



Omloop, Laan van Chartroise Bouwenvelop

Ter vaststelling in College van Burgemeester en Wethouders



Gemeente Utrecht

Utrecht.nl

Colofon

Opdrachtgever

Judith de Vlaming, Opgavesturing Ruimtelijke ontwikkeling

Projectmanagement

Twan Toonen, Projectmanager Gemeente Utrecht

Projectgroep

Ellen Soors d'Ancona, Uitgifte

Maarten Valkenet, Planeconomie

Erwin Rebergen / Han Ringelestein, Water/Stadsbeheer

Theo van der Leek/Maaïke Kerstens, Verkeer

Cees van der Vliet / Johan Boterenbrood, Energie en Circulariteit

Thijs Meeuws / Marianne Langenhoff / Bert Noppes, Geluid/Bodem/Bedrijven

Trudi Maas, Wonen

Jeroen Koning, Gezondheid

Fred van Eeden, Landschap

Guido Vreeman, Ecologie

Martijn Veenstra, Stedenbouw

Femke Ellenbroek, ontwikkelingsmanager Mitros

Versiedatum

OntwerpStudioRuimte

Versiedatum

November 2020

Bestuurlijke besluitvorming

November 2020

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Inleiding	4		
1.1 Aanleiding	4	5.5 Parkeren	33
1.2 Initiatief	4	5.6 Archeologie en cultuurhistorie	34
1.3 Doel	6	5.7 Bodemkwaliteit en ondergrond	35
1.4 Ligging en begrenzing plangebied	6	5.8 Water	36
1.5 Gezonde verstedelijking	6	5.9 Flora en fauna	37
		5.10 Bomen	39
Hoofdstuk 2 Bestaande situatie	8	5.11 Kwaliteit van de leefomgeving	39
2.1 Ruimtelijke ontstaansgeschiedenis	8	5.12 Duurzaamheid	40
2.2 Bestemmingsplan	9	5.13 Gezondheid	41
2.3 Functies	9	5.14 Kabels en leidingen	41
2.4 Openbare ruimte	11	5.15 Milieueffectrapportage	42
2.5 Verkeer en parkeren	13		
Hoofdstuk 3 Uitgangspunten	14	Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid	43
3.1 Functies	14	6.1 Economische uitvoerbaarheid	43
3.2 Ruimtelijk	16	6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	43
3.3 Openbare ruimte	19	6.3 Technische uitvoerbaarheid	43
3.4 Verkeer en parkeren	19		
3.5 Duurzaamheid en gezonde verstedelijking	21	Hoofdstuk 7 Proces	44
		7.1 Het gevolgde samenwerkingsproces	44
Hoofdstuk 4 Onderbouwing	25	7.2 Het gevolgde participatieproces	44
4.1 Beleidskader	25	7.3 Toegevoegde bijlagen	44
4.2 Coalitieakkoord 'Utrecht ruimte voor iedereen'	25		
4.3 Omgevingsvisie Utrecht	26	Hoofdstuk 8 Vervolgtraject	45
4.4 Functies	27	8.1 Planproces	45
4.5 Ruimtelijk	29	8.2 Planologisch juridisch proces	45
4.6 Verkeer en parkeren	29	8.3 Planning	45
4.7 Openbare ruimte	30		
Hoofdstuk 5 Onderzoek en haalbaarheid	31	Hoofdstuk 9 Bijlagen	46
5.1 Geluidhinder	31	Bijlage 1 Reactienota	47
5.2 Luchtkwaliteit	31	Bijlage 2 Zonnestudies	59
5.3 Externe veiligheid	31		
5.4 Bedrijven en milieuzonering	32		

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Mitros is voornemens om een deel van haar woningen aan de Omloop en Laan van Chartroise in Ondiep en Nijenoord te slopen en te vervangen door nieuwbouw. De woningen zijn gedateerd en uit onderzoek blijkt dat renovatie niet de gewenste woonkwaliteit oplevert. Mitros wil op deze locatie verder verdichten en woningen aan de eigen portefeuille toevoegen.

In het voorjaar van 2004 zijn het College en de Raad akkoord gegaan met de 'Wijkvisie Ondiep; dorp in de stad'. De visie is opgesteld door de gemeente Utrecht en Mitros, waarbij ook de wijkbewoners nauw betrokken zijn geweest. De visie bevat voorstellen om de wijk te vernieuwen zoals het slopen van ca 1.200 woningen en vervangende nieuwbouw, renovatie, verstedelijking rondom doorgaande wegen, verbetering van sportpark Thorbecke en ook sociale projecten gericht op werkgelegenheid en bestrijding van sociale achterstanden.

De afgelopen jaren is veel geïnvesteerd in het gebied, de sloop/ nieuwbouw van de woningen aan de Omloop/ Laan van Chartroise is de afronding van deze wijkvisie. Mitros wil de locatie behouden voor de sociale huurwoningvoorraad. Mitros ziet kansen om op deze locatie bij te dragen aan de verdichtingsopgave in Utrecht en haar voorraad sociale huurwoningen uit te breiden. Daarnaast biedt de locatie een kans een bijdrage te leveren aan een evenwichtige mix van woningdifferentiatie in de wijk én de ambities uit het coalitie-akkoord met betrekking tot sociale huur en het middensegment.

In 2008 is het bewonerstraject opgestart voor een deel van het project. In april 2010 is het sociaal projectplan vastgesteld tussen de toenmalige bewonerscommissie en Mitros, voor de deelgebieden 1 t/m 3. Bewoners van deze drie deelgebieden zijn allemaal uitgeplaatst en de woningen worden door de SSH kamergewijs aan studenten verhuurd. Nadat het project enkele jaren heeft stil gelegen heeft Mitros het project begin 2018 weer opgepakt. Voor het laatste deelgebied is in november 2019 inmiddels ook draagvlak behaald en bewoners worden nu uitgeplaatst.

1.2 Initiatief

De Laan van Chartroise en Omloop zijn onderdeel van één van de hoofdroutes door Ondiep. Een hogere stedelijke bebouwing met stadswoningen en appartementen ligt hier het meest voor de hand. De nieuwbouw zal gefaseerd worden uitgevoerd waarbij voor de eerste fase het de woningen betreft waarvan de oorspronkelijke bewoners al zijn uitgeplaatst (deelgebied 1,2 en 3). Als laatste worden de woningen aangepakt die deels nog bewoond worden door reguliere huurders van Mitros (deelgebied 4).

Het bestaande aantal woningen op deze locatie is 168. Het plan bevat een uitbreiding van het aantal woningen tot een totaal van circa 290 woningen. Uitgangspunt is om deze uitbreiding in balans te houden met de kwaliteit van de openbare ruimte, de bereikbaarheid en parkeren, de inpassing van de bouwvolumes in het stedenbouwkundig weefsel, rekening houdend met privacy en schaduwwerking en het maatschappelijk draagvlak.

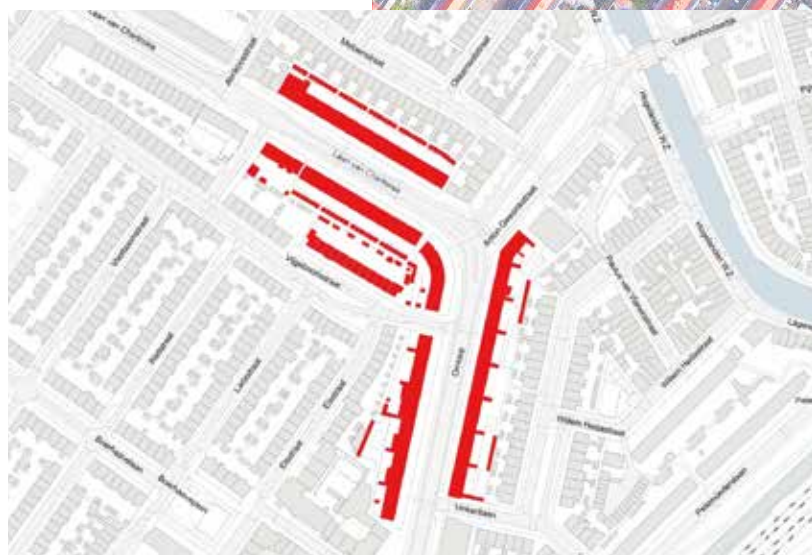
Om een bijdrage te leveren aan duurzame verstedelijking wordt er ingezet op BENG- en gasloze-woningen. Deze bijdrage komt ook tot uiting in de openbare ruimte zoals bijvoorbeeld in vergroening van het straatprofiel (voortuinen) en de aanleg van groene binnentuinen. Het plan omvat klimaatbestendige en natuurinclusieve woongebouwen die voor de toekomst worden gebouwd.

Met dit initiatief draagt Mitros bij aan de verdichtings- en verduurzaamingsopgave van de stad en voegt het een woningtype toe in de buurt waar grote vraag naar is.

Afbeelding: Bestaande
situatie (foto juni 2019)



Afbeelding: Plattegrond
met daarop aangegeven
de bouwblokken



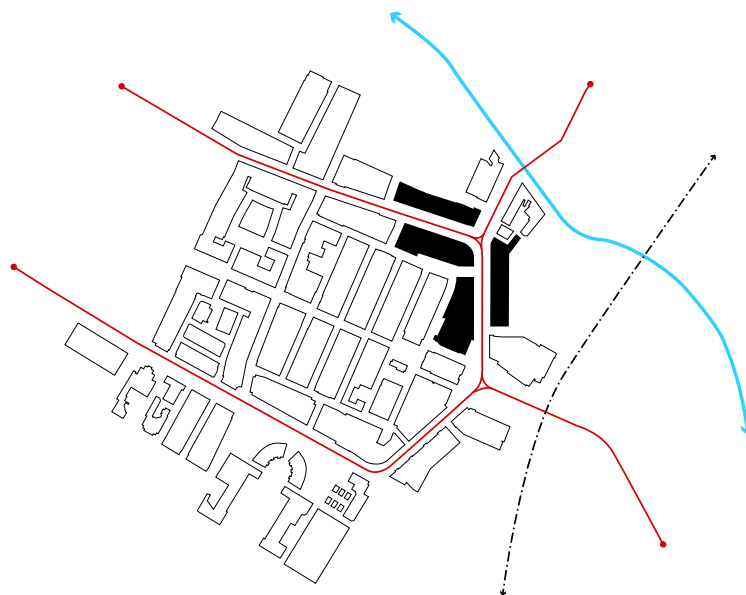
1.3 Doel

Het doel van de Bouwenvelop is het beschrijven van realistische randvoorwaarden, eisen en uitgangspunten voor het beschreven bouwprogramma. De bouwenvelop is de basis voor de verdere ruimtelijke uitwerking in een bestemmingsplan en voor de uitwerking van het bouwplanontwerp.

1.4 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen in de wijk Ondiep. Het project ligt aan De Omloop, de laan van Chartreuse, en de Vijgenboomstraat. Het plangebied wordt omsloten door de woonbuurten 'Fruitbuurt' (noord), Nijenoord (oost), Ahornstraat (zuid) en de Bomenbuurt (west).

Schema: Tekening met de hoofdroute over de Omloop en waterweg Vecht



1.5 Gezonde verstedelijking

De Ruimtelijke Strategie Utrecht (RSU) is in 2016 vastgesteld. In de RSU zijn de contouren voor de ontwikkelopgaven van de economische ontwikkelingsgebieden, verdichtingsgebieden en aandachtsgebieden in beeld gebracht. Utrecht groeit en wil die groei vooral faciliteren door inbreiding. Het streven is de openbare ruimte beter te benutten en grotere betekenis te geven als plek waar de stad zich presenteert. Gezonde verstedelijking is in alle gevallen het uitgangspunt. Dat betekent focussen op bewegen, ontmoeten, welbevinden, perspectief op wonen, werk en opleiding, groen en duurzaamheid.

De woningbehoefte in Utrecht is veel hoger dan het aanbod. Woonvisie Utrecht beter in balans (2019) worden de prioriteiten benoemd die de gemeente stelt om de enorme druk op de Utrechtse woningmarkt het hoofd te bieden.

De keerzijde van de aantrekkelijkheid als stad en de druk op de woningmarkt is namelijk dat de prijzen stijgen en woningen te duur dreigen te worden voor veel mensen. In het middensegment zijn er daardoor veel te weinig betaalbare huur- en koopwoningen om aan de marktvraag te voldoen. Ook in de sociale sector is er meer vraag dan aanbod.

Om die reden streven we naar goede betaalbare woningen in gemengde wijken, waarin gemeenschappen kunnen ontstaan waar mensen prettig en gezond (samen)leven en waar een plek is voor alle (inkomens)groepen. Daarom werken we aan kwalitatief goede en betaalbare woningen voor alle Utrechters in onze stad.

We willen meer balans brengen in vraag en aanbod en de bestaande mismatch in de woningvoorraad aanpakken (doorstroming).

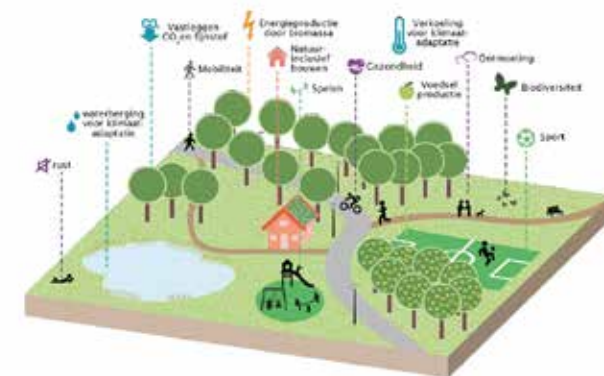
We streven op gemeenteniveau naar een woningvoorraad die in 2040 voor 35 procent bestaat uit sociale huurwoningen (inclusief zelfstandige studentenhuysvesting en waarvan minstens 70 procent behoort tot de kernvoorraad) en voor 25 procent uit woningen uit de middencategorie (middenhuur en goedkope en betaalbare koop).

Deze percentages zijn ijkpunten die richting geven. We gebruiken hiervoor de groei van de stad (bouwproductie) waarbij kwantiteit en kwaliteit hand in hand gaan.

Zowel in de middencategorie als in het sociale segment maken we hiervoor een inhaalslag. Utrecht kiest hierbij voor gezond stedelijk leven als koers voor de lange termijn.

Een thema van toenemend belang is het klimaat. Utrecht volgt een tweesporenbeleid. Aan de ene kant leveren we een bijdrage aan het beperken van CO₂-uitstoot door beperking van het energieverbruik, efficiënt gebruik van fossiele brandstoffen, het toepassen van duurzame energie en de nadruk op de rol van fiets, voetganger en openbaar vervoer. Hiervoor hebben we in het Energieplan onze ambities en acties verder uitgewerkt. Aan de andere kant bereiden we de stad voor op een onontkoombare temperatuurstijging door bij de ontwikkeling van de stad in te zetten op het voorkomen van hittestress, verdroging en wateroverlast (vooral een potentieel probleem in de oudere delen van de stad), het stimuleren van waterbergend vermogen en de doorstroming van water. Groen speelt bij meerdere van deze aspecten een belangrijke rol. Zo is bij de inrichting van de openbare ruimte de balans tussen schaduw en bezonning van belang. Variatie in kleur en geur is van belang voor de beleving, de waardering en het gebruik van groen door Utrechters en bezoekers.

Het bouwplan speelt in op de ambities van Utrecht. Het gaat hier om een inbreiding/verdichting in de bestaande stad. Er worden extra sociale, en duurzame, huurwoningen bijgebouwd, met een duidelijke verbetering van de kwaliteit van de openbare ruimte, zowel binnen het plangebied als direct aangrenzend aan het plangebied. De appartementen aan De Omloop en Laan van Chartroise zijn lift-ontsloten. Dit is een woningtype die nog weinig aanwezig is in de buurt. Met de bouw van deze appartementen verwacht men de senioren uit de eengezinswoningen te kunnen laten doorstromen naar de nieuwbouwappartementen, waardoor de eengezinswoningen weer beschikbaar komen voor jonge gezinnen. Passende huisvesting speelt hier dus een belangrijke rol.



Voorbeeld van multifunctioneel gebruik van de groene ruimte

Hoofdstuk 2 Bestaande situatie

Afbeeldingen: Serie historische kaarten waarin zichtbaar wordt hoe lintbebouwing in weilanden is getransformeerd naar stedelijk gebied.

Utrecht heeft hoge ambities op het gebied van duurzaamheid en gezonde verstedelijking en wil zo snel mogelijk energieneutraal zijn. Voor alle relevante thema's, zoals gezondheid, duurzaamheid, economie, groen, ecologie, bereikbaarheid, toegankelijkheid, energie, water, openbare ruimte en klimaat zijn randvoorwaarden en ambities geformuleerd.

2.1 Ruimtelijke ontstaansgeschiedenis

De Laan van Chartreuse en Omloop maken deel uit van een stedenbouwkundig plan genaamd "de Stemvork" uniek in gemeente Utrecht. Deze stemvork, die zijn naam ontleent aan de typisch herkenbare muziekinstrument is van origine de tussenverbinding van de As van Berlage naar het centrum van Utrecht. Vanaf de Marnixlaan naar het centrum omvat de Stemvork de volgende straten: de Royaards van Den Hamkade, Ahornstraat, Omloop, Laan van Chartreuse, Nijenoord en de Oudenoord.

Ook de Stemvork werd destijds aangelegd in grotendeels onbebouwd gebied. Anno 1903 waren voornamelijk de straten Amsterdamsestraatweg en de Vecht reden voor stedelijke ontwikkeling. Hier zijn dan ook de oudere bebouwing van de wijk te vinden. De dominante lijn van de spoorweg is omstreeks 1873 ontstaan.

In de tijd van Berlage anno 1915 werd de invulling gegeven voor de wijk Ondiep. In deze periode waren de woningen niet van dermate kwaliteit als nu, en tijdens de periode na de tweede wereldoorlog was de eerste prioriteit woningen bouwen, de kwaliteit stond daarbij niet bovenaan. Dit is ook de periode waarin de as vanuit het Noordwesten werd aangelegd, en de stemvork de verbinding maakte met het centrum. Deze as is voor de stedelijke structuur ten Noordwesten van de binnenstad belangrijk voor o.a. openbaar vervoer en de hoofdgroenstructuur van bomen. Dit zal in hoofdstuk 2.4 en 2.5 verder beschreven worden.



Eigendomssituatie

Het betreft de kadastrale percelen Lauwerecht, sectie B, perceel: 3198, 3052, 3053, 7720, 4744, 4441, 7731, 5704 en 6690. Mitros is erfpachter van deze percelen. Al het omringende openbaar gebied is in eigendom van de gemeente.

2.2 Bestemmingsplan

Het bestemmingsplan Ondiep is van toepassing op het plangebied en kent een woonbestemming. Er zijn maximaal 3 bouwlagen met een kap toegestaan. In de plint zijn bedrijven, maatschappelijke voorzieningen en dienstverlening toegestaan. Voor de eengezinswoningen in de Vijgenboomstraat geldt dat deze uit maximaal 2 bouwlagen en een kap mogen bestaan.

De wens om te verdichten levert strijdigheid op met het huidige bestemmingsplan als het gaat om het aantal toegestane bouwlagen en aantal woningen. Een nieuw bestemmingsplan is nodig om de herontwikkeling mogelijk te maken.

2.3 Functies

Het plangebied bevat overwegend de functies Wonen en Verkeersdoel-einden.

In de huidige situatie bestaat het plangebied uit 156 beneden-bovenwoningen en 12 eengezinswoningen. De tabel hiernaast geeft de aantallen en GBO (gebruiksoppervlak) van de betreffende woningen weer.

Adressen	Aantal + woningtype	M ² GBO
Laan van Chartroise 7-71	33 beneden-bovenwoning	66
Omloop 6-66/Vijgeboomstraat 2	33 beneden-bovenwoning	63
Laan van Chartroise 2-48	24 beneden-bovenwoning	64
Omloop 68-88/Vijgeboomstr 1	12 beneden-bovenwoning	58
Vijgeboomstr 3 t/m 25	12 eengezinswoning	71
Laan van Chartroise 50-60	6 beneden-bovenwoning	58
Omloop 1 -87 / Vinkertlaan 9	45 beneden-bovenwoning	74
Anton Geesinkstraat 1-5	3 beneden-bovenwoning	74
Totaal	168 woningen	

Foto's: Bestaande openbare ruimte



Laan van Chartroise, straatbeeld in noordwestelijke richting



Omloop, straatbeeld in noordoostelijke richting



Vijgeboomstraat, straatbeeld in noordwestelijke richting



Anton Geesinkstraat, straatbeeld in oostelijke richting

Afbeeldingen:

Visiekaart OV netwerk

2025 (boven) en

Visiekaart fietsnetwerk

2025 (onder)

De Omloop is in beide netwerken een belangrijke ontsluitingsroute.

2.4 Openbare ruimte

De openbare ruimte van de Omloop en de Laan van Chartoise zijn hoofdzakelijk het domein van gemotoriseerd verkeer en verharding. Dit is omdat het grootste deel van de programmatische vraag op auto's en ander gemotoriseerd verkeer is gericht.

De Laan van Chartoise heeft een karakteristiek profiel met aan weerszijden volgroeide linden. De Omloop heeft aan de zijde van het plangebied brede (5m diepe) voortuinen met een brede stoep met daarin kleine bomen. De voortuinen worden nu slecht onderhouden. Dit komt waarschijnlijk doordat deze woningen bewoond worden door tijdelijke huurders en daardoor weinig eigenaarschap. Het profiel is niet symmetrisch, een brede rijweg scheidt het plangebied van de overzijde, waar bomen en voortuinen ontbreken. Aan de oostzijde van dezelfde straat is het materiaal asfalt op de rijbaan en betontegels op het trottoir. Er is hier geen ruimte voor de fietsers. Hier is sprake van een zeer stenige ruimte. Het is daardoor ook geen prettige verblijfsruimte.

In de woonstraten in de buurtjes achter de Omloop en Laan van Chartoise zijn de straten veelal smal en wordt er aan weerszijden geparkeerd. Er is hier en daar sprake van voortuinen, maar van een groene uitstraling van de straten is meestal geen sprake. Dit komt ook doordat er vaak bomen ontbreken in het profiel. Er is relatief veel particulier groen in de vorm van tuinen, maar weinig openbaar groen. De straten worden gedomineerd door geparkeerde auto's. De A. Geesinkstraat en de Vijgeboomstraat hebben ter plaatse van het plangebied een groene middenberm.



Luchtfoto met daarop
aangegeven de bestaande
parkeerplaatsen.



Afbeelding: Visiekaart
autonetwerk 2025 –
De Omloop is een belang-
rijke ontsluitingsroute.

2.5 Verkeer en parkeren

Het plangebied is gelegen aan de Laan van Chartroise, Omloop, Anton Geesinkstraat en de Vijgeboomstraat. De Laan van Chartroise en de Omloop zijn onderdeel van de stembork. Deze is in het mobiliteitsbeleid “slimme routes, slim regelen, slim bestemmen” aangewezen als wijkontsluitingsweg en maakt dus geen deel uit van de hoofdstructuur auto, wel maakt de bus gebruik van deze route.

Hoewel de Anton Geesinkstraat niet specifiek is benoemd in het mobiliteitsbeleid maakt wel een bus gebruik van deze route en is deze onlangs heringericht als 50km weg. Aan weerszijde van de weg zijn parkeerstroken en fietssuggestiestroken ingericht. De Vijgeboomstraat is erftoegangsweg en daarom 30km/u gebied.

De kruising aan de Omloop- Laan van Chartroise - Anton Geesinkstraat is verkeerskundig gezien niet optimaal ingericht. Er is weinig (opstel)plek voor fietsers, er is redelijk veel autoverkeer en er rijden verschillende buslijnen. De Rode Brug verbindt de Anton Geesinkstraat met de Loevenhoutsedijk en op de brug is een “om-en-om regeling” van toepassing. Op drukke momenten ontstaat er openthoud op de Anton Geesinkstraat.

Op het doorgaande profiel van de Omloop fietsen de fietsers op de rijweg (fietsuggestiestrook). De maximum toegestane snelheid voor gemotoriseerd verkeer is hier 50 km/h. Vanuit verkeersveiligheid is het snelheidsverschil tussen het gemotoriseerd verkeer en fietsverkeer dat op fietsstroken rijdt, niet wenselijk.

Om de inritten van deelgebieden mogelijk te maken dienen de voet- en fietspaden en de parkeervakken te worden aangepast. Dit moet in de volgende fase worden uitgewerkt in een definitief maaiveldontwerp.

Afbeelding: Visiekaart
bereikbaarheid en parkeren
– Het is anno 2020 vrij
parkeren aan de rand van
de binnenstad.



Hoofdstuk 3 Uitgangspunten

3.1 Functies

De hoofdfunctie wordt wonen en de aantallen worden met deze bouwenvelop vastgesteld. Aanvullend zijn andere functies mogelijk passend binnen de regels voor beroep-aan-huis. De bouwenvelop maakt 280 voornamelijk twee- en driekamerappartementen, geschikt voor één- en tweepersoonshuishoudens. En daarnaast 12 eengezinswoningen van circa 120 m² BVO.

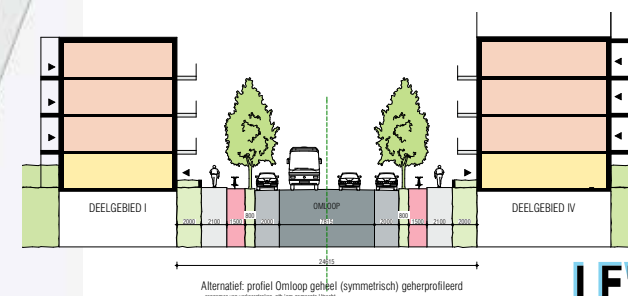
De gemeente staat voor de opgave om een aanbod sociale huurwoningen in de stad te realiseren dat past bij de vraag (Woonvisie 2019 Utrecht beter in balans). De vraag neemt toe, terwijl het aanbod onvoldoende meegroeit. Op alle segmenten binnen de sociale huur is behoefte aan meer aanbod.

De voorwaarden waaraan de sociale huurwoningen in ieder geval moeten voldoen zijn opgenomen in bijlage 2 van de woonvisie Utrecht beter in balans (2019). De sociale huurwoningen binnen het project zijn gedifferentieerd qua grootte.

Voor wat betreft de verschillende typen huurwoningen gaat de gemeente uit van de volgende relatie tussen prijs en omvang van de woning:

- Kleinere sociale huurwoningen in de kernvoorraad met een gebruiksoppervlakte (GO) tussen 45m² en 75m² met een huurprijs onder de eerste aftoppingsgrens (<607.46). Naar deze woningen is veel vraag vanuit kleine 1- en 2-persoonshuishoudens;
- Grotere sociale huurwoningen in de kernvoorraad die een complementair aanbod bieden op de bestaande voorraad sociale huurwoningen en leiden tot doorstroombmogelijkheden van (grote) gezinnen die nu in kleine appartementen wonen. Hiervoor zijn woningen nodig van meer dan 75m² GO met een huurprijs onder de tweede aftoppingsgrens (<651.03);
- Sociale huurwoningen buiten de kernvoorraad. Woningen met een huur boven 737,- komen huur-toeslaggerechtigden niet in aanmerking. En zijn daarmee bedoeld voor de inkomensgroep tot een inkomen van merendeels tot € 39.055,- (prijsspeil 2020) en bij uitzondering inkomen tot €48.655 (prijsspeil 1 januari 2019) €36.798,- euro (2018). Voor deze woningen geldt dat zij een oppervlakte moeten hebben van minimaal 50m² GO;





Schetsontwerp van de nieuwe bebouwing en ontsluiting

Legenda

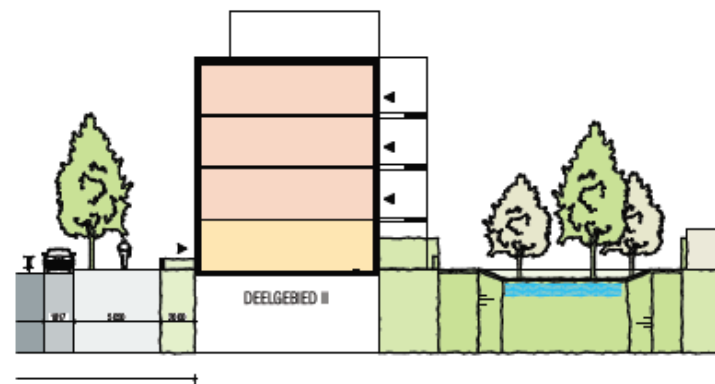
- gemeenschappelijke fietsenstalling
- centrale ontsluiting / trappenhuis
- appartement
- maisonnettewoning
- binnentuin
- bestaande tuin
- boom
- parkeerplek

Afbeelding: Doorsnede van de nieuwe bebouwing met groene binnentuinen

3.2 Ruimtelijk

Bouwblokken

Deze stedenbouwkundige uitgangspunten voor de verdere uitwerking van het initiatief zijn grotendeels gebaseerd op het Beeldkwaliteitsplan Laan van Chartreuse (Roeleveld-Sikkes, 2009). De nieuwe bouwblokken volgen de contouren van de bestaande bouwblokken, met hoogte-accenten op de kruising de Omloop - Laan van Chartreuse - Anton Geesinkstraat. De bestaande blokken van 3 bouwlagen met een kap, maken plaats voor 4 bouwlagen en incidenteel 5 bouwlagen met een plat dak. Om lange galerijen te voorkomen en sociale binding (met de burens) te verbeteren worden de stijgpunten zo gekozen dat er slechts ca. 7-8 woningen per galerij worden ontsloten.



Aan de Vijgenboomstraat komen geschakelde eengezinswoningen terug, passend bij de bestaande bebouwing. De woninggroottes zullen variëren. Gedacht wordt aan circa 60m², 70m², 85m² en 105m² GBO. De grondgebonden woningen hebben aan de achterzijde een privétuin of priveterras, grenzend aan collectief groen waar ook de bovenwoningen gebruik van kunnen maken. Parkeren wordt deels achter en deels onder de bouwblokken opgelost.

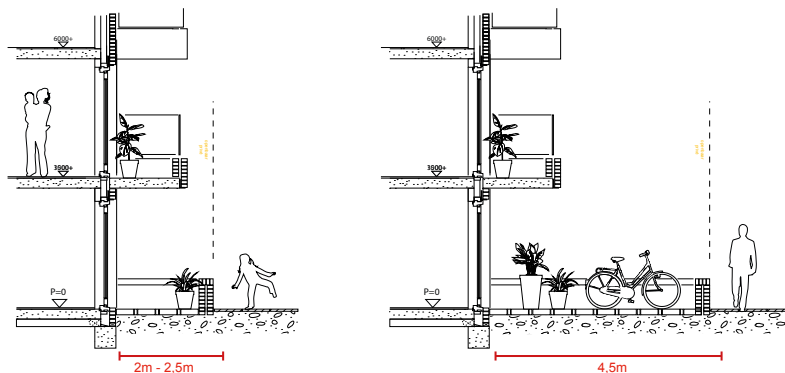
- De architectuurkeuze dient te passen bij het stedenbouwkundig karakter en sfeer van de buurt, met o.a. gebruik van metselwerk en rode dakpan in het geval van kappen. Hierbij dienen de kopgevels bijzondere aandacht te krijgen, zodanig dat de gevel aan de kopse kant niet blind is en uitstraalt welke functie er achter zit. In het algemeen geldt dat de reeds eerder gerealiseerde nieuwbouw van Mitros aan de Laan van Chartreuse hier in principe gecontinueerd kan worden.
- De nieuwe bouwvolumes bestaan uit woningen met voordeuren aan de straatzijde. Voor de eengezinswoningen in de Vijgenboomstraat is dit een gangbaar principe. Voor gestapelde woningbouw op de Laan van Chartreuse en de Omloop is het uitgangspunt een ontsluiting vanaf de straat in de vorm van begane grond woningen en maisonnettes. De bovenste 2 (soms 3) lagen worden ontsloten via korte galerijen (circa 6-8 woningen per galerij). Er moet goed gekeken worden naar de oriëntatie op de zon en het binnenterrein i.r.t. de zijde van de galerijontsluiting. Als er sprake is van een galerijontsluiting aan de straat, wordt deze zoveel mogelijk onderdeel van de architectuur. Bij voorkeur wordt een galerij aan de achterzijde toegepast in combinatie met private buitenruimte, een leefgalerij. Als galerijen grenzen aan de openbare ruimte (voorkanten), dan bevinden ze zich op de derde bouwlaag of hoger.
- Om een levendig straatbeeld te kunnen waarborgen, moeten de ruimten op het begane grondniveau voldoende maat hebben voor een verblijfsfunctie (geen slaapkamers) en indien mogelijk ook op de 1e verdieping.

Rooilijn

De Laan van Chartreuse en Omloop maken deel uit van de zogenaamde Stemvork uit het uitbreidingsplan van Berlage en zijn van een hogere orde dan de omliggende woonstraten. Hier is sprake van een verplichte rooilijn op vrijwel dezelfde plaats als in de huidige situatie. Het profiel van deze straten is gebaseerd op het Beeldkwaliteitsplan. Om de diepte van de woningen te vergroten en daardoor te verbeteren zal de rooilijn van het blok aan de westzijde van de Omloop (deelgebied 1) wel naar voren worden gelegd. Door ook het profiel van de Omloop aan te passen zal er weer een symmetrisch profiel met bomen ontstaan.

Bouwhoogtes

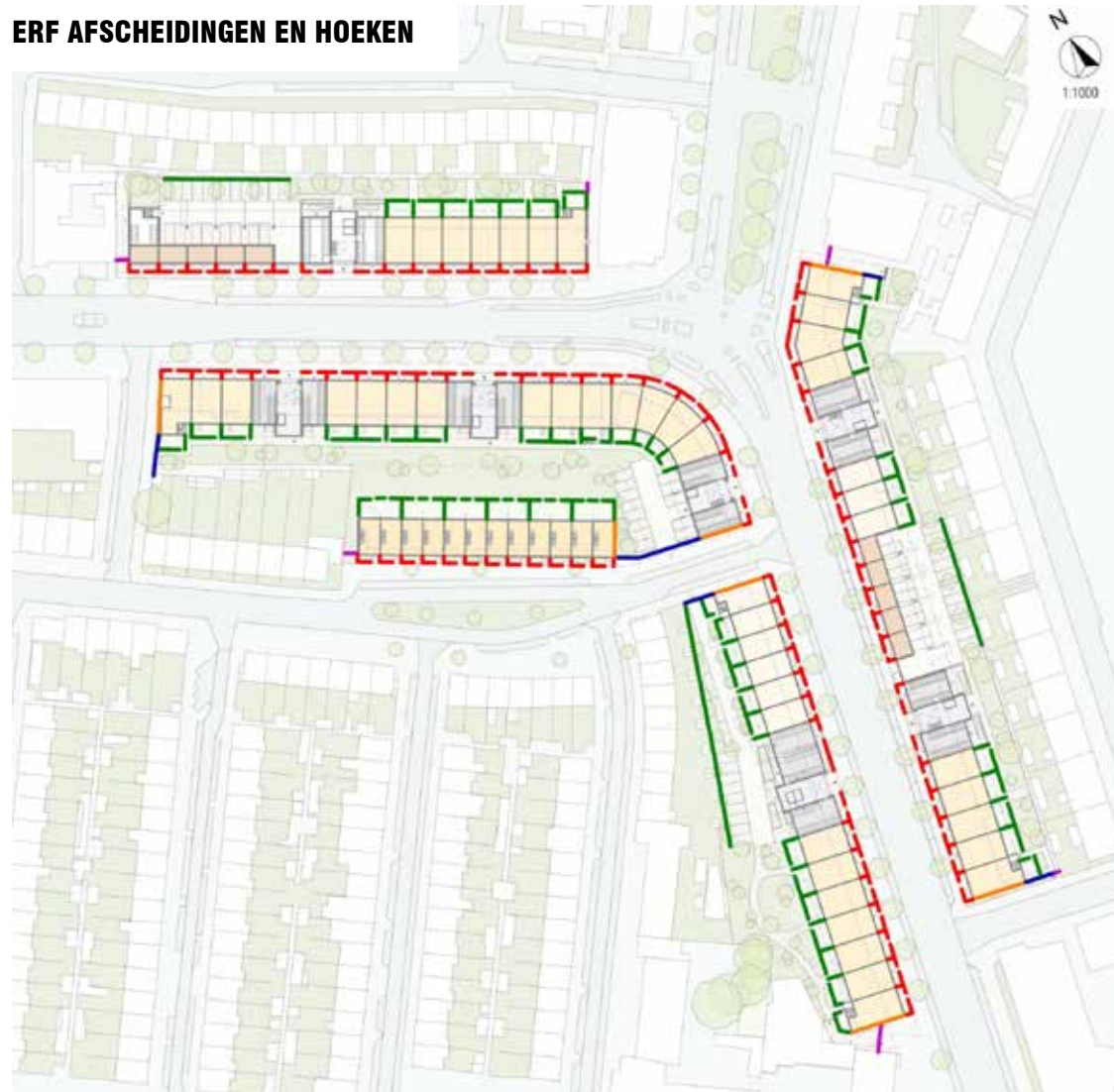
- De toegestane bouwhoogte hier is 4 lagen binnen een typologie van gestapelde woningbouw, met op 2 hoeken een optie voor de terugliggende 5e laag.
- Voor de Vijgenboomstraat geldt een toegestane bouwhoogte van 2 bouwlagen met kap, binnen de in Ondiep veelvoorkomende typologie van eengezinswoningen.
- Op de hoek van Omloop en Vijgeboomstraat kan in 4 bouwlagen gebouwd worden, volgens het principe van het Beeldkwaliteitsplan, met woningen georiënteerd op de Omloop. Binnenterreinen, (fiets-) parkeren



Afbeelding: Principe
doorsneden straatzijde

- Het uitgangspunt is dat auto's en fietsen op eigen terrein moeten worden geparkeerd. Een goede en zeer makkelijk toegankelijke voorziening voor het fietsparkeren is noodzakelijk, zodat het fietsparkeren in de openbare ruimte zoveel mogelijk wordt voorkomen.
- In principe moet de inpassing van dubbelzijdig haaksparkeren op de binnenterreinen vermeden worden. Mocht een dergelijke parkeerinpassing onontkoombaar zijn, dan dient deze ruimtelijk goed ingepast te worden.
- Er dient veel aandacht besteed te worden aan de uitwerking van de entrees en erfafscheidingen. Uitgangspunt is groen tenzij groen niet mogelijk is bijvoorbeeld vanuit onderhoud, bezonning stedenbouwkundig of technische redenen.
- -Terrassen/tuintjes die grenzen aan het collectieve groen moeten mee-ontworpen worden met de bebouwing. Denk daarbij aan de erfafscheiding tussen de woningen.
- Gevels mogen in principe geen blinde gedeeltes hebben en moeten uitstralen welke functies er achter zitten i.v.m. prettig zicht of sociale controle/veiligheid.
- Mitros zal voorwaarden in huurcontracten opnemen over bijvoorbeeld erfafscheidingen tussen tuin en openbaar groen. Wat er nog meer in de voorwaarden opgenomen zal worden, wordt uitgewerkt in de volgende fasen. Doel hiervan is o.a. dat de grens privé-collectief duidelijk is en er geen behoefte zal zijn om schuttingen te plaatsen of om de collectieve tuin plaatselijk toe te eigenen.

