



Jutfaseweg 178
Bouwenvelop
November 2021



Gemeente Utrecht

Utrecht.nl

Colofon

Projectgroep

Jaap van Hoogmoed – Wonen- Ontwikkelorganisatie Ruimte
Bas Pijl – Stedenbouw - Ontwikkelorganisatie Ruimte
Maud van de Wauw – Mobiliteit - Ontwikkelorganisatie Ruimte
Meta Albers – Duurzaamheid - Ontwikkelorganisatie Ruimte
Jeroen Koning – Gezond stedelijk leven - Volksgezondheid
Paul van den Heuvel – Grondzaken - Ontwikkelorganisatie Ruimte

Projectmanagement

Nicolette Deetman - PMR - Ontwikkelorganisatie Ruimte

Ambtelijk opdrachtgever

Thomas van Elteren

Opdrachtgever

Mozaïek Ontwikkeling- en realisatie B.V.
G.B. van de Zandschulp Beheer B.V.
Michiel Polman – SamenThuis Vastgoedontwikkeling B.V.
Rogier van Spengen - NCB Projectrealisatie B.V.
Reuvers Ontwikkeling & Bouw
G.B. van de Zandschulp

Grafische realisatie

OntwerpStudioRuimte

Versiedatum

oktober 2021

Bestuurlijke besluitvorming

Definitief vastgesteld door College van Burgemeester en Wethouders

Opgesteld

Door BugelHajema Adviseurs

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1	Aanleiding	6
1.2	Initiatief	6
1.3	Doel	8
1.4	Ligging en begrenzing plangebied	8
1.5	Gezonde verstedelijking	8

Hoofdstuk 2 Bestaande situatie

2.1	Eigendomssituatie	10
2.2	Bestemmingsplan	12
2.3	Functies	12
2.4	Ruimtelijk	14
2.5	Verkeer en parkeren	16
2.6	Openbare ruimte	16
2.7	Historische context	18
	De Vaartsche Rijn	18
2.8	Monument	18
	Stedenbouwkundige en ensemblewaarden	21
	Architectuur- en bouwhistorische waarden	21

Hoofdstuk 3 Uitgangspunten

3.1	Functies	22
	Levensloopbestendig ontwerpen van de woningen	22
	Grondgebonden woningen:	22
	Appartementen:	23
3.2	Ruimtelijk	23
	Bouwblok	23
	Rooilijn	23
	Plint en entrees	23
	Beeldkwaliteit	24
3.3	Verkeer en parkeren	24
	Verkeer	24
	Fiets parkeren	24
	Autoparkeren	25

3.4	Openbare ruimte	25
3.5	Gezonde verstedelijking	26
3.6	Duurzaamheid	26
	Energie	26
	Circulair bouwen	26
	Klimaatadaptatie	27
	Diervriendelijk bouwen	27
	Duurzame mobiliteit	27

Hoofdstuk 4 Onderbouwing

4.1	Beleidskader	29
	Gezond stedelijk leven	29
	Groei van de stad	29
	Mobiliteitsvisie 2040	29
	Woonvisie	30
	Duurzame energie	30
4.2	Functies	31
	Woningen behouden voor middensegment	31
	Doorstroming binnen de wijk bevorderen	32
4.3	Ruimtelijk	34
	Stedenbouwkundig concept	34
	Gebouw voormalige tegelfabriek	34
	Nieuwbouw binnengebied	36
	Welstandsnota	38
4.4	Verkeer en parkeren	38
	Mobiliteitsvisie 2040	38
	Auto ontsluiting	39
	Auto parkeren	39
	Fietsparkeren	39
	Bouwverkeer	39
4.5	Openbare ruimte	40
4.6	Gezonde verstedelijking	42

4.7	Duurzaamheid	42
	Algemene duurzaamheid	42
	Energie	43
	Warmte- en koude vraag	43
	Klimaatadaptatie	43
	Diervriendelijk bouwen	43
	Circulair bouwen	44
	Hittestress	44

Hoofdstuk 5 Onderzoek en haalbaarheid

5.1	Geluidhinder	45
	Geluid – verkeer kaderstelling	45
	Onderzoek	46
5.2	Luchtkwaliteit	46
	Wet luchtkwaliteit	46
5.3	Externe veiligheid	47
5.4	Bedrijven en milieuzonering	47
5.5	Archeologie en monumenten	48
	Monument	48
5.6	Bodemkwaliteit	49
	Onderzoek	50
	Conclusie	50
5.7	Water	50
5.8	Flora en fauna	51
	Onderzoek	51
5.9	Bomen	51
5.10	Kwaliteit van de leefomgeving	51
	Zon en schaduw	51
	Windhinder	52
	Hittestress	52
	Geluidhinder warmtepompen	52
5.11	Gezondheid	52

5.12	Duurzaamheid	53
	Algemene duurzaamheid en energie	53
	Klimaatadaptatie	53
	Circulair bouwen	54
	Groen en ecologie	54
5.13	Kabels en leidingen	54
5.14	Afvalverzameling	54
5.15	Milieueffectrapportage	55
	Conclusie plangebied	55

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1	Economische uitvoerbaarheid	56
	Grondeigendom en economische uitvoerbaarheid	56
6.2	Anterieure afspraken	56
	Intentieovereenkomst	56
	Anterieure overeenkomst	56
6.3	Planschade	58
6.4	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	58

Hoofdstuk 7 Verantwoording proces

7.1	Het gevolgde samenwerkingsproces	59
7.2	Het gevolgde participatieproces	59

Hoofdstuk 8 Vervoltraject

8.1	Planproces	60
8.2	Participatieproces	60
	Stap 1 – informeren en aandachtspunten omwonenden	60
	Stap 2 – 1e klankbordgroep	61
	Stap 3 – 2e klankbordgroep	61
	Stap 4 – 3e klankbordgroep	61
	Ter inzage legging	61
	Vervolgproces	62
8.3	Planologisch juridisch proces	62
8.4	Planning	62

Hoofdstuk 1 Inleiding

Afbeelding:
Locatie plangebied

1.1 Aanleiding

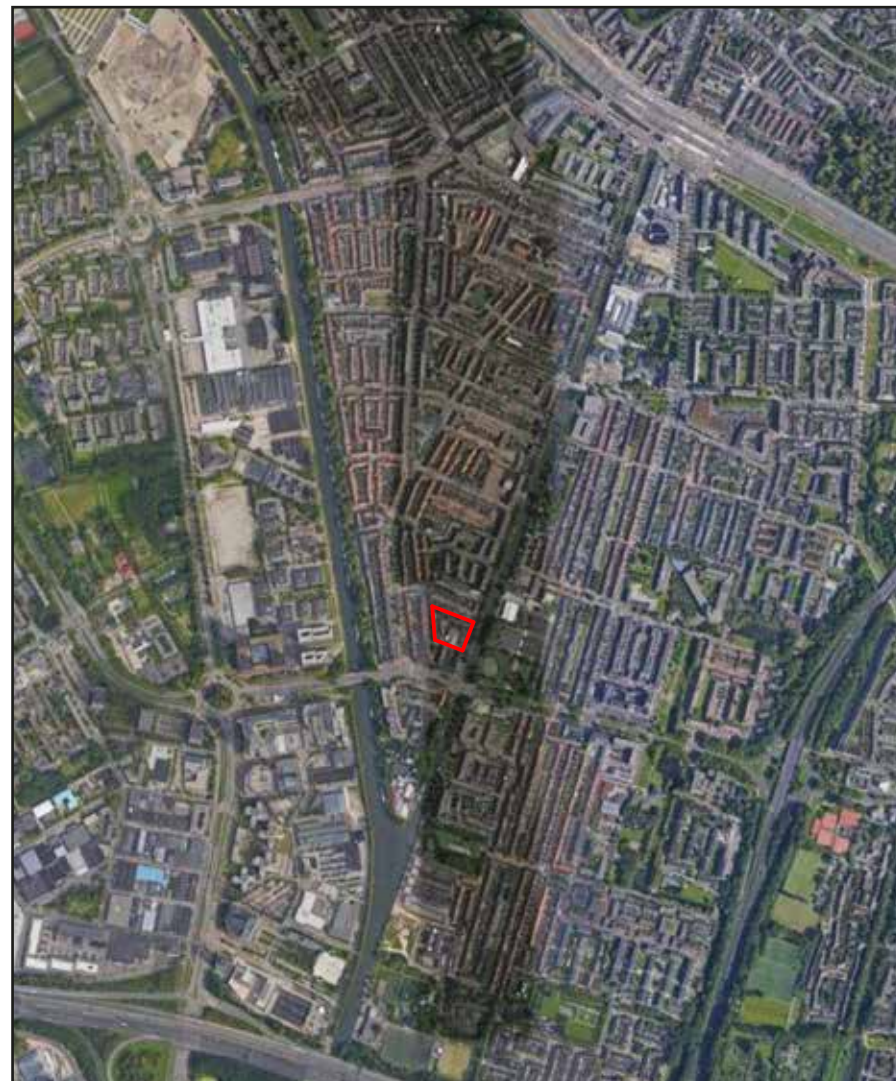
Mozaïek Ontwikkelings- en Realisatie B.V. (hierna te noemen: “MOZAIEK”) is eigenaar van de bedrijvenlocatie aan de Jutfaseweg 178, exclusief het gemeentelijk monument en heeft het plan de bedrijvenlocatie te ontwikkelen tot woongebied. Het gemeentelijke monument aan de Jutfaseweg 178, het hoofdgebouw van de oude fabriek, is in eigendom van G.B. van de Zandschulp Beheer B.V.

De initiatiefnemer is samen met de eigenaar van het monument van plan de verouderde bedrijfsbebouwing en garageboxen te slopen en na sanering nieuwe woningen in een gemengd programma te realiseren. Tevens zal het monument worden gerenoveerd en herbestemd tot onzelfstandige appartementen/ studio's en gedeeltelijk kantoorruimte (hoofdgebouw voormalige tegelfabriek). Nadat het college op 21 januari 2020 het intentiedocument en op 6 mei 2020 de Programmatische Uitgangspunten heeft vastgesteld is voorliggende bouwenvelop opgesteld.

Voorliggende bouwenvelop schetst het ruimtelijke kader en laat tevens zien hoe het bouwplan daarop inspeelt.

1.2 Initiatief

De eigenaar van de bedrijfspanden aan de Jutfaseweg 178 en tevens initiatiefnemer van dit project is voornemens om op de beschreven locatie circa 35 nieuwe woningen te ontwikkelen en realiseren. Daarnaast wordt het monumentale pand in het plangebied gerenoveerd. In dit pand is het voornemen om kantoorruimte, 6 onzelfstandige woonruimten en 2 zelfstandige woonruimten te realiseren in aanvulling op de 12 reeds bestaande onzelfstandige woonruimten op de verdieping.



Afbeelding:
Luchtfoto plangebied



1.3 Doel

Het voorgenomen initiatief past niet in het geldende bestemmingsplan. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken, dient een nieuw bestemmingsplan te worden opgesteld. Deze Bouwenvelop geeft de ruimtelijke en functionele uitgangspunten aan voor de bebouwing en de openbare ruimte. De uitgangspunten zijn gericht op een goede ruimtelijke inpassing die past in de wijk. Het plan wordt binnen deze kaders gerealiseerd. De Bouwenvelop vormt de onderlegger voor de wijziging van het bestemmingsplan, op basis waarvan de omgevingsvergunning zal worden verleend.

Het binnenterrein van het complex krijgt een gemeenschappelijke functie voor de nieuwe bewoners. Dit stimuleert ontmoeting en interactie en draagt daarmee bij aan de levendigheid en de sociale binding van de bewoners. Tevens wordt er voorzien in een zoveel mogelijk autoluwe omgeving. Op deze manier kunnen de bewoners en hun kinderen makkelijker zich op de straat begeven.

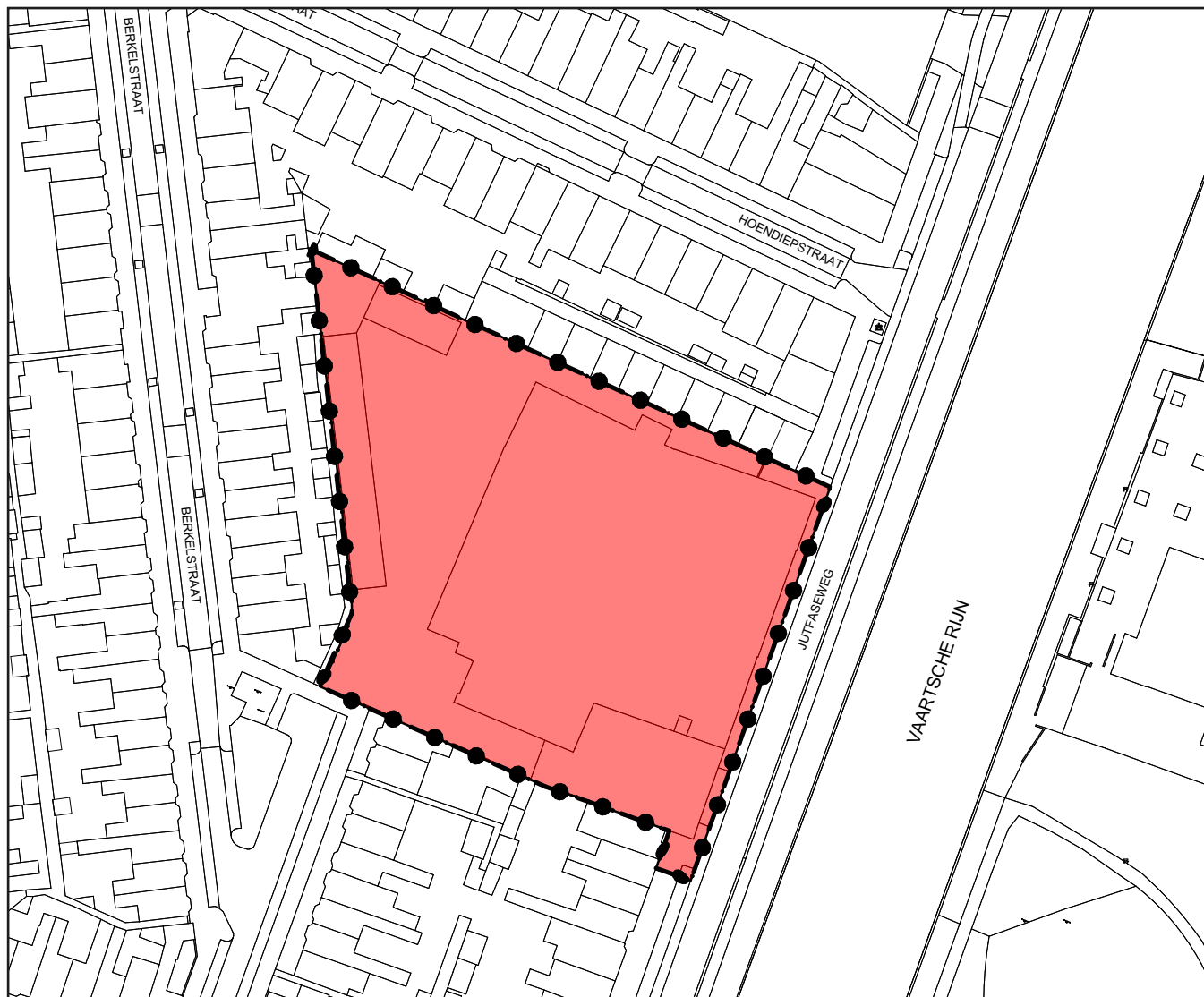
1.4 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Jutfaseweg aan de zuidzijde van de Rivierenwijk. Aan de noordzijde wordt het plangebied omsloten door de Hoendiepstraat en woningen zonder tuin geadresseerd aan de Jutfaseweg. Aan de westzijde wordt de grens van het plangebied gevormd door de achtertuinen van de rijwoningen gelegen aan de Berkelstraat. De zuidzijde is afgebakend door de inrit van het perceel aan de Berkelstraat en tevens zijgevel en tuinen van woningen aan de Berkelstraat en Jutfaseweg. De oostzijde wordt afgebakend door de Jutfaseweg met daarnaast de Vaartsche Rijn.

1.5 Gezonde verstedelijking

Utrecht groeit binnen enkele decennia naar 410.000 inwoners in 2030. Het gemeentebestuur wil de ruimte in de stad optimaal benutten voor deze groei en kiest voor inbreiding. Daarmee worden de waardevolle landschappen rondom de stad gespaard. Daarvoor is het nodig dat de kwaliteit van de openbare ruimte verbetert. Herontwikkeling van de locatie Jutfaseweg 178 draagt bij aan deze binnenstedelijke groeiopgave, maar tegelijkertijd ook aan de verbetering van de openbare ruimte.

Afbeelding:
Locatie plangebied met
straatnamen



Hoofdstuk 2 Bestaande situatie

Afbeelding boven:
Monument en bijgebouwen
Jutfaseweg 178

Afbeelding onder:
Garagebedrijf Jutfaseweg
178 aan de zuidoostzijde

2.1 Eigendomssituatie

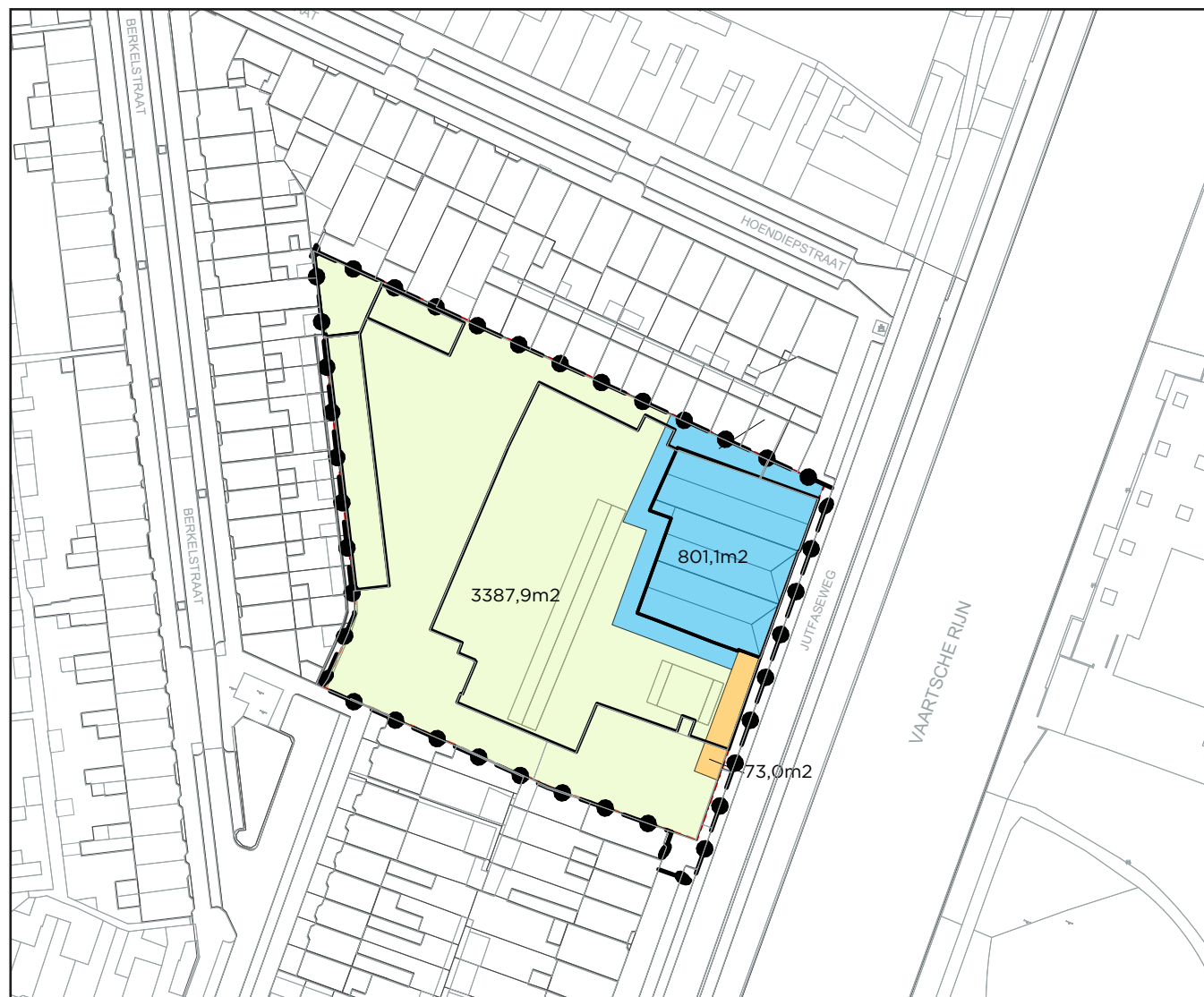
Het plangebied spreidt zich uit over de volgende kadastrale percelen:

- ▶ Gemeente Catharijne, CTR00 - D – 10859
- ▶ Gemeente Catharijne, CTR00 - D – 10860
- ▶ Gemeente Catharijne, CTR00 - D – 10862
- ▶ Gemeente Catharijne, CTR00 - D – 10861

Het plangebied heeft een totale oppervlakte van circa 4.262 m². Het monument met enige ruimte eromheen heeft een oppervlakte van circa 800 m² en is in eigendom van G.B. van de Zandschulp Beheer B.V. Het voor woningbouw te ontwikkelen gebied heeft een oppervlakte van circa 3.388 m² en is in eigendom van MOZAIK. Daarnaast is 73 m² van het plangebied in eigendom van de Gemeente Utrecht en momenteel in erfpacht uitgegeven aan MOZAIK. Op de afbeelding op de volgende pagina is de eigendomssituatie weergegeven.



