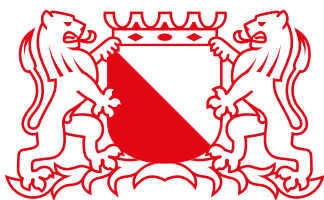




Marco Pololaan 111-117

Bouwenvelop



Gemeente Utrecht

[Utrecht.nl](https://www.utrecht.nl)

Colofon

Projectgroep

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

Projectmanagement

Nicolette Deetman - PMR - Ontwikkelorganisatie Ruimte

Opdrachtgever

Dhr. M. van Duijn, Cortese Development B.V.

Grafische realisatie

OntwerpStudioRuimte

Versiedatum

December 2021 (concept)

Bestuurlijke besluitvorming

Concept voor vrijgave van inspraak

Opgesteld

Door IDDS in opdracht van Cortese Development B.V.

Inhoudsopgave

1. Inleiding	4	5. Onderzoek en haalbaarheid	32
1.1 Aanleiding	4	5.1 Geluid	32
1.2 Initiatief	4	5.2 Luchtkwaliteit	34
1.3 Doel	6	5.3 Externe veiligheid	35
1.4 Ligging en begrenzing plangebied	6	5.4 Bedrijven en milieuzonering	35
1.5 Gezonde verstedelijking	6	5.5 Archeologie en monumenten	36
2. Bestaande situatie	8	5.6 Bodemkwaliteit	37
2.1 Eigendomssituatie	8	5.7 Water	38
2.2 Functies	8	5.8 Flora en Fauna	39
2.3 Ruimtelijk	10	5.9 Bomen	39
2.4 Verkeer en parkeren	10	5.10 Kwaliteit van de leefomgeving	41
2.5 Openbare ruimte	10	5.11 Duurzaamheid	41
3. Uitgangspunten	12	5.12 Kabels en leidingen	42
3.1 Functies	12	5.13 Milieueffectrapportage	42
3.2 Ruimtelijk	14	6. Uitvoerbaarheid	44
3.3 Verkeer en parkeren	16	6.1 Economische uitvoerbaarheid	44
3.4 Openbare ruimte	17	6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	44
3.5 Duurzaamheid	17	6.3 Technische uitvoerbaarheid	45
3.6 Gezondheid	19	7. Verantwoording proces	46
3.7 Afvalinzameling	19	7.1 Het gevolgde samenwerkingsproces	46
4. Onderbouwing	20	7.2 Het gevolgde participatieproces	46
4.1 Beleidskader	20	8. Vervolgtraject	47
4.2 Functies	23	8.1 Planproces	47
4.3 Ruimtelijk	24	8.2 Participatieproces	47
4.4 Verkeer en parkeren	26	8.3 Planologisch juridisch proces	47
4.5 Openbare ruimte	27	8.4 Planning:	47
4.6 Gezonde verstedelijking	28		
4.7 Energie en duurzaamheid	29		

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

MPL Real Estate/Cortese ziet op de locatie Marco Pololaan 111-117 kansen om met een gemengd woonprogramma een bijdrage te leveren aan een goed woonklimaat in de wijk Kanaleneiland. Het plan voorziet in een gezondheidscentrum en circa 230 tot 241 appartementen met een gemengd programma.

Figuur 1:
Plan voornemen

Doorstroming en betere menging van wijken vormen belangrijke uitgangspunten in het woonprogramma. Dit programma bevat huurwoningen in alle segmenten (sociale huur, midden huur en vrije sector). Ook is er bewust voor gekozen om van al deze segmenten een deel specifiek voor ouderen te bestemmen. Bij de sociale huurwoningen zijn zelfs alle woningen voor deze groep bedoeld, daarmee streven we naar doorstroming van ouderen uit de wijk naar een geschikte maar niet te dure woning waar ze oud kunnen worden.

1.2 Initiatief

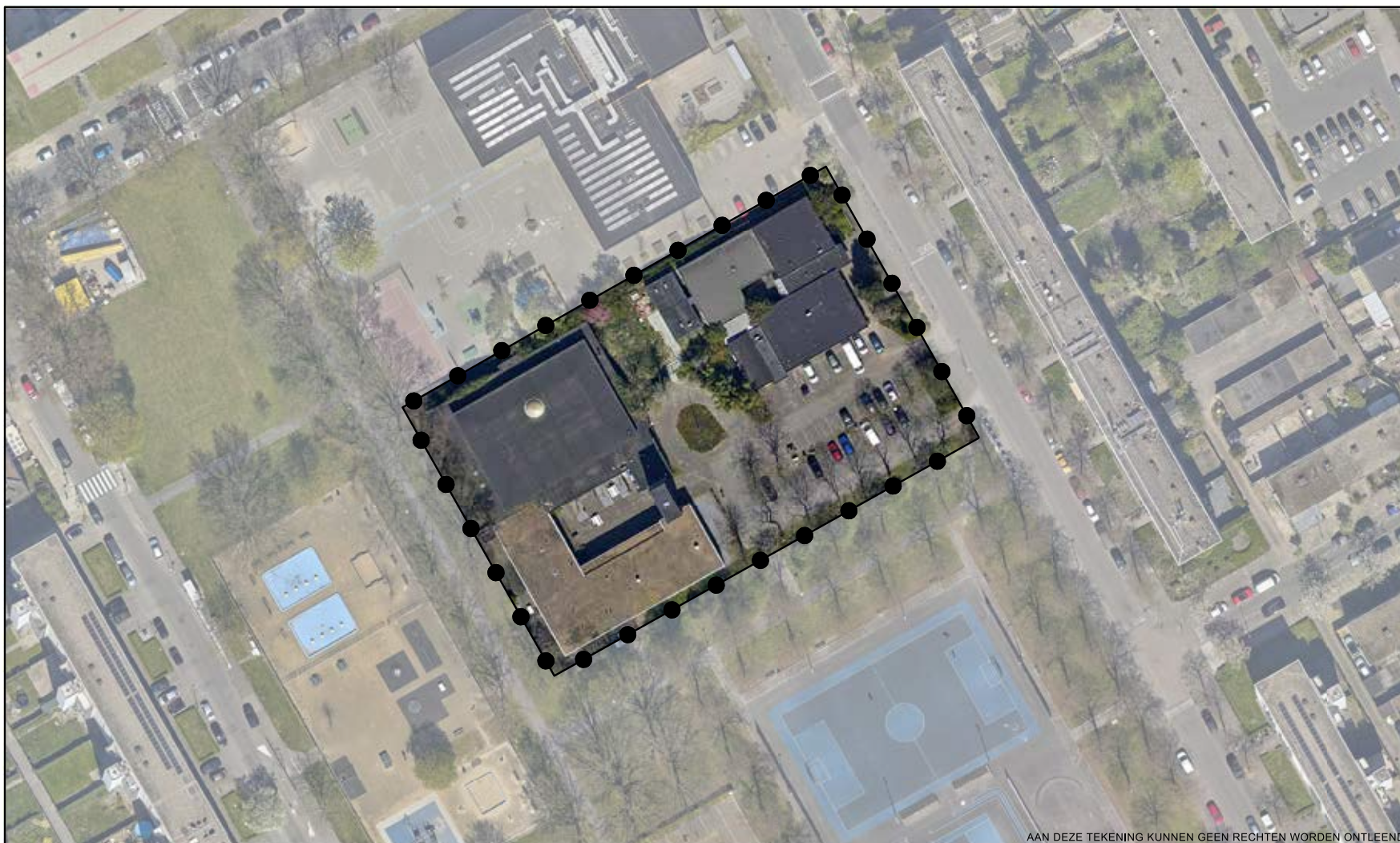
MPL Real Estate / Cortese (initiatiefnemer) is voornemens de panden aan de Marco Pololaan 111-117 te slopen en te vervangen door nieuwbouw van circa 230 tot 241 appartementen en een gezondheidscentrum (circa 2.000 - 2.250 m²). Het initiatief voorziet in een gezondheidscentrum en sociale huurwoningen voor ouderen die mogelijk worden aangewend voor specifieke zorgverlening (zorg en/of begeleid wonen) op de eerste 3 verdiepingen. Daarboven is er ruimte voor de bouw van twee appartementengebouwen van respectievelijk 6 en 12 verdiepingen.

Onder het complex wordt een ondergrondse kelder aangelegd met parkeerplaatsen en circa 830 m² fietsenstalling voor de woningen, het gezondheidscentrum en bezoekers.

Het plan bevat meerdere woningcategorieën die zorgvuldig op elkaar zijn afgestemd. Het plan bevat zowel sociaal, middenhuur als vrije sector. De doelgroep voor de sociale huur zijn zorgverlening en ouderen, ook in het middeldure en vrije sector segment zijn er woningen bestemd voor ouderen. Daarnaast zijn er in deze categorieën woningen die voorzien zijn voor starters en doorstromers.



Figuur 2:
Luchtfoto plangebied



AAN DEZE TEKENING KUNNEN GEEN RECHTEN WORDEN ONTLEEND

Figuur 4 links:
Marco Pololaan gezien
vanuit het plangebied



Figuur 5 rechts:
Aanzicht op de huidige
parkeerplaats vanaf de
Marco pololaan



Figuur 6 links:
Zicht vanaf de Marco
Pololaan richting de
school met daarachter
het plangebied



Figuur 7 rechts:
Aanwezige vijver binnen
het Marco Polopark



2. Bestaande situatie

2.1 Eigendomssituatie

Het planvoornemen betreft vier percelen: S 1258, S 1259, S 1671 en S 1672 (zie Figuur 8).

S 1672, Marco Pololaan 111, betreft het Gezondheidscentrum Marco Polo. In dit gebouw bevinden zich een apotheek, een huisartsenpraktijk en een fysiotherapiepraktijk. Initiatiefnemer heeft een koopovereenkomst met de huidige eigenaar van dit perceel. Dit perceel is bezwaard met gemeentelijke erfpacht.

Direct grenzend aan dit perceel ligt S 1671. Het gezondheids-centrum loopt in dit perceel door en hier huisvest zich een tandartspraktijk. Dit perceel is bezwaard met gemeentelijke erfpacht.

Achter op het terrein, gezien vanaf de Marco Pololaan bevindt zich perceel S 1259. Dit perceel betreft een voormalige kerk. Dit perceel is in eigendom van de initiatiefnemer

Perceel S 1258 betreft de parkeerplaats aan de voorkant van het terrein en het gebouw is gepositioneerd in het westen. Dit perceel is in eigendom van de initiatiefnemer

Bestemmingsplan

Voor het plangebied geldt de beheersverordening: 'Dichterswijk, Kanaleneiland, Transwijk', geconsolideerd vastgesteld op 30 november 2017. Een beheersverordening is een planologisch alternatief voor een bestemmingsplan, wanneer er binnen de horizon van de verordening (10 jaar) geen ruimtelijke ontwikkelingen worden voorzien.

Op basis van die regeling ligt geldt de algemene regel uit de beheersverordening en die luidt:

"3.1 Bestaand gebruik en bestaande bouwwerken

1. de in het verordeningengebied gelegen gronden en bestaande bouwwerken worden gebruikt overeenkomstig het bestaande gebruik;
2. bestaande bouwwerken mogen worden vervangen door bouwwerken van dezelfde afmetingen."

Daarnaast gelden er op basis van de beheersverordening ook regels specifiek voor archeologie, te weten:

"Onder met de verordening strijdig gebruik wordt in ieder geval begrepen het handelen in strijd met de Verordening op de Archeologische Monumentenzorg ter plaatse van het besluitsubvlak 'Archeologie'."

In afwijking op het bestemmingsplan is er reeds een tijdelijke omgevingsvergunning verleend omgevingsvergunning voor tijdelijke units voor spreek en onderzoekskamers.

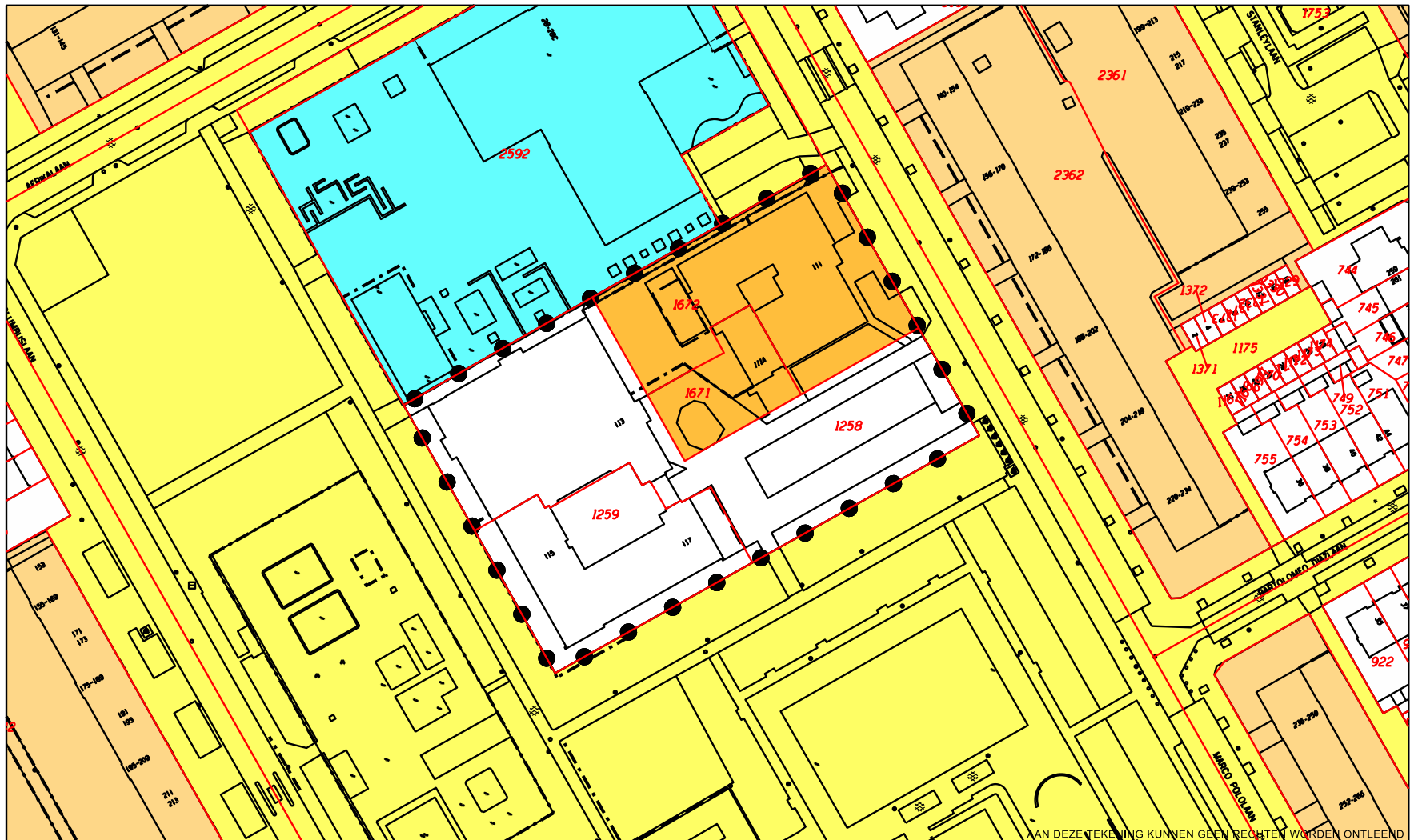
De beoogde woningbouw in de vorm van twee appartementen met een gezamenlijke onderbouw past niet binnen de beheersverordening. Om de ontwikkeling mogelijk te maken moet er een planologische procedure doorlopen worden.