ERF AFSCHEIDINGEN EN HOEKEN

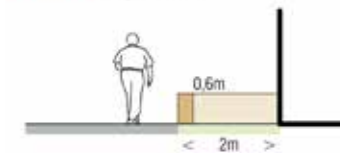


LEGENDA

Markante kop,
gevel voorzien van ramen

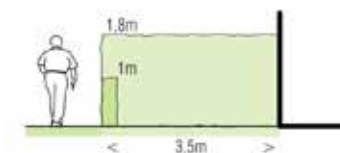
Metselwerk tuinmuren met poort en/of hekwerk,
hoogte = maximaal 3m

Metselwerk afscheiding t.p.v. stedelijke voortuin,
hoogte = 0,6m



Hekwerk,
afscheiding binnengebied

Groene afscheiding dmv. blokhagen,
hoogte woningscheidende achtertuin = 1,8m
hoogte achtertuin en collectief binnengebied = 1m



(Groene) afscheidingen binnengebied met aangrenzende
achterpaden (brandgangen) of belendende bebouwing per
deelgebied afstemmen met de buurt tijdens 3e klankbordgroep.

Afbeelding: De Omloop is onderdeel van de hoofd-boomstructuur.

3.3 Openbare ruimte

- Het profiel van de Laan van Chartroise (met voortuinen, brede stoepen en bomen (Lindes) in het groen) wordt zo veel mogelijk op dezelfde manier doorgetrokken, zodat de Stemvork op deze locatie als één geheel oogt.
- Het doortrekken van het profiel van de Laan van Chartroise op de Omloop zou een kwaliteitsverbetering zijn en zorgen voor meer privacy in de woningen op de begane grond.
- Er moet veel aandacht worden besteed aan de overgang openbaar-privé. Bij voorkeur worden de voortuinen, afgescheiden door een haag van eenzelfde afmeting als de lage muurtjes bij de bestaande bebouwing aan de Laan van Chartroise.
- Ook voor de kopse zijden van de blokken, die de overgang van het kleinschalige tuindorp naar de grotere schaal van de Stemvork markeren, is een kwalitatief hoogwaardige uitwerking van de overgang openbaar-privé belangrijk. Dit kan bij voorkeur worden opgelost met een combinatie van groen met een erfafscheiding

Afbeelding: Uitsnede uit de bomenkaart

3.4 Verkeer en parkeren

De parkeerdruk in het gebied is hoog. Het gebied ligt aan de rand van het gebied waar betaald parkeren geldt. Goede afspraken over de hoeveelheid parkeerplekken en de wijze waarop daarin voorzien wordt in het plan zijn noodzakelijk.

In het mobiliteitsplan 'Slimme Routes, Slim Regelen, Slim Bestem~men' zijn de Omloop en Laan van Chartroise niet als stedelijke verbindingswegen aangegeven. Dit houdt in dat de wegen niet de functie hebben voor het afwikkelen van verkeer, maar gericht zijn op de verbinding naar woningen of andere bestemmingen. Omdat op beide wegen buslijnen rijden, is een inrichting als 50 km/h weg pas~send. De Laan van Chartroise is in 2019 heringericht en het heeft de voorkeur om deze inrichting door te zetten aan de Omloop.



De laan van Chartroise en Omloop zijn beide geen onderdeel van doorvoerroutes voor vervoer van gevaarlijke stoffen. Er is t.b.v. de geluidsgoedkeuring bestemmingen nader akoestisch onderzoek nodig, een deel van de woningen zijn in het verleden geluidsgesaneerd; dit heeft meer dan 5 jaar geleden plaatsgevonden en staat een ventuele sloop niet in de weg. In het plangebied ligt geen knelpunt m.b.t. de luchtkwaliteit.

De Nota Stallen en Parkeren, vastgesteld op 22 maart 2013 door de gemeenteraad en het addendum van 28 maart 2019, is het uitgangspunt voor de toetsing van de parkeeropgave voor zowel de auto als de fiets. De ontwikkellocatie valt in parkeerzone B2, stedelijk zonder betaald parkeren. In de nota staat over sloop/nieuwbouw aangegeven, dat maatwerkafspraken gemaakt kunnen worden, daar waar dat wenselijk is. In dat geval zal het rechtens verkregen niveau van het te slopen gebouw als uitgangspunt meegenomen worden.

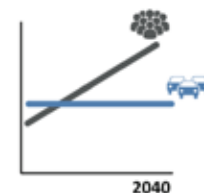
Dat betekent dat eerst de parkeervraag van de meest recente legale functies wordt bepaald conform de maximale parkeernorm. Deze parkeervraag mag vervolgens worden afgetrokken van de parkeereis van de nieuwe situatie conform de minimumnorm, zodat alleen het verschil aan parkeerplaatsen nog moet worden gerealiseerd.

Tabel: Verschillende typen woningen met de geldende maximale parkeernormen

functie	parkeernorm			aandeel	eenheid
	minimum incl. aftrek addendum*	minimum	maximum	bezoek	
woning 55 tot 80 m ² bvo	0,83	1,1	1,2	0,25	ppl per woning
woning 80 tot 130 m ² bvo	0,9	1,2	1,4	0,3	ppl per woning
woning meer dan 130 m ² bvo	0,98	1,3	1,5	0,3	ppl per woning

* de minimumparkeernorm inclusief aftrek door het Addendum is van toepassing op woningen in de sociale of midden huursector vanaf 55 m² bvo. Alle te realiseren woningen aan De Omloop en Laan van Chartroise vallen in deze categorie.

De wensen op het gebied van verkeer en vervoer



1. Geen groei van het autoverkeer in de stad, ondanks de groei van de stad;



2. Ruim baan voor de fietser en voetganger;



3. Meer routes met meer capaciteit voor diverse doelgroepen;



4. Minimaliseren woon-werkverkeer door functie-menging en concentratie rondom OV-knooppunten;



5. Stedelijke ontwikkeling inzetten om nieuwe verbindingen te maken en barrières te slechten;



6. Schaa sprong openbaar vervoer als volwaardig alternatief voor de auto.

3.5 Duurzaamheid en gezonde verstedelijking

Het gemeentebestuur stelt hoge duurzaamheids- en milieueisen aan de bebouwde omgeving met als doel een gezond stedelijk leven voor iedereen, nu en in de toekomst. De hoofdthema's van duurzaamheid zijn de energietransitie, circulaire economie, klimaatadaptatie en natuurinclusief bouwen en biodiversiteit.

De milieuthema's zijn onder te verdelen in geluid, lucht, bedrijven en milieuzonering, geur, flora & fauna, bodemkwaliteit en kwaliteit van de leefomgeving. Al deze thema's stellen eisen aan de ruimtelijke indeling en gebouwen. Onderstaande thema's geven een overzicht van de aandachtspunten en minimale eisen die gesteld worden. Deze zijn gebaseerd op de Ruimtelijke Strategie Utrecht, het Utrechtse coalitieakkoord 2018-2022, Warmtevisie Utrecht en de moties "Utrecht bouwt BENG" en "Circulair bouwen". Daarnaast gelden de prestatieafspraken 2020-2022 tussen gemeente Utrecht, Huurders Netwerk Mitros en Mitros. Er zijn onder andere afspraken gemaakt over duurzaamheid, klimaatadaptatie, circulariteit en natuur-inclusief bouwen.

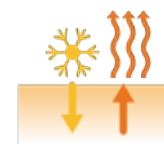
De op deze onderwerpen van toepassing zijnde prestatieafspraken:

- De nieuwbouw van Mitros is BENG 1 t/m 3 en aardgasvrij.
- Voor de thema's klimaatadaptatie en natuurinclusief bouwen onderzoeken Mitros en de gemeente de aanknopingspunten die recente projecten en experimenten bieden. Zo komen we tot concrete afspraken over oplossingen en tot een sterkere samenwerking op deze thema's. De gemeente is hierbij verantwoordelijk voor het openbaar groen. Voorbeelden van mogelijke concrete oplossingen waar we de afspraak maken hierover in gesprek te gaan zijn: tuinen onttégelen, binnentuinen toegankelijk maken, aanleggen van wandelroutes voor buurten met weinig groen, opwaarderen van grasstroken naar gebieden met struiken en bomen, waterdoorlatende tegels, nestgelegenheid voor dieren in bebouwing, groene daken en gevels, groen bij mutatie en groen beheer bij bestaande tuinen.

Vijf principes van duurzame en gezonde verstedelijking



1. Energie- en warmtevraag zoveel mogelijk beperken;



2. Voor de warmte- en koudevraag maximaal gebruik maken van bodemenergie, restwarmte en oppervlaktewater;



3. Het realiseren van een versnelde vervanging van bestaande fossiele energie-infrastructuur;



4. Rijnenburg (tijdelijk/gedeeltelijk) benutten om bij te dragen aan de stedelijke opwekking van energie;



5. Nieuwbouw is energieneutraal.

Afbeelding: Uitsnede uit de hittestress kaart van het plangebied en omgeving

- Voor het thema circulair bouwen versterken Mitros en de gemeente de huidige samenwerking, door in 2020 een tweetal experimenten op te zetten. Op basis van de ervaringen en geleerde lessen met deze experimenten bezien we of, en waar we versnelling in 2023 mogelijk is. De experimenten waaraan gewerkt wordt zijn sloop/ nieuwbouw projecten Lomanlaan en De Omloop.
- De gemeente Utrecht faciliteert en ondersteunt de corporaties waar dat kan en nodig is met kennis/expertise, vergunningen en beschikbare subsidies.

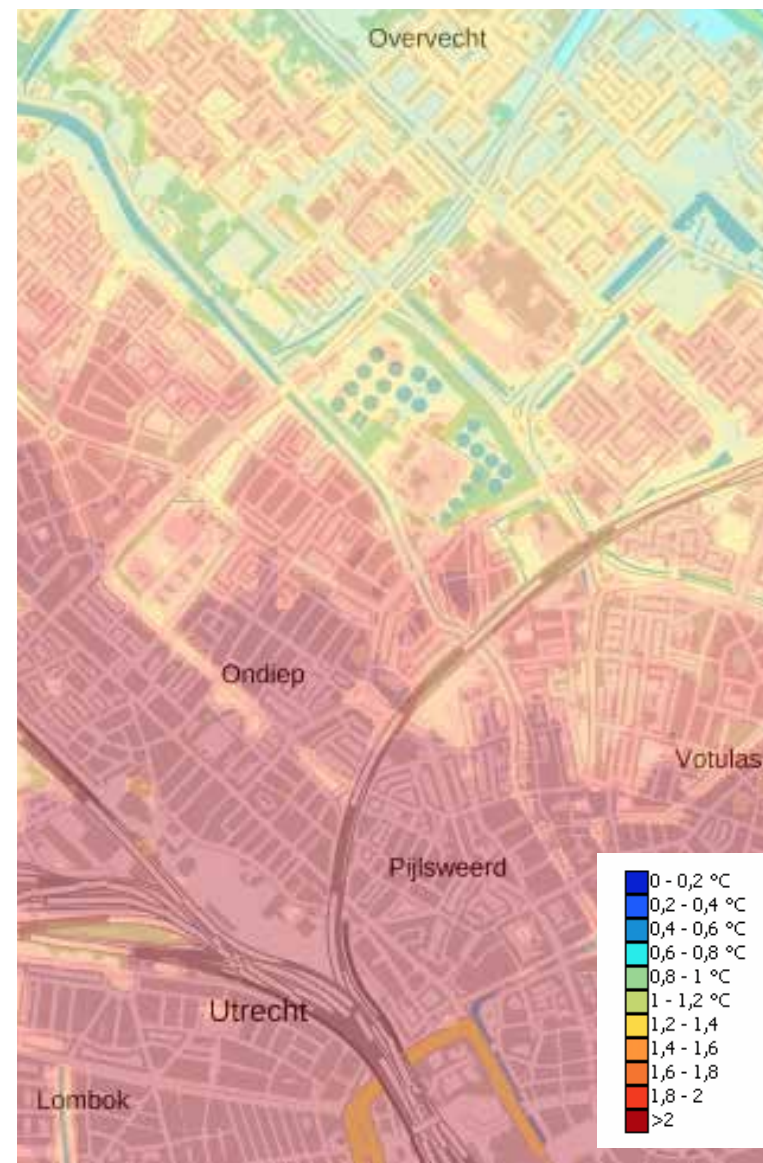
In de prestatieafspraken 2020-2022: Werken aan balans is het volgende afgesproken:

- De nieuwbouw voldoet aan BENG 1t/m3 en aardgasvrij waarbij gestreefd wordt energieneutraal (EPC 0,0) te bouwen.
- De transitie moet haalbaar en betaalbaar zijn, óók voor huurders. In meerdere workshops en expertmetings met specialisten van Mitros, Gemeente en externe adviseurs zijn belangrijke aandachtspunten en ambities bepaald. In de onderstaande thema's wordt deze toegelicht.

Energie en gasloos bouwen

Energieneutraliteit is één van de kernwaarden van de duurzaamheidsambities van het Utrechts college. Energie vormt dan ook een belangrijk onderdeel van de duurzaamheidsvisie. Hierbij geldt een aantal randvoorwaarden waar aan voldaan moet worden, maar ook wordt nadrukkelijk gekeken naar de diversiteit in energie(terugwinnings) bronnen, stroom- en warmtebuffering en positieve gedragsbeïnvloeding. 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, de gemeente en eventueel Eneco aan te haken. In het plan wordt hier invulling aan gegeven door energiezuinig en gasloos te bouwen conform de BENG 1 t/m 3 systematiek waarbij gestreefd wordt energieneutraal (EPC 0,0) te bouwen.



Energie en gasloos bouwen

Energieneutraliteit is één van de kernwaarden van de duurzaamheidsambities van het Utrechts college. Energie vormt dan ook een belangrijk onderdeel van de duurzaamheidsvisie. Hierbij geldt een aantal randvoorwaarden waar aan voldaan moet worden, maar ook wordt nadrukkelijk gekeken naar de diversiteit in energie(terugwinnings)bronnen, stroom- en warmtebuffering en positieve gedragsbeïnvloeding. Conform het landelijke bouwbesluit worden gasaansluitingen voor nieuwe woningen niet gehonoreerd. het begin van het ontwerp rekening te houden met het ruimtebeslag van de alternatieven voor warmtevoorziening en daarvoor op tijd Stedin, de gemeente en eventueel Eneco aan te haken. In het plan wordt hier invulling aan gegeven door energiezuinig en gasloos te bouwen conform de BENG 1 t/m 3 systematiek waarbij gestreefd wordt energie-neutraal (EPC 0,0) te bouwen. Bij de uitwerking naar het te kiezen energieconcept zullen 3 energieconcepten naast elkaar worden uitgewerkt. Daarbij wordt tevens onderzocht of 'nul op de meter' of een vergelijkbaar concept haalbaar is. Rapportage zal voor verlening van de omgevingsvergunning aan de gemeente worden aangeboden. B&W van de gemeente heeft recent het Utrechts Energie Protocol aangenomen als instrument om binnen het Utrechts Planproces transparantie te bieden in hoeverre gebiedsontwikkelingen bijdragen aan een klimaatneutrale stad.

Circulair bouwen

In motie 2016:252 wordt opgedragen dat circulair bouwen de norm is. Aan deze motie wordt invulling gegeven vullen door een lage 'MPG schaduwprijs' te bepalen. In de prestatieafspraken is dit benoemd. De schaduwprijs dient een betekenisvolle verbetering t.o.v. het bouwbesluit te zijn. In dit plan wordt hier invulling aan gegeven door bij de uitwerking de schaduwprijs te bepalen. Daarnaast wordt er ingezet op hoogwaardig hergebruik en adaptief bouwen. Mitros zal met dit project een pilot doen en de markt uitdagen om met innovatieve, betaalbare circulaire oplossingen te komen. De pilot is er op gericht zowel de sloop als de bouw zo circulair mogelijk te doen en ook om te onderzoeken hoe die twee processen aan elkaar gekoppeld kunnen worden.

Onderzocht wordt hoe er zo min mogelijk bouwafval ontstaat en schaarse grondstoffen binnen de gebruikscyclus blijven. Met andere woorden kan het gebouw zodanig gemaakt worden dat het gebouw, danwel de toegepaste materialen in de toekomst hergebruikt kunnen worden. Rapportage zal voor verlening van de omgevingsvergunning aan de gemeente worden aangeboden.

Klimaat adaptief

Hittestress wordt beperkt door het creëren van schaduwplekken en door veel groen aan te brengen. Groene daken en gevels zijn hiervoor bijzonder geschikt. Daarnaast moeten de gevolgen van zeer heftige regenbuien als gevolg van de klimaatveranderingen veilig kunnen worden opgevangen. Zie hiervoor ook paragraaf 5.8 In dit plan wordt hier uitwerking aan gegeven door:

- Het realiseren van groene binnentuinen met waterbergingsmogelijkheid, en inheemse beplanting;
- De binnentuinen worden voor meer dan 60 % onverhard;
- Het vergroening van het straatprofiel door middel van het toevoegen van bomen, waar deze nog niet stonden (deelgebied IV);
- Regenwater en vuil water apart inzamelen;
- Regenwater zoveel mogelijk verwerken daar waar het gevallen is;
- Het realiseren van nestgelegenheid voor dieren in de bebouwing;
- De mogelijkheid wordt onderzocht om groene (leefgalerij) gevels op te nemen in het plan;
- Een leefgalerij op de zuidkant, verminderd direct zonlicht in de kamers van de woningen;
- 45mm waterberging van het toegevoegde m² verhard oppervlak op eigen terrein te realiseren. Er mag geen schade aan de bebouwing ontstaan bij een bui van 80mm/uur. Genoemde hoeveelheden te compenseren wateropgave zijn gebaseerd op basis van een conceptrapportage. Bij de uitwerking van het ontwerp zal een definitieve rapportage worden toegevoegd waarbij de te compenseren hoeveelheden wateropgave definitief worden vastgesteld.

Natuurinclusief

In de nieuwbouw zullen voorzieningen getroffen worden voor de vleermuizen, de huismus en de gierzwaluw, zodat deze zich ook in de nieuwbouw kan vestigen. Voor de gierzwaluw kan dit in de vorm van ingebouwde neststenen op een noord-of oostgevel. Voor de vleermuizen is integratie van een groepsverblijfplaats aan te bevelen. Als norm wordt 1 verblijfsplaats per woning aangehouden. Voor de groene binnentuinen is het aan te bevelen om met de beplanting rekening te houden met inheemse (bloemrijke) beplanting. De inheemse bloemen zorgen voor een aantrekkelijke omgeving voor insecten. Dit heeft positieve effecten op andere soorten die insecten eten, zoals bijvoorbeeld de gierzwaluw en de gewone dwergvleermuis. Daarnaast zorgen inheemse beplanting voedselvoorziening voor oa. bijen, vlinder en vogels. Als norm wordt minimaal 75% inheems aangehouden.

GPR-Gebouw

In het startdocument is aangegeven dat gevraagd wordt om een minimale GPR-gebouw score van 7,75. Met de GPR-gebouw (afgekort: GPR) score wordt middels vijf thema's een waarde gegeven aan de algemene duurzaamheid van een bouwontwikkeling. De 5 thema's zijn energie, milieu, gezondheid, gebruikskwaliteit en toekomstwaarde. Voor het bepalen van het gemiddelde wordt geen gebruik gemaakt van de DPG (DuurzaamheidsPrestatieGebouw) methodiek. De gemeente beschikt over een licentie van GPR, op verzoek van de ontwikkelaar kan een sub-licentie worden aangevraagd door de ontwikkelaar. Op het moment dat de plannen verder zijn uitgewerkt en de materialisatie bepaalt wordt is een berekening van GPR mogelijk. Door het gebruik van een instrument kunnen de keuzes van de ontwikkelaar ten aanzien van dit onderwerp worden verantwoord en onderbouwd in de aanvraag voor en wabo-omgevingsvergunning. Rapportage zal voor verlening van de omgevingsvergunning aan de gemeente worden aangeboden.

Hoofdstuk 4 Onderbouwning

Afbeelding: Kaart uit de Welstandsnota met daarop aangegeven de stedenbouwkundige opbouw van Ondiep - Pijlsweerd

4.1 Beleidskader

Utrecht is de stad met vele kernkwaliteiten, welke in de Ruimtelijke Strategie 2040 zijn uitgewerkt in 11 uitgangspunten. Het versterken van de Utrechtse kwaliteit is daarbij een belangrijk hoofdstuk specifiek voor de Omloop omdat hier de menselijke maat in grootstedelijke context speelt. Hier ligt de nadruk op rustig wonen in een stedelijke omgeving, openbaar groen is geclusterd in parken en plantsoenen, concentratie van voorzieningen en een fijnmazig netwerk van fietsverbindingen.

4.2 Coalitieakkoord 'Utrecht ruimte voor iedereen'

Op 1 juni 2018 is het coalitieakkoord 2018-2022 'Utrecht: ruimte voor iedereen' verschenen. Het coalitieakkoord bestaat uit drie onderdelen:

Plaats voor iedereen

Het eerste deel van het akkoord bevat verschillende maatregelen op het gebied van onderwijs, economie, werk, sport, welzijn, zorg en veiligheid. Samen met inwoners, bedrijven, maatschappelijke organisaties en vrijwilligers maken we van Utrecht een plaats voor iedereen.

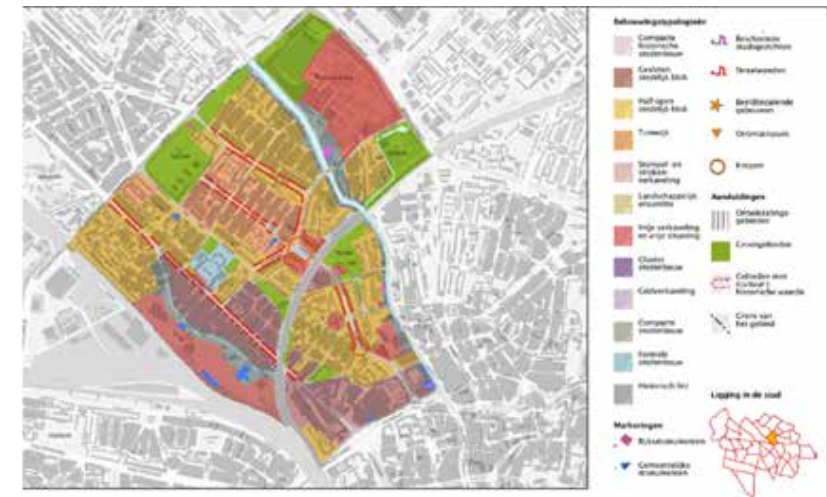
Gezonde groei voor iedereen

Het tweede deel van het akkoord bevat maatregelen over wonen, mobiliteit, nieuwe energie en een gezonde omgeving om in te leven. We vinden dat er voor iedereen ruimte moet zijn om in Utrecht te wonen en dat Utrecht aantrekkelijk en bereikbaar moet blijven. Ook willen we graag koploper zijn in de verandering naar een duurzame energievoorziening en economie.

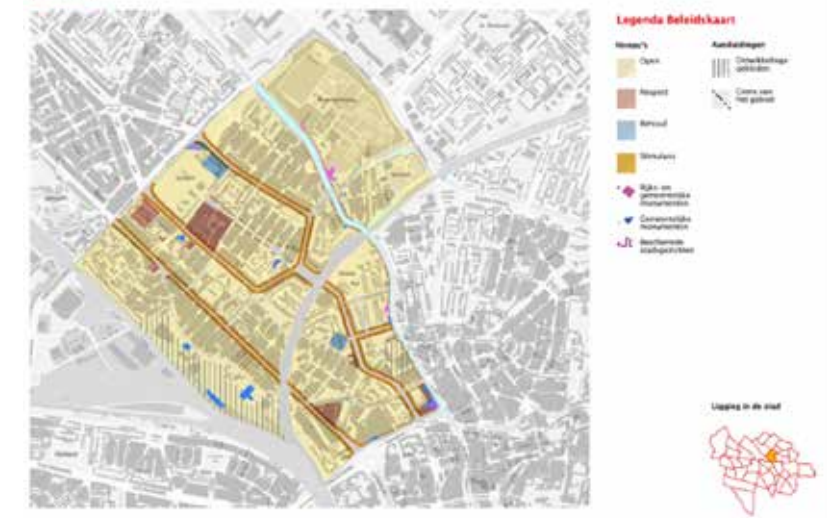
De kracht van iedereen

Het derde deel van het akkoord gaat over hoe we de genoemde doelen willen bereiken, samen met Utrechters en andere betrokkenen. Het plangebied en de ontwikkeling van de nieuwbouw is van belang voor het punt gezonde groei voor iedereen. Verouderde, vochtige woningen maken plaats voor nieuwe duurzame woningen. Het aanbod van sociale huurwoningen als huurwoningen voor de middeninkomen neemt toe.

Afbeelding: Kaart uit de Welstandsnota met daarop aangegeven het stedenbouwkundig beleid van Ondiep - Pijlsweerd



Welstandsnota Utrecht: De Schoonheid van Utrecht - juni 2004/ december 2013 1 01-09-01
Ondiep - Pijlsweerd
Beleidskaart



Daarnaast worden appartementen met lift toegevoegd in de buurt waar deze nu nog weinig aanwezig zijn, waardoor oudere langer in de eigen buurt kunnen blijven wonen.

4.3 Omgevingsvisie Utrecht

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

- De Koers: het beleid voor de lange termijn
- Thematisch beleid: het gemeentelijk beleid over een bepaald onderwerp.
- Gebiedsbeleid: Beleid dat alleen in een bepaald gebied geldt. Voor dit deel van de stad geldt nog geen specifiek gebiedsbeleid.

De koers

Utrecht kiest voor een gezonde groei als koers voor de lange termijn. Utrecht groeit van een gemeente met 340.000 inwoners in 2016 naar ongeveer 410.000 inwoners in 2030. Daarom bouwen we de komende jaren duizenden woningen. Bij het bouwen van nieuwe woningen staan gezondheid, leefbaarheid en duurzaamheid voorop. De gemeente wil de woningen binnen het stedelijk gebied bouwen en daarbij flink investeren in de openbare ruimte en voorzieningen. Met dit initiatief wordt een bijdrage geleverd aan de woningbouwopgave welke geldt voor de stad Utrecht

Thematisch beleid

Het thematisch beleid, ook wel sectoraal beleid genoemd, beziet een bepaald aspect van de fysieke leefomgeving, bijvoorbeeld geluidhinder, verkeer of bodemkwaliteit. Deze aspecten vertegenwoordigen een belang dat door het gemeentebestuur wordt meegewogen, als het bestuur een besluit neemt over een activiteit die invloed kan hebben op de fysieke leefomgeving.

Bij het bouwen van een nieuwe woonwijk, onderzoekt de gemeente of dat wel kan gezien de geluidhinder rond die woonwijk, of het verkeer wel goed afgewikkeld kan worden en of de bodemgesteldheid het bouwen van woningen toelaat. De uitkomst van dat onderzoek kan bijvoorbeeld zijn dat de gemeente het bouwen niet gaat toestaan of onder bepaalde voorwaarden. De diverse benodigde onderzoeken en de conclusies staan verder uitgewerkt in hoofdstuk 5.

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 wordt onderscheid gemaakt in drie beleidsniveaus: open, respect en behoud.

Naast de drie beleidsniveaus wordt een apart aandachtsgebied onderscheiden: Stimulans. De "stimulans" aangeduide gebieden vragen in het geval van nieuwe ontwikkelingen, vanwege hun bijzondere of markante karakter in het kader van welstand om extra aandacht voor versterking en stimulering van het beeld. Het plangebied is op de analysekaart aangeduid als stimulans. Met uitzonderingen van de eengezinswoningen aan de vijgenboomstraat. Deze zijn aangeduid als open.

Afbeelding: Uitsnede uit de Groen-structuurvisie waarop te zien is dat de Omloop onderdeel is van de hoofdboomstructuur

Actualisatie Groenstructuurplan Utrecht 2017-2030 (2018)

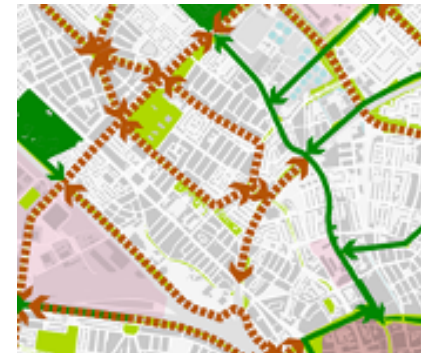
De 'Actualisatie van Groenstructuurplan Utrecht' maakt inzichtelijk hoe we met de stedelijke groenstructuur bijdragen aan de nieuwe opgaven die er afkomen op de stad Utrecht. Daarbij bouwen we voort op de oorspronkelijke ambities uit het Groenstructuurplan 2007.

Het geactualiseerde Groenstructuurplan 2017 kent vijf hoofdopgaven:

- Vergroten van de ecologische, recreatieve en landschappelijke kwaliteit van het bestaande stedelijk groen van Utrecht voor mensen, planten en dieren;
- Verbeteren van de bereikbaarheid van de groengebieden rond Utrecht door recreatieve en ecologische verbindingen aan te leggen;
- Uitbreiden van de groene buitenruimte door grootschalige groengebieden om de stad aan te leggen;
- Gezonde verstedelijking;
- Klimaatadaptie.

In dit plan wordt hier uitwerking aan gegeven door:

- Het realiseren van groene binnentuinen met waterbergingsmogelijkheid, en inheemse beplanting.
- Het vergroening van het straatprofiel door middel van het toevoegen van bomen, waar deze nog niet stonden (deelgebied IV)
- Het realiseren van nestgelegenheid voor dieren in de bebouwing
- De mogelijkheid wordt onderzocht om groene (galerij) gevels op te nemen in het plan



4.4 Functies

In woonvisie "Utrecht beter in Balans" zijn de punten van het collegeakkoord verwerkt: Plaats voor iedereen, gezonde groei voor iedereen en de kracht van iedereen. Voor de korte termijn zijn er vijf speerpunten uitgewerkt:

- 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.

Woonprogramma

Het plan betreft de realisatie van circa 280 appartementen en 12 eengezinswoningen. De woninggroottes van de appartementen zullen variëren tussen de 50 en de 85 m² gebruiksoppervlakte.

De eengezinswoningen zullen ruim 105 m² gebruiksoppervlakte bevatten. circa 75% van het woonprogramma is bestempeld voor de sociale huur doelgroep en circa 25% voor de middeninkomens.

Het woonprogramma sluit goed aan bij de woonvisie Utrecht, beter in balans. Er wordt gebouwd aan gemengde wijken in een mix aan woonsegmenten. Absoluut gezien neemt het aanbod voor de lage en middeninkomens toe. Verouderde, tochtige en vochtige woningen maken plaats voor nieuwe, energiezuinige woningen.

In de nabijheid van het plangebied zijn veel eengezinswoningen in de sociale huur die nu veelal bewoond worden door senioren één á twee persoonshuishoudens. In de buurt is nu weinig aanbod van gelijkvloerse woningen, waardoor senioren niet kunnen verhuizen naar een woning die passender is. Met de toevoeging van appartementen met een lift kan de doorstroming in de buurt op gang komen. Senioren kunnen vanuit de eengezinswoningen doorstromen naar de nieuwbouwappartementen. De eengezinswoningen komen vervolgens weer beschikbaar voor jonge gezinnen in de sociale huur. De ontwikkeling Omloop / Laan van Chartroise maakt onderdeel uit van de prestatieafspraken welke tussen Mitros en de gemeente zijn gemaakt.

Mitros stelt de volgende verdeling voor met betrekking tot de differentiatie in het woonprogramma:

- Deelgebied I: de 2-kamerwoningen onder 1^e aftoppingsgrens en de 3-kamerwoningen secundair sociaal (verwachte doelgroep een- en tweepersoonshuishoudens starters sociaal)
- Deelgebied II: appartementen onder 1^e aftoppingsgrens: (Doelgroep senioren, sociaal); Eengezinswoning middenhuurwoningen
- Deelgebied III: appartementen middeninkomens
- Deelgebied IV: de 2-kamerwoningen onder 1^e aftoppingsgrens en de 3-kamerwoningen secundair sociaal (verwachte doelgroep een- en tweepersoonshuishoudens starters sociaal)

Tabel met aantallen en gebruiksoppervlakten van type woningen per deelgebied

Type woning	Aantal woningen	Gemiddelde GBO
deelgebied 1	61	64
2-kamer	28	57
3-kamer	33	71
deelgebied 2	93	74
2-kamer	13	56
3-kamer	68	71
Eengezinswoning	12	106
deelgebied 3	52	74
3-kamer	47	71
masionette	5	98
deelgebied 4	84	67
2-kamer	33	57
3-kamer	46	72
masionette	5	79
totaal	290	70

Tabel met aantallen en percentages per woningtype

Type woning	Aantal woningen	Percentage
Sociaal	142	49%
Secundair sociaal	84	29%
Midden inkomen	64	22%
Totaal	290	100%

4.5 Ruimtelijk

Het idee is om de lange blokken voor de niet grondgebonden woningen op te delen in kleinere eenheden met korte galerijen. Bij circa 7 à 8 woningen per galerij ken je je burens en weet je wie er bij je op de galerij woont. In het Beeldkwaliteitplan is de lengte van de blokken vastgelegd vanuit stedenbouwkundig oogpunt. Daarom stelt Mitros voor om de lengte van de blokken qua ontsluiting op te knippen in kleinere eenheden, waardoor er meer cohesie is. Dit gebeurt door het toevoegen van extra stijgpunten/liften.

De reeds eerder gerealiseerde nieuwbouw van Mitros aan de Laan van Chartreuse, tussen Omloop en Abrikoosstraat c.q. Palissanderstraat, is geslaagd vanuit het oogpunt van de openbare ruimte, met een groener straatprofiel en een fraaie architectonische detaillering. Echter, minder geslaagd is de parkeeroplossing op de binnenterreinen van deze bouwblokken met een diepte van slechts 20 tot 25 meter. De situering van dubbelzijdig haaksparkeren (16 meter breed) plus bergingen creëert hier bijna totaal verharde binnenterreinen met geringe ruimtelijke kwaliteit. Dit aspect verdient meer aandacht en een betere oplossing in de nieuwe plangebieden.

De bestaande bouwblokken hebben aan de zijden van de hoofdwegen een bebouwing van 3 lagen met kap en aan de woonstraten 2 lagen met kap. De door Mitros gewenste en verwachte bouwhoogte aan de hoofdwegen is 1 bouwlaag hoger. Dit is een relatief grote wijziging gezien de zeer geringe diepte van deze bouwblokken. De door Mitros gewenste bouwhoogte is stedenbouwkundig mogelijk, maar dit aspect verdient aandacht voor wat betreft privacy omwonenden en een goede ruimtelijke overgang doormiddel van groene en hoogwaardige inrichting.

4.6 Verkeer en parkeren

Elke bouwontwikkeling kent een bepaalde parkeerbehoefte die berekend moet worden. Daarbij is de Nota Stallen en Parkeren, vastgesteld op 22 maart 2013 door de gemeenteraad en het addendum van 28 maart 2019, leidend.

In de nota staan normen om het aantal auto- en fietsparkeerplaatsen te bepalen per gebruiksfunctie in een bepaalde zone. De locatie ligt in zone B, het stedelijk gebied dat grotendeels binnen de snelwegen ligt. Zone B is opgedeeld in twee gebieden, te weten B1 en B2. Het onderscheid in deze gebieden hangt samen met wel of geen betaald parkeren in het gebied. In het gebied rond de Omloop is geen sprake van betaald parkeren dus gaat het om zone B2.

Onderstaande berekening laat zien wat het rechte verkregen niveau is van het plangebied waaruit de conclusie getrokken kan worden dat van de nieuwe parkeereis, na afronding 235 parkeerplaatsen afgetrokken mag worden.

		deel- gebied 1	deel- gebied 2	deel- gebied 3	deel- gebied 4	Totaal
sloop woningen	80-130	-33	-54	-33	-48	-168
rechtens verkregen niveau	1,4	-46,2	-75,6	-46,2	-67,2	-253,2

Aan de ontwikkelende partij is het verzoek gedaan om, in afstemming met de gemeente, een onderzoek naar de huidige parkeerdruk uit te voeren. Naar aanleiding daarvan kan een parkeerbalans worden opgesteld door de ontwikkelaar en kunnen mogelijk maatwerkafspraken worden gemaakt ten aanzien van het aantal te realiseren parkeerplekken. Een recente parkeerdrukmeting, die is uitgevoerd door Goudappel Coffeng (d.d. 10 oktober 2019), laat zien dat de parkeerdruk op de drukste momenten 91% bedraagt. Als de parkeerdruk lager is dan 80% mag er gerekend worden met restcapaciteit in de buurt.

Voor de Omloop / Laan van Chartreuse geldt dat er geen sprake is van restcapaciteit in de buurt en het parkeren moet dus op eigen terrein, binnen het plangebied, worden opgelost.

Tabel: Overzicht aantallen
sloopwoningen

4.7 Openbare ruimte

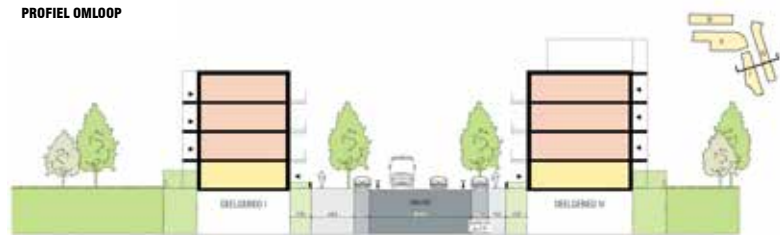
De openbare ruimte in Ondiep aan de Omloop en Laan van Chartroise wordt gedomineerd door het wegverkeer. De Laan van Chartroise heeft een karakteristiek profiel met aan weerszijden voortuinen en volgroeide Lindes. Het profiel aan de Omloop is niet symmetrisch. Aan de westkant van het profiel zijn voortuinen, brede stoep en bomen gesitueerd. Aan de oostkant ontbreken de voortuinen en de bomen, en is het straatbeeld stenig en hard. Voor de fietser zijn aan beide kanten van de weg fietsstroken aangegeven tussen de auto-rijbaan en het parkeren. Als een auto gaat parkeren moet hij over de fietsstrook, waardoor fietsers en auto's elkaar in de weg zitten.

Op de kruising van de Omloop met de Laan van Chartroise kruisen verschillende gebruikers; voetgangers, het vrijliggende fietspad stad uit, auto's en bussen die gebruik maken van de rijbaan. Vanuit verkeerskundig perspectief zijn de opstelplekken van de fietsers krap of niet aanwezig waardoor, indien fietsers moeten wachten om over te steken, er geen ruimte is voor doorgaand verkeer. Dezelfde optimalisatie van de kruising is nodig voor het gemotoriseerde verkeer; afslaand verkeer moet zich opstellen, staat daardoor op de rijbaan en geeft hinder aan de doorstroming.

Met de ontwikkeling kan de bomen/groenstructuur in de wijk verbeterd worden door het toevoegen van bomen en voortuinen aan de oostkant van de Omloop. Er zijn twee mogelijke scenario's uitgewerkt voor een verbetering aan De Omloop.

Voor de Omloop wordt een basis scenario (scenario 1) en een uitgebreid scenario (scenario 2) beschreven. Bij het basis scenario blijft het profiel van de Omloop grotendeels ongewijzigd. Bij het uitgebreide scenario wordt er van uitgegaan dat meerdere gemeentelijke disciplines tevens investeren in verbeteringen van het riool, de verkeersveiligheid, de fietsroute, afkoppelen verhard oppervlak, vervangen verharding van de weg en vergroening.

Basis scenario: hierbij worden bomen geplaatst om de ecologische verbinding (zie stedelijke groenstructuur) te verbeteren en voor een betere verblijfskwaliteit.