Afbeelding:
Eigendomskaart



- Eigendom Gemeente Utrecht (erfpacht)
- Eigendom G.B. Van De Zandschulp Houten Beheer B.V.
- Eigendom Mozaïek Ontwikkeling- en realisatie B.V.

Afbeelding boven:

Terrein gelegen achter
garagebedrijf Jutfaseweg
178 met zicht op de
Berkelstraat

Afbeelding onder:

Terrein gelegen achter
garagebedrijf Jutfaseweg
178

2.2 Bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan Rivierenwijk (onherroepelijk, vastgesteld 15-10-2008). Op de locatie is tevens het Chw-bestemmingsplan (Crisis- en herstelwet) 'Algemene regels over bouwen en gebruik' (onherroepelijk 30-11-2017) van toepassing. De huidige bestemming op de locatie betreft 'Bedrijfsdoeleinden'. Het garagebedrijf, welke als categorie 3-bedrijf is aangemerkt, heeft een uitzonderingspositie binnen de toegestane categorie 1 en 2-bedrijven. Op de afbeelding op de volgende pagina is een uitsnede van het ter plaatse vigerende bestemmingsplan weergegeven.

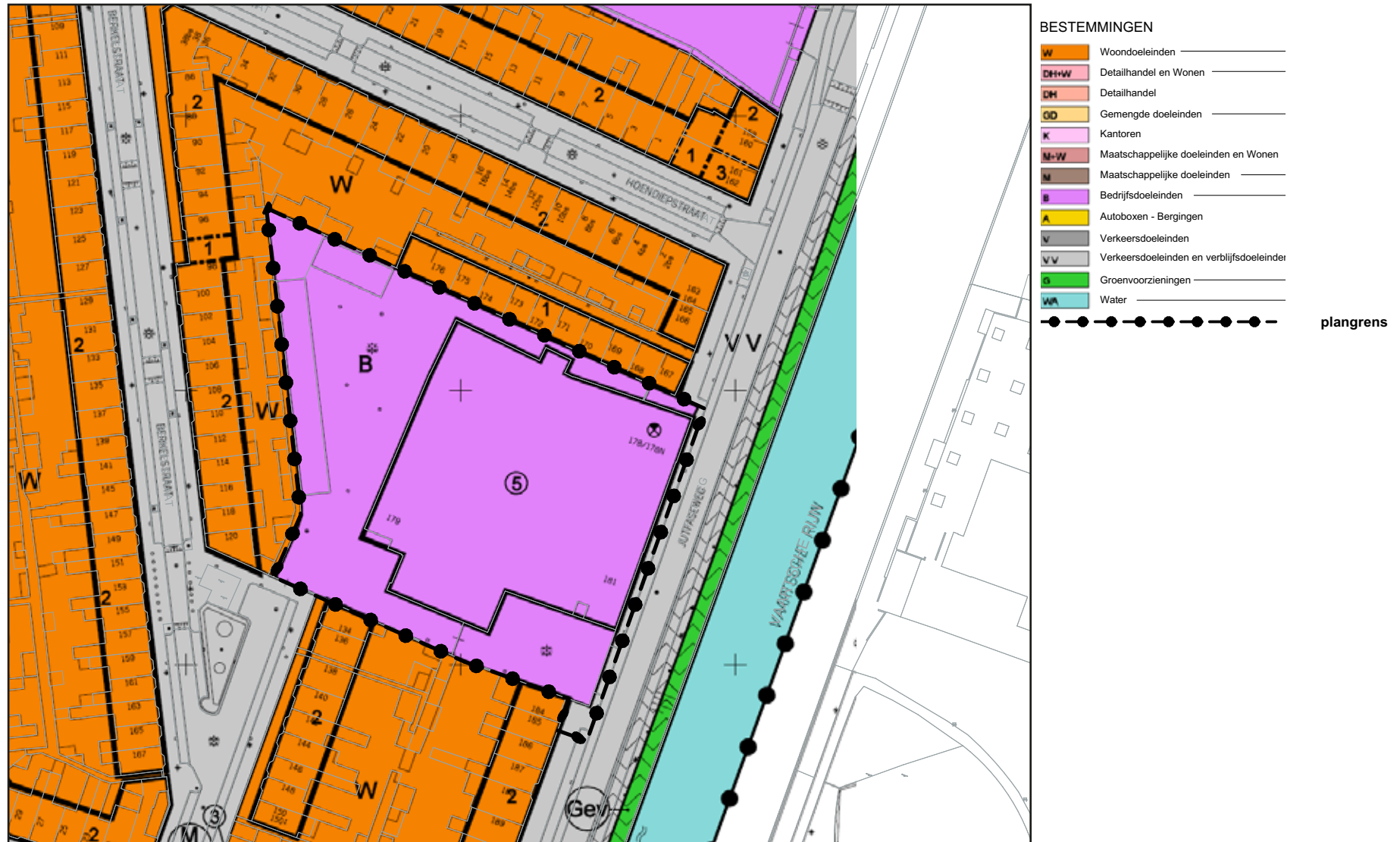
Het is niet mogelijk om het initiatief tot realiseren van woningen binnen het geldende bestemmingsplan te realiseren. Om die reden is een bestemmingsplanherziening nodig.

2.3 Functies

Op het terrein zijn verschillende bedrijfsactiviteiten aanwezig. Zo zijn er een garagebedrijf, een bandenservice, garageboxen, 2 bedrijfswoningen en een fiets- en scootmobielwinkel aanwezig. De aanwezige bebouwing is sterk verouderd en verkeert in matige staat. Totaal is circa 2.070 m² bedrijfsbebouwing aanwezig. De 2 oude bedrijfswoningen worden verhuurd en in het monument zijn er op de verdieping woonstudio's aanwezig. De begane grond van het monument wordt thans gebruikt als kantoorruimte, fietsenwerkplaats en kringloopwinkel. Op pagina 15 staat de afbeelding waar de huidige situatie in het plangebied is weergegeven.



Afbeelding:
Uitsnede vigerend
bestemmingsplan



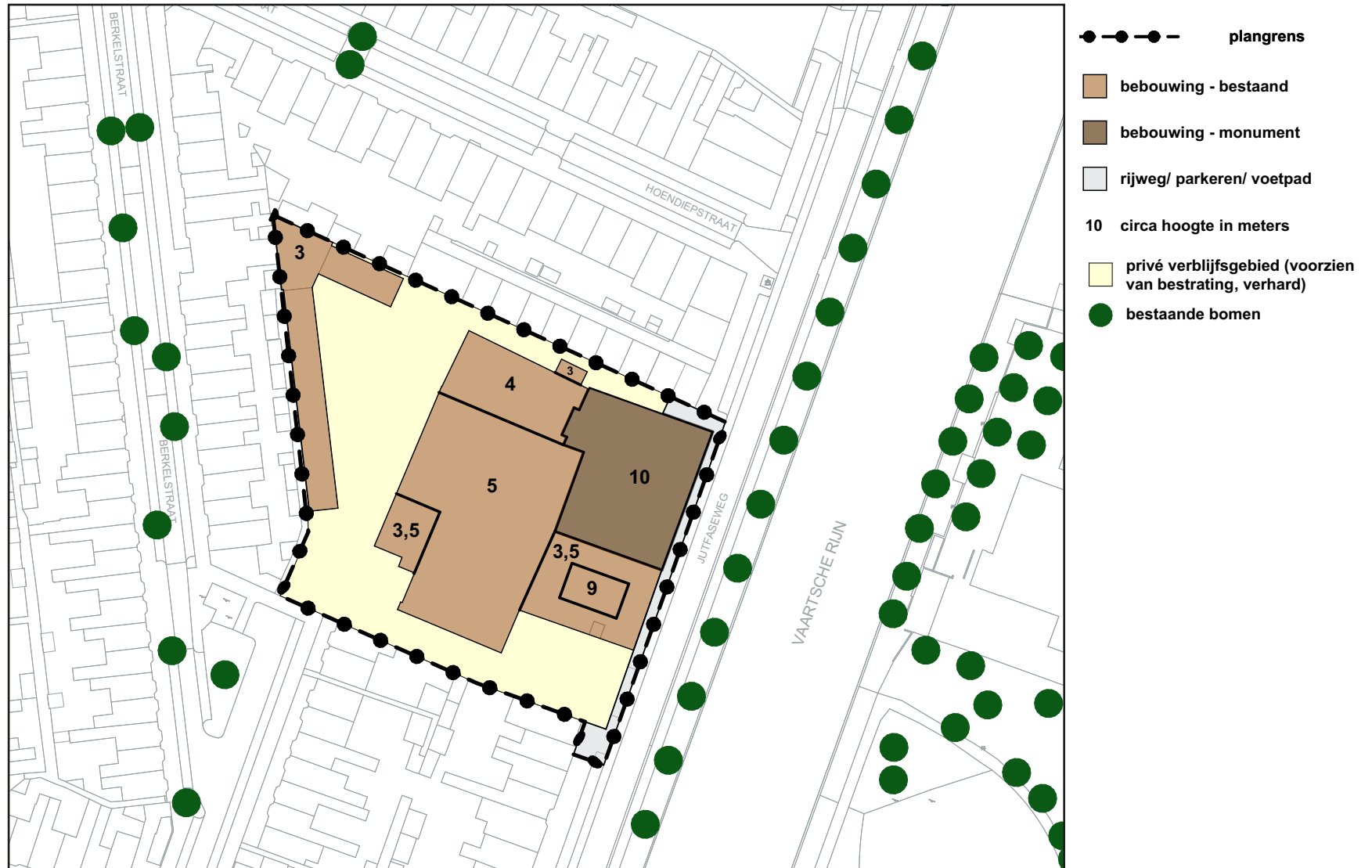
2.4 Ruimtelijk

Het plangebied is in Rivierenwijk gelegen. Deze wijk ligt tussen de Vaartsche Rijn en het Merwedekanaal. Het plangebied ligt direct naast de Vaartsche Rijn aan de Jutfaseweg. In de nabijheid van het plangebied is vooral woonbebouwing gelegen. In de directe omgeving van het plangebied zijn voornamelijk rijwoningen te vinden van twee verdiepingen hoog met een kap daar bovenop. Ook zijn er enkele appartementencomplexen van 4 tot 5 bouwlagen aanwezig in de omgeving van de Jutfaseweg. Aan de overzijde van de Vaartsche Rijn zijn enkele bedrijfsgebouwen en een sporthal gelegen met daarnaast een groen veld.

Het huidige terrein bestaat voornamelijk uit verouderde bedrijfsbebouwing tussen 1 en 3 bouwlagen hoog. In het plangebied zijn een monumentaal pand, 2 bedrijfswoningen en een bedrijfspand gelegen. De aanwezige bedrijfsbebouwing wijkt qua bouwhoogte en vormgeving het meest af van de omgeving. Ook de functie van de huidige bedrijfsbebouwing (oa een garagebedrijf en een bandenservice) past qua functionaliteit minder in de directe omgeving.

Het plangebied is toegankelijk via een inrit direct aan de Jutfaseweg gelegen en via een toegang aan de Berkelstraat welke thans is afgesloten met een te openen hekwerk dat altijd op slot is.

Afbeelding:
Huidige situatie



Afbeelding:
Overzicht laadplekken

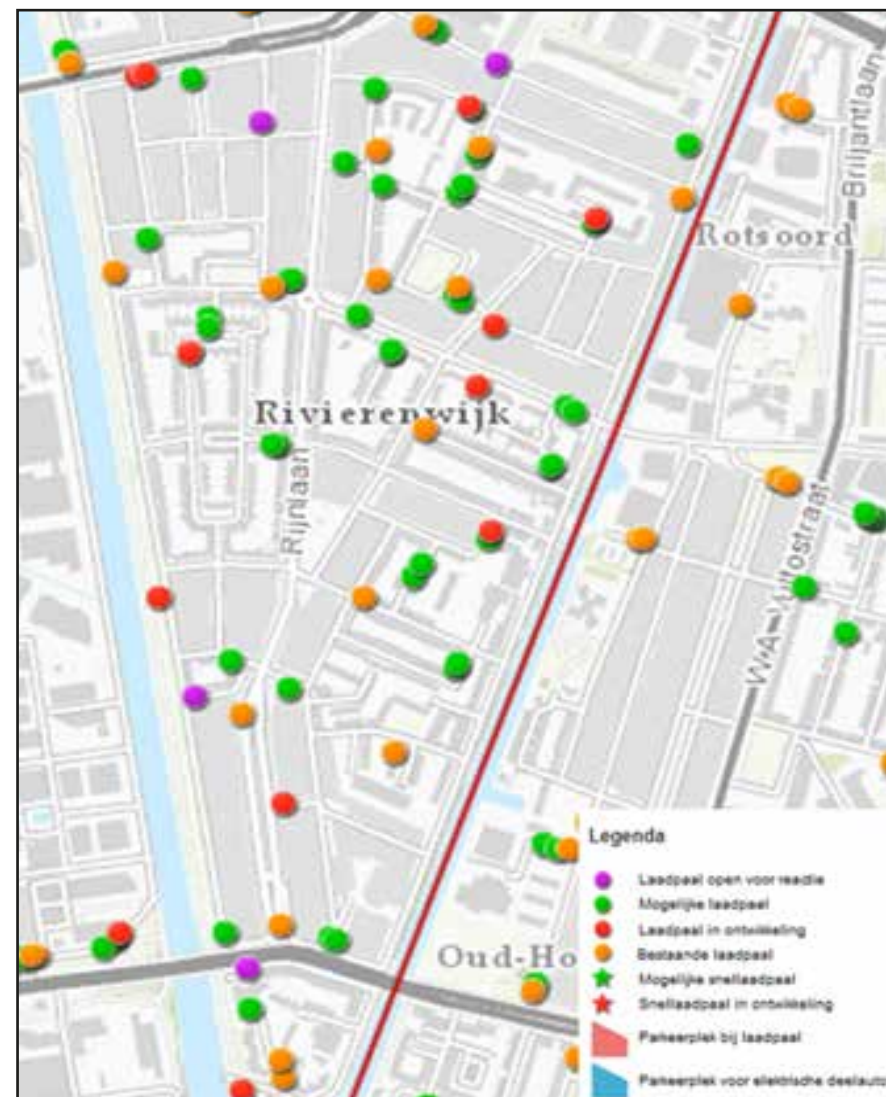
2.5 Verkeer en parkeren

Het plangebied grenst aan de Jutfaseweg, één van de belangrijkste ontsluitingsroutes van Rivierenwijk. De Jutfaseweg sluit aan op de Socrateslaan: een grotere verkeersader in Utrecht. De Jutfaseweg is toegankelijk voor auto's, fietsers en voetgangers. Voor fietsers is er aan beide zijden van de weg een fietspad aangelegd. Parkeren voor de huidige functie vindt voornamelijk op eigen terrein plaats evenals op de langspaarkeerplaatsen aan de Jutfaseweg en omgeving. Het plangebied ligt in de parkeerzone B2. Zone B2 is stedelijk gebied, waar je niet hoeft te betalen voor het parkeren van auto's (conform de Nota Stallen en Parkeren d.d. maart 2013).

In de directe nabijheid is aan de Socrateslaan een bushalte gelegen. Deze bushalte functioneert voor verschillende bussen richting stations, andere wijken in Utrecht en bussen richting Zeist en Amersfoort. Op circa 1.200 meter afstand is het treinstation Utrecht Vaartsche Rijn gelegen. In de buurt van het plan gebied zijn een aantal parkeerplekken aangewezen als laadplekken voor elektrische auto's. Ook zijn er plekken aangewezen die in de toekomst kunnen gaan fungeren als laadplekken. Deze worden pas omgezet naar laadplek als de bestaande laadplekken veel in gebruik zijn.

2.6 Openbare ruimte

De openbare ruimte in het plangebied is zeer beperkt. Het bedrijfsperceel is in particulier eigendom en volledig bebouwd en verhard. Langs het plangebied ligt wel een aantal belangrijke verbindingen en publieke ruimtes. De Jutfaseweg vormt een van de belangrijkste ontsluitingsroutes van de Rivierenwijk. Tussen de Jutfaseweg en de Vaartsche Rijn is een bomerij aanwezig (zie kaart op de volgende pagina). Deze bomerij zijn omgeven door een groenstrook met op een aantal plaatsen een fietsenstalling. Aan de zuidzijde, achter in het plangebied, is een aansluiting aanwezig met de Berkelstraat welke grenst aan een groen speelveldje.



Afbeelding:
Openbare ruimte



2.7 Historische context

De Vaartsche Rijn

Het plangebied is gelegen aan de Vaartsche Rijn, ten zuiden van het historisch centrum van Utrecht. Het kanaal werd in 1148 gegraven in opdracht van de stad Utrecht om een verbinding te maken tussen de Lek en de Vecht, om zo de handelsbelangen van de stad veilig te stellen. Dit was nodig nadat in 1122 de verbinding van de Kromme Rijn met de Lek bij Wijk bij Duurstede was afgedamd en er minder water stroomde naar de Oude (Kromme) Rijn en de Vecht. In eerste instantie werd het kanaal gegraven tot aan de Hollandsche IJssel. In 1290 werd gestart met het graven van een nieuwe kanaalarm tot aan de Lek, die uitkwam tegenover Vianen. Goederen vanaf de rivier werden in eerste instantie over de dijk getrokken en verder geladen, in 1373 werd in de Lekdijk de eerste schutsluis aangelegd. Vanaf dat moment ging het kanaal naar Utrecht de Vaartsche Rijn heten. In 1652 werd het kanaal verbreed en verdiept om de doorstroming van het water in de Utrechtse grachten te waarborgen. Kort na de Franse tijd werd de Vaartsche Rijn opgenomen in de waterverbinding tussen Amsterdam en de Rijn via Utrecht (de Keulse vaart) waartoe de Vaartsche Rijn als geheel werd verbreed. De verbinding voldeed uiteindelijk niet meer en tussen 1883 en 1892 werd ten westen van de Vaartsche Rijn het Merwedekanaal gegraven. De functie van het Merwedekanaal werd vervolgens in de jaren dertig van de twintigste eeuw overgenomen door de aanleg van het Amsterdam-Rijnkanaal.