2.2 Functies

Het gebied kent diverse opstallen. Binnen het perceel zijn met name functies gerelateerd aan gezondheidszorg en religie te vinden. Het huidige gebruiksoppervlak is in totaal circa 2.500 m² BVO. De bouw-massa is beperkt tot één enkele bouwlaag. Ook bevinden zich diverse parkeerplaatsen op het perceel.

Figuur 8:
Percelen in en rondom
het plangebied

- kadastraal
perceel
- zakelijk
erfpacht



2.3 Ruimtelijk

De bestaande bebouwing heeft rechthoekige vormen en is georiënteerd op de Marco Pololaan. De afmetingen van de verscheidene gebouwen zijn circa 31 m x 28,5 m en 51 m x 38 m zonder inhammen. De oppervlakte van de gebouwen is in totaal circa 2.430 m². Het gebouw direct gelegen aan de Marco Pololaan heeft rechte gevels, een plat dak en bevat rechthoekige ramen en een schuifdeuren ingang met een glazen pui. Het gebouw gelegen aan de achterzijde bestaat voornamelijk uit rechte gevels, een entreeplein met fietsenrekken, ramen en een houten deur.

Daarnaast bevat de ingang naar het 'plein' een soort boog van circa 10 m hoog waar bellen (klokken) naar beneden hangen. Op het terrein bevinden zich verschillende bomen en struiken inclusief circa 25 parkeerplaatsen. Het terrein is enkel aan de schoolkant afgesloten met een hekwerk en verder open en bereikbaar.

2.4 Verkeer en parkeren

Verkeer

Met de auto is het circa 10 minuten naar Utrecht CS en met de fiets staat men er met 12 minuten. Met 15 minuten fietsen sta je midden in het centrum van Utrecht. De Marco Pololaan is onderdeel van het hoofdfietsnetwerk.

Binnen vijf minuten vanaf de Marco Pololaan zit men op de A12. Hier kan gekozen worden tussen afslag 16 en 17 bij Knooppunt Oudenrijn. Daarnaast zit men binnen 7 minuten op de A2. Daarmee zijn er veel verschillende uitvalswegen wat de ontsluiting goed maakt.

Lopend kan men het plangebied bereiken door het park heen en via de omsloten openbare wegen, die een snelheidsregime hebben van 30 km per uur. De hoofdentree van het plangebied is gelegen aan de Marco Pololaan, op deze laan is een goede stoep aanwezig.

Ook per fiets is de ontwikkeling goed bereikbaar via de openbare wegen.

Aan de Marco Pololaan ter hoogte van nummer 83 (circa 150 m van het plangebied) en nummer 26 (circa 250 m van het plangebied) is een bushalte gevestigd. Hier vertrekt elke 10 minuten lijn 7. Van Zuilen naar Kanaleneiland via Utrecht CS. Aan de Columbuslaan, hemelsbreed circa 125 m, is een bushalte van dezelfde lijn gelegen. Vanaf de Marco Pololaan staat men in 14 minuten op Utrecht CS aan de Jaarbeurszijde. Op loopafstand is tevens een tramhalte aanwezig; de lijnen 60 en 61.

Parkeren

Het terrein herbergt momenteel circa 25 parkeerplaatsen. Deze zijn beschikbaar voor de aanwezige gebouwen. In de directe omgeving kan men conform het gemeentelijk parkeerbeleid vrij parkeren in de openbare ruimte.

2.5 Openbare ruimte

De locatie ligt in de wijk Kanaleneiland-Zuid. In deze wijk loopt de Marco Pololaan vanaf de Churchilllaan door tot aan de Aziëlaan. Marco Pololaan 111-117 is onderdeel van het Marco Polopark. In dit park zijn verschillende speel en sportvoorzieningen aanwezig, grasvelden, een vijver en het gebied is deels omsloten door bomen, het is onderdeel van het groenstructuurplan. Daarnaast huisvest dit park een scholencluster.

Op loopafstand (circa 500 m) bevindt zich een supermarkt en verschillende horecagelegenheden aan de zuidkant. Richting het noorden bevindt zich op circa 500 m een winkelcentrum (Nova). Circa 500 m richting het westen is het Amsterdam-Rijnkanaal gelegen. In de directe omgeving bevinden zich ook grasvelden, een voetbalveld en hondenspeelweide. Het terrein zelf is ingericht met drie verschillende gebouwen en een verhard parkeerterrein omringd door bomen en onverharde grond.

Figuur 9 links:
Huidige entree Tandarts
praktijk



Figuur 10 rechts:
Voormalige kerk



Figuur 11 links:
Huidige entree Gezond-
heidscentrum



Figuur 12 rechts:
Voormalige kerk



3. Uitgangspunten

3.1 Functies

Het te realiseren planvoornemen bestaat uit een gezondheidscentrum met twee woontorens (circa 230 tot 241 appartementen).

Er worden circa 230 tot 241 appartementen ontwikkeld met een woninggrootte tussen de 50 en 80 m2 GBO. Daarnaast komt er een zorgcentrum van circa 2.000 - 2.250 m2 BVO.

Programma Programmatiese Uitgangspunten (PUP)

- Ca. 230 woningen;
 - 16 % sociale zelfstandige woningen voor ouderen (50m2 BVO);
 - 39% midden huurwoningen (55-80m2 BVO) (Actieplan midden-huur);
 - o daarvan is 25% bestemd voor ouderen;
 - 45% vrije sector huurwoningen (55-80m2 BVO);
 - o daarvan is 25% bestemd voor ouderen.
- zorgcentrum 2250m2 (voetprint bouwoppervlakte)
- Initiatiefnemer zal daarnaast samen met de gemeente Utrecht onderzoeken welke mogelijkheden er zijn om binnen alle wooncategorieën de focus te leggen op woningen voor ouderen;
- De appartementen en het gezondheidscentrum worden zodanig levensloopbestendig ontworpen dat dit plan voorziet in de huisvestingsbehoefte van de bewoners gedurende de verschillende levensfasen, conform het uitvoeringsprogramma Utrecht toegankelijk voor iedereen.

De initiatiefnemer heeft in overleg met een aantal Zorgpartijen een voorlopige invulling van het Zorgwonen besproken, waarbij het in de PUP aangegeven programma als volgt wordt aangevuld:

- circa 241 woningen (en/of wooneenheden);
 - 22% sociale huurwoningen bestaande uit zorgwoningen/-eenheden;

- o De 22% sociale huurwoningen (ca. 53 stuks) bestaan uit een mix van ca 40 zorgwoningen/-eenheden van 25 -30 m2 (voor zorgen en/of begeleid wonen) en 13 stuks sociale huurwoningen voor ouderen van ca 50 m2;
- 33% middenhuur (55-80m2 BVO), conform actieplan midden-huur;
 - o daarvan is 25% bestemd voor ouderen;
- 45% vrije sector huur (55-80m2 BVO);
 - o daarvan is 25% bestemd voor ouderen;
- circa 2.000 m2 BVO Gezondheidscentrum;
- De activiteiten van het huidige buurtcentrum dienen terug te komen in deze ontwikkeling.

Deze beoogde invulling van de zorgwoningen als 'begeleid wonen' wordt momenteel in overleg met hulpverleningsorganisaties en zorginstellingen besproken. Naast deze invulling wordt eveneens overlegd met een zorgverlener voor de intramurale huisvesting van ouderen. Indien het overleg met deze (begeleid en intramuraal) Zorgverleners positief verloopt en beide Zorgconcepten doorgang kunnen vinden, dan zullen de 13 sociale huurwoningen eventueel ook omgezet worden naar (zelfstandige) Zorgeenheden.

Differentiatie

- Een mix van woningen: zelfstandige sociale woningen voor senioren (tweekamer), middenhuur (twee- en driekamer) en vrije sector (twee- en driekamer). De seniorenwoningen zijn beoogd op de eerste en tweede verdieping. De overige vrije sector en middenhuur zullen gemixed worden ontworpen;
- Zorgcentrum.

Figuur:
Randvoorwaardenkaart



Doelgroepen

- Zorg, Senioren, starters en doorstromers.

Overig

- Onderzoek naast de zorgwoningen welke mogelijkheden er zijn om een deel van de woningen specifiek voor ouderen aantrekkelijk te maken met het oog op a. de toenemende omvang van deze groep; b. de toenemende zorgafhankelijkheid; c. de wens en noodzaak langer zelfstandig te wonen; d. de woonomgeving en nabijheid van voorzieningen voorrang geven; e. het bevorderen van doorstroming van groot naar beter;
- Om doorstroming van sociale huur naar middenhuur en toewijzing aan middeninkomens te bevorderen gelden de voorrangsregels van par. 2.4a van de Huisvestingsverordening en de afspraken daarover in het Stadsakkoord Wonen (par. 5.1);
- We zetten in op een concept met gemengd wonen. In de fase ontwerp en definitieve vaststellen bouwenvelop wordt dit nader uitgewerkt.

Figuur 13:
Omgeving plangebied

Door invulling te geven aan de appartementen met een ontwerp gefocust op levensloopbestendig, zal er in de huisvestingsbehoefte van de bewoners worden voorzien gedurende alle levensfasen. Dit is conform het Uitvoeringsprogramma 'Utrecht voor iedereen toegankelijk'. Zo wordt er bij het ontwerp zoveel mogelijk rekening gehouden met het rolstoelvriendelijk/toegankelijk maken van de gebouwen.

Naast de woningen zal er een zorgcentrum worden gerealiseerd met een BVO van 2000 - 2.250 m². Dit gezondheidscentrum wordt bestemd voor eerstelijnszorgdienstverlening zoals huisartsen, apotheek en fysiotherapeuten. Dit gezondheidscentrum zal hiermee het huidige aanwezige centrum vervangen. Daarnaast wordt er onderzocht welke overige mogelijkheden er zijn voor maatschappelijke voorzieningen.

Op de begane grond wordt beoogd de Woonkamer van Bosshardt te realiseren waar een ontmoetingsplek gecreëerd wordt voor bewoners van de wijk. Tevens wordt op de locatie onderzocht of het Leger des Heils diverse ruimten kan inrichten voor begeleid wonen.

3.2 Ruimtelijk

De ruimtelijke opgave bestaat uit het inpassen van de nieuwbouw in het Marco Polopark ter hoogte van de Marco Pololaan 111-117. Hiermee zal er een kwaliteitsverbetering worden doorgevoerd passend bij de ambitie voor Kanaleneiland-Zuid betreffende een inspirerende leefomgeving en gericht op ontmoeting in de wijk. De architectuur van de onderbouw is geïnspireerd op Arabische souq's of Zuid - Spaanse mercados. Die zijn gericht op toegankelijkheid en het ontmoeten van elkaar, hetgeen het uitgangspunt is van het voorzieningencluster.



Groenstructuur en verkeer

- De herkenbaarheid van de kamer binnen zowel het plantsoen als de structuur van de wijk is cruciaal;
- Belangrijkste opgave is het versterken en opwaarderen van de groenstructuur van- en rondom de kamer;
- De parkeeroplossing, inrichting van het maaiveld en de aansluitingen tussen gebouw en maaiveld staan in dienst van de versterking van het groene vlak. Dit betekent een (zo klein mogelijke) volledig ondergrondse parkeervoorziening;
- De kamer in het plantsoen (groenopgave en voorzieningen) moet als één eenheid ontworpen zijn;
- Als de voorzieningzone, de plint en de beleving op het maaiveld geweldig is, is een hoog en voor Kanaleneiland-zuid iconisch woongebouw op deze locatie denkbaar ter markering van de plek. Het aantal te kappen bomen wordt geminimaliseerd. Te kappen bomen worden volledig in het plangebied gecompenseerd;

Figuur 14:
Achterzijde huidige kerk
(rechts) speelplaats
(links)



- Het plangebied wordt zo groen en ecologisch mogelijk ingericht, volgens het principe 'groen, tenzij'. Paden en verblijfsruimtes liggen op een logische plek in het netwerk;
- De plint wordt gekenmerkt door maatschappelijke zorgfuncties, is maximaal drie bouwlagen hoog, en vormt een sterke ruimtelijke eenheid met het schoolgebouw in opbouw en massa;
- Maximale bouwhoogte van het woongebouw is 12 bouwlagen op de drielaagse plint. Maximale vloeroppervlakte is 750 m². De verschijningsvorm is sterk alzijdig;
- Een tweede duidelijke kleiner woongebouw is denkbaar van maximaal 6 bouwlagen op de drielaagse plint. Maximaal vloeroppervlakte is 600 m²;
- Het gebouw staat qua gebouwworm los van de stempels en wordt gekenmerkt door een bijzondere architectuur waardoor het gebouw een kwalitatieve toevoeging is voor zowel het plantsoen als de wijk;
- Zowel de woongebouwen als de plint hebben een alzijdige uitstraling, en zijn ontworpen in relatie met omliggend park: gebouw en park lopen in elkaar over.

Beeldkwaliteit

- Aanzuiginstallaties t.b.v. luchtverversing zijn niet zichtbaar in de dakrand en vanaf het openbaar gebied;
- Installaties mogen op het dak worden geplaatst, uit het zicht van de openbare ruimte, centraal en zo compact mogelijk geclusterd op het dakvlak;
- Technische installaties ten behoeve van de bebouwing zoals warmte, trafo's, glasvezelkasten etc. worden inpandig opgelost. Hier geldt het principe 'inpandig tenzij', om te voorkomen dat deze voorzieningen solitair in de buitenruimte komen te staan;
- Bedrijfsafval wordt inpandig verzameld. De opstelplaats van de rolcontainer wordt op de situatietekening aangegeven;
- Afval afkomstig van huishoudens wordt verzameld in ondergrondse containers.

Erfgoed

- De katholieke kerk heeft een betonnen gevel hergebruikt uit de gesloopte Christus Koningkerk, de gevel is kerkelijk erfgoed. De initiatiefnemer onderzoekt of er mogelijkheden zijn om deze 'glas in beton' en de 'wasbak' op een passende manier in de nieuwbouw te gebruiken.

3.3 Verkeer en parkeren

Om een groeiend Utrecht gezond en bereikbaar te houden, geven we voorrang aan schone manieren van vervoer die zo min mogelijk ruimte innemen. Lopen, fietsen en openbaar vervoer zijn gezonde en ruimte-efficiënte vervoerswijzen. We maken meer ruimte voor groen, spelen en verblijven door verkeers- en parkeerruimte anders in te richten. Zo zorgen we voor relatief minder (hinder van) verkeer en een betere bereikbaarheid.

