioneren, maar niet kan uitbreiden. In het bestemmingsplan is ook een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor herontwikkeling naar wonen, mits er sprake is van een goede ruimtelijke inpassing en is aangetoond dat er geen milieutechnische belemmeringen meer zijn. Bij de uitwerking van het stedenbouwkundige plan voor de 2e fase van het Heycopterrein is het altijd de bedoeling geweest dat dit plan naadloos zou aansluiten bij het reeds gerealiseerde gedeelte van Parkhaven.

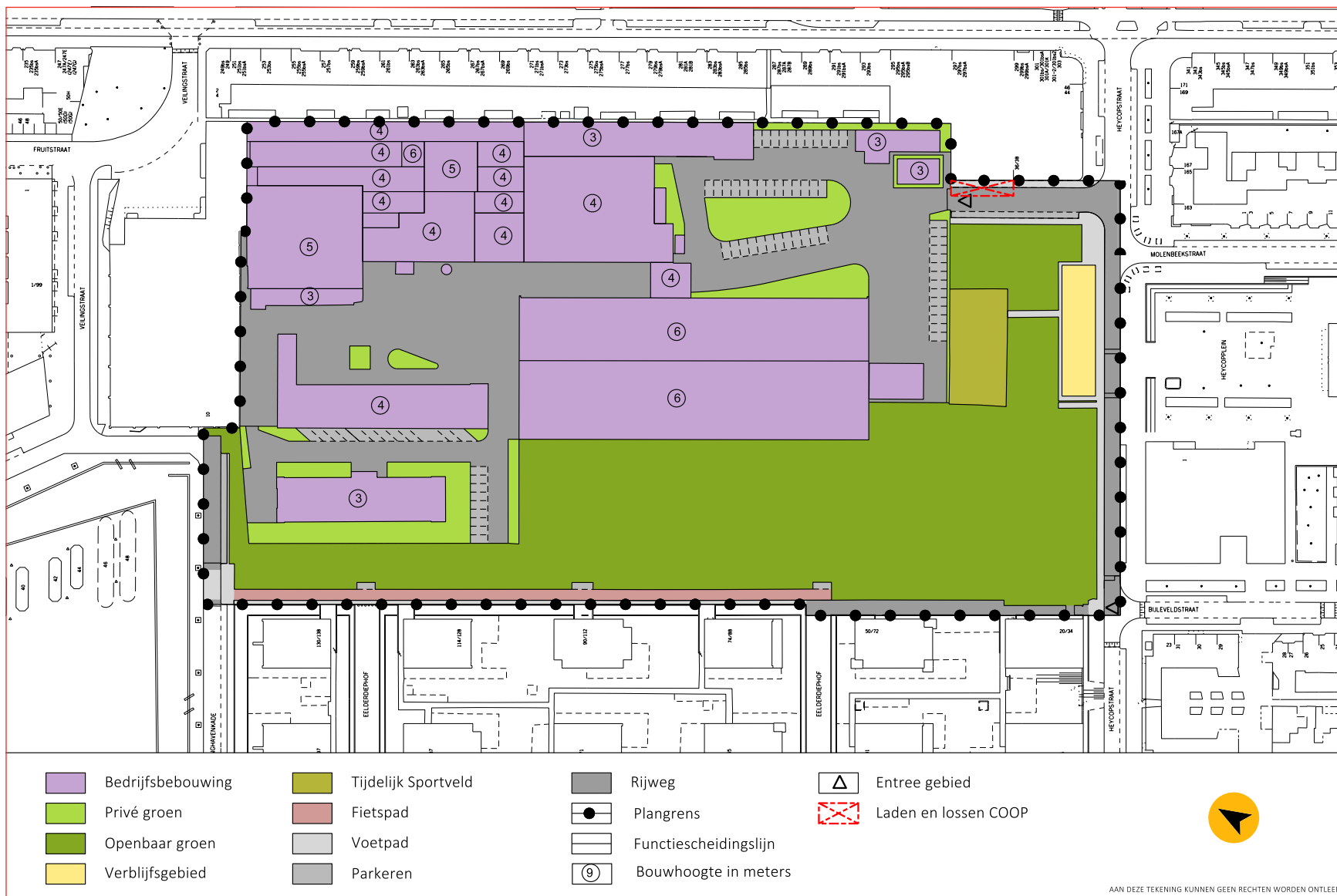
In de regels van het bestemmingsplan 'Actualisering diverse gebieden' is echter onbedoeld geen rekening gehouden met de flinke hoogteverschillen in het plangebied. Doordat dat er nog geen wegen liggen in het plandeel is het niet duidelijk van waaruit een eenduidige hoogte van de toekomstige bebouwing kan worden gemeten.

Ook de wegen rond het plangebied verschillen onderling in hoogte. Omdat de peilhoogte in het bestemmingsplan volgens de vaste Standaard is gerelateerd aan een bestaande weg of aan het aansluitende omliggende maaiveld van de bebouwing zijn er onderdelen van het bouwplan waarover discussie zou kunnen ontstaan of deze voldoen aan de hoogtematen zoals voorgescreven in de wijzigingsregels.

De enige mogelijkheid om het plan te realiseren zoals het ooit bedacht is en ook is gecommuniceerd met de buurt is door een nieuw bestemmingsplan vast te stellen waarbij het peil eenduidig wordt vastgesteld op de hoogte van het bestaande maaiveld van het gerealiseerde deel van Parkhaven.



Overzicht eigendomsverhoudingen



2.4 Ruimtelijk

Het huidige gebouw van Intertaste bestaat uit een aantal fabriekshallen, opslagruimtes en logistieke verkeersruimte.

De gebouwen zijn groot, veelal noord/zuid georiënteerd en hebben een open binnenruimte. De locatie zit deels verscholen achter de bebouwing van de Croeselaan. Vanaf de Parkhaven is de bebouwing een stuk zichtbaarder. Aan de zuidzijde van het gebouw ligt de ontsluitingsweg die verbonden is met de Heycopstraat. De erfafscheiding wordt voor een groot deel gevormd door hekwerken.

2.5 Functies

Het plangebied bestaat uit bedrijfsgebouwen waar de soepfabriek gevestigd (intertaste) is en grond van de gemeente dat deels tijdelijk in gebruik is als sport- en speelveldje. De toelevering van de Coop vindt daarnaast binnen de contouren van de plangrens plaats.

2.6 Bereikbaarheid en parkeren

De locatie heeft een aansluiting op de Heycopstraat, die het gebied verbindt met de Croeselaan. De Heycopstraat vormt in de huidige situatie tevens de ontsluiting voor langzaam verkeer. Over de Croeselaan loopt een hoofdfietsroute, een belangrijke verbinding naar station Utrecht Centraal en de daar gelegen stedelijke voorzieningen.

Het plangebied ligt gunstig ten opzichte van het openbaar vervoer: Station Utrecht Centraal (met trein-, bus- en tramvoorzieningen) ligt in de directe nabijheid (ca 1000m) van het plangebied. Daarnaast rijden er bussen op de Croeselaan. Ter hoogte van het Brederoplein en de Van der Goesstraat-Veilingstraat bevinden zich haltes in beide richtingen.

2.7 Openbare ruimte en groen

De belangrijkste openbare ruimte rond het plangebied zijn de Veilinghaven, het Heycopplein (dat ook als speelplein dienst doet), het Heycopplantsoen en de oevers langs het Meerwedekanaal.

Het gebied kent daarnaast ook veel semi openbare collectieve buitenruimte. Deze ligt zowel binnen bebouwingsblokken als tussen een meer open setting van bebouwing. Door het optillen van de semi openbare collectieve buitenruimte wordt er een natuurlijke scheiding tussen openbaar en collectief gebied benadrukt. De straten zijn gemaakt van gebakken klinkers. Er staan bomen en er is ruimte voor bezoekers parkeren. Tevens is er een grijze loper van 30x30 betontegels. In de omgeving ligt de Veilinghaven met boten en het Heycopplein met ruimte om te spelen en een groene ruimte aan het Meerwedekanaal met speelveld en zandbak met speeltoestellen.

3. Uitgangspunten

3.1 Functies

De transformatie van Parkhaven gaat in fases. Dit deel van Parkhaven biedt ruimte voor met name woningbouw. Een deel van het programma bestaat uit sociale huurwoningen. Het merendeel van de nieuwe woningen krijgt half verdiept parkeren, onder het blok. In de verdere uitwerking van het plan dient het gehele plan op een goede manier aan te sluiten op de ontwikkelingen van de Veilinghaven 2 locatie (voorheen de Bo-rent locatie).

3.2 Ruimtelijk

De locatie dient aan te sluiten en in samenhang met Parkhaven ontworpen te worden. Het plan uit 1997 en het Voorlopig Ontwerp van de buitenruimte is daarbij een belangrijk uitgangspunt.

Het kwaliteitsniveau van het al gerealiseerde deel van Parkhaven ligt hoog. Dit zit hem in de zorgvuldigheid waarmee architectuur, volumes, materiaalgebruik en groen vorm gegeven is en tezamen een eenheid vormt. De nieuw te bouwen gebouwen en buitenruimte dient hetzelfde kwaliteitsniveau te hebben of beter. De architectuur zal getoetst worden door Welstand.

De ruimtelijke structuur waar dit plangebied toe behoort valt op te delen in twee eenheden, het meer oostelijke deel (zone A) en het meer westelijke deel (zone B) met daartussen in een nieuw aan te leggen straat (de “statige laan”).



Afbeelding:
Ruimtelijke structuur

Oostelijk deel zone A:

Om eenheid te behouden binnen het plan is het uitgangspunt dat het oostelijk deel van het plangebied in bouwhoogte en massa aansluit bij de al gebouwde woningen langs de veilinghavenkade (5 lagen) en de samengestelde blokken aan de Voorsterbeeklaan. Wat betreft de architectuur past de architectuur beter bij de Voorsterbeeklaan.

Uitgangspunten:

Massa,

Bouwhoogte aan de nieuwe straat van de drie blokken is maximaal 5 lagen plat afgedekt met daaronder een grotendeels verdiepte parkeergarage conform het stedenbouwkundig plan uit 1997 waarbij aangegeven is dat deze bebouwing 1 laag hoger is dan de naastgelegen villa's (hoogte is ten opzichte van de Voorsterbeeklaan gelegen aan de Veilinghaven);

Architectuur (twee noordelijke blokken),

- Rode baksteen;
- Gebruik van witte, grijze of zwarte raamlijsten (of wanneer gewenst een combinatie van deze);
- Differentiatie binnen het verticale vlak
- Geen geaccentueerde dakrand;
- Balkons zijn zo ontworpen dat ze het straatbeeld niet domineren;

Oriëntatie,

- De twee noordelijke bouwblokken aan de nieuwe straat kennen een dubbele oriëntatie. Zij zijn zowel gericht op de nieuwe straat als op de collectieve buitenruimte aan de binnenzijde van het blok;
- Het blok aan de zuidzijde aan de Heycopstraat kent een dubbele oriëntatie. Deze is zowel gericht op de Heycopstraat als op de nieuwe straat en kent aan beide zijde een zorgvuldig vormgegeven voorzijde;

(verhoogde)Plint,

- Leefruimtes en zo veel mogelijk te openen deuren aan de straat. De gevel aan de straat heeft een open karakter;
- Een intermediaire zone aan de nieuwe straat, zorgt voor een aangepaste overgang tussen privé en openbaar;
- Deze intermediaire zone heeft over de gehele lengte van de bouwblokken een zelfde maat;

Buitenruimte

- Bergingen en technische installaties worden in de hoofdmassa van de bebouwing opgelost;
- Nutskasten, dienen in de hoofdmassa opgelost te worden. Indien dit niet mogelijk is zal in overleg met de afdeling stedenbouw van de gemeente Utrecht een andere oplossing gezocht worden passend bij het plan.

-binnenterrein boven parkeergarage en op het terrein daarachter

- Het collectieve dek boven de parkeergarage heeft een open en groene uitstraling;
- Het dek is (semi) openbaar toegankelijk en er loopt een overzichtelijke looproute van minimaal 2 meter breed;
- Gebouw gebonden buitenruimte deint in relatie tot de collectieve buitenruimte verder uitgewerkt te worden. Het collectieve gebruik is daarbij een belangrijk uitgangspunt.
- Eventuele hekwerken langs ventilatie gaten zijn transparant en in het ontwerp van het dek meegenomen;
- Erfafscheidingen zijn onderdeel van het ontwerp van het collectieve dek;
- Het blok op de hoek Heycopstraat/ nieuwe straat dient op een goede en overzichtelijke manier verbonden te zijn met de collectieve ruimte achter het blok aan de nieuwe straat.

-terrein achter zuidelijk blok Heycopstraat/nieuwe straat

- Het openbare binnenterrein op maaiveld wordt vormgeven als een besloten ruimte.
- De ruimte dient naast verkeersruimte een aangename groene ruimte te zijn voor de naastgelegen woningen. De aangrenzende bebouwing kan hier aan bijdragen door de gevel tussen de begane grond van het gebouw en deze buitenruimte transparant vorm te geven.
- Er dient voldoende ruimte voor de Coop zijn om te laden en lossen;
- Erfafscheidingen zijn onderdeel van het ontwerp van de buitenruimte;

nieuwe straat

- De erfafscheiding van de intermediare zone heeft een robuust en groen karakter. Het beheer van deze afscheiding dient meegenomen te worden in het beheer van de VVE;

Routes/ontsluiting,

- Het binnenterrein is onderdeel van een fijnmazig netwerk voor voetgangers (met aansluitingen op de nieuw aan te leggen straat) en in de noordelijke richting via de Veilinghaven 2 locatie (voorheen de Bo-rent locatie), naar de Croeselaan);
- De entree parkeervoorziening nabij de Heycopstraat;

Westelijk deel zone B:

Uitgangspunt is dat het westelijk deel van het plangebied vanaf de nieuwe straat tot de bestaande urban villa's stedenbouwkundig, architectonisch en landschappelijk dient aan te sluiten bij het open en groene karakter van deze urban villa's.

