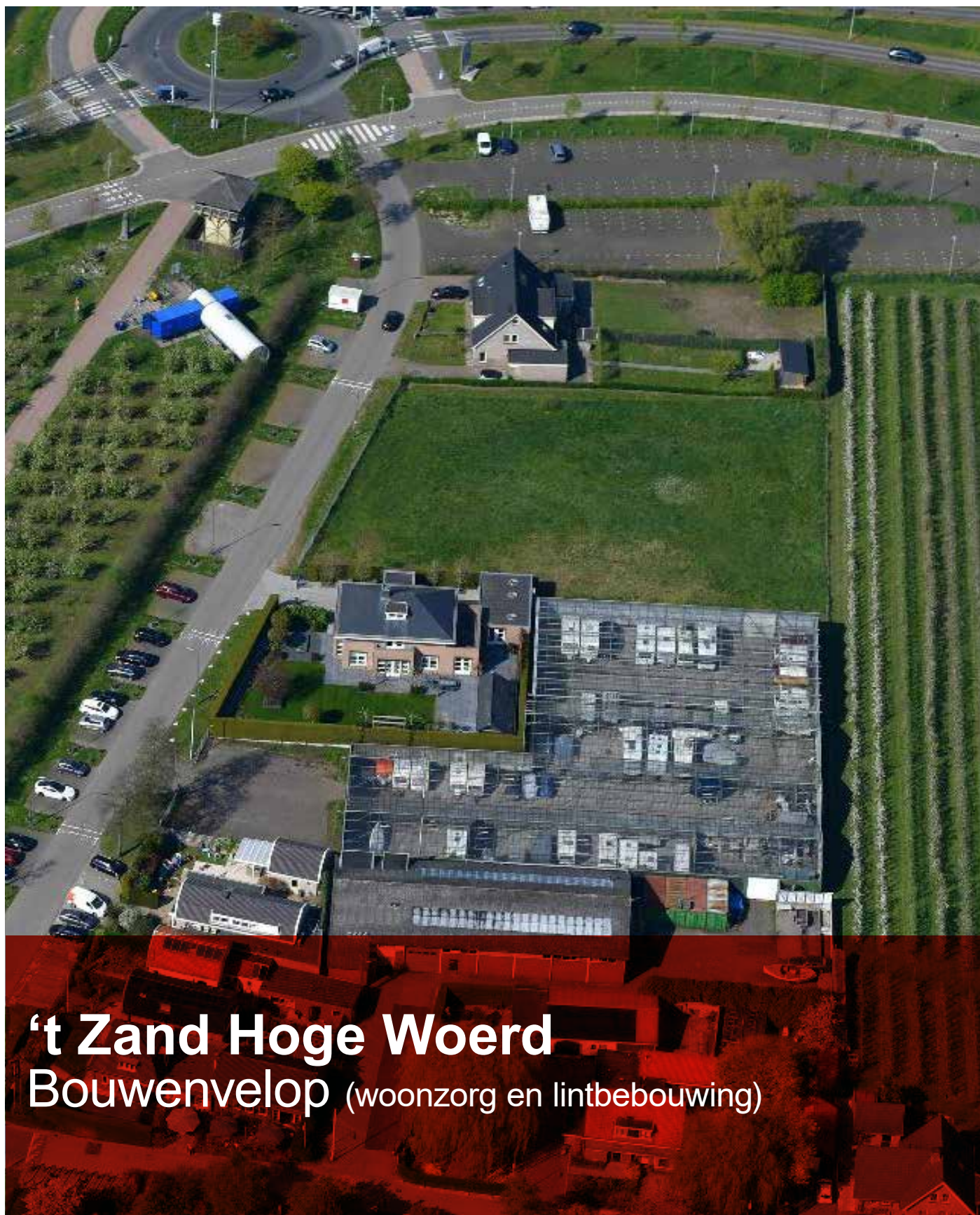




't Zand Hoge Woerd

Bouwenvelop (woonzorg en lintbebouwing)



Gemeente Utrecht

Utrecht.nl/
hogewoerd

Colofon

Projectgroep

Harmen Knoop, Stedenbouw
Stijn Scheijven, Omgevingsrecht
Tamara van der Sloot, Omgevingsrecht
Luiz Plein, Verkeer en mobiliteit
Erik Graafstal, Archeologie/Cultuurhistorie
Lisanne van Woerden, Ecologie
Meta Albers, Duurzaamheid
Maarten Rosenland, Grondzaken

Projectmanagement

Roelof Doedens, projectleider
Aya van der Most, project assistent
Anita Szirbek, planner

Opdrachtgever

Iris Oosterbeek, Ruimtelijk Regisseur Leidsche Rijn
Saskia Nieuwenhuizen, gebiedscoördinator Vleuten en De Meern

Grafische realisatie

OntwerpStudioRuimte

Versiedatum

maart 2021

Bestuurlijke besluitvorming

april 2021

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Inleiding	5	5.13 Duurzaamheid	42
1.1 Aanleiding	5	5.14 Kabels en leidingen	44
1.2 Initiatief	5	5.15 Milieueffectrapportage	45
1.3 Doel	5		
1.4 Ligging en begrenzing plangebied	5	Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid	46
1.5 Archeologisch Rijksmonument/Korte Geschiedenis	6	6.1 Economische uitvoerbaarheid	46
1.6 Gezonde verstedelijking	6	6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	46
Hoofdstuk 2 Bestaande situatie	7	Hoofdstuk 7 Verantwoording proces	47
2.1 Bestemmingsplan	7	7.1 Het gevolgde samenwerkingsproces	47
2.2 Eigendomssituatie	8	7.2 Het gevolgde participatieproces	47
2.3 Functies	8		
2.4 Ruimtelijk	8	Hoofdstuk 8 Vervolgtraject	48
2.5 Verkeer en parkeren	10	8.1 Planproces	48
2.6 Openbare ruimte en terreininrichting	11	8.2 Planologisch juridisch proces	48
		8.3 Planning	48
Hoofdstuk 3 Uitgangspunten	12	Bijlage Reactienota	49
3.1 Procesafspraken toetsing	12		
3.2 Functies	12		
3.3 Archeologisch Rijksmonument	12		
3.4 Ruimtelijk	12		
3.5 Openbare ruimte	17		
3.6 Duurzaamheid	20		
Hoofdstuk 4 Onderbouwing	22		
4.1 Algemeen beleidskader	22		
4.2 Functies	25		
4.3 Ruimtelijk	25		
4.4 Verkeer en parkeren	29		
4.5 Openbare ruimte	30		
4.5 Duurzaamheid	32		
4.6 Proef verkaveling	33		
Hoofdstuk 5 Onderzoek en haalbaarheid	36		
5.1 Geluidhinder	36		
5.2 Luchtkwaliteit	36		
5.3 Externe veiligheid	36		
5.4 Bedrijven en milieuzonering	36		
5.5 Geurhinder	37		
5.6 Archeologie en monumenten	37		
5.7 Bodemkwaliteit	37		
5.8 Water	39		
5.9 Flora en fauna	40		
5.10 Bomen	41		
5.11 Kwaliteit van de leefomgeving	41		
5.12 Gezondheid	42		



1.5 Archeologisch Rijksmonument/Korte Geschiedenis

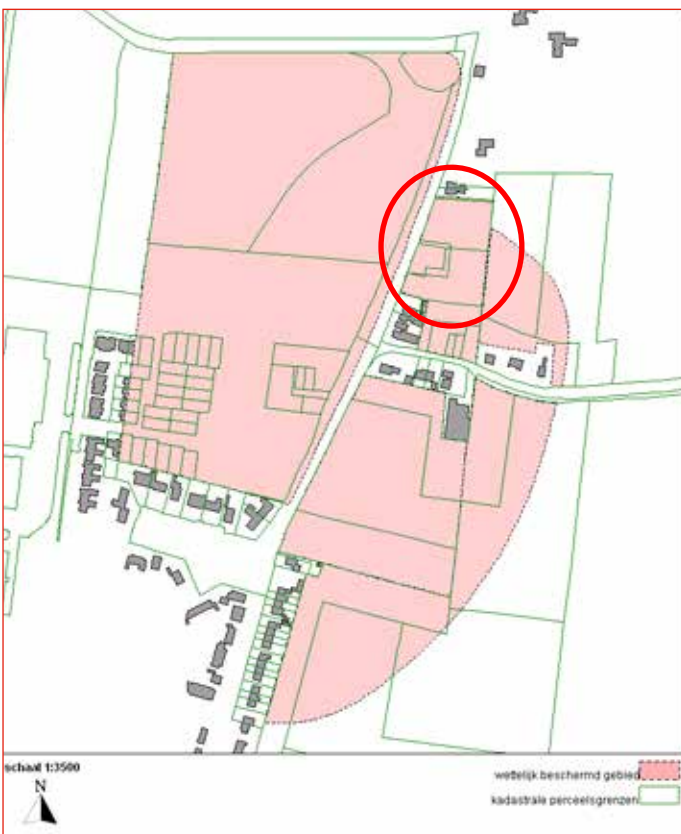
Het terrein van het voormalige Romeins *castellum* en bijbehorende kampdorp staat vanouds bekend als de Hoge Woerd. In de 3^e eeuw na Christus, toen hier inmiddels circa vijf Romeinse forten waren gebouwd, stak het terrein een meter of twee boven zijn omgeving uit. Het terrein waarin de resten van een Romeins *castellum* met bijbehorende burgerlijke nederzetting (*vicus*) zijn aangetoond, is als een wettelijk beschermd archeologisch monument geregistreerd onder de CMA-nummers 31H-053, 31H-054 en 31H-055. Het castellum en delen van de vicus en grafveld worden, waarschijnlijk nog in 2021, UNESCO-werelderfgoed. Het plangebied komt daartoe in de zogenaamde kernzone te liggen. Zie figuur 4 begrenzing archeologisch monument. De Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) heeft ingestemd met een ontwikkeling van het gebied onder bepaalde randvoorwaarden.

1.6 Gezonde verstedelijking

Naar verwachting groeit de gemeente Utrecht van 350.000 inwoners in 2018 door tot 400.000 inwoners in 2025. Het gemeentebestuur wil de ruimte in de stad optimaal benutten om deze groei op te vangen. Daarmee worden de waardevolle landschappen rondom de stad gespaard. De groei moet ook bijdragen aan de verbetering van de openbare ruimte. Voor een gezonde groeiende stad zijn voldoende plekken voor groen en ontspanning belangrijk. Dat geldt zeker voor Utrecht, waar sprake is van binnenstedelijke verdichting. Utrecht heeft hoge ambities op het gebied van duurzaamheid en gezonde verstedelijking en wil in 2030 energieneutraal zijn. Voor alle relevante thema's, zoals gezondheid, duurzaamheid, economie, groen, ecologie, bereikbaarheid, toegankelijkheid, energie, water, openbare ruimte en klimaat zijn randvoorwaarden en ambities geformuleerd.

Deze ontwikkeling draagt bij aan de ambities van de gemeente Utrecht bijvoorbeeld door:

- woningen toe te voegen
- huisvesting van kwetsbare doelgroepen
- verduurzaming woningvoorraad
- kwaliteits toe te voegen in de openbare ruimte



Boven: figuur 3 Luchtfoto van het plangebied en plangrens

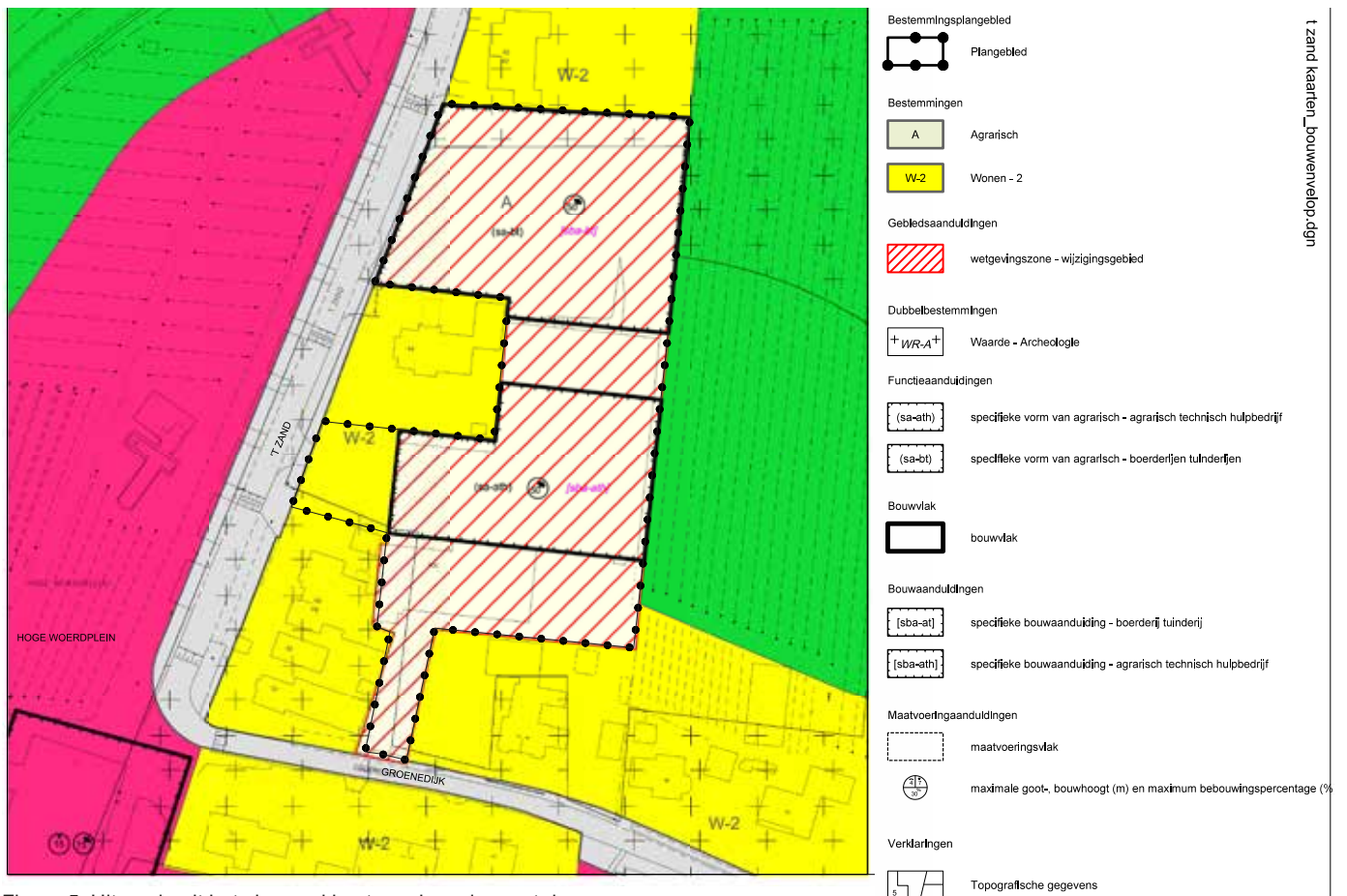
Onder: Figuur 4 Begrenzing archeologisch monument

Hoofdstuk 2 Bestaande situatie

2.1 Bestemmingsplan

Het geldende bestemmingsplan is Hoge Woerd, 1e Herziening. Het plangebied valt in twee verschillende bestemmingen. Het grootste deel van het plangebied valt binnen de bestemming Agrarisch. In de bestemming Agrarisch is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming te wijzigen naar Wonen voor maximaal 6 woningen. De ontwikkeling van vier woningen en een woonzorggebouw past niet binnen de bestemming Agrarisch. De drie woningen die in dit deel van het plangebied komen passen wel binnen de wijzigingsbevoegdheid maar het woon-zorghuis niet. Het gaat namelijk om een maatschappelijke voorziening die de bestemming Maatschappelijk krijgt. Een klein deel van het plangebied valt binnen de bestemming Wonen – 2. Binnen deze bestemming mag het aantal bestaande woningen niet uitgebreid worden,

dit betekent dat hier geen nieuwe woning gebouwd kan worden op basis van het geldende bestemmingsplan. Het plan van de initiatiefnemer, het bouwen van vier woningen en een woon-zorghuis, past niet binnen het bestemmingsplan Hoge Woerd 1e Herziening. Naast bestemmingsplan Hoge Woerd, 1e Herziening geldt ook bestemmingsplan Chw Algemene regels over bouwen en gebruik. Dit bestemmingsplan vervangt de algemene bouwregels en de algemene gebruiksregels van alle onherroepelijk bestemmingsplannen van de gemeente Utrecht die op grond van artikel 7g, eerste lid, van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet deel uitmaken van het bestemmingsplan van Utrecht (peildatum 29 mei 2017). In dit bestemmingsplan zijn onder andere regels opgenomen over woningvorming en omzetting en parkeren.



Figuur 5: Uitsnede uit het vigerend bestemmingsplan met daarop geprojecteerd de plangrens van de ontwikkeling

2.2 Eigendomssituatie

De binnen het plangebied betrokken percelen zijn kadastraal bekend als VLEUTEN F 7331, 5959 en 3344 (zie figuur 6). Het groene kader geeft het gehele onderzoeksgebied aan, kavel 7332 is (en blijft) in eigendom van de gemeente en de overige kavels zijn per datum 18 juni 2020 in particulier eigendom. Kavel nr. 7332, in eigendom van de gemeente, zal door de ontwikkelaar worden ingericht als openbare ruime maar blijft eigendom van de gemeente.



Figuur 6: Eigendomsverhoudingen

2.3 Functies

Binnen het plangebied zijn de volgende functies aanwezig:

- ▶ Een loods (ca. 540 m²) en bijbehorend erf (ca. 860 m²) met een ontsluiting op de Groenedijk.
- ▶ Een kas (ca. 2200 m²) en bijbehorend erf (ca. 420 m²) met een ontsluiting op 't Zand.
- ▶ Agrarisch gebied in de vorm van grasland (ca. 2800 m²).

In een deel van de loods is tijdelijk een wijnhandel gevestigd. Ook vindt nog incidenteel stalling ten behoeve van het oorspronkelijke bedrijf plaats. De kas wordt op dit moment gebruikt als caravanstalling. Het agrarische gebied is op het moment in gebruik als grasland.

2.4 Ruimtelijk Context en omgeving

Het plangebied bevindt zich in de context van het Maximapark. In de directe omgeving van het plangebied ligt binnen dit park een aantal bijzondere (recreatieve) voorzieningen:

- ▶ Op de hoek 't Zand-Groenedijk is een restaurant gevestigd.
- ▶ Het castellum: een eigentijdse replica van een Romeinse legerbasis.
- ▶ Maatschappelijke functies en horeca (museum, kinderdagopvang, moskee, restaurant/café, volkstuinen, kinderboerderij).
- ▶ Fruitboomgaarden.
- ▶ Langs de weg 't Zand ligt een parkeerplaats die een ondersteunende functie heeft voor deze voorzieningen en voor bezoekers van het Maximapark.

Het plangebied ligt aan twee wegen: 't Zand en de Groenedijk. Dit zijn beiden historische bebouwingslinten die tot ver buiten de omgeving van het plangebied doorlopen. De weg 't Zand is ter plaatse van het plangebied ruimtelijk afgesneden van de rest van 't Zand door een rotonde en wegverspringing. Wanneer in de bouwenvelop wordt gesproken over deze wegen, gaat dit vaak (alleen over) het deel van de weg ter hoogte van het plangebied.

De loods en kas zijn gesitueerd in de 'oksel' van de Groenedijk en 't Zand. Er is een inrit aan zowel de Groenedijk als 't Zand. De bebouwing zelf is gelegen op een afstand van circa 20 en 35 meter afstand van respectievelijk 't Zand en de Groenedijk.

Ruimtelijke karakteristiek van 't Zand:

De kavels waar nieuwe woonbebouwing is geprojecteerd, zijn primair georiënteerd op 't Zand.

Verkavelingstypologie:

- De straat is aan één zijde verkaveld met individuele percelen. De overzijde van de straat bestaat uit haaks parkeren. Deze parkeerplaatsen domineren het beeld van de straat.
- De verkaveling bestaat merendeels uit woonpercelen.
- Aan de noordzijde van 't Zand is relatief recent een twee-onder-een-kapwoning gerealiseerd. Deze staat in de vrije ruimte tussen een parkeerterrein en een agrarisch perceel.
- De oudere bebouwing is geconcentreerd aan de zuidzijde van 't Zand en is kleinschaliger.
- Deze bebouwing bestaat uit vrijstaande woningen die relatief dicht op elkaar staan.

Bebouwingstypologie:

- Er is een diversiteit aan bebouwing gerealiseerd
- De oudere bebouwing bestaat uit één bouwlaag met een bescheiden kap. De kap is in de meeste gevallen een mansardekap die haaks op de straat staat.
- De nieuwere bebouwing is wisselend in schaal. Een vrijstaande woning heeft een forse maat. De twee-onder-een-kap kent een kleinere schaal die aansluit bij de oudere woningen in de straat.
- Een aantal woningen staat achter een schutting of hoge haag. Het is wenselijk dat er een zichtrelatie is tussen de woning en de openbare ruimte. Aan de andere kant dragen de hagen bij aan een groen straatbeeld.

Openbare ruimte:

- Er is relatief weinig groen in de straat zelf aanwezig. De verharding van de straat en het haaks parkeren domineert. Er staan twee bomen en tussen de parkeerplaatsen is een grasveld.
- Aan de westzijde van 't Zand is een parklandschap in de vorm van een boomgaard met daarbinnen twee kleine bouwwerken (deels in gebruik voor kinderopvang).
- Op de hoek 't Zand-Groenedijk is het voorterrein van het castellum als plein ingericht.

- Aan de noordzijde grenst 't Zand aan het Lint van het Maximapark.
- Hier is ook een parkeerterrein voor het castellum en voor evenementen.

Terrein:

- Een duidelijk hoogteverschil is merkbaar.
- Het castellum ligt verhoogd in het landschap en domineert het beeld.
- De weg 't Zand ligt hoger dan de aangrenzende kavels. Vanaf 't Zand naar de boomgaard ten westen daarvan loopt het maaiveld ca. 1 meter naar beneden.

Ruimtelijke karakteristiek van de Groenedijk:

Een entree van de bestaande loods is georiënteerd op de Groenedijk.

Verkavelingstypologie:

- De verkaveling bestaat merendeels uit woonpercelen op relatief grote kavels.
- Naast woonbebouwing grenst op dit deel van de Groenedijk ook aan agrarische gronden in de vorm van een boomgaard.