Verkeer

- Het plan dient bij te dragen om zoveel mogelijk bewoners gebruik te laten maken van fiets, lopen of ander duurzame en gezonde mobiliteit. Er dient te worden voldaan aan de Mobiliteitsvisie 2040;
- Het (woon)gebied moet toegankelijk zijn voor nood- en hulpdiensten.

Parkeerplaatsen

- De parkeerbehoefte voor auto's en fietsen moet worden berekend aan de hand van de normen uit de nog vast te stellen Parkeervisie;
- Het plangebied valt binnen de invloedsferen van Merwedekanaalzone. Dit betekent dat er, voordat de eerste bewoners van Merwede in de nieuwe stadswijk wonen, op de Marco Pololaan betaald parkeren wordt ingevoerd;

- Er wordt bij berekening van de parkeerbehoefte uitgegaan van betaald parkeren B met de nieuwe normen en beleidsregels parkeernormen Auto 2021;
- Voor de parkeereis auto van een bouwontwikkeling geldt per gebied een maximumpercentage dat op eigen terrein mag worden aangelegd. Voor B1 gebieden is dat 75%. Door middel van diverse afwijkingsmogelijkheden kan hier naar toe gewerkt worden. Voorbeelden van afwijkingmogelijkheden zijn: dubbel gebruik van parkeerplekken, inzet deelauto's, inzet extra fietsparkeerplekken, parkeren op afstand. Hiervoor dient een mobiliteitsplan te worden gemaakt;
- Bewoners van de ontwikkeling krijgen, wanneer er betaald parkeren wordt ingevoerd, geen parkeervergunning op straat;
- Op het plein worden ruimtes gereserveerd (maximaal 9 plekken) voor invalide parkeerplaatsen, parkeren voor de huisartsen en voor het laden en lossen van de apotheek/gezondheidscentrum.

Fietsparkeren

- Fiets parkeren wordt op kavel opgelost;
- Er moet voldoende en makkelijke bereikbare stallingen zijn voor fietsers en brommers volgens de nota en/of bouwbesluit;
- Bij de bouw van fietsvoorzieningen wordt 5% ruimte gereserveerd voor grotere en zwaardere tweewielers die niet in een normaal rek passen en worden voorzieningen voor elektrische fietsen aangebracht. Scootmobiel maken geen onderdeel uit van die 5%;
- Bij de entree van de woningcomplexen wordt ruimte gereserveerd voor scootmobiel, Net als in de fietsenstalling;
- Een gezamenlijke berging voor woningen > 50 m² in appartementsgebouwen is toegestaan wanneer voldaan wordt aan 'woningen bouwbesluit en gelijkwaardige oplossing' genoemde randvoorwaarden, waardoor sprake is van een gelijkwaardige oplossing (bouwbesluit);

- Het plan dient bij te dragen om zoveel mogelijk bewoners gebruik te laten maken van fiets, lopen of ander duurzame mobiliteit. Er dient rekening gehouden te worden met scootmobielen: ruimte om deze te stallen en om op te laden;
- In de fietsenstalling/garage komen stallingsruimten. De fietsenstallingen zijn makkelijk bereikbaar;
- De bezoekersparkeerplaatsen bevinden zich in de openbare ruimte.

Ontsluiting

Ontsluiting bij voorkeur de Marco Pololaan, waarbij de rest van de wijk zo min mogelijk wordt belast.

3.4 Openbare ruimte

Het gezondheidscentrum en de appartementen worden aangelegd binnen het Marco Polopark. Hierbij zal de groenstructuur worden versterkt en opgewaardeerd van en rondom de 'kamer'. Binnen het directe plangebied wordt de openbare ruimte daar waar mogelijk groen ingericht. Ook is er ruimte gereserveerd voor de ondergrondse afvalinzameling (voor de huishoudens). De inrichting zal ontworpen worden volgens het Handboek openbare ruimte. Van belang is dat het geheel goed toegankelijk is voor volgens het VN verdrag Handicap.

3.5 Duurzaamheid

Utrecht wil een duurzame stad zijn. Duurzame ontwikkeling betekent dat de keuzes die nu gemaakt worden, ervoor zorgen dat Utrecht ook in de toekomst aantrekkelijk is voor haar bewoners en bedrijven. De vele aspecten van duurzaamheid dienen met een objectieve systematiek te worden gescoord en beoordeeld.

Energie

- Energieprestatie gebouw hoger dan BENG 1 waarbij het streven is om de energiebehoefte zo laag mogelijk te houden en streven EPC 0,0 of lager;
- De ontwikkelaar onderzoekt welke mogelijkheden er zijn om zoveel mogelijk het plan/gebied zelfvoorzienend te laten zijn in de warmte- en koudevraag van de bebouwing. Dit betekent dat er zo min mogelijk aanspraak wordt gedaan op externe bronnen zoals stadsverwarming;
- Bij het ontwerp wordt rekening gehouden dat de eindgebruiker comfort ervaart en geen hoge energielasten heeft;
- De daken worden gebruikt voor energieopwekking, waterberging of groen. Geen dak blijft onbenut;
- Bewoners krijgen online inzage in hun gedrag ten aanzien van hun energieverbruik. Zo leren ze zuinig om te gaan met de beschikbare energie;
- De piekbuffering onderzoeken, zowel voor elektriciteit als warmte;
- Uitgangspunt is dat de bebouwing jaarlijks evenveel hernieuwbare elektriciteit opwekt om te voorzien in de jaarlijkse energievraag. Dit is gebouwgebonden energievraag, gebruikersgebonden energievraag en openbare ruimte in het gebied. Als het niet mogelijk is om binnen het plangebied voldoende hernieuwbare elektriciteit op te wekken dan mag er buiten het gebied gezocht worden naar opweklocaties om alsnog te voldoen (volgens het Utrechts Energie Protocol).

Circulair bouwen en slopen

- Onderzoeken welke mogelijkheden er zijn voor circulariteit. Gezien de locatie zijn er mogelijkheden op het gebied van ingaande materialenstroom, aanpasbaarheid in de gebruiksfase en de herbruikbaarheid na de gebruiksfase;
- Gebouw materialen paspoort;
- De huidige bebouwing zal circulair worden gesloopt. Hierbij is het doel zoveel mogelijk direct her te gebruiken materialen en componenten te oogsten dan wel grondstoffen indirect her te gebruiken door deze terug te mijnen.

Voor de nieuwbouw worden de volgende principes onderzocht:

1. Op zo'n wijze bouwen dat na de levensduur zoveel mogelijk componenten en materialen geschikt zijn voor hergebruik of hoogwaardige recycling. Mede door gebruik te maken van een 'Gebouw materialen paspoort'.
2. Gebruik te maken van wat er al is (componenten en secundaire materialen);
3. Gebruik te maken van hernieuwbare (natuurlijke) materialen.
4. Bij gebruik van nieuwe bouwmaterialen te kiezen voor materialen met een lage milieu impact;
5. Zorgen dat het gebouw en alle componenten lang meegaan.

Met bovenstaande maatregelen draagt het plan bij aan een duurzame stad op het gebied van energie en circulariteit.

Klimaatadaptatie

- Toepassen van klimaat adaptieve maatregelen zoals meer groen, waterdoorlatende verharding en infiltratiegebieden;
- Uitgangspunt is dat minimaal 90% van de jaarlijkse neerslag wordt vastgehouden t.b.v. infiltratie op de plek waar het valt. Dat betekent in de praktijk vaak gemiddeld een bergingsopgave van 15 mm/ m2

verhard oppervlak. Daarnaast dient voorkomen te worden dat wateroverlast schade veroorzaakt, zoals instromend water in het gebouw, als maatgevende neerslag geldt hier 80 mm/neerslag in een uur. Voldoende vloerpeil hoogte is hierbij belangrijk;

- Om de waterhuishouding op orde te houden en wateroverlast te voorkomen, zijn volgens de Keur van Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden (HDSR) bij een verhardingstoename van meer dan 500 m2 maatregelen vereist (dit is de ondergrens voor watercompensatie binnen de bebouwde kom). Als maatregel is een compensatie aan oppervlaktewater nodig van 15% over de verhardingstoename of 45 mm waterberging gerekend over de oppervlaktetoename. De gemeente Utrecht heeft een hogere ambitie dan alleen compensatie bij een toename aan verharding. Het terrein zal volgens de gemeentelijke normen en maatstaven worden ontwikkeld, zoals in bovenstaande alinea's beschreven;
- Hemelwater en afvalwater moeten gescheiden worden aan de voorzijde van de woningen. Het hemelwater wordt bij voorkeur bovengronds afgevoerd en vanaf het maaiveld geïnfiltreerd of anderszins waarmee hetzelfde doel wordt bereikt. Daarnaast is er de ambitie om 45 mm neerslag op de gehele ontwikkellocatie te kunnen bergen of vertraagd afvoeren (48 uur);
- Daken niet onbenut laten. Voor daken waar men zicht op heeft, ligt de nadruk op groen. Voor daken waar men geen zicht op heeft, ligt de nadruk op waterberging en energieopwekking;
- Water zo lang mogelijk vasthouden (bergen) in de tuin;
- Met het ontwerp en inrichting van de tuin wordt er rekening gehouden met hittestress, klimaatadaptatie, flora en fauna.

Diervriendelijke bouwen

- Verkennen waar verblijf –en nestelmogelijkheden voor dieren ingebouwd kunnen worden, in samenhang met de omgeving.

Milieu

- Onderzoeken of er last is van windhinder;
- Aan de voorzijde zijn nu woningen die maar aan één zijde een (buiten)gevel hebben. In een zo vroeg mogelijk stadium nagaan of de geluidbelasting onder de voorkeurswaarde blijft. Dit geldt niet alleen voor wegverkeerslawaaï, maar ook voor het geluid van het speelplein.

3.6 Gezondheid

Om tot een gezonde en levendige locatie te komen aan de Marco Pololaan 111-117 wordt er tijdens de ontwikkeling van het plan aandacht gevraagd en rekening gehouden met verschillende aspecten van gezonde verstedelijking, te weten:

- Het gezondheidscentrum en het maatschappelijke programma worden vooropgezet bij de ontwikkeling. Als dagelijkse ontmoetings- en activiteiten faciliteit is er ruimte voor de woonkamer van Bosshardt op de begane grond gereserveerd;
- Voor ouderen zullen faciliteiten opgenomen worden waardoor thuishulp in het complex verankerd is. Dit kan geschieden door de vestiging van een thuishulp organisatie binnen het complex of eventueel een intramurale vestiging met zorgwoningen. De laatste optie is nog in onderzoek;
- Het uitgangspunt is 'groen, tenzij'. Daarbij kan het groen binnen het plangebied meerwaarde hebben voor het omliggende groen;
- Gezonde & duurzame mobiliteit wordt gestimuleerd en bewegen binnen het plangebied wordt aantrekkelijk gemaakt;
- Extra aandacht aan het groen op maaiveld, aansluiting met het park etc. versterken groenstructuur;

- Aandacht voor uitzicht vanuit de appartementen is in het plan aanwezig;
- Toegankelijkheid;
- Voorzieningen dichtbij voor meer behulpzame bewoners.

3.7 Afvalinzameling

De afvalinzameling moet nader worden afgestemd met de gemeente en afgestemd met de afvalinzameling in de omgeving. Uitgangspunt is ondergrondse inzameling die goed bereikbaar is voor zowel bewoners als de ophaaldiensten

De aanbiedplaats voor het bedrijfsafval is aangegeven op de tekeningen.

4. Onderbouwing

4.1 Beleidskader

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

Gezond stedelijk leven

Steeds meer mensen kiezen voor Utrecht. Het is een aantrekkelijke en centraal gelegen stad met een goed opgeleide bevolking, een rijk cultureel aanbod en veel groen en natuur. Een stad waar mensen zich thuis voelen, naar elkaar omkijken en waar je jezelf kunt zijn. We willen ruimte geven aan de groei van de stad én we willen onszelf blijven. Een stevige opdracht, maar ook een kans om een nog prettigere stad te worden.

Utrecht wil een stad zijn waarin gezondheid en leefbaarheid voorop staan. We investeren in een betere kwaliteit van leven voor iedereen. We willen minder verschillen in de stad tussen mensen en tussen wijken als het gaat om inkomen, gezondheid, opleiding en leefomgeving. We zetten daarom in op: meer betaalbare woningen, een prettige en veilige woon- en werkomgeving, werk voor iedereen, verbeterde bereikbaarheid, betaalbare duurzame oplossingen en zorg dichtbij voor mensen die dat nodig hebben. Om dit te bereiken is lef, ambitie en samenwerking nodig. Samen werken we aan een gezonde en prettige stad voor iedereen.

Ruimtelijke Strategie Utrecht 2040

Utrecht is een aantrekkelijke gemeente. We zien dat steeds meer mensen bij ons willen wonen en werken. De komende 20 jaar verwachten we 100.000 extra inwoners te verwelkomen. In de Ruimtelijke Strategie Utrecht 2040 (RSU2040) staan de keuzes voor de toekomst en hoe de weg daarnaartoe eruitziet. De ruimtelijke strategie is onderdeel van de koers van de omgevingsvisie.

Zo weet straks iedereen hoe Utrecht zich op stads- en wijkniveau ongeveer gaat ontwikkelen.

Dit willen we doen:

- We koesteren en versterken de kwaliteiten van Utrecht;
- We leggen veel meer groen en water aan, dat is onder andere nodig voor de leefbaarheid en de klimaatverandering;
- We ontwikkelen en bouwen vooral rond een aantal knooppunten in de stad;
- We gebruiken de ruimte die we hebben slim, door functies te mengen, te stapelen en waar mogelijk te combineren. Zo komen er voorzieningen op meerdere plekken in de stad;
- We kiezen voor 'Utrecht dichtbij': met ongeveer 10 minuten lopen of fietsen bent u bij uw dagelijkse bestemmingen. Daarom investeren we in wandel- en fietspaden, voorzieningen, werk en een nieuw OV-netwerk;
- We versterken de verbinding met het landschap in en rond de stad.
- Ten slotte willen we de stad zijn en blijven voor alle inwoners. Utrecht is altijd de stad gebleven waar mensen zich dichtbij elkaar voelden. Dat willen we zo houden.

Binnen de RSU2040 is de inclusieve stad en het onderdeel werk ook van belang. Utrecht is een stad waar iedereen een woning, onderwijs, een baan en voorzieningen kan krijgen en betalen. Waarin gebouwen en de openbare ruimte uitnodigen om elkaar te ontmoeten en contact met elkaar te hebben.

Het plan voorziet zowel maatschappelijke voorzieningen als voorzieningen gericht op arbeidsplekken. Tevens wordt de ruimte slim gebruikt door stapeling van functies en een ruimtelijk intensief programma. Hiermee wordt er een bijdrage geleverd aan de RSU2040.