Scenario 1: toevoegen bomen en voortuin aan de oostkant



Scenario 2: herprofilering De Omloop

Deze bomen worden in de parkeerstrook gezet waardoor de rijbaan ongewijzigd blijft. Verder is er voldoende ruimte voor een voortuin aan beide zijde van het profiel.

Uitgebreide scenario ; hierbij zijn de bomen en voortuin van het basis scenario van toepassing echter wordt hier tevens het gehele wegdek van de Omloop (en de kruising naar de Anton Geesinklaan) vervangen waardoor een separete rijbaan voor fietsers mogelijk is (verkeersveiliger). Ook kan er een nieuwe hemelwaterriool worden aangebracht waardoor de gehele verharde openbare ruimte kan worden afgekoppeld van het huidige riool.

Hoofdstuk 5 Onderzoek en haalbaarheid

5.1 Geluidhinder

Onder het aspect geluid valt de toetsing aan de Wet geluidhinder als mede aan een goede ruimtelijke ordening in het geval er geen wettelijke voorschriften bestaan en het gemeentelijk geluidbeleid. Het adviesbureau Tauw heeft hiervoor een akoestisch onderzoek uitgevoerd met kenmerk R002-1270787LVT-V02-mfv-NL en datum 24 maart 2020.

Wet geluidhinder

In het kader van de Wet geluidhinder is onderzoek gedaan naar de geluidsbelasting van het wegverkeer.

Het plangebied ligt binnen de geluidzones van:

- Ahornstraat – Omloop - Laan van Chartroise
- Anton Geesinkstraat
- Nijenoord - Oudenoord
- Spoortraject tussen Utrecht en Bilthoven (geluidzone meter op basis van referentiepunt 26634)

In het kader van de Wet geluidhinder is de geluidbelasting ten gevolge van deze geluidbronnen onderzocht. Vanwege de bron Ahornstraat - Omloop - Laan van Chartroise en de bron Anton Geesinkstraat is er in de toekomstige situatie sprake van een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Wel wordt er voldaan aan de maximale ontheffingswaarde van 63 dB. Maatregelen zijn niet doelmatig. Vanwege deze bronnen zal er ontheffing moeten worden aangevraagd en zal de geluidwering van de gevels moeten worden bepaald, om het binnenniveau van 33 dB te waarborgen en een goed woon- en leefklimaat te garanderen. De overige Wgh-bronnen voldoen aan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde.

Goede ruimtelijke ordening

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is onderzoek gedaan naar de geluidsbelasting van 30 km/uur wegen en stemgeluid vanwege het Kinderdagverblijf.

Naast hier boven genoemde geluidbronnen is het plangebied binnen de invloedsferen gesitueerd van:

- Pallisanderstraat · Vijgeboomstraat
- Vinkertlaan · Kinderdagverblijf 'Sprookjesrijk'

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de geluidbelasting ten gevolge van deze geluidbronnen onderzocht. De geluidbelastingen ten gevolge van het wegverkeer op de Vijgeboomstraat en Vinkertlaan zijn hoger dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Van een overschrijding van de grenswaarden uit de Wet geluidhinder is formeel geen sprake, omdat de wegen wettelijk niet gezoned zijn. Om de geluidbelasting te verlagen dient het bevoegd gezag (in overleg met de wegbeheerder) te beoordelen of het vervangen van de huidige klinkers door een (geluidsreducerend) asfalt mogelijk en doelmatig is voor de Vijgeboomstraat en Vinkertlaan.

5.2 Luchtkwaliteit

Om te bepalen wat het effect is van de nieuwe sociale huurwoningen op de luchtkwaliteit is een 'niet in betekende mate' toets in het kader van de Wet luchtkwaliteit uitgevoerd. Het adviesbureau Tauw heeft hiervoor een onderzoek uitgevoerd met kenmerk R002-1270787LVT-V02-mfv-NL datum 8 november 2019. Uit het onderzoek blijkt dat het effect van het project draagt minder dan 1,2 µg/m³ bij aan de jaargemiddelde concentratie NO₂ en PM₁₀. Het effect van de voorgenomen ontwikkeling op de luchtkwaliteit wordt daarmee beschouwd als 'niet in betekende mate' en vanuit het oogpunt van luchtkwaliteit wettelijk inpasbaar op basis van artikel 5.16 lid 1c van de Wet milieubeheer. Op basis van de NSL-monitoringstool wordt tevens geconcludeerd dat aan de grenswaarden vanuit de Wet luchtkwaliteit wordt voldaan.

5.3 Externe veiligheid

In het kader van de planontwikkeling is een risicobeoordeling ten aanzien van het aspect externe veiligheid uitgevoerd. Dit om te onderzoeken of er vanuit dit thema belemmeringen en/of risico's zijn voor de herontwikkeling van het plangebied.

Afbeelding: Overzichts-
kaart van bedrijven in
Ondiep en Pijswaard,
met daarop aangegeven de
bijbehorende hindercirkels

Het adviesbureau Tauw heeft hiervoor een onderzoek uitgevoerd met kenmerk N004-1270787MVP-V01-pws-NL datum 8 november 2019. Daarbij is de externe veiligheid nader bekeken en is geïnventariseerd of er risicovolle activiteiten rondom de locatie plaatsvinden. Alle activiteiten zijn hierbij meegenomen: inrichtingen met gevaarlijke stoffen, transportroutes (weg, spoor, water) en buisleidingen. Ten aanzien van de risicobronnen is in kaart gebracht of zij een effect hebben in het plangebied en welk effect dit is. In de omgeving van het plangebied is het spoortraject, welke is opgenomen in het Basinet Spoor, de enige risicobron. Een gedeelte van het plangebied overlapt met het invloedsgebied van het spoortraject. Aangezien er echter slechts een geringe toename is van het aantal inwoners in dit gedeelte van het plangebied vormt het spoortraject geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling. Wel wordt geadviseerd zorgvuldig te kijken naar de vluchtroutes van de nieuwbouw. Geconcludeerd wordt dat de voorgenomen woningbouw uitvoerbaar is wat betreft externe veiligheid.

5.4 Bedrijven en milieuzonering

De milieucontouren van de bedrijfsperven overlopen gedeeltelijk met het plangebied (figuur 4.1). Voor de inrichtingen die overlap kennen is gemotiveerd dat deze geen knelpunt vormen met de voorgenomen ontwikkeling of dat maatregelen worden getroffen aan de nieuwe woningen op een dusdanige manier dat (geluid)hinder wordt voorkomen. Geconcludeerd dat het plan uitvoerbaar is wat betreft milieuzonering.

Kinderdagverblijf 'Sprookjesrijk'

Hoewel stemgeluid in het Activiteitenbesluit nadrukkelijk is uitgesloten van beoordeling en het plan geen knelpunt oplevert voor het kinderdagverblijf 'Sprookjesrijk', is de geluidbelasting ten gevolge van de spelende kinderen op het plein inzichtelijk gemaakt. De geluidbelasting ten gevolge van het stemgeluid is op een deel van het plan hoger dan de richtwaarde van 45 dB(A) die volgens het gemeentelijk beleid wordt gehanteerd aangehouden.



Echter door de gekozen indeling van de appartementen vindt er uitsluitend een verhoogde belasting met stemgeluid plaats op de slaapkamers. De woonkamer die doorgaans in de dagperiode gebruikt wordt, is derhalve niet hoog belast door stemgeluid. In de avond- en nachtperiode is het kinderdagverblijf gesloten, zodat er in deze periode ten gevolge hiervan geen belasting van stemgeluid plaatsvindt op de slaapkamers.

5.5 Parkeren

In onderstaande tabel is de parkeerbalans weergegeven.

De parkeerbalans houdt zowel rekening met het aantal bestaande parkeerplaatsen op basis van het zogenaamde van rechtens verkregen niveau als ook de 25% aftrek omdat het woningen betreft voor sociale huur en middenhuur. Daarbij wordt ook de bandbreedte binnen de parkeernormen (minimale norm en maximale norm) inzichtelijk gemaakt. Volgens de parkeerbalans moeten er minimaal 25 plaatsen en maximaal 63 parkeerplaatsen worden toegevoegd.

Het uiteindelijk te realiseren aantal parkeerplaatsen op eigen terrein zal een integrale afweging zijn tussen:

- de kwaliteit van de openbare ruimte,
- de kwaliteit van de nieuwbouw (met name de binnentuin),
- parkeersituatie op straat (parkeerdruk).

Op een aantal momenten is sturing op dit uitgangspunt mogelijk namelijk: bij het vaststellen van het bestemmingsplan, bij het vaststellen van het inrichtingsplan en bij de vergunningsaanvraag van de bouwplannen.

Tabel met aantal nieuwe woningen

Type woning	Deel-gebied 1	Deel-gebied 2	Deel-gebied 3	Deel-gebied 4	Totaal
< 55 m2	0	0	0	0	0
55-80 m2	28	13	2	33	76
80-130 m2	33	68	50	51	202
>130 m2	0	12	0	0	12

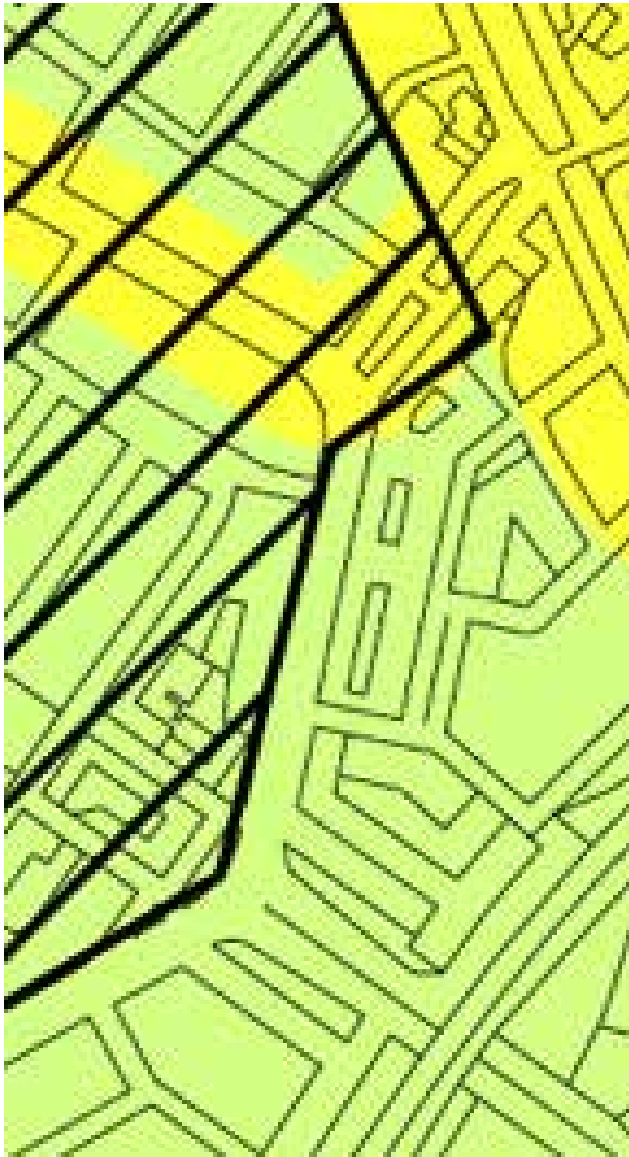
Tabel met parkeernormen

Type woning	norm minimaal	norm maximaal
< 55 m2	0,5	0,8
55-80 m2	1,1	1,2
80-130 m2	1,2	1,4
>130 m2	1,3	1,5

Tabel met de parkeerbalans

	Min. Deel-gebied 1	Max. Deel-gebied 1	Min. Deel-gebied 2	Max. Deel-gebied 2	Min. Deel-gebied 3	Max. Deel-gebied 3	Min. Deel-gebied 4	Max. Deel-gebied 4	Min. Totaal	Max. Totaal
< 55 m2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
55-80 m2	30,8	33,6	14,3	15,6	2,2	2,4	36,3	39,6	83,6	91,2
80-130 m2	39,6	46,2	81,6	95,2	60	70	61,2	71,4	242	283
>130 m2	0	0	15,6	18	0	0	0	0	15,6	18
	70,4	79,8	112	129	62,2	72,4	97,5	111	342	392
Aftrek 2% ivm Sociale woningbouw	17,6	20	27,9	32,2	15,6	18,1	24,4	27,8	85,4	98
Aftek bestaand van rechtens verkregen niveau	46,2	46,2	75,6	75,6	46,2	46,2	67,2	67,2	235	235
Te compenseren ivm inritten	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-4	-4
Toe te voegen parkeren	7,6	14,7	9,03	22	1,45	9,1	6,93	17,1	25	62,8

Afbeelding: Uitsnede uit
de Archeologische
Waardenkaart



5.6 Archeologie en cultuurhistorie

Het plangebied bevindt zich deels in een groene en deels in een gele zone, zoals aangegeven op de archeologische waardenkaart die bij de verordening op de archeologische monumentenzorg hoort. Dit betekent dat bodemingrepen groter dan 1000m² en dieper dan 50 cm (en in het gearceerde gebied dieper dan 30cm) archeologievergunningsplichtig zijn. Voor dit bouwplan is daar sprake van. Daarom wordt geadviseerd op het moment bekend is waar ruwweg beneden 50 cm -Mv gegraven zal gaan worden, daar een verkennend booronderzoek uit te voeren om de lithologische ondergrond en de intactheid van de bodemopbouw (en daarmee een eventueel archeologisch bodemarchief) vast te stellen. De werkwijze van een dergelijk (boor)onderzoek dient op voorhand te worden vastgelegd in een Plan van Aanpak (PvA) dat door de gemeente Utrecht als bevoegde overheid dient te worden goedgekeurd. Bovenstaande vormt een selectieadvies. Op grond van de resultaten van het rapport en het advies zal het bevoegd gezag (de gemeente Utrecht) een selectiebesluit nemen over de daadwerkelijke omgang met eventueel aanwezige archeologische waarden binnen het plangebied en of de werkzaamheden archeologievergunningsplichtig zijn.

5.7 Bodemkwaliteit en ondergrond

Het bodembeleid gaat uit van:

- Nieuwe bodemverontreiniging moet worden voorkomen;
- Bij graafwerkzaamheden of (nieuw)bouw op gevallen van bodemverontreiniging zijn saneringsmaatregelen noodzakelijk. Tevens is sanering nodig als er sprake is van risico's voor de volksgezondheid en het milieu;
- Bij hergebruik van grond gelden de (toepassings)eisen uit de Nota bodembeheer 2017-2027, voor het plangebied is dit kwaliteit wonen;
- Bij grondwateronttrekkingen voor bouw of bodemenergie moet rekening gehouden worden met nabij gelegen grondwaterverontreinigingen. Door ligging in de zogenaamde dynamische zone kan aansluiting worden gezocht bij het Gebiedsplan gebiedsgericht grondwaterbeheer.
- Om te bepalen of het terrein geschikt is voor het toekomstig gebruik moet er inzicht zijn in de bodemkwaliteit.

Bodemkwaliteit

Voor de locatie is een verkennend bodemonderzoek volgens NEN 57401 Uitgevoerd. Het bodemonderzoek is bedoeld om een beeld van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem te verkrijgen en voor de aanvraag van de benodigde omgevingsvergunningen voor de voorgenomen nieuwbouw. Uit het onderzoek (Tauw, 8 januari 2020, R004-1270787FTO-V01-agv-NL) blijkt:

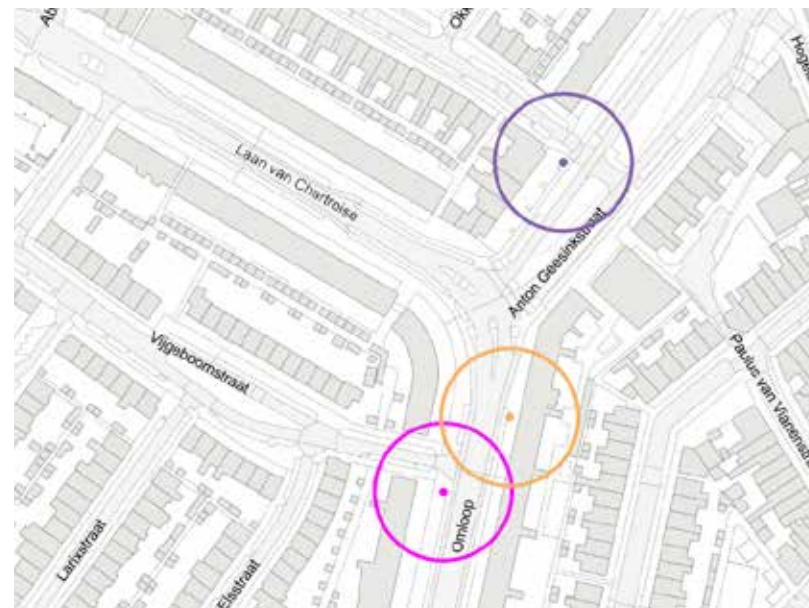
Er zijn hoofdzakelijk lichte verontreinigingen aangetoond in de grond met zware metalen, PAK, olie en PCB. Er zijn plaatselijk matig tot sterk verhoogde gehalten aanwezig met zink en koper, maar hier is geen sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Deze verontreinigingen zijn voldoende onderzocht. Deze verontreinigingen kunnen gerelateerd worden aan een stedelijke ophooglaag waar ook in de omgeving matige tot sterke verontreinigingen zijn aangetoond. Het grondwater is maximaal licht verontreinigd met zware metalen, benzeen en minerale olie.

Op basis van het aangetoonde gehalte PFOS (max. 1,4 mg/kg d.s.) en PFOA (max. 0,4 mg/kg d.s.) gelden er bij grondverzet beperkingen voor toepassing in grondwaterbeschermingsbieden en onder de grondwaterstand.

Op basis van de resultaten van het bodemonderzoek wordt het volgende gesteld:

- Voor de werkzaamheden op de onderzoekslocatie geldt geen veiligheidsklasse volgens de CROW400, de basishygiëne is van toepassing
- Op basis van de Wet bodembescherming zijn er geen aanvullende maatregelen nodig. Het onderzoek is alleen uitpandig verricht. Om inzicht te krijgen in de bodemkwaliteit ter plaatse van de huidige bebouwing is het nodig om na sloop en voorafgaand aan de nieuwbouw, actualiserend bodemonderzoek uit te voeren.

Afbeelding: Kaart van de planomgeving met daarop aangegeven de locaties nieuw te plaatsen ondergrondse afvalcontainers "restafval"



Afbeelding: Zoneringskaart
gebiedsplan gebiedsgericht
grondwaterbeheer (2015)

Afvalcontainers

Om ervoor te zorgen dat de nieuwe bewoners voldoende mogelijkheden hebben om huishoudelijk afval weg te gooien moeten er nieuwe containers geplaatst worden. Deze moeten in de volgende fase in een Definitief Maaiveldontwerp ontworpen worden. Aandachtspunt hierbij is ondergrondse infra als Kabels & Leidingen.

Bodemenergie

Voor de energietransitie (energiezuinigheid en gasloos) is het belangrijk om zoveel mogelijk duurzame energie op eigen perceel toe te passen om in 2030 energieneutraal te zijn. In het gebied is het hoge temperatuur stadswarmtenet aanwezig, waarop kan worden aangesloten. Warmte-Koude opslag (WKO) kan een andere mogelijkheid zijn, als deze systemen met hoge leveringszekerheid en levensduur worden aangelegd. De capaciteit van de ondergrond wordt optimaal ingezet door eerst bovengronds de uitwisseling van koude en warmte (vraag en aanbod) in het gebied toe te passen voordat een beroep op de ondergrond wordt gedaan. In de directe omgeving zijn momenteel geen systemen aanwezig.

5.8 Water

De waterparagraaf is een verplicht onderdeel van een ruimtelijk plan en vormt een wezenlijk element in het gehele watertoetsproces. Het fungeert als een instrument waarin de waterhuishoudkundige gevolgen van een plan inzichtelijk worden gemaakt, de gemaakte afwegingen expliciet en toetsbaar worden vastgelegd en het wateradvies van de waterbeheerder wordt opgenomen. Door de bestaande (geo)hydrologische situatie en randvoorwaarden, de geplande ontwikkeling en de ruimtelijke consequenties ten aanzien van de waterhuishouding te analyseren, kan het streven naar een duurzaam en robuust watersysteem vroegtijdig in het ontwerpproces worden geïntegreerd. Voor het wijzigen van het bestemmingsplan is een dergelijk onderzoek vereist. Door adviesbureau Tauw is een onderzoek uitgevoerd naar de wateropgave. Uit dit onderzoek blijkt: er is een te compenseren wateropgave voor de Omloop. Dit omdat het aantal bebouwde m² toeneemt.



Per deelgebied wordt de volgende te compenseren hoeveelheden aangegeven.

- Deelgebied I: 11m³
- Deelgebied II: 50 m³
- Deelgebied III: 16,6 m³
- Deelgebied IV: 12,6 m³

Grootste opgave zit in deelgebied II. Een wadi kan deze waterbergingsvraag opvangen. Dat is ook hoe het in de huidige plannen is opgenomen. Daarnaast kan een nieuw hemelwaterriool in de Omloop naar de Vecht een oplossing voor alle deelgebieden bieden. Een laatste oplossingsrichting is het toepassen van infiltratiekratten onder het parkeren in ieder deelgebied om de wateropgave op te lossen. Momenteel is een wijziging van de berekening en normsystematiek in voorbereiding (minimaal 90% neerslag vasthouden binnen het eigen plangebied). Verwacht wordt dat het plan ook aan de nieuwe normstelling (ruim) zal voldoen.

Afbeelding: Kaart van het plangebied en omgeving met daarop de locaties aangegeven waar zich mogelijk beschermde planten en/of dieren bevinden.



5.9 Flora en fauna

Sinds 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming van kracht. De initiatiefnemer dient alvorens te beginnen met sloop, bouw, verbouw of veranderingen in de terreininrichting door onderzoek vast te stellen of er op of nabij het plangebied beschermde dieren en planten aanwezig zijn en of voor de werkzaamheden een ontheffing nodig is. Een van de belangrijkste criteria is of de functionaliteit van het leefgebied van beschermde soorten door het plan wordt aangetast. Er kunnen maatregelen worden genomen waardoor negatieve effecten voor de beschermde soorten zoveel mogelijk worden voorkomen of beperkt.

De stedelijke agenda van de gemeente Utrecht voor de lange termijn wil voorkomen dat natuur uit de stad verdwijnt. Door diervriendelijk te bouwen komt er een overcapaciteit aan verblijf- en nestplaatsen voor flora en fauna in de stad. Daarmee wordt verwacht dat een bijdrage geleverd wordt aan het tegengaan van het verdwijnen van beschermde flora en fauna uit de stad en een verhoging van de biodiversiteit voor gebouw-bewonende soorten.

Door Loo plan is er nader onderzoek uitgevoerd in het kader van de Wet natuurbescherming met kenmerk 2017-607-12984 d.d. 6 november 2017. Doel van het onderzoek was:

- Vaststellen aanwezigheid in het gebied en functie van het gebied
- Vaststellen van de aanwezigheid van jaarrond beschermde nesten van huismus
- Vaststellen van de aanwezigheid van jaarrond beschermde nesten van gierzwaluw.
- Effectbeoordeling van de voorgenomen werkzaamheden op de onder 1, 2, en 3 onderzochten soortgroepen.

Het gebied wat in dit onderzoek is onderzocht is naast de sloop-nieuwbouw locatie van de Omloop – Laan van Chartroise (Deelgebied I, II, III en IV) ook de eengezinswoningen in Nijenoord waar een renovatie uitgevoerd moest worden.

Uit het onderzoek volgen de volgende conclusies:

- De voorgenomen werkzaamheden hebben geen invloed op het Natura 2000 gebied Oostelijke Vechtplannen en het Natuurnetwerk Nederland.
- Vleermuizen: in de (directe) omgeving zijn vier (mogelijke) zomer-verblijven aangetroffen in de sloop-nieuwbouw
- Huismus: dertien huismusnesten zijn aangetroffen in de sloop-nieuwbouwblokken
- Gierzwaluw: zijn niet in de sloop-nieuwbouwblokken aangetroffen

Naast nestplaatsen is ook het leefgebied (rustplaatsen) van huismussen beschermd en zal dit eveneens gecompenseerd moeten worden. Voor bovengenoemde soorten moeten mitigerende maatregelen genomen worden, voordat gestart kan worden met de werkzaamheden.

In de nieuwbouw zullen voorzieningen getroffen worden voor de vleermuizen, de huismus en de gierzwaluw, zodat deze zich ook in de nieuwbouw kan vestigen. Voor de gierzwaluw kan dit in de vorm van ingebouwde neststenen op een noord- of oostgevel. Voor de vleermuizen is integratie van een groepsverblijfplaats aan te bevelen. In dit project moeten 40-50 kasten gerealiseerd worden.

Voor de groene binnentuinen is het aan te bevelen om met de beplanting rekening te houden met inheemse (bloemrijke) beplanting. De inheemse bloemen zorgen voor een aantrekkelijke omgeving voor insecten. Dit heeft positieve effecten op andere soorten die insecten eten, zoals bijvoorbeeld de gierzwaluw en de gewone dwergvleermuis. Daarnaast zorgen inheemse beplanting voedselvoorziening voor oa. bijen, vlinder en vogels. Als norm wordt minimaal 75% inheems aangehouden.



5.10 Bomen

Volgens de nota 'Bomenbeleid Utrecht 2009' is er bij ruimtelijke plannen een "Bomenparagraaf" noodzakelijk. Hierin dient een uitspraak gedaan te worden over de wijze waarop rekening wordt gehouden met het belang van de bomen. Er is door TAUW een bomenparagraaf opgesteld met de naam 'R005-1270787TVL-Vo1-nda.pdf'. In de rapportage worden de bestaande bomen beoordeeld en of duurzaam behoud van de bomen mogelijk en wenselijk is, gegeven de sloop en nieuwbouw van de woningen.

Het gemeentelijke bomenbeleid kent geen bijzondere bescherming of verzorging voor bomen met een monumentaal karakter. Alle bomen zijn even waardevol. Wel zijn er digitale kaarten met bijzondere bomen. Hierop zijn bomen opgenomen die door hun ouderdom, beeldbepalende karakter of bijzondere soort het behouden waard zijn. In de omgeving van het plangebied zijn geen bomen aanwezig die op deze digitale kaart zijn opgenomen.

Bijna alle bomen binnen het plangebied waren tijdens het veldbezoek in goede conditie. De meeste bomen hadden over het algemeen een goed ontwikkelde kroon, een goede groei en geen ziektes of aantastingen. Er zijn vier bomen met scheuren in de stam vastgesteld. Verder zijn er bij twee bomen zwammen in de stam vastgesteld. Bij deze bomen is de conditie als matig beoordeeld. Om een beter inschatting van de conditie te krijgen wordt geadviseerd een bomen effectanalyse uit te laten voeren. Een deel van de bomen kon tijdens het veldwerk niet beoordeeld worden. Hiervoor wordt nog een tweede veldwerkronde gehouden

Mitros heeft de intentie om zoveel mogelijk bomen te behouden en integreren in het project. In de volgende fase zal blijken welke bomen wel dan wel niet behouden kunnen blijven. Voor de bomen die gekapt moeten worden moet een omgevingsvergunning aangevraagd worden bij de gemeente Utrecht. Hierbij moet een motivatie met de reden van de kap en een plan voor herplanting bij de aanvraag gevoegd worden. Een melding in het kader van het beschermingsregime houtopstanden is niet nodig, omdat de bomen zich binnen de bebouwde kom van de gemeente Utrecht bevinden.

5.11 Kwaliteit van de leefomgeving

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

Sociale veiligheid

Het beeldkwaliteitsplan wat van toepassing is voor het project De Omloop gaat uit van lange blokken, vanuit stedenbouwkundig oogpunt. Om verbondenheid met de plek te stimuleren worden de lange blokken opgeknipt in kleinere eenheden. Dit wordt gedaan door slim om te gaan met de positionering van de liften waardoor er korte galerijen (circa 6-8 per galerij) ontstaan. Dit heeft als doel dat men zijn burens kent en weet wie er op de galerij woont. Dit komt de sociale veiligheid ten goede.

Het uitgangspunt voor het project is om de woningen op de begane grond te ontsluiten vanaf de straat, en de woningen op de verdieping met een galerij vanaf de achterkant. Hierdoor creëer je zowel levendigheid en ogen op straat aan de voorkant, als ook op de binnentuin.

Voor de binnengebieden aan de achterkanten van de gebouwen wordt daarnaast ingezet op 'grotere' algemene binnentuinen en kleinere privé tuinen. De erfafscheidingen worden meeontworpen en Mitros zal zorgdragen voor de instandhouding. Hierdoor komt er openheid in het gebied wat de sociale veiligheid ten goede komt.

Bezonnning

De bezonningsstudie laat zien dat er nauwelijks een verslechtering optreedt van de bezonnning voor de bestaande woningen. Dit komt enerzijds door de geringe toevoeging van hoogte; van 3 lagen met een kap naar 4 lagen. Op de twee hoeken waar 5 lagen bebouwing komt valt de schaduw hoofdzakelijk binnen het eigen plan, dan wel op openbaar gebied/ de straten Laan van Chartreuse en kruispunt met De Omloop/ Anton Geesinkstraat.

Windhinder

Het aspect windhinder speelt bij gebouwen die hoger zijn dan 30 meter en is derhalve voor deze ontwikkeling niet aan de orde.

VN-verdrag handicap

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

5.12 Duurzaamheid

Bij bouwinitiatieven worden mitigerende maatregelen getroffen om de flora en fauna in de stad beter te beschermen. In het gebied kunnen voorafgaand aan de sloop- en bouwontwikkelingen nieuwe nest- en verblijfplaatsen afhankelijk van waar de beschermde soorten voorkomen, worden gemaakt of opgehangen. Op die manier blijft capaciteit aan verblijfplaatsen voor beschermde dieren in de stad in stand.

Energie

Het plan heeft nog geen doorgerekend energieconcept. Het huidige concept gaat uit van een hoge mate van isolatie gecombineerd met warmteterugwinning. Verwarming bestaat uit elektrische weerstandsverwarming voor zowel verwarming als warmtapwater. Er moet onderzocht worden of dit niet tot buitensporige energielasten voor de bewoners leidt en of dit tot CO₂ besparing leidt vergeleken met zuiniger alternatieven zoals een warmtepomp. Ook is er contact nodig met Stedin over de infrastructuur die hierbij hoort. De daken worden belegd met zonnepanelen.

In de volgende fase moet het energieconcept doorgerekend worden om het energieverbruik en de CO₂ besparing inzichtelijk te krijgen. In de directe omgeving is geen stadsverwarming aanwezig, wel verder in de straat. Het is verstandig overleg te plegen met Eneco om de mogelijkheden van stadsverwarming te onderzoeken.

Klimaatadaptatie

De omgang met de natuur is een belangrijk aspect voor de ontwikkeling. In de gemeenschappelijke binnentuin wordt ingezet op de aanleg van waterbuffers, wadi's en waterdoorlatende bestrating op de parkeerplaatsen waardoor het regenwater langzaam kan infiltreren in de bodem en wordt uitdroging voorkomen. Planten, gras, struiken en bomen zorgen voor vermindering van hittestress en zijn een habitat voor insecten en vogels in de gemeenschappelijke tuinen. Daarnaast worden de mogelijkheid van een groene gevel ten platse van de galerij uitgezocht. Door in de gevels voorzieningen te treffen, kunnen vleermuizen, vogels en insecten zich in de nieuwbouw vestigen.

Ook bij de herinrichting van de straten zal hemelwater worden afgekoppeld van het riool en worden geïnfiltreerd. Daarnaast worden aan de Omloop oneven kant bomen toegevoegd.

Daarnaast zullen alle begane grondwoningen een voortuin krijgen, om het wegprofiel ook aan de voorkant te vergroenen. Deze maatregelen zullen bijdrage om hittestress en wateroverlast te voorkomen.

Circulariteit

Circulariteit wordt zowel naar de sloop als naar de nieuwbouw gekeken. In de uitwerking van de volgende fase wordt concreet gemaakt hoe circulariteit uitgewerkt wordt voor deze ontwikkeling. Ook moet in de volgende fase aangegeven worden welke MPG schaduwprijs geambieerd wordt.

Voor het hergebruik van bestaande materialen worden mogelijkheden uitgewerkt om samen met een sociale werkplaats materialen her te gebruiken, of bestaande materialen juist aan te bieden aan bewoners in de buurt. Baksteenpuin en de funderingen kunnen in vernalen vorm gebruikt worden voor waterbuffers, wegfundaties van infraprojecten of in schanskorven langs de weg.

Voor het toepassen van nieuwe materialen wordt bekeken naar de specificaties van de materialen en wordt beoordeeld of er biobased materialen of hergebruikte materialen toegepast kunnen worden.

5.13 Gezondheid

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 en prettig voelen in de leefomgeving.

Op deze locatie is gezondheidsbescherming belangrijk aangezien er een drukke 50km-weg door het gebied loopt. Het ontwerp, de indeling van de woningen en de bouw/ constructie kunnen bijdragen om de gezondheid van de nieuwe bewoners te beschermen en zo de negatieve aspecten van het wegverkeer op de Omloop en Laan van Chartreuse te weren. Elke woning is dubbelzijdig georiënteerd waardoor elke woning een geluidluwe zijde heeft. Bij de indeling van de woningen is het wenselijk om zoveel mogelijk de slaapvertrekken aan de rustige zijde te positioneren.

Gezond leven wordt gemakkelijk als bewegen wordt gestimuleerd en er plekken zijn waar mensen elkaar kunnen ontmoeten. Door goede positionering en gemakkelijke toegang van de fietsparkeerplekken, wordt gebruik van de fiets gestimuleerd. Daarnaast wordt met de herinrichting van de Omloop, fietsen en lopen aantrekkelijker.

Ontmoeting kan zowel in de buitenruimte, door middel van bankjes of andere ontmoetingsplekken gestimuleerd worden, maar ook in de gebouwde omgeving zijn er ontmoetingsplekken mogelijk. Door de grootte van de galerijen te beperken tot 8 woningen is de kans groter dat mensen elkaar echt leren kennen. Dit kan bijdragen aan de sociale cohesie. De gemeenschappelijke binnentuinen zijn ook plekken waar mensen elkaar kunnen ontmoeten en tegenkomen. De binnentuinen liggen op een rustige plek, waardoor het een fijne plek kan worden om te verblijven.

Mensen voelen zich prettig in een rustige en groene omgeving. Groen draagt bij aan ontspanning, stressreductie, verkoeling, ontmoeting, recreatie en nog meer gezondheidsaspecten. Er is weinig groen in Ondiep. Het toevoegen van bomen en groen op de Omloop en in de binnentuinen is dan ook zeer gewenst. De huidige voortuinen zijn wel groen, maar kunnen een opwaardering gebruiken. In het nieuwe plan komen de voortuinen weer terug (aan beide kanten van de Omloop) om deze tuinen dan meer kwaliteit te geven is het goed om hier goede afspraken met betrekking tot onderhoud over te maken. Pas dan krijgen de voortuinen echt meerwaarde voor de leefomgeving.

In het plan komt ruimte voor seniorenwoningen. Deze woningen zijn levensloopbestendig en goed toegankelijk. De woningen zijn gelijkvloers en toegankelijk vanuit de straat of door middel van een lift te bereiken. Hierdoor is dit een aantrekkelijke plek voor mensen om te wonen die nu een eengezinswoning hebben in de buurt. Deze mensen kunnen dan nog wel in de buurt blijven wonen, waardoor ze de sociale contacten kunnen behouden, maar wel een woning kunnen vinden die aansluit bij de woonwensen. Daarnaast komt er weer een woning vrij, waardoor er doorstroom mogelijk is.

De Omloop is nu nog vrij stenig, door deze ontwikkeling verbeterd het aanzicht en de uitstraling van het gebied wat een positief effect voor de hele buurt kan zijn. Voor veel mensen is dit gebied de toegang tot Ondiep, door dit laatste stukje Ondiep te vernieuwen krijg deze toegang de gewenste uitstraling.

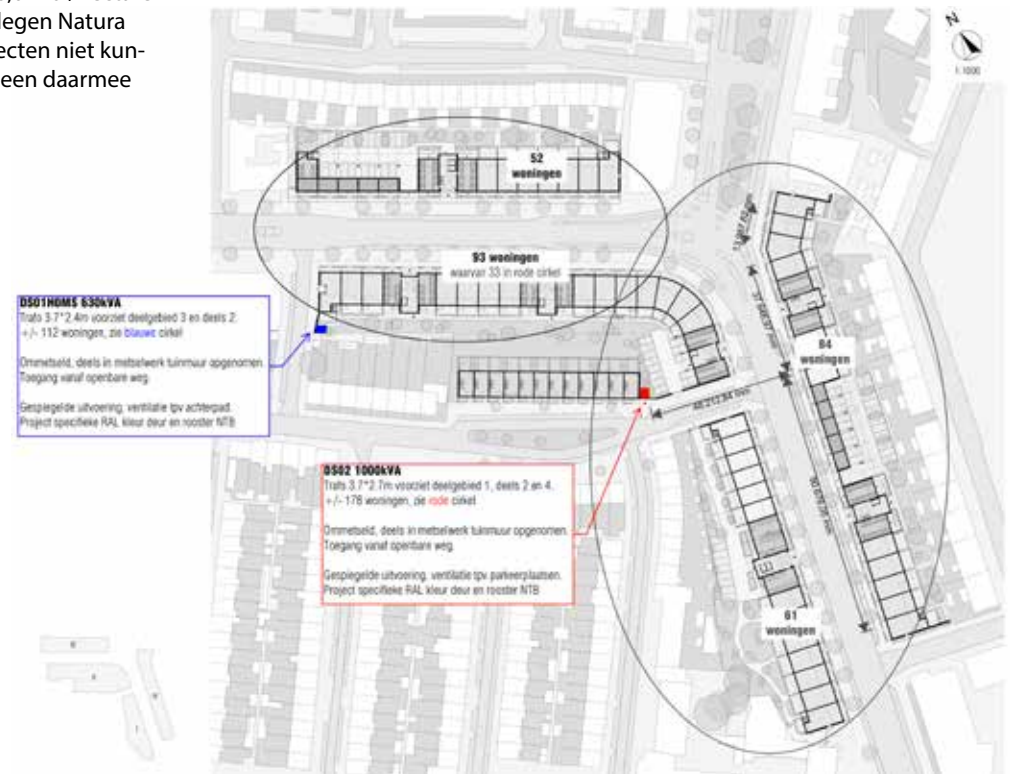
5.14 Kabels en leidingen

Binnen het plangebied lopen verschillende kabels en leidingen (zie bijlage kabels en leidingen) De warmteleiding dient te worden gehandhaafd met eisen voor de inpassing (zie 4.5). Bij de uitvoering van het plan zullen de overige kabels en leidingen verlegd moeten worden. Traforuimten en schakelstations worden in de volgende fase specifiek ontworpen, de locatie is vastgesteld.

5.15 Milieueffectrapportage

Het initiatief valt onder categorie D11.2 (de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen). Het aantal woningen dat wordt mogelijk gemaakt valt onder de drempelwaarde (minder dan 2000 woningen), waarvoor een vormvrije m.e.r. beoordeling geldt. Hiervoor moet een aanmeldnotitie worden opgesteld door de initiatiefnemer. Vervolgens wordt beoordeeld of sprake is van belangrijke nadelige milieugevolgen en of een m.e.r.-procedure doorlopen moet worden en een milieueffectrapport opgesteld moet worden. Daarnaast zal een stikstofberekening voor de aanleg/bouwfase en gebruiksfase worden gemaakt. Uit deze berekening moet uitgesloten worden dat er significante effecten kunnen optreden ter plaatse van stikstofgevoelige habitattypen in Natura 2000 gebieden. Dit betekent dat uit de berekening een stikstofbijdrage van 0,0 mol/hectare moet komen. De Oostelijke Vechtplassen is het meest dichtbij gelegen Natura 2000 gebied dat tevens stikstofgevoelig is. Indien significante effecten niet kunnen worden uitgesloten dan moet een passende beoordeling en een daarmee samenhangend milieueffectrapport worden gemaakt.