Bebouwingstypologie:

- De bebouwing bestaat grotendeels uit vrijstaande woningen en een enkele twee-onder-een-kap
- De woningen bestaan uit één bouwlaag met een kap. In de meeste gevallen een dwarskap.

Openbare ruimte:

- De Groenedijk is een relatief smalle straat die alleen een doorgaande functie heeft voor fietsers.
- De straat heeft een groen karakter, wat grotendeels voortkomt uit de tuininrichting met relatief grote tuinen met voornamelijk beplanting en enkele bomen.

Terrein:

- Een duidelijk hoogteverschil is merkbaar.
- Het castellum ligt verhoogd in het landschap. De Groenedijk stijgt daarmee in westelijke richting in hoogte.

- De Groenedijk ligt qua hoogte ter plaatse van de entree van het plangebied vrijwel gelijk met de aangrenzende kavels.

Grootschaligere bebouwing oostkant Hoge Woerd

De bebouwing achter de historische bebouwingslinten, is grootschaliger. De Moskee, Brouwerij Maximus en de kinderopvang zijn gebouwen met een grote maat.

2.5 Verkeer en parkeren

Algemeen

Zowel de Groenedijk als 't Zand zijn rustige straatjes waar maximaal 30 km/uur gereden mag worden. De Groenedijk is een belangrijke fietsroute in het routenetwerk van Utrecht. Er is hier veel recreatief fietsverkeer. De hoek van de Groenedijk en 't Zand is een aandachtspunt voor de verkeersveiligheid. Door de krappe bocht en de hoge hagen is er in deze hoek weinig zicht op het verkeer. Er zijn twee toegangen tot het perceel voor het woonzorggebouw. Een toegang aan 't Zand en een aan de Groenedijk.

Auto

Het plangebied wordt ontsloten via de Burgemeester Middelweerdbaan, de Langerakbaan en 't Zand (wegdeel ten noorden van de rotonde). Deze stedelijk verbindingswegen (ook wel gebiedsontsluitingswegen genoemd) hebben een belangrijke functie in de omgeving. Ze dienen als hoofdroutes met een doorstroomfunctie. De belangrijkste functie van dit soort wegen is het goed laten doorstromen van het verkeer uit de wijken naar de autosnelwegen (A2 en A12). Deze drie stedelijk verbindingswegen hebben 2x1 rijbanen en hier geldt een 50 km/uur regime. De overige weg die naar het plangebied leidt is 't Zand. Dit is een rustige erftoegangsweg (woonstraat). Hier rijdt voornamelijk bestemmingsverkeer. Alleen tijdens evenementen in castellum Hoge Woerd, kan er (incidenteel) wat drukte ontstaan op wegen maar dit is niet problematisch.

Openbaar vervoer

De bushalte De Woerd is de dichtst bij zijnde bushalte in de omgeving (circa 5 minuten lopen). Hier stopt buslijn 4. Deze bus rijdt tussen Terwijde station en Utrecht CS.

Op de Eerste Westerparklaan (busbaan Parkwijk) stoppen de lijnen 18 en 28. Deze rijden rechtstreeks naar het centrum. De halte is minder dan 10 minuten lopen. Vanaf deze stations kunnen reizigers hun reis voortzetten met de trein, deelfiets of taxi.

Langzaam verkeer

Het plangebied is goed bereikbaar voor langzaam vervoer (onder andere voor voetgangers en fietsers). Het plangebied grenst aan het Maximapark. Het park ligt centraal ten opzichte van de woonplaatsen Vleuten, De Meern en Leidsche Rijn. Door het park loopt een 10 km lange, gemiddeld zes meter brede asfaltweg met de naam Het Lint. Het Lint heeft een belangrijke functie voor langzaam verkeer in de omgeving. Hier kan men fietsen, skaten, hardlopen en wandelen. Voor gemotoriseerd verkeer is dit verboden terrein. Deze weg gaat het hele park rond en heeft geen begin of einde. Vanuit de omliggende woonwijken zijn er vele toegangen tot het park en Het Lint. Verder heeft de Groenedijk een belangrijke functie voor langzaam verkeer in het gebied. Deze doorfietsroute heeft minder stops dan hoofd-fietsroutes. Het zijn rustige routes die vaak gewoon parallel lopen buiten de hoofdinfrastructuur waardoor de gebruiker meer keuzevrijheid krijgt en meer spreiding van de drukte wordt bereikt. Hierdoor ontstaan prettige en veilige routes met een goede doorstroming. De Groenedijk is de fietsverbinding tussen de stad en de Hoge Woerd.

Parkeren

- ▶ Haaks parkeren is langs vrijwel de gehele lengte aan de westzijde van 't Zand. Het gaat om 11 parkeerplaatsen met 4 parkeerplaatsen per koffer. Deze openbare parkeerplaatsen zijn bestemd voor bezoekers van het castellum en het Maximapark.
- ▶ Bij de oudere woningen aan 't Zand is een parkeerterrein aan de voorzijde van het perceel in de openbare ruimte. Voor de overige percelen aan 't Zand en de Groenedijk vindt parkeren op eigen terrein plaats.
- ▶ Ter hoogte van de rotonde 't Zand – Langerakbaan is een grote parkeerplaats (circa 140 parkeerplaatsen) aanwezig, bedoeld voor bezoekers van evenementen in castellum Hoge Woerd. Bezoekers kunnen hier gratis parkeren.

2.6 Openbare ruimte en terreininrichting

Verkeer en verblijfsgebied

't Zand is een geasfalteerde weg. De weg (+2,4m NAP) ligt aanzienlijk hoger dan de aangelegen percelen (+1.5m NAP). Ook de Groenedijk ligt hoger dan de omliggende percelen maar hier is het hoogteverschil minder groot.

Terrein inrichting

- Er zijn op het terrein geen bomen aanwezig. De inrit vanaf de Groenedijk is verhard met klinkers/betonstraatsteen. Ook het huidige parkeerterrein voor de loods heeft deze verharding.

Groenvoorziening en bomen

- Het noordelijk deel van het plangebied is grasland. Dit deel omvat ook het gemeentelijk grondbezit. Er zijn in het plangebied geen bomen aanwezig.

Ecologie

Ten aanzien van ecologie zijn de volgende constatering relevant:

- Het gebied maakt deel uit van het Maximapark en de groenstructuur van Utrecht.
- Het plangebied is momenteel grotendeels verhard. Aan de noordkant ligt een braakliggend terrein begroeid met grassen en ruigte.
- Er bevinden zich geen bomen op het terrein.
- De enige houtige beplanting in het plangebied bestaat uit een braamstruweel aan de oostrand van het kassencomplex.
- Aan de oostzijde van het plangebied bevindt zich een boomgaard.
- De bebouwing van het plangebied is ongeschikt als verblijfplaats voor vogels of vleermuizen.



Figuur 7: Overzicht van de huidige situatie

Hoofdstuk 3 Uitgangspunten

3.1 Procesafspraken toetsing

Het bouwplan wordt als voorontwerp (VO) en als definitief ontwerp (DO) getoetst aan de onderstaande uitgangspunten. Deze afspraken worden in de anterieure overeenkomst vastgelegd.

3.2 Functies

Het programma bestaat uit de volgende functies:

- ▶ 3 tot 4 woningen
- ▶ Woonzorggebouw met 30 studio's

3.3 Archeologisch Rijksmonument

De onderstaande voorwaarden zijn bepaald vanuit de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed.

- ▶ Herontwikkeling van het plangebied dient het archeologisch rijksmonument ten goede te komen. Uitgangspunt is dat de bouw- en inrichtingswerkzaamheden het rijksmonument niet aantasten. Als dat niet mogelijk is, wordt de bouwkegel opgegraven (behoud ex situ);
- ▶ Voorafgaand aan nadere planuitwerking wordt archeologisch vooronderzoek uitgevoerd, bestaande uit een bureauonderzoek gevolgd door booronderzoek om inzicht te krijgen in de bodemopbouw, de aanwezige (recente) bodemverstoringen, de diepteligging van de archeologische resten en maaiveldhoogten. Het booronderzoek wordt uitgevoerd op basis van een door de RCE goedgekeurd bureauonderzoek en Plan van Aanpak booronderzoek. De uitkomsten van dit onderzoek bepalen of behoud van het bodemarchief mogelijk is of dat opgraven wenselijk is. De onderzoeksresultaten worden benut voor de nadere planuitwerking (zoals ontwerp, bouwconstructie en fundering);
- ▶ Bij behoud van de archeologische resten dient tussen deze resten en de onderkant van de funderingswerken, leidingen, groeninrichting etc, een voldoende grote buffer te worden aangehouden;
- ▶ De woningen worden op een zorgvuldige en stedenbouwkundig verantwoorde wijze ingepast in de bestaande woon- en leefomgeving conform het stedenbouwkundig plan castellum Hoge Woerd;
- ▶ De toekomstige maaiveldhoogten van de percelen in het plangebied sluiten aan op de

maaiveldhoogten van belendende kadastrale percelen;

- ▶ De westelijke helft van perceel 7331 wordt bestemd als bouwvlak, de oostelijke helft als groen/tuin, waar (bij)gebouwen niet toegestaan worden;
- ▶ Om het plangebied in de toekomst toegankelijk te houden voor archeologisch onderzoek worden afspraken gemaakt en vastgelegd over het ongedeelde grondeigendom en maximaal één aaneengesloten bouwvolume van het perceel van het woonzorggebouw. Met betrekking tot het saneren van vervuilde grond wordt eerst een rapport aan de RCE overlegd waaruit de aard en samenstelling van de verontreiniging blijkt en de noodzaak van een ontgraving. Afhankelijk van de soort verontreiniging kan afdekking van vervuilde grond een acceptabele vorm van sanering zijn. In geval van een ontgraving zal eerst een monumentenvergunning aangevraagd worden.
- ▶ De kadastrale percelen Vleuten F 7331, 7332, 5959 en 3344 zijn (in 1969) beschermd op basis van de Monumentenwet 88.

3.4 Ruimtelijk

De ruimtelijke randvoorwaarden hebben betrekking op twee deelgebieden:

- ▶ De lintbebouwing aan 't Zand
- ▶ Woonzorggebouw

Lintbebouwing aan 't Zand

Bouwmassa

- ▶ Langs het lint mag (binnen de mogelijkheden van het rijksmonument) alleen woonbebouwing gerealiseerd worden die passend is binnen het lint; het ontwerp van de woning respecteert de kwaliteiten van het lint en versterkt deze waar mogelijk.
- ▶ Kwaliteiten van het lint zijn o.m. de openheid tussen de bebouwing, de beperkte schaal en maat van de bebouwing, het groene karakter van het straatbeeld en de diversiteit van architectuur, bebouwingsvorm en kaprichingen.
- ▶ Aan 't Zand mogen maximaal 3 nieuwe bouwvolumes gerealiseerd worden bedoeld voor bewoning. Het gaat om maximaal 4 woningen.
- ▶ In het noordelijk deel is het mogelijk om, naast een vrijstaande woning, een twee-onder-één-

kapwoning te realiseren, mits aangetoond wordt dat dit passen is binnen de kwaliteiten van het lint.

- Een hoofdgebouw meet maximaal ca. 650m²; deze maximummaat is alleen mogelijk als het ontwerp passend is binnen de kwaliteiten van het lint.
- De bebouwing houdt voldoende afstand van de weg; hierbij wordt rekening gehouden met bestaande rooilijnen van naastgelegen bebouwing. Een deel van de voorgevel (niet noodzakelijkerwijs de gehele voorgevel) is gelegen in de 'bouwzone voorgevel' zoals opgenomen in de uitgangspuntenkaart.
- De bebouwing volgt in haar hoofdopzet (richting van voorgevel ten opzichte van de straat) de richting van het gebouw dat ten zuiden van de bouwlocatie is gelegen. De bebouwing houdt daarmee de bouwrichting aan zoals opgenomen in de uitgangspuntenkaart.
- De hoofdvorm van het gebouw is in het beeld een enkele bouwlaag met een kap. De goothoogte ligt op maximaal 4,5 meter.
- De bebouwing staat los van elkaar. De afstand tot de zijdelingse perceelgrens van de vrije zijde van een woning is minimaal 3 meter.
- Er wordt een matenplan gemaakt voor de noordelijke kavel die beoordeeld wordt door de gemeentelijke stedenbouwkundigen op basis van bovenstaande uitgangspunten.
- Bergingen en garages worden gebouwd achter de woning, om wandvorming van aaneengesloten bebouwing te voorkomen.
- Vrijstaande bijgebouwen en schuren zijn op het achterterrein niet wenselijk i.v.m. de bescherming van archeologische waarden en de cultuurhistorie. Bergingen en garages worden gebouwd in de zone 'wonen' (zie de uitgangspuntenkaart).

Toegankelijkheid

- Alle woningen zijn rolstoelbezoekbaar, en -indien van toepassing- alle nultreden woningen zijn rolstoelbewoonbaar of dat gemakkelijk te maken.
- Woningen zijn levensloop bestendig.

Parkeren en ontsluiting

- Parkeren vindt plaats op eigen perceel, zo veel mogelijk uit het straatbeeld.
- Het aantal parkeerplaatsen voldoet aan de eisen van het gemeentelijke parkeerbeleid (momenteel: Beleidsregels Parkeernormen Fiets en Auto 2019).
- Parkeren wordt gerealiseerd uit het zicht: naast of achter de woning en/of binnen een garage.
- Voor de woning op de hoek geldt dat onderzocht kan worden of parkeren en een berging via het zijpad ontsloten kan worden.
- Per woning is er maximaal 1 inrit. De breedte van de inrit is maximaal de breedte van een auto plus de noodzakelijke breedte voor een persoon om langs de auto te kunnen lopen. (doel: een dubbelbrede oprit die gebruikt wordt als parkeerplaats niet mogelijk maken.)
- Na de aanvraag omgevingsvergunning worden de parkeerplaatsen op eigen terrein vastgelegd in het Matenplan voor Leidsche Rijn.
- De ontwikkelaar neemt parkeren op eigen terrein met een koppelbeding als voorwaarde op in de verkoopakte van de woning.

Inrichting terrein en erfafscheidingen

- Het perceel dient in verband met de aanwezigheid van archeologie in de ondergrond opgehoogd te worden volgens een door de RCE goedgekeurd plan. De afdeling stedenbouw zal beoordelen of de ophoging geen onevenredig negatieve gevolgen heeft voor aangelegen percelen (denk aan weglopen regenwater).
- De ophoging blijft lager dan het straatpeil. Voorkomen dient te worden dat er een terp langs de weg ontstaat.
- Voortuinen hebben een groene inrichting en aan de voorzijde een haag (van maximaal 1 meter hoogte) als erfafscheiding.
- Het perceel dat met de zijperceelsgrens aan de openbare ruimte grenst heeft op deze erfgrens een erfafscheiding van beplanting/een haag.

- In verband met de aanwezigheid van archeologie in de ondergrond dient er een inrichtingsplan gemaakt te worden voor het perceel. De afdeling erfgoed van de gemeente (en/of de RCE) zullen toetsen of beplanting en of gebouwen en of andere bouwwerken de archeologie niet aantasten. Toetsing hiervan vindt plaats door de gemeente Utrecht in de fase van Voorontwerp en Definitief Ontwerp op basis van een inrichtingsplan.
- Het perceel wordt aan de achterzijde met een jaarrond bladhoudende haag met een aaneengesloten bladerdek van minimaal 150 cm hoog afgescheiden van het achterliggende gebied.
- Er wordt tevens een plan gemaakt waaruit de indicatieve ligging van aansluitingen voor kabels en leidingen duidelijk worden. Dit plan wordt getoetst door de RCE.
- Het bouwvolume is passend (lees: niet overheersend in het straatbeeld) binnen de linten en ondergeschikt ten opzichte van het castellum.
- De maximale nokhoogte is 10 meter. De goothoogte is maximaal 2,7 meter
- Bij de plaatsing van dakkapellen wordt afdoende rekening gehouden met de privacy op aanliggende percelen.
- Raamopeningen / dakramen en dakkapellen zijn in het beeld ondergeschikt aan het eenduidige schuurbolume.
- Installaties worden zoveel mogelijk binnen de bouwmassa opgelost. Indien dit echt niet mogelijk is, dan dienen de installaties buiten het zicht te zijn weggewerkt. Daarbij dient het woonzorggebouw te voldoen aan het activiteitenbesluit en aan het (geluid)beleid van de gemeente Utrecht. Bij het gebruik van warmtewisselaars (lucht) wordt gezocht naar een locatie waar omwonenden zo min mogelijk geluidsoverlast kunnen ervaren.
- Er is ten minste een hoofdentree aan de noordzijde. Er kan sprake zijn van een tweede (hoofd)entree.
- Het gebouw heeft ook een oriëntatie/voorkant gericht op de zuidelijke ingang aan de zijde van de Groenedijk.
- Openheid / oriëntatie naar de oostzijde in verband met een mogelijk toekomstig openbaar karakter van een deel van het terrein van de boomgaard.

Beeldkwaliteit

- Zowel moderne als historiserende architectuur is mogelijk.
- Iedere woning heeft qua uitstraling een eigen identiteit. Er is afwisseling in dakrichting en opbouw van de bouwmassa. In het geval van een twee-onder-één-kapwoning is er daarom nooit sprake van een gespiegeld volume.
- Bebouwing heeft een duidelijke representatieve voorzijde gekeerd naar het lint.
- Voor de woning die aan het openbaar pad is gesitueerd, heeft de woning een duidelijke oriëntatie op dit pad. Bij voorkeur is de ontsluiting op dit pad gericht.
- Er wordt voor iedere woning gewerkt met een beperkt en ingetogen kleurenpalet.
- Baksteen architectuur of natuurlijke materialen zoals hout.

Woonzorggebouw

Bouwmassa

- De zorgbebouwing is geconcentreerd in maximaal 1 bouwvolume.
- Bijgebouwen (zoals een kas en een fietsenberging) worden uit het zicht geplaatst.
- De bebouwing heeft een eenduidige en heldere opbouw van bouwvolumes.
- De bebouwing refereert in zijn opzet naar het bebouwingstype 'schuur'. Er wordt gebruik gemaakt van een zadeldak of een afgeleide van een zadeldak. (Zie ook het onderdeel 'beeldkwaliteit').

Toegankelijkheid

- Alle woningen zijn rolstoelbezoekbaar, en -indien van toepassing- alle nultreden woningen zijn rolstoelbewoonbaar of dat gemakkelijk te maken.

Parkeren en ontsluiting

- De ontsluiting voor autoverkeer is gelegen aan 't Zand.
- De toegang naar 't Zand is tevens de ontsluiting voor hulpdiensten. Ook de ingang aan de Groenedijk moet beschikbaar zijn voor hulpdiensten als secundaire aanvalsroute. (Voor de brandweer is het van belang dat de toegangsweg minimaal 3,5 meter breed is en toegankelijk voor een blusvoertuig. Daarnaast gelden de volgende minimale bochtstralen: 5,5 meter binnenstraal en 10 meter buitenstraal). Bij het zorggebouw is een

opstelplaats voor een busvoertuig nodig van 4 bij 10 meter.

- ▶ In de richting van de Groenedijk is een voetgangerstoegang. Deze is niet auto-overrijdbaar, maar wel toegankelijk (te maken) voor hulpdiensten.
- ▶ Parkeren wordt opgelost op eigen terrein. Het aantal parkeerplaatsen bedraagt minimaal 10 stuks.
- ▶ Bij de aanleg van het parkeerterrein worden voorzieningen getroffen om overlast van inschijnend licht van koplampen van auto's te voorkomen.

Inrichting terrein en erfafscheidingen

- ▶ Het perceel is gelegen binnen de ruimtelijke contouren van het Maximapark. In het plan wordt er daarom gezocht naar een zo groen mogelijke invulling van het terrein.
- ▶ Het nieuwe maaiveld wordt niet hoger dan de omliggende wegen om een terp-effect te voorkomen.



Figuur 8: Principeprofiel toegangsweg zorgcentrum

- ▶ Er is aandacht voor het hoogteverschil in het terrein: aan alle zijden een veilige en representatieve overgang.
- ▶ De perceelsgrenzen aan 't Zand en aan de Groenedijk wordt ingericht als voorzijde / entree.
- ▶ Terreinafscheidingen worden waar mogelijk groen ingericht.
- ▶ Wanneer een hekwerk aan de noodzakelijk is bij de entrees aan 't Zand en de Groenedijk, wordt een ontwerp toegepast dat zicht geeft op het achterterrein (bij voorkeur over het hek of middels doorzicht door het hek).
- ▶ De inrichting vanaf de Groenedijk is uitnodigend, onder andere door toepassing van beplanting.
- ▶ De achterkanten van de panden aan 't Zand worden visueel afgeschermd.
- ▶ De erfgrenzen met bestaande woningen worden in overleg met de bewoners vormgegeven maar bestaan bij voorkeur uit hagen of andere beplanting.
- ▶ De beplanting op het terrein mag de archeologische laag niet verstoren.
- ▶ Er worden minimaal 5 bomen/grote struiken geplant op het terrein van het woonzorggebouw
- ▶ Bij voorkeur beplanting die aansluit bij de historie, bijvoorbeeld het toepassen van fruitbomen.
- ▶ Langs de gehele perceelsgrens met de boomgaard wordt een haag met een aaneengesloten bladerdek geplant met een hoogte van minimaal 150 centimeter.
- ▶ In verband met de aanwezigheid van archeologie in de ondergrond dient er een inrichtingsplan gemaakt te worden voor het perceel. De afdeling erfgoed van de gemeente (en/of de RCE) zullen toetsen of beplanting en/of gebouwen en/of andere bouwwerken de archeologie niet aantasten.
- ▶ Er wordt tevens een plan gemaakt waaruit de indicatieve ligging van aansluitingen voor kabels en leidingen duidelijk worden. Dit plan wordt getoetst door de RCE.
- ▶ Verkennen of bestaande klinkerverharding gerecycled kan worden in het kader van duurzaamheid.
- ▶ De terreinverlichting is effectief maar bescheiden en mag geen overlast voor de omgeving veroorzaken.