Mobiliteitsvisie 2040

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

- slim bestemmen: We bouwen nieuwe woningen, bedrijven en voorzieningen bij bestaande en nieuwe knooppunten in het OV-netwerk. Hierdoor hoeven mensen minder (ver) te reizen;
- anders reizen: Samen met werkgevers, onderwijsinstellingen en publiekstrekken in de stad stimuleren we inwoners en bezoekers om waar mogelijk niet, op een ander tijdstip of anders te reizen (met een duurzaam vervoermiddel of via een andere route);
- netwerken op orde: Om de groei van de mobiliteit op te vangen met lopen, fietsen en openbaar vervoer worden deze netwerken verbeterd en uitgebreid. Zo maken we fietsen, openbaar vervoer en deelmobiliteit aantrekkelijker;
- slim parkeren: Er komt meer ruimte voor groen, voetgangers en speelplekken en minder overlast door verkeer en parkeren. Dit wordt mogelijk door parkeerregulering, minder parkeerplekken op straat, meer parkeren op afstand en meer fietsstallingen voor verschillende soorten fietsen;
- slim sturen: Door de weg slim in te richten en dynamisch verkeersmanagement, zoals slimme verkeerslichten, kunnen we het verkeer sturen. We creëren hierdoor meer ruimte en kunnen zo lopen, fietsen en OV en het gebruik van de gewenste routes stimuleren.

Woonvisie

In de Woonvisie – Utrecht beter in Balans (2019) streeft de gemeente naar goede betaalbare duurzame woningen in gemengde wijken. Wijken waarin gemeenschappen kunnen ontstaan voor mensen om prettig en gezond (samen) te leven en er plek is voor alle (inkomens) groepen, ook kwetsbare Utrechters: van jong tot oud, voor een gezin of alleenstaande, van laagbetaalde werknemers, statushouders, studenten en zzp'ers tot leraren, bouwvakkers, verpleegkundigen en beginnende ondernemers.

Voor iedereen is er ruimte in Utrecht om te wonen. Daarom werken we aan kwalitatief goede en betaalbare woningen voor alle Utrechters in onze stad. Voor de korte termijn zijn vijf speerpunten en bijbehorende activiteiten benoemd:

- Versnellen en (langdurig) verhogen bouwproductie: We benutten de groei van de stad om onze partners te stimuleren de bouwproductie hoog te houden om aan te sluiten op de gezamenlijke ambities. Daarmee werken we naar de streefpercentages voor de lange termijn;
- Meer gemengde wijken: De Utrechtse wijken krijgen meer een mix van woonsegmenten waar sociale huur tot duurdere koopwoningen zijn te vinden;
- Doorstroming; Gemengde projecten, verhuisketens en toename van kwalitatief goede woningen in de middencategorie zorgen voor een betere doorstroming. Een (t)huis voor iedereen: We streven naar een passend woningaanbod binnen een redelijke termijn voor alle (toekomstige) inwoners van Utrecht, ook voor de mensen die daar (tijdelijk) zelf niet in kunnen voorzien;
- Duurzaamheid en toekomstbestendigheid: We bouwen aan een duurzamere woningvoorraad en richten ons op thema's als energieneutraliteit en terugdringing gasaansluitingen;

- De woningen die gerealiseerd worden in het middenhuur segment dienen te voldoen aan de uitgangspunten en eisen die gesteld zijn in het Geactualiseerde Actieplan Middenhuur.

Voorwaarden voor middenhuur volgens het Actieplan middenhuur

- Voor de middenhuur gelden de voorwaarden uit het Actieplan Middenhuur en de Woonvisie - Utrecht beter in Balans (2019). Als bovengrens van het middenhuursegment wordt een kale huur van maximaal €1.004,16 gehanteerd (prijsspeil 1-1-2021), jaarlijks te indexeren conform het Actieplan Middenhuur;
- Om doorstroming van sociale huur naar middenhuur en toewijzing aan middeninkomens te bevorderen gelden de voorrangsregels van par. 2.4a van de Huisvestingsverordening en de afspraken daarover in het Stadsakkoord Wonen (par. 5.1).

Duurzame energie

In een stad met een groeiend aantal inwoners, bezoekers en bedrijven groeit ook de vraag naar energie. Om de CO₂-uitstoot te verlagen en uitputting van fossiele brandstoffen voor te zijn, werken we aan slimme besparingen, het opwekken van meer duurzame energie en nemen we geleidelijk afscheid van aardgas. We maken steeds meer gebruik van zonne- en windenergie, aardwarmte en restwarmte van de industrie.

We zijn regionaal en landelijk in gesprek om deze overstap zo haalbaar en betaalbaar mogelijk te maken voor Utrecht en haar inwoners. De energietransitie is van iedereen en kunnen we alleen samen maken. Het is geen gemakkelijke opgave.

Zo zijn er in Utrecht circa 20.000 woningen en 6.000 andere gebouwen aangesloten op aardgas. Uiterlijk in 2050 moeten alle woningen en bedrijven aardgasvrij zijn. Een hele klus. Dát alle wijken aardgasvrij worden is zeker, maar we weten nog niet precies hoe we dat gaan doen.

We moeten een goede andere manier vinden voor het verwarmen van gebouwen. Hier zoeken we samen naar met (huis)eigenaren, woningcorporaties en hun huurders, bedrijven, scholen, organisaties in de wijk, netwerkbeheerders en warmtebedrijven.

Omgevingsvisie Kanaleneiland en Transwijk (in ontwikkeling)

Momenteel werkt de gemeente Utrecht aan de Omgevingsvisie Kanaleneiland en Transwijk (KET). De bestaande visies van de wijken Transwijk (Ruimtelijke visie Transwijk 2009), Kanaleneiland Noord (2009) en Kanaleneiland Zuid (2010) zijn verouderd.

Primaire doel voor de Omgevingsvisie is het vergroten van de leefbaarheid in de wijk. Dit kan op verschillende manieren gebeuren, bijvoorbeeld door het introduceren van nieuwe doelgroepen (menging door verdichting), versterken van voorzieningen (introduceren nieuwe doelgroepen), verbeteren verkeersveiligheid (aanpassen wijkstructuur) en het beter benutten van het groen. Ook is er een sterke vraag naar seniorenwoningen.

De ontwikkeling van de twee woontorens en de diverse voorzieningen, draagt bij aan de doelen van de Omgevingsvisie. De ontwikkeling van de Marco Pololaan zorgt voor een kwaliteitsimpuls, een duurzame uitstraling en een herkenningspunt als het park van de wijk. Daarmee krijgt het Marco Polopark een herkenbare identiteit. De vernieuwing betekent:

- Menging en verdichting: er is een gevarieerd woonprogramma met daarin sociale huur, middeldure en vrije sector huur;
- Toegankelijkheid: de nieuwe woongebouwen worden beter toegankelijk door het integreren van een lift en rolstoelvriendelijke woningen (levensloopbestendig). In alle huursegmenten is een deel van de woningen bestemd voor ouderen, in het sociale segment zelf alle woningen;

- Meer sociale veiligheid door woningen, entrees en gezamenlijke fietsenstallingen in de plint op te nemen;
- Het programma sluit aan bij de Woonvisie Utrecht en de beweeg-richtingen van de verschillende segmenten. Het programma voegt middenhuur en dure huur toe maar bevat ook sociale huur om het aandeel daarvan in de wijk op peil te houden.

Welstandsnota Utrecht

De Welstandsnota Utrecht heeft tot doel het bieden van meer samenhang in het beleid dat zich richt op het uiterlijk van de stad. Ook biedt het een inhoudelijk, objectief kader waarmee de rechtszekerheid voor de initiatiefnemer wordt gediend en worden efficiënte en transparante procedures voor de welstandszorg vastgelegd. In de Welstandsnota Utrecht (deelgebied Zuidwest: Kanaleneiland en Transwijk) wordt onderscheid gemaakt in vier beleidsniveaus: open, respect, behoud en stimulans.

Het plangebied is op de analysekaart aangeduid als 'respect'. Hiervoor geldt dat essentiële eigenschappen van de bebouwings- en omgevingskarakteristiek worden gerespecteerd. In de analysekaart wordt het Marco Polopark aangegeven als groengebied.

4.2 Functies

Bij het bepalen van het programma is gekeken naar de volgende aspecten.

- Op dit moment staan er twee gebouwen op het terrein: de voormalige kerk en het huidige gezondheidscentrum. Een juiste vorm van differentiatie waarbij een mix ontstaat tussen zelfstandige sociale woningen voor senioren, middenhuur en vrijesector;
- De invulling van een gezondheidscentrum en maatschappelijke functies, waaronder de herhuisvesting van de ontmoetingsruimte Buurtwoonkamer van Bosshardt.
- Het gezondheidscentrum wordt bestemd voor eerstelijnszorg-dienstverlening (huisartsen, apotheek en fysiotherapeut etc.) ter vervanging van het bestaande gezondheidscentrum.

De Programmatische uitgangspunten (Pup) heeft het volgende programma aan: circa 230 appartementen, waarvan 16% sociale huur, 39% middenhuur en 45% vrije sector huur. Hiermee wordt een divers aanbod gerealiseerd. Daarnaast komt er een gezondheidscentrum van circa 2.250 m2 bvo.

De initiatiefnemer is in gesprek met zorgverleners om ca. 22% sociale huur (ca. 53 stuks) bestaande uit een mix van ca. 40 Zorgwoningen/-eenheden van 25-30 m2 en ca. 13 stuks sociale huurwoningen voor senioren van ca. 50 m2 te realiseren. Er ontstaat dan het volgende programma:

- Ca 241 woningen (en/of wooneenheden);
- waarvan 33% middenhuur appartementen (Actieplan Middenhuur);
- Maximaal 45% vrije sector huur;
 - Van de Midden- en vrije sector huur zal 25% bestemd zijn voor senioren;

- 22% sociale huur bestaande uit een mix Zorgwoningen /-eenheden en sociale huurwoningen voor senioren;
- Ca. 2.000 m2 BVO Gezondheidscentrum.

Vanuit de woonvisie 'Utrecht beter in balans' is de gewenste ontwikkeling betreffende woningen vastgelegd. In Zuidwest is er een wens voor toename in onder andere de categorie middenhuur. De voorgenomen planontwikkelingen sluiten hier goed bij aan. Bij de beoogde ontwikkeling wordt 33% van de woningen gebouwd in de sector midden huur. Het aandeel sociale huur dient in Zuidwest procentueel min of meer gelijk te blijven. Het programma bevat ook sociale huur om het aandeel daarvan in de wijk op peil te houden.

4.3 Ruimtelijk

De planlocatie ligt aan de Marco Pololaan in de wijk Kanaleneiland-Zuid in Utrecht. De wijk kent een sterk ruimtelijk systeem: de wijk is als één geheel ontworpen na de Tweede Wereldoorlog met de moderne tuinstad als gedachte. Dit ruimtelijk systeem bestaat onder andere uit stempels (repetitief ensemble van bebouwing), en een sterk hoogbouwprincipe.

Dit hoogbouwprincipe bestaat uit torens (70+m hoog) op knopen van stedelijke schaal (24 Oktoberplein, 5 Meiplein, Europaplein) en bebouwing in de vorm van schijven van 32 m hoog aan de Beneluxlaan en het Amsterdam-Rijnkanaal. Met de bouw van twee nieuwe woontorens zal er worden bijgedragen aan dit hoogbouw principe binnen de wijk.

Kanaleneiland als één systeem

Kanaleneiland is een typisch voorbeeld van Nederlandse naoorlogse modernistische stadsuitbreiding: een zelfstandige woonwijk ontworpen als één geheel met eigen kern en voorzieningen, aan de rand van de toenmalige stad (anno jaren 1950). De wijk is volgens een grid-structuur opgebouwd met orthogonale hoofdassen en secundaire straten parallel aan en haaks op het Amsterdam-Rijnkanaal, waarbinnen de bebouwing in wooneenheden volgens een repetitief patroon is gerealiseerd. Stempels van vrijstaande woongebouwen en huizenrijen met elk verschillende woningtypes rondom een groene binnenruimte. Accenten van hoogbouw markeren de hoofdassen en het winkelcentrum in het hart van de wijk.

Figuur 15: Kanaleneiland



Figuur 16:
Overzicht indeling Marco
Polopark

Een opvallend verschil tussen de opbouw van Kanaleneiland en andere uitbreidingen uit de naoorlogse periode is het ontbreken van gemeenschappelijk groengebied binnen de stempels. De grond tussen de hoge bouwblokken is net als bij de laagbouw uitgegeven als privé-tuinen. Qua oriëntatie zijn alle bouwblokken met de voorzijde naar de openbare straat gericht.

Vanaf het Amsterdam-Rijnkanaal loopt een groenstructuur met waterlint via het Marco Poloplantsoen en het park Transwijk naar sportpark Welgelegen en de Weg der Verenigde Naties die aan de noordzijde de wijk begrenst. Het Amsterdam-Rijnkanaal en Park Transwijk vormen zeer belangrijke groen- en waterstructuren op stedelijk niveau, maar zijn slecht ontsloten in het recreatieve netwerk. De verkeersstructuur met brede wegen draagt hier niet aan bij en zorgt voor barrières voor het langzaam verkeer. Sinds het begin van deze eeuw is de wijk berucht om de leefbaarheidsproblematiek, die aanleiding heeft gegeven tot een transformatieprogramma.

Verbetering van bereikbaarheid en leefbaarheid van de aanwezige kwaliteiten en een sociaal veiligere leefomgeving zijn speerpunten voor de transformatie van Kanaleneiland waarbij diversiteit in woon-aanbod (door gerichte sloop en nieuwbouw) een belangrijke impuls aan deze opgaven kan geven.

Marco Poloplantsoen

Het Marco Poloplantsoen is de centrale groene ruimte van Kanaleneiland-Zuid met, zoals genoemd, belangrijke verbindingen met overige groengebieden in de wijk. Kenmerkend voor dit plantsoen is de structuur bestaande uit kamers met daarin buurtfuncties en omzoomd door heestervakken en een rij bomen. Deze kamerstructuur dient behouden te blijven en waar mogelijk versterkt te worden, ook qua beleefbaarheid van het groen en door het faciliteren van interactie tussen de bebouwing en het plantsoen (zichtlijnen, entrees).



Planvoornemen gezondheidscentrum met twee woontorens

Het plangebied vormt één van de kamers binnen het Marco Poloplantsoen en dient dus ook als één samenhangend ensemble ontworpen te worden. In lijn met de hoogte-accenten binnen geheel Kanaleneiland wordt de woontoren op de as van de Marco Pololaan gerealiseerd met een hoogte van 15 bouwlagen. Behalve de as wordt daarmee ook het aanwezige groen geaccentueerd. Het naastgelegen volume wordt opgetrokken tot een hoogte van 9 bouwlagen omdat deze de secundaire oost-west as begeleidt. De plint van de woontoren bestaat uit 3 bouwlagen met een hoogte van 10 meter waarin sociale zelfstandige zorgwoningen/-eenheden gerealiseerd worden.