2.8 Monument

Het bestaande gebouw aan de Jutfaseweg 178-181 is de voormalige tegelfabriek Westraven. Het gebouw is een gemeentelijk monument. De bestaande gebouwen op het bijbehorende terrein eromheen zijn dat niet. Het monument is direct aan de Jutfaseweg gelegen, langs de Vaartsche Rijn. De locatie ligt ten zuiden van het centrum van Utrecht, op een locatie waar al eeuwenlang sprake was van keramische industrie. De tegelfabriek is één van de bijzondere, laatst overgebleven restanten van een bloeiende periode van tegel- en dakpannenindustrie langs de Vaartsche Rijn in Rivierenwijk en Hoograven/Rotsoord. Uit de bouwhistorische verkenning blijkt dat de voormalige tegelfabriek een hoge monumentwaarde heeft vanwege de ouderdom, de kenmerkende fabrieksconstructie en vanwege het feit dat dit de laatst bewaarde fabriek aan de Jutfaseweg is.

De driebeukige fabriek is gebouwd in 1904 naar het ontwerp van E.G. Wentink jr., nadat de oudere fabriek aan de Jutfaseweg afbrandde. Het ontwerp van de fabriek is uitgevoerd in Hollandse neorenaissancestijl met invloeden van Jugendstil. Dit is in de gevel o.a. herkenbaar aan de gebruik van verblendstenen, gemetselde bogen en speklagen. De constructie van de fabriek bestond uit ijzeren kolommen met daarop ijzeren I-profielen waarop deels balken en deels gemetselde troggewelven waren aangebracht.

De fabriek ging in 1917 failliet en maakte een doorstart op een nieuwe locatie. Het pand werd verkocht aan een firma die zich specialiseerde in het vertinnen en galvaniseren van metaal. De firma zat tot de jaren 1950 of 1960 in het pand. Uit deze periode zijn weinig bouwsporen bewaard gebleven.

In de late jaren 1960 werd de fabriek verkocht en is er een autobedrijf gevestigd. Op het terrein werden de historische bijgebouwen grotendeels vervangen.

Afbeelding links:
Tegelfabriek Westraven aan
de Jutfaseweg

Afbeelding rechts:
De tegelfabriek rond 1915



De nieuwe tegelfabriek Westraven aan de Jutfaseweg.
Rechts in de top van de gevel is een breed tegeltableau aangebracht met
de tekst 'WESTRAVEN'. Bron: Bouwhistorische verkenning voormalige
tegelfabriek 'Westraven', Jutfaseweg 178-181 te Utrecht, Bureau
Helsdingen 28 juli 2020, Afbeelding uit Het Utrechts Archief.



De tegelfabriek ca. 1915.
Tussen de vensters op de verdieping zijn twee tegeltableaus zichtbaar.
Links is het tableau met de afbeelding van Minerva, rechts het tableau met
de afbeelding van Mercurius. Bron: Bouwhistorische verkenning
voormalige tegelfabriek 'Westraven', Jutfaseweg 178-181 te Utrecht,
Bureau Helsdingen 28 juli 2020, Afbeelding via Utrechtse Stichting voor
Industrieel Erfgoed (www.usine-utrecht.nl).

Afbeelding links:
Tegeltaleaus

Afbeelding rechts:
Recente foto van de
voormalige tegelfabriek



Tegeltaleaus, bron VFO Architects | Urban design bv



Recente foto van de voormalige tegelfabriek. Bron: Bouwhistorische
verkenning voormalige tegelfabriek 'Westraven', Jutfaseweg 178-181 te
Utrecht, Bureau Helsdingen 28 juli 2020

Stedenbouwkundige en ensemblewaarden

Tussen de voormalige tegelfabriek en de Vaartsche Rijn is sprake van een hoge ensemblewaarde. Sinds de zeventiende eeuw waren aan de Vaartsche Rijn tegel- en dakpannenfabrieken gevestigd. Deze situering aan het water en buiten de stad had te maken met brandveiligheid: de fabrieken bezaten brandgevaarlijke ovens. De ligging aan het water was in vroeger eeuwen ook gunstig door de aanwezigheid van klei voor de fabrieken, en later voor de aanvoer van grondstoffen over het water en het vervoer van producten. Door de ligging is deze connectie tussen de voormalige fabriek en het water nog duidelijk aanwezig. Er is tevens sprake van een stedenbouwkundige waarde van het terrein van de voormalige fabriek. De uit de jaren '20-'30 daterende Rivierenwijk is om de bestaande fabriek heen gebouwd. De vorm van de achterzijde van het fabrieksterrein wordt bepaald door de situering van de straten in de wijk.

Architectuur- en bouwhistorische waarden

De voormalige tegelfabriek Westraven is van belang als ontwerp uit het oeuvre van de in Utrecht en omgeving actieve architect E.G. Wentink jr. (1874 – 1948). Ook is het pand architectuurhistorisch van belang vanwege de relatieve gaafheid van het pand. Bouwhistorisch heeft het pand een hoge waarde door de voor de tijd en de functie kenmerkende toegepaste materialen, met name de ijzeren kolommen, onderslagbalken en gemetselde troggewelven. De toepassing van tegeltableaus in de voorgevel en de betegelde schouw in het interieur maken onderdeel uit van het ontwerp en herinneren aan de oorspronkelijke functie. De oudste bouwphase van de tegelfabriek (1904-1917) is gewaardeerd met een hoge monumentwaarde. Het pand in hoofdopzet, de historische gevels en de constructie zijn een tastbare herinnering aan de historische tegelfabriek, de industrie aan de Vaartsche Rijn en het oorspronkelijk ontwerp.

Hoofdstuk 3 Uitgangspunten

3.1 Functies

Er worden in totaal circa 35 nieuwbouwwoningen (zonder transformatie monument) gerealiseerd, waarvan minimaal 55% van de woningen in de midden koop categorie conform de woonvisie gemeente Utrecht en waarvan de gezamenlijke koop- en aanneemsom in het jaar van verkoop niet duurder is dan geldende maximale NHG grens, zijnde in 2022 maximaal € 355.000,- VON en € 376.300 VON voor woningen met energie besparende maatregelen, te indexeren met de 'consumentenprijsindex (CPI) Alle huishoudens' volgens de 'jaar-op-jaarmethode' op basis van de reeks 2015 = 100 + 1%. Deze woningen worden met voorrang verkocht aan mensen met een midden inkomen (tot 65.000 € bruto per jaar). MOZAIK heeft een inspanningsverplichting om te onderzoeken op welke manieren deze woningen langdurig in het middensegment behouden kunnen blijven. In ieder geval wordt een anti-speculatiebeding en zelfbewoningsplicht opgenomen.

Maximaal 45% van de nieuwbouwwoningen valt in de categorie dure koop, om doorstroming in de wijk te bevorderen. Hierbij wordt tevens onderzocht welke mogelijkheden er zijn voor doorstroming naar de middencategorie.

Het programma omvat:

- ▶ circa 19 woningen in de middenkoopcategorie
 - 15 appartementen met een oppervlakte van circa 47-50 m² GBO
 - maximaal 2 appartementen met een oppervlakte van circa 40 m² GBO op de begane grond aan de Jutfaseweg;
 - 2 geschakelde grondgebonden woningen van circa 80 m² GBO
- ▶ Circa 16 woningen in de niet-gereguleerde vrije sector koop categorie om doorstroming in de wijk te bevorderen:
 - 5 geschakelde grondgebonden woningen van circa 80 m² GBO en
 - 11 geschakelde herenhuizen van circa 110-150m² GBO

- ▶ circa 75 m² kantoorruimte, 6 onzelfstandige huurwoningen en 2 zelfstandige woningen die worden gerealiseerd door middel van een renovatie van de begane grond in het bestaande monument, conform het landelijk puntensysteem voor onzelfstandig en zelfstandige woningen.

Levensloopbestendig ontwerpen van de woningen

Het programma bestaat uit een combinatie van grondgebonden woningen met 2 bouwlagen en een kap en appartementen. Bij de ontwikkeling van deze woningen worden de volgende levensloop bestendige ontwerpprincipes toegepast:

Grondgebonden woningen:

- ▶ er worden geen onnodige op- en/of afstapjes gerealiseerd bij de entree of in de tuin;
- ▶ bij de entree, zowel aan de voor- als achterzijde, is (de mogelijkheid voor) goede verlichting aanwezig;
- ▶ kopers krijgen de mogelijkheid om maatwerk toe te passen bij de bouw van de woning door diverse indelingsvarianten met bijvoorbeeld de mogelijkheid van een kantoor aan huis;
- ▶ de 11 herenhuizen worden voorzien van minimaal 5 slaapkamers en zijn hiervoor geschikt voor grote gezinnen. In de toekomst kunnen slaapkamers worden samengevoegd;
- ▶ hang- en sluitwerk en achterpad naar bergingen conform Politie Keurmerk Veilig Wonen (PKVW);
- ▶ toilet op verdieping;
- ▶ drempelvrije woning, bij badkamer en toilet zo beperkt mogelijk.

Appartementen:

- ▶ ieder appartement is traploos te bereiken door middel van een lift of is gelegen op de begane grond;
- ▶ bij de entree, zowel aan de voor- als achterzijde, is goede verlichting aanwezig;
- ▶ hang- en sluitwerk conform PKVW;
- ▶ inpandige en sociaal veilige auto- en fietsenstalling;
- ▶ drempelvrije woning, bij badkamer en toilet zo beperkt mogelijk;
- ▶ vrije doorgang deuropeningen minimaal 85 cm.

In de huidige situatie is er op de begane grond van het monument een kantoorruimte in combinatie met winkel waar elektrische fietsen worden verkocht aanwezig. De kantoorruimte komt in de nieuwe situatie terug aan de Jutfaseweg.

3.2 Ruimtelijk

Gezien de ligging te midden van grondgebonden woningen in de omliggende woonstraten en appartementen elders aan de Jutfaseweg, leent het plangebied zich goed voor de realisatie van woonfuncties. De toekomstige functie van het plangebied betreft wonen. Circa 2.000 m² BVO van verouderde bedrijfsbebouwing en 2 verouderde woningen worden gesloopt. Hiervoor in de plaats komen circa 35 duurzame nieuwbouwwoningen. De oriëntatie van de nieuwbouwwoningen sluit aan bij de omliggende bestaande bouwblokken. Tevens wordt er met de bouwhoogte en de bouwlagen rekening gehouden met de omliggende bebouwing.

Bouwblok

- ▶ Maximale bouwhoogte afstemmen met de omgeving: maximaal 3 bouwlagen in het binnen gebied, en maximaal 4 bouwlagen aan de Jutfaseweg.
- ▶ ‘De architectuur van de woningen loopt de hoek om’. Dat wil zeggen: geen blinde kopgevels aan de openbare ruimte en het doorzetten van de architectonische uitgangspunten in de zijgevels.

Rooilijn

- ▶ Het monument (de oude tegelfabriek) staat als enige pand uit de rooilijn. De overige bestaande bebouwing staat allemaal in dezelfde rooilijn, ca. 3,5m terugliggend. Belangrijk is deze bijzondere positie van het monumentale pand in het straatbeeld te behouden: de rooilijn van nieuwbouw ligt in lijn met de bestaande bebouwing.
- ▶ Uitgangspunt is het in de vrije ruimte zetten van de oude tegelfabriek en daarmee meer recht te doen aan de monumentale status.

Plint en entrees

- ▶ Zoveel mogelijk woningen / entrees aan de begane grond gesitueerd (m.n. aan de Jutfaseweg).
- ▶ Woningen zo veel mogelijk ontwikkelen met de tuinen ‘rug aan rug’ gepositioneerd t.o.v. de bestaande bebouwing: heldere scheiding tussen privé en openbaar. De entrees van woningen liggen op een logische plek: goed vindbaar, sociaal veilig en goed toegankelijk.

Beeldkwaliteit

- ▶ Duidelijke hiërarchie tussen monument en nieuwbouw aan de Jutfaseweg (verhouding tussen massa, bouwhoogte en rooilijn). Nieuwbouw moet niet dominanter in het straatbeeld zijn dan het monument. Algemeen: openbare ruimte heeft goede en prettige verhoudingen. Krappe, onoverzichtelijke hoeken en doorgangen zijn ongewenst.
- ▶ De derde bouwlaag van de grondgebonden woningen is hoofdzakelijk plat afgedekt, met een afgeschuinde zijde aan de voor- en achterkant.
- ▶ Aansluiten bij de omgeving (stedenbouwkundig en beeldkwaliteit).
- ▶ Installaties zoals trafo's, glasvezelkasten etc. inpandig oplossen of de trafo als één geheel mee-ontwerpen met de woningen door deze te integreren langs bijvoorbeeld de eindgevel van een woning."
- ▶ De ventilatie-eenheden van airco's en lucht-water warmtepompen (als aanwezig) zodanig inpassen dat er geen geluidoverlast ontstaat en uit het zicht van de openbare ruimte.

3.3 Verkeer en parkeren

Een duurzame en gezonde verstedelijking is vertaald in een optimaal gebruik van parkeerplaatsen. Daarnaast wordt ingezet op goede fietsstallingsmogelijkheden en het gebruik van deelauto's.

Verkeer

- ▶ Ontsluiting van autoverkeer via de Jutfaseweg. Hierbij dient rekening gehouden te worden met de herinrichting van de Jutfaseweg. Samen met Provincie Utrecht werkt de gemeente de komende jaren aan de snelfietsroute Utrecht - Nieuwegein – IJsselstein. Voor de Jutfaseweg is er een Integraal Programma van Eisen gemaakt en een Functioneel ontwerp. De Jutfaseweg wordt een fietsstraat met een snelheidsregime van 30 km/uur. Het plan is vastgesteld door het college van B&W. Verwachting is dat er eind 2022/begin 2023 gestart wordt met de werkzaamheden.
- ▶ Auto's zo min mogelijk het binnen gebied in laten gaan: bijvoorbeeld afvangen aan de straat in een compacte collectieve parkeeroplossing en alleen bewoners in plangebied.

Fiets parkeren

- ▶ Fiets parkeren wordt op kavel en in bebouwing opgelost. Er moet voldoende en makkelijke bereikbare stallingen zijn voor fietsers en brommers volgens de bovengenoemde nota en/of bouwbesluit. Fietsen (ook van de gezinswoningen) kunnen op een logische en duidelijke plek worden geparkeerd. Fietsparkeren mag niet leiden tot verrommeling van de openbare ruimte. Hierbij moet (zeker bij de gezinswoningen) rekening worden gehouden met bakfietsen en meerdere (minimaal 4) fietsen per gezin.

Autoparkeren

Het plangebied ligt in de parkeerzone B2. Zone B2 is stedelijk gebied, waar je niet hoeft te betalen voor het parkeren van auto's (conform de Nota Stallen en Parkeren d.d. maart 2013). Parkeren gebeurt op de straat.

- ▶ Op basis van het op 28 maart 2019 vastgestelde addendum Nota parkeernormen fiets en auto kan de parkeernorm bij sociale en middenhuurwoningen die groter zijn dan 55 m2 BVO met maximaal 25% verlaagd worden;
- ▶ Parkeerplaatsen voor bewoners worden op eigen terrein gerealiseerd;
- ▶ Er wordt bij de berekening van de parkeereis rekening gehouden met de parkeervraag van de bestaande (legale) situatie ("rechtens verkregen niveau").
- ▶ Ruimtelijke impact van het parkeren zoveel mogelijk minimaliseren: bebouwd parkeren mag niet leiden tot gesloten, door parkeren gedomineerde plinten;
- ▶ Toebehoren voor een parkeervoorziening (kaartlezer, slagboom etc) inpandig oplossen;
- ▶ Indien de parkeergarage direct uitkomt op een trottoir: inpandige vlakstand voor de uitgang van de parkeergarage;
- ▶ Het toepassen van elektrische deelauto's wordt in de uitwerking nader onderzocht;
- ▶ Oplaadmogelijkheden voor elektrische voertuigen wordt onderzocht.

3.4 Openbare ruimte

Het initiatief voorziet in de toevoeging van een openbaar toegankelijk groen gebied. Door de realisatie van dit groene gebied worden er mogelijkheden gecreëerd voor sport, spel en beweging. Tevens komen er hierdoor mogelijkheden voor ontmoeting tussen bewoners. De openbare ruimte sluit aan op de omgeving op het vlak van stedenbouw en beeldkwaliteit.

- ▶ De openbare ruimte moet het gebruik van de auto ontmoedigen en het gebruik van de fiets juist stimuleren. Hiertoe worden er specifieke loop- en fietsroutes in het plangebied toegevoegd.
- ▶ Waar privé buitenruimtes grenzen aan het openbaar toegankelijk gebied worden deze afgeschermd met groene hagen. De toekomstige bewoners, de VvE en de Beheersvereniging van het binnengebied krijgen de verplichting deze groene hagen in stand te houden en te onderhouden. Dit wordt contractueel geborgd jegens de kopers van de woningen in de akte van levering.
- ▶ Bij de hoekwoningen die grenzen aan de parkeerplaatsen op het binnengebied wordt een tuinmuur en/of begroeid hekwerk gerealiseerd welke in stijl van de woningen wordt mee-ontworpen.
- ▶ Er wordt een verbinding voor voetgangers gemaakt van het binnengebied naar de Berkelstraat. Hierdoor ontstaat er een extra verbinding tussen het plan en haar omgeving.
- ▶ De verbinding met de Berkelstraat wordt zodanig ingericht dat fietsers moeten afstappen en deze niet geschikt is als doorgang voor scooters. De aansluiting met de Berkelstraat wordt in stijl mee-ontworpen met de woningen. Met de BlnG zal overleg plaatsvinden of deze verbinding wel toegankelijk moet zijn voor hulpdiensten.
- ▶ De groene openbare ruimte moet het fietsgebruik stimuleren en het autogebruik ontmoedigen. Auto's worden ook niet voor de deur geparkeerd, maar op een daarvoor specifiek bestemde plaats.
- ▶ Het 'groen, tenzij' principe is van toepassing: de openbare ruimte krijgt een zo groen mogelijke inrichting.
- ▶ Voor de aansluiting op het openbaar gebied gelden de technische eisen zoals vastgesteld door de BlnG (Beheer, Inrichting, Gebruik).
- ▶ In het openbaar gebied, naast de te realiseren parkeerplaatsen aan de Jutfaseweg zal een ondergrondse vuilcontainer worden geplaatst. Hierbij wordt rekening gehouden met beoogde herinrichting van de Jutfaseweg.

- ▶ De parkeerplaatsen worden voorzien van grasbetontegels waardoor regenwater beter kan infiltreren en wanneer er geen auto staat een groene uitstraling kent.
- ▶ De fietsparkeerplaatsen in het plangebied worden omzoomd met een groene haag. Het binnengebied in het plangebied, dat niet wordt uitgegeven als privé uitgeefbare kavels, wordt een mandelig terrein wat in eigendom komt van een vereniging van eigenaren of van een Beheersvereniging waarin alle eigenaren van de woningen verplicht in deelnemen. De eigenaren en bewoners zijn hierdoor zelf verantwoordelijk voor het onderhoud en beheer van het semi-openbare binnengebied.

3.5 Gezonde verstedelijking

Utrecht staat voor 'Gezond stedelijk leven voor iedereen'. Een stad waar gezondheid centraal staat in alles wat we doen. Een stad van gezonde inwoners in een gezonde leefomgeving, werkend aan een gezonde economie. Waar iedereen kan mee doen, en iedereen zich thuis mag voelen.