Afbeelding: Kaart van het plangebied met daarop aangegeven de stroom-distributiekasten



Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Het te bebouwen gebied is in erfpacht uitgegeven door de gemeente aan Mitros. Ten behoeve van de realisatie van voortuinen bij de nieuwbouw van deelgebied IV dient een klein gedeelte van het op dit moment aangrenzende openbare gebied behorende tot de stoep met een oppervlakte nieuw in erfpacht aan Mitros uitgegeven te worden.

Om de herontwikkeling van deze locatie mogelijk te maken dient met Mitros overeenstemming te worden bereikt over de wijziging van de omvang van het in erfpacht uitgegeven gebied, de (extra) bebouwingsmogelijkheden, de hoogte van de economische meerwaarde die Mitros af dient te dragen op grond van de erfpachtvoorwaarden (AV '89) alsmede over de door Mitros te betalen grondwaarde voor de uitbreiding van het aantal m²'s ten behoeve van de creatie van voortuinen in deelgebied IV minus de inbrengwaarde en de sloopkosten.

Na een akkoord wordt dit vastgelegd in een anterieure overeenkomst. De initiatiefnemer, Mitros, is (financieel) verantwoordelijk waardoor de economische uitvoerbaarheid van het project gewaarborgd is.

De kosten voor het project worden in principe gedragen door initiatiefnemer. Met de initiatiefnemer is op 23 oktober 2019 een Intentieovereenkomst gesloten waarin een voorschot op de plankosten overeen is gekomen. De door de initiatiefnemer verschuldigde planontwikkelingskosten zijn de werkelijk door de gemeente gemaakte kosten. De ambtelijke kosten voor de begeleiding en toetsing van het bouwplan worden door middel van leges gedekt.

Naast de kosten voor het maken van het bestemmingsplan moet een inschatting worden gemaakt van het risico van planschade. Planschadeclaims zijn op voorhand niet uit te sluiten. De initiatiefnemer zal een Planschaderisicoinventarisatie moeten laten uitvoeren. Eventuele planschadekosten komen voor rekening van Mitros. Deze afspraken worden via de anterieure overeenkomst vastgelegd.

In de anterieure overeenkomst zullen Mitros en de gemeente ook afspraken maken over beeldkwaliteit en inrichting van de openbare ruimte en over mogelijke bovenwijkse voorzieningen die toe te rekenen

zijn aan het project. Mitros zal op basis van de anterieure exploitatieovereenkomst verantwoordelijk en risicodragend zijn voor het aanvragen en verkrijgen van de noodzakelijke vergunningen, het doorlopen van de procedure schetsplan/VO/DO, de overdrachtsprocedure bij oplevering / in beheer nemen van het toekomstig openbare gebied door de gemeente.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Voor de laatste regulieren huurders (deelgebied IV) heeft Mitros in oktober 2019 een draagvlakmeting gehouden. Tijdens deze draagvlakmeting heeft 83% van de reguliere huurders voor het sloop-nieuwbouwplan gestemd. Hiermee is het draagvlak behaald (minimaal 60%) en hebben de reguliere huurders een urgentie verkregen. Hiermee zijn de huurders in de gelegenheid om nieuwe woonruimte te vinden. De reguliere huurders worden door de projectconsulent van Mitros ondersteund in het vinden van nieuwe woonruimte (actief aanbieden van geschikte woningen).

De deelgebieden I, II en III worden al enige tijd tijdelijk verhuurd. De reguliere huurders van deze deelgebieden zijn allen reeds verhuist.

6.3 Technische uitvoerbaarheid

Op basis van de reeds uitgevoerde onderzoeken en marktvraag voor de realisatie blijkt dat er geen technische obstakels zijn voor de uitvoerbaarheid van het plan. Wel wordt nog onderzocht hoe het bouwverkeer en bouwplaatsinrichting in relatie tot het huidige verkeer en de buslijnen zich met elkaar gaan verhouden. Eventuele afzettingen en omleidingen zullen vooraf getoetst worden in het Kernteam Tijdelijke Bereikbaarheid Utrecht.

Tijdens de bouw dient de bouwoverlast voor omwonenden zoveel mogelijk beperkt te worden.

Hoofdstuk 7 Proces

7.1 Het gevolgde samenwerkingsproces

De bouwenvelop is in samenwerking met de initiatiefnemer Mitros opgesteld. De gemeente heeft een kader stellende rol aangenomen en zal in het vervolg optreden als toetser. Mitros zal binnen de gestelde kaders van deze bouwenvelop een haalbaar ontwerp moeten uitwerken. Voor de volgende fase in het planproces moet Mitros hierna een aanvraag voor wijziging bestemmingsplan indienen.

7.2 Het gevolgde participatieproces

Naar aanleiding van het vastgestelde startdocument De Omloop in juni 2019 is er een informatieavond voor de buurt georganiseerd. 1.200 uitnodigingen zijn verstuurd om direct omwonende uit te nodigen voor deze avond. Tijdens deze avond zijn de plannen door middel van informatieborden toegelicht. Onder de genodigde is informatie opgehaald wat er leeft onder de bewoners, en wat men vindt van de nieuwbouwplannen. Tevens zijn de genodigde uitgenodigd om in een klankbordgroep deel te nemen om input te leveren voor het uit te werken ontwerp.

In het najaar 2019 zijn er drie klankbordgroep avonden georganiseerd. Om de onderwerp voor de klankbordgroep avonden te bepalen is de input van de informatieavond gebruikt. De eerste avond stond in het teken van stedenbouwkundige opbouw, beeldkwaliteit en opbouw van de gebouwen. De tweede avond stond in het teken van parkeren en inrichting van de binnengebieden en de aansluiting met achterliggende tuinen/brandgangen. Op verzoek van de klankbordgroep leden is er een derde avond georganiseerd waarbij per deelgebied verder ingezoomd werd op de binnengebieden en de aansluiting met de achterliggende tuinen/brandgangen.

Van alle avonden is een verslag gemaakt. De verslagen en presentaties van de avonden zijn terug te vinden op de internetpagina van het project. Zie: <https://www.mitros.nl/over-ons/nieuwbouwprojecten/nieuwbouwprojecten/de-omloop-en-laan-van-chartroise/>

Naast de informatieavonden en klankbordgroepen is er een mailadres (omloop@mitros.nl) waar iedereen met opmerkingen, vragen etc terecht kan, die niet op de avonden beantwoord zijn.

7.3 Toegevoegde bijlagen

De bouwenvelop heeft van 1 t/m 15 juli 2020 ter visie gelegen. 25 Belanghebbenden hebben in totaal 8 inspraakreacties gegeven. De inspraakreacties met het gemeentelijk antwoorden zijn verwerkt in de reactienota. Deze is als bijlage 1 (hoofdstuk 9) toegevoegd.

Verder zijn aanvullend bezonningsstudies voor de deelgebieden 3 en 4 toegevoegd als bijlage 2.

Hoofdstuk 8 Vervolgtraject

8.1 Planproces

Het vaststellen van deze bouwenvelop zal de definitiefase van het Utrechts Planproces (UPP2) afsluiten. De volgende fase is de ontwerp-fase waarin het bouwplan opgewerkt wordt van een schetsontwerp (SO) naar een voorlopig ontwerp (VO). Ook het inrichtingsplan zal worden opgesteld en in verschillende ontwerpfasen ter toetsing worden voorgelegd aan de Commissie Beheer Inrichting en Gebruik (BInG). Bouw- en woonrijp maken zal door de initiatiefnemer voorbereid en gerealiseerd worden.

Parallel aan het vaststellen van deze bouwenvelop zal de anterieure overeenkomst gesloten worden. Hierin staan alle (financiële) afspraken met betrekking tot herinrichting openbare ruimte, afrekening van plankosten en de eventuele economische meerwaarde voor de woningen die op erfpacht zijn uitgegeven. Pas nadat de plan gerealiseerd is zal de daadwerkelijke afrekening van de economische meerwaarde en plankosten kunnen plaatsvinden. De systematiek van afrekening wordt in de (privaatrechtelijke) anterieure overeenkomst verder uitgewerkt.

8.2 Planologisch juridisch proces

Een nieuw bestemmingsplan is noodzakelijk om tot realisatie van het plan te kunnen komen. De huidige bouwhoogten en de bouwvlakken waarbinnen gebouwd dient te worden zijn niet passend voor deze ontwikkeling. Een bestemmingsplanprocedure borgt ook dat een zorgvuldige planproces wordt voltooid met besluitvorming door de gemeenteraad. De onderzoeken die in het kader van de bouwenvelop zijn uitgevoerd voldoen ook aan de eisen die worden gesteld voor de bestemmingsplanprocedure. Ook de anterieure overeenkomst tussen de gemeente en Mitros zal ondertekend moeten zijn voordat het nieuwe bestemmingsplan in procedure gebracht kan worden.

8.3 Planning

Na vaststelling van de Bouwenvelop zal er een start worden gemaakt met de bestemmingsplanprocedure. Het bouwplan zal worden uitgewerkt tot een definitief ontwerp. Ook zal vooroverleg met de Commissie Welstand en Monumenten worden gepleegd. Deelgebied I zal gecoördineerd worden aangevraagd. Besluitvorming over de bestemmingsplanprocedure zal naar verwachting eind 2020 plaatsvinden. Aansluitend zal de aanvraag omgevingsvergunning voor fase II-IV worden ingediend, waarbij een reguliere procedure van 8 weken doorlopen zal worden. Vervolgens zullen de bouwwerkzaamheden medio 2021 aanvangen. De sloopwerkzaamheden zullen vooruitlopend op de omgevingsvergunning (activiteit bouwen) worden uitgevoerd.

Dit omdat het circulair slopen een aanzienlijke doorlooptijd kent. Vervolgens worden de nodige bodem- en archeologische onderzoeken uitgevoerd. Eventuele archeologische vondsten in het plangebied kunnen deze planning wel vertragen.

Globale fasering:

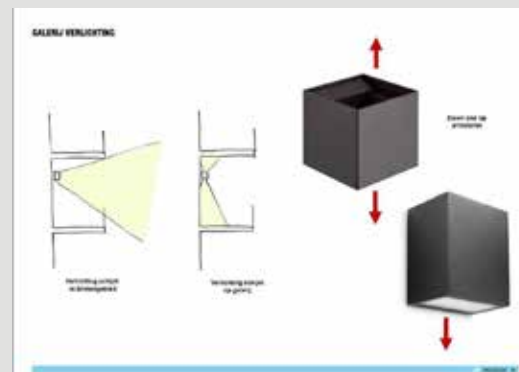
- Deelgebied I: 2021
- Deelgebied II: 2022
- Deelgebied III: 2023
- Deelgebied IV: 2024

Hoofdstuk 9 Bijlagen



Bijlage 1 Reactienota

Nummering	Reactie belangstellenden	Antwoord
Algemeen		
1. Inspraakreactie 1	Tot mijn verbazing wordt hierin niets vermeld over de geuroverlast van de RWZI. Zoals u wellicht weet is dit al enkele jaren een heikel punt in de buurt en is er onlangs (raadsinformatie-bijeenkomst, 7 juli 2020) nog een gesprek geweest met omwonenden en instanties om gericht te zoeken naar een oplossing. Hier waren ook meerdere bewoners uit de wijk Ondiep bij aanwezig, wat m.i. aanwijzing genoeg is dat de huidige "geurcontouren" niet voldoen als leidraad. Het lijkt mij dan ook niet meer dan logisch als deze zaken vermeld worden in de envelop.	Het is bekend dat de RWZI in de omgeving geurhinder veroorzaakt. het project ligt buiten de geur/hindercirkel van de RWZI en de geuroverlast buiten de hindercirkel wordt als acceptabel beoordeeld.
Deelgebied 1		
2. Inspraakreactie 2	Hoe wordt de buitenverlichting van de galerij aan de achterzijde van blok 1 uitgevoerd? Dit in verband met de zorg voor lichthinder. Op welke tijdstippen branden de lampen? Gevoeligheid zo instellen dat de lampen niet telkens uit- en aangaan, bijvoorbeeld als het stormt? Hoeveel lampen komen er op de galerijen?	Op dit moment is het verlichtingsplan nog niet uitgewerkt. Het onderwerp is ook in de klankbordgroepbijeenkomsten aan de orde geweest. Toen is aangegeven dat Mitros hiermee rekening zal houden. In de klankbordgroep van 14 oktober 2019 is onderstaande afbeelding gepresenteerd als oplossingsrichting. Ook de schakeling van de verlichting zal zo worden ingericht dat dit niet tot hinder zal leiden.



Nummering	Reactie belangstellenden	Antwoord
Deelgebied 3		
3. Inspiraakreactie 3	Afgelopen jaar hebben we een aantal participatiemomenten gehad. Hierbij zijn verschillende ontwerpen besproken, graag delen wij nogmaals onze zorgen n.a.v. de bouwvelop: Licht en privacy De nieuwbouw wordt hoger, er komt een volwaardige verdieping met rechte hoeken bovenop (i.p.v. de huidige schuine zolderkap) en de achtergevel komt dichterbij ons huis. Dit zijn al met al maatregelen die veel van ons licht en vrije uitzicht belemmeren. Daarnaast is er veel meer sprake van inkijk in onze achtertuin en woning en kan de verlichting op de galerijen en in de huizen lichtoverlast geven. Hier maken we ons zorgen over. Binnentuin Het creëren van binnentuinen zien we als een positief aspect van het plan. De steeg wordt nu al veelvuldig gebruikt door onze kinderen en buurkinderen. Positieve aspecten zijn dat het er veilig spelen is en het afsluitbaar is. Tijdens de participatiemomenten was de binnentuin aan beide kanten van het bouwblok gesitueerd, met in het midden de parkeerplek. Wij zijn dan ook erg verbaasd dat in de bouwvelop de binnentuin opeens anders gesitueerd is, namelijk geheel aan het begin van de Meloenstraat, met het parkeerterrein meer naar het einde van de Meloenstraat. Het is ons onduidelijk waarom hiervoor gekozen is. In het eerdere ontwerp waren er zes huizen die een afstand van 1-3 huizen tot een binnentuin hadden, nu zijn 8 huizen 1-8 huizen verwijderd van de binnentuin. Tevens heeft het overgebleven hoekje tussen het parkeerterrein en de Abrikoosstraat onze zorg, omdat dit als dit niet goed ingericht wordt een rommelhoekje wordt. Dat zou zonde zijn. Is het mogelijk de verschuiving van het parkeerterrein en de binnentuin terug te draaien?	Bezonning, lichtinval en privacy Het klopt dat bij de nieuwbouw de vierde bouwlaag ipv een schuine kap een volledige verdieping is en dat de gevel dichterbij uw woning komt. Dit zal bij een laagstaande zon, in het voor- en najaar, resulteren in enigszins minder directe zoninval. We hanteren hierbij de regel dat de directe lichtinval in de woning gedurende het jaar niet mag verminderen. Tevens zal uw tuin in de periode vanaf april geen substantiële verslechtering optreden. Een bezonningsstudie is uitgevoerd en aan de bouwvelop toegevoegd. In het ontwerp zijn de balkons aan de straatkant gesitueerd en de slaapkamers en de galerij aan de achterkant. Dit geeft de meeste privacy naar de achterburen toe. Voor de verlichting op de galerij wordt er rekening mee gehouden dat deze naar boven en beneden schijnt en niet rechtstreeks naar de achterburen (zie ook de beantwoording van inspraakreactie 2). Situering parkeerplaatsen en inrichting binnentuin Het uitgangspunt van de ontwikkeling is een zo groen mogelijk inrichting van de binnentuinen. Waarbij deze kwaliteit ook ten goede komt aan de bestaande omwonenden. Het plan is bij de verdere uitwerking gewijzigd omdat er erg lange galerijen ontstonden wat de kwaliteit niet ten goede komt. Tijdens de klankbordgroep avonden zijn de schetsplattegronden getoond, waarbij 2 hoofdtrappenhuizen aan de uiteindes van het bouwblok en de parkeerdoorgang in het midden van het bouwblok waren gesitueerd. Dit resulteerde in de uitwerking tot zeer lange galerijen aan het binnengebied. Daarom is besloten om 1 hoofdtrappenhuis in het midden van het bouwblok te plaatsen, die de galerij opbreekt. Hierdoor worden de galerij lengtes aanzienlijk korter en wordt de schaal intiemer. Als gevolg zijn hetzelfde aantal parkeerplaatsen naar links (naast de entree) verschoven. Rond de parkeerplaatsen zal groen komen (dat ook in de winter groen blijft). Er komt geen doorgang omdat dit i.v.m. spelende kinderen minder veilig is. Daarnaast wordt door het verplaatsen van de parkeerplaatsen naar de linker kant het collectieve groen niet opgedeeld in twee kleinere stukjes, maar ontstaat er één wat groter collectief groenstuk wat meer mogelijkheden geeft voor de binnentuin

Nummering	Reactie belangstellenden	Antwoord
Inspiraakreactie 3 vervolg	Haaksparkeren In de concept bouwenvelop staat dat het haaksparkeren wordt vermeden en dat 'de reeds eerder gerealiseerde nieuwbouw van Mitros aan de Laan van Chartroise, tussen de Omloop en Abrikoosstraat c.q. Palissanderstraat,(...) minder geslaagd is (betreffende) de parkeeroplossing op de binnenterreinen van deze bouwblokken met een diepte van slechts 20 tot 25 meter. De situering van dubbelzijdig haaksparkeren (16 meter breed) plus bergingen creëert hier bijna totaal verharde binnenterreinen met geringe ruimtelijke kwaliteit. Dit aspect verdient meer aandacht en een betere oplossing in de nieuwe plangebieden.' Waarom kiest u voor circa een derde van bouwblok 3, wederom voor deze oplossing? Zoals u terecht stelt kost haaksparkeren volgens CROW 2x 5 m parkeervak + 6 meter indraaien = 16 meter. Daarnaast stelt u een hegje voor en is er een gezamenlijk pad tussen de percelen van Meloenstraat en Laan van Chartroise. Hiermee neemt de parkeeroplossing circa 18 meter in beslag. Echter de afstand tussen rooilijn en de erfgrans met Meloenstraat is slechts 19-20 meter. Dit lijkt ons te krap om ook op de begane grond nog woonoppervlak te creëren. Volgens ons moet er voorzien worden in het verplaatsen van de rooilijn enkele meters richting Laan van Chartroise, zoals ook voorzien in deelgebied 1. Daarmee hoeft de achtergevel ook niet meer richting Meloenstraat te komen. Ook zouden we graag zien dat er een alternatief gezocht wordt voor het versteende karakter van het parkeerterrein. Groen Aansluitend op bovenstaande, hechten we veel waarde aan een groene omgeving. We vinden het fijn dat hier behoorlijk wat aandacht voor is in de bouwenvelop. We zien dat er waarschijnlijk zonnepanelen op de daken geplaatst worden. Het lijkt ons de moeite waard om ook uit te zoeken of deze op groene daken geplaatst kunnen worden. Het schijnt dat de opbrengst van de panelen hierdoor hoger wordt en het is goed voor de biodiversiteit in het gebied.	Ten tijde van de klankbordgroep staken de fietsenstallingen veel verder uit richting de achterburen. Deze fietsenstallingen zijn nu meer in het bouwvolume opgenomen, waardoor er meer ruimte voor groen is. Voor Deelgebied 3 wordt een minder stenige en verharde oplossing gekozen dan de eerder gerealiseerde nieuwbouw in de Fruitbuurt. Er worden geen bergingen op het binnengebied geplaatst maar er komt een gemeenschappelijke fietsenberging in het gebouw en ieder appartement krijgt een individuele berging in de woning. Van de te realiseren parkeerplaatsen wordt de helft onder het gebouw geschoven, waardoor dit uit het zicht is voor omwonenden. Voor de andere helft van de parkeerplaatsen wordt in de uitwerking nu rekening gehouden dat daar een (begroeide) pergola overheen komt, zodat dit niet meer in het zicht van omwonenden is. De achtergevel van de nieuwbouw en het binnengebied liggen op het noorden, dus dit heeft zijn beperkingen voor het toevoegen van groen. Rond de parkeerplaatsen worden groen (blijvende) hagen geplant. Dit voorkomt dat koplampen bij de achterburen naar binnen gaat schijnen en het zorgt ervoor de achterburen tegen groen aankijken, in plaats van tegen auto's. Verder zorgt de groene haag ervoor dat spelende kinderen niet zomaar de parkeerplaatsen op kunnen rennen. Hoe hoog de haag precies wordt, is nog niet bekend, maar dit zal in nadere afstemming met de achterburen bepaald worden. Aan de voorkant ligt de gevellijn van de nieuwbouw in dezelfde lijn als de gevel van de bestaande gebouwen in de straat. Het is daarmee niet wenselijk om het gebouw verder naar de Laan van Chartroise te verplaatsen. Groen dak gecombineerd met zonnepanelen: Het plaatsen van zonnepanelen boven groene daken levert mogelijk een iets (minimaal) hoger rendement op, echter hiermee is nog onvoldoende praktijkervaring opgedaan. Als boven een groen dak zonnepanelen worden geplaatst komt alles hoger te liggen. Hierdoor zal de dakrand ook verhoogd moeten worden. Dit zorgt voor meer schaduw naar het binnenterrein toe. Mitros ziet meer voordelen in de dakrand zo laag mogelijk houden en investeren in groen op het binnen-gebied.

Nummering	Reactie belangstellenden	Antwoord
Inspiraakreactie 3 vervolg	Tekeningen De tekeningen in de folder van het voorlopig ontwerp De Omloop, en de bouwvelop op bladzijde 16, 20 en 44, bevatten veel onduidelijkheden. Het lijkt, mede door de ingetekende alsof de woningen ter hoogte van de Meloestraat 30-42 zeer ondiep worden. Mogelijk is hier alleen de begane grond getekend, wat wij misleidend vinden. Klopt het dat er nog 3 lagen opkomen die net zo diep zijn als de getekende woningen richting de bakker? Ook mist er een dwarsdoorsnede nabij het parkeren en is de legenda omtrent de hoogte van de afscheidingen onduidelijk. Evenals de hoogte van de fietsenstallingen. Hoe gaat de afscheiding tussen het parkeerterrein en het steegje eruit zien (ook in hoogte) en is het zeker veilig genoeg? Onze suggestie zou zijn een dichte heg van zeker 2 meter hoog, zodat de kinderen niet op het parkeerterrein kunnen en de geparkeerde auto's aan het zicht onttrokken worden. Toenemende parkeerdruk We maken ons wat zorgen over de toenemende parkeerdruk in de wijk. Hopelijk kunt u bovenstaande punten zo goed mogelijk verwerken in verdere uitwerking en aanpassing van de plannen. We zouden graag horen of en hoe bovenstaande suggesties tot wijzigingen hebben geleid.	De tekening wekt de indruk dat ter plaatse van het parkeren het bouwblok veel smaller is, dan de rest van het gebouw. Vervelend als de tekeningen van de begane grond een andere indruk hebben gewekt. Op de informatiefolder en in de bouwvelop is vaak alleen de begane grond afgebeeld, omdat daarbij ook het parkeren goed te zien is. Echter zijn de 3 bovenliggende verdiepingen van het bouwblok net zo diep als de rest van het gebouw. In de komende fase van het verder uitwerken van de plannen zal er rechtstreeks overleg plaatsvinden met de omwonenden die wonen aan het nieuwe bouwblok en de binnentuin. Daarbij zullen ter verduidelijking van de afstanden en bouwhoogten in relatie tot de bestaande woningen aanvullende tekeningen worden gemaakt. Het beleid in de stad Utrecht is er op gericht om de komende jaren het gebruik van de auto in de stedelijke omgeving te verminderen. Dit zal uiteindelijk ook leiden tot minder verkeer en minder parkeerdruk in de stad Utrecht. Door middel van deze reactienota en na bestuurlijke besluitvorming wordt u geïnformeerd over de aanpassingen van het plan. Lopende deze periode zal er met direct omwonenden verder gesproken worden over de verdere invulling en uitwerking van de plannen.

Nummering	Reactie belangstellenden	Antwoord
4. Inspraakreactie 4	Veel dingen in de bouwvelop vinden we goed en belangrijk. We onder- schrijven het belang van gezond stedelijk leven. We snappen dat de stad groeit en er meer woningen nodig zijn. Een paar dingen vinden we wel belangrijk om te benoemen. In deze fase zijn het misschien details, maar voor ons is het belangrijk. Alles gaat over blok 3. 1. In de huidige situatie is de achterom van ons en van onze burens niet zomaar een achterom maar nu al een kleine binnentuin. Om deze reden is het medegebruik van de geplande binnentuin voor ons belangrijk. Ten opzichte van eerdere tekeningen zijn de parkeerplaatsen en de binnentuin nu verplaatst. Waarom is dat? Gevolg is dat de parkeerplaatsen direct aan onze tuin liggen en de binnentuin op maximale afstand ligt. Wij zien liever meer binnentuin en minder of anders gesitueerde parkeerplaatsen. 2. De parkeerplaatsen maken de afscheiding met de achterom belangrijk. Het is onduidelijk hoe die afscheiding wordt. 1 meter of 1,80 meter? Zoals ze nu zijn getekend kijken wij er direct op uit, en koplampen van auto's zouden direct onze woonkamer inschijnen. We willen graag een groene af- scheiding die hoog genoeg is om auto's aan het zicht te onttrekken. Zoals in de bouwvelop staat kijken we aan de voorkant ook al uit op auto's. 3. Tegelijkertijd willen we naar de binnentuin wel weer een lage en toeganke- lijke afscheiding. 4. De tekening van blok 3 is onduidelijk omdat het alleen de begane grond weergeeft, terwijl de eerste verdieping veel groter wordt dan de begane grond. Wij vinden het belangrijk dat de woningen niet te diep worden.	Zie bij inspraakreactie 3 Zie bij inspraakreactie 3 Zie bij inspraakreactie 3

Nummering	Reactie belangstellenden	Antwoord
5. Inspraakreactie 5	- de tekening van het bovenaanzicht is onduidelijk, dan wel misleidend voor wat betreft de linkerzijde van het complex. Nu suggereert de tekening dat er slechts een smalle strook is (getuige de schaduwval). Echter vermoeden wij dat dit niet klopt en het pand vanaf 1e verdieping veel dieper reikt tot het binnenterrein, richting onze tuinen. - wij missen het zij aanzicht voor de linkerzijde om daar gedegen reactie op te kunnen geven. - de parkeervakken zijn t.o.v de vorige tekeningen verplaatst van het midden naar diezelfde linkerzijde. Dit betekent dat alle woningen aan die zijde van de Meloenstraat een veel grotere afstand hebben tot een binnentuin. Wij wensen dat die afstand meer evenredig verspreid wordt (ofwel door parkeervakken terug naar het midden te verplaatsen, ofwel het linkerstukje groen groter te maken en functioneel.) - gescheiden looppad langs tuinen graag met groene oplossing (gesloten afzetting met begroeiing), de achterzijde is een speelplek voor kinderen, gevaar met parkeren van auto's en ongelukken dienen geminimaliseerd te worden. - voorkeur voor groen op de parkeerplekken zelf - aandacht voor beperken van licht, inkijk en geluid vanaf galerijen, denk hierbij ook aan beplanting - suggestie om het gebouw niet verder naar achter te laten komen, maar naar voren te verplaatsen (laan v C) gezien brede stoep aldaar en verdwijnen van voortuinen Tot slot, wij wensen een heldere tekening met toelichting en duiding van de verandering lichtinval en privacy doordat jullie het pand hoger (plat dak) en dichterbij de bestaande bouw willen plaatsen; dit is ons grootste bezwaar, wat o.i. tot een waardevermindering van ons huis zal leiden. Hoewel de huidige woningen aan de Laan v Chartroise renovatie behoeven, is de afstand tot onze tuin en woning zowel qua licht als privacy prettig. De grootse verandering hiervan is voor ons een zwaarwegend probleem. Wij hopen dat dit alles wordt meegenomen in de volgende fase van ontwerp, jullie verzoek tot de wijziging van bestemmingsplan en uiteindelijke uitvoering. Zodoende dat alle partijen kunnen uitkijken naar een mooie verbetering van deze wijk.	Zie bij inspraakreactie 3 Zie bij inspraakreactie 3 Zie bij inspraakreactie 3 Zie bij inspraakreactie 3 Zie bij inspraakreactie 3 Zie bij inspraakreactie 3

Nummering	Reactie belangstellenden	Antwoord
6. Inspraakreactie 6	Ik woon al geruime tijd (10 jaar) aan de meloenstraat 44, achter het aangegeven gebied voor blok 3 van bouwproject de Omloop. Al jaren wordt het project uitgesteld, natuurlijk, en ik moet toegeven dat ik best wel naar de vernieuwingen kan uitkijken (het huidige is bijzonder verouderd en krakemikkig in aanzicht). Op de informatiefolder die ik ontving zag alles er goed uit. Ik werd best enthousiast van het idee van meer groen in het tussengebied en de woningen lijken ongeveer dezelfde hoogte te hebben. Bovendien lijkt het er op de kaart op dat het tussengebied achter ons huis een stuk ruimer wordt, met parkeerplaatsen wel, maar ook met een ruimer blok groen en fietsenstalling. Ik werd er door mijn bureu, waarvan een kennis in een participatiegroep zit, echter op gewezen dat mijn aannames niet helemaal klopten. Dat de woningen echt wel een stuk hoger zouden worden, bovendien een stuk dichterbij zouden komen te staan. Op de kaart is dit helemaal niet aangegeven. Het lijkt erop dat de nieuwe woningen ondieper zijn zelfs, en er veel meer ruimte komt. Ik vind dit bijzonder misleidend. Ik wil daar graag een klacht over indienen, en een duidelijke, op schaal getekende situatieschets van de situatie achter mijn huis ontvangen. Ik vind bovendien de informatie over fietsenkelder en parkeerplekken niet heel duidelijk. Terloops wordt even gemeld dat het parkeergebied waarschijnlijk de komende jaren omgezet wordt naar betaald parkeren en nergens is te vinden of de parkeerplaatsen die direct achter mijn huis komen te staan, ook voor ons als achterburen beschikbaar zijn. En de fietsenkelder, bijvoorbeeld? Op dit moment kan ik door de slechte staat van de 'steeg' slecht met fiets en mijn sportmotor door de steeg, waar door de fiets altijd in de voortuin staat en mijn motor nauwelijks gebruikt wordt. Komt daar verbetering in, en wordt er rekening gehouden met de breedte van de steeg voor mensen met (bak)fietsen, bolderkarren en motoren? En hoe gaat dat straks, als jullie gaan bouwen? Ben ik dan 2 jaar lang (hoe lang jullie ook gaan slopen/bouwen) het gebruik van mijn schuur kwijt? Een chaotische mail misschien, maar ik voel me een beetje bedonderd. Het ziet er allemaal prachtig uit op de folder, maar in realiteit lijkt het erop dat het mooier geschetst wordt dan het gaat zijn. Vind ik jammer.	Zie bij inspraakreactie 3 De parkeerplaatsen die gerealiseerd worden op het binnen gebied van de nieuwbouw, zijn voor de huurders van Mitros bestemd. Deze zijn niet te gebruiken voor bezoekers of bewoners elders uit de buurt. Voor de brandgang is aangegeven door Mitros dat de huidige situatie gerespecteerd wordt. Dus de bewoners die nu achterlangs hun schuur kunnen bereiken, kunnen dat in de nieuwe situatie ook. Voor ieder deelgebied zal er nog een bewonersavond met direct omwonenden georganiseerd worden om de definitieve afscheiding, breedte brandgang etc. af te stemmen. Tijdens deze avond zal ook een voorlopig ontwerp van de binnentuin besproken worden met de achterburen. Deze is nu nog niet gereed.

Nummering	Reactie belangstellenden	Antwoord
Blok 4		
7. Inspraakreactie 7 Namens 17 onderteke- naars/adressen	Tijdens de eerdere bijeenkomsten zijn onderstaande punten ingebracht. Bewoners vinden de ingebrachte punten niet of onvoldoende terug in de voorliggende bouwenvelop. Hoe zijn onderstaande punten verwerkt in de bouwenvelop? 1. We willen geen hogere en diepere/bredere bebouwing achter onze huizen. Dus niet meer vierkante meters en hogere aantal bewoners/appartementen dan huidige situatie. 2. Geen galerij achter om de woningen te bereiken maar een trappenhuis inpandig. 3. Geen kleinere gezamenlijke tuin. Geen kap van de bomen in de binnen-tuin. 4. Geen parkeerplaatsen op het terrein van de binnenplaats, maar ondergronds parkeerplekken aanleggen. De redenen voor onze wensen en bezwaren leggen we hieronder uit. Ad 1 We willen geen hogere en diepere/bredere bebouwing achter onze huizen. Dus niet meer vierkante meters en hogere aantal bewoners/appartementen dan huidige situatie. Door te hoog en diep te bouwen, komen de huizen te dicht op die van ons te staan. Dit betekent een verlies van privacy door directe inkijk op onze tuinen en in onze keukens, woon- en slaapkamers. Ook zullen we geen zon meer in onze tuin hebben en de lucht niet meer kunnen zien vanuit onze woningen. Door meer appartementen en dus hogere aantal bewoners ontstaat er nog meer geluidsoverlast. Dit is dus een enorme achteruitgang in ons woongenot. Zeker omdat een hoog percentage van de bewoners aan de Everhard Zoudenbalchstraat niet werkend is en in verhouding vaak thuis.	Eén van de belangrijkste gemeentelijke ambities is om woningen toe te voegen aan de bestaande stad. Er is een groot woningtekort in de gemeente Utrecht en de gemiddelde wachttijd voor een sociale huurwoning bedraagt nu 11 jaar. Het sloop-nieuwbouwplan de Omloop voldoet aan deze gemeentelijke ambitie. Verouderde, tochtige woningen maken plaats voor meer, energiezuinige woningen. De nieuwbouw komt op de plek van de huidige bebouwing te staan. De nieuwbouw zal circa 3m dieper worden dan de huidige bebouwing. De huidige bebouwing bestaat uit 3 bouwlagen en een kap. De nieuwbouw zal uit 4 bouwlagen met een plat dak bestaan. Op de hoek met de Anton Geesinklaan wordt plaatselijk een 5e bouwlaag toegevoegd. We hanteren hierbij de regel dat de directe lichtinval in de woning gedurende het jaar niet mag verminderen. In uw tuin zal op het eind van de dag een beperkte verslechtering van de zoninval optreden. Een bezonningsstudie is uitgevoerd en aan de bouwenvelop toegevoegd.

Nummering	Reactie belangstellenden	Antwoord
Inspraakreactie 7 vervolg	Ad 2 Geen galerij achter om de woningen te bereiken maar een trappenhuis inpandig. Door de galerijen aan de achterzijde te maken, krijgen we nog minder privacy doordat bewoners dicht langs onze tuinen en huizen lopen en gaan zitten. Ook veroorzaakt dit geluidsoverlast van lopen, praten, deuren open en dichtdoen. Terwijl onze slaapkamers hier aan grenzen. Ook worden galerijen verlicht, dat licht zal direct onze huizen in schijnen en voor lichtvervuiling zorgen. Daarnaast verjaagt het alle dieren die er nu in de gezamenlijke tuin leven. Omdraaien balkons en galerij is GEEN optie ivm overlast, dus inpandig trappenhuis. Zie voor meer informatie: https://www.nachtvandenacht.nl/gezondheid. Ad 3 Geen kleinere gezamenlijke tuin. Geen kap van de bomen in de binnentuin. De binnentuin is een oase van rust in de stad. De vele planten, struiken, bloemen en bomen trekken dieren aan als bijen, vleermuizen, zwaluwen, egels en vogels aan (zo ook de beschermde huismussen!). Honderden vogels hebben hun nesten in de bomen. De prachtige bomen (o.a. Meidoorn) zorgen voor beschutting van vogels en geven ook privacy aan de bewoners omdat ze door de bomen geen directe inkijk hebben in hun huizen en tuinen. Ook geeft het zien van groen rust en heeft het een positief effect op gezondheid (iets wat in de wijk Ondiep gemiddeld minder goed is) en draagt bij aan de leefbaarheid van de buurt. Ook kunnen kinderen veilig spelen in de binnentuin en water wegspoelen in geval van regen. <i>*In de omgevingsvisie van de gemeente Utrecht staat: Planten en dieren dragen bij aan een stad die in balans is en aan gezond stedelijk leven. Deze biodiversiteit zorgt voor de productie van zuurstof, vastlegging van CO2, binding van fijnstof uit de lucht, afbraak van dode dieren en planten, bestuiving van bloemen, waterzuivering en het beheersen van plagen. Een groene stad draagt bij aan stressverlaging en daarmee aan het welzijn van onze bewoners (bron WHO: http://www.who.int/sustainable-development/cities/health-risks/urban-green-space/en/).</i> * Zie voor meer info: https://www.wur.nl/nl/Dossiers/dossier/Groen-in-de-stad.htm * Zie voor meer informatie over de Meidoorn: www.vogelbescherming.nl/actueel/bericht/graag-een-meidoornhaag	De nieuwe bebouwing bij bouwblok 4 is zo gesitueerd dat de balkons aan de straatkant liggen en slaapkamers aan de achterkant. Dit geeft de meeste privacy naar de achterburen. Daarnaast kunnen de nieuwe bewoners slapen aan de rustige zijde en zorgen de balkons aan de voorkant voor de benodigde levendigheid aan de straatkant wat de leefbaarheid ten goede komt. Vanuit stedenbouw is dit het meest wenselijk. Vanwege de lange, rechte blokken en het uitgangspunt van het verdichten binnen de beperkte ruimte van een stad, is een galerij de meest logische ontsluiting voor de nieuwbouw. Mitros onderzoekt de komende periode het verder vergroenen van de galerij. De galerijgevel van bouwblok 4 ligt op het oosten. Er moet bekeken worden welke beplanting goed groeit op het oosten. Dit wordt meegenomen in het nog op te stellen binnentuinontwerp. Het vergroenen van de gevel heeft als bijkomend voordeel dat er minder zicht van de galerij naar de achterburen is. In de klankbordgroepen is juist de wens uitgesproken om zo veel mogelijk gezamenlijke binnentuin te realiseren. Door in te zetten op meer gemeenschappelijk groen waarbij beheer en onderhoud bij Mitros ligt en wat kleinere privé-tuinen kan Mitros garanderen dat het groen blijft. Aan deze wens is gehoor gegeven. Voor het hele plan is een bomeninventarisatie uitgevoerd om de kwaliteit van de bestaande bomen te bepalen. Op basis hiervan zal Mitros zo min mogelijk bomen kappen. Om de nieuwbouw te realiseren zullen de huidige achtertuinen echter waarschijnlijk wel leeggehaald moeten worden. Voordat de bouw begint wil Mitros gezamenlijk met de aannemer o.a. een struikroverdag organiseren, zodat bewoners uit de buurt bestaande planten uit kunnen komen graven om in eigen tuin te plaatsen. Zo blijft zoveel mogelijk groen behouden voor de buurt.