Figuur 17:
Impressie planvoornemen gelegen naast de Da Costa school



Hierdoor ontstaat de gewenste relatie op maaiveld met het omliggende groen, terwijl de bovenbouw onderdeel wordt van de accentuering van de Marco Pololaan en de secundaire oost-west as. In een ondergrondse kelder dienen voldoende parkeervoorzieningen gerealiseerd te worden zodat de wijk niet extra belast wordt met parkeerdruk en het groene karakter van het plantsoen geborgd blijft. In lijn met de transformatieopgave voor geheel Kanaleneiland dient het programma te bestaan uit verschillende woningtypologieën binnen de segmenten sociaal, middenhuur en vrije sector met name bedoeld voor ouderen, starters en doorstromers.

4.4 Verkeer en parkeren

In de mobiliteitsvisie 2040 is opgenomen dat lopen, fietsen en reizen met openbaar vervoer de meest ruimte-efficiënte vormen van mobiliteit zijn en daarom wordt heel veel aandacht besteed aan die vervoerwijzen. Daarnaast zijn lopen en fietsen gezonde vormen van mobiliteit. Dit benadrukt het belang van lopen en fietsen nog meer. De voetganger komt op de eerste plek, op de tweede plek komen fietsers. De belangrijkste keuze in het mobiliteitsplan van de gemeente Utrecht is dat er meer ruimte komt voor voetgangers en fietsers.

Fietsparkeren

Fiets parkeren wordt op kavel opgelost. Er moet voldoende en makkelijke bereikbare stallingen zijn voor fietsers en brommers volgens de nota en/of bouwbesluit. Zowel op maaiveld niveau voor bezoekers als in de kelder voor de bewoners worden fietsenstallingen gerealiseerd. Voor de fiets geldt, behalve de parkeernorm en beleidsregels fietsparkeren volgens het nieuwe parkeerbeleid, ook de mogelijkheid om een gezamenlijke berging voor woningen groter dan 50 m² in appartementsgebouwen te bouwen. Hierbij moet voldaan worden aan een gelijkwaardige oplossing (bouwbesluit). Ook voor het parkeren van scootmobiel moet voldoende ruimte zijn.

Fietsparkeren voor bewoners vindt inpandig plaats en is makkelijk te bereiken. Hierdoor wordt het gebruik van de fiets gestimuleerd. Voor de fietsparkeerbehoefte van bezoekers wordt er onderzocht of dit samen kan met de fietsparkeerbehoefte van de school.

Auto parkeren

De nieuwbouw moet voldoen aan de nog vast te stellen Parkeervisie. De Marco Pololaan valt onder de categorie Gebied B.

De parkeerbehoefte, bewoners en bezoekers, van deze ontwikkeling wordt op eigen terrein opgelost in een parkeerbak onder de woningen.

Om aan 75% van de maximale parkeereis te voldoen wordt er gebruik gemaakt van dubbel gebruik. De parkeerbak is toegankelijk en bereikbaar voor bewoners en bezoekers van de ontwikkeling. In een later stadium wordt er nog gekeken of er nog een optimalisatie kan plaats vinden door de inzet van deelauto's.

Er worden invaliden algemeen parkeerplekken en parkeerplekken voor de huisartsen gerealiseerd op het plein (met een maximum van 9 parkeerplekken welke worden meegenomen in het inrichtingsplan), zodat de ontwikkeling, met name voor het gezondheidscentrum, goed toegankelijk zijn.

Toegankelijkheid

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.

4.5 Openbare ruimte

Het plangebied ligt naast de stedelijke groenstructuur omringd door ecologische verbindingen. Een verbinding loopt in oost westelijke richting tussen Park Transwijk en het Amsterdam-Rijnkanaal. De andere verbinding loopt in noord zuidelijke richting langs de Beneluxlaan. Bij herinrichting wordt gezocht naar mogelijkheden om het groen aan de groenstructuur en openbare ruimte te verbeteren en te versterken.

Bij de uitwerking van het planvoornemen zal er rekening worden gehouden met en aandacht besteed aan een groene invulling in de omgeving. Samen met de naastgelegen school wordt er onderzocht of er bij de inrichting van het plein gezamenlijk opgetrokken kan worden.

Figuur 18:
Achterzijde huidige
speelplaats van de
school en de kerk gezien
vanuit Zuiden



4.6 Gezonde verstedelijking

In Utrecht werken we aan Gezond Stedelijk Leven voor Iedereen. We doen dit onder andere door mensen te laten wonen en werken in een gezonde leefomgeving. In de nota Volksgezondheid: Gezondheid voor Iedereen is gezonde leefomgeving opgenomen als één van de 7 speerpunten. Een gezonde leefomgeving bestaat uit drie onderdelen:

- De druk op de gezondheid moet zo laag mogelijk zijn, ook wel gezondheidsbescherming genoemd;
- Gezond leven wordt gemakkelijk gemaakt, ook wel gezondheidsbevordering genoemd;
- Prettig voelen in de leefomgeving.

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

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

Dit plan draagt bij aan een gezond binnenklimaat en de overige speerpunten van een gezonde leefomgeving door:

- Bij het ontwerp en indeling van de woning wordt rekening gehouden met de negatieve effecten van het geluid van de omliggende wegen;
- Het stimuleren van gezonde & duurzame mobiliteit;
- Ontmoeting in het gebouw tussen bewoners onderling en bezoekers mogelijk te maken;
- Door zoveel mogelijk te vergroenen in, om en op het gebouw;
- O.a. volgens het 'groen, tenzij principe' voor de infrastructuur en daken;
- Meer kwetsbare groepen, uit de wijk de mogelijkheid bieden op een gezonde plek in een gezonde woning te wonen dichtbij gezondheidsvoorzieningen.

Geluid – verkeer en spoor

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

De kaderstelling wordt naast de Nota Gezondheid voor Iedereen gevormd door de Wet geluidhinder; de Wet ruimtelijke ordening en de Geluidnota Utrecht en na 1-7-2022 door de Omgevingswet.

Omdat deze planvorming vermoedelijk voorzien is om voor die tijd planologisch te worden vastgelegd wordt deze laatste nu buiten beschouwing gelaten. Verder moet in het kader van een goede ruimtelijke ordening mede op grond van de geluidnota onderzocht worden wat het effect van de planvorming (o.a. verkeersaantrekkende werking) op zijn omgeving is. Als dit effect significant is moeten er mitigerende maatregelen worden afgewogen.

Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet milieubeheer gewijzigd. Aan hoofdstuk 5 is een titel toegevoegd: titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen. Deze wet vervangt het Besluit luchtkwaliteit 2005. Het doel van de wet is het beschermen van mens en milieu tegen de negatieve effecten van luchtverontreiniging. Daartoe zijn in de wet grenswaarden voor onder meer stikstofdioxide (NO_2) en zwevende deeltjes (PM_{10} en $\text{PM}_{2,5}$) opgenomen. Dit zijn in ons land de meest kritische luchtverontreinigende componenten met de hoogste kans op overschrijdingen van de grenswaarden. De normen zijn op basis van gezondheidskundige aspecten bepaald, maar ook onder de norm kunnen gezondheidseffecten optreden, zij het vooral bij mensen die er gevoelig voor zijn, zoals kinderen en ouderen. Bij concentraties onder de $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$ neemt de kans op effecten wel geleidelijk af, al is voor fijnstof geen gezondheidskundige grenswaarde vast te stellen. In 2015 heeft de gemeente Utrecht een motie aangenomen waarin de gemeente zich als doel stelt om in de toekomst (2030) naast de wettelijke grenswaarden ook te voldoen aan de WHO advieswaarden uit 2005 voor fijn stof. Deze advieswaarden (WHO 2005) zijn strenger dan de wettelijke grenswaarden voor PM_{10} ($20 \mu\text{g}/\text{m}^3$) en voor $\text{PM}_{2,5}$ ($10 \mu\text{g}/\text{m}^3$). Deze motie is uitgewerkt in het Raadsbesluit “Utrecht kiest voor gezonde lucht - luchtkwaliteitsbeleid en uitvoeringsprogramma” d.d. december 2021, waarin is vastgelegd om toe te werken naar de WHO-2005 advieswaarden, die expliciet zijn benoemd in de samenvatting bij het Raadsbesluit.

Op 22 september 2021 heeft de WHO overigens nieuwe advieswaarden voor fijnstof en stikstofdioxide opgesteld, die (beduidend) lager liggen dan de WHO-advieswaarden uit 2005.

4.7 Energie en duurzaamheid

Utrecht wil een duurzame stad zijn. Duurzame ontwikkeling betekent dat de keuzes die nu gemaakt worden, ervoor zorgen dat Utrecht ook in de toekomst aantrekkelijk is voor haar bewoners en bedrijven. Dit uit zich bij nieuwbouwprojecten in meerdere aspecten zoals energiebesparing, gezonde leefomgeving, klimaatadaptatie, circulair bouwen en diervriendelijk bouwen.

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”. Utrecht wil zo snel mogelijk klimaatneutraal worden. Mede door ruimtelijke ontwikkelingen wordt deze ambitie ingevuld. De randvoorwaarden voor energie zijn gasloos bouwen en energiezuinigheid. De randvoorwaarden zijn vastgelegd in het Utrechtse Energie Protocol.

Warmte- koude vraag

In de warmtevisie zijn de eerste beleidsregels vastgelegd (Visie warmtevoorziening Utrecht). 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 alleen het 1e watervoerend pakket tot 50 meter diepte gebruikt kan worden.

Energie

Het gebouw wordt op een zodanige wijze gebouwd dat de energievraag zoveel mogelijk wordt beperkt. Ambitie van de gemeente voor nieuwbouwwoningen: een energiebehoefte van maximaal 25kWh/m² per jaar (BENG 1) en CO₂-neutraal (motie 2017/61: Utrecht bouwt BENG). Er wordt onderzocht wat de haalbaarheid hiervan is.

Daarnaast onderzoekt de initiatiefnemer welke mogelijkheden er zijn om zoveel mogelijk binnen het plan/gebied zelfvoorzienend te zijn in de warmte- en koudevraag van de bebouwing. Dit betekent dat er zo min mogelijk aanspraak wordt gemaakt op externe bronnen zoals stadsverwarming. De benodigde energie voor de gebouwde omgeving wordt waar mogelijk duurzaam op de eigen locatie opgewekt. Wanneer het mogelijk is worden warmte of koude overschotten 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. Bewoners krijgen online inzage in hun gedrag ten aanzien van hun energieverbruik. Zo leren ze zuinig om te gaan met de beschikbare energie.

Het dakoppervlak van de torens benutten voor toepassing van PV-panelen, waarvan de energie direct gelijktijdig gebruikt kan worden door thermische of elektrische opslag. Wel is het dakoppervlak beperkt en wordt een deel van de zichtbare daken groen ingevuld om de woon- en leef kwaliteit te vergroten. Wel moet worden ingezet op maximale invulling van PV.

De initiatiefnemer onderzoekt de haalbaarheid van het toerusten van de woningen met lage temperatuur verwarming (visie op de warmtevoorziening in Utrecht, juli 2017, de piekbuffering onderzoeken (zowel voor elektriciteit als warmte) en of er mogelijkheden zijn voor een WKO.

Bij toepassen van luchtwarmtepompen mag dit niet leiden tot hinder vanwege een overschrijding van aanvaardbare geluidsniveaus.

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.

Water en klimaatadaptatie

Als doel is gesteld om het terrein duurzaam in te richten. Dit betekent dat ook wat betreft water een klimaatbestendige inrichting van het terrein nodig is. Dit houdt in dat waar mogelijk water geïnfiltreerd moet worden op locatie en pas in tweede instantie mag worden afgevoerd. Het dak van de plint wordt uitgevoerd met begroeiing t.b.v. waterbuffering en beschaduwning. De omgeving moet zo min mogelijk worden belast door de versnelde afvoer van nieuwe ontwikkellocaties, om zo het hele peilgebied klimaat-robuuster te maken. Klimaat-robuust betekent ook minder hittestress, door meer lokale verdamping. Dit gaat goed samen met infiltratie en waterberging op locatie.

Het doel is om 45 mm gerekend over het verharde oppervlak zoals daken en bestrating te kunnen bergen en ter plaatse te infiltreren. Uitgangspunt is dat 90% van de jaarlijkse neerslag wordt vastgehouden t.b.v. infiltratie op de plek waar het valt. Dat betekent een bergingsopgave van 15 mm/m² verhard oppervlak. Daarnaast moet voorkomen worden dat wateroverlast schade veroorzaakt, zoals instromend water in het gebouw. Als maatgevende neerslag geldt hier 80 mm/neerslag in een uur. Voldoende vloerpeil hoogte is hierbij belangrijk. Om te bepalen op welke manier geïnfiltreerd kan worden, is onderzoek ter plaatse noodzakelijk. Grondwaterstand en bodemgesteldheid stellen randvoorwaarden aan de infiltratiemogelijkheden.

Diervriendelijk bouwen

Bij herinrichting wordt gezocht naar mogelijkheden om het groen aan de groenstructuur te verbeteren en te versterken. Dat kan door diervriendelijke maatregelen te treffen. We zien hier kansen voor de gierzwaluw, huismus en vleermuis.

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

Groen

Het plangebied ligt niet aan de Stedelijke groenstructuur of een ander aangewezen gebied conform de Actualisatie groenstructuurplan Utrecht 2017-2030.

Het groenstructuurplan 2017-2030 heeft de volgende opgaven: stad en land verbinden, meer kwaliteit en meer groen in de stad en meer groen om de stad, groen en blauw voor 'gezonde verstedelijking' en 'klimaatadaptatie'. Aangezien het plan in de nabijheid van het park ligt, is er wel voldoende aandacht voor het principe 'groen, tenzij'.

Circulair bouwen en slopen

Circulair bouwen en slopen is de norm. Het doel hiervan is koppelen van de afvalstromen in de bouw aan de bouwstromen, zodat er zo min mogelijk afval ontstaat en schaarse grondstoffen binnen de gebruikscyclus blijven. Bij het ontwerp van de plannen wordt onderzocht hoe hier in rekening mee kan worden gehouden.

Figuur 19:
Laan tussen huidige
openbare speelplaats en
achterzijde kerk
(achterzijde plangebied)



5. Onderzoek en haalbaarheid

5.1 Geluid

Aangezien woningen geluidgevoelig zijn, dient overeenkomstig de Wet geluidhinder (Wgh) beoordeeld te worden of aan wet- en regelgeving wordt voldaan en sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Dit houdt in dat ter plaatse van de nieuwe woningen een aangenaam woon- en leefklimaat gewaarborgd dient te zijn.

De regels en normen van de Wet geluidhinder zijn in de volgende gevallen van toepassing bij het vaststellen van een bestemmingsplan:

- Bestemmen van gronden voor nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen;
- Bestemmen van gronden voor aanleg van nieuwe (gezoneerde) wegen (niet bij woonerven of wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/u geldt);
- Reconstructie van wegen;
- Gezoneerde industrieterreinen.

Planvoornemen

De Marco Pololaan is een weg met een maximumsnelheid van 30 km/u en valt daarmee buitend de systematiek van de Wet geluidhinder. Het plangebied ligt wel binnen de geluidszones van de Afrikalaan, Columbuslaan en de Beneluxlaan. Conform de wet geluidhinder dient voor deze wegen een onderzoek betreffende wegverkeerslawaai te worden uitgevoerd. Vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening wordt overigens ook het geluid van de 30 km/u wegen onderzocht en afgewogen.