- ▶ Het binnen gebied, wordt openbaar toegankelijk.
- ▶ Ruimte voor ontmoeting tussen bewoners.
- ▶ Ruimte voor spelen, sporten en bewegen.
- ▶ Inzetten op gezonde en duurzame mobiliteit door het gebruik van de fiets te stimuleren en ook looproutes door het gebied toevoegen en toegankelijk maken.
- ▶ Het gebruik van de auto moet minder gemakkelijk worden gemaakt.
- ▶ Groen, tenzij en daarbij kwalitatief goed groen toevoegen.

3.6 Duurzaamheid

De gemeente Utrecht stelt hoge duurzaamheids- en milieueisen aan de bebouwde omgeving met als doel een gezond stedelijk leven voor iedereen. De belangrijkste duurzaamheidsthema's zijn circulaire economie, klimaatadaptie, energietransitie en diervriendelijk bouwen.

Energie

- ▶ Verlichting van het mandelige binnengebied wordt met Led verlichting uitgevoerd;
- ▶ Er wordt voorzien in klimaatneutrale bebouwing met een gelijke energie opwekking als gebruik voor de gebouw gebonden energievraag volgens de EPC-berekeningsmethodiek die bij de aanvraag omgevingsvergunning dient te worden ingediend;
- ▶ Energieprestatie van alle woningen in het plan zijn hoger dan BENG en hebben een EPC van 0,0;
- ▶ Bij de grondgebonden woningen wordt kopers de mogelijkheid geboden de woningen optioneel met een EPC van -0,2 (vergelijkbaar met NOM) uit te voeren.
- ▶ Gasloos bouwen.

Circulair bouwen

- ▶ Bij de bouw van de woningen wordt zoveel mogelijk gebruik gemaakt van biobased materialen. Dat wil zeggen materialen die een natuurlijke oorsprong hebben en een zo laag mogelijk milieubelasting zoals kalkzandsteen, hout en metselwerk (klei).
- ▶ Hergebruik van zoveel mogelijk materiaal dat vrijkomt bij de sloop van de bestaande opstallen.

Klimaatadaptatie

- ▶ Het huidige terrein is 100% verhard door enerzijds bestaande bebouwing en anderzijds bestaande bestrating. Met het nieuwe plangebied wordt een groen binnengebied gerealiseerd. Nieuwe verharding wordt zoveel mogelijk voorzien van waterdoorlatende bestrating en grasbetontegels.
- ▶ Het regenwater dat op de dichte bestrating valt wordt opgevangen en afgevoerd naar een wadi. Bewoners van de 11 grondgebonden nieuwbouwwoningen met tuin wordt voorgeschreven de tuinen voor niet meer dan 50% te voorzien van verharding in verband met waterberging op eigen terrein.
- ▶ Het groene binnengebied wordt klimaat adaptief ingericht. Daarnaast zal het ontwerp en inrichting natuurlijk spelen stimuleren.
- ▶ De vloerpeilhoogte van de nieuwe woningen zal zorgvuldig worden vastgesteld op basis van de aansluiting van de omgeving en het tegengaan van wateroverlast bij extreme buien.
- ▶ Ambitie is dat minimaal 90% van de jaarlijkse neerslag wordt vasthouden t.b.v. infiltratie op de plek waar het valt. Dat betekent in de praktijk vaak gemiddeld een bergingsopgave van 15 mm/ m² verhard oppervlak. Daarnaast dient voorkomen te worden dat wateroverlast schade veroorzaakt, zoals instromend water in het gebouw, als maatgevende neerslag geldt hier 80 mm/neerslag in een uur.

Diervriendelijk bouwen

- ▶ Bij inrichting van het groene binnen gebied en het overige terrein wordt aandacht besteed aan het verbeteren van de biodiversiteit, zoals het toepassen van nestkasten van vogels, verblijfplaatsen van vleermuizen en insecten.

Duurzame mobiliteit

- ▶ Bij de parkeerplaatsen, welke binnen de bebouwing worden gerealiseerd, wordt er per 2 parkeerplaatsen een loze leiding aangebracht voor het eventueel realiseren van een elektrisch laadpunt.
- ▶ De parkeerplaatsen op het maaiveld worden particulier uitgegeven. Voor de realisatie van de parkeerplaatsen krijgen de toekomstige eigenaren de mogelijkheid om hier een privé laadpunt te laten realiseren.

Afbeelding:
Uitgangspuntenkaart



Legenda

- Wonen
- Tuin
- Groen
- Verkeer en verblijf en parkeervoorzieningen
- Bestaande bebouwing
- Maximale bouwgrens
- Hoogtescheiding
- Voet- en fietsverbinding
- Mee te ontwerpen erfafscheidingen
- maximale bouwlagen
- Monument
- Aantal parkeerplaatsen
- Entree woning
- Prive buitenruimte
- Onderdeel herinrichting Jutfaseweg
- Nieuwe bomen (indicatief)

Hoofdstuk 4 Onderbouwing

4.1 Beleidskader

Onderhavige ontwikkeling past binnen de gemeentelijke Omgevingsvisie inclusief de Woonvisie, de Ruimtelijke strategie Utrecht en het provinciale en rijksbeleid.

Gezond stedelijk leven

Steeds meer mensen kiezen voor Utrecht. Het is een aantrekkelijke en centraal gelegen stad met een goed opgeleide bevolking, een rijk cultureel aanbod en veel groen en natuur. Een stad waar mensen zich thuis voelen, naar elkaar omkijken en waar je jezelf kunt zijn. We willen ruimte geven aan de groei van de stad én we willen onszelf blijven. Een stevige opdracht, maar ook een kans om een nog prettigere stad te worden. Utrecht wil een stad zijn waarin gezondheid en leefbaarheid voorop staan. We investeren in een betere kwaliteit van leven voor iedereen. We willen minder verschillen in de stad tussen mensen en tussen wijken als het gaat om inkomen, gezondheid, opleiding en leefomgeving. We zetten daarom in op: meer betaalbare woningen, een prettige en veilige woon- en werkomgeving, werk voor iedereen, verbeterde bereikbaarheid, betaalbare duurzame oplossingen en zorg dichtbij voor mensen die dat nodig hebben. Om dit te bereiken is lef, ambitie en samenwerking nodig. Samen werken we aan een gezonde en prettige stad voor iedereen.

Groei van de stad

Groen, water en een prettige leefomgeving in en om de stad is belangrijk. Het maakt ons gezond en gelukkig en draagt bij aan een betere leefomgeving en een klimaatbestendige stad. Het is daarom extra belangrijk dat we in onze snelgroeiende stad rekening houden met de juiste balans tussen woningen en natuur. We willen niet alleen bouwen, maar ook zorgen voor nuttig en voldoende groen bij jou om de hoek. En een beter bereik van de natuur buiten de stad.

In 2030 is het aantal inwoners van Utrecht toegenomen van 350.000 in 2020 tot 450.000, maar het oppervlak van de stad neemt niet toe.

Daarom maken we gebruik van ruimte in de bestaande stad, bijvoorbeeld oude industrieterreinen of parkeerplaatsen zoals de Merwedekanaalzone en het Beurskwartier. Meer woningen bouwen én zorgen voor een prettige en groene leefomgeving betekent dat we slim moeten omgaan met de beschikbare ruimte. Want een toename van inwoners in de stad heeft effect op drukte, geluid en luchtkwaliteit. Iedereen heeft daarbij weer andere wensen. De één ziet graag meer groen en parken, de ander wil juist meer woningen. Groen en water zijn belangrijk omdat het plekken zijn waar je tot rust kunt komen in onze bruisende stad. Het zorgt ervoor dat je je gezond voelt en het zet aan tot bewegen.

De nieuwe RSU (Ruimtelijke Strategie Utrecht) voor 2040 is inmiddels vastgesteld. De bestaande RSU (2030) is het vertrekpunt: de Uitgangspunten van het Gezond Stedelijk Leven geven samen met de ongekende groei van de stad aanleiding tot het verlengen van de tijdshorizon (tot 2040) en het herijken koers.

Mobiliteitsvisie 2040

Om onze groeiende stad gezond en bereikbaar te houden, geven we voorrang aan schone manieren van vervoer die zo min mogelijk ruimte innemen. Lopen, fietsen en openbaar vervoer dus. Zo houden we de lucht schoner en de straat rustiger en veiliger. Samen werken we aan een gezonde en prettige stad voor iedereen. De aanpak bestaat uit 5 stappen:

1. Slim bestemmen: We bouwen nieuwe woningen, bedrijven en voorzieningen bij bestaande en nieuwe knooppunten in het OV-netwerk. Hierdoor hoeven mensen minder (ver) te reizen.
2. Anders reizen: Samen met werkgevers, onderwijsinstellingen en publiekstrekkingen in de stad stimuleren we inwoners en bezoekers om waar mogelijk niet, op een ander tijdstip of anders te reizen (met een duurzaam vervoermiddel of via een andere route).
3. Netwerken op orde: Om de groei van de mobiliteit op te vangen met lopen, fietsen en openbaar vervoer worden deze netwerken verbeterd en uitgebreid. Zo maken we fietsen, openbaar vervoer en deelmobiliteit aantrekkelijker.

4. Slim parkeren: Er komt meer ruimte voor groen, voetgangers en speelplekken en minder overlast door verkeer en parkeren. Dit wordt mogelijk door parkeerregulering, minder parkeerplekken op straat, meer parkeren op afstand en meer fietsstallingen voor verschillende soorten fietsen.
5. Slim sturen: Door de weg slim in te richten en dynamisch verkeersmanagement, zoals slimme verkeerslichten, kunnen we het verkeer sturen. We creëren hierdoor meer ruimte en kunnen zo lopen, fietsen en OV en het gebruik van de gewenste routes stimuleren.

Woonvisie

Het aantal inwoners groeit naar verwachting naar 450.000 in 2040. Dat zien we terug in het grote aantal woningzoekenden. Op dit moment kan de woningmarkt niet aan die vraag voldoen. Dat leidt tot hoge woningprijzen. We lopen het risico dat straks alleen mensen met een hoog inkomen in Utrecht kunnen wonen. Of dat er grote verschillen ontstaan tussen wijken met voornamelijk koopwoningen en wijken met sociale woningbouw. Utrecht wil een stad blijven waar ruimte is voor iedereen. Een stevige opdracht en tegelijkertijd een kans om onze ambities op de woningmarkt waar te maken. Daarom grijpen we de groei van de stad met beide handen aan om kwaliteit toe te voegen. We bouwen in een verhoogd tempo aan een gevarieerd woningaanbod. Met meer betaalbare woningen en doorgroeimogelijkheden in alle wijken van de stad. Dit vraagt nauwe en inventieve samenwerking met onze partners op de Utrechtse woningmarkt. Samen werken we aan een gezonde en prettige stad. Om het verwachte aantal inwoners in Utrecht in 2040 een thuis te kunnen bieden, zijn er 60.000 nieuwe woningen nodig. Om iedereen die in Utrecht wil wonen een eerlijke kans te geven, investeren we de komende jaren in sociale- en middenhuurwoningen, betaalbare koopwoningen en een betere doorstroming. Om de kwaliteit van wonen in wijken te verbeteren, verdelen we nieuwe koop- en huurwoningen beter over de stad, zodat gemengde wijken ontstaan die een goeie afspiegeling zijn van de inwoners van onze stad.

Duurzame energie

In een stad met een groeiend aantal inwoners, bezoekers en bedrijven groeit ook de vraag naar energie. Om de CO₂-uitstoot te verlagen en uitputting van fossiele brandstoffen voor te zijn, werken we aan slimme besparingen, het opwekken van meer duurzame energie en nemen we geleidelijk afscheid van aardgas. We maken steeds meer gebruik van zonne- en windenergie, aardwarmte en restwarmte van de industrie. We zijn regionaal en landelijk in gesprek om deze overstap zo haalbaar en betaalbaar mogelijk te maken voor Utrecht en haar inwoners. De energietransitie is van iedereen en kunnen we alleen samen maken. Het is geen gemakkelijke opgave. Zo zijn er in Utrecht circa 20.000 woningen en 6.000 andere gebouwen aangesloten op aardgas. Uiterlijk in 2050 moeten alle woningen en bedrijven aardgasvrij zijn. Een hele klus. Dát alle wijken aardgasvrij worden is zeker, maar we weten nog niet precies hoe we dat gaan doen. We moeten een goede andere manier vinden voor het verwarmen van gebouwen. Hier zoeken we samen naar met (huis) eigenaren, woningcorporaties en hun huurders, bedrijven, scholen, organisaties in de wijk, netwerkbeheerders en warmtebedrijven.

4.2 Functies

Het plan voor de Jutfaseweg 178 draagt bij aan een gezonde en duurzame groei van de stad. In de woonvisie en de Ruimtelijke strategie Utrecht (RSU) zijn passend en betaalbaar kunnen wonen belangrijke doelstellingen. In het coalitieakkoord “2018-2022 Utrecht: “Ruimte voor iedereen” is aangegeven dat de groei ten goede komt voor iedereen en dat Utrecht een stad is waar mensen betaalbaar kunnen wonen. De herontwikkeling betreft een vergroting van het woonprogramma. Het programma voor de Jutfaseweg 178 is bepaald aan de hand van de Woonvisie. De initiatiefnemer zal grondgebonden woningen realiseren om de doorstroming binnen de wijk te bevorderen. Daarnaast zullen zij minimaal 55% koopwoningen in de middencategorie (conform middencategorie koop beschreven in de Woonvisie) realiseren. De eigenaar van het monument heeft de intentie om op de begane grond (onzelfstandige) woonstudio's te ontwikkelen.

Het toevoegen van 55% middencategorie koopprogramma draagt bij aan de wens uit de woonvisie om betaalbare koopwoningen toe te voegen aan de woningvoorraad in Zuidwest. In de nabij gelegen ontwikkeling aan de Reitdiepstraat wordt voornamelijk sociale huur toegevoegd en op deze locatie koop woningen toevoegen is wenselijk vanuit het oogpunt van gemengde wijken.

Meerdere doelgroepen kunnen worden aangetrokken door de woningen. Dit sluit aan bij gemengde wijken. Het gaat om 1 en 2 persoons huishoudens en gezinnen. Ook voor senioren kan het aanbod aantrekkelijk zijn. De locatie in de nabijheid van voorzieningen en goed openbaar vervoer is hiervoor erg geschikt.

Woningen behouden voor middensegment

Om te voldoen aan de grote vraag naar betaalbare koopwoningen bestaat minimaal 55% van het programma uit woningen in het midden koopsegment. Deze energiezuinige woningen (EPC 0,0) worden, conform Woonvisie gemeente Utrecht 2019, waarvan de gezamenlijke koop- en aanneemsom in het jaar van verkoop niet duurder is dan de dan geldende maximale NHG grens, zijnde in 2022 maximaal € 355.000,- VON en € 376.300 VON voor woningen met energie besparende maatregelen. Dit bedrag is gebaseerd de grens van de Nationale Hypotheekgarantie en jaarlijks te indexeren met de 'consumentenprijsindex (CPI) Alle huishoudens' volgens de 'jaar-op-jaarmethode' op basis van de reeks 2015 = 100 + 1%. Binnen het totale programma zullen de koopappartementen en een deel van de compacte geschakelde woningen in het midden koopsegment worden gerealiseerd. Om deze woningen ook voor de toekomst voor het midden koopsegment te behouden zijn deze woningen zodanig ontworpen dat deze niet uitbreidbaar zijn. Hierdoor is het voor de kopers niet mogelijk de woning zodanig aan te passen dat deze een groter woonoppervlak krijgt en daardoor in het dure segment verschuift.

Daarnaast zal er een antispeculatie beding worden toegepast. Het anti-speculatiebeding betekent dat een woning pas na vijf jaar mag worden doorverkocht. Als de koper binnen de termijn van 5 jaar de woning wil verkopen moet hij of zij een deel van de overwinstwinst afdragen aan de verkoper. Speculatie leidt tot prijsopdrijving als speculanten woningen kopen en binnen korte tijd met winst doorverkopen. Bouwkundige verbeteringen die door de koper zijn aangebracht (zoals badkamer, keuken, stucwerk) worden verrekend met de overwinst bij doorverkoop.

Doorstroming binnen de wijk bevorderen

Door het toevoegen van woningen in het middensegment en de dure koopsector kan de doorstroming in de Utrechtse woningmarkt en de Rivierenwijk worden verbeterd. De woning die een koper uit de wijk achter laat komt weer beschikbaar voor een nieuwe bewoner. Daarnaast is het voor veel kopers van een nieuwe woning van belang dat men woon carrière in de eigen buurt kan maken zodat het sociale en maatschappelijke netwerk in stand kan worden gehouden. Een voorbeeld hiervan is dat de kinderen op dezelfde basisschool kunnen blijven wonen en men op dezelfde sportvereniging kan blijven zitten. Om de doorstroming op wijkniveau te bevorderen wordt er bij de toewijzing van de woningen maatwerk geleverd. Geïnteresseerden krijgen de mogelijkheid om zich in te schrijven voor een nieuwbouwwoning. Eerst wordt een financiële check uitgevoerd of een koper in staat is de woning te kopen. Vervolgens zullen bewoners die ten tijde van de inschrijving wonen in de postcodegebieden 3522, 3523 en 3525 voorrang krijgen bij het toewijzen van minimaal 50% van de vrije sector woningen.



Figuur 4: schematische gewenste ontwikkelrichting in woningbouw. Het betreft de realisatie van de woningbouw.

4.3 Ruimtelijk

Stedenbouwkundig concept

Het plangebied ligt aan de Jutfaseweg, langs de Vaartsche Rijn, in Rivierenwijk. De Jutfaseweg kent met name woonbebouwing in verschillende vormen (appartementen, grondgebonden woningen). De bedrijfsbebouwing op de planlocatie is één van de laatste werklocaties van wat eens (eind 19e, begin 20e eeuw) een belangrijk werkgebied langs de Vaartsche Rijn was. Rondom het plangebied is vooral sprake van een kleinschaliger bebouwing (2 lagen met kap). Ten noorden van het plangebied begint aan de Jutfaseweg een zone grootschaliger appartementengebouwen van ca. 4 bouwlagen hoog.

De maat en schaal langs de Jutfaseweg varieert hierdoor. De voormalige fabriek in het plangebied zelf is hoger en forser van maat: in de jaren '30 is deze ruimtelijk als het ware 'ingesloten' door de woonbebouwing. Direct aangrenzend aan de noordzijde van het perceel staan woningen die lager zijn, vermoedelijk oude arbeiderswoningen ten behoeve van de fabriek. Deze woningen worden ontsloten met een pad dat uitkomt op de Jutfaseweg. Aan de overzijde van de Vaartsche Rijn is de korrelgrootte rondom de planlocatie groter: er is sprake van een aantal bedrijfsfuncties: een gemeentewerf, een bedrijfsgebouw (groothandel) en een sporthal met ernaast een groen veld.

Voor deze binnenstedelijke herontwikkeling is aansluiting op de bestaande omgeving uitgangspunt geweest. Om het homogene karakter van Rivierenwijk te versterken is er gekozen voor een hogere bebouwing (vier bouwlagen) aan de Jutfaseweg en lagere bebouwing (3 bouwlagen) in aansluiting op de laagbouw aan de Berkelstraat. Uitgangspunt is dat de nieuwe bebouwing zoveel mogelijk entrees aan de straat krijgt, ter bevordering van de sociale veiligheid en levendigheid op straat. De nieuw te ontwikkelen bebouwing staat waar mogelijk 'tuin aan tuin' met de bestaande bebouwing aan de Berkelstraat en de Hoendiepstraat. Hierdoor ontstaat een heldere scheiding tussen openbaar en privé. Ook

zorgt het voor de nieuwe en ook de bestaande woningen voor een helder schema: de voorzijde (straatzijde) van de woning is levendig, de achterzijde (tuinzijde) is luw. Door de inpassing in de schaal van de omliggende bebouwing, is de impact van de nieuwbouw op de bezonning van de bestaande tuinen gering.