Uitgangspunten ecologie en tuininrichting woonzorggebouw

- Er worden minimaal 10 nestkasten voor huismussen ingebouwd (op noorden of oosten of onder een overstek)
- Nabij de nestkasten (straal van 10 m) wordt een dekking voor de mussen aangelegd in de vorm van wintergroene, opgaande struiken.
- In de nok van een van de gebouwen wordt een steenuilenkast ingebouwd.
- Er worden verblijfplaatsen voor vleermuizen gerealiseerd. Als de gebouwen een spouw bevatten, kan deze gebruikt worden als verblijfplaats. Zorg er in dit geval voor dat de spouw toegankelijk is via stootvoegen van min 1 cm. Als er geen spouw is, bouw dan minimaal 5 vleermuiskasten in.
- De vleermuiskasten moeten aan de volgende voorwaarden voldoen:
 - De voorziening dient minimaal op 3 meter hoogte te worden geplaatst;
 - De voorziening dient op een zonnige plek in de gevel te worden geplaatst (zuiden of oosten);
 - De voorziening dient op een locatie te worden geplaatst zonder kunstlicht in de directe omgeving;
 - Bij voorkeur worden meerdere paarverblijven in elkaars nabijheid geplaatst met een verschillende oriëntatie (zuiden/oosten);
 - De locatie zo kiezen dat de aanvliegroute (4 meter) van de voorziening vrij is van bomen of obstakels.
- Zowel tijdens de bouw- als gebruiksfase worden lichtarmaturen gebruikt die naar beneden richten zodat foeragerende vleermuizen niet verstoord worden.
- De tuin van het zorgcomplex wordt structureel ingericht. Dus veel variatie in beplanting en structuur: niet alleen gras en bomen, maar bloemrijke vegetaties, ruigte en struiken om biodiversiteit te stimuleren.

De dieren die hiermee aangetrokken worden verhogen de beleefingswaarde van de tuin voor de bewoners. Minimaal 60% van de struik beplanting bestaat uit inheemse soorten.

- Aan de zuidkant van het perceel wordt een wadi ingericht met inheems groen.

- Er wordt beoordeeld of een (gedeeltelijke) groene gevel mogelijk is. Algemeen geldend voor het gehele plangebied.
- Er wordt gestreefd naar een maximaal groene inrichting van zowel het private terrein als het openbare terrein. De beplanting bestaat grotendeels (>60%) uit inheems groen.
- Eventuele erfafscheidingen zijn groen (heggen i.p.v. hekken) en dragen door de keuze van soorten zoveel mogelijk bij aan biodiversiteit (zoals bijvoorbeeld meidoorn, haagbeuk en sleedoorn).

Afvalinzameling

- Bij het woonzorggebouw wordt in het ontwerp van het gebouw en de rekening gehouden met plaatsing van de containers. Deze mogen niet permanent zichtbaar aan de weg of aan een toegankelijke buitenruimte worden geplaatst. De containers moeten naar een plek te vervoeren zijn die toegankelijk is voor ophaaldiensten. Daarbij mag er geen overlast zijn voor omwonenden.

Kabels en leidingen

- Nieuwe kabels en leidingen worden (zo veel mogelijk) ingepast op locaties waar de grond al geroerd is, zodat er geen archeologische waarden verloren gaan.

Beeldkwaliteit

- Zowel moderne als historiserende architectuur is mogelijk.
- De bebouwing refereert naar het archetype 'schuur' en bestaat uit een eenvoudig volume.
- Bebouwing is alzijdig waarbij de kopgevels wel als entreezijde herkenbaar zijn.
- Er wordt gewerkt met een beperkt en ingetogen kleurenpalet.
- Baksteen architectuur of natuurlijke materialen zoals hout.
- Reclameborden en wegwijzers worden mee-ontworpen met het gebouw- en terreinontwerp.

3.5 Openbare ruimte

Openbare ruimte en groen

- ▶ De toegangsweg van 't Zand naar het woonzorggebouw is gelegen op gemeentelijke grond. Dit wordt een openbare weg.
- ▶ De ontwikkelaar maakt een inrichtingsplan wat door de afdeling stedenbouw wordt geaccordeerd.
- ▶ De toegangsweg wordt door de ontwikkelaar aangelegd volgens een door de gemeente en het de RCE goedgekeurd plan (zie ook <https://www.utrecht.nl/ondernemen/vergunningen-en-regels/beheer-inrichting-gebruik-bing/>)
- ▶ De toegangsweg is tevens een ruimtereservering om in de (verre) toekomst een recreatieve route (voetpad/fietspad) door te kunnen trekken richting de Pratumplaats. De komende jaren worden er hier geen ontwikkelingen verwacht.
- ▶ Het pad heeft een groene inrichting met laanbeplanting
- ▶ De verharding is minimaal (ca. 3 meter breed) en is eventueel aangevuld met half verharding voor incidenteel vervoer en voor nooddiensten (zie het principeprofiel).
- ▶ De ontwikkelaar maakt een door de gemeente (en de RCE) goed te keuren inrichtingsplan.
- ▶ Het openbare pad is tevens de oprijlaan naar het woonzorggebouw en wordt als een laan ingericht.
- ▶ Naast het toepassen van groene bermen en bomen wordt de toerit tot parkeerplaatsen in een half verharding of vergelijkbaar uitgevoerd.
- ▶ Voor inrichting van het openbare pad / de oprijlaan op gemeentegrond wordt een ontwerp gemaakt met een groene aankleding bestaande uit inheemse (fruit)bomen en struiken.
- ▶ De inrichting op gemeentelijke grond moet voldoen aan het Handboek Openbare Ruimte (HOR) en goedgekeurd door de commissie BlnG.



Figuur 9: Grens openbaar gebied

Toegankelijkheid: VN-verdrag gehandicapten

- ▶ De inrichting van het plangebied is in overeenstemming met de uitgangspunten van het VN-verdrag voor de gehandicapten.

Bomenparagraaf

Er zijn momenteel geen bomen aanwezig. Er hoeven daarom op basis van de APV geen bomen gecompenseerd te worden. Vanuit de ambities voor het Maximapark, ecologie en klimaatadaptatie worden de volgende extra bomen vereist:

- ▶ Er worden minimaal 5 bomen/grote struiken geplant op het terrein van het woonzorggebouw (dit is dus op eigen terrein).
- ▶ Langs het openbare pad vanaf 't Zand worden minimaal 5 bomen geplant.



Figuur 10: Uitgangspuntenkaart Wonen

3.6 Duurzaamheid

Duurzaam bouwen

- ▶ Bouwen met een GPR van minimaal 8 (gebruikmakend van het programma GPR Gebouw 4.3)
- ▶ Een MPG-berekening die conform het ontwerp is ingevoerd, ongeacht de gebruiksfunctie, waarbij met een MPG- waarde van ten hoogste €0,70/m²bvo.jr
- ▶ Ervoor zorgen dat het gebouw makkelijk kan worden aangepast, wat de levensduur van het gebouw verlengt.
- ▶ Demontabel ontwerpen, zodat het een circulair gebouw wordt.

Energie

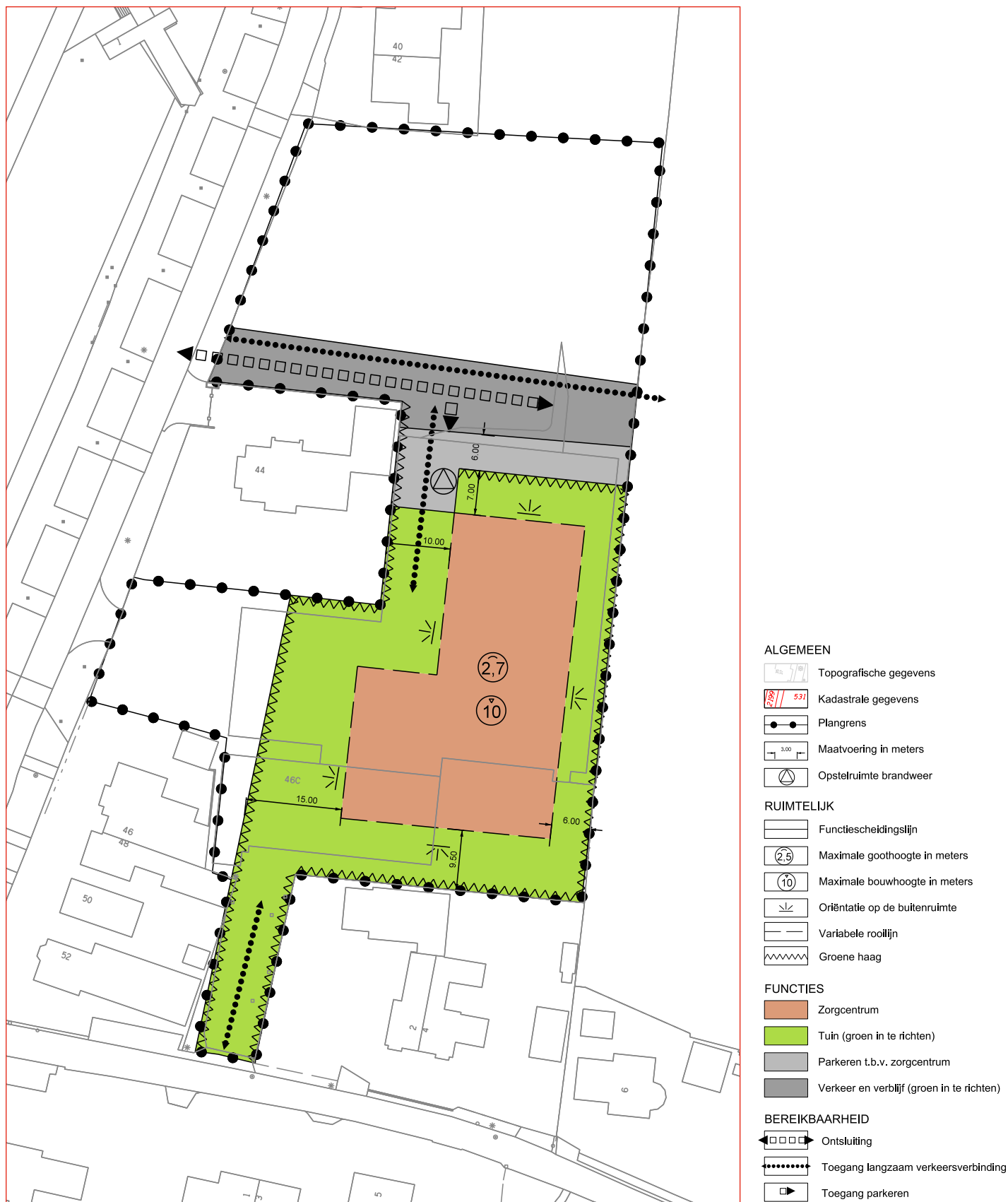
- ▶ Gasloos bouwen
- ▶ Het plan is zelfvoorzienend in de warmte- en koudevraag
- ▶ De bebouwing moet jaarlijks evenveel hernieuwbare elektriciteit opwekken om te voorzien in de jaarlijkse energievraag. Dit betreft het totaal van gebouw gebonden energievraag, gebruikers gebonden energievraag en de energievraag van de openbare ruimte in het gebied.
- ▶ Bij de aanleg van meer dan 10 parkeerplaatsen moet men minimaal één elektrisch oplaadpunt maken en lege mantelbuizen aan leggen voor minimaal één op de vijf parkeerplaatsen. De gemeente adviseert de ontwikkelaar om voor alle parkeerplekken lege mantelbuizen en/of laadpunten aan te leggen, gezien de huidige snelle ontwikkelingen op het gebied van elektrisch vervoer.

Wateropgave

- ▶ Uitgangspunt is dat de hoeveelheid verhard oppervlak in het plangebied niet verder toeneemt.
- ▶ Hemelwater dat op de percelen valt infiltreert op de eigen kavel.
- ▶ In het geval van extreme neerslag mag afvloeiend water geen overlast veroorzaken op het eigen perceel en op aangewezen percelen. Voor de erfgrans met 't Zand 46, 48, 50 en 52 en Groenedijk 2 en 4 wordt middels een hoogteplan met eventuele drainage voorzieningen aangetoond dat er geen 'badkuipeffect' optreedt.

Klimaatadaptatie

- ▶ Vloerpeil van panden ligt minimaal 0,15 m hoger dan het peil van het omliggende perceel.
- ▶ Het gebied dient zo ingericht te worden dat zelfs bij een zeer extreme regenbui er geen schade optreedt. Hieraan wordt voldaan, als een extreme bui van 80 mm in één uur, verwerkt kan worden zonder dat er schade optreedt in gebouwen en vitale infrastructuur, zoals nutsvoorzieningen, door instromend regenwater en er ook geen gezond- en veiligheidsrisico's kunnen optreden, zoals bijvoorbeeld door opdrijvende putdeksels;
- ▶ Van de extreme bui van 80 mm moet 45 mm binnen het bouwblok en het perceel daarvan vastgehouden en verwerkt worden. Dit kan door groene daken te realiseren of berging in de vorm van wadi's of ondergrondse infiltratie.
- ▶ Van de extreme bui van 80 mm moet ook 45 mm buffer in de openbare ruimte aanwezig zijn, ten opzichte van verhard oppervlak.
- ▶ De ledigingstijd van de buffer is maximaal 48 uur.
- ▶ Van de extreme bui van 80 mm kan de overige 35 mm bufferen binnen het straatprofiel van de openbare ruimte of afwentelen op de omgeving.



Figuur 11: Uitgangspuntenkaart Woonzorgegebouw

Hoofdstuk 4 Onderbouwing

4.1 Algemeen beleidskader

Omgevingsvisie Utrecht

In de omgevingsvisie staat wat het gemeentelijke beleid is voor de 'fysieke leefomgeving'. Dit is de omgeving waarin we wonen, werken en recreëren. De ondergrond, de lucht en het water maken deel uit van de leefomgeving, maar ook de gebouwen, bestrating en planten. De omgevingsvisie bevat drie niveaus:

- ▶ De koers: het beleid voor de lange termijn. Utrecht kiest voor een gezonde groei als koers voor de lange termijn. Utrecht groeit van een gemeente met 340.000 inwoners in 2016 naar ongeveer 410.000 inwoners in 2030. Daarom bouwen we de komende jaren duizenden woningen. Bij het bouwen van nieuwe woningen staan gezondheid, leefbaarheid en duurzaamheid voorop. De gemeente wil de woningen binnen het stedelijk gebied bouwen en daarbij flink investeren in de openbare ruimte en voorzieningen.
- ▶ Thematisch beleid: het gemeentelijke beleid over een bepaald onderwerp. Het thematisch beleid, ook wel sectoraal beleid genoemd, beziet een bepaald aspect van de fysieke leefomgeving, bijvoorbeeld geluidhinder, verkeer of bodemkwaliteit. Deze aspecten vertegenwoordigen een belang dat door het gemeentebestuur wordt meegewogen, als het bestuur een besluit neemt over een activiteit die invloed kan hebben op de fysieke leefomgeving. Bij het bouwen van een nieuwe woonwijk, onderzoekt de gemeente of dat wel kan gezien de geluidhinder rond die woonwijk, of het verkeer wel goed afgewikkeld kan worden en of de bodemgesteldheid het bouwen van woningen toelaat. De uitkomst van dat onderzoek kan bijvoorbeeld zijn dat de gemeente het bouwen niet gaat toestaan of onder bepaalde voorwaarden.
- ▶ Gebiedsbeleid: beleid dat alleen in een bepaald gebied geldt. In gebiedsbeleid staat wat de gemeente in een gebied, wijk of buurt wil. De koers en het thematische beleid worden vertaald in beleid voor dat gebied, voor zover dat mogelijk is. Uit het

gebiedsbeleid kan afgeleid worden welke veranderingen de gemeente wil toestaan en welke waarden in het gebied behouden moeten blijven.

De uitwerking van de koers is vastgelegd in de Ruimtelijke Structuur Utrecht (RSU). Het thematische beleid en het gebiedsbeleid is in separate beleidsdocumenten vastgelegd (zie elders in dit hoofdstuk).

Ruimtelijke Strategie Utrecht

Het ruimtelijke beleid voor de langere termijn is vastgesteld in de Ruimtelijke Strategie Utrecht (hierna: RSU). De RSU is in 2016 vastgesteld. In de RSU zijn de contouren voor de ontwikkelopgaven van de economische ontwikkelingsgebieden, verdichtingsgebieden en aandachtsgebieden in beeld gebracht. Utrecht groeit en we willen die groei vooral faciliteren door inbreiding. Belangrijke nieuwe woningbouwlocaties in de stad die daar - naast Leidsche Rijn - aan moeten bijdragen zijn het Beurskwartier en de Merwedekanaalzone. De Binnenstad, het Stationsgebied, het Utrecht Science Park en Leidsche Rijn (Centrum) worden beschouwd als economische hotspots waar we kansen willen creëren en benutten. Tevens willen we de openbare ruimte beter benutten en grotere betekenis geven als de plek waar de stad zich presenteert. Gezonde verstedelijking is in alle gevallen het uitgangspunt. Dat betekent focussen op bewegen, welbevinden, perspectief op wonen, werk en opleiding, duurzaamheid. De RSU bevat tevens een Investeringsstrategie, waarmee een verbinding wordt gelegd tussen de ruimtelijke ambities van de stad met betrekking tot gezonde verstedelijking en de investeringsopgave die daarmee samenhangt.

Nota Gezondheid voor iedereen – Volksgezondheidsbeleid Utrecht 2019-2022

Op 17 oktober 2019 heeft de gemeenteraad de Nota Gezondheid voor iedereen-Volksgezondheidsbeleid Utrecht 2019-2022 vastgesteld. 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.

De speerpunten voor de beleidsperiode die extra gezondheidswinst helpen te realiseren zijn: gezonde leefomgeving, gezond en veilig opgroeien, gezond gedrag, gezond rondkomen, gezond werkgeverschap, psychische gezondheid en gezond ouder worden.

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.

Er wordt gekozen om idealiter geen nieuwe woningen binnen 100 meter van een autosnelweg te realiseren. Tevens wordt de markt uitgedaagd om bij nieuwe gebiedsontwikkelingen aan drukke binnenstedelijke wegen (> 10.000 voertuigen per etmaal), waarover nog geen bestuurlijke afspraken zijn gemaakt, met (innovatieve) maatregelen te komen die de gezondheidseffecten door luchtverontreiniging en geluidbelasting minimaliseren met behoud van een goed binnenmilieu en een prettige woon- en verblijfskwaliteit. Voor groepen mensen die extra gevoelig zijn voor luchtverontreiniging (ouderen, mensen met een zwakke gezondheid en kinderen van 0-18 jaar) wordt bij het bestemmen van nieuwbouw van voorzieningen (scholen, kinderopvang en woon(zorg)voorzieningen) bij drukke binnenstedelijke wegen (>10.000 mvt/etm) een minimale afstand van 50 meter en bij autosnelwegen een minimale afstand van 300 meter aangehouden. Voor bestaande voorzieningen die renovatie, aanbouw of vervangende nieuwbouw nodig hebben, al dan niet met een bestemmingsplanwijziging, wordt in goed overleg met de vertegenwoordigers van de voorziening onderzocht of een alternatieve locatie ruimtelijk en binnen de financiële kaders mogelijk is. Ook wordt onderzocht of er reguliere maatregelen te treffen zijn om het binnenmilieu te verbeteren. Bij tijdelijke schoolgebouwen en noodlokalen wordt er ook naar gestreefd om aan het afstandscriterium te voldoen. Als dit niet mogelijk is, wordt naar een zo kort mogelijke overbruggingsperiode gestreefd. In een verdichtende stad zijn stille plekken schaars, wij beschermen daarom

deze plekken. Ook staan we geen horecavoorzieningen toe in stille hofjes en rustige woonstraten om zo geluidsoverlast te beperken.

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 door bijvoorbeeld groene daken en gevels te realiseren 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.

Welstandsnota Utrecht 'De schoonheid van Utrecht' (2004)

In de Welstandsnota Utrecht "De schoonheid van Utrecht", welke in juli 2004 is vastgesteld, is geformuleerd op welke wijze het welstandsbeleid van de gemeente Utrecht uitgevoerd zal worden. Dit betreft vanzelfsprekend de welstandstoetsing van vergunningplichtige bouwwerken en toetsing op basis van de loketcriteria.

De nota, die verplicht is om welstandsbeleid te kunnen voeren, kent de volgende doelen:

- ▶ het plaatsen van de welstandsbeoordeling binnen een inhoudelijk, objectief kader waarmee de rechtszekerheid voor de initiatiefnemer wordt gediend;
- ▶ het verhogen van de kwaliteit van de welstandsadviesing;
- ▶ het vastleggen van efficiënte en transparante procedures voor de welstandszorg;
- ▶ het bieden van meer samenhang in het beleid dat zich richt op het uiterlijk van de stad.

Voor vergunningplichtige bouwwerken geldt het volgende:

- ▶ op basis van een gebiedsgerichte analyse per buurt of wijk worden in hoofdlijnen een ruimtelijke karakteristiek gegeven;
- ▶ ambities worden vertaald in beleidsniveaus per gebied; deze beleidsniveaus zijn: behoud, respect

en open; de drie niveaus onderscheiden zich onderling in mate van vrijheid in omgaan met de bestaande structuur en architectuur;

- Algemeen geldende beoordelingscriteria verschillen alleen per beleidsniveau en niet per gebied.

Het plangebied is hoofdzakelijk aangeduid met het beleidsniveau 'behoud'. Ten aanzien van 'behoud' geldt het volgende beleid:

Behoud en herstel van het aanwezige bebouwingsbeeld en versterken van de bestaande of historisch bepaalde karakteristiek van stedenbouwkundige, architectonische, landschappelijke of cultuurhistorische aard.

Dit betekent:

- primaire oriëntatie op monumentale en beeldbepalende kwaliteiten en eigenschappen van de gebouwen;
- authenticiteit staat voorop, zowel voor nieuwe als voor bestaande gebouwen;
- geen nabouwen van maar voortbouwen op de historische context, waarbij "voortbouwen op" zowel op een traditionele als vooruitstrevende manier mag plaatsvinden;
- nieuwe interpretaties zijn mogelijk.

Een deel van het plangebied is aangeduid met het beleidsniveau 'respect'. Dit betreft het deel ter plaatse van de kas. Essentiële eigenschappen van de aanwezige bebouwings- en omgevingskarakteristiek worden gerespecteerd. Dit betekent:

- samenhang en structuur van het stedelijke (en landelijke) beeld staat voorop
- respect voor het kenmerkende bebouwingsbeeld met zijn architectonische verschijningsvorm
- nieuwe interpretaties, veranderingen en transformaties zijn mogelijk.

De Utrechtse Erfgoedagenda (2013)

De Utrechtse Erfgoedagenda is in 2013 vastgesteld. Utrecht heeft veel erfgoed. Van bewoningssporen uit de bronstijd tot naoorlogse bouwkunst in wijken als Kanaleneiland en Overvecht. Utrecht is een van de oudste steden van Nederland en dat is overal terug te vinden. Utrecht is in de afgelopen decennia zo zorgvuldig mogelijk met het erfgoed omgegaan. En zal dit blijven doen.