Naast het onderzoek wegverkeerslawaai, zal ook de eventuele geluidshinder uit de directe omgeving meegenomen worden. Hiervoor wordt er onder andere gekeken naar de richtafstanden uit de 'VNG-brochure bedrijven en milieuzonering 2009'.

Hierbij wordt er ook gekeken naar bijvoorbeeld de sport- en speelplaatsen en de bevoorrading van de gebouwen.

Indien uit de onderzoeken blijkt dat er sprake is van een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde dan moeten geluidbeperkende maatregelen worden beschouwd. De volgende maatregelen kunnen getroffen worden:

- Bronmaatregelen (bijv. verlagen van de verkeersintensiteit, ander asfalt);
- Overdrachtsmaatregelen (bijv. scherm, balkons);
- Maatregelen bij de ontvanger (bijv. isolatie).

Bij de keuze van akoestische maatregelen hebben bronmaatregelen de voorkeur. Als die maatregelen niet haalbaar zijn wordt er gekeken naar overdrachtsmaatregelen en maatregelen bij de ontvanger.

Figuur 20:
Marco Pololaan

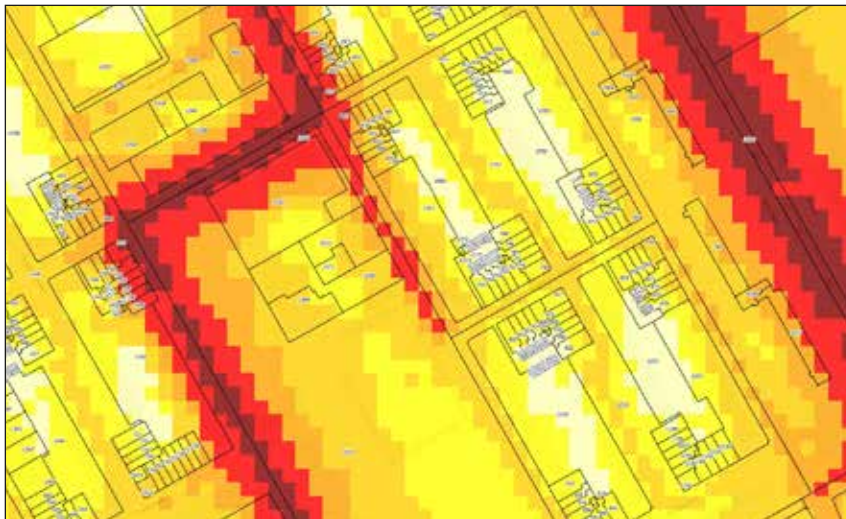


Meestal wordt het een combinatie van maatregelen om een zo goed mogelijk woon- en leefklimaat te realiseren voor de toekomstige bewoners.

Als na toepassing/afweging van maatregelen nog steeds een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde overblijft, dan kan hiervoor een ontheffing worden verleend (tot aan de wettelijke maximale ontheffingswaarde); dat wordt een 'hogere waarde' genoemd en hiervoor is een aparte procedure benodigd. Aan deze ontheffing worden randvoorwaarden verbonden zoals de eis dat elke woning een geluidsluwe gevel heeft waar wel aan de voorkeursgrenswaarde wordt voldaan.

Gelet op onderstaand figuur blijkt dat de verwachting is dat de geluidsbelasting op de gevels niet dermate hoog zijn, dat dit tot een onoplosbare situatie leidt vanuit het wegverkeer.

Figuur 21:
Uitsnede Geluidsbelasting
Wegen 2019 RIVM



Uit de eerste berekening op basis van voorlopige cijfers, blijkt dat het hele project binnen de maximale grenswaarden voor het wegverkeer blijft. Het scheepvaartverkeer kan vanwege de ruime afstand buiten beschouwing blijven. Daarnaast is de directe omgeving enkel recreatief, waardoor er vanuit bedrijvigheid het schoolplein het enige aspect is welke extra aandacht verdient. Uit de quickscan blijkt dat hier een overschrijding te verwachten is, waardoor er onderzoek noodzakelijk is.

Als het ontwerp in de VO-fase is, wordt het akoestisch onderzoek uitgevoerd, waarbij ook het meest actuele verkeersmodel gebruikt wordt. Aangetoond moet worden of het plan daarmee voldoet aan de gestelde eisen en of er aanpassingen nodig zijn. Hierin is ook onderzoek naar het geluid afkomstig van het schoolplein meegenomen. De inschatting is dat eventuele aanpassingen ten gevolge van geluidsoverlast, technisch in of aan het gebouw goed op te lossen zijn, en geen belemmering voor het plan als geheel vormen.

Uit de quickscan naar het geluid van de schoolplein blijkt dat de gestelde normen van de gemeente worden overschreden. Bron -en overdrachtmaatregelen zijn hier niet effectief. Maatregelen in een deel van de noordgevel van het gezondheidscentrum en in de noordgevel van de hoogbouw kunnen ervoor zorgen dat de overschrijdingen aan de buitenzijde van de gevel geen overschrijdingen veroorzaken bij het binnenniveau in het gezondheidscentrum en in de appartementen.

In de volgende fase moet de motivatie, waarom er in deze situatie toch nog wordt voldaan aan een goede ruimtelijk ordening, verder uitgewerkt worden.

5.2 Luchtkwaliteit

De Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen) ofwel de 'Wet luchtkwaliteit' dient om mensen te beschermen tegen luchtverontreiniging. In de wet staan onder andere grenswaarden voor vervuilende stoffen in de buitenlucht (o.a. fijn stof en stikstofdioxide). De wet stelt bij een (dreigende) grenswaardenoverschrijding aanvullende eisen en beperkingen voor ruimtelijke projecten die 'in betekenende mate' (IBM) leiden tot verslechtering van de luchtkwaliteit. Daarnaast vindt uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening een afweging plaats of het aanvaardbaar is het project op deze plaats te realiseren. Hierbij speelt de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol, ook als het project 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Allereerst moet er een beoordeling plaatsvinden of in en nabij het plangebied wordt voldaan aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. Vervolgens of het aannemelijk is dat ook ná het realiseren van het plan nog steeds geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van de grenswaarden. Als het plan NIBM bijdraagt, is het aannemelijk dat ook na de planrealisatie aan de grenswaarden wordt voldaan.

Planvoornemen

Op de dichtstbijzijnde rekenpunten in de Monitoringstool (zie www.nsl-monitoring.nl) zijn de volgende maximale concentraties zijn berekend rondom het plangebied (Beneluxlaan) in 2020.

Tabel 1: Aanwezige gemiddelde concentraties volgens de NSL-monitoringstool in 2020 en 2030

Stof	EU-Grenswaarde in [$\mu\text{g}/\text{m}^3$]	Concentratie rondom plangebied in 2020 [$\mu\text{g}/\text{m}^3$]	In 2030
NO₂ Stikstofdioxide	40	27,3	17,2
PM₁₀ Fijnstof (grote deeltjes)	40	20,0	17,4
PM_{2,5} Fijnstof (fijne deeltjes)	25	12,2	9,8

Hieruit blijkt dat er geen overschrijdingen zijn van de achterliggende waarden. Met een luchtkwaliteitsberekening kan de bijdrage (NIBM-berekening) van de extra verkeer aantrekkende werking het plan aan de heersende luchtkwaliteit worden berekend. Dan kan ook worden vastgesteld of door het plan de WHO-advieswaarden-2005 niet worden overschreden. Naar alle waarschijnlijkheid zal dit niet het geval zijn. Daarmee vormt luchtkwaliteit geen belemmering voor het planvoornemen.

5.3 Externe veiligheid

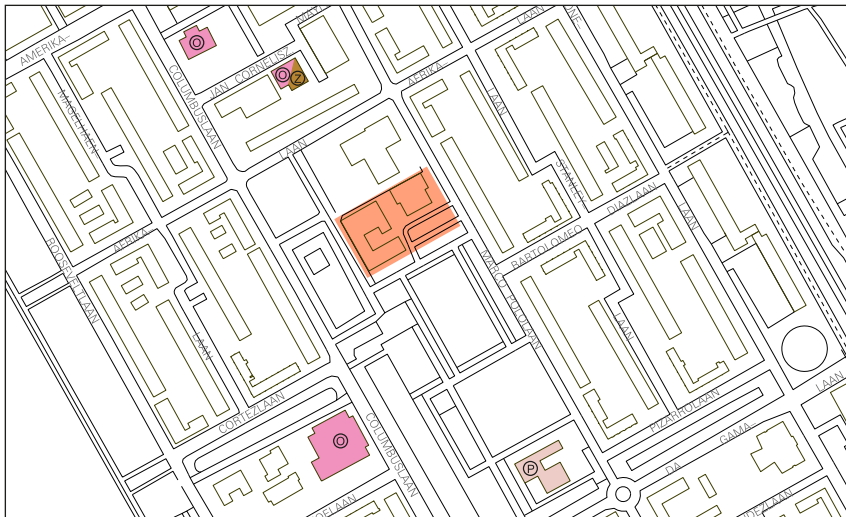
Bij externe veiligheid gaat het om situaties waarbij een ongeval kan plaatsvinden met gevaarlijke stoffen of als gevolg van luchtvaartverkeer nabij luchthavens, waardoor mensen die verder niets met de betreffende activiteit te maken hebben, om het leven kunnen komen. Er wordt gekeken naar de risico's verbonden aan risicovolle inrichtingen, waar gevaarlijke stoffen worden geproduceerd, opgeslagen of gebruikt en vervoer van gevaarlijke stoffen via wegen, spoorwegen, waterwegen en buisleidingen.

Planvoornemen

Er bevinden zich in de omgeving van het plangebied geen risicovolle inrichtingen, activiteiten, buisleidingen of transportroutes voor gevaarlijke stoffen die relevant zijn voor het plan. De dichtstbijzijnde risicovolle inrichting ligt aan de Europalaan op 635 m van het plangebied en bedraagt een tankstation.

Figuur 22:
Kwetsbare gebouwen
rondom het plangebied

- O Onderwijsinstelling
- P Publieksgebouw
- Z Ziekenhuis



Daarmee vormt externe veiligheid geen belemmering voor het planvoornemen.

5.4 Bedrijven en milieuzonering

De Wet milieubeheer beoogt milieuhinder ten gevolge van bedrijfsmatige activiteiten in de woonomgeving of ten opzichte van gevoelige functies zoals woningen zoveel mogelijk te voorkomen. Alle bedrijfsmatige activiteiten die in potentie hinder kunnen veroorzaken worden door middel van vergunningen of meldingen op basis van de Wet milieubeheer gereguleerd. In aanvulling op deze vergunningen of meldingen voorziet een 'goede ruimtelijke ordening' eveneens in het voorkomen van onvoorzienbare hinder bij gevoelige functies zoals wonen. Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (bedrijven) en gevoelige functies (wonen) wordt hinder voorkomen. Met milieuzonering worden te allen tijde twee doelen gediend: niet alleen het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar voor woningen, maar tevens het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven zodat zij hun activiteiten duurzaam kunnen (blijven) uitoefenen.

Planvoornemen

Het plangebied kenmerkt zich door de diversiteit van functies als een gemengd gebied. Het planvoornemen is gelegen aan de Marco Pololaan, binnen het Marco Polopark. Het Marco Polopark is gelegen tussen de Afrikalaan, Marco Pololaan, Vasco Da Gamalaan en Columbuslaan in Kanaleneiland-Zuid, Utrecht. In de directe omgeving is het Marco Polopark gelegen en daaromheen bevinden zich voornamelijk gestapelde woningen van circa 15 meter hoog, maatschappelijke functies en detailhandel. Ten noordwesten van het plangebied bevindt zich de Da Costaschool.

Doordat er in dit gebied allerlei functies gemengd voorkomen, kunnen de richtafstanden uit de VNG-handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' met 1 trede worden verlaagd. Rondom het plangebied bevinden zich verschillende functies:

- een basisschool;
- diverse (recreatieve) sportvoorzieningen(sportvelden en het spetterbadje);
- Lunchroom;
- Kanaal.

Voor de interne afstanden (tussen de appartementen en het zorgcentrum) wordt voor het bestemmingsplan nader onderzoek uitgevoerd in hoeverre er ingrepen nodig zijn om een goed woon- en leefklimaat te waarborgen. Gelet op het voorlopig ontwerp zijn er geen belemmeringen te verwachten.

Relevant om te onderzoeken is de geluidsbelasting afkomstig van de naastgelegen school en het schoolplein. Dit is opgenomen bij het onderdeel geluidhinder.

5.5 Archeologie en monumenten

Archeologie

Nederland heeft zich in 1992 in Europees verband gecommitteerd aan het Verdrag van Valetta (Malta). Dit verdrag heeft als doel de bescherming van het archeologisch erfgoed van Europa te bevorderen. In aansluiting op dit verdrag is in Nederland op 1 september 2007 de nieuwe Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) van kracht geworden. Deze is per 1 juli 2016 met grote delen van de Monumentenwet opgegaan in de Erfgoedwet. Dit is sindsdien de wet voor behoud en beheer van cultureel erfgoed.

De belangrijkste artikelen uit het Verdrag van Malta zijn in de Nederlandse wetgeving overgenomen, te weten:

- Het archeologisch erfgoed dient zo veel mogelijk ter plaatse te worden behouden.
- Het archeologisch erfgoed dient in de ruimtelijke belangenafweging te worden betrokken.
- De verstoorder (lees: de initiatiefnemer) is verantwoordelijk voor het vroegtijdig uitvoeren van archeologisch onderzoek alsmede de financiering van dit onderzoek.

Door de Verordening op de Archeologische Monumentenzorg van de gemeente Utrecht en de daarbij behorende archeologische waardenkaart is de bescherming van de archeologische waarden en verwachtingen in de bodem van de gemeente Utrecht gewaarborgd en zijn verstoringen van de bodem vanaf een op de archeologische waardenkaart aangegeven oppervlakte en diepte vergunningplichtig.

Het plangebied ligt op de huidige Archeologische Waardenkaart van de gemeente Utrecht op de grens van een gebied van 'archeologische verwachting' en gebied met 'geen verwachting'. Voor een gebied van archeologische verwachting geldt dat bij bodemingrepen groter dan 1000 m² en dieper dan 50 cm een archeologievergunning noodzakelijk is. Voor een gebied met geen verwachting geldt dat er geen archeologische verplichting is. Aan de archeologievergunning kunnen voorwaarden worden verbonden ten aanzien van archeologisch onderzoek.

Het plangebied ligt in een gebied waarvoor naar verwachting nog voor de definitieve vaststelling van de bestemmingsplanwijziging een herzien archeologisch beleid van toepassing zal zijn. Deze herziening is gebaseerd op de resultaten van archeologische onderzoeken die sinds de vaststelling van het huidige beleid in 2009 (Verordening op de Archeologische Monumentenzorg) zijn uitgevoerd.