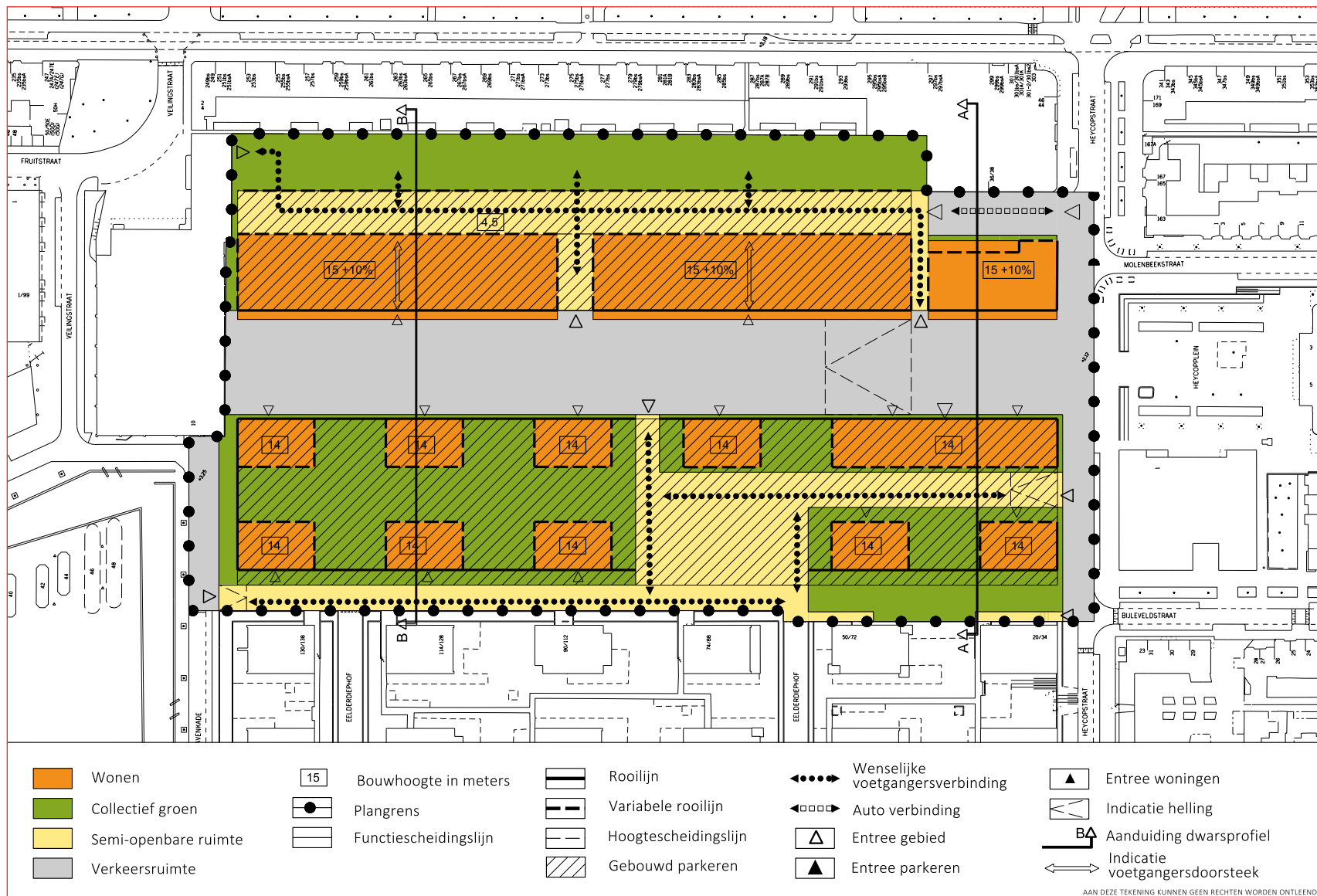
Uitgangspunten:

Massa,

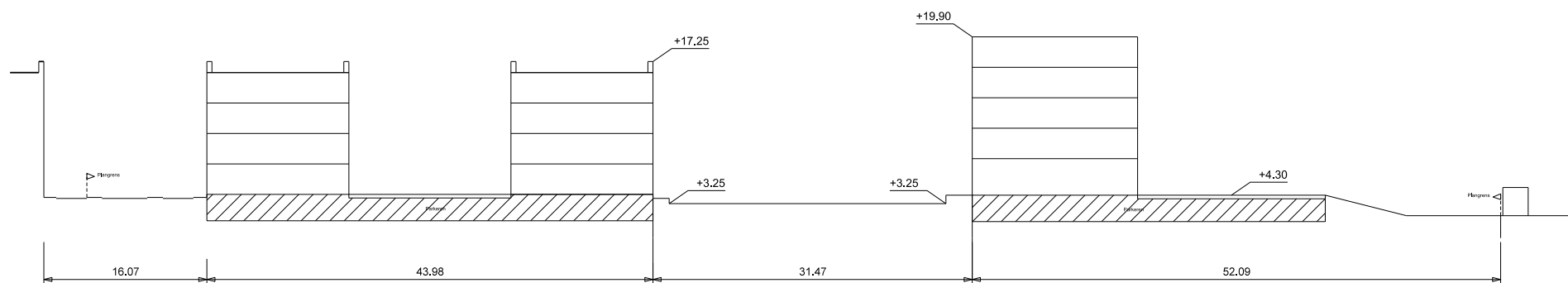
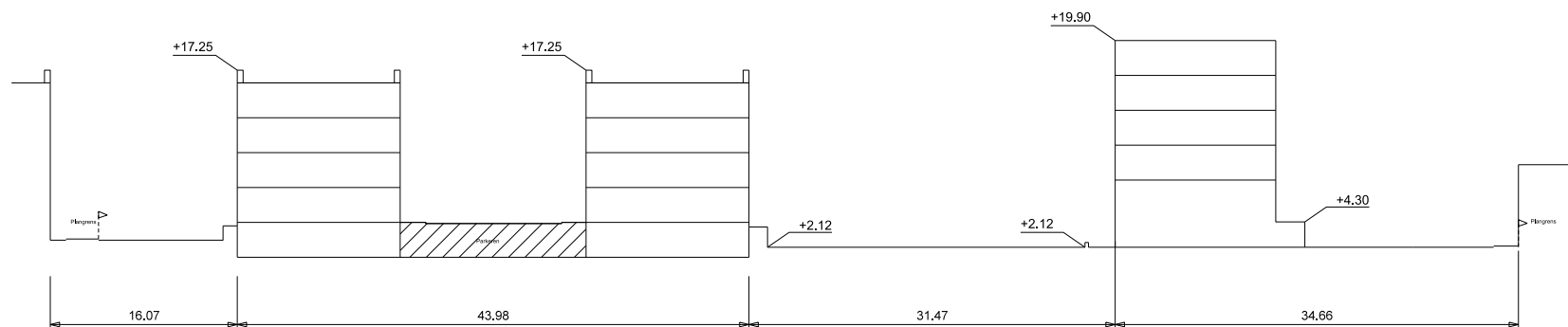
- De bebouwing zijn als losse blokken in de ruimte geplaatst;
- Bouwhoogte, sluit aan bij de andere villa's; ten opzicht van de Voorstebeeklaan (veilinghaven kant) 4 lagen plat afgedekt met daaronder een grotendeels verdiepte (parkeer)laag;
- Op de hoek met het Heycopplein zijn twee blokken samengesmeden tot 1 langwerpig blok. Dit zat al in het oorspronkelijke plan uit 1997. Hierdoor krijgt de nieuwe straat richting het Heycopplein een betere beeindiging. Ook kan het entree voor het parkeren op een passende manier opgelost worden;

Architectuur,

- Gelijkwaardige rode baksteen als bij de al aanwezige villa's;
- Verfijnde ranke kozijndetaillering in een neutrale kleurstelling;
- Bellenplateau's zijn meegenomen in het ontwerp van het gebouw;
- Verhoogde dakrand in lijn met de al aanwezige villa's;
- Afwisseling binnen het schaakpatroon(zie pagina 23 voor uitleg schaakpatroon) wordt gezocht tussen horizontale gemetselde banden met verspringende ramen en verticale gemetselde banen met ramen in 1 lijn en balkons die gedeeltelijk buiten het hoofdvolume vallen;
- De balkons zijn onderdeel van het volume en vallen (gedeeltelijk) binnen het hoofdvolume. De afscheidingen van de balkons zijn zorgvuldig vormgegeven en vormen een eenheid met de rest van de bebouwing;



Uitgangspuntenkaart



Voor de locatie van de profielen,
zie de Uitgangspuntenkaart op pagina 14
Aan deze tekening kunnen geen rechten ontleend worden.

Oriëntatie

- De bouwblokken kennen een alzijdige oriëntatie. De hoofdentree ligt dan wel aan de nieuwe straat ofwel aan het semi openbare terrein;
- Verbijzondering aan de veilinghaven, de bovenste laag en het balkon op de 1e zijn onderdeel van het gehele gebouw. Eventuele balkons op de 2e verdieping zijn terughoudend en transparant vormgegeven, de gevels van de 1e en 2e sluiten op elkaar aan.
- Verbijzondering aan de Heycopstraat, door het toevoegen van een souterrain/ half verdiepte laag;

Buitenruimte

- De buitenruimte van de bestaande en de nieuwe villa's ligt verhoogd waardoor de grens tussen openbaar en semi-openbare ruimte wordt gemarkeerd. Het geheel wordt omkaderd door een in gelijkwaardige (rode) baksteen gemetselde plantenbak;
- De nieuwe buitenruimte krijgt dezelfde inrichting principes als het reeds gebouwde deel. Dat betekent dezelfde of gelijkwaardige, passende materialisering, meubilair en beplanting;
- Erfafscheidingen worden zo veel mogelijk vermeden daar waar deze wel wenselijk is de erfafscheiding meenemen in het ontwerp van de buitenruimte;
- Er ligt een kwalitatief hoogwaardige leeflaag waar bomen, planten en gras voor een groene uitstraling zorgen;
- Bergingen en technische installaties worden in de hoofdmassa van de bebouwing opgelost;
- Nutskasten dienen in de hoofdmassa opgelost te worden. Indien dit niet mogelijk is zal in overleg met de afdeling stedenbouw van de gemeente Utrecht een andere oplossing gezocht worden passend bij het plan.

Routes/ontsluiting,

- Het gebied is onderdeel van een fijnmazig netwerk voor voetgangers waarbij de routes niet als 1 recht doorlopende lijn ontworpen zijn;
- De entree parkeervoorziening komt aan de nieuwe straat te liggen;

3.3 Verkeer en parkeren

Het plan moet voldoen aan (of onderbouwd afwijken van) de tien punten van het mobiliteitsplan Utrecht 2025; Slimme Routes, Slim Regelen, Slim Bestemmen (zoals nader uitgewerkt in paragraaf 5.3 van dit mobiliteitsplan).

Verkeer

Uitgangspunten fietsers

Het fietsverkeer tussen de Dichterswijk en het plangebied wordt primair ontsloten:

1. Via de Heycopstraat, waar ook de auto-ontsluiting ligt;
2. Via de Veilinghavenstraat/Veilinghavenkade;

Het gaat hierbij om gemengd gebruik van de straten, dus samen met het autoverkeer.

Uitgangspunten Voetgangers

Voetgangersverbindingen sluiten aan op bestaande voetgangersverbindingen in de Dichterswijk. Voetgangersverbindingen verbinden belangrijke bestemmingen in de omgeving zoals basisscholen, winkels en het stationsgebied.

De routes zijn aantrekkelijk. Door rekening te houden met sociale veiligheid, bezonning en materiaalgebruik. Verder uit te werken in het planproces.

Het gebied is goed toegankelijk voor mensen met een beperking, conform Agenda 22 en de relevante CROW-richtlijnen. De ontwikkelaar dient dit onderdeel in de verdere planontwikkeling inzichtelijk te maken.

Openbaar vervoer

Het plan zorgt voor een zo direct en comfortabel mogelijke verbinding met de bestaande bushaltes op de Croeselaan.

Uitgangspunten auto ontsluiting

Wegen in het plan die toegankelijk zijn voor autoverkeer worden zo smal mogelijk gemaakt.

Om te voorkomen dat de snelheden te hoog worden dienen lange rechtstanden te worden voorkomen (maximaal 100 m).

Als hier wel sprake van is dienen snelheidsremmende voorzieningen (zoals drempels) worden aangebracht.

Door het parkeren van bewoners half verdiept te realiseren is de auto zo min mogelijk in het straatbeeld aanwezig.

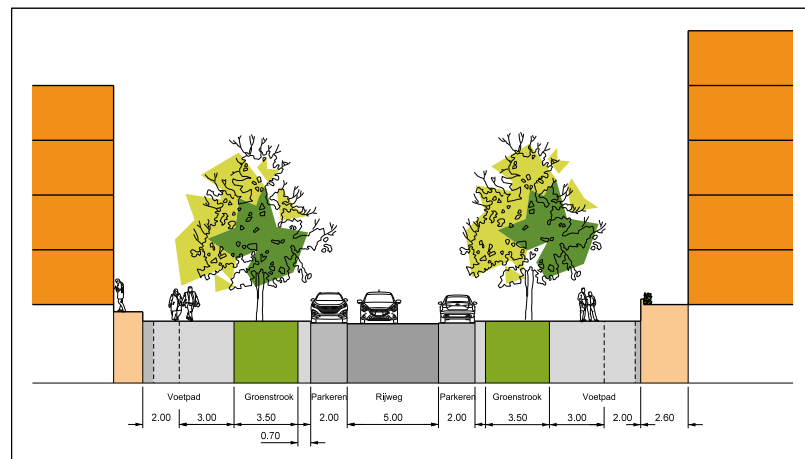
Voor alle wegen binnen het plangebied geldt een 30 km/uur regime;

De inrichtingsprincipes van Duurzaam Veilig worden toegepast (bijvoorbeeld snelheidsbeperkende maatregelen);

Er zijn geen bijzondere voorrangmaatregelen, het verblijfskarakter is primair;

Bij de uitwerking moet de ontwikkelaar/belegger rekening houden met omliggende scholen en de verkeersbewegingen die dat met zich mee brengt (halen en brengen van kinderen met fiets en auto). Specifieke aandacht is daarbij nodig voor de voorgenomen uitgang van de parkeergarage aan de Heycopstraat.

Met het oog op huisvuilinzameling, verhuizen, bevoorrading etc. is het in het gebied noodzakelijk dat de (weg)profielen voldoende ruimte bieden voor dit incidentele vervoer. Ook vergt bij de uitwerkingen het laden en lossen van de nabij gelegen supermarkt (Coop) een goede inpassing.



Principe profiel
(maatvoering indicatief)

De haalbaarheid van het plan moet worden aangetoond door middel van doorrekening met het VRU 3.3 verkeersmodel (of op dat moment geldende model) en met het model dat voor de MER Het Nieuwe Centrum wordt gebruikt. Hierbij zal specifiek gekeken worden naar de omgeving Croeselaan/ van Zijstweg (maximum capaciteit qua mobiliteit).

De daadwerkelijk door het stedenbouwkundig plan ontstane verkeersgeneratie wordt berekend aan de hand van de CROW-kentallen voor verkeersgeneratie. Gezien de ligging van het plangebied wordt uitgegaan van de kentallen behorend bij een centrumgebied in een zeer sterk stedelijke omgeving.

Parkeren

De Nota Stallen en Parkeren (2013) is van toepassing voor deze planontwikkeling. Het plangebied ligt in de zone B2 "Stedelijk zonder betaald parkeren". Het minimaal benodigd totaal aantal parkeerplaatsen dient binnen de plangrenzen gerealiseerd te worden.

Het parkeren voor de nieuwe bewoners wordt in parkeergarages opgelost. Bezoekers parkeren wordt grotendeels (ca. 74 plekken), als parkeren langs de openbare straat opgelost. Voor de overige bezoekersparkeerplaatsen (ca. 25 plekken) zal onderzocht worden of deze gerealiseerd kunnen worden in de Openbare Ruimte. Indien de ontwikkelaar en/of de Gemeente concluderen dat realisatie van deze bezoekers parkeerplaatsen (ca. 25 plekken) niet mogelijk is, dient de ontwikkelaar deze parkeerplaatsen in de twee half verdiepte parkeerruimtes te realiseren.

Tijdens de verdere planuitwerking dient een parkeerbalans opgesteld te worden op basis van de nota Stallen en Parkeren.