De Utrechtse Erfgoedagenda beschrijft het beleid, de projecten en de aandachtsgebieden met betrekking tot monumenten, archeologie en architectuur- en bouwhistorie en de mate waarin deze objecten toegankelijk zijn voor publiek.

Archeologie

Voor het wijzigen van een archeologisch rijksmonument en vergunningverlening zijn de bepalingen van de Erfgoedwet (en Monumentenwet 1988) en de RCE-beleidsnotitie van de RCE uit 2012 van toepassing (zie: <https://www.cultureelerfgoed.nl/publicaties/publicaties/2012/01/01/beleidsnotitie-behandelen-vergunningaanvragen-archeologisch-rijksmonument>).

Omgevingsvisie deelgebied Vleuten-De Meern

Utrecht groeit hard en gaat richting 400.000 inwoners. Dit heeft ook gevolgen voor Vleuten – De Meern. De groei van de stad brengt kansen met zich mee, maar de ontwikkeling moet wel passen bij de wijk en bij de wensen en waarden van inwoners. Vleuten – De Meern voelt als een dorp in een stad. Dit is een belangrijke en unieke waarde voor de wijk. De koers in Vleuten – De Meern is dan ook ontwikkelen met dorps karakter. De huidige leefomgeving is al erg goed.

Bewoners hebben input gegeven aan de gemeente over wat zij belangrijk vinden. Daaruit kwamen de volgende thema's:

- voldoende groen;
- elkaar makkelijk ontmoeten;
- fijne woon- en werkomgeving;
- prettig kunnen verplaatsen.

Nieuwe ontwikkelingen en trends, bijvoorbeeld de groei van de stad, kunnen bijdragen aan het goed houden en verbeteren van deze thema's. In de omgevingsvisie is met een lijst 'kaders en ambities' beschreven welke initiatieven een bijdrage kunnen leveren aan de wijk.

4.2 Functies

Wonen en Zorgwonen

In de woonvisie 'Utrecht beter in Balans' geeft de gemeente Utrecht aan in te zetten op vijf speerpunten:

- ▶ Versnellen en (langdurig) verhogen bouwproductie;
- ▶ Meer gemengde wijken;
- ▶ Doorstroming;
- ▶ Een (t)huis voor iedereen; Duurzaamheid en toekomstbestendig.

In de woonvisie geeft de gemeente Utrecht aan dat er een behoefte is van ongeveer 60.000 woningen tot 2040 binnen de gemeente. Tevens geeft de gemeente in haar woonvisie aan dat zij rekening houdt met Utrechters met een zorgvraag. De gemeente Utrecht heeft de ambitie om zorg zo dichtbij mogelijk en op maat te realiseren.

De voorliggende ontwikkeling voorziet in de realisatie van bovengenoemde punten uit de woonvisie. De 4 woningen welke binnen dit initiatief gerealiseerd worden voorzien in een deel van de behoefte aan 60.000 woningen.

Tevens wordt voorzien in de woonbehoefte van Utrechters met een zorgvraag. Dit initiatief voorziet specifiek in de woonbehoefte van Utrechters die een mentale beperking hebben en daardoor niet meer in staat zijn om zelfstandig te wonen. Meer specifiek gaat het hier om ouderen met dementie. Hiermee wordt er uitwerking gegeven aan de ambitie van de gemeente Utrecht om (ouderen)zorg zo dichtbij mogelijk en op maat te realiseren.

In Vleuten de Meern en Leidsche Rijn is er sprake van vergrijzing van de bevolking. De behoefte aan zorglocaties in de wijk neemt daarom ook toe. Deze locatie is geschikt voor ouderen met dementie vanwege de rustige ligging. Het is voor de bewoners een prikkelarme omgeving. De ontwikkelaar heeft in samenwerking met 'Wonen bij September' het plan gemaakt voor een woonzorgcentrum voor maximaal 30 ouderen met dementie. Wonen bij September exploiteert het gebouw en levert de benodigde zorgdienstverlening. Bij de doelgroep van ouderen met dementie mikt men op inkomens vanaf minimum niveau (AOW) tot drie keer modaal.

Kleinschalige woon-zorgprojecten in de wijk passen goed binnen het Utrechtse beleid van gezonde verstedelijking voor iedereen. De realisatie van dit woonzorggebouw draagt ook bij aan het speerpunt 'Een thuis voor iedereen'.

Het initiatief is in lijn met het beleid. Anterieur wordt vastgelegd dat op deze locatie alleen kleinschalige woon-zorg mogelijk is. Het woonzorggebouw is op deze locatie niet geschikt te transformeren naar woningen.

4.3 Ruimtelijk

Het plangebied is onder te verdelen in vier deelgebieden:

- ▶ Het noordelijk perceel aan 't Zand: hier zijn 3 woningen toegestaan;
- ▶ Het enkele perceel aan 't Zand hier is 1 woning toegestaan;
- ▶ Het perceel van het woonzorggebouw;
- ▶ De nieuwe openbare ruimte: het pad vanaf 't Zand dat het woonzorggebouw en de parkeerplaatsen van het noordelijke perceel ontsluit en in de toekomst een verbinding kan vormen naar het achterliggende gebied.

Algemeen

De gemeente kan onder voorwaarden meewerken aan een beperkte verdichting in historische bebouwingslinten. Bij linten die binnen het Maximapark liggen wordt in principe niet meegewerkt aan nieuwe plannen voor het toevoegen van woningen. In het verleden zijn er echter afspraken gemaakt over deze specifieke locatie. De afspraken zijn vertaald in een wijzigingsbevoegdheid in het vigerende bestemmingsplan voor het bouwen van maximaal 6 woningen.

Gezien de archeologische context is een invulling van maximaal 4 woningen plus een woonzorggebouw voor ouderen met dementie een meer passende invulling van dit gebied dan 6 woningen. Vanwege de maximale bescherming van de archeologische waarden is een opdeling van het perceel in meerdere eigendommen niet wenselijk. Dit is ook bevestigd door de RCE. Een maatschappelijke invulling van het perceel sluit goed aan bij de andere maatschappelijke functies in de omgeving. Een woonzorggebouw voor de doelgroep betekent daarnaast een relatief lage belasting in het aantal verkeersbewegingen en parkeren voor het gebied.

De ruimtelijke winst is gelegen in het saneren van een (voormalig) bedrijf met bijbehorende loodsen. Het vervangen van deze loodsen met een volume voor een zorgcomplex en het toevoegen van enkele woningen om het lint aan te helen levert een verbeterde ruimtelijke kwaliteit. Ook is een deel van de toe te voegen woningen/gebouwen al in het huidige bestemmingsplan vastgelegd. Om die reden wordt medewerking verleend aan het toevoegen van de functies binnen een historisch lint

Bouwen sluit aan bij de historische context

De plek heeft een rijke geschiedenis. Allereerst is bepalend de aanwezigheid van Romeinse overblijfselen. Het terrein van het voormalige Romeins *castellum* en bijbehorende kampdorp (*vicus*) staat vanouds bekend als de Hoge Woerd. In de 3^e eeuw na Christus, toen hier inmiddels circa vijf Romeinse forten waren gebouwd, stak het terrein een meter of twee boven zijn omgeving uit. Het plangebied ligt naast de plek waarin de resten van een Romeins *castellum* liggen. Het plangebied zelf ligt op de plek van het bijbehorende kampdorp.

Het castellum is op de oorspronkelijke plek herbouwd in een moderne vertaling hiervan.

Ook de inrichting van de openbare ruimte rond deze nieuwbouw is gebaseerd op de historische context, waaronder:

- ▶ Een groen golvend grasveld markeert de oude loop van de rij;
- ▶ Een nieuwe toegangsweg parallel aan 't Zand markeert de hoofdentree van het castellum;
- ▶ Een openbare boomgaard (waar de toegangsweg doorheen loopt) die verwijst naar het grondgebruik van de omgeving.

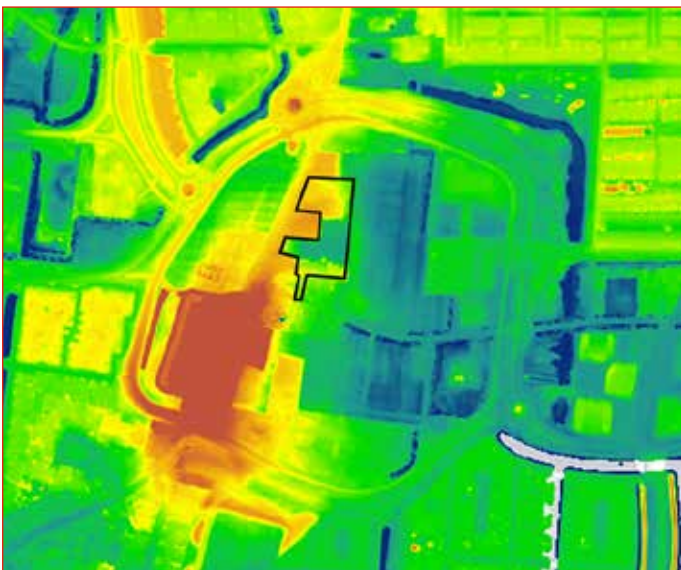
Het castellum ligt nog steeds op een (inmiddels gerestaureerde) verhoging in het landschap. Voor nieuwbouw op de locatie van het kampdorp geldt dat deze in hoogte niet mag domineren. Bij de bouw moet rekening gehouden worden met de archeologische waarden: deze mogen niet aangetast worden. Dat betekent dat er een voldoende dik grondpakket tussen de archeologische laag en het maaiveld waarop gebouwd wordt. Ondanks dit gegeven moet voorkomen worden dat de bebouwing in hoogte gaat domineren. Daarom is een beperkte bouwhoogte wenselijk, waarbij de hoofdmassa van de bebouwing op de begane grond is gelegen.

Versterken van het lint aan 't Zand

Het plangebied ligt aan de twee historische linten die lange tijd de hoofdontsluiting van het gebied en de omgeving hebben bepaald.

Dit zijn de linten:

- ▶ 't Zand
- ▶ Groenedijk



Figuur 12: Op de hoogtekaart is te zien dat het castellum en 't Zand duidelijk hoger liggen in het landschap (bron: AHN4).

Door de aanleg van het Maximapark en de (her)bouw van een (modern) castellum is de positie van deze linten gewijzigd:

- ▶ Het Maximapark wordt omzoomd door 'het lint': een continue openbare ruimte waar er ruim baan is voor wandelen, skeeleren, fietsen, et cetera. Dit lint, in combinatie met de auto-ontsluiting daaromheen, heeft ervoor gezorgd dat de historische linten in enige mate zijn afgesneden van de oorspronkelijke doorgaande structuur van deze linten. Dat geldt voornamelijk voor 't Zand. In mindere mate geldt dit voor de Groenedijk, waarvan het gebruik als doorgaande fietsstructuur dominant is geworden.
- ▶ Met inrichting van de omgeving van het castellum is de openbare ruimte die gericht is op het castellum de dominante structuur geworden. Dit betekent dat met name de betekenis en ruimtelijk beleving van 't Zand gewijzigd is.

Dit was een doorgaande structuur, maar is dat nu niet meer. In combinatie met de onbebouwde percelen en dominante parkeerruimte, zowel publiek als privaat, is een onsamenhangend gebied ontstaan. Door het vertrek van het bedrijf is er een kans het historische lint te versterken door een woning hier tussen te plaatsen en te oriënteren op 't Zand. Hetzelfde geldt voor het braakliggende perceel van de noordelijke kavel.

Een passende oriëntatie van de woningen op 't Zand is belangrijk om de structuur van deze weg te versterken. Een analyse van de kavelstructuur laat zien dat er een verdraaiing van de kavelstructuur plaats vindt. In het noorden loopt de kavelgrens vrijwel in oost-west richting. Naar het zuiden toe verdraait de kavelgrens steeds een stuk. Voor nieuwe woningen geldt dat de oriëntatie van de kavels en woningen aan moet sluiten op de kavels ten zuiden daarvan. Hierdoor wordt er een zo geleidelijk mogelijke verdraaiing van de oriëntatie van alle woningen aan 't Zand bereikt. Dat brengt een eenheid met de omgeving en geeft de woningen een natuurlijke plek binnen het lint.

De bebouwing aan 't Zand en de Groenedijk kenmerkt zich hoofdzakelijk door:

- ▶ Kleine schaal en maat;
- ▶ Diversiteit in architectuur;
- ▶ Openheid tussen de bebouwing;
- ▶ Groene kavels (met name de Groenedijk). Een groene uitstraling hoort historisch bij de linten en daarmee onderscheidt een lint zich van de nieuwbouwwijken.

Nieuwbouw moet zich voegen naar het karakter van dit lint. Dat wordt bereikt door onder meer:

- ▶ Een maximale inhoud per hoofdgebouw van 650 m³;
- ▶ Woningen die ruim op de kavel staan: minimaal 3 meter afstand van de woning tot aan de zijdelingse perceelgrens.
- ▶ Een lage bebouwing: een laag met kap of een goot die halverwege de tweede verdieping ligt.
- ▶ Wisselende architectuur en bouwvormen: iedere woning heeft een eigen identiteit.
- ▶ De liggingen en oriëntatie van de woningen op de kavel sluit aan bij de omliggende percelen. Daarbij wordt de oriëntatie van de woning gekoppeld aan de bestaande bebouwing die daar ten zuiden van ligt.



Figuur 13: Analyse kavelstructuur

Vergroenen van het maximapark

De locatie is onderdeel van het Maximapark. In het algemeen wordt er maar zeer beperkt nieuwe bebouwing/verstedelijking binnen het Maximapark toegestaan. Op dit moment is de plek behoorlijk versteend. Dat geldt met name voor de verharding van de bedrijfsgebouwen zelf en de bestrating. Ook 't Zand zelf is behoorlijk verhard. Zoals aangegeven is een kwaliteitsslag op de locatie mogelijk. Toevoeging van nieuwbouw moet daarvoor wel gecombineerd worden met extra vergroening. Dit betekent een maximaal groene inrichting van de tuin bij het woonzorggebouw en de woningen die bijdraagt aan het beeld dat bij een park hoort, de ecologische diversiteit en klimaatadaptatie.

Functies en gebouwen verbinden aan de omgeving

Iedere ontwikkeling moet vanzelfsprekend goed verbonden worden met de omgeving. Gezien de historische kwaliteiten van deze locatie en de ligging in een park, is hiervoor bijzondere aandacht nodig. Daarbij zijn de volgende keuzes gemaakt:

- Het woonzorggebouw moet goed met de auto bereikbaar zijn. Tegelijkertijd heeft de auto een ondergeschikte plek in de structuur binnen een park. De ontsluiting voor auto's vindt daarom alleen via 't Zand plaats en de auto's worden zo snel mogelijk naar de bestemming geleid.

Het parkeren gebeurt daar uit het zicht van de huidige openbare ruimte.

- Binnen het park is een maximale doorwaadbaarheid voor langzaam verkeer gewenst. Daarom wordt er een toegang voor langzaam verkeer naar het woonzorggebouw toegevoegd vanaf de Groenedijk. Dit versterkt het parkkarakter van het gebied en het maakt dat het woonzorggebouw maximaal opgenomen wordt in de stedenbouwkundige structuur (geen tweede-lijn). De bebouwing moet zich daarom nadrukkelijk oriënteren op deze route.
- In de toekomst wordt de boomgaard wellicht ontwikkeld naar een andere functie. We houden nu rekening met deze ontwikkeling door een pad vanaf 't Zand richting dit gebied mogelijk te maken.
- De woonbebouwing sluit maximaal aan bij het lint en het woonzorggebouw is in uitstraling vanaf 't Zand en de Groenedijk ondergeschikt aan de bestaande bebouwing en het castellum.
- De architectuur en schaal van het woonzorggebouw sluit aan bij de maatschappelijke functies die ten oosten van het plangebied al aanwezig zijn.



Figuur 14: Aansluiting bij de omgeving

4.4. Verkeer en parkeren

Uitgangspunt is een autoluwe (woon)omgeving met ruimte voor groen en verblijf. In de deze woonomgeving gaat een 30 km/uur regime gelden. Bij de nieuwe ontsluiting een normale twee richtingsstraat gewenst die aansluit op de omliggende straten in de wijk. Qua uitstraling van de nieuwe inrichting kan dit overeen komen met de weginrichting in de straten in de omgeving zoals 't Zand. De nieuwe ontsluiting naar woonzorggebouw zal voornamelijk gebruik worden door bestemmingsverkeer. Gezien de korte afstand, smalle wegbreedte en de lage intensiteit zijn drempels hier niet noodzakelijk.

De woonzorggebouw is met de auto uitsluitend toegankelijk vanaf 't Zand en niet vanaf de Groenedijk. Voor langzaam verkeer (o.a. voetgangers en fietsers) geldt dat beide mogelijkheden toegankelijk zijn. Uitgangspunt is dat er een langzaam verkeer ontsluiting komt die het plangebied verbindt met de Groenedijk. Hierdoor ontstaat er een prettige en veilige route voor voetgangers en fietsers.

De ontsluiting van het woonzorggebouw loopt over de strook grond, wat tevens een reservering is voor een eventueel toekomstig fiets-/wandelpad door de boomgaard.

Op het terrein van het woonzorgcentrum moeten voldoende fietsvoorzieningen aanwezig zijn. Zodat bewoners en bezoekers veilig hun (brom)fiets kunnen stallen. Het aantal fietsparkeerplekken moet voldoen aan de eisen van het gemeentelijke parkeerbeleid (Nota Parkeernormen Fiets en Auto).

Parkeren van de woningen dienen op eigen terrein te worden opgelost conform de Nota Stallen en Parkeren. Ook het bezoekersparkeren kan op eigen terrein worden opgelost. Parkeren op eigen terrein wordt ook anterieur vastgelegd. In de parkeernotitie van Vrijborg is onderbouwd dat er kan worden volstaan met een parkeernorm van 0,31 per wooneenheid. Voor 30 wooneenheden zijn dit 9 parkeerplaatsen. Er is gekozen voor enige marge en daarom komen er minimaal 10 parkeerplaatsen ten behoeve van het woonzorggebouw.

Nota Stallen en Parkeren (2013) en Addendum Nota parkeernormen fiets en auto

De gemeenteraad heeft op 28 maart 2013 de Nota Stallen en Parkeren vastgesteld. Met de uitwerkingsnota 'Parkeernormen Fiets en Auto' bepaalt de gemeente de benodigde capaciteit van het (fiets)parkeren. Voor de veiligheid, leefbaarheid en aantrekkelijkheid van Utrecht geeft de gemeente meer ruimte aan voetgangers en fietsers. Dit betekent dat er op sommige plekken op straat minder ruimte komt voor geparkeerde auto's. De gemeente stimuleert auto's om langs de rand van de stad te parkeren: in één van de drie herkenbare grote P+R terreinen, bij NS-stations en andere OV-knooppunten. Als stimulans voor binnenstedelijke ontwikkelingen, en daarmee voor een aantrekkelijke en bereikbare stad zijn de autoparkeernormen in betaald parkeergebied verlaagd. Ook schept de gemeente flexibiliteit door de vrijstellingsmogelijkheden van de parkeernormen te verruimen. Nieuw in de gemeentelijke aanpak is de verplichting om bij nieuwbouw, uitbreiding van bestaande gebouwen of in geval van een functiewijziging ook fietsenstallingen te realiseren. De parkeernormen hebben een bandbreedte, om optimale flexibiliteit en maatwerk te bieden bij de realisatie van bouwplannen.

Op 28 maart 2019 heeft de gemeenteraad het addendum Nota parkeernormen fiets en auto vastgesteld. Het addendum bevat een aantal algemene wijzigingen en wijzigingen voor bepaalde gebieden, de maatwerklocaties. De algemene wijzigingen hebben betrekking op de parkeernorm voor sociale- en middenhuurwoningen en juridische en technische wijzigingen.

Het addendum geeft alle locaties aan waar maatwerk voor geldt en geeft een nadere invulling aan mogelijke maatwerkoplossingen. Bij verschillende ontwikkelingen is het noodzakelijk om uit te gaan van een kleiner aantal parkeerplaatsen in het gebied dan op grond van de bijlage Nota Parkeernormen fiets en auto van de Nota Stallen en Parkeren mogelijk is. Op de lange termijn zal de Nota Parkeernormen hierop aangepast worden. Voor de korte termijn is het addendum op de Nota parkeernormen fiets en auto vastgesteld. De locaties voor maatwerk zijn het centrumgebied (binnenstad en stationsgebied) en de grote werkgebieden buiten de binnenstad, te weten Papendorp, Oudenrijn, Rijsweerd, Leidsche Rijn Centrum en de Uithof.

Daarnaast zijn er acht binnenstedelijke ontwikkelgebieden aangewezen als maatwerklocatie: belastingkantoor, Kruisvaartkwartier, Merwedekanaalzone, Rotsoord, Tweede Daalsedijk, Veemarkt, Cartesiusdriehoek en Werkspoorkwartier.

4.5 Openbare ruimte

Groenstructuurplan

Gemeente Utrecht heeft een groenstructuurplan voor de periode 2007-2030 vastgesteld in 2007. In maart 2018 heeft de gemeenteraad de 'Actualisatie van Groenstructuurplan Utrecht' vastgesteld. Deze bouwt voort op de oorspronkelijke ambities en visie uit het Groenstructuurplan 2007. De elementen in de stedelijke groenstructuur hebben een ecologische, recreatieve en cultuurhistorische samenhang en vormen een belangrijke schakel naar het landschap rond de stad.

Het Groenstructuurplan kent vijf hoofdpogingen:

- ▶ Vergroten van de ecologische, recreatieve en landschappelijke kwaliteit van het bestaande stedelijk groen van Utrecht voor mensen, planten en dieren;
- ▶ Verbeteren van de bereikbaarheid van de groengebieden rond Utrecht door recreatieve en ecologische verbindingen aan te leggen;
- ▶ Uitbreiden van de groene buitenruimte door grootschalige groengebieden om de stad aan te leggen.
- ▶ Het groen in de stad gebruiken voor een gezonde stad;
- ▶ Het groen in de stad gebruiken om de gevolgen van klimaatverandering op te vangen.

Menging van stedelijk groen met andere stedelijke functies is eventueel mogelijk met als randvoorwaarde dat het groene karakter, de waarden en het gebruik van het groen wordt behouden of verbeterd. Eventuele aantasting van het bestaande stedelijk groen dient te worden gecompenseerd.