Voor de ontwikkeling betekent dit dat het plangebied een hogere archeologische verwachting zal worden toegekend en binnen een 'gebied van middelhoge archeologische verwachting' zal komen te liggen. Daarmee wordt de voorgenomen ontwikkeling vergunningsplichtig en moet bij de aanvraag van de omgevingsvergunning worden aangetoond dat er geen archeologische waarden door de voorgenomen ontwikkeling worden vernietigd. Dit zal door middel van archeologisch onderzoek moeten worden vastgesteld.

Monumenten

Op grond van artikel 3.1.6, lid 5 onder a van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het verplicht om in het proces tijdig rekening te houden met aanwezige cultuurhistorische waarden. Op de planlocatie is geen dubbelbestemming aangaande een cultuurhistorische vrijwaringszone (bijvoorbeeld van een molenbiotop) van toepassing.

Planvoornemen

De eventuele archeologische waarden in het plangebied kunnen door middel van archeologisch onderzoek in kaart worden gebracht en door documentatie van de resten worden behouden (ex situ behoud). Archeologie zal dus geen belemmering vormen voor het planvoornemen.

Wel zal er archeologisch onderzoek moeten worden uitgevoerd om te bepalen of archeologische waarden door de voorgenomen plannen worden bedreigd. Een eerste stap in het onderzoek is het uitvoeren van een verkennend booronderzoek om de bodemopbouw en intactheid van de bodem te bepalen. Op basis van die resultaten kan worden bepaald of aanvullend archeologisch onderzoek door middel van archeologische proefsleuven en/of een opgraving noodzakelijk is.

5.6 Bodemkwaliteit

In het kader van de Woningwet/ Gemeentelijke Bouwverordening dient een bestemmingsplanwijziging en de daaruit (voortvloeiende) omgevingsvergunningaanvraag (activiteit bouwen) vergezeld te gaan van een rapportage met betrekking tot de milieu hygiënische kwaliteit van de bodem.

Doel van het bodemonderzoek is vast te stellen of sprake is van bodemverontreiniging teneinde het bouwen op ernstig verontreinigde grond tegen te gaan, voor zover schade of gevaar is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers. Het verkennend bodemonderzoek beoogt inzicht te verkrijgen in aard, plaats van voorkomen en concentraties van eventueel aanwezige verontreinigende stoffen in de bodem.

Planvoornemen

Uit bodemonderzoek blijkt dat de bodem tot 2,0 m-mv bestaat uit zand, met zeer plaatselijk een geringe bijmenging van asphalt of baksteen. Deze toplaag is opgebracht ten tijde van het bouwrijp maken van Kanaleneiland. Hieronder bevindt zich minimaal tot de geboorde diepte van maximaal (5,5 m-mv) een kleilaag (IDDS, A1097-06/ADR/rap1, 1-9-2021).

Visueel is geen asbestverdacht materiaal aangetroffen. Uit de analyse- en toetsingsresultaten blijkt dat de bovengrond (zand) plaatselijk licht verontreinigd is met enkele zware metalen, PCB en minerale olie. Deze verontreinigingen worden toegeschreven aan de aanwezigheid van bodemvreemde bijmengingen (sporen baksteen). De zintuigelijk schone ondergrond (zand) is niet verontreinigd met de onderzochte parameters. Daarentegen zijn in oorspronkelijke toplaag (klei) verhoogde gehalten aan gemeten. Het grondwater bevat verhoogde gehalten aan barium.

De gemeten waarden zijn dermate gering dat aanvullend onderzoek naar het voorkomen van deze stoffen in de bodem op het perceel niet noodzakelijk is. Belemmeringen inzake het voorgenomen gebruik worden vanuit milieuhygiënisch oogpunt niet voorzien. Na sloop van de bestaande opstallen moet een aanvullend onderzoek worden verricht ter plaatse van deze gesloopte opstallen.

De locatie bevindt zich in de dynamische zone van het Gebiedsplan Gebiedsgericht Grondwaterbeheer. Voor WKO en grondwateronttrekking kan worden aangesloten bij dit Gebiedsplan. WKO mag alleen in het eerste watervoerende pakket, tot circa 50 meter -mv, plaatsvinden. Het doorboren van de scheidende laag tussen eerste en tweede watervoerende pakket is niet toegestaan.

De locatie is gevoelig voor zettingen.

De toepassingseis voor grond voor de planlocatie is op basis van de Nota Bodembeheer 2017 – 2027 “wonen”.

5.7 Water

Het plangebied valt onder het beleid van het Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden.

Om in te kunnen spelen op de klimatologische ontwikkelingen is als doel gesteld om nieuwe ontwikkelingen zo klimaatrobust en duurzaam mogelijk in te richten. Dit betekent dat het hemelwater zo veel mogelijk op het te ontwikkelen terrein wordt verwerkt (geïnfiltreerd). Uitgangspunt is dat minimaal 90% van de jaarlijkse neerslag wordt vastgehouden t.b.v. infiltratie op de plek waar het valt. Dat betekent in de praktijk vaak gemiddeld een bergingsopgave van 15 mm/ m² verhard oppervlak. Daarnaast moet voorkomen worden dat wateroverlast schade veroorzaakt, zoals instromend water in het gebouw, als maatgevende neerslag geldt hier 80 mm/neerslag in een uur. Volgende vloerpeil hoogte is hierbij belangrijk.

Planvoornemen

Binnen het plangebied bevinden zich verder geen waterkeringen, oppervlaktewateren, watergangen of andere kunstwerken ten behoeve van de waterhuishouding.

In het kader van de bestemmingsplanprocedure en de aanvraag omgevingsvergunning wordt een uitgebreide watertoets uitgevoerd waarin toegelicht wordt op welke manier met verschillende aspecten van de waterhuishouding wordt omgegaan. De watertoets wordt voor advies voorgelegd aan het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden (HDSR). Mocht het noodzakelijk zijn, dan worden ook de benodigde vergunningen bij het HDSR aangevraagd (bijvoorbeeld voor bronbemaling).

Figuur 23:
Vijver binnen het Marco
Polopark



5.8 Flora en Fauna

Bij de aanvraag van een bestemmingsplanwijziging, toetst het bevoegd gezag aan de Wet natuurbescherming (Wnb). In het kader van deze wet moet niet alleen de invloed op beschermde soorten worden vastgesteld, maar ook of de ruimtelijke ingreep negatieve invloed heeft op beschermde natuurgebieden zoals Natura 2000. Doel van de Quicksan is het toetsen van de plannen aan de Wnb, zodat inzichtelijk wordt welke maatregelen getroffen moeten worden om overtreding van deze wet te voorkomen.

Planvoornemen

Uit de quickscan blijkt dat het plangebied geschikt is voor verschillende soorten vleermuizen. Nader onderzoek dient uit te wijzen of vleermuizen daadwerkelijk aanwezig zijn binnen het plangebied. Hiervoor zal jaarrond onderzoek opgestart worden.

Verder is de zorgplicht van de Wet natuurbescherming is altijd van toepassing. Hierbij zijn de zorgplicht zoals in artikel 1.1 en de zorgplicht specifiek voor vogels in artikel 1.3 van toepassing.

Met betrekking tot gebiedsbescherming valt het plangebied niet binnen een Natura 2000-gebied of het Natuurnetwerk Nederland. In verband met de realisatie van een groot complex zal er ondanks de redelijke grote afstand tot een stikstofgevoelig Natura 2000-gebied wel een stikstofberekening worden uitgevoerd.

Stikstofdepositie

Beoordeeld dient te worden of er als gevolg van het project de kwaliteit van het natuurlijke leefgebied of de habitat van soorten in een Natura-2000 gebied kan verslechteren. In de nabijheid (<10km) van het plangebied ligt een stikstofgevoelig Natura 2000-gebied. Daarom is het nodig om een stikstofonderzoek uit te voeren.

Er is een stikstofdepositie-onderzoek (met Aerius2020) uitgevoerd, waarin worst case de gebruiksfase is doorgerekend. Er wordt geen stikstofdepositie berekend van meer dan 0,00 mol/ha/jr, in enig Natura-2000-gebied. Er geldt daarom geen vergunningsplicht volgens de Wet stikstofreductie en natuurbescherming. Een nader onderzoek naar stikstofdepositie is daarom formeel niet nodig.

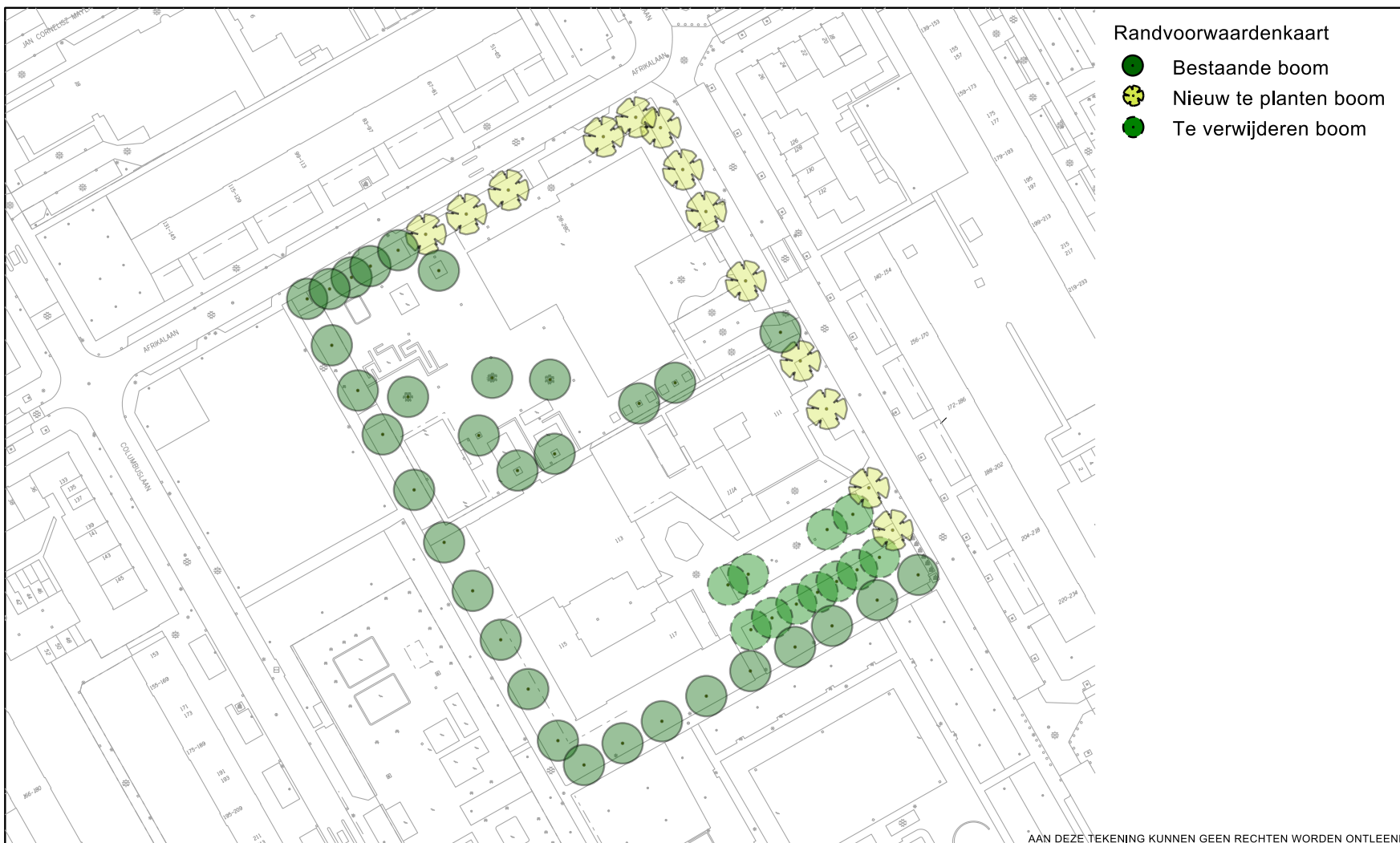
5.9 Bomen

De bestaande bomen, binnen en grenzend aan het plangebied zullen in kaart worden gebracht. De planontwikkeling gaat uit van behoud van de bomen en de groeninfrastructuur. Zelfs het versterken van de stedenbouwkundige 'kamers' wordt binnen de planvorming beoogd door bomen aan de Marco Pololaan te plaatsen aan de rand van het plangebied. Begin 2022 zal er een bomeninventarisatie wordt uitgevoerd en verwerkt in de definitieve bouwvelop.

Planvoornemen

Mogelijk zal één of enkele bomen moeten wijken maar deze zullen dan herplaatst of nieuwe aanplant zal geplaatst worden.

Figuur:
Bomenkaart



5.10 Kwaliteit van de leefomgeving

Het plan bevat twee woontorens en tussen de nieuwe bebouwing en de huidige school ontstaat een centraal gebied waar de bezoekers van het gezondheidscentrum en de bewoners van de woontorens het complex betreden.

Om te voorkomen dat t.g.v. windhinder en schaduwwerking zowel ter plaatse van het entreegebied als de directe omgeving hinder ontstaat wordt een winderhinder onderzoek gedaan en een bezonningsstudie.

Planvoornemen

Door de inrichting van het gebied, waarbij er in verhouding tot de huidige bouwwerken geen verborgen hoekjes zijn, is de sociale veiligheid in het plangebied vergroot. Dit komt doordat de sociale controle hoger zal zijn doordat er geen blinde vlekken meer zijn en er meer gebruik gemaakt zal worden van het gebied door een combinatie van woningen en een zorgcomplex.

5.11 Duurzaamheid

Utrecht wil een duurzame stad zijn. Duurzame ontwikkeling betekent dat de keuzes die nu gemaakt worden, ervoor zorgen dat Utrecht ook in de toekomst aantrekkelijk is voor haar bewoners en bedrijven. Duurzaamheid is een zeer breed begrip; het gaat om aandacht voor groen, waterberging, klimaatadaptatie, hittestress, diervriendelijke bouwen, circulair bouwen, integrale woningkwaliteit. Veel van deze aspecten zijn bij andere paragrafen reeds beschreven.

Energie

Utrecht wil een klimaatneutrale stad zijn. We willen dat gebouwen en gebieden die nu in ontwikkeling zijn, zoveel mogelijk aan die wens bijdragen.

Daarom biedt de Gemeente Utrecht het Utrechts Energie Protocol (UEP) aan als handreiking aan projectontwikkelaars en andere organisaties die starten met een nieuwbouwproject in Utrecht. Het Utrechts Energie Protocol is een stappenplan voor duurzame invulling van de energievoorziening. De formulering van het Utrechts Energie Protocol heeft een duidelijke voorkeur voor locatie:

- doe eerst zoveel mogelijk op gebouw- of perceelniveau;
- kijk daarna naar de duurzame mogelijkheden binnen het plangebied of in de directe omgeving;
- kijk ten slotte (verder) buiten het plangebied voor het opwekken van duurzame energie.