Uitgangspunten Fietsenstallingen

Voor het fietsparkeren is tevens De Nota Stallen en Parkeren (2013) van de gemeente Utrecht van toepassing op deze planontwikkeling.

3.4 Openbare ruimte

De nieuwe straat/laan

Er ligt een VO inrichtingsplan van Quadrant (zie bijlage) die als uitgangspunt gebruikt wordt.

-Openbare ruimte dient in samenspraak met de gemeente verder te worden uitgewerkt in een inrichtingsplan. Hierbij gelden de eisen van de gemeente welke zijn vastgesteld in de kadernota openbare ruimte en het onderliggende HIOR (handboek inrichting openbare ruimte) en het handboek straatmeubilair. Wanneer de Veilinghaven 2 locatie (voorheen de Bo-rent locatie) nog niet ontwikkeld is dienen er in de nieuwe straat voldoende mogelijkheden te zijn.

Belangrijke ruimtelijke uitgangspunten:

- Aansluiten bij hoogwaardige inrichting die nu al aanwezig is in Parkhaven;
- De bomen zijn in een lijn geplaatst, van de 1e orde en breed uitgroeiend, stamomtrek van minimaal 25 cm, niet meer dan 2 verschillende soorten bomen, evenwichtig verdeeld over de laan;
- Toevoegen van groen door het aanbrengen van groene vakken/stroken met bodem bedekkers;
- De stoep biedt ruimte voor verblijven en spelen ;
- Toevoegen langspaarkeerplekken voor bezoekers van de Nieuwe bebouwing;
- Voldoende fietsnietjes voor bezoekers;
- Aan beide zijde van de laan is de voor het gebied kenmerkende loper met 30x 30 beton tegels terug te vinden;
- Gebruik dezelfde klinker en materialisatie als in de rest van Parkhaven;
- Gebruik dezelfde verlichtingsmasten als bij de al aangelegde straten in Parkhaven;

Spelen

Het plan dient te voldoen aan de vastgestelde Nota speelruimte Utrecht.

Water

- Het hemelwater van de gebouwen en de openbare ruimte wordt bij voorkeur geïnfiltreed op locatie en in tweede instantie rechtstreeks via hwa riolering afgevoerd naar oppervlakte water.
- Er dient aan de eisen van de Keur van Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden te worden voldoen waarbij bij een toename van verharding van 500 m2 er extra maatregelen dienen toegepast te worden.

Ecologie

Er dient aan de Wet Natuurbescherming te worden voldaan.

Bomen

Zo veel mogelijk bomen behouden. Wanneer dit niet mogelijk blijkt deze bomen verplaatsen pas in de laatste instantie dienen ze gekapt te worden. Deze gekapte bomen moeten binnen het plangebied gecompenseerd worden.

3.5 Duurzame en gezonde verstedelijking

Vanuit een gezondheidsperspectief kan vanuit drie invalshoeken gewerkt aan ruimtelijke plannen. Het is belangrijk om de druk op gezondheid zo laag mogelijk houden, dit kan door te zorgen voor goede luchtkwaliteit en een lage geluidsbelasting. De geluidsrapporten en de onderzoeken naar de luchtkwaliteit zullen moeten aantonen welke ambities er gehaald kunnen worden op deze locatie. Daarnaast moet de inrichting van de leefomgeving bijdragen aan het welbevinden van de bewoners en gebruikers. Het gaat er dan om of de omgeving levendig, afwisselend en (sociaal) veilig is ingericht. Is er bijvoorbeeld voldoende bereikbaar, aantrekkelijk en bruikbaar groen? In het plangebied wordt groen toegevoegd wat hieraan bijdraagt. Ook moet de leefomgeving uitnodigen tot gezond gedrag, dit kan door ervoor te zorgen dat mensen elkaar ontmoeten en dat er de mogelijkheid is om te spelen en bewegen. In dit plangebied zijn er op verschillende plekken mogelijkheden tot ontmoeting, daarnaast zorgen de langzaamverkeersverbindingen voor het gemakkelijk maken van beweging.

Voor duurzaamheid en gezondheid gelden de volgende uitgangspunten, in hoofdstuk 5 vindt u een nadere toelichting daarop.

Energie

Utrecht wil zo snel mogelijk klimaatneutraal zijn. In de warmtevisie zijn hiervoor de beleidsregels vastgelegd (Visie warmtevoorziening Utrecht). Voorwaarden die hieruit voortkomen voor Heycop zijn:

- Er wordt geen aardgas toegepast;
- De gebouwen worden voorzien van een lage temperatuur warmteafgiftesysteem;
- De ontwikkelaar zal woningen realiseren met een EPC-score van 0,2 of lager/ beter, waarbij Ontwikkelaar bij de verdere planuitvoering de haalbaarheid zal onderzoeken van de verdergaande verduurzamingsambitie van de Gemeente, zijnde BENG, energie neutrale of zelf nul-op-de-meter woningen. Indien het (toekomstig) bouwbesluit uitgaat van een lagere EPC dan zal de ontwikkelaar daar aan voldoen.

Duurzaamheid

Naast de energieambitie gelden de volgende uitgangspunten voor duurzaamheid:

- De integrale duurzame kwaliteit van de woningen wordt onderbouwd met GPR Gebouw of een gelijkwaardig instrument, waarbij gestreefd wordt naar een gemiddelde score van het plan van minimaal GPR = 8,0;
- Circulair bouwen is de norm in Utrecht. In de volgende planfase wordt uitgewerkt hoe deze ambitie voor Heycop wordt vormgegeven. Daarbij wordt in ieder geval de haalbaarheid van de volgende maatregelen onderzocht: flexibiliteit en toekomstige aanpasbaarheid, door het toepassen van een grotere vrije overspanning tussen 2 steunpunten bij dak en vloer ontstaan flexibel in te delen ruimtes. In de openbare ruimte alleen verharding als het nodig is en bij voorkeur waterpasserend uitgevoerd met hergebruikt puin van de sloop als onderverharding. Een gesloten grondbalans. Hoogwaardig hergebruik van materialen uit het te slopen gebouw en toepassen van milieuvriendelijke, biobased en hergebruikte materialen/producten in de nieuwbouw

- Het terrein zal een klimaatbestendige inrichting krijgen. Dit houdt in dat waar mogelijk water geïnfiltreerd wordt op locatie en pas in tweede instantie zal worden afgevoerd. De omgeving moet zo min mogelijk worden belast door de versnelde afvoer van de nieuwe ontwikkellocatie, om zo het hele peilgebied klimaatrobuuster te maken. Klimaatbestendig voor de toekomst betekent dat er bij een neerslag van 80 mm per uur geen overlast in de vorm van schade mag optreden
- Klimaatrobuust betekent ook minder hittestress, door meer lokale verdamping. Vegetatiedaken zijn een van de mogelijkheden om hemelwater vast te houden binnen het gebied

4. Onderbouwing

4.1 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Utrecht

De structuurvisie Utrecht 2015 – 2030 is vastgesteld door de Raad in 2004.

Het plangebied is in de Structuurvisie aangeduid als een ‘Stedelijk en groenstedelijk woonmilieu’. Karakteristieken van dit milieu zijn:

- Functionele opbouw: Lage graad van functiemening met accent op rustig wonen in een stedelijke omgeving
- Ruimtelijke structuur: de structuur van de woningvoorraad wat betreft type woningen, stapelingvorm en verkalvingstructuur verschilt per wijk, afhankelijk van de bouwperiode. Herstructurering vindt plaats met de oorspronkelijke maat en schaal als uitgangspunt.
- Openbare ruimte: voornamelijk woonstraten en woonerven. Het openbaar groen is geclusterd in parken en plantsoenen en/of langs de randen van de buurt en wijk, langs infrastructuur en waterstructuren.
- Infrastructuur: de buurten en wijken worden ontsloten door stedelijke autowegen. De (H)OV-bereikbaarheid verschilt per wijk. De wijken zijn ontsloten door een fijnmazig netwerk van fietsverbindingen.

Ruimtelijke strategie Utrecht (2016)

Utrecht is één van de snelst groeiende steden van Nederland in één van de meest competitieve regio's van Europa. De uitdaging voor Utrecht is om te groeien en tegelijkertijd de leefkwaliteit te behouden en te versterken. Utrecht ziet gezond stedelijk leven als motor voor duurzaam ontwikkelen. In de Ruimtelijke Strategie 2016 wordt de keuze gemaakt om groei op te vangen door inbreiding. Utrecht is een compacte, overzichtelijke stad van een menselijke maat, deze bestaande kwaliteiten worden gehandhaafd en versterkt in nieuwe ontwikkelingen. De ontwikkeling van het nieuwe centrum, dat samen met de historische binnenstad het vergrote centrum vormt, past hier naadloos in. Parkhaven valt binnen dit nieuwe centrum en leent zich voor het toevoegen van woningbouw.

Gezonde duurzame verstedelijking

In de ‘Visie warmtevoorziening Utrecht’ is vastgelegd hoe Utrecht wil transformeren naar een klimaatneutrale stad zonder gebruik van aardgas. Voor nieuwbouw is het beleid: “Utrecht realiseert klimaatneutrale nieuwbouwwijk-

ken door in alle nieuwbouwontwikkelingen, waar een alternatief beschikbaar is, geen aardgasleidingen meer aan te leggen en de toepassing van efficiënte lage-temperatuuroplossingen in de gebouwen te stimuleren.”

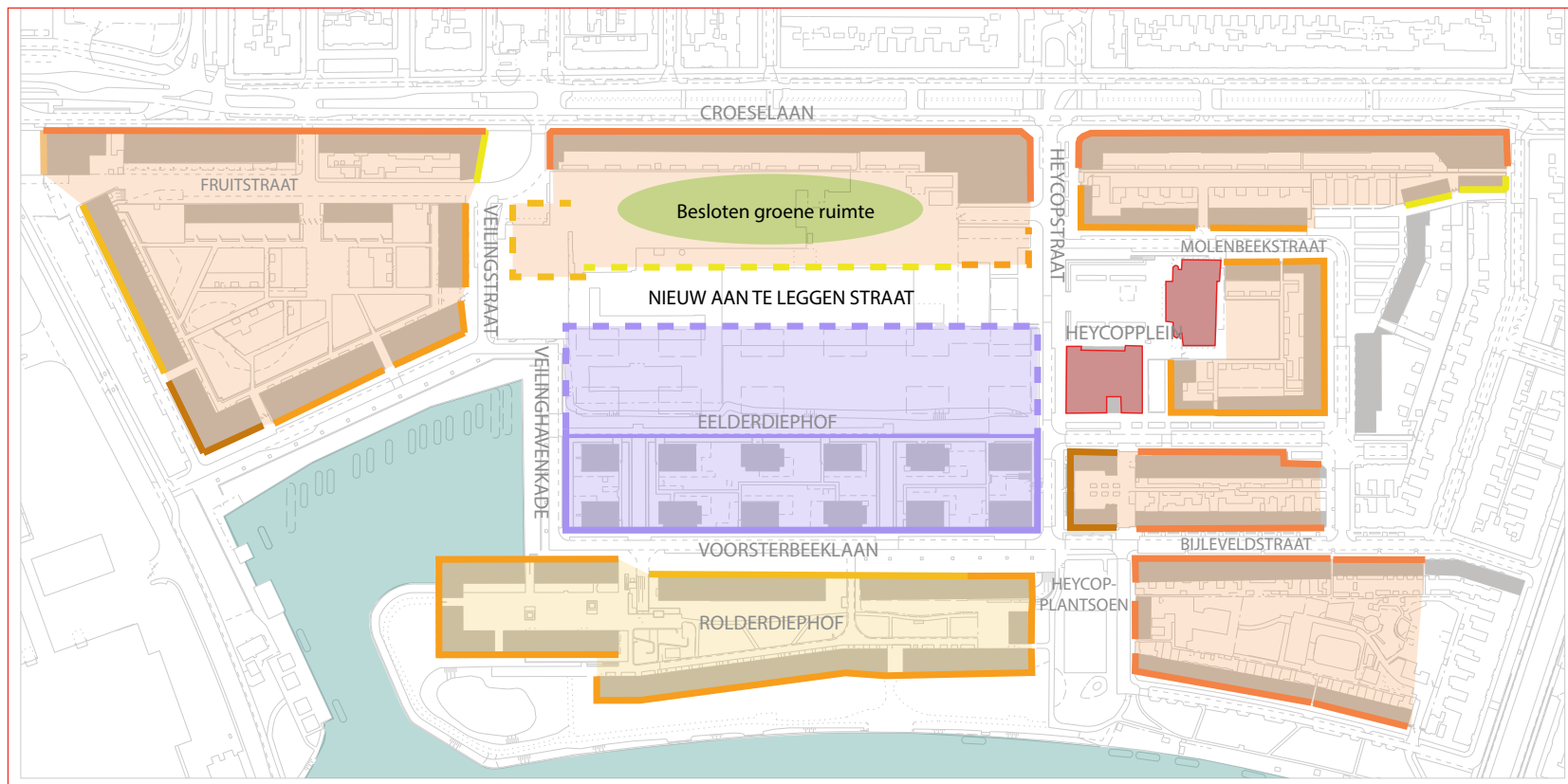
Op 8 december 2016 nam de Raad bij de behandeling van de nieuwe Ruimtelijke Strategie ‘Utrecht kiest voor gezonde groei’ de motie Circulair Bouwen (252) aan, die uitsprekt dat “circulair bouwen in Utrecht de norm moet zijn”.

Stedenbouwkundig plan Parkhaven, 1997

Dit plan wordt gekenmerkt door semi gesloten bouwblokken rond een open veld met stadsvilla's. Door het parkeren onder te brengen in half verdiepte parkeergarages, is het mogelijk geworden een groen woon- gebied in hoge dichtheid te realiseren. Door het slim spelen met niveauverschillen wordt scheiding tussen openbaar/ semi openbaar en privé op een open aangename manier vorm gegeven. Het geheel heeft een hoog kwaliteitsniveau dit zie je terug in materiaalgebruik, detaillering en een goede stevige leeflaag. De meer gesloten bouwblokken worden ontsloten via een hof. Deze zijn vijf lagen op een half verdiepte parkeerbak. Het centraal gelegen binnenterrein met de stads villa's wordt gekenmerkt door geterrasseerde semi toegankelijke groenstructuur waarbij de woonblokken zowel aan de straatzijde als door een meer openbaar binnenpad ontsloten worden. Het geheel kent een duidelijke eenheid. Deze eenheid wordt bereikt door de eenduidige manier waarop de villa's vorm gegeven en in een schaakbord patroon geplaatst zijn. Het geheel wordt omkaderd door een muur die tevens als plantenbak dient. De muurtjes, traptreden, paden en plantenbakken zijn uitgevoerd in dezelfde steen als de gevels. De woningbouw is 4 lagen plat afgedekt met daaronder half verdiept parkeren.

4.2 Functies

Het plan betreft de realisatie van ongeveer ca 395 woningen. Daarvan komen er ca 79 woningen in de sociale huursector (20% van het totaal) en ca 65 woningen (16,5%) in de huur categorie van 711-950 euro per maand. De overige ca 251 woningen komen in de dure huursector (meer dan 950 euro per maand).