Het plangebied is onderdeel van de stedelijke groenstructuur zoals beschreven in het groenstructuurplan. Door voor inheemse beplanting te kiezen en biodiversiteit te stimuleren draagt het plangebied bij aan de ecologische waarde van de groenstructuur. Het realiseren van een wadi (wateropvang) en een groene gevel (hittestress) draagt bij aan klimaatadaptatie. Door 60% van het terrein groen in te richten en groene erfafscheidingen te realiseren past het terrein bij het groene karakter van de groenstructuur en het Maximapark. Daarnaast zijn gebieden met weinig verharding minder gevoelig voor hittestress. Ook het planten van bomen zorgt voor schaduw en minder hittestress. Hittestress voorkomen is extra belangrijk bij kwetsbare groepen zoals ouderen.

Diervriendelijk bouwen

Utrecht wil dat haar gebouwen diervriendelijk zijn. Want gebouwen, huizen en kantoren zijn belangrijk voor dieren. Ze maken bijvoorbeeld een nest onder daken. Gemeente Utrecht wil diervriendelijk slopen en bouwen stimuleren. Het inbouwen van nestkasten voor vogels en vleermuizen zorgt voor een diervriendelijke omgeving in het plangebied. De steenuil is een bijzondere soort in het Maximapark. Door een nestkast te plaatsen krijgt de populatie in het Maximapark kans om zich uit te breiden.

Inrichting openbare ruimte

Voor de inrichting van de openbare ruimte is het uitgangspunt dat :

- ▶ De ruimte herkenbaar is als een openbaar toegankelijk route;
- ▶ De voetganger en fiets de primaire gebruiker is;
- ▶ De verharding minimaal is en het parkeren in beeld en materialisatie een secundair gebruik is.

De inrichting van het openbare pad moet hier bij aansluiten. In dit document is een principe-inrichtingsschets van het pad opgenomen dat uitgaat van deze uitgangspunten. Hiermee wordt een laanstructuur bereikt in een groene omgeving.



Figuur 15: Principe inrichting van het pad naar het woonzorggebouw

4.5 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 duurzaamheidsambities zijn in het intentiedocument nog niet nader gedefinieerd. Maar 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 eisen worden gesteld. Voor het woon-zorggebouw geldt een minimale GPR-gebouwscore van 8. 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. Als gemeente hebben we de licentie van GPR, op verzoek van de ontwikkelaar kan een sub-licentie worden aangevraagd door de ontwikkelaar. Door het gebruik van een 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

Energieneutraliteit 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.

Warmte- en koude vraag

De energiebehoefte (BENG 1) wordt zo laag mogelijk gemaakt. Uitgangspunt is daarnaast dat het plan / gebied zelfvoorzienend is in de warmte- en koudevraag van de bebouwing. Dit betekent dat er zo min mogelijk aanspraak wordt gedaan op externe bronnen zoals stadsverwarming. 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. Bij toepassing van bodemwarmtepompen dient rekening te worden gehouden met het beperken van uitputting van de bodem: volledige regeneratie van de bodemtemperatuur is het uitgangspunt. Tevens dient rekening te worden gehouden met het feit dat in grote delen van de stad, inclusief de locatie van het plangebied, alleen het 1e watervoerend pakket tot 50 meter diepte gebruikt kan worden. Bij toepassen van luchtwarmtepompen mag dit niet leiden tot hinder vanwege een overschrijding van aanvaardbare geluidsniveaus. Het woonzorggebouw is een inrichting in de zin van de Wet milieubeheer. Op grond van cat 18.1, bijlage 1 onderdeel C van het Besluit Omgevingsrecht is deze inrichting milieubelastend. Het woonzorggebouw moet daarom voldoen aan de geluidsnormen uit het activiteitenbesluit. Op grond van het activiteitenbesluit legt de gemeente Utrecht strengere geluidsnormen op als er sprake is van een wat stiller gebied. Het gebied aan 't Zand en de Groenedijk is een stiller gebied. Op grond van het gemeentelijk geluidbeleid worden de normen voor de inrichting bepaald en via een maatregelvoorschrift opgelegd.

Dit betekent dat het totale geluid afkomstig van het woonzorggebouw, dus niet warmtepompen afzonderlijk maar ook het geluid uit de keuken, et cetera, moet voldoen aan:

07.00 - 19.00: 45 dB(A)

19.00 - 23.00: 40 dB(A)

23.00 - 07.00: 35 dB(A)

De normen worden gemeten op de gevel van de naast gelegen geluid gevoelige bestemmingen.

Gasloos bouwen

Conform het landelijke bouwbesluit worden gasaansluitingen voor nieuwe woningen niet gehonoreerd. Voor de alternatieve energievoorziening is het belangrijk om vanaf het begin van het ontwerp rekening te houden met het ruimtebeslag van de alternatieven voor warmtevoorziening en daarvoor op tijd Stedin en de gemeente aan te haken.

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.

Hemelwater dient op het te ontwikkelen terrein te worden geïnfiltreerd en niet te worden afgevoerd. Het doel is om 45 mm gerekend over het verharde oppervlak zoals daken en bestrating te kunnen bergen en ter plaatsen te infiltreren. Met deze eis kan de herontwikkeling als waterneutraal worden beschouwd. Om te bepalen op welke manier geïnfiltreerd kan worden is onderzoek ter plaatse noodzakelijk. Grondwaterstand en bodemgesteldheid stellen randvoorwaarden aan de infiltratiemogelijkheden.

Bomenbeleid Utrecht (2009)

De nota Bomenbeleid Utrecht is in 2009 vastgesteld.

Een van de belangrijkste doelen van het Utrechtse bomenbeleid is een samenhangende bomenstructuur voor de stad te verbeteren en te ontwikkelen, gebaseerd op cultuurhistorische, ruimtelijke en ecologische uitgangspunten en milieu.

Voor 2030 zet de gemeente in op het behoud en de ontwikkeling van de bomenstructuur. Dit zal gebeuren door twee beleidsdoelstellingen:

- Waar mogelijk ontbrekende bomen in de bomenstructuur aanvullen om zo een samenhangende structuur te creëren. Dat betekent bij de ruimtelijke plannen in de komende jaren bezien waar bomen kunnen worden toegevoegd om zo de bomenlanen en pleinen te completeren. Daarnaast bij ingrepen in de huidige structuur op basis van een goed programma van eisen de structuur weer aanvullen;
- De bomenstructuur verder verbeteren door extra zorg aan beheer en onderhoud te besteden. Dit kan resulteren in extra zorg bij aanplanting van bomen, bij groeiplaatsen van oudere bomen, bij de verzorging van de bomen in de jeugdfase en bij bomenziekten.

Sinds 1 januari 2007 kennen alle gemeentelijke ruimtelijke plannen in de stad een bomenparagraaf. De bomenparagraaf biedt vanaf het begin en in alle fasen van een planproces de mogelijkheid een belangenafweging te maken over de gevolgen van een ruimtelijk plan voor bomen. Het initiatief is in lijn met dit beleid.

Ter plaatse van het plangebied zijn in de huidige situatie geen bomen aanwezig. Bij de realisatie van het initiatief zullen enkele bomen geplant worden. Het initiatief heeft daarmee een positieve invloed op de bomen in de omgeving en is daarmee in lijn met dit beleid.

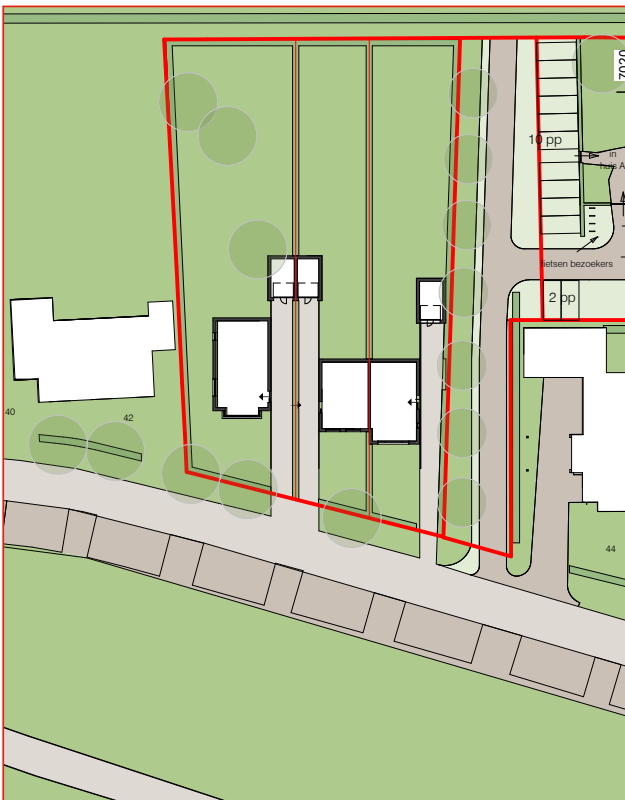
4.6 Proef verkaveling

Nevenstaand zijn enkele beelden opgenomen van de conceptverkaveling waaruit blijkt op welke wijze de uitgangspunten van deze bouwenvelop uitgewerkt kunnen worden.

De afbeeldingen zijn gemaakt door de initiatiefnemer. Het betreft afbeeldingen uit een schetsontwerp. De architectonische uitwerking kan nog (aanzienlijk) gaan afwijken.



Figuur 16: Architectonische impressie en proefverkaveling van het woonzorggebouw



Figuur 17: Architectonische impressie en proefverkaveling van de woningen.

Hoofdstuk 5 Onderzoek en haalbaarheid

5.1 Geluidhinder

Om de realisatie van deze ontwikkeling mogelijk te maken, heeft initiatiefnemer op 12 mei 2020 een akoestisch onderzoek laten uitvoeren. De Wet geluidhinder beschouwt een woning en appartement als een geluidsgevoelig gebouw. Daarom dient er een toetsing plaats te vinden aan de eisen uit de Wet geluidhinder.

Een akoestisch onderzoek is op grond van de Wet geluidhinder noodzakelijk wanneer een geluidsgevoelig gebouw gelegen is binnen een door deze wet aangewezen geluidszone. De nieuw te realiseren woningen en appartementen bevinden zich binnen de geluidszones van de Burgemeester Middelweerdbaan/Langerakbaan, Het Zand en Parkzichtlaan. Doel van het onderzoek is het bepalen van de geluidsbelasting op de gevel van de woningen en appartementen en om te onderzoeken of het verlenen van hogere waarden nodig is vanuit de Wet geluidhinder.

Belangrijke kanttekening bij dit het akoestisch onderzoek was, dat er een paar verkeerde uitgangspunten zijn gebruikt die van belang zijn voor de resultaten. Na aanpassing van de verkeerscijfers en het wegdek is het rapport aangepast.

Uit het aangepast akoestisch onderzoek van 27 juli 2020 blijkt dat de twee meest noordelijke gelegen woningen een hogere geluidsbelasting van het wegverkeerslawaaï hebben, dan de voorkeurswaarde die in de Wet geluidhinder wordt genoemd. De meest noordelijke woning heeft een overschrijding van de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting (voorkeurswaarde) van maximaal 2 dB en de overschrijding bij de andere woning is 1 dB vanwege de Burgemeester Middelweerdbaan/Langerakbaan.

Om de realisatie van deze woningen mogelijk te maken dient het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Utrecht een hogere waarde te verlenen. Gemotiveerd zal worden waarom maatregelen aan de bron of in het overdrachtsgebied niet mogelijk zijn. Daarbij is getoetst aan de landelijke wetgeving. Mogelijk zijn voor het verlenen van een hogere waarde wel aanvullende geluidsisolerende maatregelen aan de betreffende gevels van de geluidsgevoelige bebouwing nodig, teneinde te voldoen aan de maximale binnenwaarde van 33 dB. Dit onderzoek dient bij de indiening van het bouwplan mede aangeleverd te worden.

5.2 Luchtkwaliteit

Het plangebied maakt onderdeel uit van het NSL-project IB-1310 (Ontwikkeling Leidsche Rijn Utrecht), zodat de luchtkwaliteit niet afzonderlijk in beschouwing behoeft te worden genomen.

Het plan moet voldoen aan de luchtkwaliteitseisen van het Besluit luchtkwaliteit. Dit betekent dat het plan niet mag leiden tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. In het bestemmingsplan dient een verantwoording t.a.v. de luchtkwaliteit te worden opgenomen.

5.3 Externe veiligheid

Binnen het plangebied zijn er in de huidige en in de toekomstige situatie geen speciale risico's ten aanzien van externe veiligheid.

5.4 Bedrijven en milieuzonering

De grootte van de milieuzone voor een boomgaard is in principe 50 meter, gemeten vanaf de perceelgrens van de boomgaard tot aan de tuin van de nieuwe woningen of de gevel. De milieuzone geldt niet alleen voor woningen, maar voor alle gevoelige bestemmingen. Hieronder vallen ook (zorg)appartementen voor ouderen.

Bij voornoemde afstand wordt ervan uitgegaan dat enerzijds de bedrijfsvoering van de agrariër niet wordt belemmerd en anderzijds dat er geen nadelige effecten optreden voor de volksgezondheid. Het gaat hierbij om een richtafstand, wanneer in een specifiek project de afstand kleiner is, zal er gekeken moeten worden naar de kenmerken van de locatie.

Om een aanvaardbaar woon- en leefklimaat bij de gevoelige functies (=wonen, ook als het onder maatschappelijk valt) te kunnen borgen, zal gekeken moeten worden naar:

- ▶ wat wordt waar planologisch mogelijk gemaakt, welke afstanden worden aangehouden
- ▶ welke gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt
- ▶ wat zijn de effecten van deze gewasbeschermingsmiddelen voor de mens bij blootstelling
- ▶ welke drift reducerende middelen worden gebruikt
- ▶ de overheersende windrichting
- ▶ aanwezigheid windhaag

Al deze zaken dienen in een locatiespecifiek onderzoek naar voren te komen.

Het locatiespecifiek onderzoek geeft verder aan onder welke voorwaarden de afstand tussen de boomgaard en de gevoelige bestemming kan worden verkleind.

Ongeacht de uitkomsten van dit onderzoek zal er een haag worden geplaatst tussen het woonzorggebouw en de boomgaard van 150 centimeter hoog. De haag zal het gehele jaar een aaneengesloten bladerdek hebben.

5.5 Geurhinder

Er zijn geen aanwijzingen dat geurhinder in het kader van deze ontwikkeling een rol speelt.

5.6 Archeologie en monumenten

Het plangebied ligt op een wettelijk beschermd archeologisch monument (Rijksmonument 46097; AMK-terrein 11481). Het betreft een terrein waarin de resten van een Romeinse grensfort (castellum) en bijbehorende vicus aanwezig zijn. De Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) is de bevoegde overheid die een besluit zal nemen over hoe om te gaan met de aanwezigheid van eventueel aanwezige archeologische waarden. In verband met de beschermde status van het plangebied is naast een omgevingsvergunning ook een monumentenvergunning vereist. De verwachting is dat per 1 januari 2022 de omgevingswet inwerking treedt. Vanaf dat moment zal een omgevingsvergunning voor de activiteit rijksmonument nodig zijn. Advies en instemming van de RCE is dan ook nodig.

Om de gewenste bebouwing te realiseren zonder schade te veroorzaken aan de archeologische resten, heeft archeologisch adviesbureau RAAP in opdracht van de initiatiefnemer nader onderzoek gedaan naar de diepteligging van de archeologische resten. Tussen deze aangetoonde resten en de onderkant van de funderingswerken dient een buffer van 30 cm te worden aangehouden. Behoud in situ betekent dat de grond waarop gebouwd wordt eerst moet worden opgehoogd, dat kabels en leidingen in dit pakket moeten worden verwerkt en dat er geen paalfundering mag worden toegepast. De gebouwen, zowel de woningen als het woonzorggebouw, moeten op staal worden gefundeerd. Als alternatief stemt de RCE ook in met een (gedeeltelijke) variant van volledige documentatie door onderzoek, dat wil zeggen integrale opgraving van de resten, op basis van een door de RCE goed te keuren programma van eisen.

In de 3e eeuw na Christus, toen hier inmiddels circa vijf Romeinse forten waren gebouwd, stak het terrein een meter of twee boven zijn omgeving uit. In de loop der tijd hebben op verschillende delen van de Hoge Woerd ontgravingen plaatsgevonden, waarbij het maaiveld enigszins of aanmerkelijk is gedaald. Ook in het onderhavige plangebied is dat helaas het geval. Bij de realisatie van het nabijgelegen castellum Hoge Woerd (2013-2015) is het oorspronkelijke oppervlak van de Hoge Woerd in en rond het Romeinse fort zoveel mogelijk hersteld. Voor het beeld van een geleidelijk oprijzende oude woonheuvel is het wenselijk dat de ook flanken van de Hoge Woerd zich in dit beeld voegen. Dit betekent dat de nieuwe maaivelden van de te ontwikkelen locatie liefst vloeiend moeten aansluiten op de omgeving. Het is dus onwenselijk als de nieuwe bebouwing op een eigen terp te midden van zijn omgeving zou komen te liggen.

5.7 Bodemkwaliteit

Bij elke ruimtelijke ontwikkeling moet worden aangetoond dat de bodem en het grondwater geschikt zijn voor het beoogde gebruik. Een bodemonderzoek moet uitwijzen of de locatie mag worden gebruikt voor de gewenste ontwikkeling. Daarnaast behoort een bodemonderzoek tot een indieningsvereiste bij een aanvraag omgevingsvergunning bouwen. Als er sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging moeten er saneringsmaatregelen worden getroffen. De bodemkwaliteit mag niet verslechteren door grondverzet, graafwerkzaamheden of grondwateronttrekkingen.

Aanbevelingen bodemonderzoek (d.d. 8 juni 2020) *Historie*

Tot de jaren '60 had de locatie een agrarisch gebruik. Vervolgens is op een deel van het terrein een kassencomplex (bloementeelt) en op een ander deel van het terrein het bedrijfspand met kantoor van Aannemers- en sloopbedrijf Oskam B.V. gevestigd. In de loop der tijd is het hele terrein in gebruik genomen door Oskam. Oskam heeft de locatie in de '90-er jaren verlaten waarna caravanstalling in de kassen plaatsvond en de bedrijfsgebouwen van Oskam in gebruik zijn genomen door enkele kleine bedrijven. Op de locatie waren verschillende ondergrondse opslagtanks voor diesel en benzine aanwezig. De meeste tanks zijn verwijderd en hierbij heeft ook bodemsanering plaatsgevonden.

Ter plaatse van de oprit, vanaf de Groenedijk, bevinden zich nog twee ondergrondse tanks. Deze moeten, inclusief de aanwezige verontreiniging, verwijderd worden.

Bodemkwaliteit

Uit de resultaten van de uitgevoerde onderzoeken (recentste onderzoek AMOS, 204.006.BR.11.ROS, d.d. 8 juni 2020) blijkt dat de bodem over het algemeen licht verontreinigd is met zware metalen en plaatselijk PCB, OCB en minerale olie. In de oprit aan de Groenedijk liggen twee ondergrondse tanks die verwijderd moeten worden inclusief, in verband met de zorgplicht, de omliggende, met olie verontreinigde, grond. Na uitvoering van deze sanering is de locatie in principe geschikt voor het beoogde gebruik: wonen met tuin.

Op basis van de Nota bodembeheer 2017-2027 is de toepassingseis bij grondverzet landbouw en natuur.

Het plangebied ligt in de schone zone van het Gebiedsplan gebiedsgericht grondwaterbeheer.

Ondergrond

De ondergrond is de basis voor bijvoorbeeld:

- ▶ groen/biodiversiteit (gezonde levende, schone en veilige bodem),
- ▶ water, klimaatadaptatie (hittestress, wateroverlast, droogte) en energietransitie (bodemenergie),
- ▶ ondergrondse infrastructuur (kabels en leidingen, riolering, afval) en bouwwerken (parkeerkelders).

Het is verstandig om ook het toekomstig ondergronds ruimtegebruik (b.v. voor bodemenergie, waterberging, boomwortels, kabels en leidingen, kelders) inzichtelijk te maken, om vooraf te kunnen sturen op eventuele knelpunten met (ander) ondergronds en bovengronds gebruik. Ondanks het feit dat er op deze locatie een grote beperking ligt voor het gebruik van de ondergrond. Elk gebruik van de ondergrond wordt eerst getoetst op archeologie.

Voor het gebruik van de ondergrond gelden onder andere de volgende aandachtspunten:

- ▶ **Bodemenergie:** In de schone zone van het Gebiedsplan geldt geen dieptebeperking voor boringen, bijvoorbeeld voor de aanleg van bodemenergiesystemen. Natuurlijk moet wel bepaald worden of sprake is van interferentie met, reeds bestaande of gemelde, andere systemen.
- ▶ **Zetting:** Op basis van de oorspronkelijke bodemopbouw is sprake van minder gevoelige bodemlagen voor zetting (groen gebied). Hiermee kan rekening gehouden worden in het planontwerp.
- ▶ **Open bodem:** Door de bodem zo min mogelijk af te dekken ontstaan er kansen voor hemelwaterafvoer en waterberging, ruimte voor groen en beperking van hittestress (klimaatadaptatie).
- ▶ **Gezonde bodem:** Bomen en struiken hebben een gezonde, levende bodem nodig met voedingsstoffen en organische stof. Ook voor waterberging (regenwater) is een levende bodem van belang, vanwege een optimale sponswerking.



Figuur 18: Bodemkaarten

Dit in tegenstelling tot wegfunderingen en cunetten voor kabels, leidingen, riolering en afvalcontainers. In het ontwerp kan hiermee rekening gehouden worden.

- **Ondergronds ruimtegebruik:** Bij plannen voor benutting van de ondergrond (groen, bodemenergie, wadi's, afval, parkeerkelders, kabels en leidingen etc) wordt geadviseerd het ondergronds ruimtegebruik mee te nemen in het planontwerp, zodat meervoudig ondergronds gebruik geen belemmering of nadelige invloed op elkaar heeft.

Grondwaterbescherming

Het noordelijk deel van het plangebied ligt in de boringsvrije zone (paars) behorend bij de winning Leidsche Rijn.

5.8 Water

De waterparagraaf is een verplicht onderdeel van een ruimtelijk plan en vormt een wezenlijk element in het gehele watertoetsingsproces. Het fungeert als een instrument waarin de waterhuishoudkundige gevolgen van een plan inzichtelijk worden gemaakt, de gemaakte afwegingen expliciet en toetsbaar worden vastgelegd en het wateradvies van de waterbeheerder wordt opgenomen. Op 27 januari 2020 is een online watertoets uitgevoerd.