Het binnengebied tussen de nieuwbouw wordt ingericht als een semi-openbaar groen hof, om zo bij te dragen aan de vergroeningsopgave van de Rivierenwijk. De verharding die echt noodzakelijk is, wordt zoveel mogelijk voorzien van waterdoorlatende bestrating en grasbetontegels. De manier van inrichting van de groene openbare ruimte zal tevens het autogebruik ontmoedigen. Naar aanleiding van de wens van omwonenden en om de nieuwe woningen te verbinden met de bestaande achterliggende wijk wordt er een nieuwe verbinding voor voetgangers en fietsers van de Berkelstraat naar de Jutfaseweg gerealiseerd. Dit zorgt er voor dat omwonenden ook gebruik kunnen maken van het nieuw te realiseren groene binnengebied.

Gebouw voormalige tegelfabriek

Het bestaande gebouw aan de Jutfaseweg 178-181 is de voormalige tegelfabriek Westraven, een gemeentelijk monument. Deze staat als enige uit de rooilijn ten opzichte van de bestaande woonbebouwing (ca. 3,5 meter) en heeft hierdoor een bijzondere ruimtelijke en monumentale positie. De naoorlogse aanbouwen aan de zijkant en achterzijde van het monument worden gesloopt. Hierdoor komt de voormalige tegelfabriek meer zelfstandig in de ruimte en vrij aan de straat te liggen. De bijzondere beeldbepalende positie van het monument is een belangrijk uitgangspunt voor het slagen van deze ontwikkeling.

Om de bijzondere positie van het monument te behouden dient het nieuw te realiseren appartementengebouw in de rooilijn van de bestaande woonbebouwing aan de Jutfaseweg te worden gesitueerd.

Afbeelding:
Stedenbouwkundig
concept, Bron: VFO
Architects | Urban design bv



- 17 appartementen
- 11 herenhuizen
- 7 smalle rijwoning
- 21 privé bergingen (6m²)
- gezamenlijke berging
- Entree woningen/gebouwen
- fietsenstalling
- 18 privé parkeerplaatsen
- 2 bezoekersparkeerplaatsen
- 4 openbareparkeerplaatsen

Nieuwbouw binnengebied

Aan de zijde van de Jutfaseweg bepaalt het bestaande monument en de nieuwe appartementen het beeld. De lagere bebouwing aan de achterzijde van het perceel sluit aan bij de bestaande woonbebouwing achter het perceel, van 2 lagen met een kap. Achter het monument zijn geschakelde woningen gesitueerd. De voordeuren van deze woningen zijn aan de zijde van het monument gelegen zodat er een levendige situatie ontstaat tussen het monument en de nieuwe woningen. Dit gebied zal zoveel mogelijk een groene invulling krijgen waardoor prettig is om te verblijven. Aan de zijde van het groene binnengebied krijgen deze woningen een privé buitenruimte welke wordt afgeschermd door een lage groene haag zodat er een verwevenheid ontstaat met het groene binnengebied.

Alle grondgebonden woningen worden voorzien van een buitenruimte op maaiveldniveau. Door de tuinen van de herenhuizen zoveel mogelijk rug-aan-rug met de tuinen van de bestaande woningen te realiseren ontstaat er ruimte en lucht tussen de bestaande bebouwing en nieuwe bebouwing. In de noordelijke hoek van het plangebied zijn de bergingen geclusterd. Door de positie van de bergingen ontstaat er eveneens ruimte tussen de nieuwe woningen en bestaande woningen. Met een bezonningsstudie is inzichtelijk gemaakt wat de te realiseren hoogte van de bebouwing betekent voor bestaande woningen in de omgeving. Vanwege het wegverkeerslawaai dienen de gevels van de appartementen aan de Jutfaseweg een bepaalde mate van gevelwering te bevatten (zie paragraaf geluid).

Met de indeling van de plattegronden van de appartementen en rijwoningen is rekening gehouden met de ligging van de woning ten opzichte van de publieke ruimte. Achter de gevels van de appartementen aan de Jutfaseweg liggen afwisselend de woonkamer en de slaapkamer. De smalle rijenwoningen en de herenhuizen (exclusief de hoekwoningen) die grenzen aan het binnengebied, hebben aan de voorzijde op de begane grond de keuken. Dit draagt bij aan een levendig zicht vanaf de publieke ruimte. Naast het perceel aan de noordzijde is een rij woningen gelegen (Jutfaseweg 167 tot 176) welke nu uitkijken op bedrijfsbebouwing.

In de nieuwe situatie zullen zij gedeeltelijk grenzen aan het semi openbare groene binnengebied, wat een verbetering van de leefomgeving betekent.

Rivierenwijk is een vrij stenige wijk. Met het nieuwe plangebied wordt een semi-openbaar en publiek toegankelijk groen binnengebied gerealiseerd. Het wordt zo groen mogelijk ingericht. De verharding die echt noodzakelijk is, wordt zoveel mogelijk voorzien van waterdoorlatende bestrating en grasbetontegels. De groene openbare ruimte zal tevens het autogebruik ontmoedigen. Naar aanleiding van de wens van omwonenden en om de nieuwe woningen te verbinden met de bestaande achterliggende wijk wordt er een nieuwe langzaamverkeersverbinding (géén autoverkeer) van de Berkelstraat naar de Jutfaseweg gerealiseerd. Dit zorgt er voor dat omwonenden ook gebruik kunnen maken van het nieuw te realiseren groene binnengebied.

Onder de appartementen aan de Jutfaseweg worden op maaiveld niveau, uit het zicht, parkeerplaatsen gerealiseerd. In de zuidwesthoek is een parkeercluster op maaiveld gecreëerd. Het parkeren vindt hierdoor volledig uit het zicht van de bebouwing en beleving van de openbare ruimte plaats. Deze parkeerplaatsen worden toegewezen aan de bewoners van de herenhuizen.

Afbeelding:
Concept mogelijke
stedenbouwkundige
invulling



Daarnaast zorgt de situering van de parkeerplaatsen er voor dat er een verbinding mogelijk is tussen de Berkelstraat en het plangebied. Deze verbinding is alleen toegankelijk voor voetgangers en fietsers met de fiets aan de hand. Aan de Jutfaseweg worden in lijn van de reeds bestaande langspaarkeerplaatsen 4 nieuwe langspaarkeerplaatsen gerealiseerd. Bij deze parkeerplaatsen wordt langs de Jutfaseweg tevens een ondergrondse vuilcontainer/ opstelplaats voor vuilcontainers geplaatst. Hierdoor hoeft de ophaaldienst niet het plangebied in te rijden. Om het fietsgebruik te stimuleren worden er op het maaiveld verschillende fietsparkeerplaatsen gerealiseerd. Deze zullen worden omzoomd door een groene haag waardoor de fietsen niet in het directe zicht komen te staan.

Deze nieuwe ontwikkeling van het perceel draagt bij aan stedenbouwkundige verbetering van het plangebied en de omgeving. Momenteel bepalen namelijk de aanwezige bedrijfsactiviteiten op het perceel het beeld. Zo zijn er een garagebedrijf, een bandenservice, garageboxen, 2 bedrijfswoningen en een fiets- en scootmobielwinkel aanwezig. De aanwezige bebouwing is sterk verouderd en verkeert in matige staat. Door herontwikkeling van het perceel zal dit verbeteren.

Welstandsnota

De Welstandsnota Utrecht heeft tot doel het bieden van meer samenhang in het beleid dat zich richt op het uiterlijk van de stad. Ook biedt het een inhoudelijk, objectief kader waarmee de rechtszekerheid voor de initiatiefnemer wordt gediend en worden efficiënte en transparante procedures voor de welstandszorg vastgelegd. In de Welstandsnota Utrecht wordt onderscheid gemaakt in drie beleids-niveaus: open, respect en behoud.

Voor het plangebied geldt conform de beleidskaart het beleidsniveau 'open' met 'stimulans' aan de Jutfaseweg.

Voor 'open' geldt dat verandering of handhaving van het bebouwingsbeeld beide mogelijk is, zowel naar structuur als naar architectuur maar met behoud van landschappelijke waarden.

Dit betekent:

- ▶ een vrije en open oriëntatie op het bestaande bebouwingsbeeld;
- ▶ er is ruimte voor vernieuwing;
- ▶ bij gedeeltelijke veranderingen van de structuur wordt aangesloten op de bestaande omgeving.

De als "stimulans" aangeduide gebieden vragen - in het geval van nieuwe ontwikkelingen - vanwege hun bijzondere of markante karakter in het kader van welstand om extra aandacht voor versterking en stimulering van het beeld.

4.4 Verkeer en parkeren

Mobiliteitsvisie 2040

In de mobiliteitsvisie 2040 is opgenomen dat lopen, fietsen en reizen met openbaar vervoer de meest ruimte-efficiënte vormen van mobiliteit zijn en daarom wordt heel veel aandacht besteed aan die vervoerwijzen.

Daarnaast zijn lopen en fietsen gezonde vormen van mobiliteit. Dit onderstreept het belang van lopen en fietsen nog meer. De voetganger komt op de eerste plek, op de tweede plek komen fietsers.

De belangrijkste keuze in het mobiliteitsplan van de gemeente Utrecht is dat er meer ruimte komt voor voetgangers en fietsers.

Het huidige gebied is, behoudens de aansluiting op de Jutfaseweg, volledig afgeschermd van de omliggende straten en verbindingen. In de zuidhoek van het binnenterrein is van oudsher een verbinding aanwezig die thans is afgesloten met een hekwerk. In de nieuwe situatie is er voor gekozen om deze verbinding weer open te stellen voor langzaam verkeer (wandelaars en fietsen aan de hand) om een verbinding te krijgen tussen het nieuwe plan en de Berkelstraat. Op deze manier ontstaat er een nieuwe verbinding in de wijk wat zorgt voor een verbetering van een het fijnmazig netwerk. Deze verbinding tussen het plan is ook tot stand gekomen naar aanleiding van inbreng van de klankbordgroep.

Hierbij is nadrukkelijk de wens uitgesproken dat deze nieuwe verbinding alleen wordt gebruikt voor langzaam verkeer te voet en niet voor auto's of als drukke verkeersverbinding. Dit sluit aan bij de doelstelling van de gemeente Utrecht.

Naast fietsen en lopen, is openbaar vervoer ook een belangrijke pijler in het mobiliteitsbeleid. De ontwikkeling is goed te bereiken met het openbaar vervoer. Op circa 100 meter van de planlocatie is de bushalte aan de Socrateslaan gelegen. Ten noorden van de Jutfaseweg is het treinstation Vaartsche Rijn gelegen. Tevens is hier een halte gelegen van de tramlijn naar de Uithof.

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'. De enige auto ontsluiting van het plangebied sluit direct op de Jutfaseweg aan. De Jutfaseweg fungeert als wijkontsluitingsweg. De Jutfaseweg sluit aan op de Socrateslaan en 't Goylaan welke fungeren als gebiedsontsluitingswegen. De Jutfaseweg wordt een fietsstraat met een snelheidsregime van 30 km/uur. Het plan is vastgesteld door het college van B&W. Verwachting is dat er eind 2022/begin 2023 gestart wordt met de werkzaamheden.

Auto parkeren

Voor het plan gelden de parkeernormen uit de Nota Stallen en Parkeren (2013) en het Addendum Parkeernormen (maart 2019). In dit parkeerbeleid wordt een gebiedsindeling gehanteerd waarbij het te ontwikkelen plan momenteel valt onder de zone B2 (Stedelijk zonder betaald parkeren). In het gebied geldt geen betaald parkeren. Ook is het geen maatwerklocatie in de Nota Stallen en Parkeren. Het gebied valt binnen de invloedsferen van de nog te ontwikkelen Merwedekanaalzone.

Om overlast te voorkomen in de omliggende wijken is de gemeente voornemens om betaald parkeren in te voeren, zonder draagvlakmeting, in o.a. Rivierenwijk. Ter zijner tijd zal in overleg met bewoners gekeken worden hoe betaald parkeren kan worden ingevoerd op een manier die het beste past bij de wensen van de buurt(en).

Voor het plan is een parkeerbalans opgesteld welke uitgaat van het huidige parkeerregime B2 waarbij rekening is gehouden met het van rechts verkregen niveau van de huidige bestemming en gebruik (zie berekening in bijlage 1). Er worden 20 nieuwe parkeerplaatsen in het plangebied gerealiseerd en langs de Jutfaseweg komen 4 nieuwe langsparkerplaatsen.

Fietsparkeren

In de Nota Stallen en Parkeren zijn ook de eisen voor fietsenstallingen bij woningen opgenomen. Wanneer de fietsparkeervoorzieningen voor bewoners direct toegankelijk zijn vanuit de openbare ruimte, stimuleert dit het fietsgebruik. Fietsparkeervoorzieningen voor bewoners bevinden zich in het plan dicht bij entrees van gebouwen en op maaiveldniveau. De stallingsruimten sluiten logisch aan op de routes in het plan. De privé bergingen worden gedeeltelijk in de tuinen en in de noordwest hoek van het plangebied gerealiseerd. Een padenstructuur door het plan zorgt voor een goede bereikbaarheid van de bergingen.

Bouwverkeer

Met de omwonenden, de klankbordgroep en de gemeente wordt afstemming gezocht over het bouwverkeer en logistiek voor het te bouwen plan. De aansluiting op de Jutfaseweg zal de enige toegang voor bouwverkeer zijn voor het bouwplan.

4.5 Openbare ruimte

De kwaliteit van de openbare ruimte is vastgelegd in de Kadernota Openbare Ruimte (KOR). Het gaat daarbij om gebruik, inrichting en beheer. Het plangebied valt in het basisniveau 'De Compacte Stad' met een standaard voor algemeen gebruik, inrichting en beheer. Daarbij zijn een aantal belangrijke principes leidend voor ruimtelijke kwaliteit: duurzaamheid, klimaatbestendig, toegankelijkheid, gezonde leefomgeving en ondergrond.

De Compacte Stad wordt vooral gevormd door woonbuurten uit de 19e en vroeg 20e eeuw. Delen zijn ook beschermd stadsgezicht. Er wordt vooral gewoond, de gebruiksdruk is relatief hoog en er is relatief weinig groen. De meeste straten hebben geen belangrijke functie voor doorgaand verkeer. Uitgangspunt is meer prioriteit te geven aan verblijfskwaliteit, groen en ruimte voor voetgangers en fietsers.

Met het nieuwe plangebied wordt een semi-openbaar en publiek toegankelijk groen binnengebied gerealiseerd. Nieuwe verharding wordt zoveel mogelijk voorzien van waterdoorlatende bestrating en grasbetontegels.

Het regenwater dat op de dichte bestrating valt wordt opgevangen in en afgevoerd naar een wadi.

De groene openbare ruimte moet tevens voorzien in een ontmoediging van het autogebruik. Auto's worden ook niet voor de deur geparkeerd, maar op een daarvoor specifiek bestemde plaats.

De nieuwe verbinding van de Berkelstraat naar de Jutfaseweg zorgt dat omwonenden ook gebruik kunnen maken van het nieuw te realiseren groene binnengebied. Doordat het 'groen, tenzij' principe van toepassing is krijgt de openbare ruimte een zo groen mogelijke inrichting.

Naast het KOR is voor de openbare ruimte van de Jutfaseweg het Handboek Openbare Ruimte uitgangspunt voor de herinrichting van de openbare ruimte.

Alle veranderingen in de openbare ruimte moeten voldoen aan het gestelde kader. De commissie Beheer Inrichting Gebruik (BInG) ziet er op toe dat projecten conform het handboek openbare ruimte zijn. Het inrichtingsplan (VO/ DO en bestek) wordt vroegtijdig voorgelegd aan de BInG. Afwijkingen zijn alleen mogelijk na goedkeuring van de BInG.

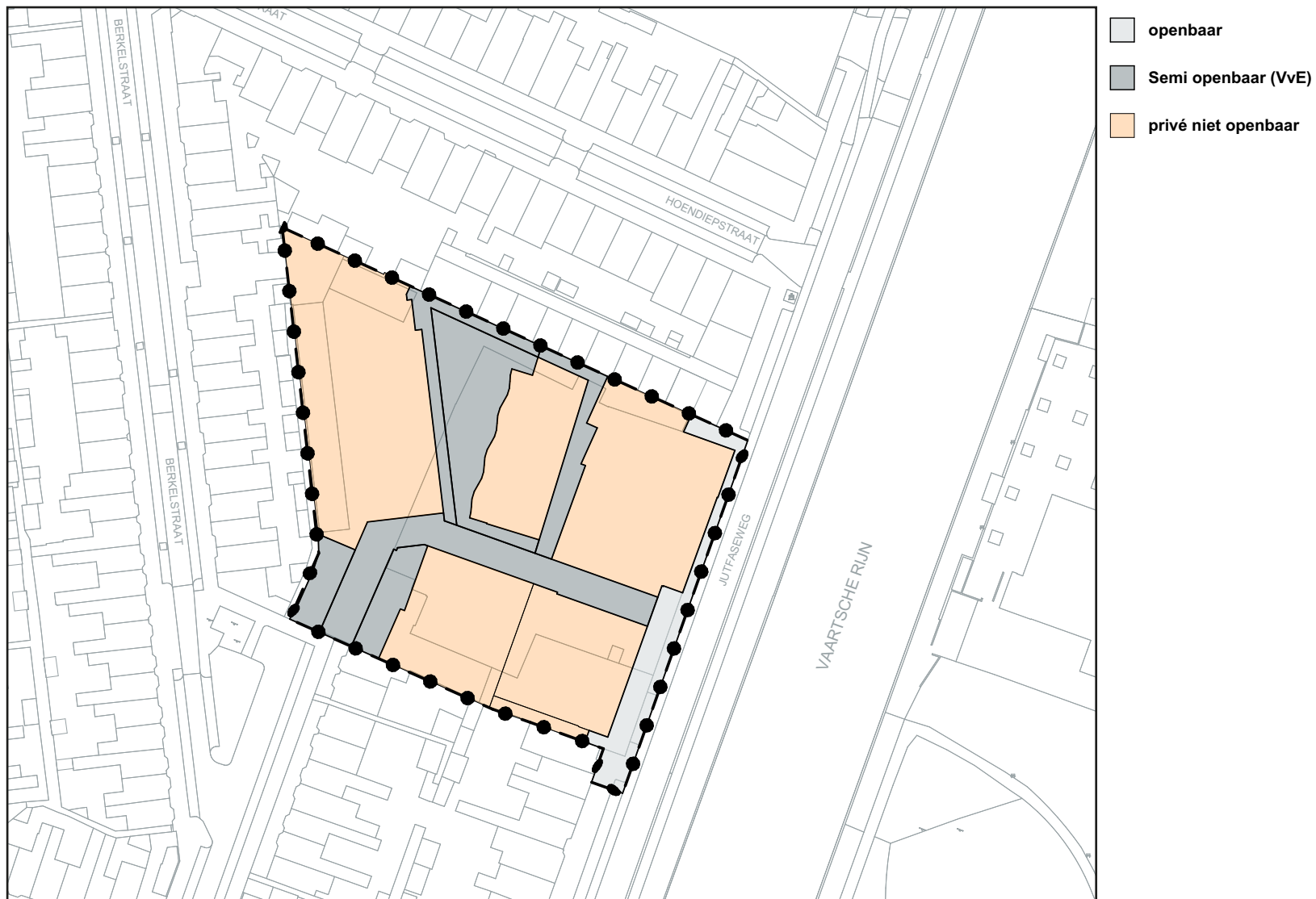
Uit overleg met Beheer Inrichting Gebruik (BInG) van de gemeente Utrecht is gebleken dat het plangebied een semi openbaar karakter krijgt waarbij het eigendom van het semi openbaar gebied komt te liggen bij de toekomstige bewoners. Dit betekent dat de formele grens tussen het openbaar gebied van de gemeente en het plangebied aan de Jutfaseweg blijft liggen. Vanaf de gevellijn van de nieuw te realiseren appartementen wordt het binnenterrein een semi-openbaar gebied, in eigendom van de toekomstige VvE/ kopersvereniging. Aan de Jutfaseweg zal een hoofdaansluiting op het riool worden aangelegd waarop zal worden aangesloten.