(semi-) gesloten bouwblokken



Open veld met urban villa's, 1 herkenbare architectuur



Verschillende architectonsiche uitwerking binnen het thema (semi-)gesloten bouwblok

Stedenbouwkundig concept

Sociale huur

Er is een groot tekort aan sociale huurwoningen in Utrecht: in de laatste gemeentelijke woonvisie is dat berekend op bijna 4.000 woningen. De 79 sociale huurwoningen dienen voldoende woonkwaliteit te hebben en zullen te koop worden aangeboden aan een corporatie.

Middeldure huur

Het vastgestelde startdocument van dit project is van voor de vaststelling van het actieplan middenhuur. De 65 middeldure huurwoningen wijken hier van af, maar wel in beperkte mate. De woningen vallen in het prijssegment van 759-950 euro (prijsspeil 2017) en hebben een oppervlakte van 49m². Daarnaast is de belegger voornemens de woningen gedurende 20 jaar als zodanig te exploiteren, geven zij bij verhuur voorrang aan kandidaat huurders welke een sociale huurwoning achter laten (deze kandidaten dienen te voldoen aan de criteria welke Belegger normaliter aan haar huurders stelt) en zal de gemiddelde aanvangshuur maximaal €850 bedragen (prijsspeil 1 januari 2017).

Via het Actieplan Middeldure Huur stimuleert de gemeente het aanbod middeldure huurwoningen (tot € 950,-). Op dit moment valt 8% van het woningaanbod in Utrecht in dit segment, terwijl de vraag groter is door de structurele verhoogde instroom van jonge huishoudens en veranderingen in de samenleving (zoals andere samenlevingsvormen, flexibiliteit). De verwachting is dat de komende 10 jaar de vraag naar dit type huurwoning zal uitkomen tussen de 1.700 en 2.700 woningen per jaar. Voordelen van het vergroten van het aanbod in dit segment zijn dat de druk op de sociale huurmarkt vermindert (doordat bepaalde groepen dit segment 'overslaan'), afgestudeerden blijven voor de stad behouden en er ontstaan kansen voor ouderen die hun koopwoning willen verruilen voor een huurwoning.

4.3 Ruimtelijk

Stedenbouwkundig concept

De opgave voor het project Heycop is om een van de laatste fabriekslocaties in Utrecht te transformeren naar een stukje stadswijk passend binnen de al

getransformeerde delen van Parkhaven. De locatie dient aan te sluiten en in samenhang met Parkhaven ontworpen te worden. Het plan uit 1997 en het VO van de buitenruimte is daarbij een belangrijk uitgangspunt. Deze bouwenvelop is dus zo veel mogelijk een uitwerking van het plan uit 1997. Wel houdt het rekening met huidige beleidskaders en eventuele nieuwe inzichten.

Het kwaliteitsniveau van het al gerealiseerde deel van Parkhaven ligt hoog. Dit zit hem in de zorgvuldigheid waarmee architectuur, volumes, materiaalgebruik en groen vorm gegeven is en tezamen een eenheid vormt. De nieuw te bouwen gebouwen en buitenruimte dient hetzelfde kwaliteitsniveau en gelijkwaardige materialisatie te hebben of beter.

Het gebied valt in 2 delen op te delen met daartussen in een laan die door zijn breedte en plaatsing van bomen als statige lijn richting het oude veilinggebouw gezien kan worden. Er is ruimte op de stoep om te spelen en te zitten en er is een duidelijke interactie met de aangelegene woningen. Aan de oostelijke kant ligt een bouwblok met kenmerken van een (semi) gesloten bouwblok. Aan de westzijde ligt een "open" veld met stadse "villa's". (zie kaartje stedenbouwkundig concept.)

Afbeelding: Zonering



Bebouwing aan de
Voorsterbeeklaan



Oostelijk deel zone A:

Volume

Om eenheid te behouden binnen het plan is het uitgangspunt dat het oostelijk deel(zone A) van het plangebied in bouwhoogte en massa aansluit bij de al gebouwde woningen langs de veilinghavenkade en de samengestelde blokken aan de Voorsterbeeklaan.

Architectuur

De architectuur sluit het beste aan bij de samengestelde blokken aan de Voorsterbeeklaan. (zie afbeelding). Deze worden gekenmerkt door rode baksteen, een combinatie van witte, grijze of zwarte raamlijsten, en hebben een differentiatie binnen het verticale vlak, zijn plat afgedekt en kennen geen dakrand. De balkons zijn zo ontworpen dat ze niet (zoals bij de veilinghaven) het straatbeeld domineren.

De structuur kent een flinke lengte. Om deze lengte enigszins te breken is het net als bij de Voorsterbeeklaan belangrijk om differentiatie binnen de eenheid van het semi-gesloten bouwblok aan te brengen. Het meest zuidelijke blok dient binnen de gestelde uitgangspunten een andere architectonische uitwerking te krijgen dan de meer noordelijke blokken.

Buitenruimte

Het gehele blok heeft kenmerken van een gesloten bouwblok. Aan de binnenzijde ligt een besloten groene ruimte. Deze ruimte is onderdeel van het fijnmazig netwerk. Het is belangrijk dat deze ruimte een aangename en veilige ruimte is om door te lopen en te verblijven. Een heldere stedenbouwkundige opzet, waar onduidelijk en kleine hoekjes vermeden worden, sociale controle plaats vindt door zo veel mogelijk leefruimtes aan een collectieve ruimte te situeren en eventuele dichte muren te beperken en prive ruimtes klein te houden zorgen voor een sociaal veilig binnenterrein. In de VVE's en/of beheer contracten wordt het behoud van deze binnentuinen in een daarbij passend beheer beleid opgenomen. De ruimte achter de woningen die aan de Heycopstraat liggen is onderdeel van de binnenruimte van het gehele bouwblok. Deze dient als zodanig vorm gegeven te worden. De ruimte dient daarnaast overzichtelijk en veilig te worden vormgegeven. Hierbij moet gekeken worden of het laden en lossen van de COOP, mogelijke ingangen van aangrenzende panden en de huidige parkeerplekken goed ingepast kunnen worden.

Westelijk deel zone B:

Volume

De nieuw te bouwen blokken dienen in positie en volume aan te sluiten bij de al aanwezige villa's. Deze zijn 4 lagen, plat afgedekt met daaronder parkeren. Deze villa's staan in een grit, in de vorm van een schaakbordpatroon, waarbij gevelpatronen elkaar afwisselen. De buitenruimte is onderdeel van het volume. Zowel aan de Veilinghavenkade als de Heycopstraat is ruimte voor verbijzondering. Aan de Veilinghavenkade heeft het blok een open-gewerkt karakter. Aan de Heycopstraat loopt het volume door in de muur die het geheel omkaderd. In deze muur is een souterrain/extra bouwlaag gemaakt.

Architectuur

De architectuur dient aan te sluiten bij het hoge kwaliteitsniveau van de al aanwezige bouwblokken. Het geheel heeft een klassieke chique uitstraling. De materialisering wordt gekenmerkt door het gebruik gelijkwaardige type rode gemetselde baksteen. De kozijnen en bellenplateau's zijn in dezelfde neutrale kleurstelling.

De Dakrand is door zijn breedte een belangrijk kenmerk die het volume een stevige beëindiging geeft. Afwisseling binnen het schaakpatroon wordt gezocht tussen horizontale gemetselde banden met verspringende ramen en verticale gemetselde banen met ramen in 1 lijn en balkons die gedeeltelijk buiten het hoofdvolume vallen.

Het geheel wordt omkaderd door in dezelfde of een gelijkwaardige baksteen gemetselde plantenbak. Die tevens als overgang dient tussen privé een openbaar.

Buitenruimte

De (binnen)tuin dienen aan te sluiten bij de al aanwezige (binnen) tuin en dient conform deze tuin in een hoogwaardig niveau vorm te worden gegeven. De leeflaag is voldoende om de kenmerkende plantenbakken te maken met bomen. De bomen passen bij de al geplaatste bomen binnen de ruimte tussen de blokken. Traptreden, paden en plantenbakken zijn uitgevoerd in dezelfde of een gelijkwaardige steen als de gevels hebben. In de VVE's en beheer contracten wordt het behoud van deze binnentuinen in een daarbij passend beheer beleid opgenomen. Er komt een open ruimte midden in het (semi) openbare gebied, uitgangspunt is dat de inrichting veilig en overzichtelijk is. Mogelijk is hier ruimte voor een informele speelplek

De nieuwe straat is vorm gegeven als een "statige laan" richting het oude veilinggebouw. Deze laan wordt gekenmerkt door zijn symmetrische karakter en zijn brede opzet. De laan heeft een groene uitstraling en de bomen zijn in lijn geplaatst. De stoep biedt ruimte voor verblijven en spelen. Er zijn langspaarkeerplassen voor bezoekers die willen parkeren. Aan beide zijden is de voor het gebied kenmerkende loper terug te vinden. De materialiseren sluit aan bij de al aangelegde straten met klinkers.

4.4 Verkeer en parkeren **Langzaam verkeer**

De verbindingen in het plan- via Heycopstraat en Veilinghaven/Veilinghavenkade- die het gebied verbinden met de Dichterswijk', Croeselaan en Van Zijstweg die onderdeel vormen van de ontsluiting het plan maken geen deel uit van het stedelijk hoofd fietsnetwerk.

Openbaar vervoer

Aan de Croeselaan liggen de dichtstbijzijnde bushaltes. De loopafstanden naar de bestaande haltes op de Croeselaan is 350 m. De frequentie van de buslijnen via de Croeselaan is 6 per uur

Auto ontsluiting

Verkeer en vervoer vormt een belangrijk onderwerp in de gemeente Utrecht. Dit blijkt bijvoorbeeld uit het collegeprogramma waarin één van de hoofddoelen is: 'Utrecht: een aantrekkelijke en bereikbare stad'. Het plan voor de Heycop wordt via de Heycopstraat aangesloten op de Croeselaan.

De verkeersoplossing is getoetst aan bestaand beleid:

- Mobiliteitsplan Slimme Routes, Slim Regelen, Slim Bestemmen
- Het vigerende verkeersmodel (op dit moment VRU 3.3u, modelvariant doorkijk 2030 met Beurskwartier en Merwedekanaalzone).

Specifiek voor de capaciteit van de aansluiting zijn capaciteitsanalyse beschouwd die is opgesteld voor de busbaan Dichterswijk en de herinrichting Van Zijstweg – Croeselaan.

Stallen en Parkeren

Voor het plan gelden de parkeernormen uit de Nota Stallen en Parkeren (februari 2013).

In dit parkeerbeleid van de gemeente Utrecht wordt een gebiedsindeling gehanteerd waarbij het te ontwikkelen plan valt onder de zone B2 Stedelijk zonder betaald parkeren.

In de Nota Stallen en Parkeren zijn ook de eisen voor fietsenstallingen bij woningen opgenomen.

In het gebied geldt geen betaald parkeren. Ook is het geen maatwerklocatie in de Nota Stallen en Parkeren.

Wanneer de fietsparkeervoorzieningen voor bewoners direct toegankelijk zijn vanuit de openbare ruimte, stimuleert dit het fietsgebruik. Fietsparkeervoorzieningen voor bewoners bevinden zich bij voorkeur dicht bij entrees van gebouwen en bij voorkeur via één deur toegankelijk.

Bij voorkeur sluiten stallingen logisch aan op de routes, met beperkte hoogteverschillen, zonder traptredes of hellingen steiler dan 5%;

Bouwverkeer

Er dient met de gemeente afstemming gezocht te worden om de beste route voor het bouwverkeer te bepalen.

Goederenvervoer

Het plangebied maakt geen deel uit van de primaire assen voor het goederenvervoer. Wel is het met het oog op huisvuilinzameling, verhuizen, bevoorradiging etc. in het gebied noodzakelijk dat de (weg)profielen voldoende ruimte biedt voor dit vervoer

Calamiteitenverkeer

Er zijn diverse opties voor de bereikbaarheid voor nood- en hulpdiensten, Primair is dat de Heycopstraat, ook de Veilinghavenkade en Eelderdiephof. Ook de nieuw aan te leggen laan in het plangebied moet bereikbaar zijn voor hulpdiensten

Met de nood- en hulpdiensten moet e.e.a. nog verder worden uitgewerkt.

4.5 Openbare ruimte

De laan richting het Veilinggebouw is in het plan uit 1997 is onderdeel van de hoofdstructuur van Parkhaven. Er is gekozen om vooruitlopend op het Plein voor het veilinggebouw een symmetrische opzet van de lijn te maken. In het VO (zie bijlage) is daar vorm aan geven door een aanbrengen van een smalle rijbaan met aan weerszijde bomen met een breed trottoir waar op gespeeld kan worden. Daarnaast is de herkenbare loper een belangrijk aspect om terug te brengen in het ontwerp van de buitenruimte. Extra t.o.v het VO wordt gevraagd de laan een groene uitstraling te geven. Om het hoogteverschil op te vangen en de woningen op een aangename manier aan deze laan te situeren wordt er gebruik gemaakt van een drempelruimte. Deze ruimte dient over de gehele lengte dezelfde maten te kenen.

Het ringpark

Een groep actieve bewoners van de Dichterswijk heeft het initiatief genomen voor de ontwikkeling van het Ringpark Dichterswijk. Door toenemende verstedelijk in en rond de Dichterswijk neemt de vraag naar een samenhangende onderliggende groenstructuur toe, geven de bewoners aan. Het gefragmenteerde groen rondom de Dichterswijk wordt versterkt en verbonden door



5. Onderzoek en haalbaarheid

5.1 Geluidhinder

Adviesbureau Tauw heeft een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de optredende geluidsbelastingen in het kader van de Wet geluidhinder en een goede ruimtelijke ordening.

Wet geluidshinder

Het plangebied ligt in de wettelijke geluidzone van de Croeselaan, Van Zijstweg en Balijelaan (50 km/uur wegen). Uit het onderzoek blijkt dat de geluidsbelastingen op de nieuwe woningen hiervan lager is dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Het plangebied ligt niet in een geluidzone van een spoorweg of een gezoneerd industrieterrein.

Goede ruimtelijke ordening

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is onderzocht welke geluidsbelastingen de nieuwe woningen ondervinden vanwege de in het plangebied liggende en aangrenzende 30 km/uur wegen. Dit zijn de Heycopstraat, de Jekerstraat en de nieuw aan te leggen weg binnen het plangebied. De geluidsbelasting vanwege de Heycopstraat op de nieuwe woningen bedraagt maximaal 52 dB. Dit is hoger dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De maximale grenswaarde van 63 dB wordt niet overschreden. Bij de uitwerking van de nieuwe woningen langs de Heycopstraat moet aandacht besteed worden aan een geluidluwe gevel. De geluidsbelasting vanwege de Jekerstraat en de nieuwe weg is lager dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Tevens is onderzocht wat de geluideffecten zijn op de bestaande woningen langs de Heycopstraat en de Jekerstraat. Hierbij is de verkeersintensiteit na uitvoering van het plan vergeleken met die in de situatie dat de fabriek nog in bedrijf was. Het blijkt dat in de toekomstige situatie op basis van de etmaalintensiteiten de geluidsbelasting op de bestaande woningen met circa 1 dB toeneemt. Uit oogpunt van een goede ruimtelijke ordening is dit acceptabel. Gezien het feit dat na sluiting van de fabriek minder vrachtauto's zullen gaan rijden zal de toename van de geluidsbelasting minder zijn.