Conclusie watertoets HdSR

Op basis van de digitale procedure concludeert HdSR dat het plan geen groot effect heeft op water (geen groot waterbelang) en men daarom kan volstaan met een standaard wateradvies van het waterschap. Reden is dat op basis van de ingevoerde gegevens blijkt dat de ruimtelijke ontwikkeling voldoet aan de belangrijkste minimale voorwaarde: "het standstill beginsel". Dit beginsel houdt in dat door het plan geen verslechtering van de waterhuishouding ontstaat. De ontwikkelingen die door het plan mogelijk worden gemaakt, hebben een geringe invloed op de waterhuishouding en de afvalwaterketen. Deze conclusie betekent dat er geen verdere watertoetsproces met het waterschap hoeft te worden doorlopen.

Water in relatie tot de ruimtelijke ontwikkeling

Het verhard oppervlak neemt in geringe mate toe. Deze geringe toename van verhard oppervlak heeft weinig gevolgen voor het watersysteem. Het bestaande watersysteem kan tijdens een hevige regenbui al het hemelwater vanaf dit oppervlak verwerken en bergen. Het bestaande oppervlaktewater wordt niet aangepast. Water wordt niet buiten het plangebied geborgen. Er vindt geen lozing plaats van verontreinigingen en/of verontreinigd water naar oppervlaktewater.

Het plangebied ligt niet op of nabij een waterkering of belangrijke watergang. Het plangebied ligt niet nabij een rioolwaterzuiveringsinstallatie (rwzi) of rioolpersleiding. Het gebied valt onder de boringsvrije zone rondom het waterwingebied De Meern. De haalbaarheid hiervan zal worden aangetoond via een civieltechnisch onderzoek, welke door de gemeente wordt getoetst.

Omdat er in het gebied geen hemelwaterriool aanwezig is, zal het water ter plekke moeten infiltreren in de bodem. Om dit te realiseren zal er in ieder geval aan de zuidkant van het perceel een wadi worden ingericht met inheems groen. Deze wadi kan ook het water opvangen dat door het hoogteverschil mogelijk naar het naastgelegen perceel loopt.

Bij de afvoer van overtollig hemelwater is infiltratie van water in de bodem het uitgangspunt, omdat dit het meest duurzaam is. Oppervlakkige afvoer naar de infiltratievoorziening en infiltratie via wadi's heeft daarbij de voorkeur. Indien oppervlakkige infiltratie niet mogelijk is, is ondergrondse infiltratie door middel van bijvoorbeeld een infiltratieriool een optie. Als een infiltratieriool niet mogelijk is, wordt hemelwater via een bodempassage geloosd op oppervlaktewater. Schoon hemelwater (bijvoorbeeld vanaf dakoppervlakken) kan direct worden afgevoerd naar oppervlaktewater. Speciale aandacht wordt besteed aan duurzaam bouwen en een duurzaam gebruik van de openbare ruimte om een goede kwaliteit van het afgekoppelde hemelwater te garanderen.

Afvoer hemelwater

Hemelwater kan niet worden afgevoerd via een hemelwaterriool, aangezien deze niet aanwezig is. Al het hemelwater dient dus ter plekke te worden geïnfiltreerd in de bodem en/of te worden opgeslagen. De capaciteit van de maatregelen voor infiltratie van hemelwater dient groot genoeg te zijn om wateroverlast te voorkomen. In totaal zullen de extra aangelegde waterbergingen een gezamenlijke capaciteit van minimaal 150m³ moeten hebben.

Afvalwater

Afvalwater wordt via een gescheiden rioolstelsel afgevoerd (vuilwater-/DWA-riool).

5.9 Flora en fauna Natuurbescherming

Op grond van de Wet natuurbescherming moeten initiatiefnemers onderzoek doen naar de effecten van hun activiteiten op beschermde dier- en plantensoorten en beschermde gebieden. De uitvoering van het project mag niet in strijd zijn met de internationale richtlijnen of de Wet natuurbescherming. Ook moet het gemeentelijk beleid op het gebied van groen en ecologie: het groenstructuurplan (2007 en voorliggende actualisatie 2018) en het Utrechtse soortenbeleid (voorliggend 2018) in acht worden genomen.

Beschermde dier- en plantensoorten

Voorafgaand aan de vaststelling van een bestemmingsplan moet er worden onderzocht:

- ▶ of er beschermde soorten voorkomen in het plangebied;
- ▶ of er verbodsbepalingen uit de Wet natuurbescherming worden overtreden;
- ▶ of er vrijstellingen gelden of dat er een ontheffing nodig is. Als er een ontheffing nodig is, moet aannemelijk zijn dat deze verleend zal worden. Daarnaast moet er duidelijkheid zijn over eventuele ontheffingsvoorwaarden en het treffen van mitigerende maatregelen.

Naast onderzoek naar wettelijk beschermde soorten dienen ook de effecten op lokaal beschermde soorten (zie nota Utrechtse Soortenlijst) in beeld gebracht en gecompenseerd te worden.

In het plangebied komen geen beschermde plantensoorten voor. In de bebouwing op het plangebied bevinden zich geen verblijfplaatsen van beschermde soorten. Het noordelijk braakliggend gebied is geschikt als foerageergebied voor roofvogels. Rondom het plangebied komen vogels zoals huismus, gierzwaluw en steenuil voor. In het plangebied zijn naast de haas geen beschermde soorten waargenomen. De haas is vrijgesteld in de Provincie Utrecht. In het plangebied bevinden zich geen verblijfplaatsen van vleermuizen al is het momenteel wel geschikt als foerageergebied.

In het plangebied (niet op Utrechts terrein) is de merel waargenomen, deze soort staat op de Utrechtse soortenlijst.

Door de ontwikkeling gaan er geen beschermde soorten verloren. Doordat er nestkasten worden geplaatst zullen beschermde soorten meer kans krijgen zich te vestigen in het plangebied. Hierdoor verbetert de situatie voor beschermde dier- en plantensoorten.

Op 1 juli 2019 heeft Bügel Hajema een ecologische inventarisatie uitgevoerd. Uit deze ecologische inventarisatie is naar voren gekomen dat een nader onderzoek naar vleermuizen nodig is om de aan- of afwezigheid van verblijfplaatsen in de te slopen bebouwing vast te stellen. Aan de hand van het nader onderzoek kan bepaald worden of het aanvragen van een ontheffing op de Wnb nodig is.

Van de overige soortgroepen is een voldoende beeld ontstaan. Een ontheffing voor deze soorten is niet nodig. Wel moet bij de planning van de werkzaamheden rekening worden gehouden met het broedseizoen van vogels. Verder adviseren we om bij de verlichting rond de nieuwe bebouwing rekening te houden met vleermuizen. Dit kan door inzet van gerichte armaturen en gebruik van bewegingssensoren.

Negatieve effecten ten aanzien van in het kader van de Wnb beschermde Natura 2000-gebieden en in het kader van het provinciaal ruimtelijk beleid beschermde natuurgebieden treden niet op. Het plan is op het punt van gebiedenbeleid niet in strijd met de Wnb. Ook is het plan op het punt van provinciaal natuurbeleid niet in strijd met de Provinciale Ruimtelijk Verordening (Provincie Utrecht 2013, geconsolideerd 10 december 2018)

Op 21 oktober 2019 heeft Econsultancy een aanvullend Vleermuizenonderzoek afgerond. Daarin is geconcludeerd dat op de locatie geen verblijfplaatsen van vleermuizen zijn aangetroffen. De sloop van de bebouwing zal daarom niet leiden tot overtreding van de Wet natuurbescherming. Vervolgstappen omtrent de Wet natuurbescherming zijn daarom niet noodzakelijk.

Groenstructuurplan

Gemeente Utrecht heeft een groenstructuurplan voor de periode 2007-2030 vastgesteld in 2007. In maart 2018 heeft de gemeenteraad de 'Actualisatie van Groenstructuurplan Utrecht' vastgesteld. Deze bouwt voort op de oorspronkelijke ambities en visie uit het Groenstructuurplan 2007. De elementen in de stedelijke groenstructuur hebben een ecologische, recreatieve en cultuurhistorische samenhang en vormen een belangrijke schakel naar het landschap rond de stad.

Het plangebied maakt deel uit van de groenstructuur van Utrecht. Door de ontwikkeling van het plangebied zal er meer groen gerealiseerd worden. Het plangebied draagt hierdoor bij aan het ecologische en recreatieve karakter van de groenstructuur.

5.10 Bomen

In het plangebied zijn geen bomen aanwezig. Wel zullen er bomen worden aangeplant. Dit kan alleen met goedkeuring, en binnen de voorwaarden, van de RCE.

5.11 Kwaliteit van de leefomgeving

In het kader van kwaliteit van de leefomgeving wordt door de gemeente in ruimtelijke plannen in belangrijke mate steeds meer aandacht gevraagd voor de aspecten zon en schaduw, sociale veiligheid, toegankelijkheid voor minder validen en windhinder omdat dit aspecten zijn die de kwaliteit van de openbare ruimte beïnvloeden.

Bezonning

Bij bezonning bij ruimtelijke plannen gaat het om voldoende zon op de gevel en om schaduwwerking. Nieuwbouw kan schaduw veroorzaken op de openbare ruimte of tuinen van omwonenden. Voorkomen moet worden dat de schaduw te veel toeneemt. Sommige functies hebben juist een goede bezonning nodig, zoals tuinen, terrassen of speelplekken. In de huidige situatie zijn er kassen en schuren aanwezig.

Het nieuwe woonzorggebouw staat verder af van bestaande woningen dan de huidige bedrijfsgebouwen. Verwacht wordt dat het nieuwe woonzorggebouw nauwelijks tot geen effect op de bezonning van de bestaande woningen.

Het slopen van de kas en het nieuw bouwen van het woonzorggebouw heeft wellicht positieve effecten op het naburige perceel. De kas staat dicht bij de perceelgrens en heeft schaduwwerking op de huidige boomgaard. Het nieuwe woonzorggebouw komt iets verder van de grens af te staan, waardoor er minder schaduwwerking optreedt op het naburige perceel.

Windhinder

Als een bestemmingsplan bebouwing met een bouwhoogte van 30 meter of hoger mogelijk maakt, moet onderzoek plaatsvinden naar de windhinder. Als lager dan 30 meter gebouwd mag worden, moet er een afweging plaatsvinden of de bebouwing kan leiden tot windhinder. De beoordeling van windhinder is nodig vanuit een goede ruimtelijke ordening. In het plangebied is de toekomstige bebouwing niet hoger dan 10 meter. Een onderzoek naar windhinder zal in deze situatie niet nodig zijn.

Agenda 22

Utrecht wil een stad zijn die toegankelijk is voor iedereen. Utrecht werkt sinds 2007 aan die toegankelijkheid, eerst met Agenda 22 en nu met het VN-verdrag handicap. Dit verdrag is in 2016 vastgesteld. Inmiddels is het Handboek Openbare Ruimte (HOR) geactualiseerd en vormt het toetsingskader voor de openbare ruimte rondom het bouwplan. Daarmee wordt geborgd dat het VN-verdrag handicap van toepassing is op deze ontwikkeling.

5.12 Gezondheid

De ligging van het plangebied is vanuit een gezondheidsoogpunt goed te noemen. Het plangebied ligt aan de twee linten 't Zand en Groenedijk waarbij de laatste een doorgaande fietsroute betreft waar de auto te gast is. Via deze route is het centrum van Utrecht en het Maximapark goed te bereiken met de fiets. Deze vorm van gezonde mobiliteit wordt daarmee aangemoedigd onder de toekomstige bewoners. Ook de verplaatsing van de bedrijfsgebouwen draagt daar aan bij.

In de directe omgeving zijn voorzieningen aanwezig, waaronder verschillende sportverenigingen, die kunnen bijdragen aan een gezonde leefstijl. Groen heeft een positief effect op de gezondheid van mensen. Groen zorgt voor ruimte om te spelen, te recreëren en om water op te vangen. In het plangebied zijn er mogelijkheden om de groenstructuur te versterken.

Tijdens het bouwproces van deze ontwikkeling kunnen omwonenden hinder ervaren. Vanuit een gezondheidsperspectief is het wenselijk om geluidsoverlast tijdens de bouw zoveel mogelijk te beperken.

5.13 Duurzaamheid

Circulaire economie

De gemeenteraad heeft zich in motie 252 uitgesproken dat circulair bouwen de norm moet zijn. Het onderhavige project betreft sloop /nieuwbouw. De gemeente Utrecht wil de verduurzaming versnellen en moedigt partijen aan een integrale aanpak in de bouwketen na te streven.

Circulair demonteren

Bij circulair demonteren gaat het om hergebruik en recycling en upcycling van materiaal dat gedemonteerd wordt. Bedoelt om de milieubelasting van het bouwen te beperken.

Bij de sloop van de bestaande opstallen wordt onderzocht welke onderdelen te hergebruiken zijn, binnen of buiten het project, door circulair te slopen. Alles wat opnieuw gebruikt kan worden, draagt bij aan de beperking van de CO₂ uitstoot. Voor het op de markt zetten van deze secundaire materialen kan de gemeente adviseren en is gebruik te maken van haar circulaire netwerk. Bij de keuze van de aannemer die circulair gaat demonteren speelt de ervaring die zo'n bedrijf al heeft op dit vlak een belangrijke rol.

Circulair bouwen

Voor de Milieu Prestatie Gebouwen (MPG) geldt als ambitie 0,60 (het bouwbesluit eist nu maximaal 1). Het is van belang om zoveel mogelijk vernieuwbare grondstoffen zoals bijvoorbeeld hout, toe te passen en daarbij het beperken van beton- en steenachtige constructies. In de gevel wordt hout als natuurlijk en hernieuwbare grondstof toegepast. Voor het maken van de constructie wordt onderzocht of houtskeletbouw of CLT (Cross Laminated Timber) kan worden toegepast. CLT is kruislaags verlijmd hout wat constructief kan worden toegepast en vormt een prima alternatief voor beton of staal.

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 hendaags. Binnen stedelijk gebied leidt dit met name tot uitdagingen op het gebied van voldoende waterberging en beperken hittestress in gebouwen en in de tuinen en (semi) openbare ruimte.

Het plan moet bijdragen aan voldoende waterberging op eigen terrein en het beperken van hittestress.

Hittestress

De volgende punten dragen bij aan het beperken van deze 'hittestress':

- ▶ Afstand tot koelte verkleinen.
- ▶ Percentage schaduw op loopgebieden vergroten.
- ▶ Percentage groen per wijktype.

Het verminderen van het bestaande bebouwingsoppervlak binnen dit project zorgt voor minder hittestress in het plangebied. De aan te leggen belevingstuin voor de bewoners van ca 1.400 m², draagt bij aan het beperken van de opwarming. De tuin biedt met haar bomen (minimaal 5 bomen), beplanting en zitjes een fijne plek, zorgt voor schaduw en biedt bescherming tegen hitte.

Voor de inrichting van het openbare pad / de oprijlaan wordt een ontwerp gemaakt met een groene aankleding bestaande uit inheemse (fruit) bomen en struiken. Langs het openbare pad vanaf 't Zand worden minimaal 5 bomen geplant.

Dit draagt bij aan de ambitie om tenminste 50% schaduw op het gedeelte van de weg waar gelopen wordt, op het heetste moment van de dag.

Ook zijn er maatregelen te nemen om hittestress aan de gebouwen tegen te gaan. Naar aanleiding van deze reacties heeft initiatiefnemer, in overleg met bewoners, het schetsontwerp aangepast door minder dakkapellen aan de zuidgevel toe te passen en door bomen toe te voegen om de inkt tegen te gaan. Deze maatregelen hebben ook een gunstig effect op de hittestress. Naast deze ruimtelijke aanpassingen, wordt er in het gebouw ook gebruik gemaakt van ventilatie met warmterugwinning met CO₂ sturing voor een gezonde binnenluchtkwaliteit die ook tochtklachten voorkomt. Met het ventilatiesysteem is het ook mogelijk om in de zomernachten te koelen met buitenlucht. De ambitie is om actief te kunnen koelen in het gebouw om zo te allen tijde dus ook bij langdurige hittestress een optimaal binnenklimaat te kunnen garanderen.

Wateroverlast

Nederland kent steeds meer overlast door hevige regenval. Het hemelwater van de gebouwen en de openbare ruimte wordt gebufferd en geïnfiltreerd in de bodem. Het doel is om 45 mm gerekend over het verharde oppervlak zoals daken en bestrating te kunnen bergen en ter plaatsen te infiltreren. Met deze eis kan de herontwikkeling als waterneutraal worden beschouwd. In het plangebied ligt geen hemelwaterriool, het water moet dus in de bodem worden geïnfiltreerd.

Om wateroverlast tijdens deze buien te kunnen opvangen, zijn twee waterbergingen (> 500 m³) opgenomen in het plan. Deze waterbergingen kunnen buien van het type 'extreem' van 60mm per uur opvangen. Dit is meer dan de huidige richtlijn van ca 45mm/uur. Ook de tuin van ca 1.400 m² zal een grote bijdrage leveren aan het bufferen van water, doordat de nadruk zal worden gelegd op groeninrichting en niet op verharding. Zo wordt de toerit tot parkeerplaatsen in een half verharding of vergelijkbaar uitgevoerd. Het heeft de voorkeur dat de parkeerplaatsen ook in een half verharding of vergelijkbaar worden uitgevoerd.

Tevens is het uitgangspunt dat de hoeveelheid verhard oppervlak in het plangebied niet verder toeneemt ten opzichte van de huidige situatie.

Omdat de buitenruimte van het woonzorggebouw al redelijk is bepaald, is er een aanvullende maatregel gesteld voor de vrije sector woningen, namelijk dat maximaal 50% van de tuin verhard mag worden. Net als bij het woonzorggebouw wordt het regenwater opgevangen op eigen terrein. Om dit te realiseren wordt aan de voorzijde op de vrije kavels tevens een waterberging gecreëerd. Hemelwater dat op de percelen valt infiltreert op de eigen kavel.

Energietransitie

Energieneutraliteit is één van de duurzaamheidsambities van het Utrechts college. Energie vormt dan ook een belangrijk onderdeel van de duurzaamheidsvisie voor deze ontwikkeling. Hierbij gelden er een aantal randvoorwaarden waar aan voldaan moet worden.

De woningen en het woonzorggebouw zullen gebouwd worden volgens BENG en aardgasvrij. Voor het woonzorggebouw wordt er gestreefd naar BENG 1 van 50 kWh/m².jr of lager.

Verder zal er op de zuidzijde van het dak van het woonzorggebouw ca. 280 m² PV-panelen (175 stuks standaardafmetingen) aangebracht worden. De zorginstelling koopt collectief stroom in en is daarmee een grootzakelijk gebruiker. Het investeren in nog meer PV panelen is hierdoor niet rendabel. In het gebouw zal verder een collectieve lucht/water warmtepomp worden toegepast, welke het gebouw energiezuinig en op lage temperatuur zal verwarmen.

Duurzaam bouwen

GPR Gebouw is een instrument om de duurzaamheid van het gebouw inzichtelijk te maken.

De GPR systematiek kent vijf thema's:

- ▶ Energiezuinigheid
- ▶ Milieu
- ▶ Gezondheid
- ▶ Gebruikskwaliteit
- ▶ Toekomstwaarde

De GPR systematiek kijkt naar een breed spectrum van duurzaamheid. De gemeente Utrecht hanteert als ambitieniveau een 8,0 als gemiddeld cijfer over de vijf onderdelen. Met het woonzorggebouw en de vrije kavels wordt minimaal een GPR van 7 behaald. De ambitie is om een GPR van een 8 of hoger te scoren.

Riolering

Het uitgangspunt in het ontwerp van de woningbouwkavels is om hemelwater te infiltreren op eigen terrein. Afvalwater wordt via een gescheiden rioolstelsel afgevoerd (vuilwater-/DWA-riool).

5.15 Milieueffectrapportage

Er vinden met deze ontwikkeling geen activiteiten plaats die de geldende drempelwaarden uit het Besluit m.e.r. overschrijden. Tevens zijn er, zoals blijkt uit de beschrijving van de in dit hoofdstuk weergegeven diverse relevante milieukaders, geen andere factoren aanwezig die aanleiding geven tot het opstellen van een MER. Er hoeft voor dit plan dus geen MER of m.e.r.-beoordeling te worden gemaakt. Wel dient het plan aangemeld te worden bij het bevoegd gezag voor de vormvrije-m.e.r. toets.

Voor elke aanvraag waarbij een vormvrije m.e.r.-beoordeling aan de orde is moet:

- ▶ door de initiatiefnemer een aanmeldingsnotitie worden opgesteld.
- ▶ het bevoegd gezag binnen 6 weken een m.e.r.-beoordelingsbesluit nemen. (Dit besluit hoeft men niet in de Staatscourant te zetten.)
- ▶ de initiatiefnemer het (vormvrije) m.e.r.-beoordelingsbesluit bij de vergunningaanvraag (Artikel 7.28 Wet milieubeheer) of OBM aanvraag (artikel 2.2a, lid 1, van het Bor) toevoegen

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Financiële uitvoerbaarheid

De te ontwikkelen grond is voor het grootste deel in eigendom van de initiatiefnemer. Een klein, als onbebouwde ruimte in te richten deel, is en blijft in eigendom van de gemeente Utrecht. Voor de eerste fase is een IDOC opgesteld. Hierin is kenbaar gemaakt dat de plankosten voor rekening zijn van de initiatiefnemer. Met de initiatiefnemer is in december 2019 een plankosten intentieovereenkomst gesloten waarin een voorschot op de plankosten van €30.000,- en een bijdrage voor bovenwijkse voorzieningen is overeengekomen.

Aan deze bouwenvelop wordt een anterieure overeenkomst gekoppeld. In de anterieure overeenkomst wordt het kostenverhaal verzekerd middels een exploitatiebijdrage. De exploitatiebijdrage bestaat uit de gemaakte plankosten door de gemeente Utrecht, (eventuele) ingrepen in de openbare ruimte en tevens een bijdrage voor bovenwijkse voorzieningen. Het uitgangspunt is dat er wordt afgerekend op basis van werkelijk gemaakte uren/plankosten (nacalculatie).

Economische uitvoerbaarheid

Door de ontwikkeling van deze locatie met woningbouw voor ouderen met dementie wordt een (beperkte) bijdrage geleverd aan de behoefte aan deze zorgvraag. De afzetbaarheid (zoals besproken in paragraaf 4.2) van de wooneenheden vormt geen belemmering voor de realisatie en voortgang van het project. De realiseerbaarheid van het project binnen de voorgestane planperiode is hiermee voldoende aangetoond.