Nummering	Reactie belangstellenden	Antwoord
Inspraakreactie 7 vervolg	Ad 4 Geen parkeerplaatsen op het terrein van de binnenplaats, maar ondergronds parkeerplekken aanleggen. Mitros kiest in dit plan voor asfalt en beton door een enorm groot deel van de binnentuin te vervangen door parkeerplaatsen. Er is al bijna geen ruimte meer over als de nieuw te bouwen huizen breder/dieper worden en er dus een verlies aan vierkante meters is. Natuur verdwijnt en asfalt komt er voor in de plaats. (zie punt 3) Daarnaast zorgt een parkeerplaats voor 20! auto's voor overlast. De uitlaatgassen komen direct onze huizen binnen dus gevaar voor onze gezondheid en slecht voor het milieu. *Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat: Bij parkeerterreinen in de open lucht is de situatie vaak kritischer. In dat geval zal benzeen op leef-niveau worden uitgestoten. In gebieden waar de achtergrondconcentratie voor benzeen hoog is kan dit er toe leiden dat bij de toegangsweg van het parkeerterrein overschrijding van de grenswaarde optreedt. Zie: https://www.infomil.nl/onderwerpen/ruimte/functies/parkeren/onderbouwing/luchtkwaliteit/ Het in en uitrijden van de auto's door een poort in de Omloop zorgt ook voor lawaai in de 'klankkast' tussen de huizen. We horen na al letterlijk de gesprekken van bewoners op hun balkons. Ook het dichtslaan en starten van auto's direct onder onze slaapkamers zal de nachtrust ernstig verstoren. Verstoren van de nachtrust en woongenot kan leiden tot zeer ernstige stressklachten. *Zie voor meer informatie: https://www.trimbos.nl/docs/235e05ba-7057-4055-802e-a5bcd1dc2361.pdf Daarnaast schijnen de koplampen van de auto's direct onze huizen in en zorgen dus voor licht overlast/hinder.	Belangrijke opgave voor de stad Utrecht is het toevoegen van sociale woningen en het verdichten op binnenstedelijk locaties. Dit betekent dat er ook meer parkeerplaatsen nodig zullen zijn. In de periode van participatie hebben we het aantal toe te voegen parkeerplaatsen kunnen terugbrengen tot het minimum van 20 pp. Dit betekent een grote verbetering en vergroening van het plan. Binnenstedelijke ondergrondse parkeerplaatsen voor sociale huurwoningen zijn onbetaalbaar en geen optie. In het ontwerp is rekening gehouden dat het parkeren zo min mogelijk zichtbaar is voor de direct omwonenden. De parkeerplaatsen worden afgeschermd met een groenblijvende haag, waardoor overlast van koplampen niet aan de orde is. Er wordt nog gewerkt aan een groenontwerp voor de binnentuin, maar het idee is nu dat er direct bomen dan wel een met groen begroeide pergola's bij de parkeerplaatsen worden geplaatst. Hierdoor is ook van boven af het parkeren nauwelijks meer te zien. Overlast van uitlaatgassen en geluidsoverlast van auto's op het binnenterrein: Het parkeren voor bewoners op straat en op pleinen is iets dat bij de stad hoort en doorgaans niet tot overlast leidt. Het gaat op het binnenterrein om een gering aantal parkeerplaatsen (20), waarvan een nog kleiner aantal in de directe omgeving van de woning, en die zullen niet allemaal in de late avond en nachtperiode leiden tot verkeersbewegingen.

Nummering	Reactie belangstellenden	Antwoord
Inspraakreactie 7 vervolg	Verdere zorgen: Te veel woningen in een te klein gebied. In de afgelopen jaren is de Hogeschool Utrecht aan de Nijenoord 1 omgebouwd tot appartementen complex met ruim 200 woningen. De verdichting in de wijk wordt te hoog en de leefbaarheid slecht in de toch al kwetsbare voormalige Vogelaarwijk. Mensen zitten met te veel personen op een te klein gebied wat leidt tot irritaties en stress. Overlast van bouwverkeer, slopen en bouwen. De buurt heeft al jarenlang overlast van ombouwen Nijenoord, aanleggen nieuwe riolering en de renovatie gehad. Een volgende project vol geluid- en stof overlast leidt tot zeer veel stress. Het gaat Mitros dit met zo min mogelijk overlast aanpakken? Bv door geluidswerende muren te plaatsen. Zorgen om asbest in de woningen van de Omloop. Dit is al bekend bij de Mitros en de SSH. Hoe wordt dit aangepakt bij de sloop? Hiermee moet bij de sloop rekening gehouden worden met de gezondheidsrisico's voor de omwonenden. Veel buurtbewoners zijn niet goed op de hoogte van de plannen omdat de eerste bijeenkomst tijdens de renovatie plaatsvond. Daarna zijn alleen de bewoners die hun emailadres achterlieten op de hoogte gebracht. We gaan ervan uit dat er rekening wordt gehouden met de bewoners van de Everhard Zoudenbalchstraat en dat de plannen worden aangepast en geen vergunning wordt afgeven voor de plannen in de huidige vorm. Graag lichten wij ook onze bovenstaande punten schriftelijk of mondeling toe in geval van onduidelijkheid.	Deze verdichting is de laatste fase van de uitwerking van de Wijkvisie On-diep uit 2004. Deze wijkvisie is samen met de buurt opgesteld. De Laan van Chartreuse en De Omloop wordt gekenmerkt door een ruim opgezet stedelijk profiel met aan weerszijde woningbouw. De afstand van de woningen tot het hart van de weg bedraagt ruim 12 meter. Hierdoor is het een verantwoorde keuze om juist op deze as te verdichten. Door de aannemer zal voor aanvang van de werkzaamheden een bouwplaatstekening en een sloopplan worden opgesteld waarin worden aangegeven hoe de overlast kan worden beperkt. Dit wordt ter goedkeuring aan de gemeente voorgelegd. Voor de start van de sloopwerkzaamheden worden omwonenden verder op de hoogte gebracht van de sloopwerkzaamheden, hierin nemen wij ook contactgegevens op voor vragen of het melden van ongeregelheden. Alle woningen worden zorgvuldig onderzocht op asbesthoudende toepassingen en vastgelegd in een asbestinventarisatierapport. Dit rapport wordt gecontroleerd door het bevoegd gezag (het college van burgemeester en wethouders). Na akkoord worden de werkzaamheden gemeld en de materialen veilig en vakkundig verwijderd door een gecertificeerd bedrijf. De werklocatie wordt vervolgens gecontroleerd door een extern erkend laboratorium. Nadat het gebied is gecontroleerd en vrijgegeven kan veilig worden gestart met de sloop. Voordat er een vergunning kan worden afgegeven zal de bestemming moeten wijzigen. Na het afronden van de Bouwenvelop zal een start gemaakt worden om het bestemmingsplan de wijzigen. Tijdens het bestemmingsplanproces is er opnieuw de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen. Nadat de gemeente het bestemmingsplan heeft vastgesteld kan men daarna nog tegen het besluit van de gemeente in beroep. Mitros zal bij de verdere uitwerking en bij de uitvoering contact houden met de omwonenden. In welke vorm (afstemmingsoverleg per deelgebied, inloopavond, instellen van een spreekuur, ed), zal nog nader worden bepaald.

Nummering	Reactie belangstellenden	Antwoord
8. Inspiraakreactie 8	Omdat de link naar de bouwenvelophe door mij (en meerderen met mij) niet geopend kon worden (bij U per mail gemeld d.d. 20-7-2020) heb ik nu pas de gelegenheid om te reageren. Uit de bouwenvelophe blijkt dat ter hoogte van de achterzijde van mijn woning twee extra woonlagen staan gepland. Door deze verhoging van de bebouwing aan de tuinzijde van mijn woning zal het aantal zonuren in mijn tuin gehalveerd worden. Daar maak ik bezwaar tegen, omdat het een grote aantasting van mijn woongenot tot gevolg heeft. Daarom verzoek ik U de extra verdieping aan het uiteinde van plan 4 (ter hoogte van de voormalige Anton Geesink sportschool) niet door te voeren. Een extra woonlaag geeft al een aanmerkelijke afname van het aantal zonuren en extra inkijk aan de achterzijde, een tweede extra woonlaag is werkelijk een brug te ver.	Het klopt dat op de hoek het gebouw een extra 5° laag heeft en dat de gevel dichterbij uw woning komt. We hanteren hierbij de regel dat de directe lichtinval in de woning gedurende het jaar niet mag verminderen. Deze plaatselijke verhoging veroorzaakt dat op het eind van de dag uw tuin eerder in de schaduw komt. Een bezonningsstudie is uitgevoerd en aan de bouwenvelop toegevoegd.
9. Inspiraakreactie 9	Hoe gaat de erfafscheiding er uitzien en welke materialen worden toegepast voor hekwerken bij de galerijen	Het ontwerp voor de binnentuin en de materiaalkeuze zijn nog niet definitief uitgewerkt. Voor ieder deelgebied wordt nog een bewonersavond georganiseerd waarbij met de direct omwonenden het ontwerp wordt besproken en afgestemd.

Bijlage 2 Zonnestudies

Zonnestudies deelgebied 3 en 4

Voor deelgebied 3 en 4 zijn zonnestudies uitgevoerd die hierachter als bijlagen zijn opgenomen.

Bij deze studies wordt de bezonning van het deelgebied van de bestaande en de nieuwe situatie naast elkaar getoond. Dit wordt gedaan voor 4 verschillende data, namelijk 21 maart, 21 april, 21 mei en 21 juni. Per datum worden zes tijdstippen op de dag weergegeven, namelijk 9.00 uur, 11.00 uur, 13.00 uur, 15.00 uur, 17.00 uur en 19.00 uur. Zo ontstaat een goed beeld van de bezonning en schaduwwerking op verschillende tijdstippen.

LEVS



LEVS



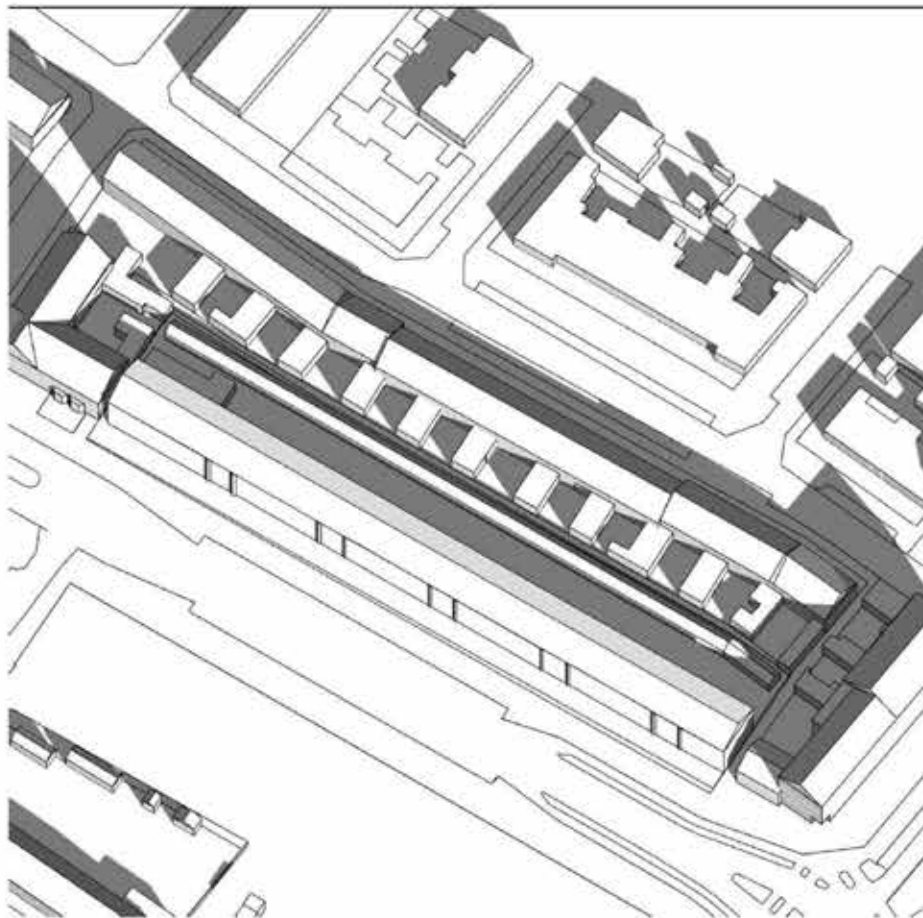
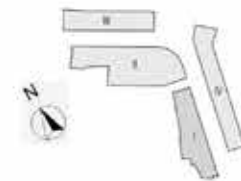
LEVS

DE OMLOOP | UTRECHT

Zonnestudie Deelgebied 3

18 | 09 | 2020

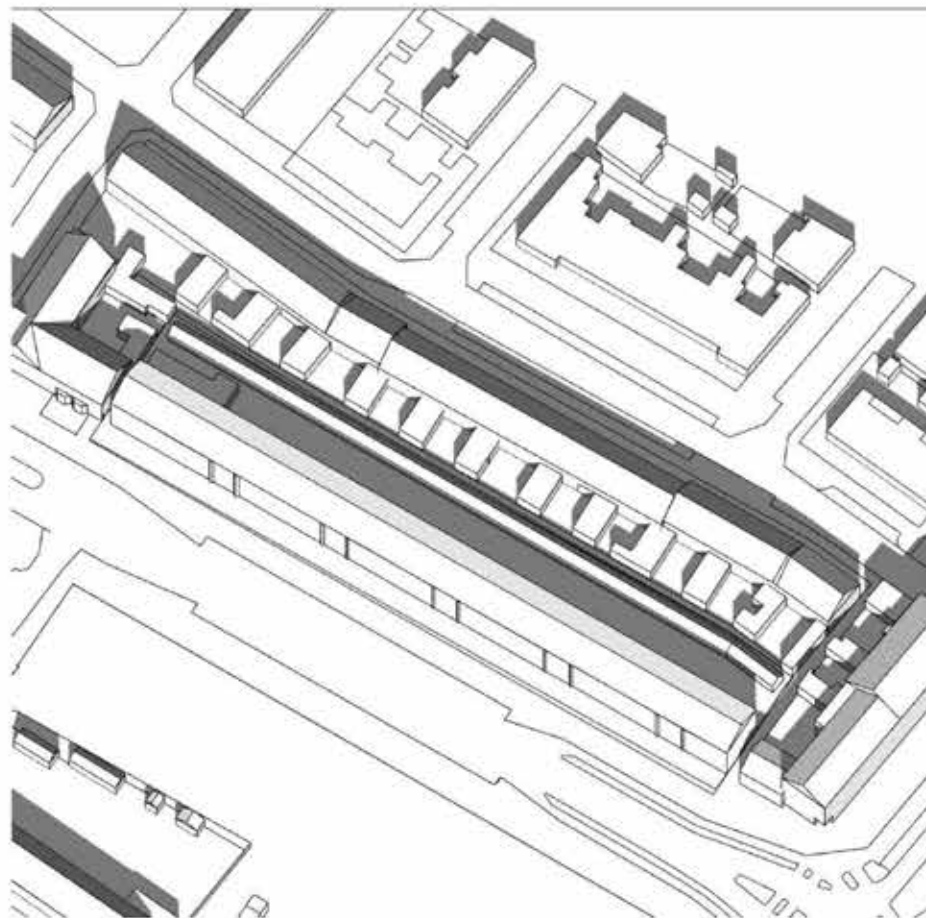
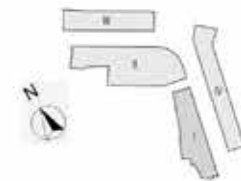




BESTAAND
21 maart
0900



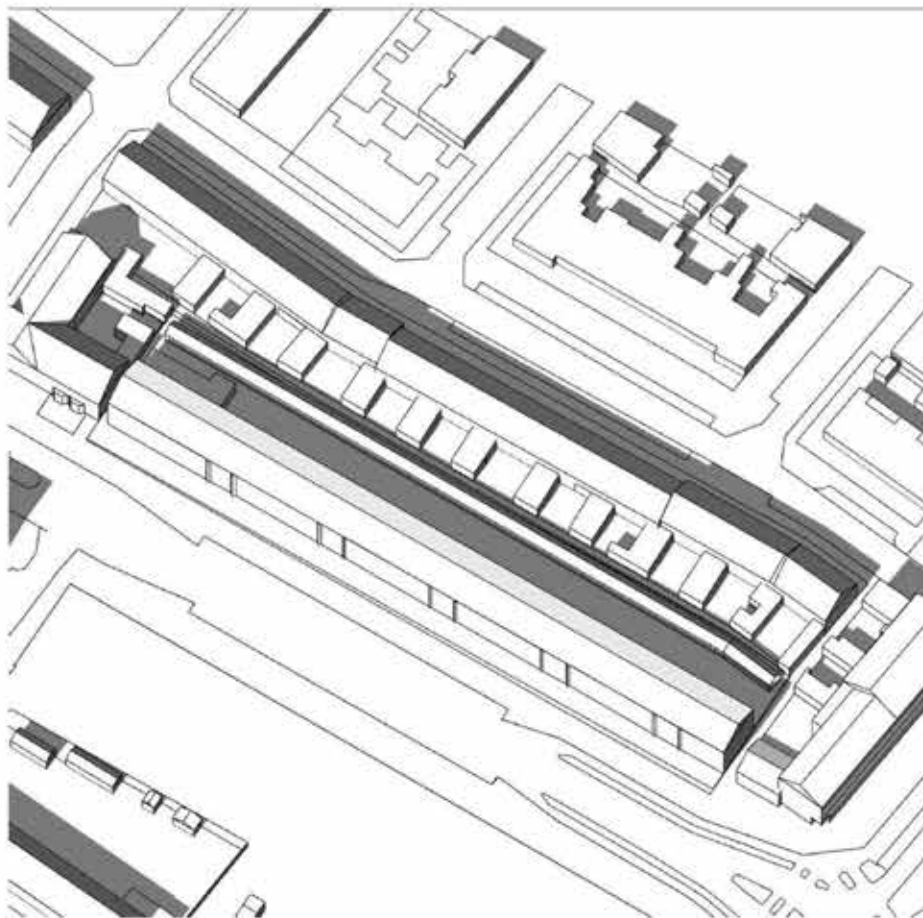
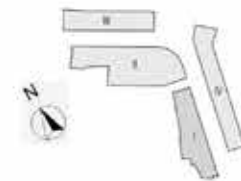
NIEUW
21 maart
0900



BESTAAND
21 maart
1100



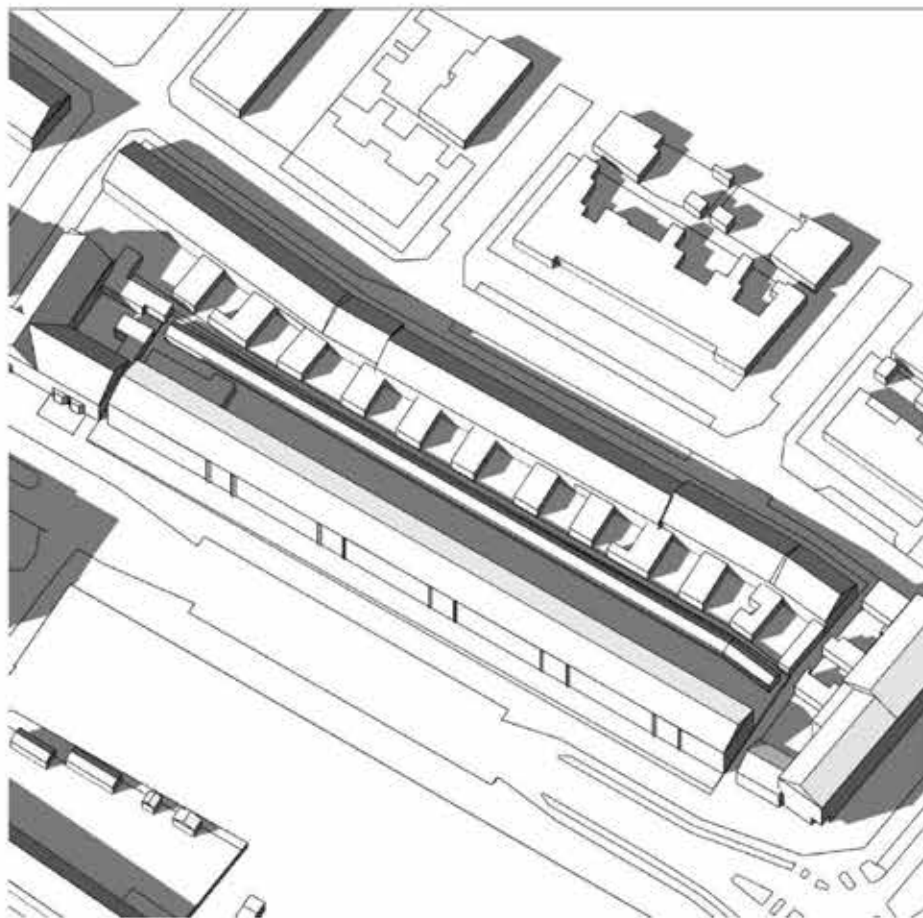
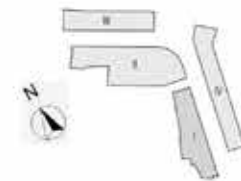
NIEUW
21 maart
1100



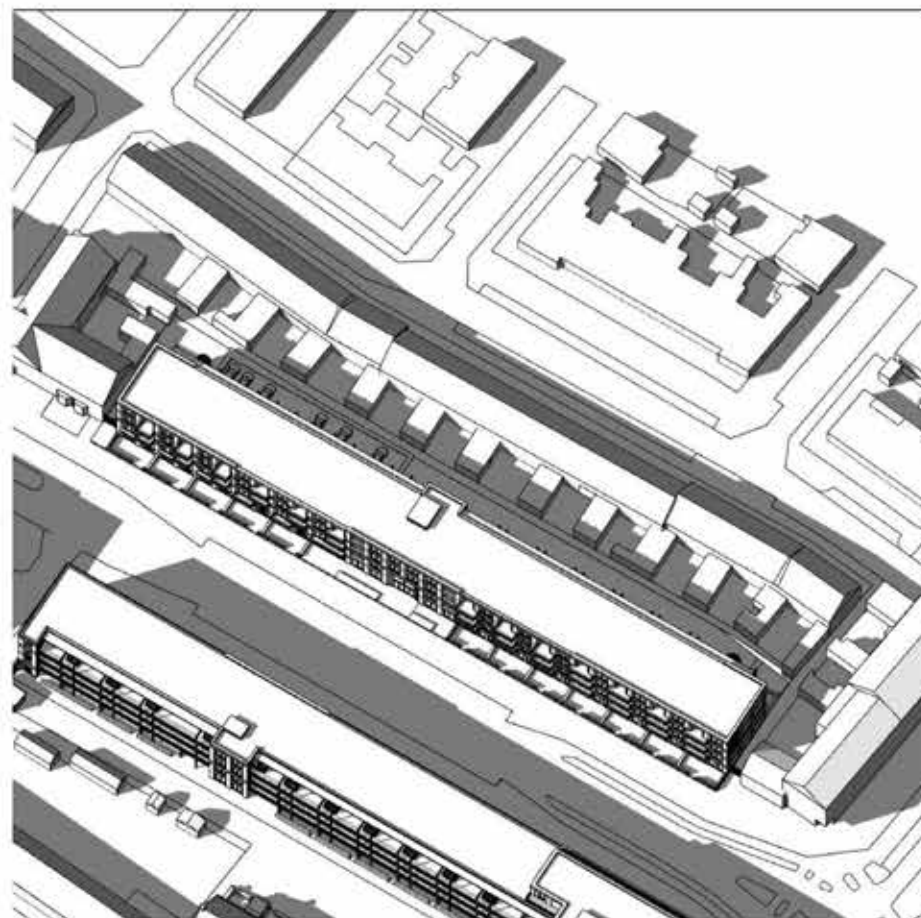
BESTAAND
21 maart
1300



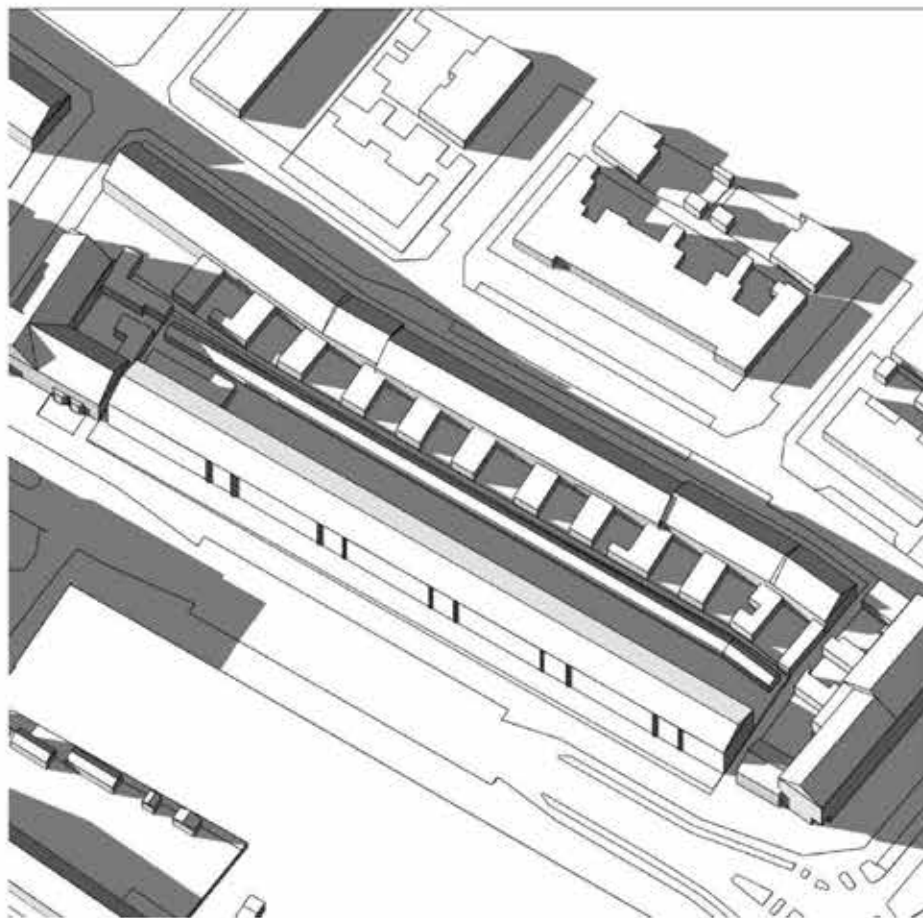
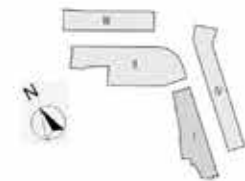
NIEUW
21 maart
1300



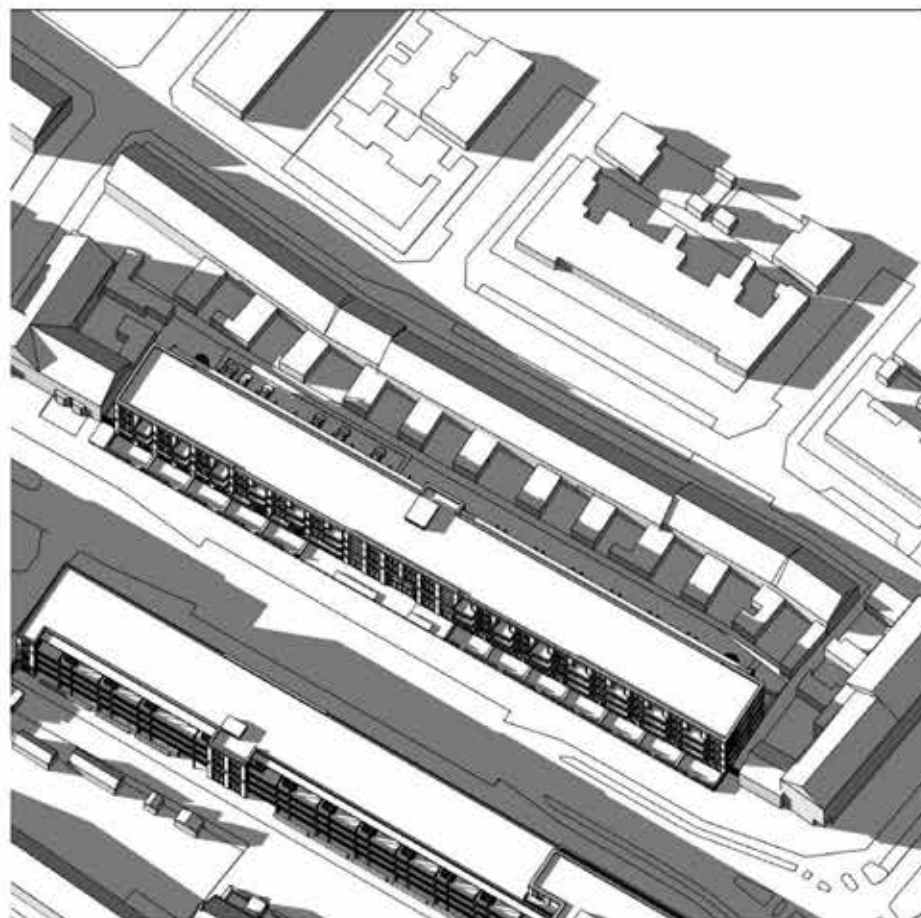
BESTAAND
21 maart
1500



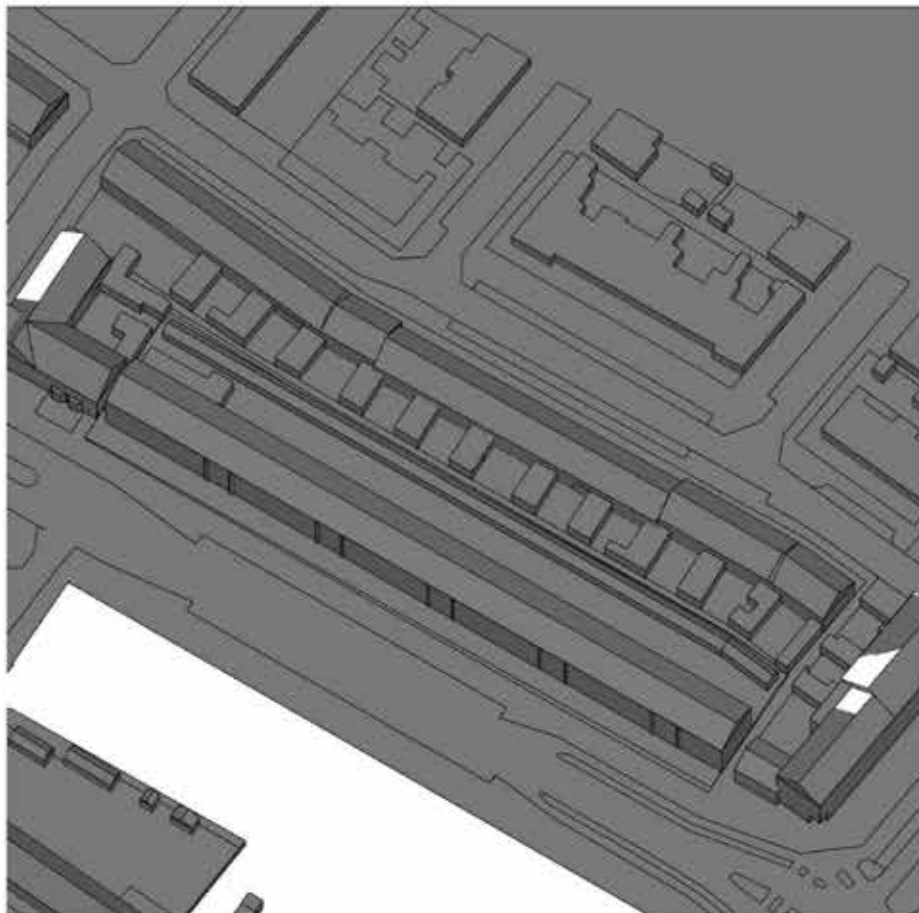
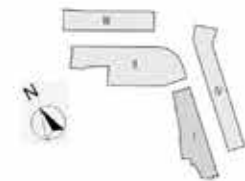
NIEUW
21 maart
1500



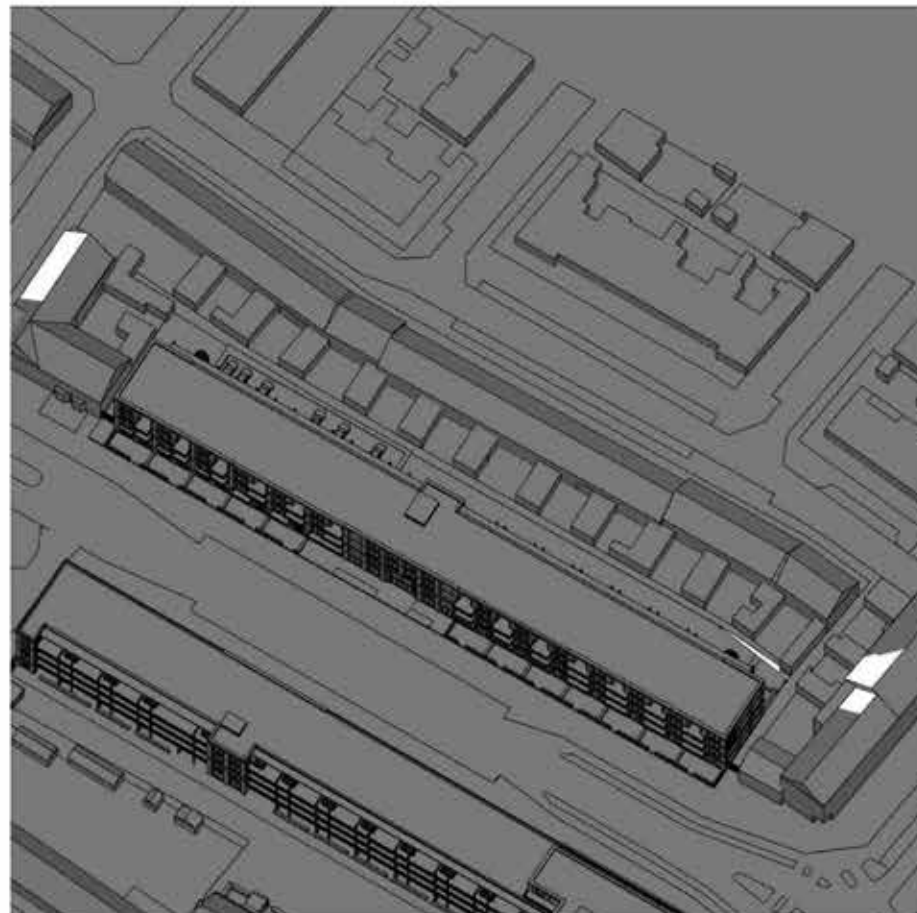
BESTAAND
21 maart
1700



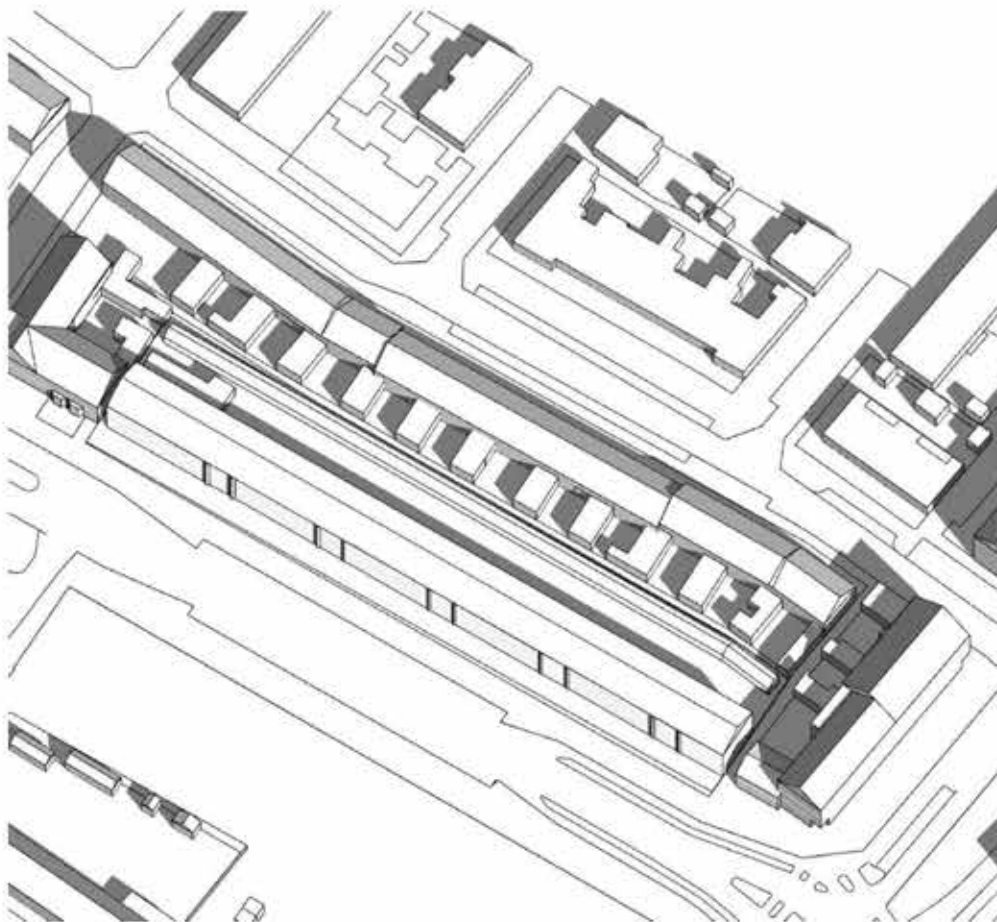
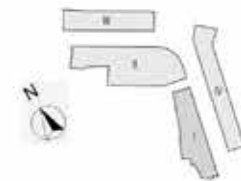
NIEUW
21 maart
1700