5.2 Luchtkwaliteit

Wet luchtkwaliteit

De Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen) ofwel de 'Wet luchtkwaliteit' dient om mensen te beschermen tegen luchtverontreiniging. In de wet staan onder andere grenswaarden voor vervuilende stoffen in de buitenlucht (o.a. fijn stof en stikstofdioxide). De wet stelt bij een (dreigende) grenswaardenoverschrijding aanvullende eisen en beperkingen voor ruimtelijke projecten die 'in betekenende mate' (IBM) leiden tot verslechtering van de luchtkwaliteit. Daarnaast vindt uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening een afweging plaats of het aanvaardbaar is het project op deze plaats te realiseren. Hierbij speelt de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol, ook als het project 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

Allereerst moet er een beoordeling plaatsvinden of in en nabij het plangebied Heycop wordt voldaan aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. Vervolgens of het aannemelijk is dat ook ná het realiseren van het plan nog steeds geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van de grenswaarden. Als het plan NIBM bijdraagt, is het aannemelijk dat ook na de planrealisatie aan de grenswaarden wordt voldaan.

Uit berekeningen met de NSL Monitoringstool (MTR 2017, zichtjaren 2016 en 2020; zie bijlage 1) blijkt dat op de nabijgelegen en/of meest kritische toetspunten nabij de ontwikkelingslocatie Heycop (Croeselaan, Van Zijstweg, Balijelaan, Overste den Oudenlaan) geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde voor de stoffen stikstofdioxide (NO₂), fijn stof (PM₁₀) en zeer fijn stof (PM_{2,5}).

De beoordeling of het project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging kan op een aantal manieren:

- De Regeling NIBM geeft voor woningbouwlocaties getalsmatige (kwantitatieve) grenzen. Een project is in ieder geval NIBM, als het aantal woningen binnen deze grenzen valt. De getalsmatige grens bedraagt 1.500 woningen (netto) bij minimaal één ontsluitingsweg en 3.000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige

verkeersverdeling. Met de voorgenomen ontwikkeling van circa 400 woningen valt het plan ruim binnen deze grenzen.

- Een ander manier is door de toename van de concentraties stikstofdioxide en fijn stof inzichtelijk te maken aan de hand van de (netto) verkeersaantrekkende werking van het plan. Die bedraagt netto (d.w.z. rekening houdend met het feit dat het huidige verkeer van en naar de fabriek verdwijnt) circa 450 extra voertuigbewegingen per dag. Met de NIBM-tool, een rekentool ontwikkeld door de rijksoverheid, is de worst-case bijdrage van het plan aan de luchtkwaliteit vast te stellen. Hieruit volgt dat het aannemelijk is dat de bijdrage van het extra verkeer niet in betekenende (NIBM) mate bijdraagt aan de concentratie PM10 (fijn stof) en NO2 (stikstofdioxide) in de buitenlucht (zie bijlage 2).

Uit dit eerste onderzoek blijkt dat met de beoogde ontwikkeling aan de Wet luchtkwaliteit kan worden voldaan. In de ruimtelijke onderbouwing zal e.e.a. nader en breder worden onderbouwd op basis van de meest recente (emissie)gegevens.

Parkeren

Specifieke aandacht is nodig bij het ontwerp van de voorgenomen parkeergarage. Bij parkeergarages kan, naast stikstofdioxide en fijn stof, ook benzeen in relevante concentraties aanwezig zijn. In de praktijk zullen de emissies vanuit een parkeergarage niet voor grenswaardeoverschrijding zorgen, wanneer de parkeergarage is ontworpen volgens NEN 2443 ('Parkeren en stallen van personenauto's op terreinen en in garages') en de maatregelen zijn uitgevoerd die beschreven staan in het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (activiteitenbesluit) en de Regeling algemene regels voor inrichtingen milieubeheer.

5.3 Externe veiligheid

Het plangebied ligt op ca. 300 meter van de spoorlijn Utrecht Centraal naar Lunetten. Over deze spoorlijn vindt transport plaats met gevaarlijke stoffen en vormt daarmee een extern veiligheidsrisico voor de omgeving van het spoor. Voor de spoorlijn bestaat geen plaatsgebonden risicocontour en ook geen zogenaamd plasbrandaandachtsgebied. Wat dat betreft zijn er geen beperkingen voor het plangebied. Wel ligt de planlocatie binnen het

invloedsgebied van de spoorlijn. Omdat de afstand meer is dan 200 meter is een berekening van het groepsrisico niet nodig. Wel is een beperkte verantwoording van het groepsrisico nodig waarin naast de bestrijdbaarheid en bereikbaarheid voor hulpdiensten moet worden ingegaan op de mogelijke hedenvoor personen om zich in veiligheid te brengen indien zich op het spoor een ramp voordoet. Hiervoor moet advies worden gevraagd aan de Veiligheidsregio Utrecht (VRU). Vanwege de relatief grote afstand is de verwachting dat het VRU advies beperkt zal zijn qua te nemen maatregelen en beperkt zal blijven tot afsluitbare ventilatiesystemen. Overige risicobronnen (b.v. rijkswegen, risicobedrijven) liggen alle op te grote afstand om van invloed te zijn op het plangebied.

5.4 Bedrijven en milieuzonering

Vanwege een goed ruimtelijke ordening moet ook worden gekeken naar demilieu-invloed van bedrijven en andere inrichtingen zoals winkels en scholen in de omgeving. Of een beoordeling nodig is hangt af van de afstand tot gevoelige functies zoals woningen. Voor deze 'richtafstand' wordt gebruikgemaakt van de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' die daarbuitgaat van de typering 'rustige woonomgeving', waarvan in dit plangebied sprake is.

Van belang voor dit bouwplan zijn het voormalige Bo-rent pand aan de Veilingstraat

2 (verhuur onroerend goed, richtafstand 10 m), de COOP-supermarkt aan de Croeselaan (richtafstand 10 m) en de basisschool 'De Kleine Dichter' aan de Heycopplein 1 vanwege het speelplein op het Heycopplein.

De richtafstanden worden bepaald door het aspect geluid en, bij de supermarkt, ook door 'gevaar' (Noot: deze term komt uit de VNG). De richtwaarde voor het langtijdgemiddelde geluidniveau is voor deze woonomgeving overdag 45 dB(A), in de avond 40 dB(A) en in de nacht 35 dB(A).

Supermarkt

De afstand van het bouwplan tot de supermarkt is 10 m en meer, de richtafstand voor supermarkten in een rustige woonwijk. Bovendien blijkt uit de bedrijfsvoering van de supermarkt dat laden en lossen aan de Heycopstraat

alleen overdag, van 7 tot 19 uur, plaats vind door maximaal 5 COOP-vrachtwagen, naast enkele kleinere transportmiddelen. Deze vrachtwagens zijn relatief stil wat betreft motorgeluid en koeling. Lossen gebeurt rechtstreeks vanuit de laadbak via een laad-plateau van de winkel. Het laden van lege rekken gaat vanaf straatniveaus via de laadklep. Nader onderzoek naar de geluidniveaus bij woningen is niet nodig. De kortdurende maximale geluidsniveaus die bij het laden en lossen kunnen voor komen worden doorgaans niet als hinderlijk ervaren en zijn voor het Activiteitenbesluit uitgesloten van toetsing.

Voormalige Bo-rent pand/Veilingstraat 2

Het bouwplan komt op circa 5 m afstand van het voormalige Bo-rent pand. De bestemming van deze bedrijfslocatie is 'Bedrijven volgens de lijst van Bedrijfsactiviteiten functiemening, A en B1. Woningen, ook op korte afstand van de bedrijfslocatie, zijn daarom niet belemmerend voor de bedrijfsvoering of de woonkwaliteit. Vooralsnog wordt daarom een geluidsonderzoek niet nodig geacht.

Schoolplein

De afstand van het bouwplan tot het schoolplein is circa 20 m. Alhoewel voor schoolpleinen geen richtafstand is opgenomen in de VNG-systematiek is nader onderzoek wel nodig omdat bekend is dat hoge niveaus van stemgeluid tot (ernstige) hinder kunnen leiden.

Adviesbureau Tauw heeft onderzoek gedaan naar de geluidniveaus van stemgeluid door het speelplein bij de toekomstige woningen. Het langtijdgemiddelde geluidniveau bedraagt op de dicht bij het schoolplein gelegen gevels maximaal 58 dB(A). In de verdere planuitwerking zal, in ieder geval voor woningen waarvan alle buitengevels een hoog geluidniveau hebben, gekeken worden welke geluidsreductie eventueel mogelijk (bijvoorbeeld door het toepassen van een gedeeltelijk balkon scherm of een geluidsabsorberend plafond boven de balkons).

5.5 Archeologie en cultuurhistorie

Het plangebied ligt deels in de groene zone op de archeologische waarde kaart van de gemeente Utrecht. Dit betekent dat het gebied een archeologische verwachtingswaarde heeft. Bij bodemingrepen met een omvang boven de 100 m² en dieper dan 50 cm is daarom een archeologievergunning nodig. Het archeologisch onderzoek voor deze vergunning wordt beoordeeld door de afdeling Erfgoed. Deze beoordeling is onderdeel van het bestemmingsplantraject en is ook een aandachtspunt bij de aanvraag voor de omgevingsvergunning.

5.6 Bodemkwaliteit

Bij deze ontwikkeling dient rekening gehouden te worden met de regels uit de Wet bodembescherming om de bodem te beschermen.

Het bodembeleid sluit hiervoor aan op onderstaande algemene uitgangspunten uit de Wet bodembescherming:

- Nieuwe bodemverontreiniging moet worden voorkomen en als er toch bodemverontreiniging ontstaat, moet de bodem direct worden gesaneerd.
- Gevallen van ernstige bodemverontreiniging moeten binnen een bepaalde termijn worden gesaneerd als er sprake is van humane of milieuhygiënische risico's, of risico's voor verspreiding van de verontreiniging via het grondwater. De sanering wordt functiegericht en kosteneffectief uitgevoerd. Nieuwbouw op of graafwerkzaamheden in een geval van ernstige bodemverontreiniging zijn ongeacht de risico's niet toegestaan zonder saneringsmaatregelen.
- Hergebruik van (schone of licht verontreinigde) grond kan bij onverdachte terreinen plaatsvinden op basis van de bodemkwaliteitskaart en het bodembeheerplan. Toepassingseisen zijn opgenomen in de gemeentelijke Nota bodembeheer 2017-2027. Zie hiervoor: <https://www.utrecht.nl/bestuur-en-organisatie/beleid/omgevingsvisie/thematisch-beleid/bodem-grondwater-en-ondergrond/>

Bij nieuwbouw en herontwikkeling is bodemonderzoek en mogelijk bodemsanering noodzakelijk en bij grondwateronttrekkingen moet er inzicht zijn in beïnvloeding van eventueel nabij gelegen grondwaterverontreinigingen.

Voor activiteiten zoals bouwbemalingen en grondwateronttrekkingen kan worden aangesloten bij het Gebiedsplan Gebiedsgericht grondwaterbeheer van de gemeente Utrecht. Hiervoor is een melding en een gebruikersbijdrage nodig. Zie hiervoor: <https://www.utrecht.nl/bestuur-en-organisatie/beleid/omgevingsvisie/thematisch-beleid/bodem-grondwater-en-ondergrond/>

5.7 Water

Als doel is gesteld om het voormalige terrein van de voedselabriek Intertaste duurzaam in te richten. Dit betekent dat ook wat betreft water een klimaatbestendige inrichting van het terrein nodig is. Dit houdt in dat waar mogelijk water geïnfiltreerd moet worden op locatie en pas in tweede instantie mag worden afgevoerd. De omgeving moet zo min mogelijk worden belast door de versnelde afvoer van nieuwe ontwikkellocaties, om zo het hele peilgebied klimaatrobuuster te maken. Klimaatrobuust betekent ook minder hittestress, door meer lokale verdamping. Dit gaat goed samen met infiltratie en waterberging op locatie.

Om de waterhuishouding op orde te houden en wateroverlast te voorkomen, zijn volgens de Keur van Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden (HDSR) bij een verhardingstoename van meer dan 500 m² maatregelen vereist (dit is de ondergrens voor watercompensatie binnen de bebouwde kom). Als maatregel is een compensatie aan oppervlaktewater nodig van 15% over de verhardingstoename of 45 mm waterberging gerekend over de oppervlaktetoename. De gemeente Utrecht heeft een hogere ambitie dan alleen compensatie bij een toename aan verharding. Bij nieuwbouw moet het terrein volgens de huidige normen en maatstaven worden ontwikkeld, zoals in bovenstaande alinea beschreven.

Hemelwater en afvalwater moeten gescheiden worden aan de voorzijde van de woningen. Het hemelwater wordt bij voorkeur bovengronds afgevoerd en vanaf het maaiveld geïnfiltreerd. Daarnaast is er de ambitie om 45 mm neerslag op de gehele ontwikkellocatie te kunnen bergen of vertraagd afvoeren (48 uur).

Langs de westkant van het Heycopterrein ligt een bestaand hemelwaterriool dat afvoert richting de Veilinghaven. Dit riool kan eventueel worden benut als overstortriool voor waterberging. Klimaatbestendig voor de toekomst

betekent dat er bij een neerslag van 80 mm per uur geen overlast in de vorm van schade mag optreden.

Vegetatiedaken is een van de mogelijkheden om hemelwater vast te houden binnen het gebied. Vooral bij lage woningbouw voorkomen vegetatiedaken hittestress.

Ondergrondse berging en infiltratie van IT-riolen of andere systemen hebben niet direct de voorkeur, maar zijn wel mogelijkheden voor. De boorprofielen van de locatie laten voornamelijk fijn zand zien, wat redelijk gunstig is voor de infiltratiemogelijkheden.

Korte inventarisatie van water gerelateerde gebiedskenmerken:

Waterpeil NAP + 0,58 m Veilinghaven en Merwedekanaal en watergang zuidzijde plangebied;

Grondwaterpeil, gemiddeld lage grondwaterstand (GLG) NAP +0,10 m;

Grondwaterpeil, gemiddeld hoge grondwaterstand (GHG) NAP +0,50 m;

5.8 Flora en fauna

Sinds 1 januari 2017 is de Flora- en faunawet vervangen door de Wet Natuurbescherming. De initiatiefnemer dient alvorens te beginnen met sloop, bouw of verbouw door onderzoek vast te stellen of er op of nabij het plangebied beschermde dieren en planten aanwezig zijn waarvan het leefgebied door het plan wordt aangetast. Als dat het geval is, dan moet ontheffing van de wet worden verkregen. Compenserende maatregelen binnen het plangebied kunnen een gunstig effect hebben op het verlenen van ontheffing.

De stad Utrecht wil een duurzame en gezonde leefomgeving. Een gezonde bodem (goed functionerende bodemfauna, niet overal 100% verhard), waar water goed in kan wegzakken en gevarieerd en biodivers groen op maaiveld en op en aan de bebouwing zijn belangrijk voor een gezonde en klimaatbestendige leefomgeving.

Een ecologisch goed functionerende bodem bevat een gevarieerde en goed ontwikkelde bodemfauna die zorgt voor goede groeiomstandigheden voor bomen en is beter in staat water te laten wegzakken.