Planschaderisico inventarisatie

Planschadeclaims zijn op voorhand niet uit te sluiten. Namens initiatiefnemer is een planschaderisico inventarisatie opgesteld. In de anterieure overeenkomst wordt een paragraaf omtrent planschade opgenomen, inhoudende dat eventuele toegekende planschadeclaims voor rekening komen van initiatiefnemer.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Op 10 december 2019 is in de foyer van het castellum Hoge Woerd een eerste inloopavond gehouden waarbij omwonenden konden reageren op de plannen.

Tien omwonenden hebben hun NAW gegevens achter gelaten, waarvan vier direct omwonenden (van drie adressen) ook een reactieformulier hebben ingevuld. In het algemeen is het initiatief positief ontvangen. Men is met name positief over het huisvesten van ouderen met dementie in het woonzorggebouw. Daarnaast uit men zorgen om privacy/inkijk in de achtertuinen. Een bewoner geeft aan vooral geen ontsluiting voor auto's te willen vanaf de Groenedijk. Ook wordt aangegeven dat er goed moet worden nagedacht over de straatnaam en nummering van de nieuwe woningen en het woonzorggebouw.

Naar aanleiding van deze reacties heeft initiatiefnemer, in overleg met bewoners, het schetsontwerp aangepast door minder dakkapellen aan de zuidgevel toe te passen en door bomen toe te voegen om de inijk tegen te gaan. Daarnaast zal de ontsluiting vanaf de Groenedijk alleen voor langzaam verkeer toegankelijk zijn. Dit is ook zo opgenomen in hoofdstuk 3 bij de ruimtelijke uitgangspunten.

Op de tweede informatieavond, op 12 november 2020, is het aangepaste plan met de concept bouwenvelop aan omwonenden gepresenteerd. Een aantal omwonenden en andere betrokkenen hebben inhoudelijke vragen gesteld. Deze vragen zijn gebundeld met beantwoording in de zogenaamde reactienota, welke is bijgevoegd aan deze bouwenvelop.

De meeste vragen gaan over de hoogte van het woonzorggebouw, afwatering, bodemverontreiniging, spuitzone, archeologie, ontsluiting, erfafscheidingen, installaties, overlast en privacy.

Het plan is aangepast op basis van de vragen en opmerkingen van omwonenden en de RCE. Zo zijn de bergingen op de drie noordelijke kavels nu aan de westelijke helft gepland (en niet achterop de kavels). Daarnaast is het woonzorggebouw twee meter noordwaarts verschoven richting de parkeerplaats. Daarnaast zijn de zogenaamde wadi's voor de waterberging en een haag (met het gehele jaar een aaneengesloten bladerdek) aan de oostzijde toegevoegd. Ook is het aantal parkeerplaatsen teruggebracht van 16 naar 12 (met een minimum van 10).

Hoofdstuk 7 Verantwoording proces

7.1 Het gevolgde samenwerkingsproces

In samenwerking met de initiatiefnemer is de bouwenvelop tot stand gekomen. Nu zal de initiatiefnemer vervolgens onderzoeken of binnen de kaders van de bouwenvelop een haalbaar plan valt te realiseren.

Initiatiefnemer is tevens grondeigenaar. Zoals vermeld in paragraaf 2.2 is de gemeente grondeigenaar van een tussenliggend perceel van bescheiden omvang.

7.2 Het gevolgde participatieproces

Er is gekozen voor het participatieniveau raadplegen. Na de eerste inloopavond op 10 december 2019 hebben omwonenden schriftelijk gereageerd op het initiatiefplan. De initiatiefnemer heeft op basis van deze reacties het plan aangepast, zie paragraaf 6.2. Op een tweede informatieavond, op 12 november 2020, is het aangepaste plan met de concept bouwenvelop aan omwonenden gepresenteerd. Initiatiefnemer heeft na 12 november 2020 nog enkele gesprekken gevoerd met enkele direct aanwonenden. Het plan is hierop nogmaals aangepast. Zie paragraaf 6.2. De reacties zijn gebundeld en met beantwoording bijgevoegd aan deze bouwenvelop.

Hoofdstuk 8 Vervolgtraject

8.1 Planproces

Met de vaststelling van deze bouwenvelop wordt de definitiefase van het Utrechts Plan Proces (UPP2) afgesloten. Vervolgens wordt er voor het plangebied een bestemmingsplanprocedure doorlopen. Vóór deze volgende fase wordt, gelijktijdig met het vaststellen van de bouwenvelop, een anterieure overeenkomst aangegaan tussen de gemeente en de initiatiefnemer. In deze anterieure overeenkomst worden onder meer afspraken over het kostenverhaal, de afwenteling van eventuele planschade, de borging van het programma planvorming en toetsing van het inrichtingsplan openbare ruimte bij de commissie BInG opgenomen.

8.2 Planologisch juridisch proces

Het plangebied heeft in het geldende bestemmingsplan Hoge Woerd, 1^e Herziening voor het grootste deel de bestemming Agrarisch en voor een klein deel de bestemming Wonen – 2. De nieuwe bestemming (wonen en maatschappelijk) past niet binnen het geldende bestemmingsplan. Daarom moet voor het plangebied een nieuw bestemmingsplan gemaakt worden. Voor het opstellen van het bestemmingsplan moeten de benodigde onderzoeken zijn uitgevoerd en moet aangetoond zijn dat de ontwikkeling uitvoerbaar is. De bestemmingsplanprocedure wordt afgesloten met een besluit van de gemeenteraad.

8.3 Planning

De bouwenvelop wordt in het voorjaar van 2021 ter vaststelling voorgelegd aan het College. Daarna wordt het ontwerpbestemmingsplan opgesteld. Na ter inzagelegging wordt het bestemmingsplan eind 2021 ter vaststelling voorgelegd aan de Raad. Tijdens de bestemmingsplanprocedure wordt een omgevingsvergunning voorbereid en aangevraagd. Na de verlening van de omgevingsvergunning wordt gestart met de bouw. Naar verwachting start de bouw in de eerste helft van 2022.

Bijlage Reactienota

Nummer	Vraag	Beantwoording
1	Is de hoogte met of zonder ophoging? Wordt de ophoging van de 10m hoogte afgetrokken?	Het maaiveld wordt met name ter plaatse van het gebouw opgehoogd en geëgaliseerd tot een hoogte van 2410 mm boven NAP. Het gebouw zelf heeft vervolgens een bouwhoogte van 9,6 meter vanaf het vloerpeil (= 2410 mm boven NAP).
2	De nok zou omlaaggaan en onder de 10meter blijven. Wat zit er in de nok? Waarom moet die 9.60 hoog zijn? (ex. ophoging)	De nok van het gebouw heeft hoogte van 9,65 meter vanaf het vloerpeil. De nok wordt gebruikt als technische ruimte en berging.
3	Watert de sloot af naar de ondergrondse afwatering van Groenedijk 4?	Uitgangspunt is om al het regenwater via greppels ('wadi's') op het terrein op te vangen waarna het water binnen het eigen perceel te verwerken en/of te laten infiltreren zonder negatieve gevolgen voor het eigen perceel en naastgelegen percelen. Er wordt nog berekend of dit voldoende is bij hevige buien. Mogelijk dat de bestaande afwateringsbuis nog als overloop kan worden gebruikt.
4	Is het zeker dat de tuin naar de Groenedijk openblijft?	Het wordt een privé tuin, met een laag hek aan de zijde van de Groenedijk. Exploitant Wonen bij September acht het onwenselijk dat andere percelen op hun perceel kunnen ontsluiten.
5	Gaat het terrein afgesloten worden?	Het wordt een privé tuin, met een laag hek aan de zijde van de Groenedijk.
6	Wat betekenen die vier zwarte pijlen?	De pijlen geven de relatie weer tussen de verschillende onderdelen in de omgeving (zoals de aanwezige maatschappelijke voorzieningen, e.d.). Op pagina 27 van de (concept) bouwenvelop staan in figuur 14 begeleidende teksten bij de pijlen. Ook de tekst in de bijbehorende paragraaf moet in samenhang met deze afbeelding gelezen worden.
7	Is het wel mogelijk om een nooduitgang richting de tuin te houden, Erwin van Essen 't Zand 48 (zie ook hieronder mail 12 nov)	Exploitant Wonen bij September acht het onwenselijk dat andere percelen op hun perceel kunnen ontsluiten.
8	Onze coniferenhaag staat op de grens. Dit is aan nieuwbouwzijde geen schoonheid meer. Dit is ook aan Groenedijk 2 en 4. Wij wonen op Groenedijk 2	De bestaande coniferenhaag blijft achter Groenedijk 2 behouden. Direct daarnaast komen drie bomen en een gemengde haag als extra erfafscheiding achter Groenedijk 4.
9	Is er al meer bekend over het ontwerp van de vrijstaande huizen/2 onder 1 kap?	Nee, want de vrije kavels worden uitgegeven als zelfbouw kavels. Het ontwerp dient te voldoen aan de eisen zoals gesteld in de bouwenvelop.

Nummer	Vraag	Beantwoording
10	Wij hebben de boomgaard ten oosten van het plangebied in gebruik. Van mevrouw Nieuwenhuizen heb ik begrepen dat het maaiveld 1 meter opgehoogd gaat worden om zodoende de archeologische resten niet te verstoren. In de bouwenvelop staat beschreven dat ervoor gewaakt moet worden dat er geen badkuipeffect optreedt voor aanliggende percelen. Regenwater moet op het eigen perceel geïnfiltreerd worden en mag niet afgevoerd worden naar riool of sloot. (Het regenwater van de kassen die er nu staan wordt overigens wel afgevoerd naar de sloot aan de Groenedijk). Dit zal moeten geschieden door een vorm van drains/drainage. Mijn vraag is daarbij, waar blijft het water uit die drains dan? Wij hebben slechte ervaringen met dit soort oplossingen. Bij ons bedrijfsgebouw aan de Groenedijk zijn de aanliggende percelen waarop nu de tuinen van Utrecht Natuurlijk zitten ook opgehoogd. Nadat dit gebeurd is kunnen wij duidelijk merken dat onze grond natter is geworden. De appelbomen die op het perceel naast het plangebied staan hebben een uitermate grote hekel aan water, de plantgezondheid wordt hier ernstig door geschaad. Daarom is ons zeer dringende verzoek het nieuwbouwplan zo in te richten dat er absoluut geen water vanaf de burens bij ons terecht kan komen.	Het verhard oppervlak blijft met de uitvoering van dit plan ongeveer gelijk. Dit heeft weinig gevolgen voor het watersysteem. Het bestaande watersysteem kan tijdens een hevige regenbui al het hemelwater vanaf dit oppervlak verwerken en bergen. Het bestaande oppervlaktewater wordt niet aangepast. Water zal ook niet buiten het plangebied worden geborgen. De haalbaarheid hiervan zal worden aangetoond via een civieltechnisch onderzoek, welke door de gemeente wordt getoetst. Omdat er in het gebied geen hemelwaterriool aanwezig is, zal het water binnen het eigen perceel moeten verwerken en/of laten infiltreren zonder negatieve gevolgen voor het eigen perceel en naastgelegen percelen. Om dit te realiseren zal er in ieder geval aan de zuidkant en oostkant van het perceel een wadi worden ingericht. Deze wadi kan ook het water opvangen dat door het hoogteverschil mogelijk naar het naastgelegen perceel loopt. In totaal zullen de extra aangelegde waterbergingen een gezamenlijke capaciteit van minimaal 150m³ hebben. In het tuinontwerp zal een landschapsarchitect de wadi en de overige waterbergingen intekenen. Hierbij wordt rekening gehouden met de hoogtes van de naastgelegen percelen en de grondwaterspiegels, zodat wateroverlast op naastgelegen voorkomen wordt. Bij dit ontwerp zal ook de definitieve berekening voor waterberging aangeleverd worden. Daarmee zal worden aangetoond dat er aan de eisen uit de bouwenvelop wordt voldaan. In de bouwenvelop staan namelijk de voorwaarden en normen voor waterberging en klimaatadaptatie. Bijvoorbeeld hoeveel water er op de percelen geborgen en geïnfiltreerd moet worden. De afdeling VTH zal de vergunningaanvraag hierop toetsen. Het civieltechnisch onderzoek zal dan ook bij de vergunningaanvraag moeten worden bijgevoegd.

Nummer	Vraag	Beantwoording
11	Op de plantekening en in de tekst lees ik heel veel over gebiedseigen bomen, struiken en planten in de vorm van onder andere hagen. Ik zie op de kaart wel een haag ingetekend tussen de 3 noordelijke huiskavels en ons perceel maar niet op de rest van de scheiding naar het zuiden toe. Mijn vraag is of er over de hele lengte van de scheiding tussen de boomgaard en het nieuwbouwperceel een wintergroene haag aangepoot kan worden. aanvulling 13-11: Naar aanleiding van ons telefoongesprek en mijn eerdere mail van 11 november hierbij een nadere toelichting van mijn vraag om een wintergroene haag over de gehele lengte van de grens tussen het plangebied en de boomgaard. In de bouwvelop wordt er in punt 5.4. gesproken over een spuitzone tussen de boomgaard en de huizen/gebouwen op de aangrenzende percelen. Wij zijn denken dat met een goede groene inrichting de twee functies goed naast elkaar kunnen bestaan. Door een brede wintergroene haag met struiken/bomen zoals taxus, laurier of coniferen in combinatie met de modernste spuittechnieken waar wij over beschikken, is er geen drift vanuit de boomgaard naar de naastliggende percelen. Zoals al gezegd blijven wij graag in gesprek/overleg met de gemeente, bouwplanontwikkelaar en landschapsarchitect/ tuinontwerper om ervoor te zorgen dat dit goed opgelost wordt. Verder nogmaals de nadruk op de manier van afwatering/infiltratie waar wij niet gerust op zijn dat er absoluut geen water bij ons terecht zal komen.	Drift van bestrijdingsmiddelen moet voorkomen worden. Er is daarom een wintergroene haag voorzien over de gehele lengte tussen het perceel van de woonzorg, de vrije kavels en de appelboomgaard. Uit het locatie specifiek onderzoek blijkt welke maatregelen er genomen kunnen worden. Een locatie specifiek onderzoek is nodig om een oordeel te kunnen vormen over een aanvaardbaar woon- en leefklimaat bij voorziene woningen op korte afstand van een bedrijf. Nader onderzoek is wenselijk of de woonbestemming in het projectgebied in de weg kan staan aan de bedrijfsactiviteiten op het naastgelegen bedrijfsperceel, en wat eventuele oplossingen daarbij zijn. Ongeacht de uitkomsten van het locatie specifiek onderzoek zal op het perceel van de initiatiefnemer bij de perceelgrens een haag worden geplant. De haag zal een hoogte hebben van minimaal 150 centimeter en het gehele jaar een aaneengesloten bladerdek hebben.
12	Is het wellicht een mogelijkheid om op bladzijde 13 bij hoofdstuk "Inrichting terrein en erfafscheidingen" toe te voegen: "Voortuinen hebben een groene inrichting en een haag als erfafscheiding." Te definiëren als een haag van 1,00 meter hoog? We zien namelijk op steeds meer plekken in Utrecht dat woningen onttrokken worden aan het straatbeeld door het maken van hoge hagen. Interactie tussen straat en woningen raakt daardoor in verval.	Het is inderdaad niet wenselijk dat de hagen de woning uit het zicht nemen. De bedoeling is een lage haag. In de bouwvelop wordt een maximale maat van 1 meter hoge haag bij voortuinen toegevoegd.

Nummer	Vraag	Beantwoording
13	Installaties worden binnen de bouwmassa opgelost. Bij het gebruik van warmtewisselaars (lucht) wordt gezocht naar een locatie waar omwonenden zo min mogelijk geluidsoverlast kunnen ervaren.	Vrijborg spant zich in om de installaties onderdeel van het gebouw te maken. Indien dit echt niet mogelijk is, dan dient men de installaties buiten het zicht worden weggewerkt. Daarin zullen de nieuwe eisen voor het maximale geluid van warmtepompen met een buitenunit moeten worden meegenomen.
14	Hoe gaan jullie om met de grondverontreiniging op ons perceel? De vervuiling is afkomstig van de brandstoftanks die onder de grond hebben gezeten (of nog deels zitten) onder de inrit vanaf de Groenedijk? Hiervoor verwijzen wij u naar het grondonderzoekrapport van media 2016 (zie bijlage)	In 2015 is op de locatie een eindsituatie bodemonderzoek uitgevoerd in het kader van de voormalige vergunning plichtige bedrijfsactiviteiten. Bij het onderzoek zijn enkele bodemverontreinigingen aangetoond, welke zijn ontstaan als gevolg van de voormalige bedrijfsactiviteiten. Voor de verwijdering van de ondergrondse tanks en de aangetoonde (met name lichte) verontreinigingen is een plan van aanpak opgesteld in het kader van de wettelijke zorgplicht. Uitvoering hiervan heeft nog niet plaatsgevonden. De reeds in 2015 aangetoonde lichte verontreinigingen met minerale olie dienen, tezamen met de nog aanwezige ondergrondse opslagtanks, verwijderd te worden in het kader van de wettelijke zorgplicht. Een bewoner van de Groenedijk heeft het huis gekocht met een kleine vervuiling (aantekening in kadaster) en wenst dat de vervuiling niet wordt opgeruimd vanwege behoud tuinrichting.
15	De hoogte van het gebouw valt ons ook enorm tegen.	Het gebouw verschuift 2 meter noordwaarts (richting parkeerterrein). De bestaande coniferen haag blijft achter Groenedijk 2 behouden. Direct daarnaast komen drie bomen en een gemengde haag als extra erfafscheiding achter Groenedijk 4.
16	Wat gaat er gedaan worden met de afscheiding achter op ons perceel, zowel bij ons als bij de burens op Groenedijk 4? Is er überhaupt nagedacht over een soort afscheiding? Wij zijn namelijk erg gesteld op onze privacy.	Het gebouw verschuift 2 meter noordwaarts (richting parkeerterrein). De bestaande coniferen haag blijft achter Groenedijk 2 behouden. Direct daarnaast komen drie bomen en een gemengde haag als extra erfafscheiding achter Groenedijk 4. Deze aanpassingen zijn in overleg met de bewoners van Groenedijk 2 en 4 afgesproken.
17	Er bevindt zich nu een garagedeur aan de achterzijde van mijn woning, maar deze komt t.z.t. te vervallen. Is het wel mogelijk om een nooduitgang richting de tuin te behouden?	Het wordt een privé tuin, met een laag hek aan de zijde van de Groenedijk. Exploitant Wonen bij September acht het onwenselijk dat andere percelen op hun perceel kunnen ontsluiten.

Nummer	Vraag	Beantwoording
18	Hoofdstuk 1.2: 'De drie noordelijke kavels worden door de huidige grondeigenaar verkocht als zelfbouwkavels'. In het hele plan wordt weinig gesproken over de kavel tussen ons huis en 't Zand 46. Wat gebeurt hier mee? Wie verkoopt deze en is dit ook een zelfbouwkavel? Kunnen wij op deze kavel recht van 1e koop krijgen?	De kavel tussen 't Zand 44 en 46 zal verkocht worden door Vrijborg zelf en wordt ook een zelfbouwkavel, hiervoor gelden dezelfde eisen als voor de 3 noordelijke percelen. Bij interesse kan contact worden opgenomen met Vrijborg.
19	Hoofdstuk 2.4: 'Een aantal woningen staat achter een schutting of hoge haag. Het is wenselijk dat er een zichtrelatie is tussen de woning en de openbare ruimte. Aan de andere kant dragen de hagen bij aan een groen straatbeeld.' Wij veronderstellen dat er niet getornd wordt aan onze huidige groene haag?	De bestaande hagen op private gronden worden met dit plan niet aangepast.
20	Hoofdstuk 3.2. Hier staat: '3 tot 4 woningen', wat suggereert dit? Dat de kavel tussen ons huis en 't Zand 46 nog onzeker is?	In de bouwenvelop is opgenomen dat ten zuiden van 't Zand 44 maximaal 1 woning toegestaan is en dat ten noorden van de woning aan 't Zand 44 maximaal 3 woningen (twee vrijstaande woningen of één vrijstaande woning en een twee-onder-een-kap) mogelijk zijn. In totaal komen er dus 3 of 4 woningen. Ten zuiden van 't Zand 44 is dus maximaal 1 woning toegestaan.
21	Hoofdstuk 3.3. Wij vinden bebouwing voor schuren/garages op het einde van de percelen niet wenselijk, bebouwing op dit deel verstoort ons inziens onnodig het groene karakter van de omgeving, met de boomgaard in het verlengde behouden we hiermee het karakter van een substantiële groene long als onderdeel van het Maximapark. Zie ook figuur 17, wij zijn van mening dat het linker plaatje beter past bij behoud van een groene omgeving. Zeker als wij e.e.a. bekijken vanaf ons balkon aan de achterzijde van onze woning.	Zoals aangegeven in de bouwenvelop is de definitieve keus mede afhankelijk van de toestemming van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE). Inmiddels is duidelijk dat de RCE geen toestemming geeft voor plaatsing van de bergingen achter op het perceel. Daarom zullen de bergingen aan de westzijde van het perceel, direct achter de woningen komen. Dit is conform de linker variant op pagina 34, figuur 17, van de concept bouwenvelop.
22	Figuur 10, geeft aan dat bouwzone gevel van de losse kavel meteen aan onze tuin mag grenzen en dat hierin de noordelijke kavels geen 3 meter uit de erfgrans gebouwd dient te worden. Kun u dit toelichten?	In de regels is opgenomen dat de afstand tot de zijdelingse perceelgrens van de vrije zijde van een woning minimaal 3 meter is. Dit is abusievelijk niet in figuur 10 van de bouwenvelop verwerkt. Deze kaart van de bouwenvelop zal hierop aangepast worden.