Het semi openbaar karakter betekent dat omwonenden ook gebruik mogen maken van het semi openbare gebied. Zo is er een nieuwe verbinding aanwezig van de Berkelstraat naar de Jutfaseweg en kunnen omwonenden ook gebruik maken van het nieuw te realiseren groene binnengebied.

In de verdere juridische uitwerking van het plan zal een bewonersvereniging worden opgericht welke eigenaar en beheerder van de semi openbare ruimte in het plangebied zal zijn. Privé tuinen en grond onder de gebouwen worden in particulier eigendom aan de toekomstige bewoners verkocht.

Op de tekening op de volgende pagina is indicatief aangegeven welk deel van het terrein zal worden uitgegeven als privé terrein en welk deel een semi openbaar karakter krijgt.

Afbeelding:
Openbaar en prive



4.6 Gezonde verstedelijking

De gemeente Utrecht werkt aan Gezond Stedelijk Leven voor Iedereen. Dit gebeurt onder andere door mensen te laten wonen en werken in een gezonde leefomgeving. In de nota Volksgezondheid: Gezondheid voor Iedereen is gezonde leefomgeving opgenomen als één van de 7 speerpunten. Een gezonde leefomgeving bestaat uit drie onderdelen: De druk op de gezondheid moet zo laag mogelijk zijn, ook wel gezondheidsbescherming genoemd, Gezond leven wordt gemakkelijk gemaakt, ook wel gezondheidsbevordering genoemd en prettig voelen in de leefomgeving.

De ambitie van de nota is dat mensen op een prettige, gezonde manier in de groeiende stad Utrecht kunnen wonen, werken en leven. Met de nota worden kansen benut door gezondheid te koppelen aan gebiedsontwikkeling, duurzaamheid, mobiliteit en sociale- en economische ontwikkelingen.

Binnenstedelijke verdichting brengt gezonde kwaliteiten met zich mee zoals het behoud van groen om de stad en autoluwe wijken die actieve mobiliteit en ontmoeting stimuleren en daarmee bijdragen aan gezondheid. Daarnaast biedt het mogelijkheden voor gemengd wonen en het vergroten van het aandeel sociale en midden huur in de stad. Er ontstaat, met name rond drukke wegen, echter ook een dilemma tussen gezonde lucht en minimale geluidsbelasting enerzijds en verdichting anderzijds.

Bij bouwplannen moeten alle soorten woningen (sociale huur, midden huur, koopwoningen etc.) in het plan een vergelijkbare lucht- en geluidskwaliteit hebben. Daarnaast worden er passende maatregelen genomen om de gevolgen van klimaatverandering zoals hittestress te beperken en door bij de ruimtelijke inrichting voor meer plekken voor verkoeling te zorgen. Wij hanteren hierbij voor de openbare ruimte het principe 'groen tenzij'. Daarnaast is er ook ruimte voor biodiversiteit, dit versterkt de natuurbeleving en daarmee indirect de gezondheid.

4.7 Duurzaamheid

Het gemeentebestuur stelt hoge duurzaamheids- en milieueisen aan de bebouwde omgeving met als doel een gezond stedelijk leven voor iedereen, nu en in de toekomst. De hoofdthema's van duurzaamheid zijn de energietransitie, circulaire economie, klimaatadaptatie en diervriendelijk bouwen. De milieuthema's zijn onder te verdelen in geluid, lucht, bedrijven en milieuzonering, geur, flora & fauna, bodemkwaliteit en kwaliteit van de leefomgeving. Al deze thema's stellen eisen aan de ruimtelijke indeling en gebouwen. Gevraagd wordt om een integrale visie op duurzaamheid voor het gebied, met expliciete aandacht voor energie, circulair bouwen en klimaatadaptatie. In deze visie dient men tevens aan te geven welke risico's men ziet die succesvolle implementatie belemmeren en hoe die risico's geminimaliseerd kunnen worden. Onderstaande thema's geven een overzicht van de aandachtspunten en minimale eisen die in de duurzaamheidsvisie terug zullen moeten komen. Deze zijn gebaseerd op de Ruimtelijke Strategie Utrecht, het Utrechtse coalitieakkoord 2018-2022, Warmtevisie Utrecht en de moties "Utrecht bouwt BENG" en "Circulair bouwen".

Algemene duurzaamheid

De gemeente Utrecht zet in op hogere ambities dan de wettelijke vereisten in het bouwbesluit. Omdat nu nog niet is onderzocht op welke manier en in hoeverre hier aan kan worden beantwoord, zullen de gebruikelijke ambities worden gesteld. Voor het gebouw geldt de ambitie bij de gemeente Utrecht om een minimale GPR-gebouwscore van 8 te realiseren. Met de GPR-gebouw (afgekort: GPR) score wordt middels vijf thema's (energie, milieu, gezondheid, gebruikskwaliteit en toekomstwaarde) een waarde gegeven aan de algemene duurzaamheid van een bouwontwikkeling. Door het gebruik van dit instrument kunnen de keuzes van de ontwikkelaar ten aanzien van dit onderwerp worden verantwoord en onderbouwd in de aanvraag voor bestemmingswijziging en wabo-omgevingsvergunning.

Energie

Klimaatneutraliteit is één van de kernwaarden van de duurzaamheid ambities van het Utrechts college. Energie vormt dan ook een belangrijk onderdeel van de duurzaamheidsvisie. Hierbij gelden er een aantal randvoorwaarden waar aan voldaan moet worden, maar wordt ook nadrukkelijk gekeken naar de diversiteit in energie(terugwinnings)bronnen, stroom- en warmtebuffering en positieve gedragsbeïnvloeding. De randvoorwaarden voor energie zijn gasloos bouwen en energiezuinigheid. De randvoorwaarden zijn vastgelegd in het Utrechtse Energie Protocol. In dit plan wordt gestreefd om zoveel mogelijk klimaatneutraal te zijn. De energievraag in de openbare ruimte wordt zo laag mogelijk gehouden. De woningen zijn gasloos en door de verlichting van het semi-openbare toegankelijke binnengebied met LED-verlichting uit te voeren wordt de energievraag omlaag gebracht. Tevens worden de platte daken van de woningen bedekt met PV-panelen (dit zijn onder andere de bergingen, de uitbouwen en de bestaande gebouwen), mits deze platte daken niet teveel in de schaduw van omliggende bebouwing zijn gelegen. Met deze uitwerking komt de EPC van de woning op 0,0 en zijn de woningen energieneutraal.

Het is ook mogelijk voor de toekomstige bewoners om de EPC van de woning verder te verlagen. Daarvoor wordt een optie aangeboden om de woning af te leveren met een EPC van -0,2. Om dit behalen worden onder andere de schuine daken voorzien van PV-panelen.

De energievraag wordt verzorgd door het aanleggen van luchtwarmtepompen en PV-panelen. De woning kan hiermee verwarmd worden, in de koudevraag van de woning wordt op dit moment nog niet voorzien.

Warmte- en koude vraag

Het gebouw wordt op een zodanige wijze gebouwd dat de energievraag zoveel mogelijk wordt beperkt. Ambitie van de gemeente voor nieuwbouwwoningen: een energiebehoefte van maximaal 25kWh/m².jr (BENG 1) en CO₂-neutraal (motie 2017/61: Utrecht bouwt BENG). Daarnaast onderzoekt de initiatiefnemer welke mogelijkheden er zijn om zoveel mogelijk binnen het plan/gebied zelfvoorzienend te zijn in de warmte- en koudevraag van de bebouwing. Op dit moment wordt er voorzien in de warmtevraag, maar nog niet in de koudevraag.

De benodigde energie voor de gebouwde omgeving wordt waar mogelijk duurzaam op de eigen locatie opgewekt. Wanneer het mogelijk is worden warmte- of koudeoverschotten van het gebied ter beschikking gesteld aan derden door de systemen te koppelen. Verder is het van belang dat de eindgebruiker comfort ervaart en geen hoge energielasten heeft.

Klimaatadaptatie

De klimaatwetenschappen tonen aan dat de aarde opwarmt, dat klimaatpatronen verschuiven en extremen in weer toenemen. Voor Nederland betekent dit dat in de toekomst langere periodes met hoge temperaturen worden verwacht, onderbroken door intensievere regenbuien in vergelijking met hedendaags. Binnen stedelijk gebied leidt dit met name tot uitdagingen op het gebied van voldoende waterberging en beperken hittestress in gebouwen en openbare ruimte. Het plan moet bijdragen aan voldoende waterberging op eigen terrein en het beperken van hittestress.

Diervriendelijk bouwen

Bij het ontwerp wordt aandacht besteed aan het verbeteren van de biodiversiteit zoals het toepassen van nestkasten van vogels, verblijfplaatsen van vleermuizen en insecten en het toepassen van klimaat adaptieve maatregelen zoals meer groen, waterdoorlatende verharding en infiltratiegebieden.

Circulair bouwen

Circulair bouwen staat sinds 2016 op de agenda, toen de motie 252 werd aangenomen, met daarin de verklaring: "In Utrecht is circulair bouwen de norm". Daarop voortbouwend is in 2020 het actieprogramma Utrecht Circulair 2020-2023 vastgesteld, waarin de prioriteiten en uitdagingen voor de komende jaren worden aangegeven, met als mijlpalen: 50% circulair in 2030 en 100% circulair in 2050. Voor de komende 3 jaar ligt de nadruk op leren en experimenteren, waarna de versnelling mogelijk wordt gemaakt richting de eerste mijlpaal.

Bij de aanvraag omgevingsvergunning zal een MilieuPrestatieBerekening worden toegevoegd.

De onderstaande duurzaamheidsmaatregelen worden in ieder geval genomen:

- ▶ Zo veel mogelijk Biobased materialen.
- ▶ Toepassen van recyclebare materialen (steenwol, kalkzandsteen en sandwich elementen in hellend dak)
- ▶ Beperken van materiaalgebruik (onder andere door extra hoge geluidsisolatie tussen de verblijfsruimtes door een scheidingswand met een hoger soortelijke gewicht toe te passen).
- ▶ Efficiënt ruimtegebruik
- ▶ Prefab elementen zoals geprefabriceerde dak elementen, bergingen, kapla kozijnen, etc.

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 temperatuurverlaging, wel zorgt het toevoegen van groen voor temperatuurverlaging.

In de huidige situatie is het plangebied geheel verhard, er is geen groen of water in het plangebied aanwezig. In de nieuwe situatie worden de woningen gerealiseerd, maar daarnaast ook openbaar groen. Tevens zijn de grondgebonden woningen voorzien van een tuin die zij groen kunnen inrichten en krijgen de daken van de bergingen een groen dak met zonnepanelen. Dit zorgt voor minder hittestress, zeker ook ten opzichte van de huidige versteende situatie in het plangebied.

Hoofdstuk 5 Onderzoek en haalbaarheid

5.1 Geluidhinder

Geluid – verkeer kaderstelling

Eind 2019 heeft het college een nieuwe Nota Volksgezondheid ('Gezondheid voor Iedereen' Volksgezondheidbeleid 2019-2022) vastgesteld. Een van de speerpunten van deze nota is 'Gezonde leefomgeving'. In een gezonde leefomgeving is de druk op de gezondheid zo laag mogelijk. Ook geluid heeft invloed op de gezondheid van mensen. We werken daarom toe naar normen die op gezondheid zijn gebaseerd. Concreet vertaalt zich dit in een lokale ambitiewaarde van 63 dB (zonder aftrek artikel 110g Wgh) voor nieuwe situaties langs wegen en spoorwegen. Ook zorgen we dat nieuwe ontwikkelingen zoals woningen, niet leiden tot een hogere druk op gezondheid door bijvoorbeeld een slechtere geluidskwaliteit. Als dat toch zo is, dan compenseren we de extra druk door aanvullende maatregelen (luwe zijde).

De kaderstelling wordt naast de Nota Gezondheid voor Iedereen gevormd door de Wet geluidhinder; de Wet ruimtelijke ordening en de Geluidnota Utrecht en na 1-1-2022 door de Omgevingswet. Omdat deze planvorming voorzien is om voor die tijd planologisch te worden vastgelegd wordt deze laatste nu buiten beschouwing gelaten.

De ontwikkellocatie Jutfaseweg 178 ligt binnen het invloedsgebied van de Jutfaseweg, 't Goylaan-Socrateslaan en de Rijnlaan. Naar deze gezoneerde wegen dient geluidsonderzoek voor de Wet geluidhinder te worden uitgevoerd. Niet gezoneerde bronnen en het planeffect worden beschouwd in het kader van een goede ruimtelijke ordening.

In de Wet geluidhinder en bijbehorende besluiten worden normen gesteld voor nieuwe woningen. Dit gebeurt middels een voorkeursgrenswaarde en een maximale waarde/grenswaarde. Een geluidbelasting onder de voorkeurswaarde is zonder meer toelaatbaar; boven de maximale waarde is in de bestemming wonen niet mogelijk en tussen de voorkeursgrenswaarde en de maximale waarde is een afweging mogelijk.

Om deze afweging te kunnen maken is beleid opgesteld in de Geluidnota Utrecht. Kort gezegd is de essentie van het beleid, dat een hogere waarde dan de voorkeurswaarde kan indien iedere woning beschikt over een luwe zijde (geluidsbelasting van alle bronnen onder de voorkeurswaarde); 30% van de verblijfsruimten aan deze luwe zijde en de buitenruimte bij voorkeur aan de luwe zijde maar zeker niet op een plek waar de voorkeurswaarde met meer dan 5 dB wordt overschreden. Deze voorwaarden zijn een compensatie met het oog op de gezondheid om te bouwen op een locatie met een hogere geluidbelasting. Voor onzelfstandige woningen (of woningen <30m²) geldt dat 50% van de wooneenheden aan een gevel dienen te zijn gesitueerd met een geluidbelasting van ten hoogste 5 dB boven de voorkeursgrenswaarde.

Vigerende Geluidnormen	Wegverkeer
Voorkeursgrenswaarde	53 dB
Ambitiewaarde Nota Volksgezondheid	63 dB
Maximale Grenswaarde	68 dB

Voorkeursgrenswaarde: Geluidbelastingen voor wegverkeer zijn weergegeven exclusief aftrek art 110g Wgh omdat de ambitiewaarde vanuit gezondheid logischerwijs geen rekening houdt met het toekomstig stiller worden van het autoverkeer.

Duidelijk is te zien dat de ambitie van Utrecht met betrekking tot gezonde verstedelijking duidelijk hoger ligt dan de wettelijke normen (dus lager getallen).

In al onze Utrechtse bestemmingsplannen regelen wij dat er enkel een vergunning voor de bouw van woningen kan worden afgegeven als vaststaat dat aan het besluit hogere waarden kan worden voldaan.

Onze standaard planregel luidt: “Voor het realiseren en veranderen van een geluidsgevoelige bestemming dient vast te staan dat de geluidsbelasting de voorkeursgrenswaarde ingevolge de Wet geluidhinder of de ten hoogst toelaatbare geluidsbelasting (hogere waarde), ingevolge het besluit Hogere waarde met inachtneming van de in dit besluit gestelde voorwaarde(n), niet overschrijdt”. Op die manier is duurzaam geborgd dat de beoogde kwaliteit ten tijde van de planologische besluitvorming uiteindelijk ook gerealiseerd wordt.

Onderzoek

In het kader van dit project is een onderzoek naar wegverkeerslawaaï uitgevoerd.

Uit het onderzoek blijkt dat de geluidbelasting t.g.v. de Jutfaseweg maximaal 65 dB en ten gevolge van de 't Goylaan/Socrateslaan maximaal 55 dB bedraagt (beide zonder aftrek). Hiermee wordt de maximale grenswaarde van 68 dB niet overschreden. Wel wordt de ambitiewaarde langs de Jutfaseweg nog overschreden. Hiervan is het overigens de verwachting dat bij invoering van 30km/uur deze alsnog behaald gaat worden. De Jutfaseweg wordt een fietsstraat met een snelheidsregime van 30 km/uur. Het plan is vastgesteld door het college van B&W. Verwachting is dat er eind 2022/begin 2023 gestart wordt met de werkzaamheden.

De zelfstandige woningen in de appartementen aan de Jutfaseweg hebben allemaal een gevel waarbij de geluidbelasting de voorkeurswaarde niet overschrijdt. Bij de verdere planuitwerking zullen tenminste 30% van de verblijfsruimten, bij voorkeur de slaapkamers, aan deze luwe gevel dienen te worden gesitueerd. In het monument zijn 8 nieuwe (on)zelfstandige woonruimtes voorzien. Deze voldoen aan de gestelde beleidseisen voor onzelfstandige woningen.

In het kader van de opstelling van het bestemmingsplan zal het definitieve geluidsonderzoek plaats dienen te vinden. Op basis van dit geluidsonderzoek zal een hogere waarde besluit genomen kunnen worden. Voor de woningen waar de geluidsbelasting boven de voorkeurswaarde komt zullen aanvullende geluidsisolerende maatregelen aan de betreffende gevels van de geluidsgevoelige bebouwing nodig zijn, teneinde te voldoen aan de maximale binnenwaarde van 33 dB (Bouwbesluit). Dit gevelonderzoek dient bij de indiening van het bouwplan mede aangeleverd te worden. In het akoestisch onderzoek is in tabel 5 opgenomen welke gevelwering nodig is, teneinde te voldoen aan de maximale binnenwaarde van 33 dB.

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 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. De normen voor fijn stof en stikstofdioxide zijn:

Fijnstof	PM ₁₀	PM _{2.5}	NO ₂
Jaargemiddelde	40 µg/m ³	25 µg/m ³	40 µg/m ³
Daggemiddelde (24 uur)	50 µg/m ³	-	
Maximum aantal overschrijdingen per jaar	35	-	

In de omgeving van het plangebied is in 2019 sprake van:

Fijnstof	Waarde
PM ₁₀	18-20 µg/m ³
PM _{2.5}	12-14 µg/m ³
NO ₂	15-20 µg/m ³

Bron: Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland, www.rivm.nl

Daardoor is geen sprake 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 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 35 woningen valt het plan ruim binnen deze grenzen.

5.3 Externe veiligheid

Het plangebied ligt op ruim een kilometer van de spoorlijnen Utrecht Centraal naar Houten en Bunnik. Over deze spoorlijn vindt transport plaats met gevaarlijke stoffen en vormt daarmee een extern veiligheidsrisico voor de omgeving van het spoor. Omdat de afstand ruim meer dan 200 meter bedraagt, is toetsing ten aanzien van het groepsrisico ter plaatse van het plangebied niet benodigd. Op basis van raadpleging van www.risicokaart.nl wordt geconcludeerd dat overige risicobronnen niet in de omgeving van het plangebied gelegen zijn.

5.4 Bedrijven en milieuzonering

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast. Milieuzonering heeft twee doelen:

- ▶ het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- ▶ het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Als uitgangspunt voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt veelal de VNG-uitgave “Bedrijven en Milieuzonering” uit 2009 gehanteerd. Het plangebied valt onder een gemengd gebied. Aan de overzijde van de Vaartsche Rijn ligt een terrein dat bestemd is voor bedrijven. In dat bestemmingsplan wordt de lijst voor functiemenging gehanteerd. Toegestaan zijn bedrijven in de categorieën A en B1. Dit zijn bedrijven die direct naast of beneden woningen/andere gevoelige functies zijn toegestaan.

Binnen een straal van 200 meter zijn er geen bedrijven aanwezig die hinder kunnen veroorzaken binnen het plangebied. Ook buiten deze 200 meter zijn er geen bedrijven aanwezig waarbij de hindercontour tot in het plangebied reikt.