Met name 1e orde bomen, die oud kunnen worden (ordegrootte 100 jaar), zijn van belang, omdat zij de grootste baten leveren (schaduw, koelte, CO₂

en fijnstofopname). Deze vragen om een goede ondergrond met voldoende ruimte voor de wortelkluit om uit te groeien en geen verstoringen door kabels en leidingen en geen druk door verkeer op de wortelkluit. In de bomenlaan horen te orde bomen thuis. Voor een gezond leefklimaat is het van belang om wanneer mogelijk op meer plekken te orde bomen te planten.

Groene daken zijn nodig om regenwater te kunnen bergen in het veranderende klimaat, met name intensieve daken met een dik grondpakket. De daken van parkeergarages lenen zich hier uitstekend voor. Hier is ruimte voor kleinere bomen, struiken en bloemrijke vegetaties, die aantrekkelijk zijn voor vlinders, bijen en ander bestuivende insecten. Ook extensieve groene daken en groene gevels leveren een bijdrage aan een gezonde leefbare stad. Gezamenlijk beheer en onderhoud hiervan op wijkniveau biedt de beste garantie dat dit groen goed blijft functioneren.

Om de populaties van gebouwbewonende soorten (met name vleermuizen, gierzwaluw en huismus) op peil te houden is diervriendelijk bouw als nieuw beleid ingezet. Voor gierzwaluwen is het nodig neststenen bovenin de gevels van de hoogste woonblokken in te bouwen (op het noorden of oosten) zonder obstakels voor de invliegopeningen en voor de huismus in de lagere blokken die grenzen aan binnentuinen (niet op het zuiden). Huismussen vragen ook om schuilplekken in de vorm van gevelgroen, hagen, struiken of bomen.

Voor vleermuizen zijn diverse soorten verblijfplaatsen nodig (zomer-, paar-, kraam- en winterverblijfplaatsen). De meest logische omvang en locaties van verblijfplekken voor de gebouwbewonende soorten en details met betrekking tot de eisen die deze soorten stellen, kunnen in nader overleg worden bepaald.

5.9 Bomen

Het uitgangspunt is om zoveel mogelijk bomen te behouden. Met het stedenbouwkundig plan uit 1997 als onderligger is de kans groot dat het moeilijk wordt huidige bomen te behouden. Wanneer dit niet mogelijk blijkt, is verplanten nog een optie.

Uit de uitgevoerde bomeninventarisatie (zie bijlage) blijkt dat een klein aantal bomen verplantbaar is, waarvan slechts een deel de moeite waard is om te verplanten: de bomen 51 t/m 59 en nr. 84. Indien binnen de projectgrens geen geschikte locatie voor deze bomen wordt gevonden, zal een andere locatie in de stad gezocht moeten worden. De andere te verplanten bomen zijn technisch wel verplantbaar, maar qua soort niet interessant om te verplanten (populier, wilg, hult e.d.).

De bomen met de nummers 63,64,65,87,96 en 98 zijn waardevol maar niet verplantbaar. Wanneer bomen verwijderd moeten worden en verplanten niet mogelijk is, dienen ze gekapt te worden. Zowel voor verplanten als voor kappen moet er een kapvergunning aangevraagd worden.

Volgens het gemeentelijk beleid (raadsbesluit september 27 2018) geldt er een 100% herplantplicht. Indien verplanten of behoud niet mogelijk is, kan de eis worden opgelegd om op andere wijze groen aan te leggen door bijvoorbeeld zwaardere bomen of bosplantsoen, dak- of gevelgroen aan te plan ten ter compensatie.

5.10 Kwaliteit van de leefomgeving

De leefomgevingskwaliteit van de openbare ruimte is zeker in woongebieden met appartementen een belangrijk aandachtspunt. Belangrijke aspecten daarbij zijn zon en schaduw, Windhinder en Hittestress

Zon en schaduw

De kwaliteit van woningen en de (semi-)openbare ruimte kan nadelig worden beïnvloed door schaduw en het ontbreken van zon. De open opzet van het stedenbouwkundig plan met de Villa's in het tussengebied zorgt dat er daar een aangenaam leefklimaat ontstaat met veel zon en doorzichten. Uitgangspunt voor de nieuwbouw is dat schaduwwerking geen onevenredige aantasting van de woonomstandigheden voor bestaande woningen en percelen oplevert. In dit kader is door initiatiefnemer een bezonningstudie uitgevoerd van de nieuwbouw gelegen tegen de percelen aan de Croeselaan. Uit de studie blijkt geen onoverkomelijke hindersituatie voor de omgeving door schaduwval ten opzichte van de huidige situatie. Enkele woningen aan de Croeselaan en aan de Heycopstraat

zullen door de nieuwbouw een deel van hun (avond)zon gaan missen. Door de noodzakelijk verdichting in het stedelijk gebied is het echter niet altijd te voorkomen dat omliggende woningen in een iets nadeliger situatie qua bezonning, komen te liggen. Gedurende de rest van de dag ontvangen de woningen voldoende zonlicht. Daarnaast heeft het bouwplan echter ook positieve gevolgen voor, met name de woningen aan de Croeselaan, omdat die in de toekomst een flinke groenstrook achter hun huis zullen krijgen waar nu nog een fabrieksterrein is. Wij zijn dan ook van mening dat de betreffende woningen door het bouwplan niet onevenredig in hun woon en leefklimaat worden aangetast.

Windhinder

Is gezien de geringe maximale hoogte van de bebouwing is het niet nodig om een windonderzoek te laten doen.

Hittestress

Door de grote stenige oppervlaktes is het in de steden op zomerse dagen enkele graden warmer dan er buiten. Er worden geen harde eisen gesteld aan om temperatuursverlaging, wel zorgt het toevoegen van groen voor temperatuursverlaging. In dit plan wordt veel collectief groen toegevoegd ook wordt er voor de laan het toepassen van groen en bomen meegenomen als uitgangspunt.

5.11 Gezondheid

Door de ontwikkeling van het plangebied aan de Heycopstraat wordt het woon-en leefklimaat in dit gebied beter. Dit is positief voor de huidige bewoners in de woningen aan de Croeselaan en Parkhaven. De bedrijvigheid kan voor overlast zorgen bij de huidige bewoners, denk aan geluids- en geur overlast van het productieproces, maar ook het aanvoeren van materialen door vrachtwagens zijn in een woonbuurt niet gewenst.

Het plan sluit aan op het bewonersinitiatief Ringpark en versterkt dit door het toevoegen van groen en openbare ruimte. Groen werkt op verschillende manieren bevorderlijk voor de gezondheid (welbevinden, verminderen van stress, stimuleren van bewegen en ontmoeten). Niet alleen wordt er gekeken naar het toevoegen van groen in de openbare ruimte maar ook naar het toepassen van dak- en gevelgroen.

De nieuwe laan, centraal in het plangebied met een statige uitstraling maakt het een gebied waar het prettig is om te verblijven. De rijbaan is smal en aan weerszijden komen woningen langs een breed trottoir met bomen (van de 1e orde). De laan kan ook afgesloten worden, zodat deze zich leent voor (autovrije) activiteiten zoals braderieën, themamarkten en evenementen. Deze plek biedt dus ruimte aan initiatieven van toekomstige bewoners. Dit kan de sociale cohesie in de buurt versterken en zorgt dit voor een prettige woon- en leefomgeving gecreëerd waar, verblijven en ontmoeten worden gestimuleerd.

De komst van sociale huur en middeldure huur draagt bij aan de diversiteit in de buurt. Gezonde mobiliteit, het stimuleren van fietsen, wandelen, spelen en bewegen is belangrijk voor de gezondheid van de toekomstige bewoners. De inrichting met een fijnmazig netwerk van wandel- en fietsverbindingen in en rondom de woonwijk biedt bewoners de mogelijkheid om 'rondjes' door de woonwijk te maken. Het wandel- en fietsnetwerk, met een aantal korte verbindingen naar de Croeselaan, stimuleert het gebruik van de fiets en wandelen. Hieraan gekoppeld is het belang van een gemeenschappelijke fietsenberging op een goede en gemakkelijke plek. Een goed bereikbare fietsenstalling stimuleert gezond gedrag en zorgt in een ideale situatie voor minder autobewegingen. In het plangebied komen geen bewonersparkeerplaatsen op het maaiveld.

De gebieden tussen de woonblokken zijn autovrij. Hierdoor wordt eventuele geluidsoverlast verminderd.

5.12 Duurzaamheid

Duurzaamheid en gezonde verstedelijking

Utrecht wil een duurzame stad zijn. Duurzame ontwikkeling betekent dat de keuzes die nu gemaakt worden, ervoor zorgen dat Utrecht ook in de toekomst aantrekkelijk is voor haar bewoners en bedrijven.

Energie

Utrecht wil zo snel mogelijk klimaat neutraal zijn. Dit houdt in dat alle nieuwbouw aardgasloos gebouwd wordt, en zoveel mogelijke energie duurzaam opwekt. In de warmtevisie zijn hiervoor de eerste beleidsregels vastgelegd (Visie warmtevoorziening Utrecht). Voorwaarden die hieruit voortkomen voor Heycop zijn: er wordt geen aardgas toegepast en de gebouwen worden voorzien van stadsverwarming.

De ontwikkelaar zal woningen realiseren met een EPC-score van 0,2 of lager/ beter, waarbij Ontwikkelaar bij de verdere planuitvoering de haalbaarheid zal onderzoeken van de verdergaande verduurzamingsambitie van de Gemeente, zijnde BENG, energie neutrale of zelf nul-op-de-meter woningen. Indien het (toekomstig) bouwbesluit uitgaat van een lagere EPC dan zal de ontwikkelaar daar aan voldoen. In dat onderzoek worden ook de verschillende alternatieven voor aardgas met elkaar vergeleken. Dat zijn in ieder geval:

- de mogelijkheid om aan te sluiten op het warmtenet, optioneel op de retourleiding;
- warmtepompen met lucht of grondwater;
- warmtepompen met in de bodem gebufferde warmte uit het Merwedekanaal
- Bij toepassing van luchtwarmtepompen en overige apparaten tbv de warmtevoorziening mag het geluidsniveau op de gevel van een naastgelegen woning dan wel op de kavelgrens, niet meer bedragen dan 30 dB(A).

Als er gekozen wordt voor bodemenergie, dan gelden de volgende voorwaarden: uitputting van de bodem dient voorkomen te worden: volledige regeneratie van de bodemtemperatuur is het uitgangspunt. Ook moet er rekening mee worden gehouden dat alleen het 1e watervoerend pakket tot 50 meter diepte gebruikt kan worden.

Houtstook wordt ontmoedigd: het gaat vaak om onvolledige verbranding, waarbij veel roetdeeltjes vrijkomen. Die roetdeeltjes dragen bij aan het broeikaseffect en aan de blootstelling aan fijn stof in de omgeving (en in nog sterkere mate aan de blootstelling in de woning zelf). Bij de verdere planuitwerking is het daarom belangrijk om waarborgen in te bouwen dat de lokale luchtkwaliteit niet negatief beïnvloed wordt door fijn stof emissies als het gevolg van het gebruik van individuele houtkachels, open haarden en dergelijke

Circulaire economie

Op 8 december 2016 nam de Raad bij de behandeling van de nieuwe Ruimtelijke Strategie 'Utrecht kiest voor gezonde groei' de motie Circulair Bouwen (252) aan, die uitspreekt dat "circulair bouwen in Utrecht de norm moet zijn". Van initiatiefnemers wordt een onderzoeks- inspanning en haalbaarheidsverantwoording gevraagd, die bestaat uit de volgende onderdelen :

- Wat verstaat u onder circulair bouwen? En wat betekent het voor deze ontwikkeling?
- Welke business modellen en financieringsvormen passen bij deze ontwikkeling?
- Welke ontwerpprincipes en materialen worden ingezet? Zoals modulair, adaptief, biobased, hergebruikte materialen/producten?
- Hoe wordt het bouwproces ingericht? Denk aan bouwcoalities, het aanbestedingsproces en contractvormen.

Voor Heycop zal worden ingezet op flexibiliteit en toekomstige aanpasbaarheid. Om (verre) toekomstige ontwikkelingen mogelijk te maken is een casco met grotere overspanningen meer flexibel. In het corridorblok wordt onderzocht of er een draagconstructie gemaakt kan worden waarbij de wonscheidende wanden niet dragend zijn maar juist elementen in de gevel. Het samenvoegen van woningen of anders indelen van het gebouw is dan relatief eenvoudig omdat de draagconstructie niet hoeft worden aangepast. Daarnaast wordt er bewust omgegaan met materialen en grondstoffen in de openbare ruimte. Alleen verharding als het nodig is en bij voorkeur waterpasserend uitgevoerd met hergebruikt puin van de sloop als onderverharding. De grond die wordt gebruikt voor het overbruggen van het hoogtev

schil, wordt zoveel mogelijk uit het gebied zelf gehaald. Het uitgangspunt is een gesloten grondbalans.

In de verdere uitwerking zal de ontwikkelaar onderzoeken:

- Of materialen uit het te slopen gebouw hoogwaardig hergebruikt kunnen worden.
- Welke milieuvriendelijke, biobased en hergebruikte materialen/producten geschikt zijn voor de nieuwbouw (uit te drukken via MPG of GPR Gebouw – score materialen).

We wijzen de initiatiefnemer op de regionale ontwikkelingen op dit thema: <http://www.economicboardutrecht.nl/groen/groen-circulaire-economie>

Transparantie in duurzaamheids- en circulariteitsmaatregelen

Aan de initiatiefnemer is gevraagd om bij het ontwerp van het gebouw het instrument GPR Gebouw, BREEAM of gelijkwaardig, toe te passen en daarbij te streven naar een gemiddelde score van het plan van minimaal GPR = 8,0 gemiddeld over de vijf aspecten. Wanneer met GPR gebouw wordt gewerkt dient ook de Circulariteits Prestatie Gebouw te worden ingevuld. Deze is door W/E adviseurs ontwikkeld als indicator voor de circulariteit van het ontwerp. Zie hiervoor <http://www.w-e.nl/circulair-meetbaar-gpr-gebruikers/>

5.13 Kabels en leidingen

De aanwezige kabels en leidingen moeten inzichtelijk worden gemaakt. Als blijkt dat er binnen het projectgebied kabels en leidingen in het geding zijn en deze verwijderd dan wel verplaatst moeten worden, dan moet dit gebeuren in overleg met de nutsbedrijven. De toestemming van een eventuele verlegging moet de initiatiefnemer zelf aanvragen en de daarmee samenhangende kosten zijn voor rekening van de aanvrager.

5.14 Afvalinzameling

In overleg met Stadsbedrijven zal worden bepaald welke plek zich het beste leent voor de ondergrondse afvalinzameling, waarbij de bereikbaarheid voor de vuilniswagen meeweegt.

Voor de afvalinzameling van de ca 395 geplande appartementen aan de Heycopstraat komen ondergrondse containers voor kunststof, papier en restafval. Uitgangspunten zijn:

- Per 40 huishoudens komt in de openbare ruimte één ondergrondse container voor restafval.
- Voor de inzameling van gft. kan desgewenst een city-bin worden aangevraagd.
- De ondergrondse containers voor restafval dienen voor de desbetreffende gebruikers binnen een straal van 125 m bereikbaar te zijn.
- In overleg met Stadsbedrijven zal worden bepaald welke plek zich het beste leent voor de ondergrondse afvalinzameling, waarbij de bereikbaarheid voor de vuilniswagen meeweegt.
- De initiële investeringen voor restafvalcontainers komen voor rekening van de projectontwikkelaar.
- De aanschafkosten voor containers voor kunststof en papier, worden door de gemeente opgebracht.