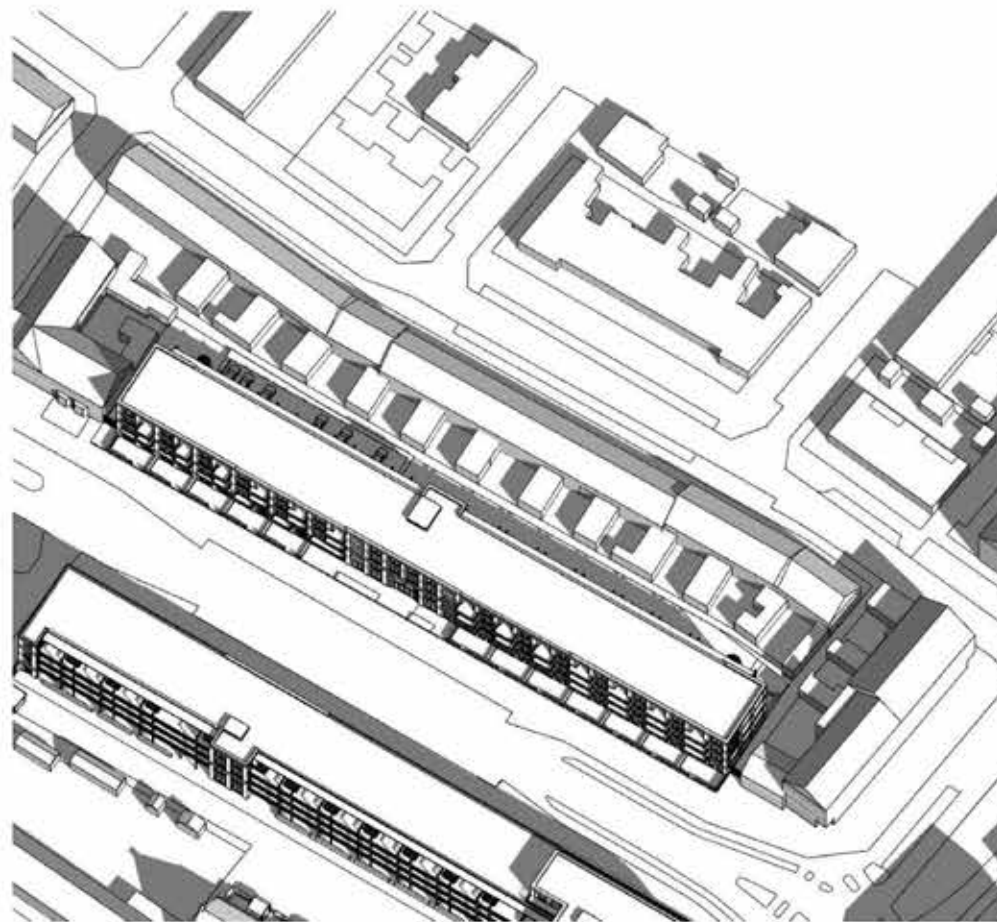
BESTAAND
21 maart
1900



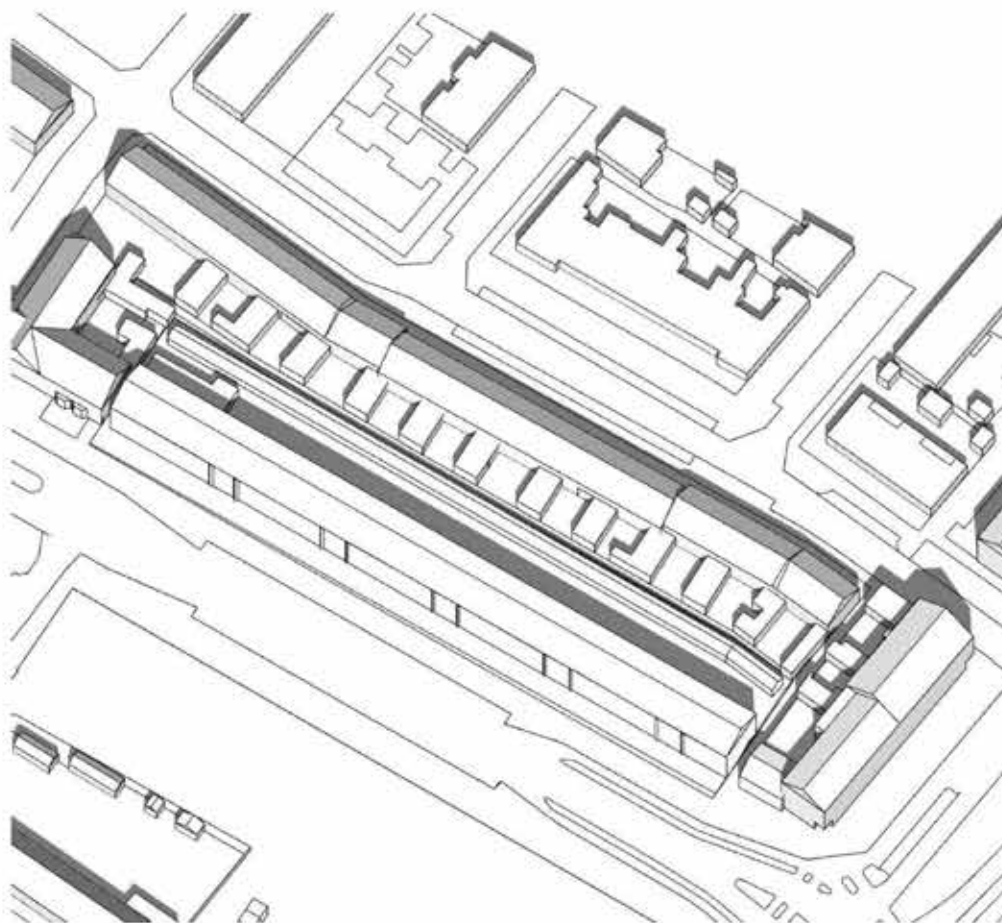
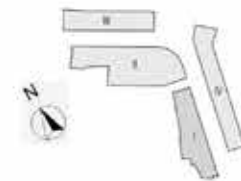
NIEUW
21 maart
1900



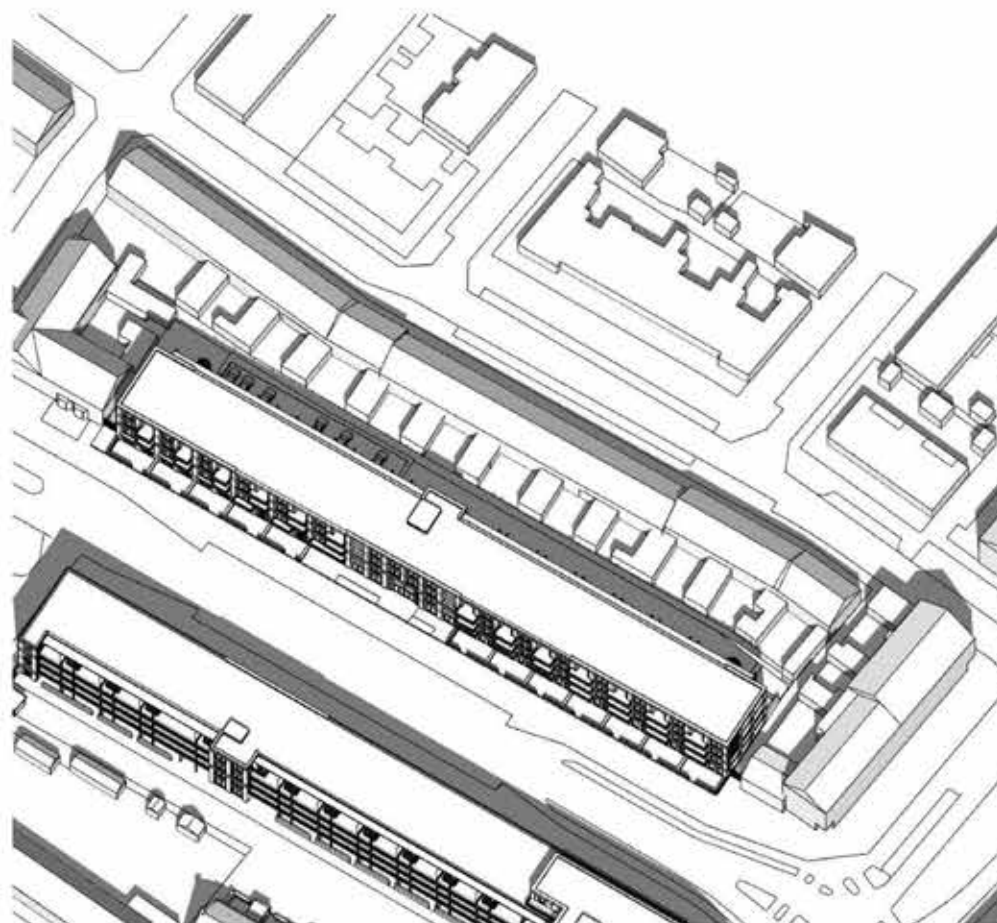
BESTAAND
21 april
0900



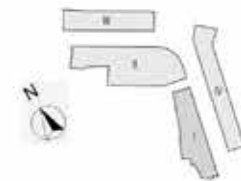
NIEUW
21 april
0900



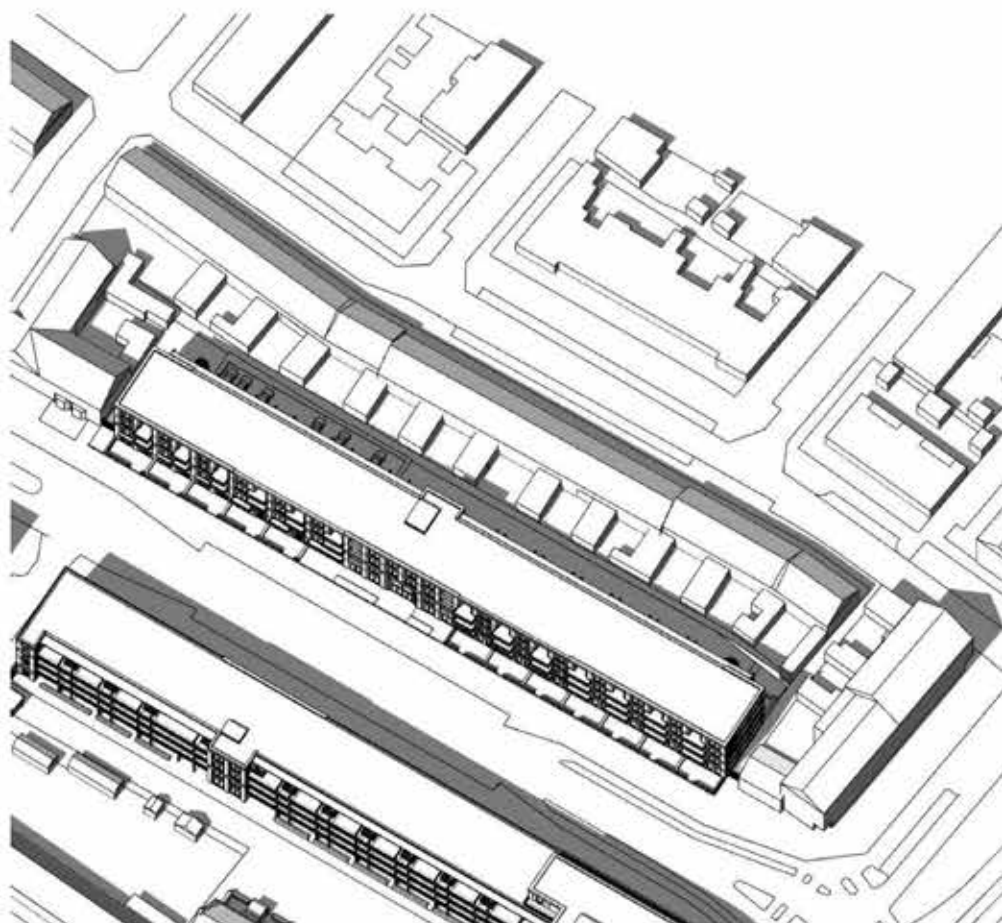
BESTAAND
21 april
1100



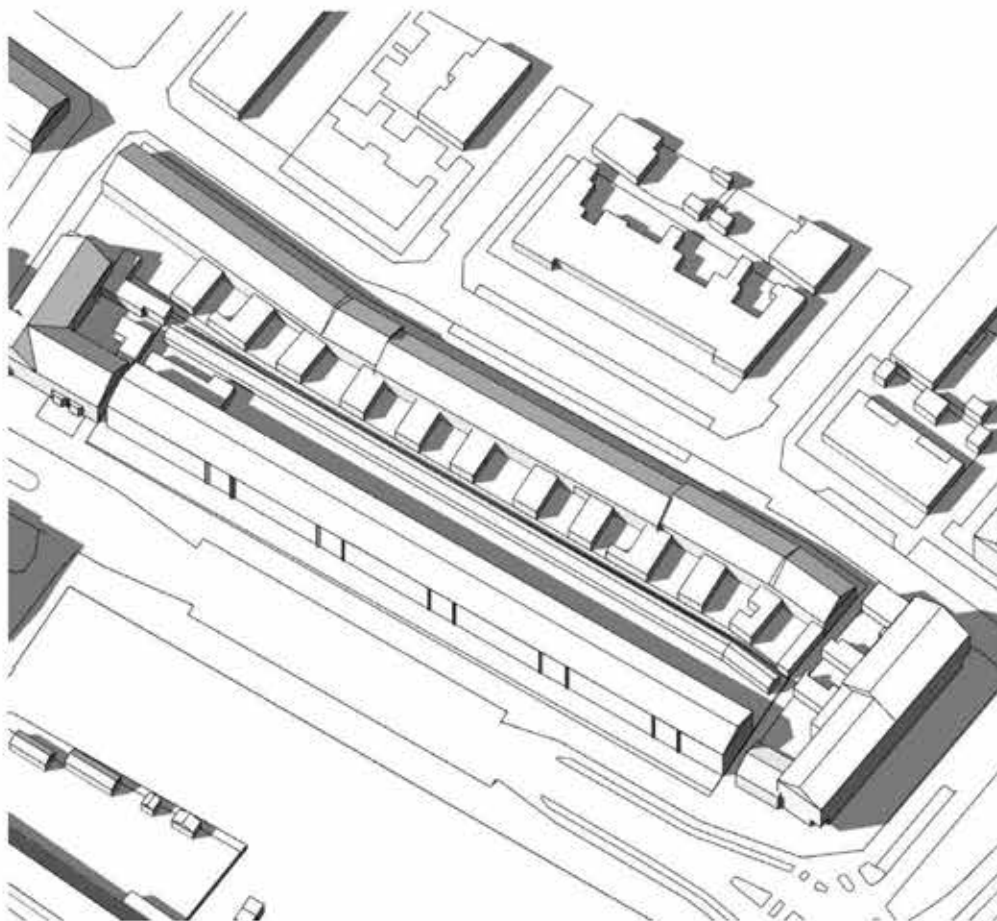
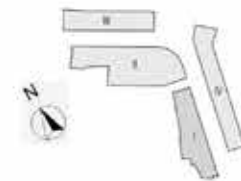
NIEUW
21 april
1100



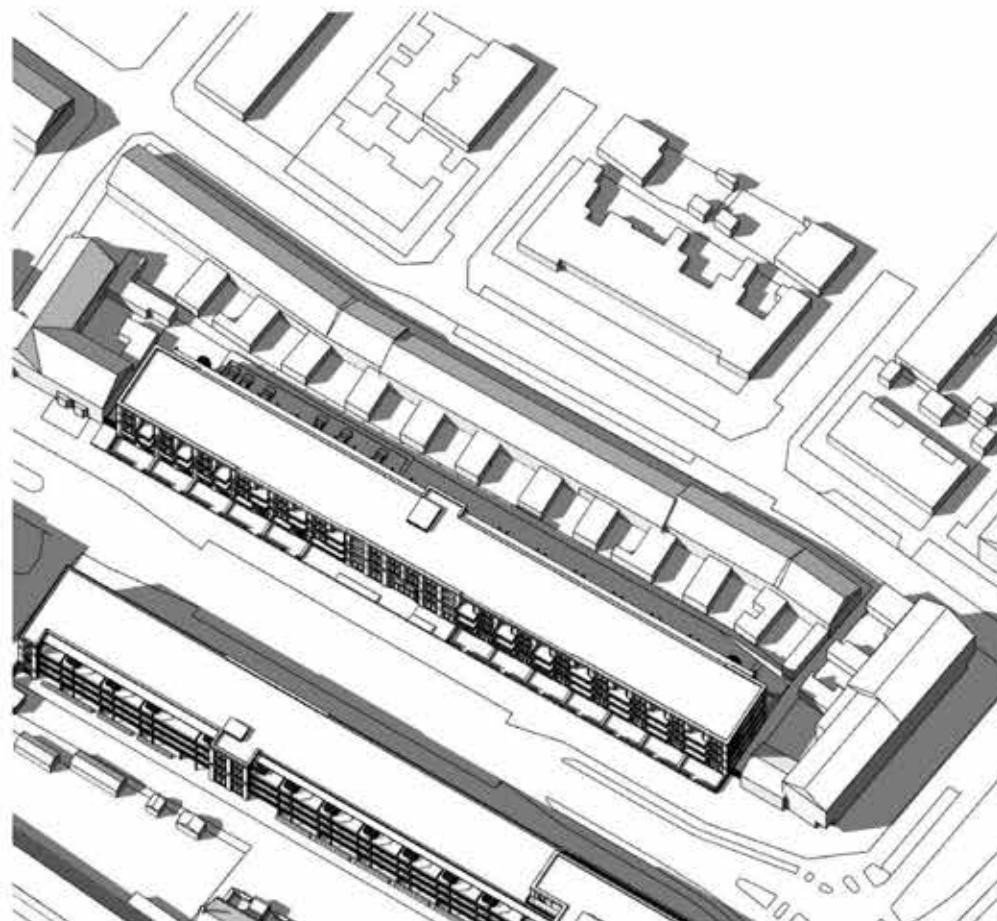
BESTAAND
21 april
1300



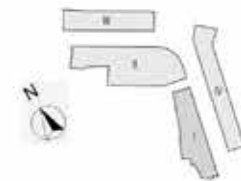
NIEUW
21 april
1300



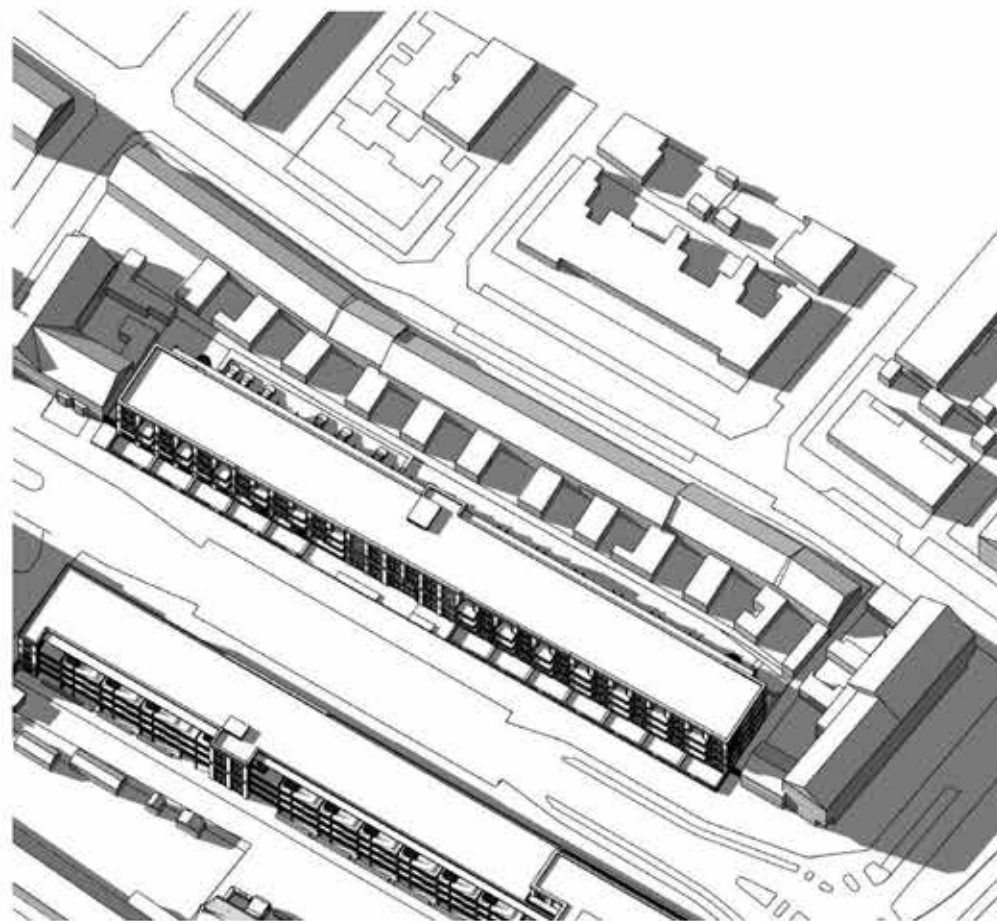
BESTAAND
21 april
1500



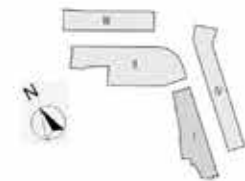
NIEUW
21 april
1500



BESTAAND
21 april
1700



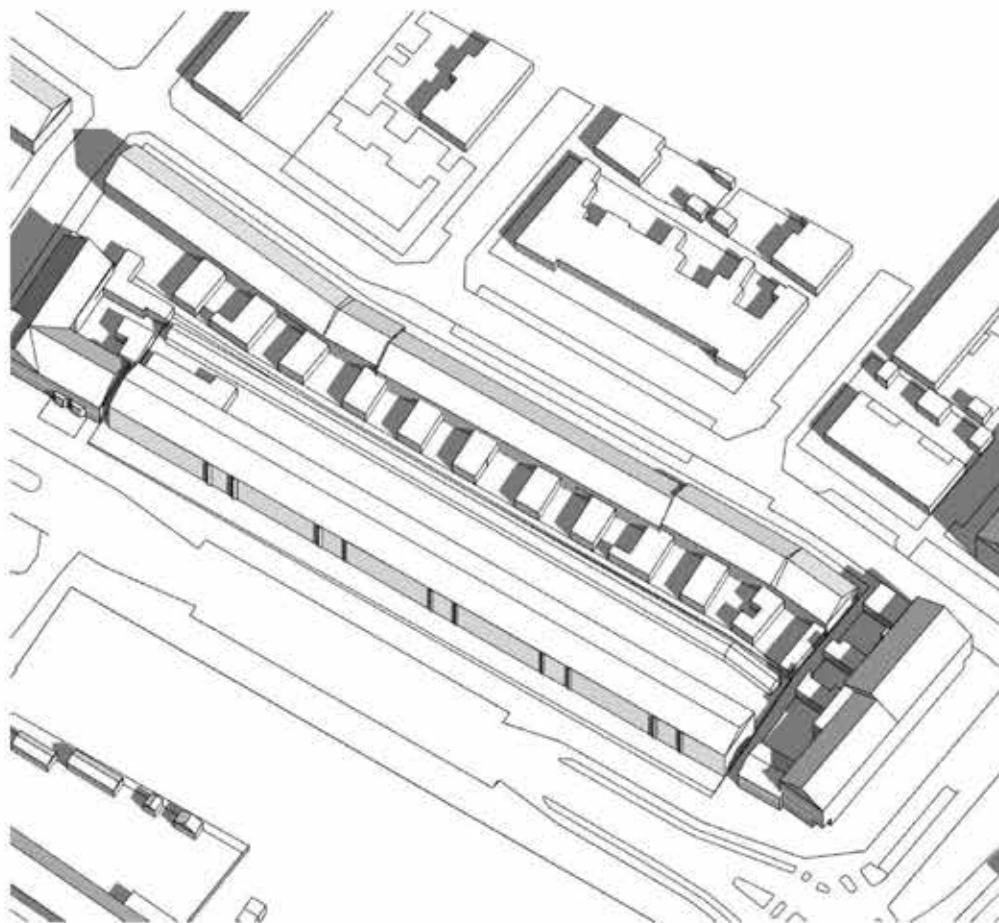
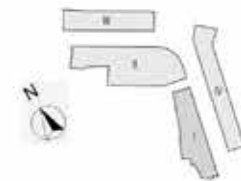
NIEUW
21 april
1700



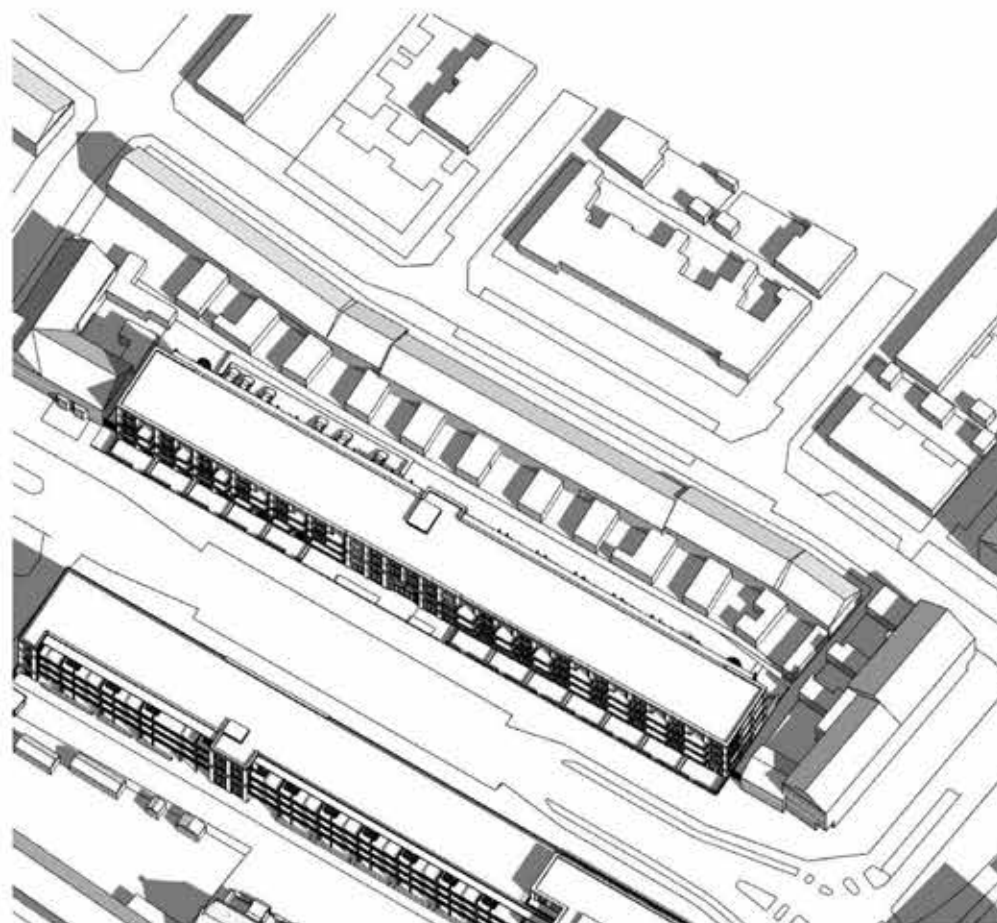
BESTAAND
21 april
1900



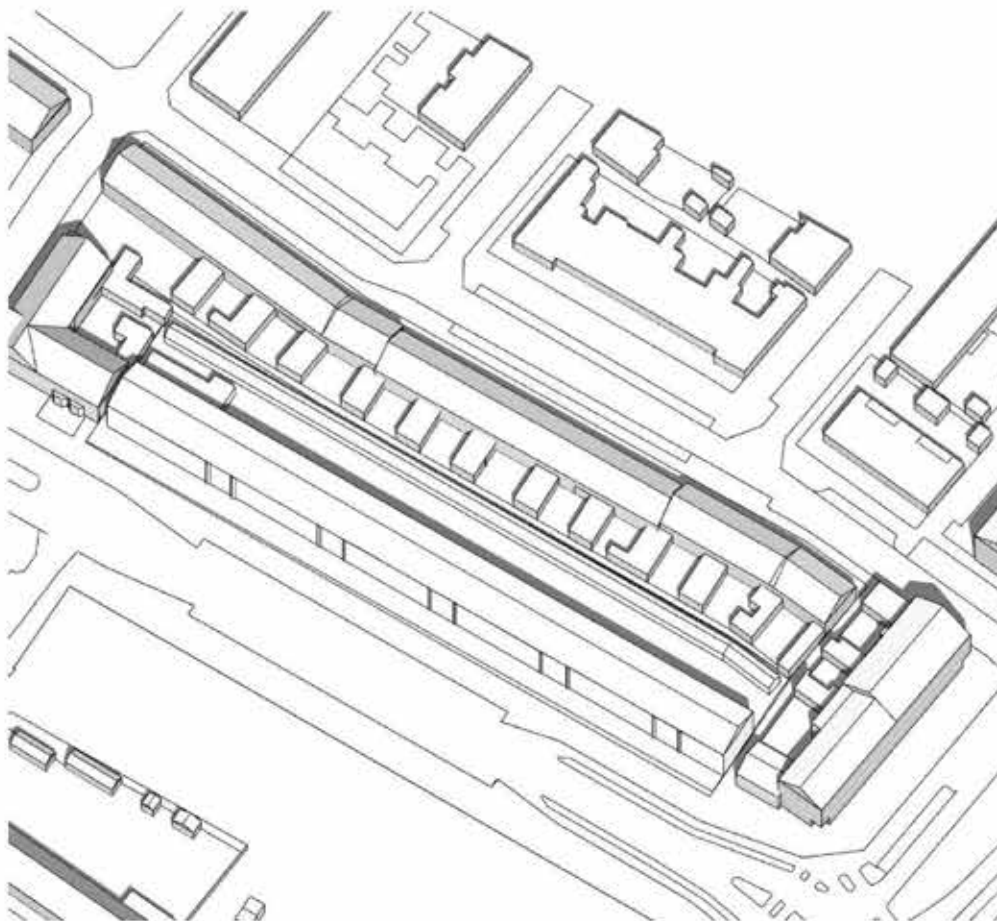
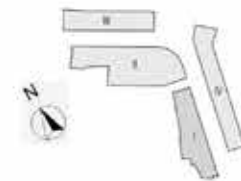
NIEUW
21 april
1900



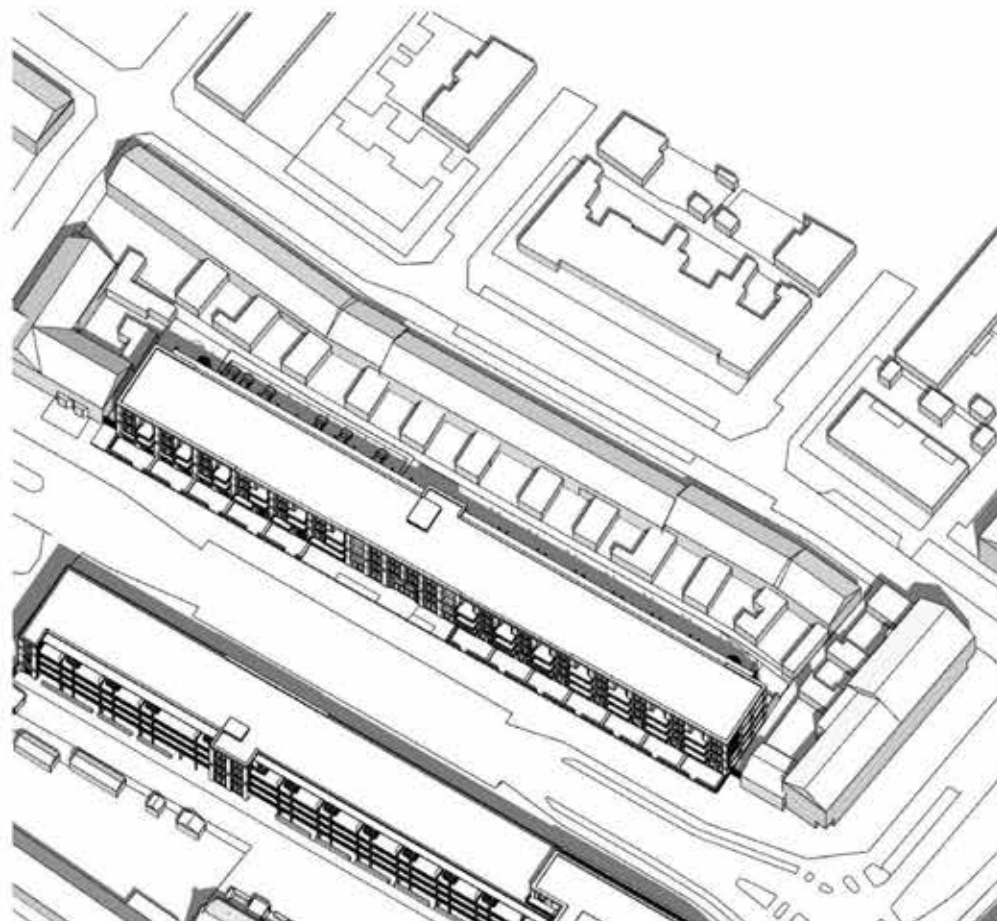
BESTAAND
21 mei
0900



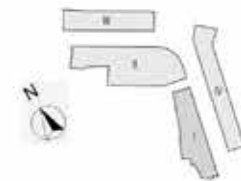
NIEUW
21 mei
0900



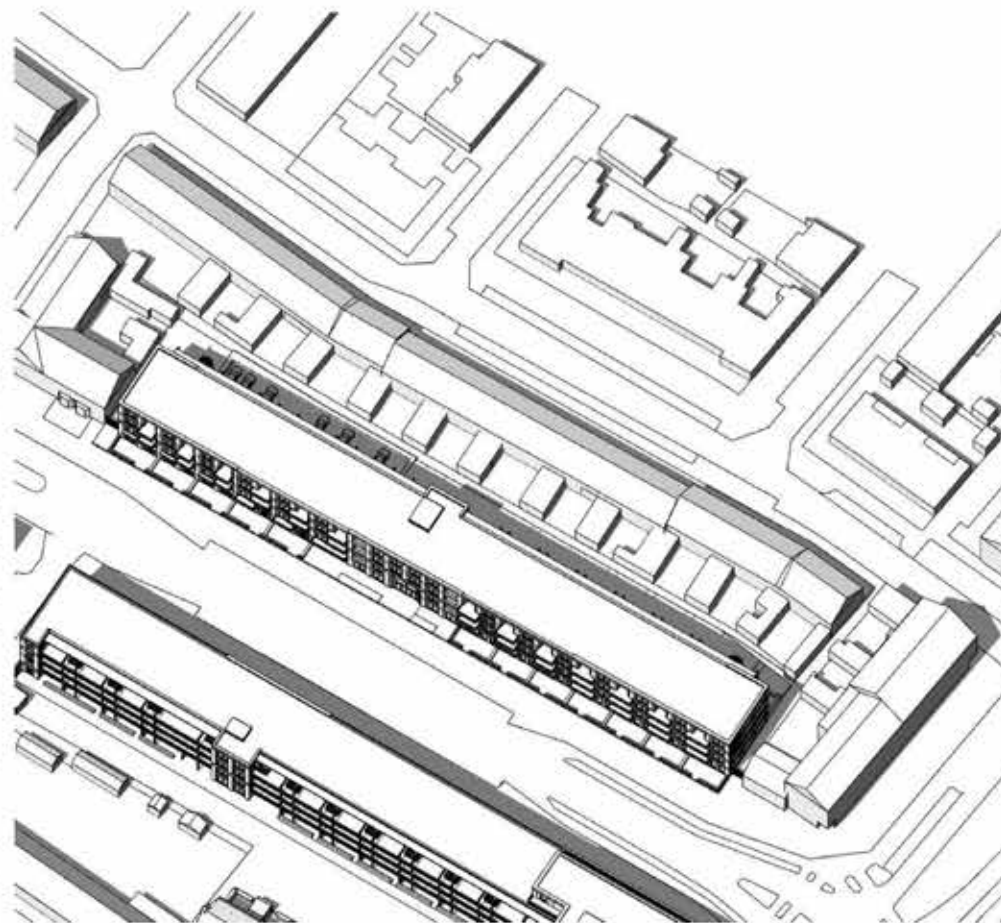
BESTAAND
21 mei
1100



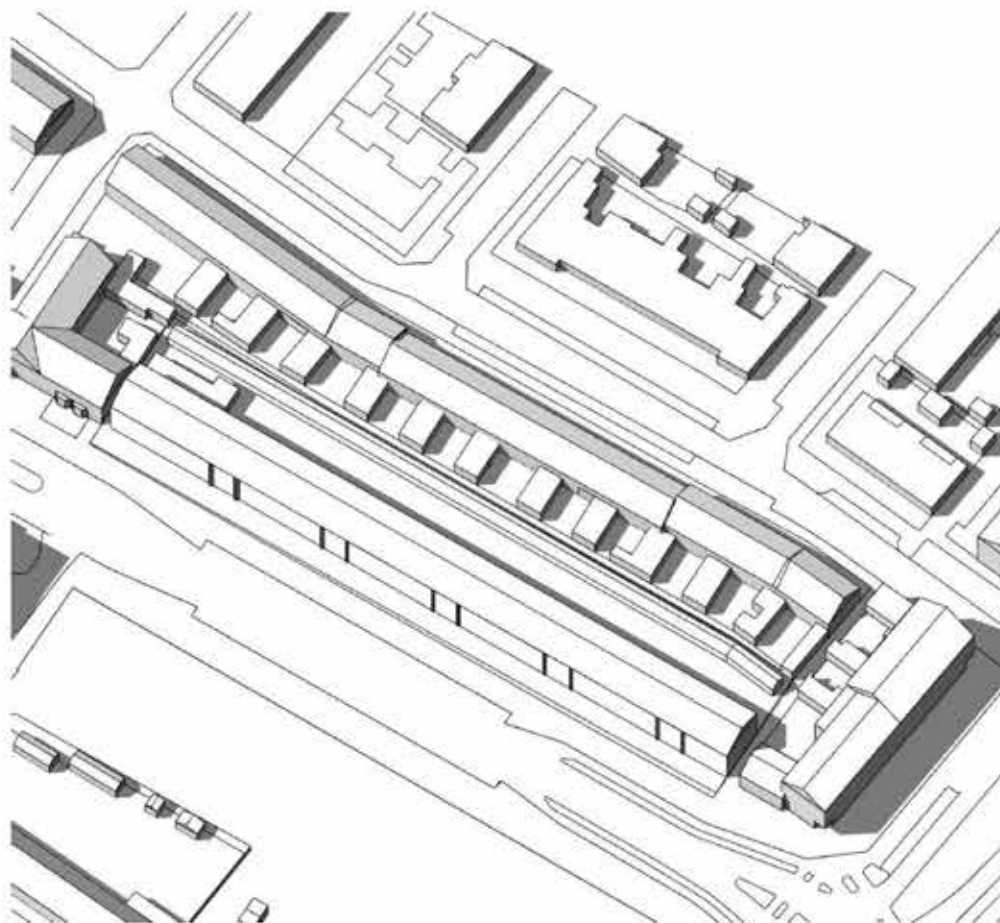
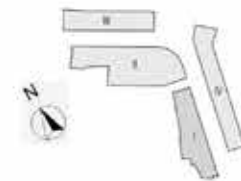
NIEUW
21 mei
1100