5.5 Archeologie en monumenten

In de verordening op de archeologische monumentenzorg is een vergunningstelsel opgenomen ter bescherming van het archeologische erfgoed, waarmee de wettelijk vereiste bescherming kan worden geboden. In bestemmingsplannen wordt verwezen naar de verordening en een regel opgenomen (dubbelbestemming Waarde - Archeologie). In deze dubbelbestemming is opgenomen dat de voor Waarde- archeologie aangewezen gronden mede zijn bestemd voor de bescherming en veiligstelling van de archeologische waarden en verwachtingen. Met deze specifieke gebruiksregel wordt geregeld dat onder een met het bestemmingsplan strijdig gebruik in ieder geval wordt begrepen het handelen in strijd met de Verordening op de Archeologische Monumentenzorg. Door de verordening en de daarbij behorende archeologische waardenkaart is de bescherming van de archeologische waarden en verwachtingen in de bodem van de gemeente Utrecht gewaarborgd en zijn verstoringen van de bodem vanaf een op de archeologische waardenkaart aangegeven oppervlakte en diepte vergunningplichtig.

Op de archeologische waardenkaart van de gemeente Utrecht ligt het plangebied deels in een zone met een hoge archeologische verwachting. Daarnaast is de zone gearceerd. Voor de gearceerde zone met een hoge archeologische verwachting geldt dat bij bodemingrepen groter dan 100 m² en dieper dan 30 cm een archeologievergunning moet worden aangevraagd. Archeologisch bodemonderzoek is vereist. Uit het bodemonderzoek dat voor de locatie is uitgevoerd is gebleken dat de ondergrond van het volledige terrein is verstoord door bedrijvigheid in het verleden.

Ten minste 120 cm grond van het terrein bestaat uit puinverharding. Deze puinverharding is naar verwachting afkomstig van de voormalige tegelfabriek. Om het gebied geschikt te maken voor de bestemming wonen zal de puin in de ondergrond volledig worden afgevoerd en zal er een nieuwe grond worden aangevoerd. De ondergrond dieper dan 120 cm blijft ongeroerd door het initiatief.

Aangezien de ondergrond is het verleden volledig is verstoord en bestaat uit puinverharding door de bedrijfsmatige activiteiten is de verwachting dat er geen archeologische bijzonderheden aanwezig meer zijn. In overleg met de gemeente Utrecht zal voor de bestemmingsplanwijziging worden bepaald of naar aanleiding van het bodemonderzoek een archeologisch onderzoek dient te worden uitgevoerd.

Monument

Ten aanzien van de voormalige tegelfabriek, gemeentelijk monument, is een bouwhistorische verkenning uitgevoerd. De Westravenfabriek stamt uit 1904 en is van belang als herinnering aan het industriële verleden van Utrecht, specifiek als nijverheid aan de Vaartsche Rijn. Het gebouw aan de Jutfaseweg 178 is het enige niet afgebroken pand aan de zijde van de Jutfaseweg dat nog herinnert aan deze industriële, keramische geschiedenis van Utrecht. Het pand is architectuurhistorisch van belang vanwege de relatieve gaafheid van het pand. Voornamelijk de begane grond is door de latere functies van het pand aangetast.

Bouwhistorisch heeft het pand een hoge waarde door de voor de tijd en de functie kenmerkende toepaste materialen. De functionele aanpassingen aan het pand sinds de jaren 70 hebben de gevels, de constructie en het interieur van de fabriek uit het zicht gehaald. De oorspronkelijke bouwwaarde van de fabriek is gewaardeerd met een hoge monumentenwaarde. Indifferent zijn de onderdelen aan het pand die niet behoren tot de oorspronkelijke bouw uit 1904 tot 1917. Hoewel functioneel hebben deze latere aanpassingen geen toegevoegde waarde cultuurhistorische waarde voor het industriële karakter van het gebouw en het oorspronkelijke ontwerp uit 1904.

Afbeeldingen:
Historische en huidige
situatie tegelfabriek



Op basis van de bouwhistorische verkenning zal er een verbouw en renovatieplan worden opgesteld. In de aanvang van de bouwenvelop fase wordt afstemming met de gemeente Utrecht en de Monumentencommissie hierover gezocht.

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 milieu-hygiënische 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.

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 bouwbevestigingen 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/>.

Onderzoek

Ten behoeve van het initiatief is een bodemonderzoek uitgevoerd. Uit dit onderzoek blijkt dat er in zeer geringe mate asbest in de bodem aanwezig is. De hoeveelheden blijven beneden de interventiewaarden. Maatregelen of vervolgonderzoek in het kader van asbest is dan ook niet noodzakelijk. In de boven- en ondergrond zijn echter wel verontreinigingen aangetroffen met zware metalen, PAK en/of minerale olie. Deze verontreinigingen zijn te relateren aan de voormalige bedrijfsactiviteiten op de locatie. Om de grond geschikt te maken voor woningbouw dient er eerst een sanering plaats te vinden voordat er daadwerkelijk woningen gebouwd kunnen worden.

Conclusie

Uit het bodemonderzoek blijkt dat er ter plaatse van de voorgenomen ontwikkeling vervuilingen in de grond aanwezig zijn. Er is geen sprake van een ernstige verontreiniging. Voordat de woningen gerealiseerd kunnen worden dient de grond gesaneerd te worden.

5.7 Water

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 er moet minimaal 45 mm water geborgen kunnen worden in het plangebied. 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. Klimaatbestendig voor

de toekomst betekent dat er bij een neerslag van 80 mm per uur geen overlast in de vorm van schade mag optreden. Het huidige terrein is “100% verhard” door enerzijds bestaande bebouwing en anderzijds bestaande bestrating. Iedere vierkante meter minder verharding is dus direct winst voor de infiltratie mogelijkheid van regenwater en daarmee een mindere belasting van het rioolstelsel dan in de huidige vorm.

In het stedenbouwkundig plan is openbaar toegankelijk groen opgenomen. Tevens wordt er rekening gehouden met infiltratiemogelijkheden en mogen de tuinen van de bewoners niet geheel verhard worden. De verharding zal al met al afnemen ten opzichte van de huidige situatie.

Hemelwater en afvalwater moeten gescheiden worden. Het hemelwater wordt bij voorkeur bovengronds afgevoerd en vanaf het maaiveld geïnfiltreerd. Het nieuwe groene binnengebied zal (plaatselijk) als inflatiegebied fungeren waarbij er een noodoverloop op het riool wordt aangesloten.

Na afronding van de bouwenvelop wordt de watertoets uitgevoerd ten behoeve van het bestemmingsplan. Dit is een formaliteit omdat er geen sprake is van verhardingstoename, maar van verhardingsafname. Ook verwacht de gemeente met de genoemde maatregelen voor klimaatadaptie te kunnen voldoen aan de ambitie van de gemeente om minimaal 90% van de jaarlijkse neerslag wordt vasthouden t.b.v. infiltratie op de plek waar het valt. Dat betekent in de praktijk vaak gemiddeld een bergingsopgave van 15 mm/ m² verhard oppervlak. Met het uitvoeren van de watertoets zal ook blijken of de ambitie van de gemeente gehaald wordt.

5.8 Flora en fauna

Op 1 januari 2017 is de nieuwe Wet natuurbescherming in werking getreden. Hierin zijn de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet samengevoegd. Met de inwerkingtreding van deze wet is het decentralisatieproces van het natuurbeleid formeel afgerond. Daarmee hebben de provincies de regie over het natuurbeleid in de regio, waarbij ook bevoegdheden van het Rijk naar de provincies zijn overgedragen. Bij elk ruimtelijk plan dient, met het oog op de natuurbescherming, rekening te worden gehouden met de Wet natuurbescherming. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in gebiedsbescherming en soortenbescherming. Een ruimtelijk plan mag namelijk geen significante gevolgen hebben voor een te beschermen gebied en/of soort. Uit nader ecologisch onderzoek zal moeten blijken welke natuurwaarden er aanwezig zijn in het plangebied.

Onderzoek

Op 22 juli 2020 is er een ecologische quickscan uitgevoerd ter plaatse van het plangebied. Uit de quickscan blijkt dat er een onvoldoende beeld is verkregen van de aanwezige natuurwaarden, er dient namelijk vervolgonderzoek naar de huismus, gierzwaluw en vleermuizen te worden uitgevoerd. Op basis van dit onderzoek kan worden bepaald of een ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming moet worden aangevraagd. Het nader onderzoek wordt als voor te voeren bestemmingswijziging uitgevoerd. Tevens dient er bij de werkzaamheden rekening gehouden te worden met het broedseizoen van vogels.

5.9 Bomen

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. In het plangebied zijn echter geen bomen aanwezig, waardoor er geen herplantplicht geldt. Desondanks worden er nieuwe bomen en groen aangeplant in het plangebied.

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 grondgebonden woningen in het middengebied zorgt dat er daar een aangenaam leefklimaat ontstaat met voldoende zon. Er is bewust voor gekozen om de appartementen aan de rand van het gebied te plaatsen. Voor de nieuwbouw wordt getracht dat schaduwwerking geen onevenredige aantasting van de woonomstandigheden voor bestaande woningen en percelen oplevert. In dit kader is door initiatiefnemer een bezonningstudie uitgevoerd. Uit de studie blijkt geen onoverkomelijke hindersituatie voor de omgeving door schaduwval ten opzichte van de huidige situatie. De zon draait zodanig om het plangebied heen dat de nieuwe bebouwing nagenoeg geen extra schaduw geeft op de bestaande bebouwing.

Windhinder

Gezien de geringe maximale hoogte van de bebouwing is het niet nodig om een windhinderonderzoek 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 temperatuurverlaging, wel zorgt het toevoegen van groen voor temperatuurverlaging.

In de huidige situatie is het plangebied geheel verhard er is haast geen groen of water in het plangebied aanwezig. In de nieuwe situatie wordt er veel groen toegevoegd, zowel openbaar groen als particulier groen. De tuinen van de bewoners mogen voor maximaal 50% worden verhard d.m.v. bestrating, in het overige deel dient beplanting te worden aangebracht. De daken waarop bewoners uitkijken zal voorzien worden van groen of PV-panelen. Op de daken die worden voorzien van PV-panelen, worden ook voorzien van wit grind. Dit zorgt er voor dat het dakvlak niet extra opwarmt en de PV-panelen optimaal kunnen presteren. Dit zorgt voor minder hittestress, zeker ook ten opzichte van de huidige versteende situatie in het plangebied.

Tussen de woningen wordt een groen hof aangelegd, met aanleidingen voor natuurlijk spelen zoals bijvoorbeeld een wadi met waterpomp, klauterstruik, klimboom, een schommel aan een boom, etc.

De fietsenstallingen in het semi-openbare gebied rondom het groene hof, worden omzoomd met groene hagen en de parkeerplaatsen in dit gebied, worden aangelegd met grasbetontegels waardoor er gras kan groeien. Zodra er een inrichtingsplan is, zal deze voorgelegd worden aan de afdeling groen. Deze afdeling kan dan beoordelen of het groen bijdrage levert aan onder andere biodiversiteit, klimaatadaptatie, verblijfgroen, spelen/klauteren, en vermindering van hittestress. Hierbij vormen de Programmatische Uitgangspunten het toetsingskader.

Geluidhinder warmtepompen

In de uitwerking van het plan zal rekening worden gehouden met het tegengaan van geluidhinder van warmtepompen. Hiervoor zullen de geldende regels in acht worden genomen.

5.11 Gezondheid

Er kan vanuit een aantal invalshoeken worden gewerkt aan ruimtelijke plannen als het gaat om het thema gezondheid. Het is belangrijk om de druk op gezondheid zo laag mogelijk houden om zo de gezondheid van de toekomstige bewoners te beschermen. Het plangebied ligt niet direct aan een drukke binnenstedelijke weg of snelweg, maar bevindt zich wel in de invloedssfeer van 't Goylaan, en Socrateslaan. Daarnaast wordt voldaan aan de gemeentelijke ambities voor geluid en luchtkwaliteit.

In het plangebied wordt ingezet op de openbare toegankelijkheid, voor ontmoeting tussen bewoners, voor sporten, spelen en/of bewegen, hierdoor wordt de gezondheid bevorderd. Er wordt een groen binnen gebied gecreëerd dat voor kinderen allerlei mogelijkheden biedt om aantrekkelijk buiten te zijn, te bewegen en veilig te kunnen spelen. Ook wordt gezonde en duurzame mobiliteit bevorderd, door het gebruik van de fiets te stimuleren en ook looproutes door het gebied toe te voegen en toegankelijk te maken. Het gebruik van de auto wordt minder gemakkelijk gemaakt, met als doel het gebruik van de fiets te stimuleren.

Mensen voelen zich prettig in een rustige en groene omgeving. Door het toevoegen van groen en doordat de woningen rond een gemeenschappelijk binnen gebied worden geplaatst, zullen zij eigenaarschap voelen voor dit gebied. Dit kan een plek worden waar bewoners samen kunnen zitten en verblijven. Dit is goed voor de sociale cohesie en leefbaarheid in de buurt.

5.12 Duurzaamheid

Algemene duurzaamheid en energie

In de beginfase van het project is afgesproken dat de mogelijkheden voor realisatie van de ambities van Utrecht op het gebied van algemene duurzaamheid en energie onderzocht worden. In het onderzoek wordt aandacht besteed aan een haalbaarheidsonderzoek met de voorziene energievraag (warmte/koude en stroom) en het beoogde duurzame energieconcept en een onderbouwing van de algehele duurzaamheidsscore.

Omdat zowel het energieconcept, haalbaarheidsonderzoek naar de voorziene energie en het beoogde duurzame energieconcept en de onderbouwing van de algehele duurzaamheidsscore nog niet bekend is, kunnen hier nog geen conclusies aan worden verbonden.

In de Programmatistische Uitgangspunten is de ambitie opgenomen om in basis minimaal EPC = 0,0 te realiseren en bij de grondgebonden woningen optioneel met een EPC = -0,2 (vergelijkbaar met Nul Op de Meter) aan te bieden. Om dit te kunnen waarmaken zijn naast een goed geïsoleerde schil en een luchtwarmtepomp ook voldoende PV-panelen nodig. De PV-panelen wekken duurzame elektriciteit op uit zonne-energie.

Door van de vijf onderdelen het gemiddelde te nemen wordt het eindcijfer bepaald. In de MPG berekening, die onderdeel uitmaakt van de GPR berekening, hebben deze PV-panelen een dermate grote invloed dat een GPR van gemiddeld 8 niet haalbaar is. Voor het plan 'Jutfasehof' wordt daarom het ambitieniveau van een 7,5 gehanteerd als gemiddeld eindcijfer.

Klimaatadaptatie

Hemelwater wordt op het te ontwikkelen terrein niet rechtstreeks afgevoerd naar het HWA riool. In het plangebied wordt het regenwater opvangen, zodat het in de tuin gebruikt kan worden ten behoeve van bewatering van de tuinbeplanting in het plangebied. Het is mogelijk om zowel PV-panelen aan te brengen op de daken van de bergingen om een EPC van 0,0 te kunnen behalen, als het toepassen van groene daken. Het hemelwater dat op de daken valt, zal vervolgens over het maaiveld door het groene hof stromen en uitkomen in een wadi. Deze regenwateropvang in de tuin, de wadi en de groene daken zorgen er voor dat het regenwater langer wordt vastgehouden en beschikbaar blijft voor de natuurlijke irrigatie van beplanting in de tuinen en het groene hof.

Tussen de woningen wordt een groen hof aangelegd, met aanleidingen voor natuurlijk spelen zoals bijvoorbeeld een wadi met waterpomp, klauterstruik, klimboom, een schommel aan een boom, etc.

De fietsenstallingen in het semi-openbare gebied rondom het groene hof, worden omzoomd met groene hagen, zodat het water kan afvloeien in de bodem rond de beplanting.

De parkeerplaatsen in het semi-openbare gebied rondom het groene hof, worden aangelegd met grasbetontegels waardoor er gras kan groeien en regenwater kan infiltreren in de bodem.

De tuinen van de bewoners mogen voor maximaal 50% worden verhard d.m.v. bestrating, in het overige deel dient beplanting te worden aangebracht.

Met het uitvoeren van deze maatregelen wordt de waterberging in het gebied groter en de verwachting is dat met deze maatregelen de ambities worden gehaald.

Circulair bouwen

Er wordt nog onderzocht hoe circulair bouwen wordt vormgegeven. Hierbij is van belang dat de ingaande materiaalstromen bekend zijn, er een materialenpaspoort wordt opgesteld. Het gebouw wordt flexibel en demontabel gebouwd.

Om maximaal ruimte/flexibiliteit te bieden aan het gezamenlijk ontwerpen van de pilotaanpak voor de Jutfaseweg, is afwijkend aan de normale aanpak verkozen om niet direct te werken met de MPG-ambitie. Aan de hand van de MPG berekening zal worden gekeken hoeveel hout, beton en kalkzandsteen in het ontwerp is gebruikt. In het gehele ontwerp zal er gebruik gemaakt worden van gerecyclede of biobased materialen. Om te laten zien welke materialen er gebruikt worden, zal er een materialenpaspoort worden opgesteld. Dit heeft weer als voordeel dat de herbruikbaarheid na de gebruiksfase wordt vergroot.

Groen en ecologie

De conclusie uit de quickscan is dat er nader onderzoek moet plaatsvinden. Aangezien het een particuliere ontwikkeling betreft hoeft er geen onderzoek te worden uitgevoerd naar de zogenaamde Utrechtse soorten, welke geen onderdeel uitmaken van landelijke wetgeving. Nader onderzoek is nodig naar de aanwezigheid van beschermde nest- en verblijfplaatsen van huismus, gierzwaluw en vleermuizen (waaronder laatvlieger). Op basis van het nader onderzoek kan worden bepaald of een ontheffing van de Wet natuurbescherming (Wnb) moet worden aangevraagd.

Voor de overige vogelsoorten geldt dat rekening gehouden moet worden met het broedseizoen. In gebruik zijn de nesten mogen niet verstoord worden in het projectgebied en de directe omgeving. Een standaardperiode voor het broedseizoen is er niet; van belang is of een broedgeval aanwezig is, ongeacht de periode. Voor de meeste vogels geldt dat het broedseizoen ongeveer van 15 maart tot 15 juli duurt.

5.13 Kabels en leidingen

Door middel van een KLIC melding zijn de aanwezige kabels en leidingen in het plangebied inzichtelijk gemaakt. Deze gegevens zullen in ogenschouw genomen moeten worden wanneer het inrichtingsplan opgesteld gaat worden. Als blijkt dat er binnen het projectgebied kabels en leidingen aanwezig zijn en verwijderd dan wel verplaatst moeten worden, dan gebeurt dit 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. Binnen het plangebied zullen er geen gemeentelijke kabels en leidingen worden aangelegd. Aan de Jutfaseweg wordt een hoofdrioolaansluiting gemaakt waarop het riool van het plan kan worden aangesloten. Er zal worden bepaald welke plek zich het beste leent voor de ondergrondse afvalinzameling, waarbij de bereikbaarheid voor de vuilniswagen meeweegt. Dit aspect zal worden meegenomen bij het opstellen van het inrichtingsplan.

5.14 Afvalverzameling

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

Aangezien het binnenterrein semi-openbaar wordt ingericht en zo wordt ingericht dat gebruik van de auto niet wordt gestimuleerd is het de verwachting dat de afvalinzameling plaats vindt aan de Jutfaseweg. Tussen de nieuw te realiseren parkeerplaatsen aan de Jutfaseweg is een ruimte voor een ondergrondse afvalcontainer gereserveerd. De exacte locatie van een ondergrondse afvalcontainer zal in overleg met de herinrichting Jutfaseweg bepaald worden. In overleg met de afvalstoffendienst zal deze locatie en uitwerking hiervan plaatsvinden. Uitgangspunt is dat wordt voldaan aan de lokale wet- en regelgeving wat betreft afvalinzameling.