Plekken voor aanbod city-bin.

Voor de inzameling van gft. krijgen bewoners desgewenst de beschikking over een city-bin.

- De city-bin moet op eigen terrein worden gestald.
- Voor de inzameling van de city-bin moet rekening worden gehouden met aanbiedlocaties. De optimale afmeting van een aanbiedlocatie is 1x 4m.
- Per aanbiedlocatie kunnen ongeveer 12 city-bins worden geplaatst.
- De aanbiedlocatie moet zodanig gepositioneerd worden dat de aanliggende woningen geen overlast ervaren (uit het zicht, niet voor de ramen e.d.).

6. Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

De locatie waarop de wijziging plaatsvindt, is deels in erfpacht uitgegeven en deels in eigendom van de gemeente. De belegger heeft, voor het deel dat in erfpacht is uitgegeven, een overeenkomst gesloten met huidige erfpachter voor verwerving van de erfpachtrechten en met een ontwikkelaar voor de ontwikkeling en realisatie van het beoogde bouwplan. De economische haalbaarheid is voor rekening en risico van de ontwikkelaar en belegger.

6.2 Anterieure afspraken

De gemeente Utrecht voert zelf geen grondexploitatie binnen het plangebied. Met de belegger en de ontwikkelaar wordt een ontwikkelovereenkomst gesloten waarin de kosten van de gemeente als bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening anderszins worden verzekerd. Hierin worden ook vooruitlopend op de uitgifteovereenkomst - in ieder geval de volgende zaken opgenomen:

- Het ontwikkelproces van het bouwplan door ontwikkelaar;
- De voor het bouwplan benodigde grondtransacties; Na de wijziging van de privaatrechtelijke bestemming van de erfpachtrechten, zullen de erfpachtrechten deels worden omgezet naar vol eigendom. De sociale woningen blijven wel in erfpacht. Verder worden in de ontwikkelovereenkomst afspraken gemaakt over de overdracht van het deel van het plangebied dat thans eigendom is van gemeente; De grondtransacties geschieden tegen een vergoeding van de initiatiefnemer aan de gemeente. Deze vergoeding is gebaseerd op een residuele berekening. In deze berekening zijn alle kosten voor het project meegenomen; Daarnaast zijn er afspraken gemaakt hoe er om gegaan wordt met onvoorzien of aanvullende kosten; Het deel van de kavel dat eigendom is van de gemeente wordt bouwrijp geleverd;
- Programmatische afspraken;
- Inrichting openbare ruimte;
- Afspraken op het gebied van energie en duurzaamheid;

Met de initiatiefnemer is een intentieovereenkomst gesloten waarin de gemeentelijke plankosten tot en met de vaststelling van de Bouwenvelop zijn gedekt. Bij levering van de gronden worden plankosten verrekend met de grondprijs.

De ambtelijke kosten voor de begeleiding en toetsing van het bouwplan worden door middel van leges gedekt.

6.3 Planschade

Naast de kosten voor het maken van het bestemmingsplan moet een inschatting worden gemaakt van het risico van planschade. De ontwikkelaar heeft een planschaderisico-inventarisatie moeten laten uitvoeren. In de te sluiten ontwikkelovereenkomst wordt de planschade, als bedoeld in afdeling 6.4 van de Wro, bij de ontwikkelaar neergelegd.

7. Verantwoording proces

7.1 Het gevolgde samenwerkingsproces

De bouwenvelop is samengesteld in samenwerking met de initiatiefnemer. Door initiatiefnemer is onderzocht of binnen de kaders van deze bouwenvelop een haalbare ontwikkeling mogelijk is.

7.2 Het gevolgde participatieproces

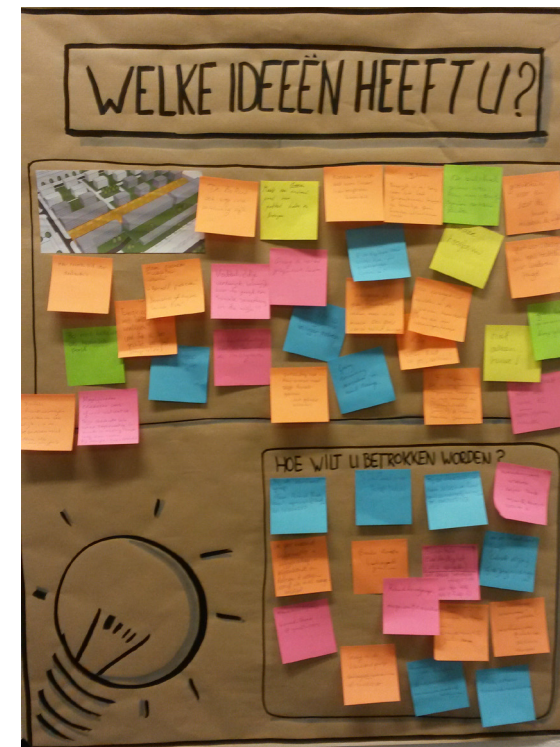
De gemeente Utrecht wil dat er in de ruimtelijke procedure aandacht wordt besteed aan participatie. Onder participatie wordt verstaan: het in een zo vroeg mogelijk stadium betrekken van bewoners en belanghebbenden bij ruimtelijke initiatieven. Het niveau van participatie voor dit initiatief is 'raadplegen'. Met een wijkbericht en verschillende informatiebijeenkomsten informeert de gemeente de omwonenden. Aan de hand van de belangstelling en de ingebrachte reacties worden zo nodig aanvullende randvoorwaarden geformuleerd. Omwonenden worden gevraagd naar hun mening, ervaringen en ideeën, zodat we deze tijdens verdere planuitwerking mee kunnen nemen.

Op basis van het initiatief is, na het vaststellen in B&W van het startdocument, op 21 november 2017 een informatiebijeenkomst in de buurt gehouden. De avond is door ca. 80 mensen bezocht. Tijdens deze informatieavond zijn door middel van flappen met vragen: zorgen, informatie en ideeën op gehaald.

De meest genoemde aandachtspunten vanuit de omwonenden hadden onder andere betrekking op: Groen, openbare ruimte, bebouwing en verkeer en parkeren. Deze punten zijn in een vroeg stadium van ontwerp met de initiatiefnemer doorgenomen, zodat deze waar mogelijk reeds verwerkt zijn in het plan.

Vervolgens heeft er op 20 februari 2018 nog een klankbordgroep plaatsgevonden. Daarin zijn de, op de informatieavond, genoemde aandachtspunten besproken en is er toelichting gegeven op het plan.

Naar aanleiding van deze avonden zijn er een aantal planwijzigingen doorgevoerd. Zo is de ingang van de parkeergarage tegenover de school verplaatst naar de nieuw aan te leggen straat, onder het dubbele urban villa blok. Ook zijn de 2 laags maisonnette woningen aan de achterzijde van de Croeselaan te komen vervallen. Er is gekeken of er verbetering mogelijk is van de stedenbouwkundige situatie en architectonische oplossing aan de achterzijde van het woonblok hoek Heycopstraat en de nieuw aan te leggen straat. Deze zal in de volgende fase nog verder uitgewerkt worden. Daarnaast hebben bewoners zich kunnen opgeven om mee te denken over de inrichting. De ontwikkelaar zal op korte termijn deze mensen uitnodigen om mee te denken over de invulling, waarbij er wel vooraf helder aangegeven zal worden welke voorwaarden en uitgangspunten voor deze ruimtes gelden.



8. Vervolgtraject

8.1 Planproces

Na het besluit van het college van B&W voor vrijgaven van de bouwvelop zullen omwonenden worden middels een wijkbericht over de bouwvelop geïnformeerd alsmede over de inloopavond op 11 december 2018 waarop omwonenden vragen aan de gemeente en de initiatiefnemers kunnen stellen. De omwonenden krijgen 6 weken (van 29 november 2018 tot 10 januari 2019) de tijd om op de bouwvelop te reageren, waarna de reacties zullen worden opgenomen en beantwoord in een 'twekolommenstuk'. De bouwvelop, het twee kolommenstuk zal naar verwachting in het 1e kwartaal van 2019 worden voorgelegd aan het college van B&W. Zij kan de bouwvelop vaststellen.

Met de vaststelling van deze bouwvelop wordt de definitiefase van het Utrechts Plan Proces (UPP2) afgesloten. Vervolgens wordt ten behoeve van de aanvraag omgevingsvergunning en wijziging bestemmingsplan een ruimtelijke onderbouwing opgesteld. Daarna kan een gecoördineerde bouwaanvraag (Wabo-procedure en bestemmingsplanwijziging) worden ingediend.

8.2 Participatieproces

Omwonenden worden middels een wijkbericht over de bouwvelop geïnformeerd alsmede over de inloopavond op 11 december 2018 waarop omwonenden vragen aan de gemeente en de initiatiefnemers kunnen stellen. De omwonenden krijgen 6 weken de tijd om op de bouwvelop te reageren, waarna de reacties zullen worden opgenomen en beantwoord in een 'twekolommenstuk'. De bouwvelop, het twee kolommenstuk worden vervolgens voorgelegd aan het college van B&W ter vaststelling. Voor het bestemmingsplantraject en de aanvraag omgevingsvergunning gelden de reguliere en wettelijke mogelijkheden tot inspraak. De gemeente houdt de omgeving op de hoogte via de website (www.utrecht.nl/Heycop) en de gebruikelijk kanalen van het wijkbureau (digitale nieuwsbrief en wijksite).

8.3 Planologisch juridisch proces

Het doel is een transformatie van een fabriekslocatie naar woningbouw. Er wordt zoveel mogelijk gewerkt conform het Utrechts Plan Proces (UPP). Het betreft hier een UPP2 bouwvlekontwikkeling. In het bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor herontwikkeling naar wonen. Omdat de definitie van het begrip peil uit het moederplan waarop de wijzigingsbevoegdheid gebaseerd is, ruimte laat voor interpretatieverschillen, wordt gekozen voor de bestemmingsplanprocedure. Dit geeft meer rechtszekerheid en beperkt de juridische risico's in de verdere procedure. Voor het overige zal het plan wel uitgevoerd worden binnen de oorspronkelijk randvoorwaarden uit de wijzigingsbevoegdheid. Na vaststelling van de bouwvelop door het college zal de ontwikkelaar een (mogelijk gecoördineerde) aanvraag voor een omgevingsvergunning indienen voor de nieuwe gebouwen/plan/woongebouwen/torentjes en de algehele herontwikkeling van het terrein. Gecoördineerd betekent zoveel dat de aanvraag voor de omgevingsvergunning (waaronder de vergunning voor bouwen) parallel aan de bestemmingsplanprocedure kan lopen. Ten behoeve van de aanvraag moeten de benodigde onderzoeken zijn uitgevoerd en moet aangetoond zijn dat de ontwikkeling uitvoerbaar is.

De voorgenomen wijzigingen zijn vergunning plichtig in de zin van de WABO. Hiermee is een procedure van 26 weken gemoeid.

8.4 Planning & Fasering

De definitieve bouwvelop zal het 1e kwartaal 2019 aan het college van burgemeester en wethouders ter besluitvorming worden voorgelegd. Direct na de vaststelling zal de procedure wijziging bestemmingsplan en aanvragen van de omgevingsvergunning plaatsvinden (gecoördineerde aanvraag).

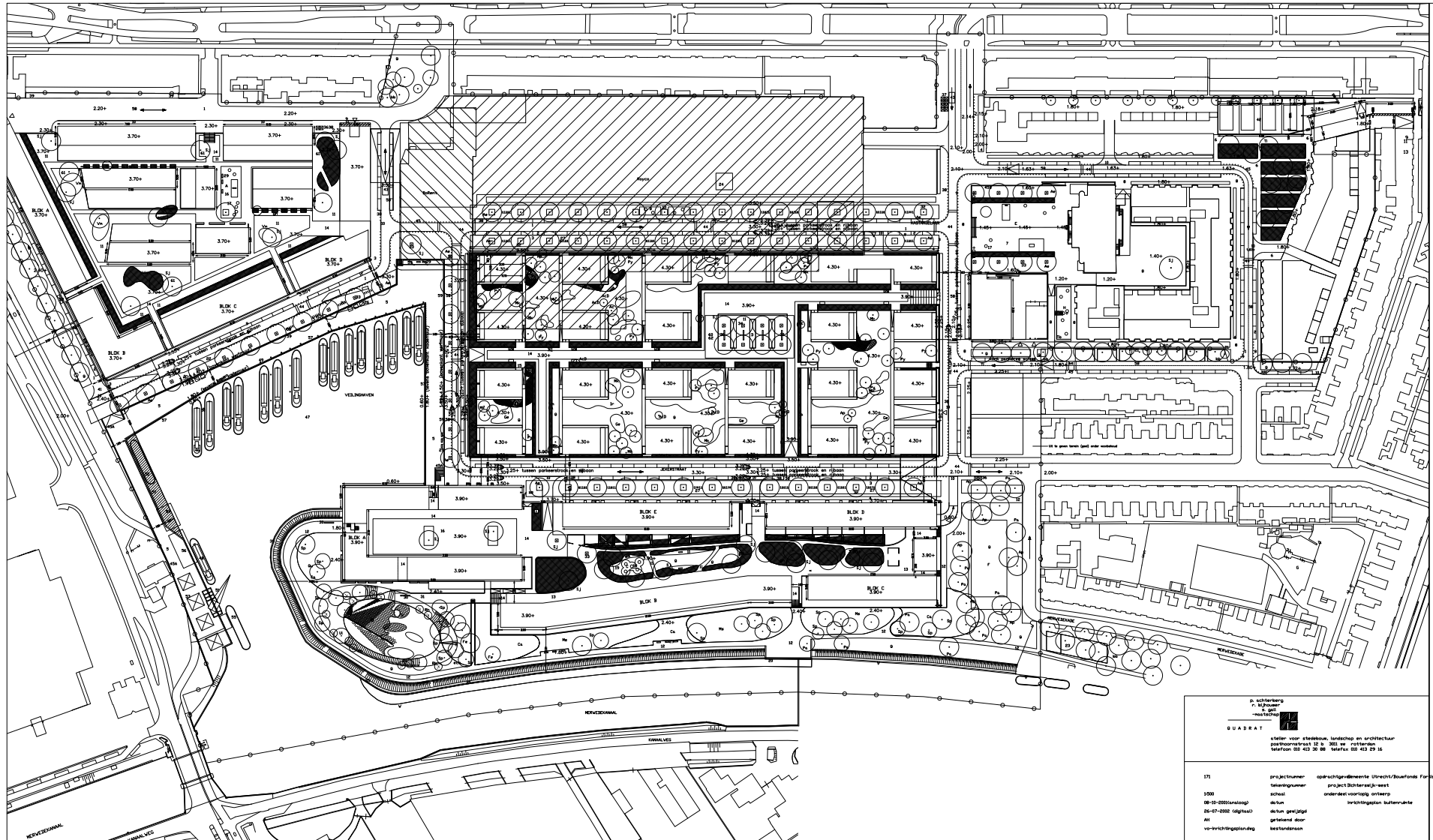
De start van het sloopwerk is gepland na goedkeuring van het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning in 2020 met aansluitend de start van de nieuwbouw. De eerste oplevering van de nieuwbouw vindt naar verwachting in 2021 plaats.