Dit betekent dat de gemeente voor nieuwbouw inzet op hoogwaardige isolatie, optimaal gebruik van het dak (en gevels) voor duurzame energie-opwek, hergebruik van reststromen en het maximaal gebruik van warmte en koude in de directe omgeving.

Om de duurzaamheid van de geplande ontwikkeling inzichtelijk te maken, dient er een systematische onderbouwing te worden geleverd. Er zijn diverse systemen om deze aspecten bij een woningbouwplan te scoren en te beoordelen. Hiervoor zal gebruik gemaakt worden van de BENG, MPG etc. Een doorrekening van de bouwplannen dient aan te tonen dat de benodigde score zoals aangegeven bij de uitgangspunten wordt gerealiseerd. De energieprestatie van het gebouw is hoger dan BENG 1 waarbij wordt streven is om de energiebehoefte zo laag mogelijk te houden. Het ziet er naar uit dat er een minimaal een EPC 0,1 of lager wordt gehaald.

De ontwikkelaar heeft onderzocht welke mogelijkheden er zijn om zoveel mogelijk het plan/gebied zelfvoorzienend te laten zijn in de warmte- en koudevraag van de bebouwing. De uitkomst is dat er gebruikt gemaakt gaat worden van een WKO voor de warmte en koude vraag. Tevens worden de hoge daken (twee torens) optimaal benut voor PV-panelen, er wordt maximale ingezet op PV-panelen.

De meeste installaties komen in een installatieruimte op de begane grond en kelder, alleen warmtewisselaars en liftschachten worden op het dak geplaatst.

Klimaatadaptatie

Bij de watertoets die moet worden uitgevoerd t.b.v. het bestemmingsplan, dient ook een kansonderzoek klimaat adaptief gebied te worden gedaan. Hieruit zullen de kansrijke opties worden toegepast/uitgevoerd.

Het dak op de plint van het gebouw wordt groen ingericht. Er wordt een tuin gerealiseerd voor de bewoners van het gebouw. Door het groen inrichten van het dak, hebben alle bewoners uitzicht op groen vanuit de woning. De beleving wordt hierdoor verbeterd. Ook heeft het groene dak een functie bij de waterberging op deze locatie.

De bestrating van de parkeerplaatsen en het plein wordt uitgevoerd, voor zover mogelijk, in waterdoorlatende bestrating.

De hittestress wordt tegen gegaan door de gevels te bekleden met planten. Het realiseren van groene gevels heeft een positief effect op de biodiversiteit, beleving van de bewoners, isolatie, hittestress

Circulair bouwen

Circulair bouwen staat sinds 2016 scherp op de agenda, toen de motie 252 werd aangenomen, met daarin de verklaring: "In Utrecht is circulair bouwen de norm". Daarop voortbouwend is in 2020 het actieprogramma Utrecht Circulair 2020-2023 vastgesteld, waarin de prioriteiten en uitdagingen voor de komende jaren worden aangegeven, met als mijlpalen: 50% circulair in 2030 en 100% circulair in 2050.

Om de mate van circulair bouwen inzichtelijk te maken wordt een circulaire sloopinventarisatie uitgevoerd en wordt bij de bouw waar mogelijk gekozen voor een circulaire aanpak waarbij ook geoogste materialen worden hergebruikt. Het gebouw wordt vastgelegd in een materialen paspoort zodat ook het nieuwe gebouw in de toekomst circulair worden hergebruikt.

5.12 Kabels en leidingen

Het betreft een volledig particulier initiatief. Het eventueel aanpassen/verleggen van aanwezige kabels en leidingen ten behoeve van deze ontwikkeling is de verantwoordelijkheid van de initiatiefnemer.

Gezien de benodigde graafwerkzaamheden wordt er een klic-melding gedaan. Deze wordt bijgevoegd bij de aanvraag omgevingsvergunning bouwen.

5.13 Milieueffectrapportage

Het bevoegd gezag dient te beoordelen of er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden als gevolg van de voorgenomen planontwikkeling. Hiertoe staan in de bijlage van het Besluit milieueffectrapportage activiteiten opgesomd die mogelijk leiden tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. Voor activiteiten die genoemd staan in de eerste kolom van onderdeel C geldt dat zeer waarschijnlijk sprake is van belangrijke nadelige milieugevolgen, deze zijn dan ook direct m.e.r.-plichtig. In de eerste kolom van onderdeel D staan activiteiten opgesomd waarvan niet vaststaat of deze leiden tot belangrijke nadelige milieugevolgen. Hiervoor dient dan ook een m.e.r.-beoordeling uitgevoerd te worden.

Planvoornemen

Het project valt onder een 'stedelijk ontwikkelingsproject', zoals genoemd onder categorie D11.2 van de bijlage bij het Besluit m.e.r.. Dit betekent dat voor onderhavig project een m.e.r.-beoordelingsprocedure doorlopen moet worden (artikel 7.16 en verder Wet milieubeheer).

Een m.e.r.-beoordeling is een toets van het bevoegd gezag om te bepalen of er bij een voorgenomen activiteit, die genoemd staat in onderdeel D van het Besluit m.e.r., belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden.

De gevolgen voor het milieu moeten beschreven worden in een zogeheten aanmeldingsnotitie. De aanmeldingsnotitie wordt ingediend bij het bevoegd gezag. Binnen zes weken na ontvangst maakt het bevoegd gezag een besluit over de noodzaak van het doorlopen van een m.e.r.-procedure. Het (vormvrije) m.e.r.-beoordelingsbesluit maakt als bijlage onderdeel uit van de stukken behorende bij de planologische procedure en wordt tegelijk met het ontwerpbesluit bekend gemaakt.

6. Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Initiatiefnemer MPL is gedeeltelijk eigenaar van de gronden waarop het Initiatief wordt gerealiseerd. Een deel van de gronden is in erfpacht bij de heer B. Thé en een deel van de gronden is in erfpacht verkregen door Kecoro B.V. De Initiatiefnemer heeft verwervings-overeenkomsten gesloten met Kecoro B.V. , met de heer B. Thé inzake de hun eigendommen in het Plangebied.

De plankosten zullen geheel door de initiatiefnemer worden gedragen. Er is een overeenkomst tussen de Gemeente en de initiatiefnemer getekend (Intentie- en plankosten overeenkomst IPOK). Omdat voor de realisatie van het plan een wijziging van het bestemmingsplan noodzakelijk is zal het proces verlopen volgens het UPP (Utrechts Planproces).

Bij uitgifte of verkoop van gemeentegrond moet de initiatiefnemer een grondprijs/koopsom aan de gemeente betalen. Daarnaast moet de initiatiefnemer voor het erfpacht perceel een economische meerwaarde voor de grond aan de gemeente betalen.

Het eventuele toekomstige openbaar gebied wordt door de initiatiefnemer “om niet” aan de gemeente overgedragen.

De Programmatische uitgangspunten (Pup) zijn in februari 2021 bestuurlijk door de Gemeente vastgesteld.

Na het opstellen van de Bouwenvelop zal door de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst worden gesloten met de Gemeente (AOVK), waarin afspraken worden gemaakt over de grondruil, de economische meerwaarde, de dekking van de gemeentelijke plankosten, een eventuele bijdrage aan bovenwijkse voorzieningen, de taken en verantwoordelijkheden en een vrijwaring voor de gemeente van toekennende planschadeclaims.

Tevens wordt de hoeveelheid (aantallen en percentage) sociale-, midden dure- en dure huurwoningen in de AOVK vastgelegd. Zo ook de grootte van het Gezondheidscentrum en de inpassing van maatschappelijke voorzieningen.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De bewonersparticipatie wordt door de initiatiefnemer in nauw overleg met de Gemeente uitgevoerd. Bij aanvang van het planinitiatief heeft de initiatiefnemer in 2020 een website www.marcopolopark.nl gelanceerd waarop omwonenden worden ingelicht omtrent de planvorming en de voortgang. Tevens kunnen vragen gesteld en beantwoord worden. Opmerkingen werden meegenomen in de planvorming. Om de woningen bedoeld voor ouderen goed aan te laten sluiten op de wensen van de toekomstige bewoners, worden ouderen en belangenorganisaties/ professionals actief bevraagd om mee te denken met indeling en inrichting van de woningen.

Op 20 april 2021 zijn omwonenden door de initiatiefnemer voor de tweede maal aangeschreven (ca 2.140 adressen) door de initiatiefnemer en uitgenodigd om deel te nemen aan een digitale Presentatieavond. Deze online (vanwege Corona) presentatieavond is goed bezocht door omwonenden waarbij het plan werd toegelicht, vragen beantwoord en opmerkingen waarvan goede notie is genomen. Het verslag van deze presentatieavond is eveneens op de website marcopolopark.nl voor eenieder te lezen.

Aan het begin van de ter inzage legging zal de concept- bouwenvelop en het schetsontwerp aan omwonenden worden gepresenteerd tijdens een online bewonersavond.

Met de naastgelegen Don Bosco school is overleg geweest en het planvoornemen persoonlijk toegelicht.

Afgesproken is dat tijdens de schooluren geen overlast ten gevolge van de bouw zal worden ondervonden. De heiwerkzaamheden zullen hierop afgestemd worden, hetzij uitvoering tijdens de schoolvakanties, of met geboorde funderingspalen te werken. Bij de bouwplaats inrichting zal terdege rekening gehouden worden met de toenemende verkeersstromen tijdens het brengen en het ophalen van de kinderen. Het gezondheidscentrum wordt meegenomen in de planvorming om de ruimtes zo goed mogelijk af te stemmen op de wensen van de gebruikers.

6.3 Technische uitvoerbaarheid

Technisch gezien zal de realisatie van het plan ongecompliceerd zijn. De Initiatiefnemer heeft het overleg opgestart met de naburige school.

Tevens zal de initiatiefnemer gedurende de uitvoering van het plan een tijdelijke voorziening voor de specialisten en apotheek van het huidige gezondheidscentrum realiseren, waarvoor in de directe nabijheid leegstaande ruimte zullen worden benut.

Aandacht dient geschonken te worden aan de ontgraving ten behoeve van de kelder, waarbij een deskundig bouwkuip advies door de realisator gevraagd zal worden.

De bestaande bomen zullen beschermd worden tegen beschadiging door bouwmaterieel e.d.

7. Verantwoording proces

7.1 Het gevolgde samenwerkingsproces

Het gevolgde samenwerkingsproces is conform de uitgangspunten zoals de gemeente Utrecht haar processen structureert.

De initiatiefnemer en de Gemeente zijn een samenwerkingsovereenkomst aangegaan, de intentie- en plankosten overeenkomst (IPOK). Vervolgens zijn de programmatische uitgangspunten overeengekomen en in februari 2021 bestuurlijk vastgesteld.

Ten gevolge van de voor dit plan benodigde bestemmingsplan wijziging is deze concept-bouwenvelop opgesteld en zal het gehele proces conform het Utrechts Planproces verlopen.

7.2 Het gevolgde participatieproces

Zoals in 6.2 aangegeven wordt het bewoners participatieproces in nauwe samenwerking tussen de Gemeente en Initiatiefnemer uitgevoerd.

Omwonenden worden op de juiste momenten door de initiatiefnemer geïnformeerd, zowel fysiek (informatiebord op de locatie) als digitaal, met een website.

Na de Bouwenvelop fase zal synchroon aan deze informatievoorziening de wettelijke publicatie en inspraak mogelijkheden van de bestemmingsplanprocedure gevolgd worden.

8. Vervolgtraject

8.1 Planproces

De initiatiefnemer van dit project is voornemens om op de beschreven locatie een gezondheidscentrum en circa 230 respectievelijk 241 nieuwe woningen te ontwikkelen en te realiseren. Het voorgenomen initiatief past niet in het geldende bestemmingsplan.

Met de vaststelling van deze bouwenvlop wordt de definitiefase van het Utrechts Plan Proces (UPP2) afgesloten. De bouwenvlop wordt voor vaststelling voorgelegd aan het college van B&W. De gemeenteraad wordt door middel van een raadsbrief op de hoogte gesteld. Omwonenden kunnen de voortgang van het plan via de eerdergenoemde website volgen. Nadat de bouwenvlop is vastgesteld, kan gestart worden met het opstellen van het ontwerpbestemmingsplan.

Na de ter visielegging van deze Bouwenvelop zal de anterieure overeenkomst tussen de Gemeente en Ontwikkelaar overeengekomen en ondertekend worden, voordat het Collegebesluit genomen wordt om het bestemmingsplan ter visie te leggen.

8.2 Participatieproces

De omwonenden zijn reeds middels een bericht over de bouwenvlop geïnformeerd alsmede via een online informatieavond. Er is een website gelanceerd door de initiatiefnemer waarop omwonenden op de hoogte gehouden worden over de planvorming en voortgang. Tevens worden gemaakte opmerkingen meegenomen in de planvorming.

8.3 Planologisch juridisch proces

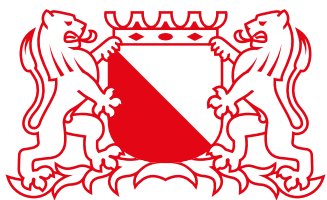
Het doel van het planvoornemen is om twee woontorens met op de begane grond ruimte voor gezondheidsvoorzieningen te creëren. Er wordt zoveel mogelijk gewerkt conform het Utrechts Plan Proces.

In het vigerende bestemmingsplan worden de bestemmingen 'Voorzieningen', 'Binnenterrein groen' en 'openbaar groen' aan het plangebied toegewezen. De plannen om hier woningen te realiseren passen niet binnen de huidige bestemmingen. Wegens de grote veranderingen, onder andere van de nieuwe locatie van de voorzieningen en de woontorens, wordt gekozen voor de bestemmingsplanprocedure. Dit geeft meer rechtszekerheid en beperkt de juridische risico's in de verdere procedure. Na vaststelling van de bouwenvlop door het college zal de initiatiefnemer een (mogelijk gecoördineerde) aanvraag voor een omgevingsvergunning indienen voor de nieuwe gebouwen en de algehele herontwikkeling van het terrein. Gecoördineerd betekent zoveel dat de aanvraag voor de omgevingsvergunning (waaronder de vergunning voor bouwen) parallel aan de bestemmingsplanprocedure kan lopen. Ten behoeve van de aanvraag moeten de benodigde onderzoeken zijn uitgevoerd en moet aangetoond zijn dat de ontwikkeling uitvoerbaar is.

8.4 Planning:

De definitieve bouwenvlop zal het 1e kwartaal 2022 aan het college van burgemeester en wethouders ter besluitvorming worden voorgelegd. Direct na de vaststelling zal de procedure wijziging bestemmingsplan en aanvragen van de omgevingsvergunning plaatsvinden.

De start van het sloopwerk is gepland na goedkeuring van het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning 2e kwartaal 2023 met aansluitend de start van de nieuwbouw. De eerste oplevering van de nieuwbouw vindt naar verwachting in 2025 plaats.



Gemeente Utrecht

Bezoekadres: Stadsplateau 1, 3533 JE Utrecht

Postadres: Postbus 8406, 3503 RK Utrecht

Telefoon: 030 - 286 00 00