Nummer	Vraag	Beantwoording
23	Wij hebben nu al vrij veel 'last' van jongeren die de hele avond/nacht hun auto parkeren op de parkeerplaatsen langs 't Zand. De overlast bestaat vaak uit geluidsoverlast en de troep die ze op de parkeerplaats achterlaten (lachgas patronen, McDonalds en KFC resten, pizzadozen, lege blikjes, sigarettenpeuken, wietzakjes. Wordt de ingang vanaf het 't Zand naar het zorgcentrum 's avonds afgesloten? Anders in ieder geval de parkeerplaatsen behorend bij de Zorgwoningen? Anders ontstaan daar parkeerplekken die helemaal uit het zicht onttrokken worden, met mogelijk verergering van hierboven beschreven overlast, dat moeten we niet willen met elkaar. Het moet niet uitnodigen tot een hangplek voor jongeren.	De inrit naar de parkeervakken is eigendom van de gemeente en zal dit ook blijven. Een gesloten karakter is niet gewenst. Echter zal wel aangegeven worden dat het privéterrein is. Bovendien is er vanuit het woonzorghuis direct zicht op de parkeerplaatsen. Hierdoor zal de parkeerplaats niet uitnodigend zijn en verwachten wij geen overlast van hangjeugd.
24	Op een aantal tekeningen/schetsen in het concept bouwenvelop zien wij een dakkapel ingetekend in het vrijstaande huis direct naast ons, ik vrees dat hiermee een rechtstreekse inkijk in onze tuin wordt gecreëerd, wat ik graag zou willen vermijden. Hoe kan ik hier invloed op uitoefenen?	De beelden zijn slechts impressies, om een beeld te geven over de massa en het volume. Het definitieve ontwerp zal worden gemaakt in opdracht van de koper van het perceel. Om te kunnen bouwen zullen zij straks een omgevingsvergunning moeten aanvragen (welke ook ter inzage wordt gelegd). Het burgerlijk wetboek bevat bepalingen over gevelopeningen ten opzichte van de zijdelingse perceelsgrens. De afstand van meer dan 3 meter staat gevelopeningen toe.
25	Hoofdstuk 4.5 Duurzaamheid. Onze woning is nog aan het gas. Zijn er mogelijkheden waar wij kunnen aansluiten bij nieuwe aan te leggen voorzieningen in de omgeving voor wat betreft duurzaamheid? Denk bijvoorbeeld aan het gasvrij maken van ons huis.	Er is onderzocht of de woningen kunnen worden aangesloten op stadsverwarming, helaas is dit niet mogelijk. De warmtevoorziening van de nieuwe woningen zal via een eigen warmtepomp worden gerealiseerd. Helaas is het hierbij niet mogelijk dat andere woningen hierop aansluiten.
26	Zoals uit de opmerkingen in de bouwenvelop blijkt liggen onze grootste zorgen bij: 1. De fysieke belemmering door het hoge gebouw achter ons perceel;	Het gebouw verschuift 2 meter noordwaarts (richting parkeerterrein). De bestaande coniferen haag blijft achter Groenedijk 2 behouden. Direct daarnaast komen drie bomen en een gemengde haag als extra erfafscheiding achter Groenedijk 4. Deze aanpassingen zijn in overleg met de bewoners van Groenedijk 2 en 4 afgesproken.
27	Zoals uit de comments blijkt liggen onze grootste zorgen bij: 2. Het ontbreken van een garantie en/of wettelijke op de nieuwe hoge begroeiing (lees: bomen) op de erfsgrens;	Het gebouw verschuift 2 meter noordwaarts (richting parkeerterrein). De bestaande coniferen haag blijft achter Groenedijk 2 behouden. Direct daarnaast komen drie bomen en een gemengde haag als extra erfafscheiding achter Groenedijk 4. Deze aanpassingen zijn in overleg met de bewoners van Groenedijk 2 en 4 afgesproken.

Nummer	Vraag	Beantwoording
28	Zoals uit de comments blijkt liggen onze grootste zorgen bij: 3. De afwatering van het opgehoogde perceel op onze percelen.	Uitgangspunt is om al het regenwater via greppels ('wadi's') op het terrein op te vangen waarna het water binnen het eigen perceel te verwerken en/of te laten infiltreren zonder negatieve gevolgen voor het eigen perceel en naastgelegen percelen. Dit moet voldoen aan de opvang van extreme buien (van 45mm/uur). Mogelijk dat de bestaande afwateringsbuis nog als overloop kan worden gebruikt. Het perceel wordt enkel opgehoogd ter plaatse van het bouwvlak en het pad (2,5m breed) om het gebouw. Hierlangs komt aan de zuid- en oostzijde van het gebouw een keerwand en een wadi die dient als waterberging. Op de erfgrans met de percelen van de Groenedijk komt er een kleine ophoging langs deze percelen.
29	Door het hoofdgebouw minimaal enkele meters naar het noordwesten te verschuiven zouden onze zorgen grotendeels worden weggenomen.	Het gebouw verschuift 2 meter noordwaarts (richting parkeerterrein). De bestaande coniferenhaag blijft achter Groenedijk 2 behouden. Direct daarnaast komen drie bomen en een gemengde haag als extra erfafscheiding achter Groenedijk 4.
30	Wij verlangen van de projectontwikkelaar een schriftelijke verklaring dat eventuele waterschade na het ophogen van het perceel (denk hierbij o.a. aan vocht in de kruipruimte, wateroverlast in de tuin) volledig door hen zal worden gedekt.	Uitgangspunt is om al het regenwater via greppels ('wadi's') op het terrein op te vangen waarna het water binnen het eigen perceel te verwerken en/of te laten infiltreren zonder negatieve gevolgen voor het eigen perceel en naastgelegen percelen. Dit moet voldoen aan de opvang van extreme buien (van 45mm/uur). Er wordt berekend en daarna getoetst hoeveel er precies nodig is om hevige buien op te vangen. Wateroverlast wordt hiermee voorkomen. Mogelijk dat de bestaande afwateringsbuis nog als overloop kan worden gebruikt. Het perceel wordt enkel opgehoogd ter plaatse van het bouwvlak en het pad (2,5m breed) om het gebouw. Hierlangs komt aan de zuid- en oostzijde van het gebouw een keerwand en een wadi die dient als waterberging. Op de erfgrans met de percelen van de Groenedijk komt er een kleine ophoging langs deze percelen.
31	Ten opzichte van de Groenedijk ontstaat er weldegelijk een terp. Onduidelijk is wat hier als 'straatpeil' wordt gedefinieerd.	Vanuit historisch perspectief is het onwenselijk dat de bebouwing op een (eigen) terp komt te liggen (zie ook paragraaf 5.6 van de bouwenvelop voor een toelichting). In het bouwplan is hiervan geen sprake. Het maaiveld ligt lager dan de omliggende wegen. Wel ligt het gebouw zelf op een lokale verhoging ter plaatse van het gebouw, dit ter bescherming van de archeologische waarden in de bodem.

Nummer	Vraag	Beantwoording
32	Het hoofdgebouw is ca 2 meter hoger dan de nabijgelegen bebouwing (Groenedijk 2 en 4). Dit is nog exclusief de ophoging van de grond. Het grote hoogteverschil wordt benadrukt door de korte afstand ten opzichte van de erfgrans van Groenedijk 2 en 4.	In de bouwenvelop zijn voorwaarden opgenomen die borgen dat het woonzorggebouw niet overheersend is in het straatbeeld. Het gaat onder andere om de (goot)hoogte maar aanvullend spelen ook materiaalgebruik en terreininrichting een rol. Zo ligt het gebouw terug ten opzichte van de bestaande lintbebouwing. Dit in combinatie met de maximale goot- en bouwhoogte heeft als resultaat dat het gebouw niet overheersend is in het straatbeeld. De huidige opzet van het gebouw en het terrein vinden wij goed passen in de omgeving.
33	Het bouwvolume is passend (lees: niet overheersend in het straatbeeld) binnen de linten en ondergeschikt ten opzichte van het Castellum Deze opmerking is niet correct. Zowel door de massa als door de hoogte zal het hoofdgebouw zondermeer de bestaande bebouwing aan de Groenedijk overheersen.	In de bouwenvelop zijn voorwaarden opgenomen die borgen dat het woonzorggebouw niet overheersend is in het straatbeeld. Het gaat onder andere om de (goot)hoogte maar aanvullend spelen ook materiaalgebruik en terreininrichting een rol. Zo ligt het gebouw terug ten opzichte van de bestaande lintbebouwing. Dit in combinatie met de maximale goot- en bouwhoogte heeft als resultaat dat het gebouw niet overheersend is in het straatbeeld. De huidige opzet van het gebouw en het terrein vinden wij goed passen in de omgeving.
34	De beplanting op het terrein mag de archeologische laag niet verstoren. Hoe verhoudt zich deze eis tot de toezegde hoge bomen die het hoofdgebouw aan het gezicht zouden moeten nemen van Groenedijk 2 en 4?	Het gebouw verschuift 2 meter noordwaarts (richting parkeerterrein). De bestaande coniferen haag blijft achter Groenedijk 2 behouden. Direct daarnaast komen drie bomen en een gemengde haag als extra erfafscheiding achter Groenedijk 4.
35	Bij voorkeur beplanting die aansluit bij de historie, bijvoorbeeld het toepassen van fruitbomen. Fruitbomen zijn niet geschikt als hoge afscheiding.	Het uitgangspunt voor een erfscheiding is een voldoende hoogte in het groen. Daarvoor zijn fruitbomen inderdaad minder geschikt en die hoeven op de erfafscheiding niet toegepast te worden.
36	Het nieuwe maaiveld wordt niet hoger dan de omliggende wegen om een terp-effect te voorkomen. Dit is onjuist. Het nieuwe maaiveld zal beduidend hoger liggen dan de Groenedijk (ten hoogte van Groenedijk 2 en 4)	Vanuit historisch perspectief is het onwenselijk dat de bebouwing op een (eigen) terp komt te liggen (zie ook paragraaf 5.6 van de bouwenvelop voor een toelichting). In het bouwplan is hiervan geen sprake. Het maaiveld ligt lager dan de omliggende wegen. Wel ligt het gebouw zelf op een lokale verhoging ter plaatse van het gebouw, dit ter bescherming van de archeologische waarden in de bodem.
37	[uitgangspunt ecologie] Er bestaat gerede twijfels of deze (sympathieke) oplossing voldoende is om alle mogelijke wateroverlast te voorkomen. De omliggende bewoners verlangen een objectief oordeel van het Waterschap over deze kwestie.	Vooraf aan de aanvraag omgevingsvergunning wordt het inrichtingsplan inclusief (berekening) waterberging getoetst door de gemeente. Zonodig zal het waterschap worden bevroegd. Daarnaast toetst het Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden bovendien nog bij de wijziging van het bestemmingsplan.

Nummer	Vraag	Beantwoording
38	Er zijn momenteel geen bomen aanwezig. Dit is onjuist. Er staat op dit moment een 18 meter lange coniferen haag van ca. 4-5 meter hoog op de erfgrans met Groenedijk 2 en 4. Deze bomen zullen waarschijnlijk worden gerooid.	Dat klopt. Deze coniferen haag is niet meegenomen in de bomeninventarisatie omdat het als een erf afscheidende haag wordt beschouwd. Zoals hierboven vermeld is in overleg met bewoners afgesproken dat deze coniferen haag behouden blijft.
39	Voor de erfgrans met 't Zand 46, 48, 50 en 52 en Groenedijk 2 en 4 wordt middels een hoogteplan met eventuele drainage voorzieningen aangetoond dat er geen 'badkuipeffect' optreedt. Wanneer wordt deze bewijsvoering geleverd? Wij gaan ervan uit dat bewijsvoering ruim binnen de termijnen van een eventueel bezwaarproces zal worden aangeleverd.	Vooraf aan de aanvraag omgevingsvergunning wordt het inrichtingsplan inclusief (berekening) waterberging getoetst door de gemeente. Zo nodig zal het waterschap worden bevestigd. Daarnaast toetst het Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden bovendien nog bij de wijziging van het bestemmingsplan. In het nieuwe bestemmingsplan worden de eisen vastgelegd waaraan straks voldaan moet worden. Dit zal bij de indiening van de omgevingsvergunning nog getoetst worden. De vergunning kan pas worden afgegeven als ook aan deze eis wordt voldaan.
40	[klimaatadaptatie] Er bestaan gereede zorgen over het negatieve effect van de ondergrondse infiltratie (o.a. op kruipruimtes). Een belangrijk gegeven is dat de huidige hemelwaterafvoer op dit moment via een oude ondergrondse afwatering onder perceel Groenedijk 4 naar de sloot aan de Groenedijk verloopt. Als deze afvoer zal worden afgesloten, zal dit zondermeer effect hebben op de hemelwaterafvoer. Dit additionele effect moet expliciet mee worden genomen in de berekeningen.	Uitgangspunt is om al het regenwater via greppels ('wadi's') op het terrein op te vangen waarna het water binnen het eigen perceel te verwerken en/of te laten infiltreren zonder negatieve gevolgen voor het eigen perceel en naastgelegen percelen. Er wordt nog berekend of dit voldoende is bij hevige buien tot 45 mm/uur. Mogelijk dat de bestaande afwateringsbuis nog als overloop kan worden gebruikt. Voor het bestemmingsplan ter inzage komt, is het inrichtingsplan met berekening waterberging gereed en zal dit gedeeld worden met de omwonenden.
41	De woonbebouwing sluit maximaal aan bij het lint en het woonzorggebouw is in uitstraling vanaf 't Zand en de Groenedijk ondergeschikt aan de bestaande bebouwing en het Castellum Dat is niet correct. Het hoofdgebouw is veel groter en veel hoger dan de bestaande bebouwing aan de Groenedijk. Het massieve dakvlak is vanaf de historische Groenedijk goed zichtbaar en zal een duidelijk (negatief) effect hebben op de visuele beleving.	Voor de (maximale) hoogte van de bebouwing is aansluiting gezocht bij de omgeving. De bebouwing is weliswaar ter plaatse van de nok iets hogere dan de omliggende bebouwing. Maar gezien het feit dat de bebouwing op afstand ligt, achter de woningen, en er een lage goot wordt toegepast, zal het gebouw niet domineren ten opzichte van de lintbebouwing en het Castellum. Daarnaast zal door het gebruik van voldoende vergroening en natuurlijke bouwmaterialen (hout) het gebouw passend zijn in zijn omgeving.
42	De extra wateropvoer op de aanpalende boomgaard zal mogelijk een negatief effect hebben op de fruitbomen die daar nu staan. Fruitbomen kunnen slecht tegen teveel water.	Dat is juist en hier is rekening mee gehouden. Uitgangspunt is al het regenwater via greppels ('wadi's') binnen het eigen perceel te verwerken en/of laten infiltreren zonder negatieve gevolgen voor het eigen perceel en naastgelegen percelen. Er wordt nog berekend of dit voldoende is bij hevige buien tot 45 mm/uur. Mogelijk dat de bestaande afwateringsbuis nog als overloop kan worden gebruikt.

Nummer	Vraag	Beantwoording
43	De capaciteit van de maatregelen voor infiltratie van hemelwater dient groot genoeg te zijn om water-overlast te voorkomen. Dit moet nog nader worden onderzocht. Dat is inderdaad een belangrijke kwestie die nog nader moet worden onderzocht.	Dat is juist en hier is rekening mee gehouden. Uitgangspunt is om al het regenwater via greppels ('wadi's') op het terrein op te vangen waarna het water binnen het eigen perceel te verwerken en/of te laten infiltreren zonder negatieve gevolgen voor het eigen perceel en naastgelegen percelen. Er wordt nog berekend of dit voldoende is bij hevige buien tot 45 mm/uur. Mogelijk dat de bestaande afwateringsbuis nog als overloop kan worden gebruikt.
44	Zie eerdere opmerkingen over de problemen rond de waterafvoer. Er zijn weldegelijk gereede twijfels of de voorgestelde oplossing (wadi) voldoende garantie biedt om problemen te voorkomen, zeker gezien het feit dat de bestaande ondergrondse watervoorziening [waterafvoer, red.] waarschijnlijk zal worden afgesloten.	Uitgangspunt is om al het regenwater via greppels ('wadi's') op het terrein op te vangen waarna het water binnen het eigen perceel te verwerken en/of te laten infiltreren zonder negatieve gevolgen voor het eigen perceel en naastgelegen percelen. Er wordt nog berekend of dit voldoende is bij hevige buien tot 45 mm/uur. Mogelijk dat de bestaande afwateringsbuis nog als overloop kan worden gebruikt.
45	In de bouwenvelop krijgen wij een aardige impressie van de kavel dat wij mogelijk in de toekomst willen gaan ontwikkelen om er vervolgens te gaan wonen. Ondanks ons nu niet precies duidelijk is wat de afmetingen zullen zijn, denken we wel iets passends te kunnen gaan realiseren. Wat ons echter wel opvalt is dat voor de betreffende kavel, dat tijdens de bijeenkomst als 890m² groot werd gepresenteerd, er wel een relatief kleine woning mag worden gerealiseerd. Hierbij zullen restricties als nok- en goothoogte niet direct een probleem zijn, maar een maximale inhoud van 650m³ in combinatie met het feit dat de kap al op de eerste verdieping dient te starten, maakt het wel erg uitdagend. Wij zijn met een gezin met drie kinderen en willen daarom wel graag een woning realiseren met voldoende kamers die ook nog eens voldoende ruimte hebben. In hoeverre is er ruimte om gezamenlijk met de betrokkenen (gemeente en omwonende) te kijken hoe dit passende te krijgen?	De woningen aan 't Zand in het lint moeten in schaal en maat aansluiten bij de (dominante) woningen in het lint. Dat betekent een (beperkt) volume dat hier ook bij aansluit. Een inhoud van 650 m³ is daarom passend op deze locatie.

Nummer	Vraag	Beantwoording
46	Een ander punt van aandacht is de archeologische grond waarover gesproken werd. Wij begrijpen dat het erg belangrijk is om niet onbedoeld zaken uit het verleden aan te tasten en de maatregel om de grond daarom op te hogen lijkt ons dan ook goed gekozen. Wel vragen wij ons af welke gevolgen dit precies heeft voor het bouwen van een huis en de aanleg van de daartoe behorende tuin. Ook in het kader van energieneutraal bouwen roept dit bij ons vragen op. Is het bijvoorbeeld toegestaan om heipalen te laten aanbrengen, of gebruik te maken van aardwarmte oplossingen om het huis te voorzien van warmte en koude installaties? En hoe is dit alles ten aanzien van het mogelijke aanplanten van bomen? Wij juichen overigens de keuze voor het vergroenen van de omgeving erg toe. Dit is een van de voornaamste redenen dat wij graag naar deze locatie willen verhuizen.	Vanwege de archeologische waarden hier is met de RCE (Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed) overeengekomen dat er gefundeerd zal worden op staal en niet op palen. Ook boren voor bodemenergie is daarom niet zomaar toegestaan. Echter blijven er nog voldoende mogelijkheden over om duurzaam te verwarmen en te koelen, zoals een lucht-water of lucht-lucht warmtepomp. Als men hier toch vanaf wil afwijken, zal dit vooraf aan de RCE moeten worden voorgelegd voor akkoord. Ook bij de aanplant van bomen zal rekening gehouden dienen te worden met de archeologische waarden, deze dienen de laag niet te verstoren.
47	De RCE gaat niet akkoord met nieuwe bodemverstoringen door bouwwerkzaamheden. Vandaar dat paalfundering uitgesloten is (had ik al eens eerder aangegeven).	De gebouwen, zowel de woningen als het woonzorggebouw, worden op staal gefundeerd. Er wordt geen paalfundering toegepast. tekst in bouwenvelop wordt aangepast
48	In het document staat dat nog overleg gaande is over de mogelijkheid van bouwwerken op de oostelijke kant van het noordelijke perceel met drie woningen. Voor de RCE is het een randvoorwaarde om akkoord te kunnen gaan met de realisatie van drie woningen op het noordelijk perceel (zie de RCE-brief van 4-4-2017 aan de gemeente Utrecht). De oostelijke helft dient groen en onbebouwd te blijven.	Dit overleg heeft inmiddels plaatsgevonden en de uitkomst is dat, vanwege de voorwaarde van het RCE, alleen bebouwing aan de westzijde van de drie noordelijke kavels is toegestaan. De tekst in par. 3.3. en de architectonische impressies in figuur 16 en 17 van bouwenvelop worden aangepast.
49	De bouwenvelop verwijst naar de gemeentelijke verordening en het vergunningstelsel ten aanzien van archeologie. De archeologie in het plangebied is een archeologisch rijksmonument. Voor het wijzigen van een archeologisch rijksmonument zijn de bepalingen van de Erfgoedwet (en Monumentenwet 88) en de RCE-beleidsnotitie van de RCE uit 2012 van toepassing. Geadviseerd wordt dit in de bouwenvelop te vermelden omdat vergunningplichtige ingrepen op basis hiervan beoordeeld worden.	Dat is juist en de tekst in de bouwenvelop wordt hierop aangepast.

Nummer	Vraag	Beantwoording
50	Het inrichtingsplan voor het noordelijke perceel zoals dat in het principeverzoek van VKZ bv in 2016 is afgebeeld ontbreekt in de bouwenvelop, maar zou ook als derde alternatief opgenomen kunnen worden.	In het voorstel van VKZ uit 2016 zijn de twee-onder-eenkap-woningen van positie gewisseld met de vrijstaande woning. Aangezien de uitwerking op deze 3 kavels er ook nog een mogelijkheid is van 2 i.p.v. 3 woningen zijn niet alle mogelijke varianten opgenomen. De bouwenvelop laat nog meerdere varianten open, bijvoorbeeld ook twee vrijstaande woningen. Maar we willen voorkomen dat de bebouwing van de woningen en de bijgebouwen te veel aan elkaar kleven met als gevolg ook verharding en parkeren in de voortuin. Dat maakt de variant uit 2016 niet wenselijk.
51	Het castellum en delen van de vicus en grafveld worden UNESCO-werelderfgoed.	Dit is juist, waarschijnlijk per juli 2021. Daarbij komt het plangebied in de zogenaamde bufferzone en niet in het eigenlijke Werelderfgoed- ofwel de kernzone te liggen. De tekst in de bouwenvelop wordt hierop aangepast.
52	Archeologie aangezien het bodemarchief in het plangebied een rijksmonument is, zou hier de wet- en regelgeving en het rijksbeleid m.b.t. archeologische rijksmonumenten genoemd moeten worden. Voor vergunningverlening zijn de bepalingen van Erfgoedwet en de RCE-beleidsnotitie van toepassing. https://www.cultureelerfgoed.nl/publicaties/publicaties/2012/01/01/beleidsnotitie-behandelen-vergunning-aanvragen-archeologisch-rijksmonument De verordening en het genoemde vergunningstelsel zijn in dit plangebied niet van toepassing.	Dat is juist en de tekst in de bouwenvelop wordt hierop aangepast.
53	5.6 Archeologie en monumenten zoals het er nu naar uit ziet zal per 1 januari 2022 de omgevingswet inwerking treden. Vanaf dat moment zal een omgevingsvergunning voor de activiteit rijksmonument nodig zijn. Advies en instemming van de RCE is dan nodig.	Dat is juist en de tekst in de bouwenvelop wordt hierop aangepast.



Gemeente Utrecht

Bezoekadres: Stadsplateau 1, 3533 JE Utrecht
Postadres: Postbus 8406, 3503 RK Utrecht
Telefoon: 030 - 286 00 00