Bijlage 1 Quick scan bodem

Er is een Quick scan bodem en ondergrond uitgevoerd. Onderstaand per thema de uitkomsten uit deze scan.

- Chemische bodemkwaliteit: op en rond het terrein hebben bedrijfsmatige activiteiten plaatsgevonden (inclusief aanwezigheid van tanks en gedempte sloten). Er zijn diverse bodemonderzoeken uitgevoerd tussen 2000 en heden. Hierbij zijn licht tot sterke verontreinigingen aangetroffen. Plaatselijk zijn saneringen uitgevoerd en heeft er ophoging plaatsgevonden. Het is nodig om een historisch onderzoek uit te voeren, een actualiserend bodemonderzoek (inclusief asbest en onderzoek na sloop van gebouwen) en mogelijk een bodemonderzoek vanuit de Wet milieubeheer (bij beëindiging van bedrijfsactiviteiten). Tevens moet rekening gehouden worden met (aanvullende) saneringsmaatregelen.
- Diffuse grondwaterkwaliteit: op en rond het terrein zijn omvangrijke (diepe) verontreinigingen met VOCI aanwezig. Deze vormen een beperking bij bouwbemalingen en grondwateronttrekkingen. Onderzocht moet worden of aansluiting kan worden gezocht bij het Gebiedsplan gebiedsgericht grondwaterbeheer.
- Bodemenergie: het terrein ligt in de dynamische zone van het Gebiedsplan, waarvan de grondwaterkwaliteit diffuus tot sterk verontreinigd is. Dat betekent dat bodemenergiesystemen BES (gesloten bronnen of open bronnen ten behoeve van Warmte/Koudeopslag in de bodem) de scheidende laag tussen het 1e en 2e watervoerende pakket niet mogen doorboren. Dat betekent dat een BES niet dieper dan 50 meter mag reiken.
- Bodemdaling (zetting/draagkracht): het terrein is minder gevoelig voor zetting.
- Open bodem: door de bodem zo min mogelijk af te dekken ontstaan er kansen voor hemelwaterafvoer, ruimte voor groen en beperking van hittestress (klimaatadaptatie).
- Gezonde bodem: bomen en struiken hebben een andere bodem nodig dan wegfunderingen en cunetten voor kabels en leidingen. In het ontwerp moet hiermee rekening worden gehouden.
- Ondergronds ruimtegebruik: er zijn kabels en leidingen, riolering, funderingen, kelders aanwezig die belemmeringen kunnen opleveren voor toekomstig ondergronds ruimtegebruik. In de omgeving zijn bodemenergiesystemen aanwezig. Onderzocht moet worden of bij aanleg van bodemenergiesystemen interferentie kan optreden met nabij gelegen systemen. Ook bij aanleg van ondergrondse parkeerkelders, ruimte voor waterberging of afvalcontainers moet afstemming worden onderzocht worden met bestaand en nieuw (ondergronds en bovengronds) gebruik. Door het gewenste ondergronds gebruik mee te nemen in het ontwerp kunnen eventuele belemmeringen inzichtelijk worden gemaakt en kansen op meervoudig gebruik worden vergroot.
- Oppervlaktewater: in de directe omgeving is oppervlaktewater aanwezig. Dit biedt kansen voor energie (warmte), afvoer regenwater en bluswater.
- Archeologie: er is sprake van archeologische verwachting. Dit betekent dat bij een verstoring van meer dan 1.000 m² een vergunning nodig is.
- Niet gesprongen explosieven: meenemen in historisch onderzoek.

Bijlage 2 VO inrichtingsplan



Bijlage 3 Stedenbouwkundig plan Quadrat 1997

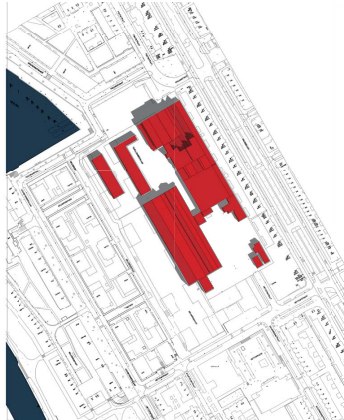


Bijlage 4 Bezonningsstudie

Er is gekozen om een paar beelden uit de bezonningsstudie op te nemen. De gehele studie is op te vragen bij de gemeente of de ontwikkelaar

HEYCOPSTRAAT
**BEZONNINGSSTUDIE HEYCOPLOCATIE
OP 21 MAART**

BESTAAND SCHAAL 1:2000



10:00 - 21 MAART

NIEUWBOUW SCHAAL 1:2000



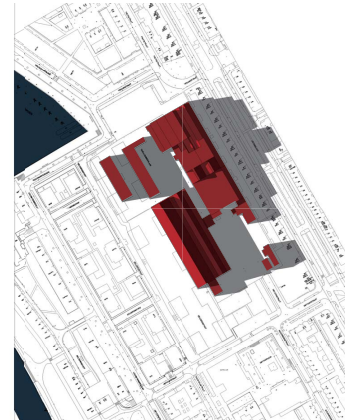
10:00 - 21 MAART



6

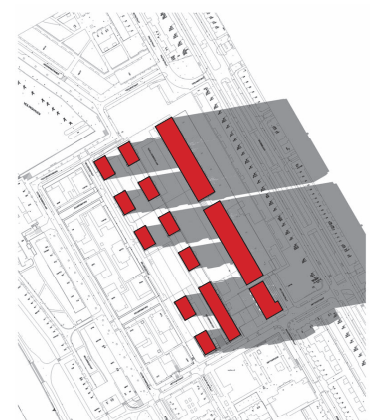
HEYCOPSTRAAT

BESTAAND SCHAAL 1:2000



18:00 - 21 MAART

NIEUWBOUW SCHAAL 1:2000



18:00 - 21 MAART



10

HEYCOPSTRAAT

18

HEYCOPSTRAAT

20

BESTAAND SCHAAL 1:2000



12:00 - 23 SEPTEMBER

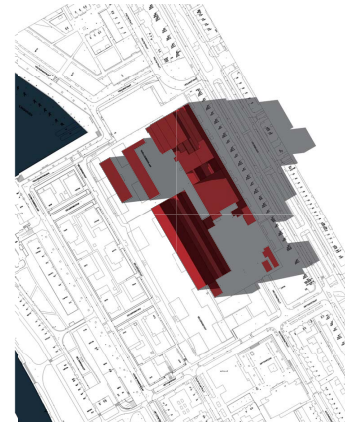
NIEUWBOUW SCHAAL 1:2000



12:00 - 23 SEPTEMBER



BESTAAND SCHAAL 1:2000



18:00 - 23 SEPTEMBER

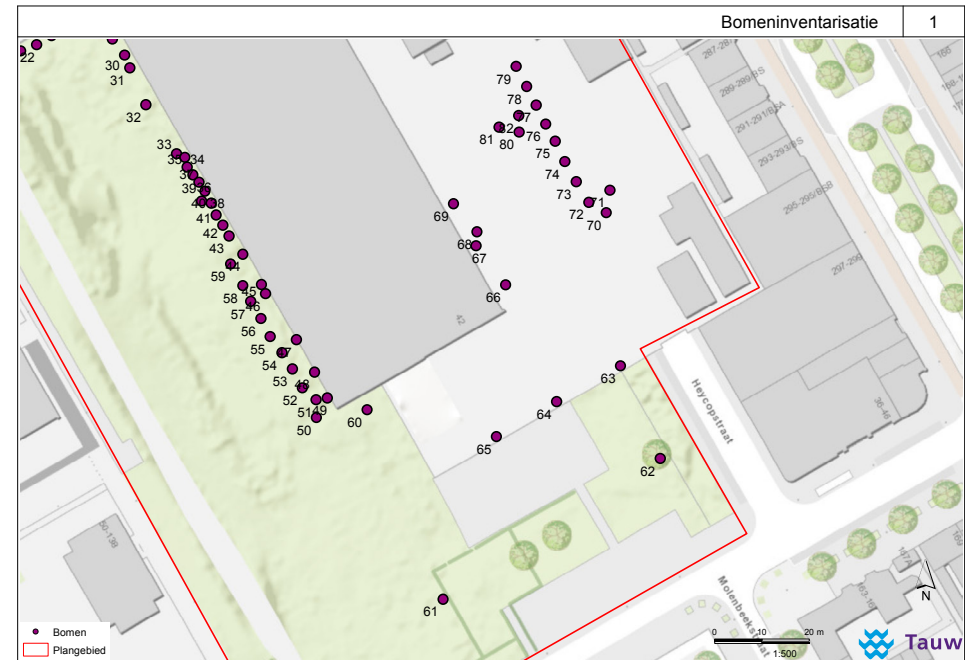
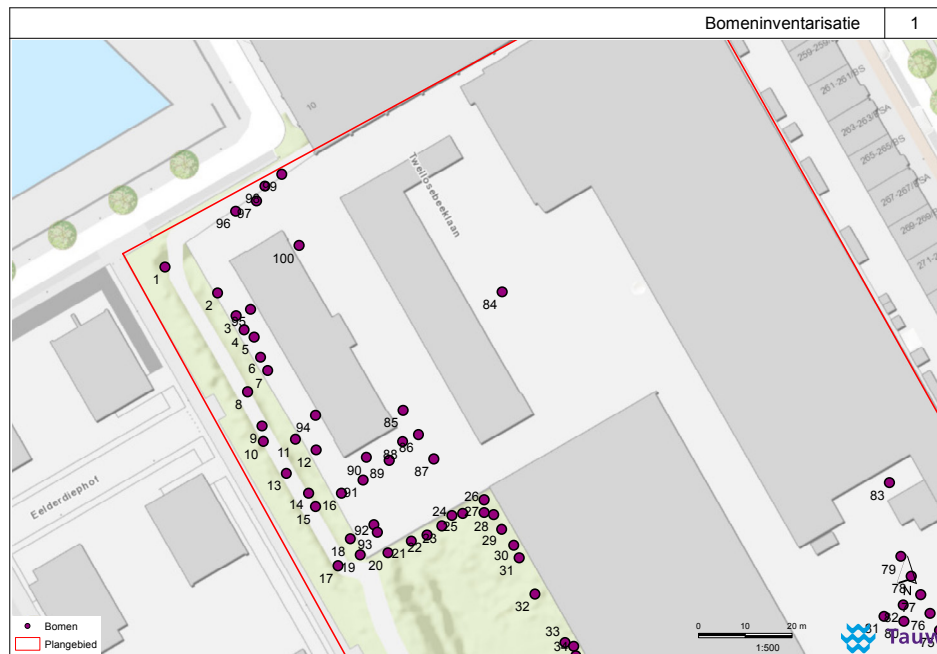
NIEUWBOUW SCHAAL 1:2000



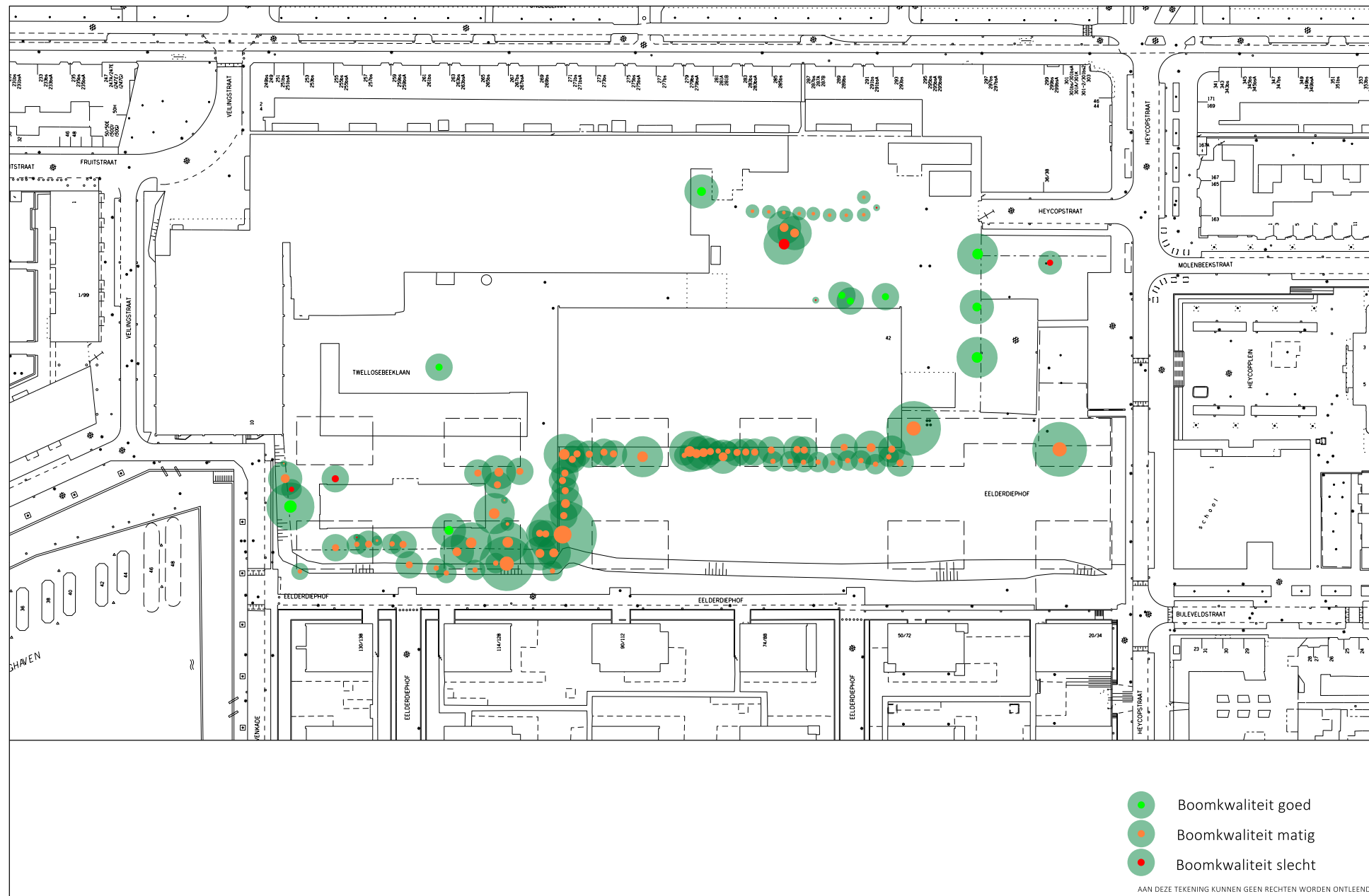
18:00 - 23 SEPTEMBER



Bijlage 5 Bomen inventarisatie



Bomen met de nummers 51 t/m 59 en 84 zijn waardevol en verplandbaar
Bomen met de nummers 63,64,65,87,96,98 zijn waardevol maar niet verplandbaar.





Gemeente Utrecht

Bezoekadres Stadsplateau 1, 3533 JE Utrecht

Postadres Postbus 8406, 3503 RK Utrecht

Telefoon 030 - 286 00 00

Fax 030 286 0235

Mail stedenbouw@utrecht.nl