5.15 Milieueffectrapportage

Het doel van een milieueffectrapportage (m.e.r.) is om vooraf de mogelijke milieueffecten van plannen en besluiten in beeld te brengen en deze een volwaardige rol te laten spelen bij de besluitvorming van plannen en besluiten. Het maken van een milieueffectrapport (MER) of m.e.r.-beoordeling is verplicht bij de voorbereiding van plannen en besluiten van de overheid over initiatieven en activiteiten van publieke en private partijen die nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben. In het Besluit m.e.r. staat omschreven welke activiteiten MER-plichtig (C-lijst) dan wel m.e.r.-beoordelingsplichtig (D-lijst) zijn. Echter op grond van een uitspraak van het Europese Hof (van 17/10/2009(C-255/08) – inmiddels vertaald in het Besluit m.e.r.- dienen ook initiatieven die niet voldoen aan de drempelwaarde van het Besluit m.e.r. kritisch bekeken te worden of deze significante milieueffecten kunnen hebben. Indien dit het geval is dient hiervoor ook een MER of m.e.r.-beoordeling te worden opgesteld.

Conclusie plangebied

Er is geen sprake is van een m.e.r.-plicht/m.e.r.-beoordelingplicht. Het betreft een ruimtelijk plan dat in de aanleg van een stedelijke ontwikkeling voorziet. De drempelwaarde wordt niet overschreden. Er dient een vormvrije m.e.r. – beoordeling te worden opgesteld in het kader van het bestemmingsplan. Indien hieruit blijkt dat er geen belangrijke nadelige gevolgen worden verwacht bij de uitvoering van het plan, hoeft er geen m.e.r – procedure te worden doorlopen.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Grondeigendom en economische uitvoerbaarheid

Er is geen gronduitgifte en of grondexploitatie aan de orde. De locatie bestaat uit drie kadastrale percelen. Het grootste perceel (4.189 m²) is volledig eigendom van de MOZAIEK. Het monument en te handhaven gebouw is in eigendom van G.B. van de Zandschulp Beheer B.V.. Het monument blijft in eigendom van Vd Zandschulp en zij zullen hier woonruimten in realiseren.

Een strook langs de Jutfaseweg (ca. 73 m²) is eigendom van de gemeente Utrecht en belast met een erfpachtrecht. MOZAIEK is erfpachter. Het perceel dat belast is met erfpacht is momenteel bebouwd en zal in de toekomst grotendeels openbaar gebied worden. MOZAIEK zal voor eigen rekening en risico de volledige planontwikkeling verzorgen. Dit bestaat onder andere uit het slopen van de opstallen slopen, bouw- en woonrijp maken en ontwikkeling en realisatie van de woningen.

Tussen de gemeente, G.B. van de Zandschulp Beheer B.V en MOZAIEK zullen nadere afspraken worden gemaakt over het beëindigen van de erfpacht en het leveren van grond over en weer. Openbaar gebied buiten de plangrens aan de Jutfaseweg zal in eigendom van de gemeente Utrecht komen. Het semi-openbaar gebied in het binnenterrein wordt overdragen aan een VvE/ kopersvereniging bestaande uit de kopers van de nieuwbouwwoningen. De economische haalbaarheid is voor rekening en risico van MOZAIEK.

6.2 Anterieure afspraken

Intentieovereenkomst

De gemeente Utrecht voert zelf geen grondexploitatie binnen het plangebied. Met MOZAIEK en G.B. van de Zandschulp Beheer B.V wordt een anterieure exploitatieovereenkomst 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 MOZAIEK;
- ▶ De voor het bouwplan benodigde grondtransacties; Tussen de gemeente, G.B. van de Zandschulp Beheer B.V en MOZAIEK zullen nadere afspraken worden gemaakt over het beëindigen van de erfpacht en het leveren van grond over en weer. Openbaar gebied buiten de gebouwgrenzen en semi openbaar zal in eigendom van de gemeente Utrecht komen;
- ▶ Programmatische afspraken;
- ▶ Inrichting openbare ruimte;
- ▶ Afspraken op het gebied van energie en duurzaamheid;
- ▶ Alle grondeigenaren moeten mee-tekenen met de anterieure overeenkomst of een model toestemmingsovereenkomst met de gemeente aangaan.

Met de initiatiefnemer is een intentieovereenkomst gesloten waarin de gemeentelijke plankosten tot en met de vaststelling van de Bouwenvelop zijn gedekt. De ambtelijke kosten voor de begeleiding en toetsing van het bouwplan worden door middel van leges gedekt.

Anterieure overeenkomst

Nadat de Bouwenvelop vastgesteld is door het college van B&W wordt een anterieure overeenkomst gesloten tussen de initiatiefnemers en de gemeente, waarin afspraken over de (definitieve) plankosten worden vastgelegd maar ook zaken met betrekking tot (inrichting van en aansluiting op) de openbare ruimte en planschade.

Afbeelding:
Eigendomskaart



- Eigendom Gemeente Utrecht (erfpacht)
- Eigendom G.B. Van De Zandschulp Houten Beheer B.V.
- Eigendom Mozaïek Ontwikkeling- en realisatie B.V.

Dit gebeurt voordat het ontwerp bestemmingsplan voor de ontwikkeling ter inzage wordt gelegd. Een eventuele bodemsanering komt ten laste van het project. In de anterieure overeenkomst worden afspraken gemaakt over de overdracht van toekomstig openbaar gebied aan de gemeente, de dekking van de gemeentelijke plankosten, programmatische uitgangspunten, inrichting openbare ruimte, afspraken op het gebied van energie en duurzaamheid en een vrijwaring voor de gemeente van toegekende planschadeclaims. Aangezien een anterieure overeenkomst wordt gesloten, is een exploitatieplan niet nodig.

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 anterieure exploitatie overeenkomst wordt de planschade, als bedoeld in afdeling 6.4 van de Wro, bij de ontwikkelaar neergelegd.

6.4 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Vanaf het eerste initiatief is contact gezocht met de omwonenden. In eerste aanzet is aan omwonenden gevraagd of zij aandachtspunten hebben bij de ontwikkeling van dit plan. De initiatiefnemer heeft omwonenden aangeboden om deel te nemen in een klankbordgroep. Op basis van de verschillende straten zijn er 2 klankbordgroepen opgericht welke betrokken zijn bij de verschillende ontwikkelingsprocessen. In de hoofdstukken 7 en 8 wordt het participatietraject en daarmee ook de maatschappelijke uitvoerbaarheid nader beschreven.

Voor het vaststellen van het nieuwe bestemmingsplan en de omgevingsvergunningprocedure zijn daarvoor de gebruikelijke, wettelijke inspraakmogelijkheden van kracht. In het nog op te stellen bestemmingsplan, dat aan de raad wordt voorgelegd, wordt een paragraaf 'maatschappelijke uitvoerbaarheid' opgenomen, waarin het gevolgde participatietraject wordt omschreven.

Hoofdstuk 7 Verantwoording proces

7.1 Het gevolgde samenwerkingsproces

De gemeente is geen grondeigenaar en heeft wat dat betreft geen actieve rol in het planproces. Zij is vooral kaderstellend. Zo zijn de 'programmatische uitgangspunten' opgesteld in overleg met de initiatiefnemers. Ook is vooraf aan omwonenden gevraagd wat hun aandachtspunten zijn.

Vervolgens is de bouwvelop samengesteld door de initiatiefnemer en beoordeeld door de gemeente.

Zo is de rooilijn van het appartementen gebouw terug gelegd en is de hoekwoning aan de kant van de Hoendiepstraat aangepast door 1 laag minder te realiseren ten behoeve van de bezonning. In hoofdstuk 8.2 onder participatie wordt nader ingegaan op het participatie proces en de reactienota.

7.2 Het gevolgde participatieproces

De initiatiefnemers zorgen voor de participatie en communicatie. Gemeente Utrecht is faciliterend. Door de initiatiefnemers wordt een zorgvuldig participatieproces met omwonenden en belanghebbenden doorlopen. De beschrijving hiervan is opgenomen in paragraaf 8.2.

Uiteindelijk doel van de participatie is kwaliteitsverbetering van de gebiedsontwikkeling en aansluiting vinden bij wat er leeft in de omgeving. Het participatieniveau in de fase van de Bouwenvelop is voor omwonenden en belanghebbenden ingezet op informeren. Echter, omwonenden zijn ook gevraagd hun ideeën te geven over de programmatische uitgangspunten en over de stedenbouwkundige schets. Deze reacties zijn zo mogelijk mee genomen in de programmatische uitgangspunten en de stedenbouwkundige schets.

De concept bouwvelop heeft gedurende vier weken ter visie gelegen. Belanghebbenden hebben de mogelijkheid gekregen om vóór vaststelling van de bouwvelop door het college van burgemeester en wethouders een reactie te in te dienen. Er zijn in totaal 20 reacties ingediend. Naar aanleiding van de reacties heeft de initiatiefnemer een aantal aanpassingen gedaan in het plan.

Hoofdstuk 8 Vervolgtraject

Afbeelding:
Planproces ontwikkeling
Jutfaseweg 178

8.1 Planproces

MOZAIEK is voornemens om op de beschreven locatie circa 35 nieuwe woningen te ontwikkelen en realiseren. Het voorgenomen initiatief past niet in het geldende bestemmingsplan. Voor de wijziging van het bestemmingsplan wordt het Utrechts Plan Proces doorlopen. Dit project wordt uitgevoerd in de pilot versnellingsopgave door het UPP2.

De fasen met betrekking tot het intentiedocument, inventariseren van de wensen uit de buurt en de programmatische uitgangspunten is reeds afgerond. Met de vaststelling van deze bouwenvolop wordt de definitiefase van het Utrechts Plan Proces (UPP2) afgesloten. De bouwenvolop wordt voor vaststelling voorgelegd aan het college van B&W. De gemeenteraad wordt middels een raadsbrief op de hoogte gesteld. Nadat de bouwenvolop is vastgesteld, kan gestart worden met het opstellen van het ontwerpbestemmingsplan. Ten behoeve van het bestemmingsplan worden aanvullende benodigde onderzoeken uitgevoerd, waardoor wordt aangetoond dat de voorgenomen herontwikkeling uitvoerbaar is en aan de opgelegde ambities wordt voldaan. Deze onderzoeken worden aangeleverd door de initiatiefnemer. Dit geldt ook voor de meldnotitie in het kader van de vormvrije m.e.r.-beoordeling. Daarna kan een omgevingsvergunningsaanvraag (Wabo-procedure) worden ingediend. Dit zal naar verwachting in het tweede kwartaal van 2021 plaatsvinden. In overleg tussen de initiatiefnemer en de gemeente zal worden bepaald of er een coördinatieregeling voor het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning wordt toegepast.

8.2 Participatieproces

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) en de gebruikelijk kanalen van het wijkbureau (digitale nieuwsbrief en wijksite).

Door initiatiefnemer wordt een zorgvuldig participatieproces met omwonenden en belanghebbenden doorlopen. Het niveau van participatie is informeren, maar de klankbordgroepen kunnen in dit proces ook adviseren. In de initiatieffase zijn uitnodigingen verstuurd naar omwonenden om deel te nemen in een klankbordgroep. Naar aanleiding van de aanmeldingen (circa 21) zijn er 2 klankbordgroepen geformuleerd. Iedere stap in het ontwikkelproces wordt afgestemd met de klankbordgroep:

Stap 1 – informeren en aandachtspunten omwonenden

Omwonenden zijn per brief geïnformeerd over het initiatief om de locatie Jutfaseweg 178 te herontwikkelen van bedrijfslocatie naar woonlocatie. In deze brief is bewoners ook gevraagd om gelijk al mee te denken over de plannen en aandachtspunten mee te geven voordat er wordt gestart met het formele planvormingsproces. Tevens zijn omwonenden uitgenodigd om deel te nemen aan de klankbordgroep. Aan de hand van de aanmeldingen zijn uiteindelijk 2 klankbordgroepen gevormd. De vooraf opgeven wensen en aandachtspunten vormden de basis voor de 1e klankbordgroep.



Stap 2 – 1e klankbordgroep

Op 10 en 11 maart 2020 heeft de eerste klankbordgroep voor omwonenden plaatsgevonden. Deze klankbordgroep stond vooral in het teken van het luisteren naar omwonenden en inventariseren wat zij belangrijk vinden in de herontwikkeling van het gebied. De volgende thema's zijn onderverdeeld waarop de klankbordgroep input kon aanleveren:

1. Programma en bebouwing
2. Stedenbouw en gebiedskwaliteit
3. Verkeer en parkeren
4. Duurzaamheid, groen en gezond stedelijk

De input van de klankbordgroepen is gebruikt voor het opstellen van de Programmatische Uitgangspunten (PU). Naar aanleiding van de wens vanuit de klankbordgroepen is er voor gekozen om in het binnengebied alleen grondgebonden woningen te realiseren en aan de Jutfaseweg appartementen. Daarnaast werd aandacht gevraagd voor de bouwhoogte en inrichting van het binnengebied welke onderdelen zijn meegenomen in het opstellen van de PU. De Programmatische Uitgangspunten zijn begin mei 2020 vastgesteld door het college van B&W.

Stap 3 – 2e klankbordgroep

Op 13 mei 2020 heeft de 2e klankbordgroep (digitaal) plaatsgevonden. Hierbij zijn de Programmatische Uitgangspunten besproken en nader toegelicht. Vervolgens is een eerste vertaling van de Programmatische Uitgangspunten naar een stedenbouwkundig concept gepresenteerd. Over het algemeen werd positief gereageerd op de stedenbouwkundige vertaling en de deelnemers van de klankbordgroep konden hun eerdere inbreng bij het leveren aandachtspunten en input van de programmatische uitgangspunten terug zien in de tekeningen. Uit dit overleg is gekomen dat er een wens is om het groene binnengebied ook toegankelijk te maken voor omwonenden en er een voetgangersverbinding komt met de Berkelstraat.

Deze onderdelen zijn overgenomen in de verdere uitwerking van de plannen. Daarnaast is er de wens om de aansluiting van het nieuwe plan met de bestaande woningen nauwkeurig af te stemmen door bijvoorbeeld het gezamenlijk realiseren van een achterpad en bereikbaar maken van bestaande achtertuinen. Hiervoor is vervolgens een afzonderlijke groep met omwonenden gevormd waarbij nader wordt onderzocht of afgesproken dat een gezamenlijk achterpad nader met elkaar wordt onderzocht.

Stap 4 – 3e klankbordgroep

Op 1 oktober 2020 heeft de 3e klankbordgroep plaatsgevonden. Tijdens deze klankbordgroep is de uitwerking van het stedenbouwkundig plan gepresenteerd waaronder 3D beelden en een zonnestudie. De leden van de klankbordgroep hebben over het algemeen positief gereageerd en complimenten gegeven over het plan. Er werden vragen gesteld over de zonnestudie, aanplant van groen en uitzicht. Deze vragen en de nadere uitwerking van het plan wordt nader met de klankbordgroep worden besproken in de volgende fase.

Ter inzage legging

De concept bouwenvelop heeft van 23 februari tot 23 maart 2021 ter visie gelegen. Circa 683 adressen hebben een wijkbericht hierover ontvangen. Belanghebbenden hebben in die periode de mogelijkheid gehad om een reactie te geven. Er zijn 20 reacties ingediend waarbij met name zorgen over bezonning, verkeer en parkeren naar voren werden gebracht. Daarnaast zijn er ook positieve geluiden, waarbij aangegeven wordt dat ze blij zijn dat er op deze locatie woningbouw wordt ontwikkeld en het verlopen participatie traject.

Alle reacties zijn voorzien van een antwoord in deze reactienota die als bijlage bij de bouwenvelop hoort. Er wordt ook inhoudelijk ingegaan op suggesties en het verzoek om een aangepast bouwplan. De reactienota maakt integraal onderdeel uit van de bouwenvelop en de belangenafweging die gemaakt is bij de besluitvorming hierover.

Na aanleiding van de reactie heeft de ontwikkelaar het verkavelingsplan aangepast.

Bij het oorspronkelijk plan met een 3-laagse woning op de hoek trad er minimale schaduwwerking op voor de bestaande woningen aan de Hoendiepstraat. De woning met bouwnummer 1 is aangepast. Het eerder in het plan voorgestelde 3-laagse herenhuis is teruggebracht naar een 2-laagse woning. Verder is de woning naar achter geschoven, waardoor de zijgevel van de nieuwbouw verder van de bestaande woning aan de Hoendiepstraat komt te liggen. Hierdoor is de schaduwwerking weer vergelijkbaar met de huidige situatie. Deze aanpassing is verwerkt in een aangepaste zonnestudie. Hieruit blijkt dat de situatie is significant is verbeterd ten opzichte van de eerdere planopzet.

Vervolgproces

Nadat de bouwenvelop is vastgesteld wordt gestart met de fase Bestemmingsplan. De vastgestelde bouwenvelop vormt de basis voor het op te stellen bestemmingsplan. In deze fase wordt een 4e klankbordgroep georganiseerd waarin de leden op uitwerkingsniveau van het plan kunnen meepraten. Het ontwerp bestemmingsplan wordt vervolgens officieel ter inzage gelegd. Wanneer het bestemmingsplan is vastgesteld kan de omgevingsvergunning worden aangevraagd.

Voordat er wordt gestart met de daadwerkelijke uitvoering van de plannen wordt er nog een bijeenkomst met de klankbordgroep georganiseerd om de uitvoering gerelateerd zaken zoals bouwverkeer, veiligheid en werktijden met elkaar te bespreken.

8.3 Planologisch juridisch proces

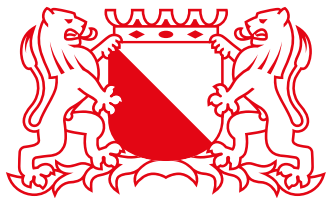
Het doel is een transformatie van een bedrijfslocatie naar woningbouw. Er wordt zoveel mogelijk gewerkt conform het Utrechts Plan Proces (UPP). Het betreft hier een UPP2 bouwvlekontwikkeling.

Binnen de huidige vigerende bestemmingsplannen is realisatie van woningen op deze locatie niet mogelijk. Op het perceel ligt namelijk op basis van het bestemmingsplan Rivierenwijk (onherroepelijk, vastgesteld 15-10-2008) de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden', zoals in paragraaf 2.2 is aangegeven.

Het bestemmingsplan dient herzien te worden, waarbij de bestemming wordt gewijzigd, zodat woningen mogelijk worden gemaakt. Tevens dient een omgevingsvergunning te worden ingediend. Na vaststelling van de bouwenvelop door het college van burgemeester en wethouders zal het bestemmingsplan worden opgesteld en zullen de initiatiefnemers vervolgens een aanvraag voor een omgevingsvergunning indienen voor het bouwplan. Deze omgevingsvergunning zal eveneens ter inzage worden gelegd, waarbij zienswijzen kunnen worden ingediend, voordat definitief wordt besloten op de aanvraag omgevingsvergunning.

8.4 Planning

Na de vaststelling de definitieve bouwenvelop zal de procedure voor herziening van het bestemmingsplan en aanvragen van de omgevingsvergunning plaatsvinden. Het ontwerp van het bestemmingsplan zal naar verwachting in het 1e kwartaal van 2022 ter inzage liggen. De vaststelling van het bestemmingsplan is voorzien in het 3e kwartaal 2022. De start van het sloopwerk met aansluitend de start van de nieuwbouw is gepland na goedkeuring van het bestemmingsplan en nadat een onherroepelijke omgevingsvergunning is verkregen. Uitvoering van sloop en vervolgens nieuwbouw kan starten in 2022.



Gemeente Utrecht

Bezoekadres: Stadsplateau 1, 3533 JE Utrecht

Postadres: Postbus 8406, 3503 RK Utrecht

Telefoon: 030 - 286 00 00