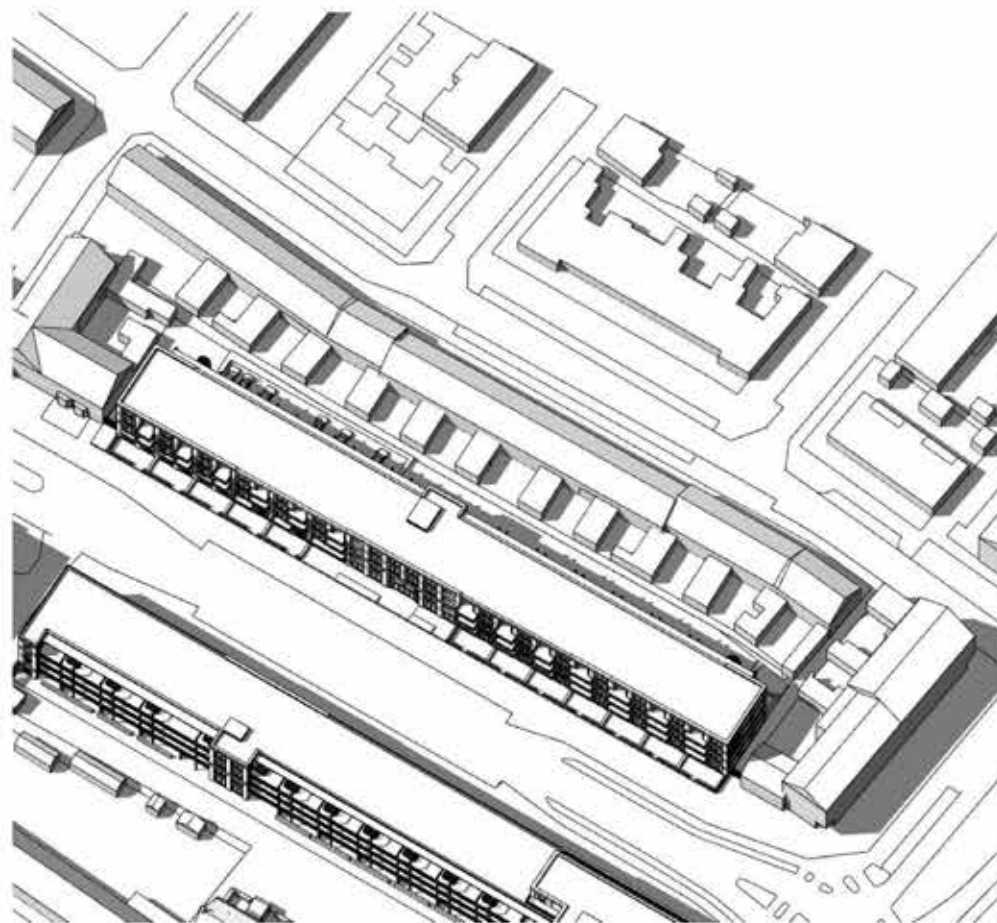
BESTAAND
21 mei
1300



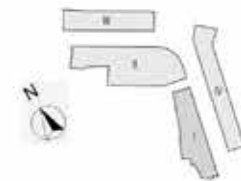
NIEUW
21 mei
1300



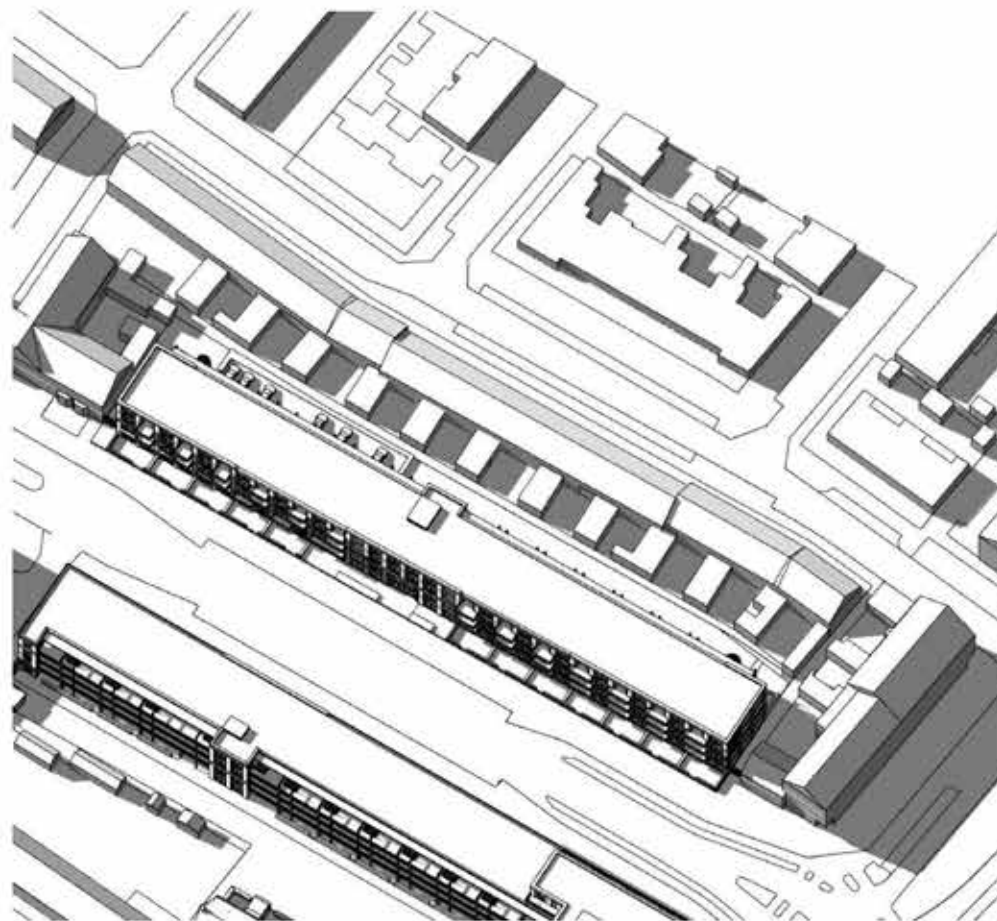
BESTAAND
21 mei
1500



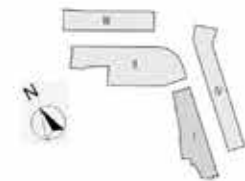
NIEUW
21 mei
1500



BESTAAND
21 mei
1700



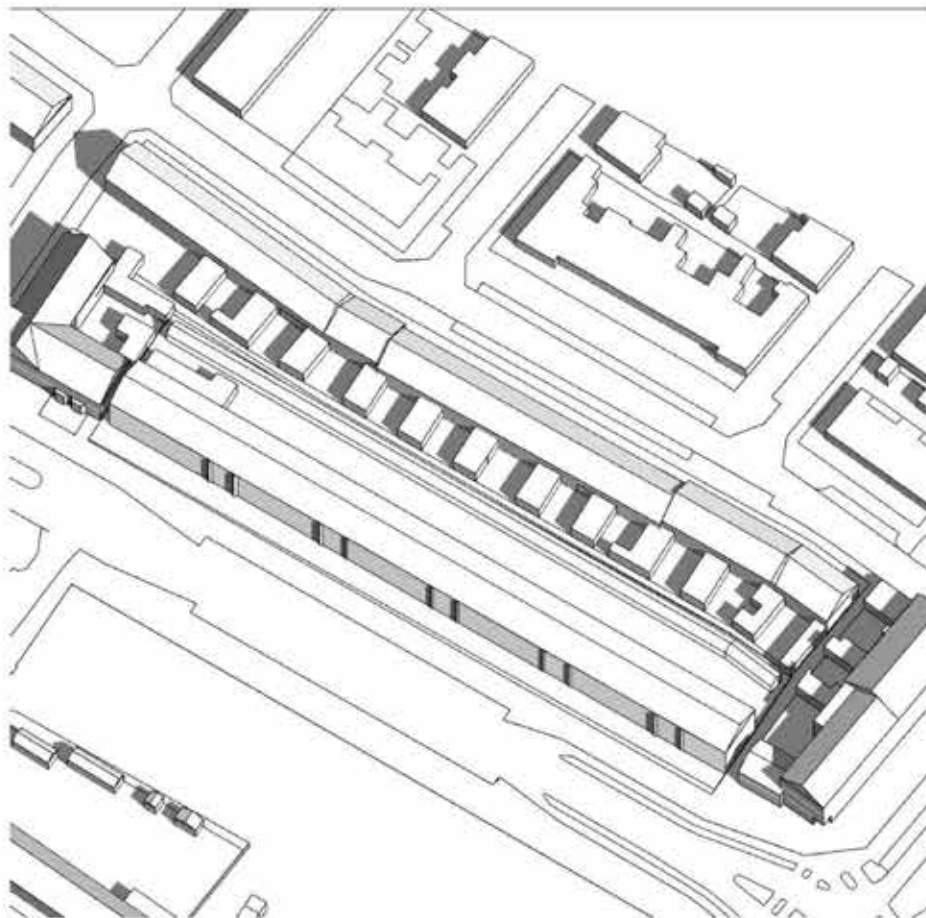
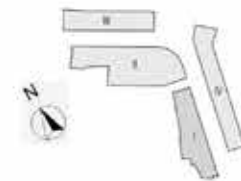
NIEUW
21 mei
1700



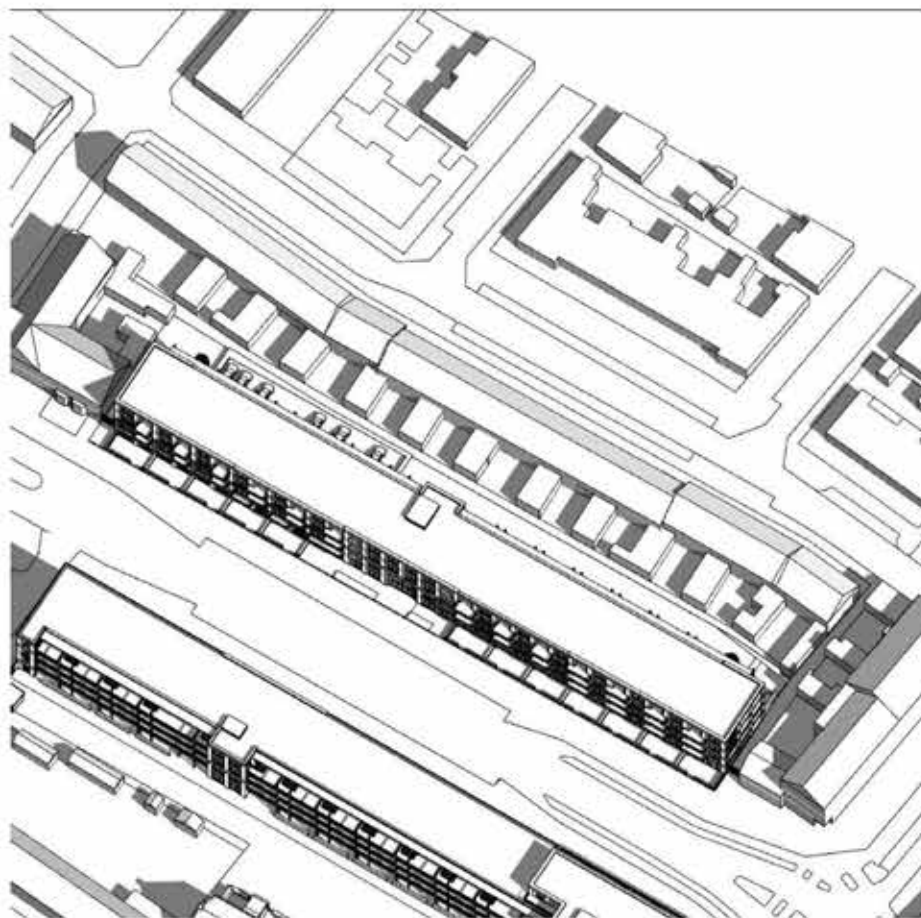
BESTAAND
21 mei
1900



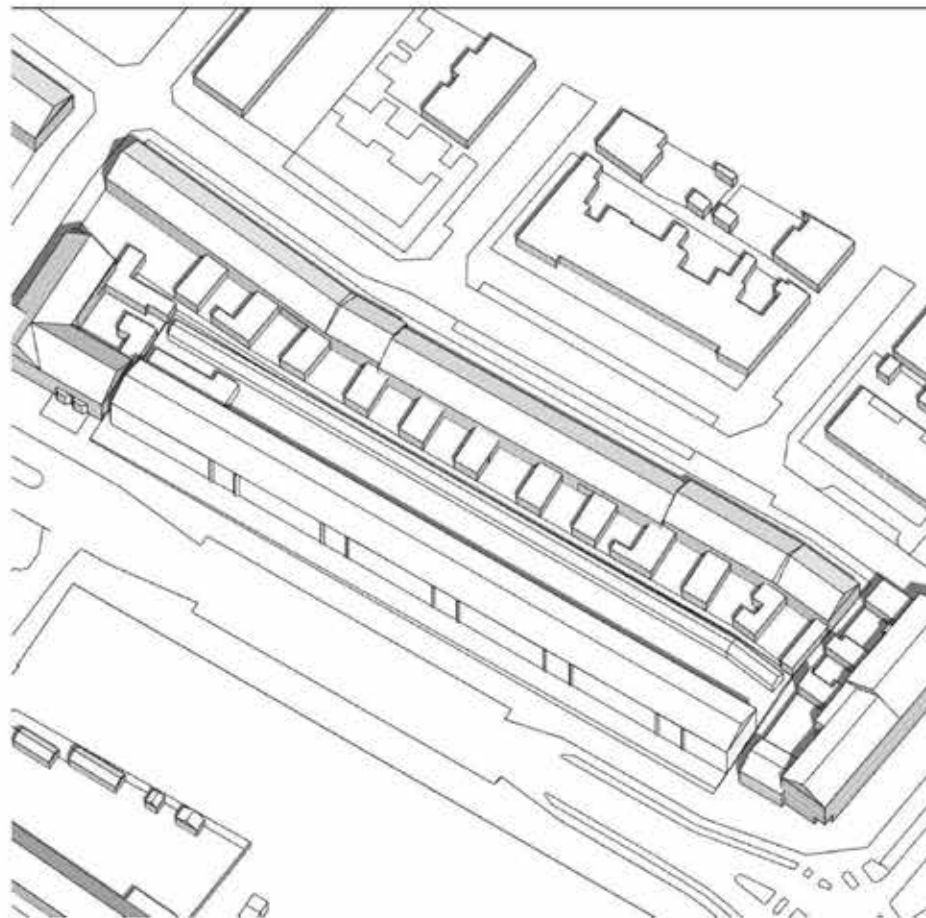
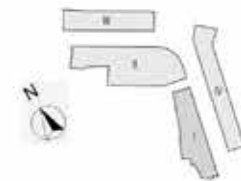
NIEUW
21 mei
1900



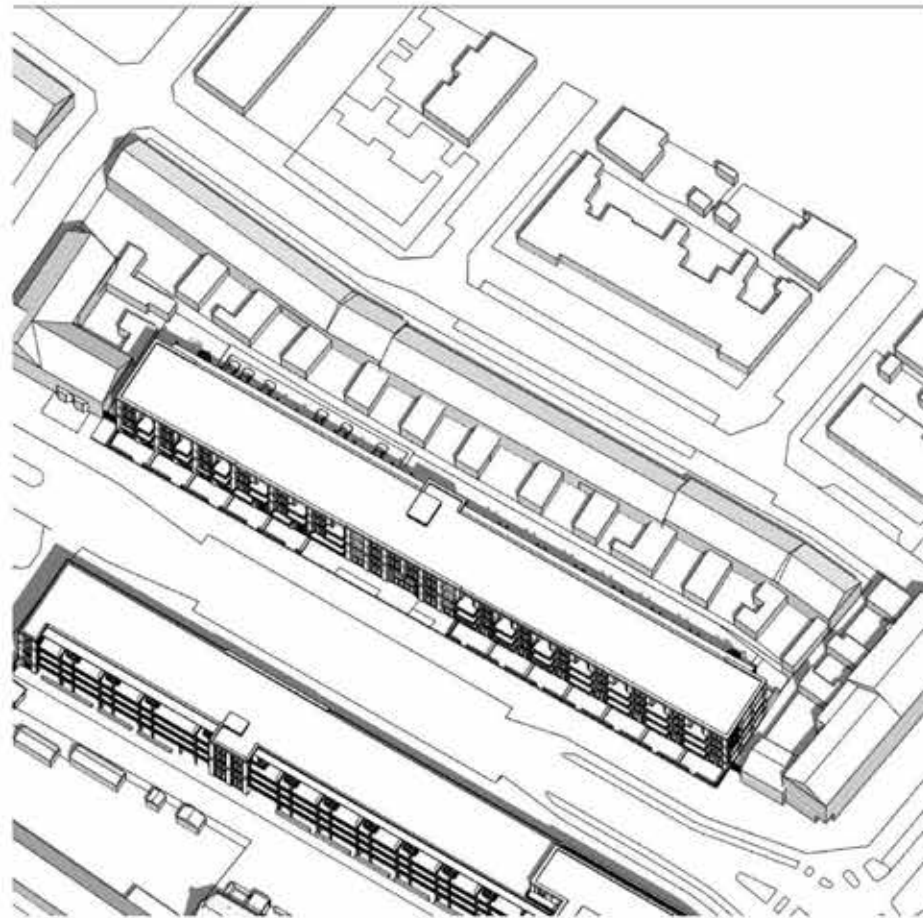
BESTAAND
21 juni
0900



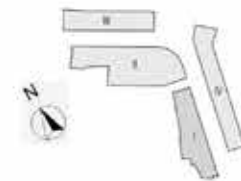
NIEUW
21 juni
0900



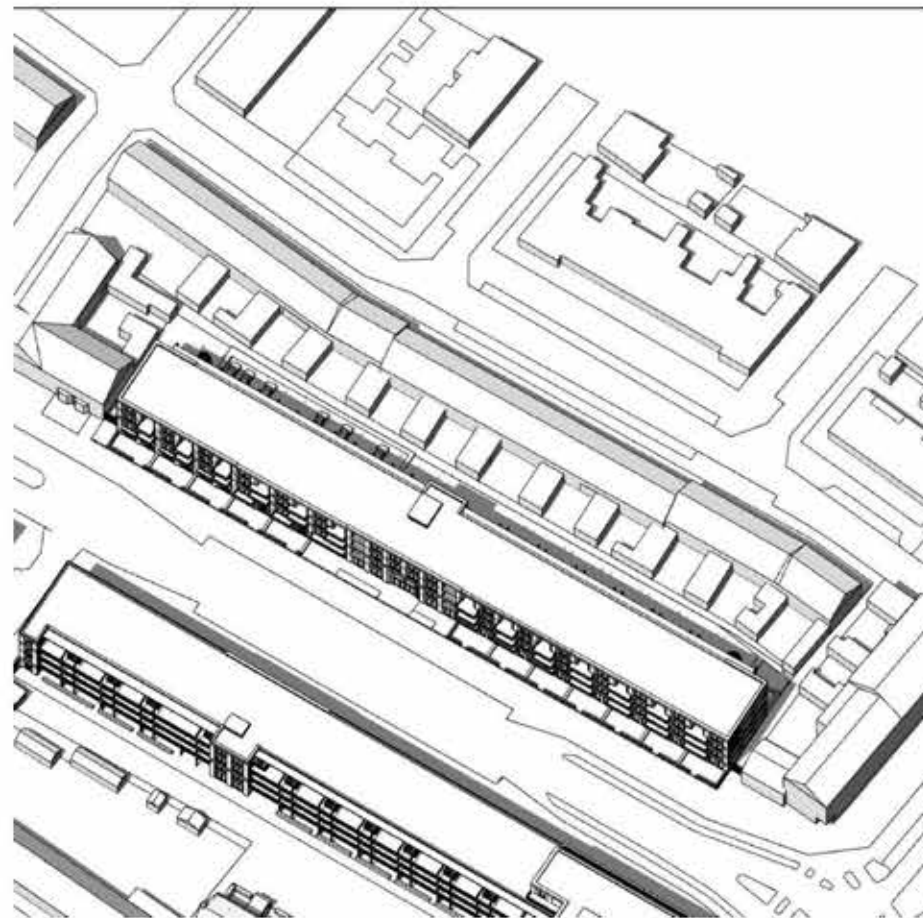
BESTAAND
21 juni
1100



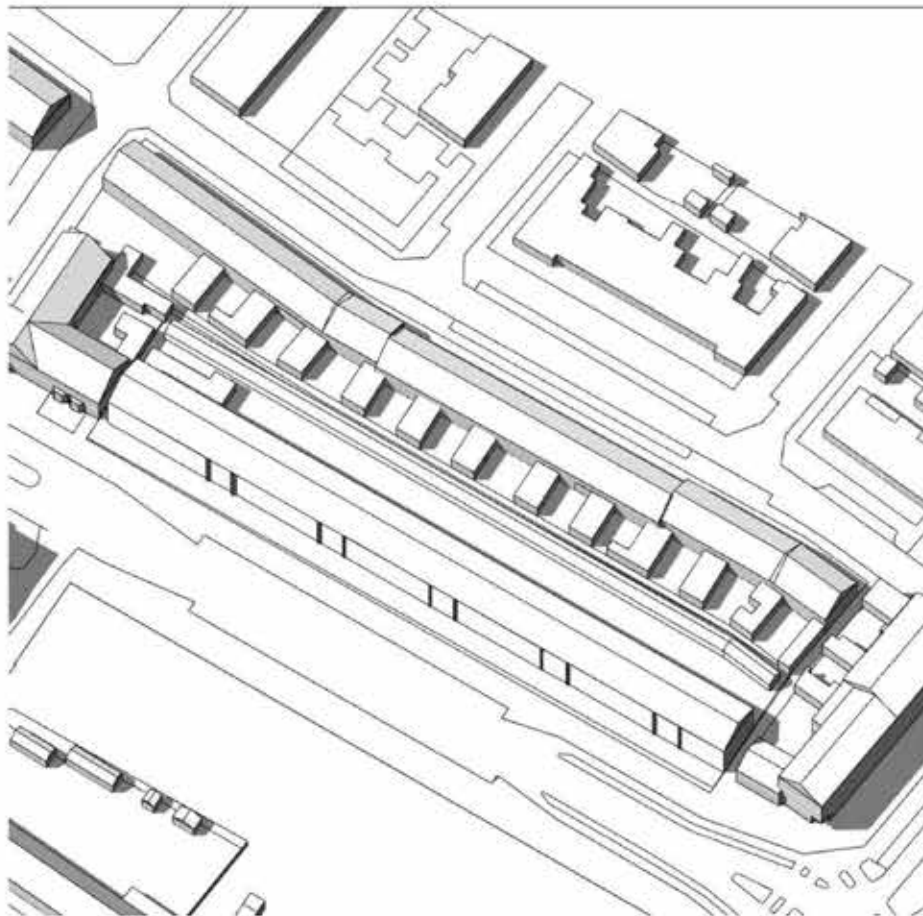
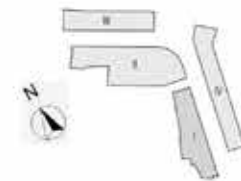
NIEUW
21 juni
1100



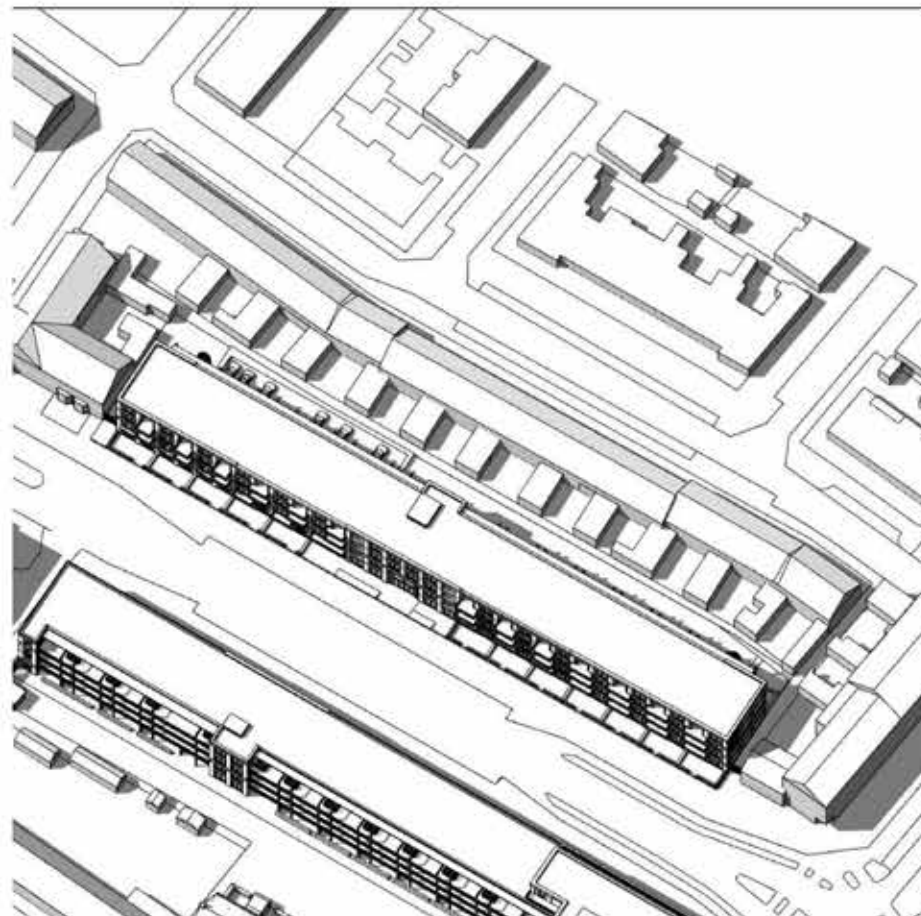
BESTAAND
21 juni
1300



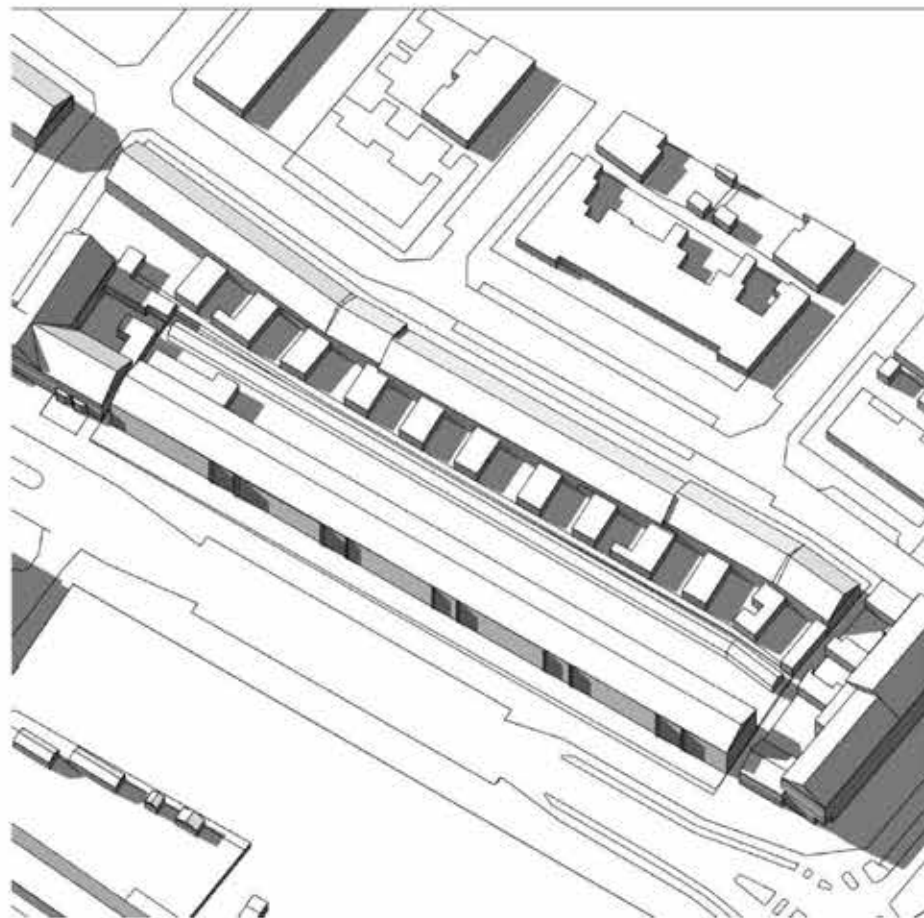
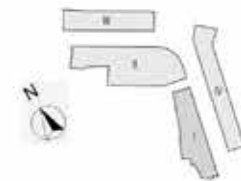
NIEUW
21 juni
1300



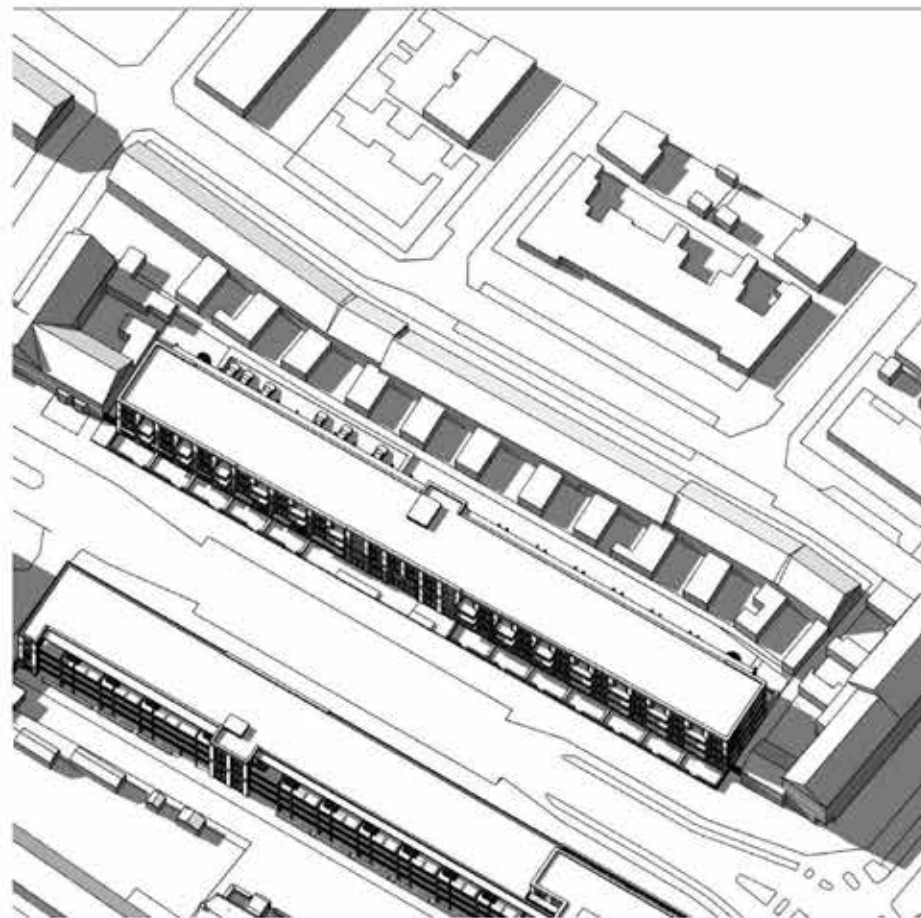
BESTAAND
21 juni
1500



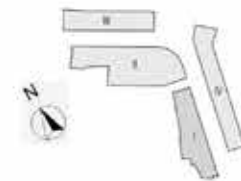
NIEUW
21 juni
1500



BESTAAND
21 juni
1700



NIEUW
21 juni
1700



BESTAAND
21 juni
1900



NIEUW
21 juni
1900

LEVS

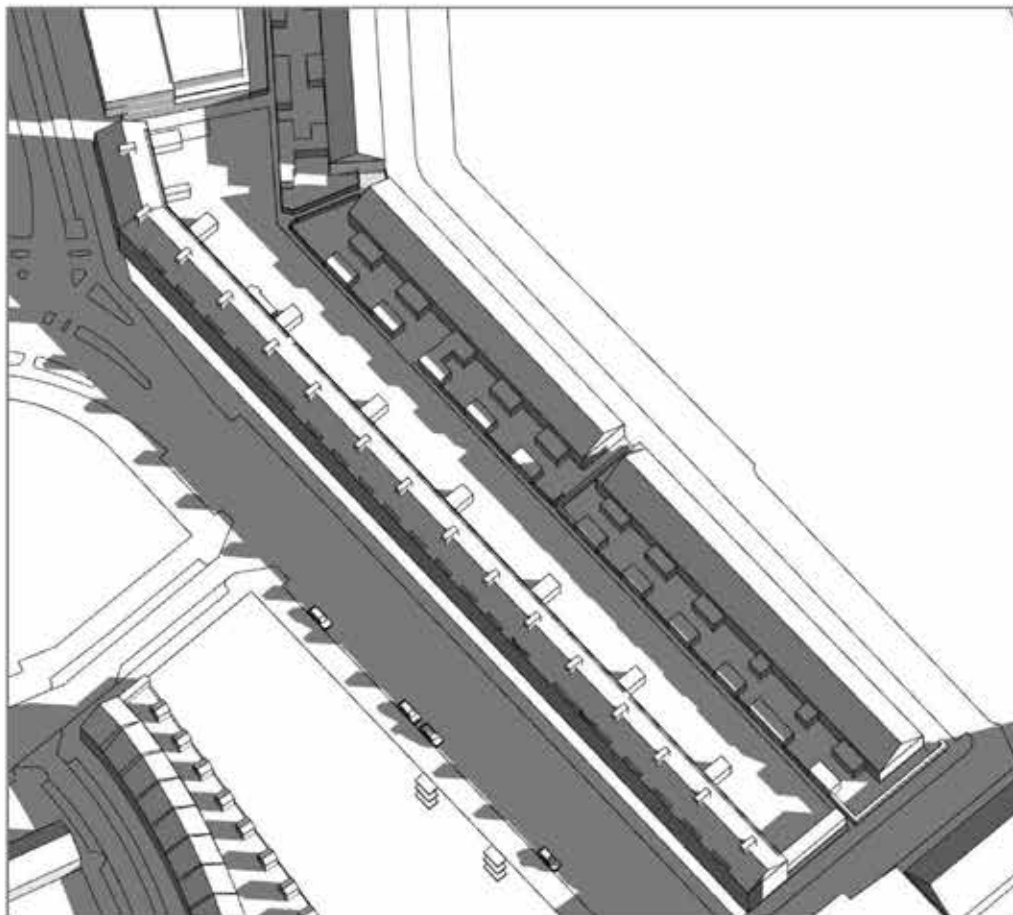
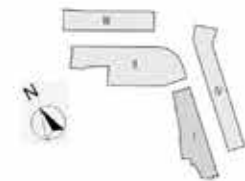
DE OMLOOP | UTRECHT

Zonnestudie Deelgebied 4

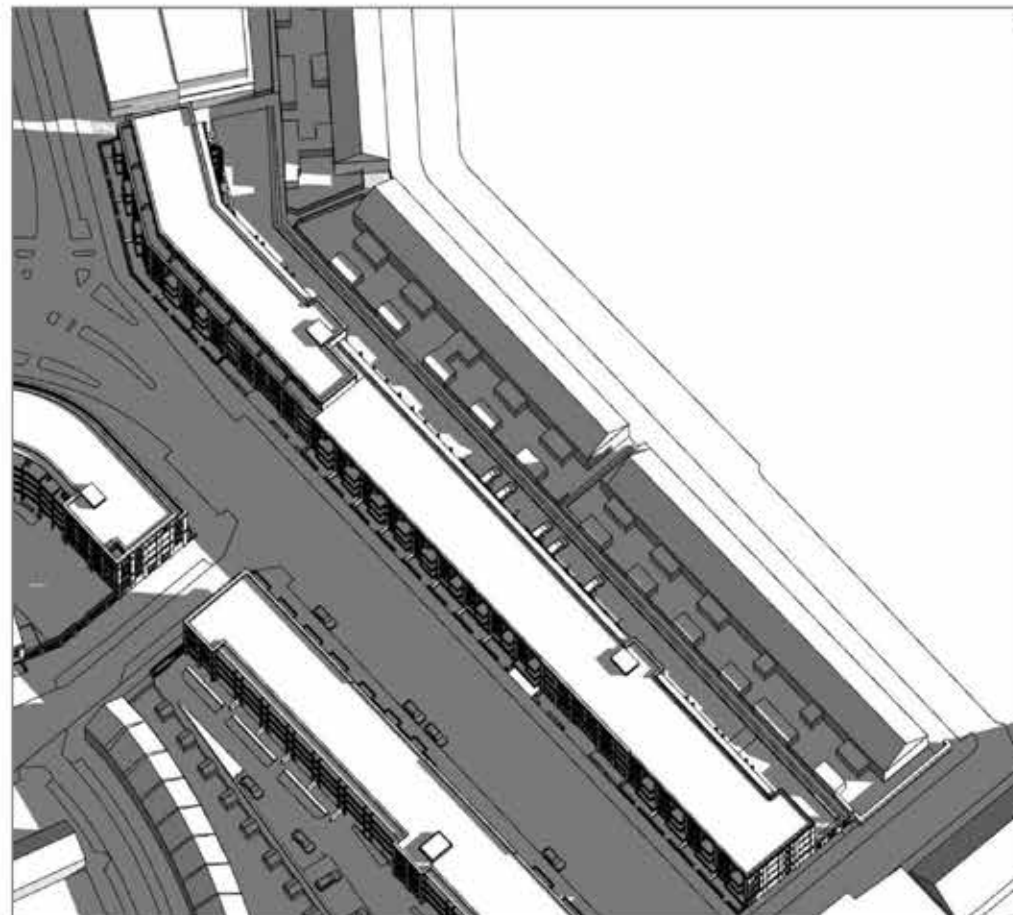
02 | 10 | 2020

1726

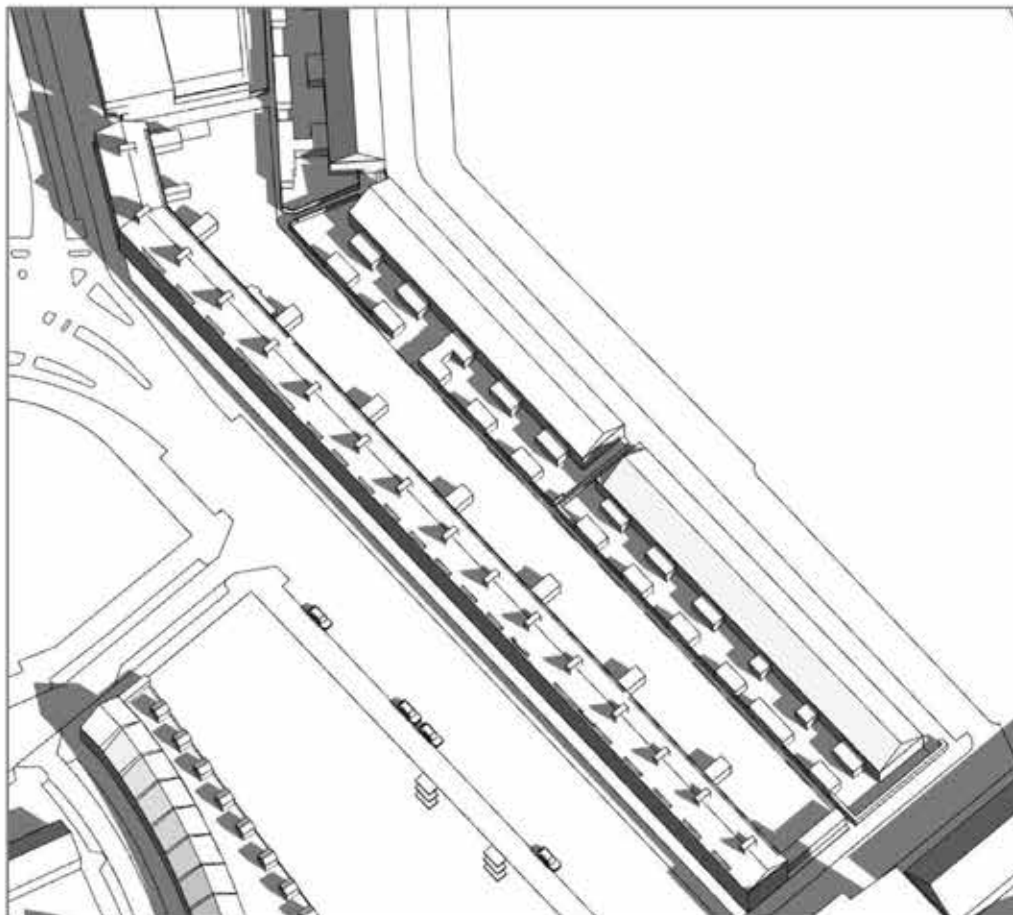
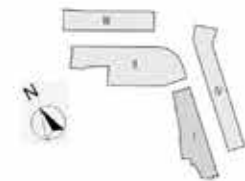




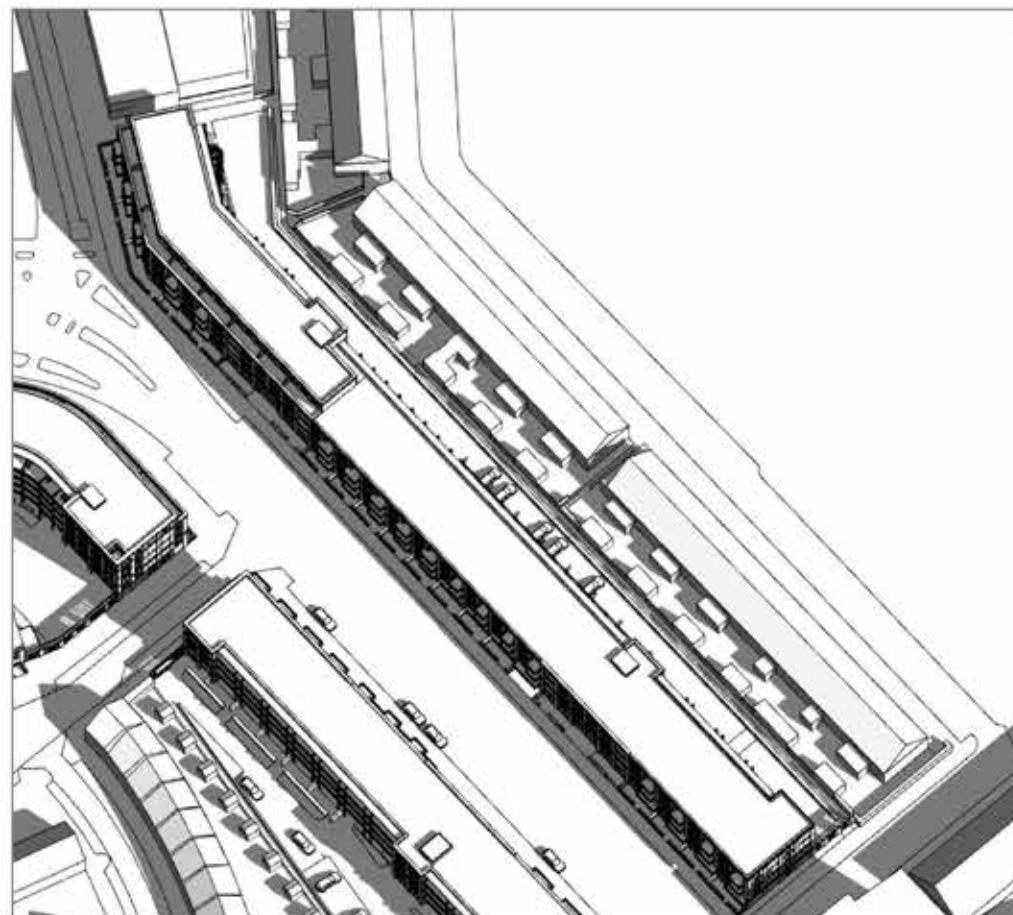
BESTAAND
21 maart
0900



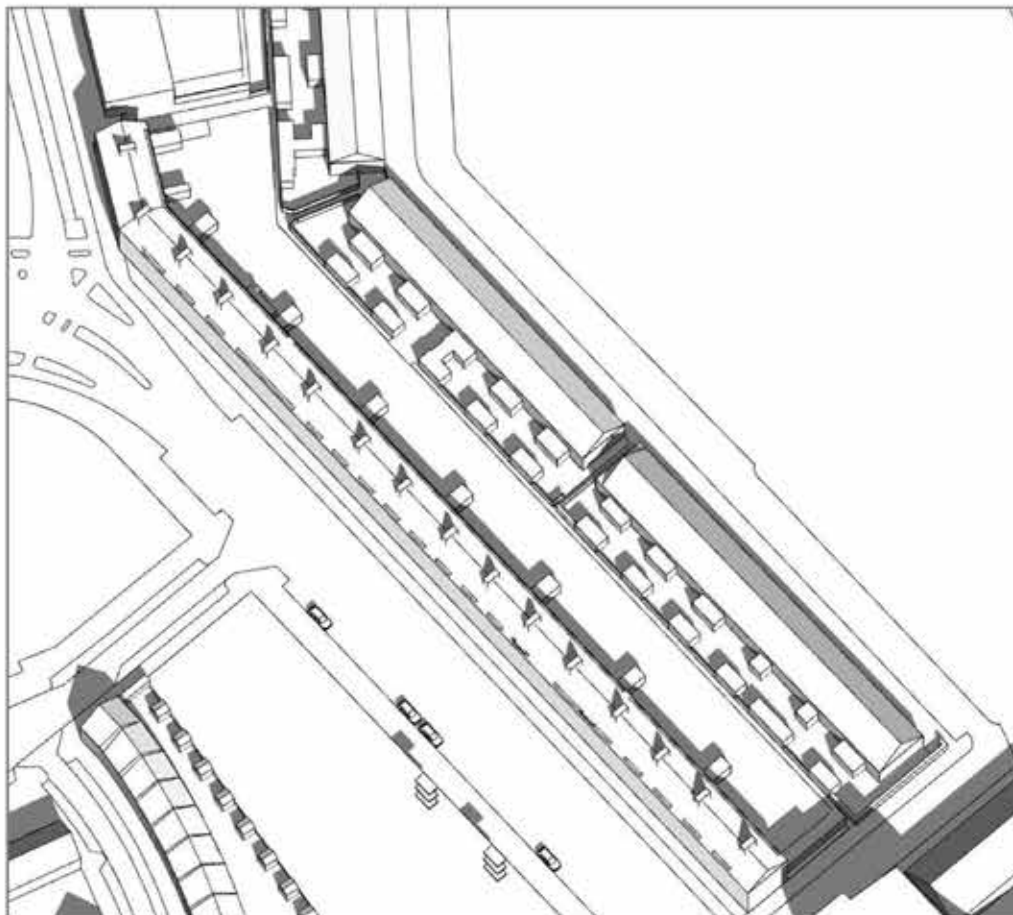
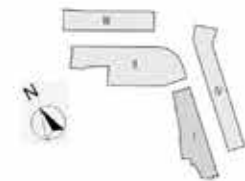
NIEUW
21 maart
0900



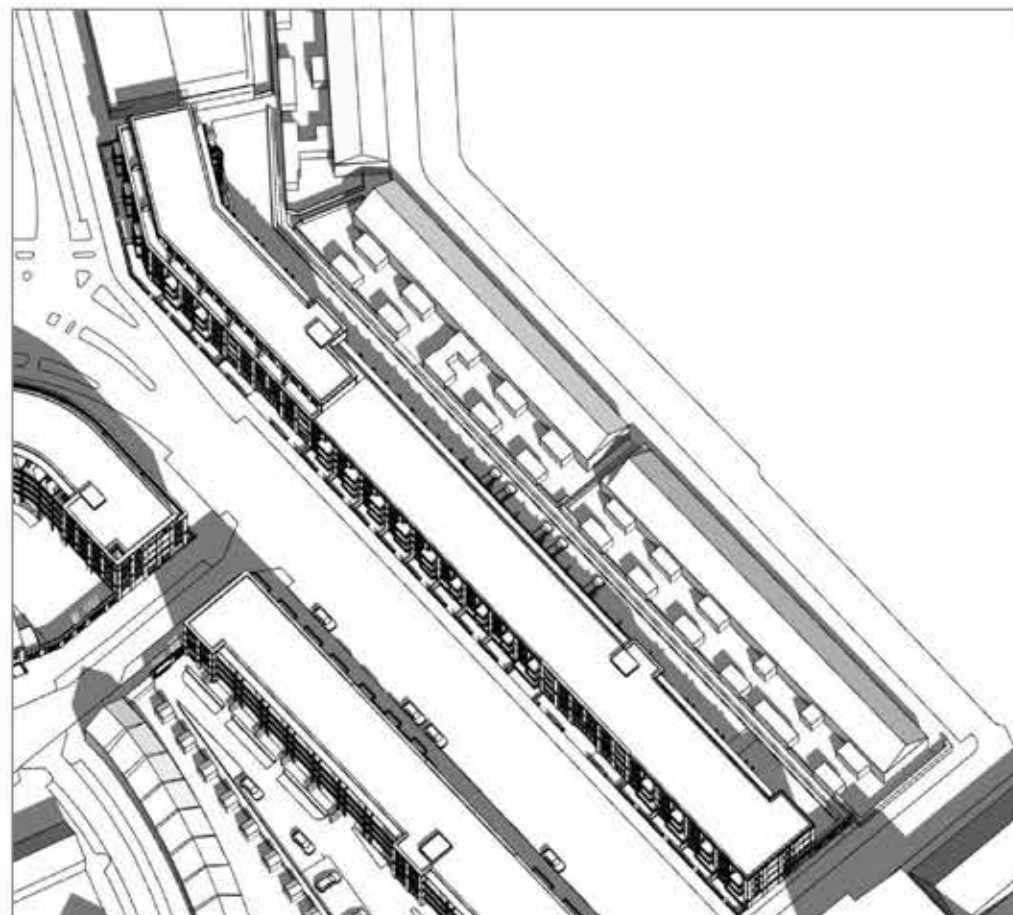
BESTAAND
21 maart
1100



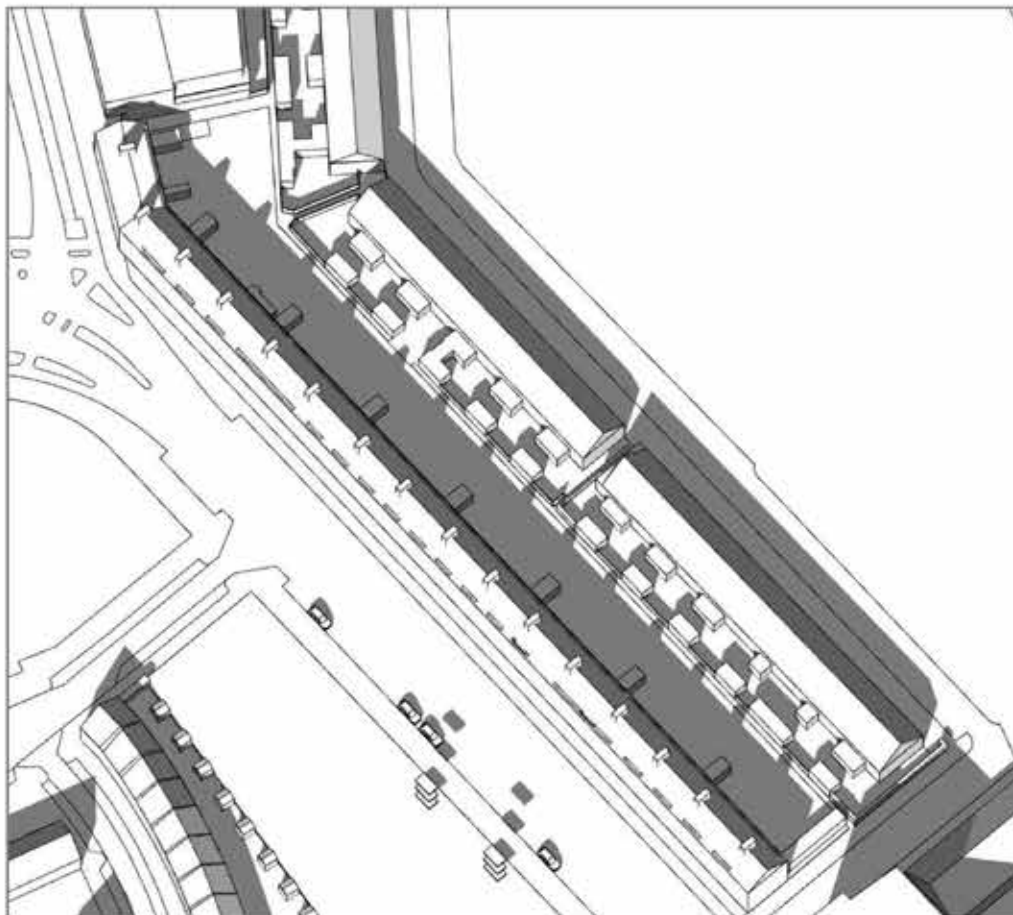
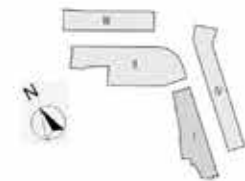
NIEUW
21 maart
1100



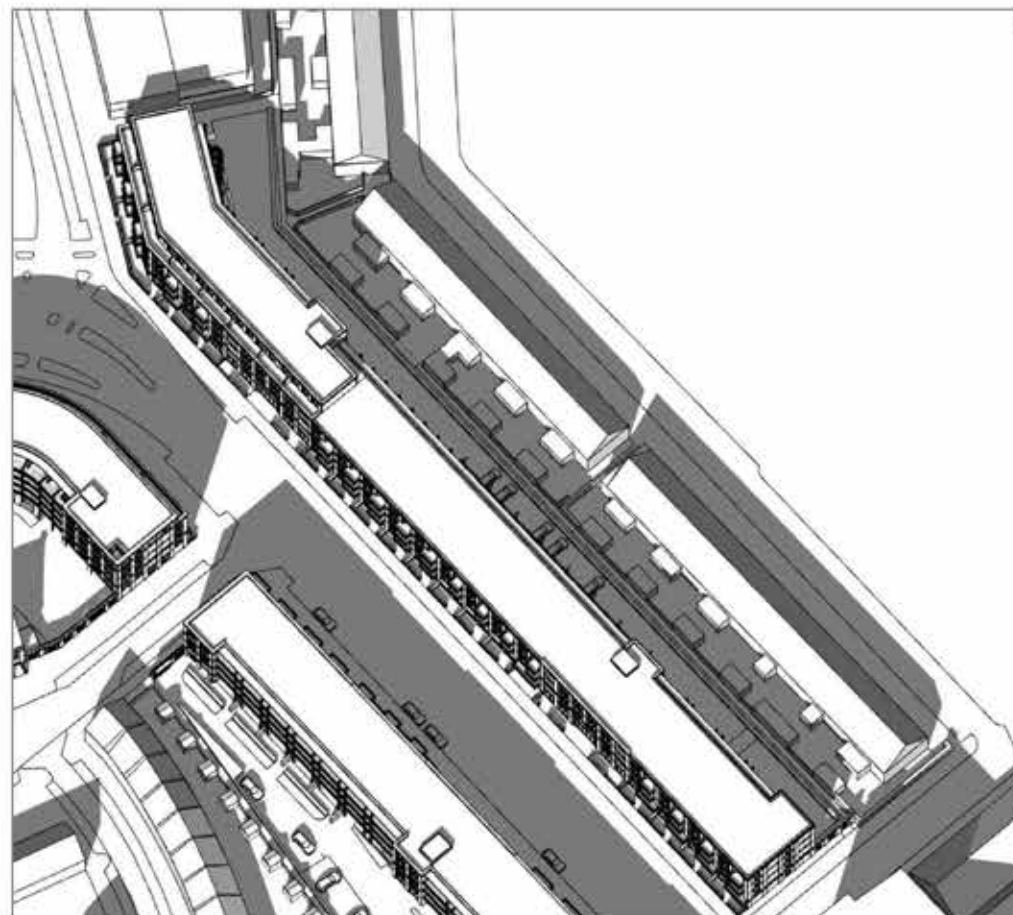
BESTAAND
21 maart
1300



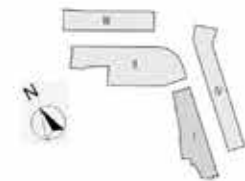
NIEUW
21 maart
1300



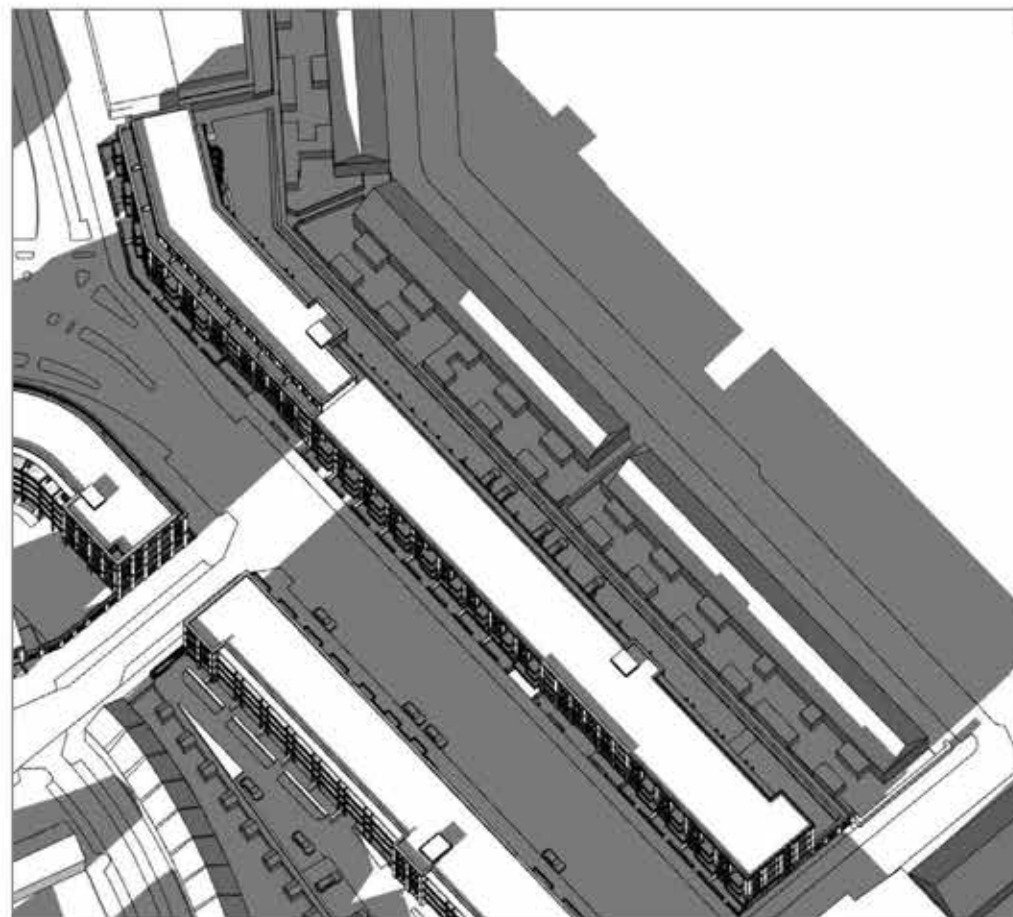
BESTAAND
21 maart
1500



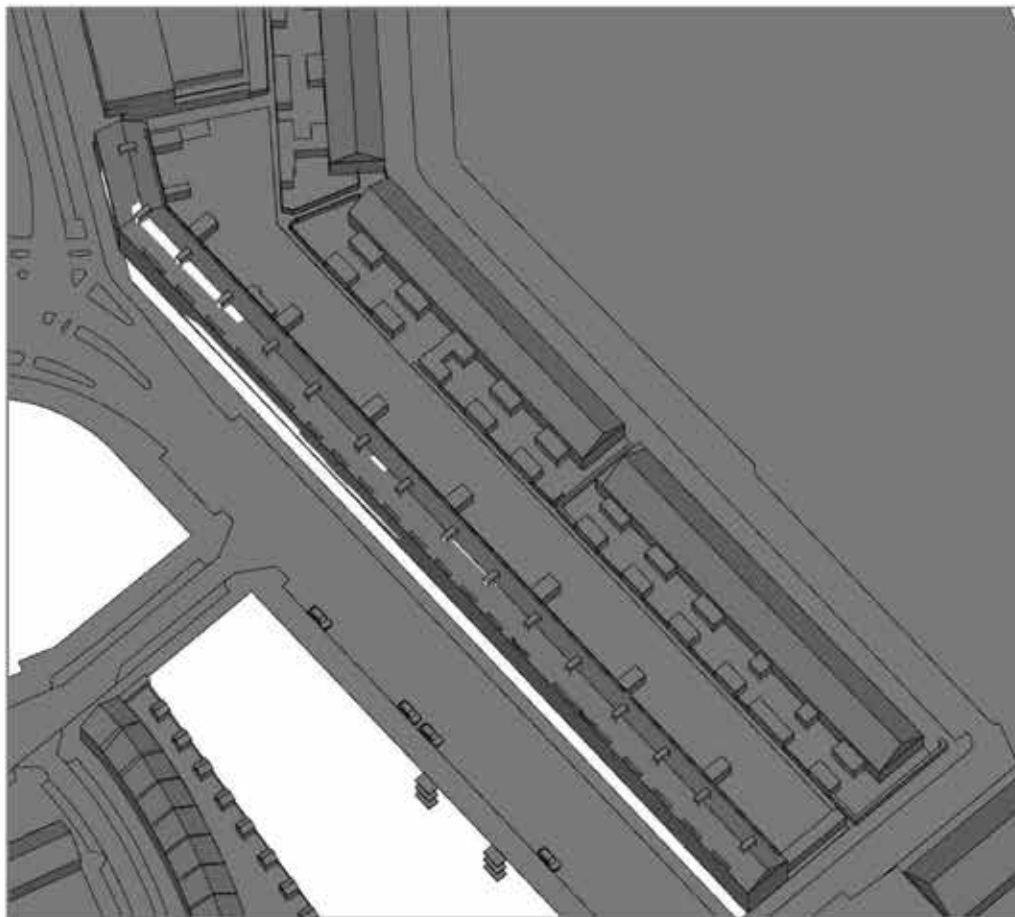
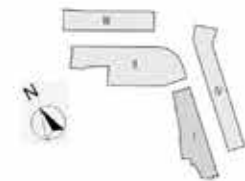
NIEUW
21 maart
1500



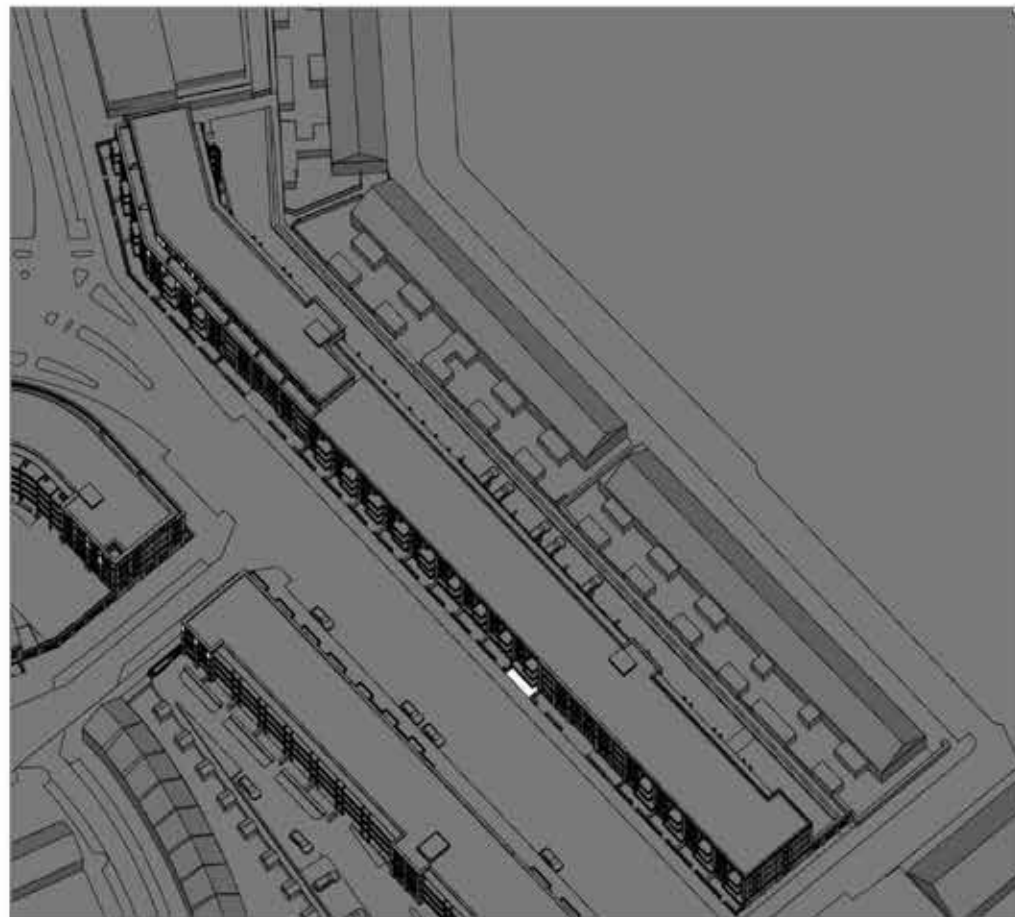
BESTAAND
21 maart
1700



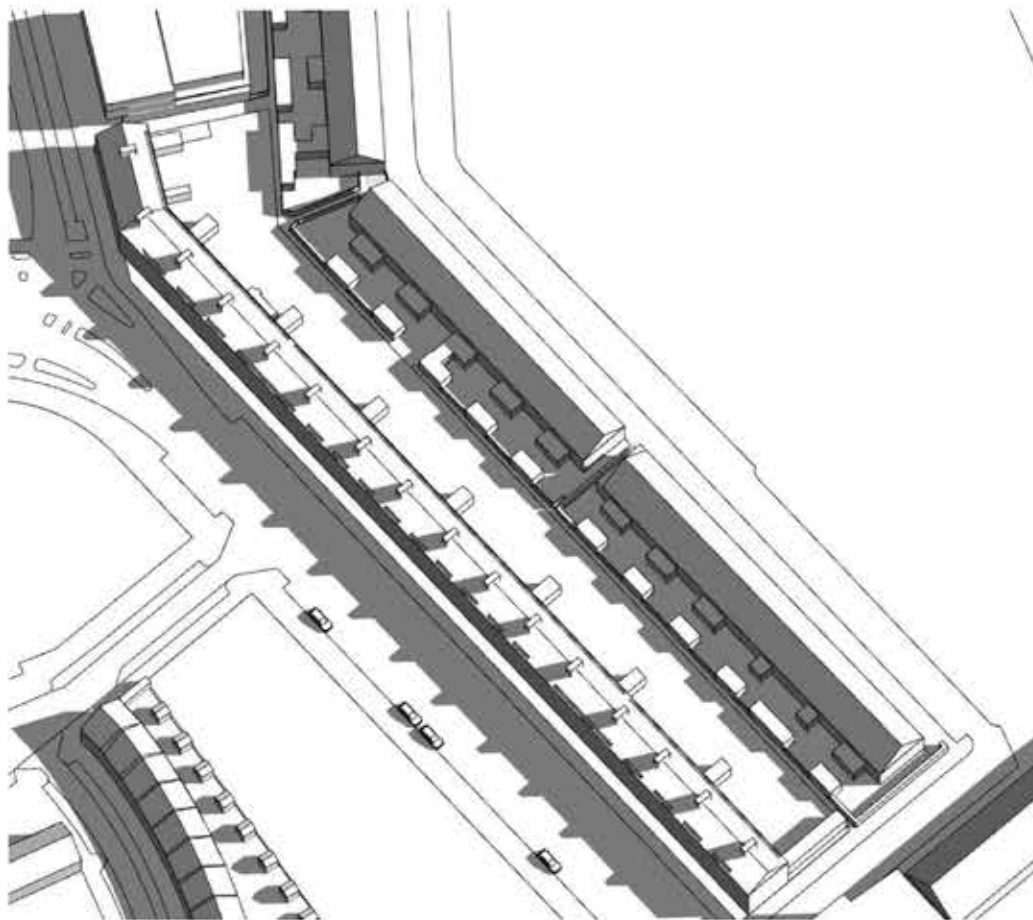
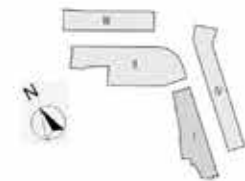
NIEUW
21 maart
1700



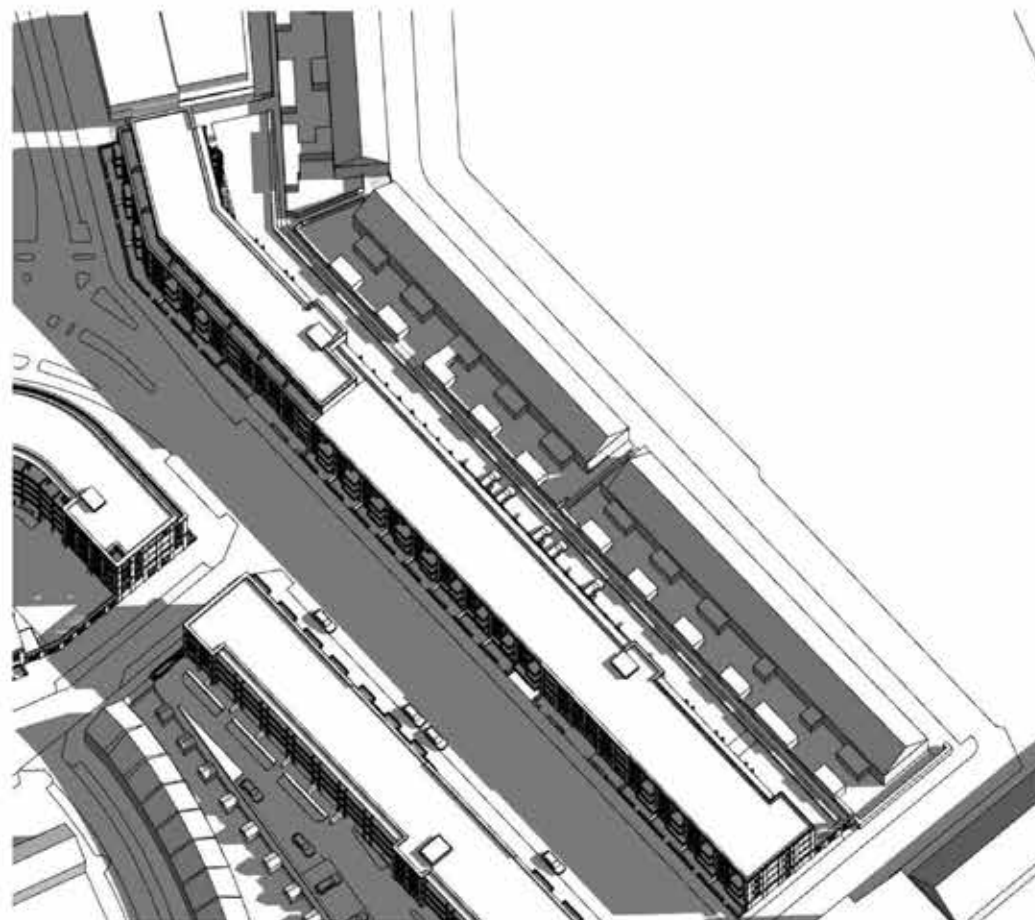
BESTAAND
21 maart
1900



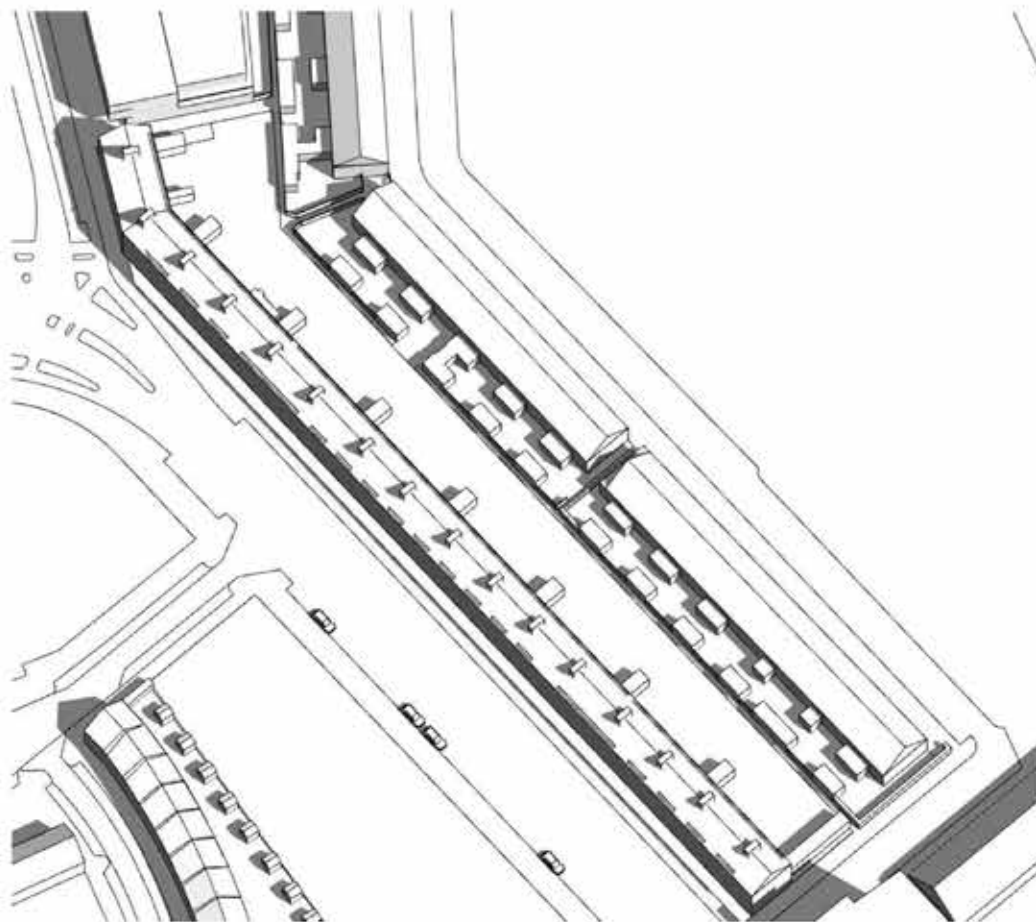
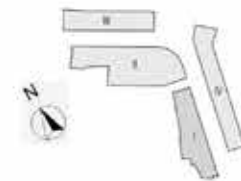
NIEUW
21 maart
1900



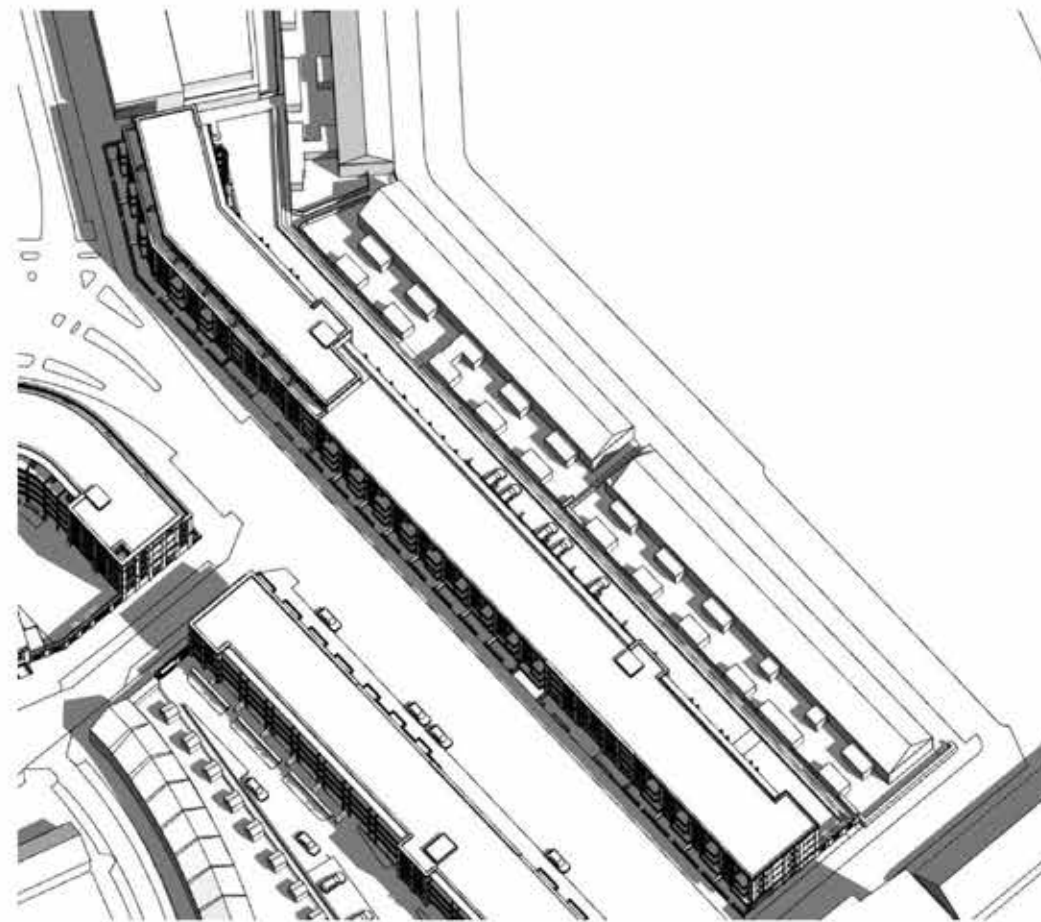
BESTAAND
21 april
0900



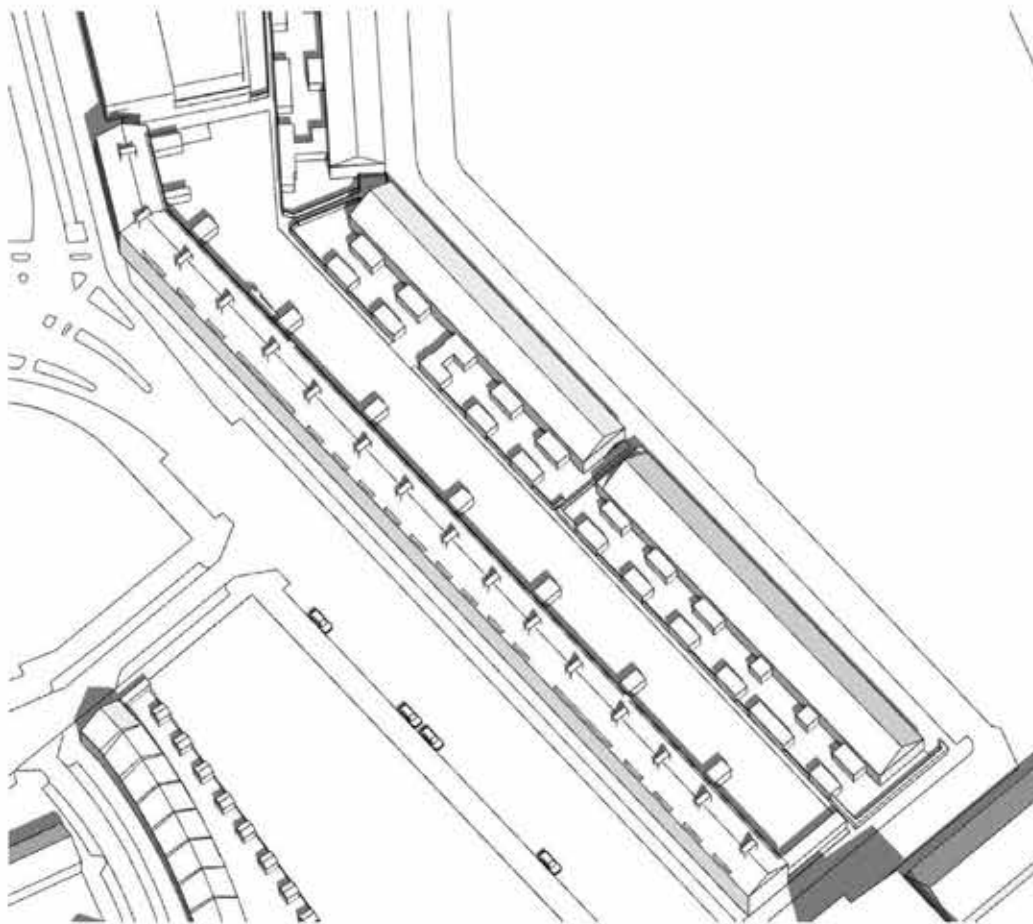
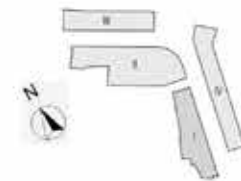
NIEUW
21 april
0900



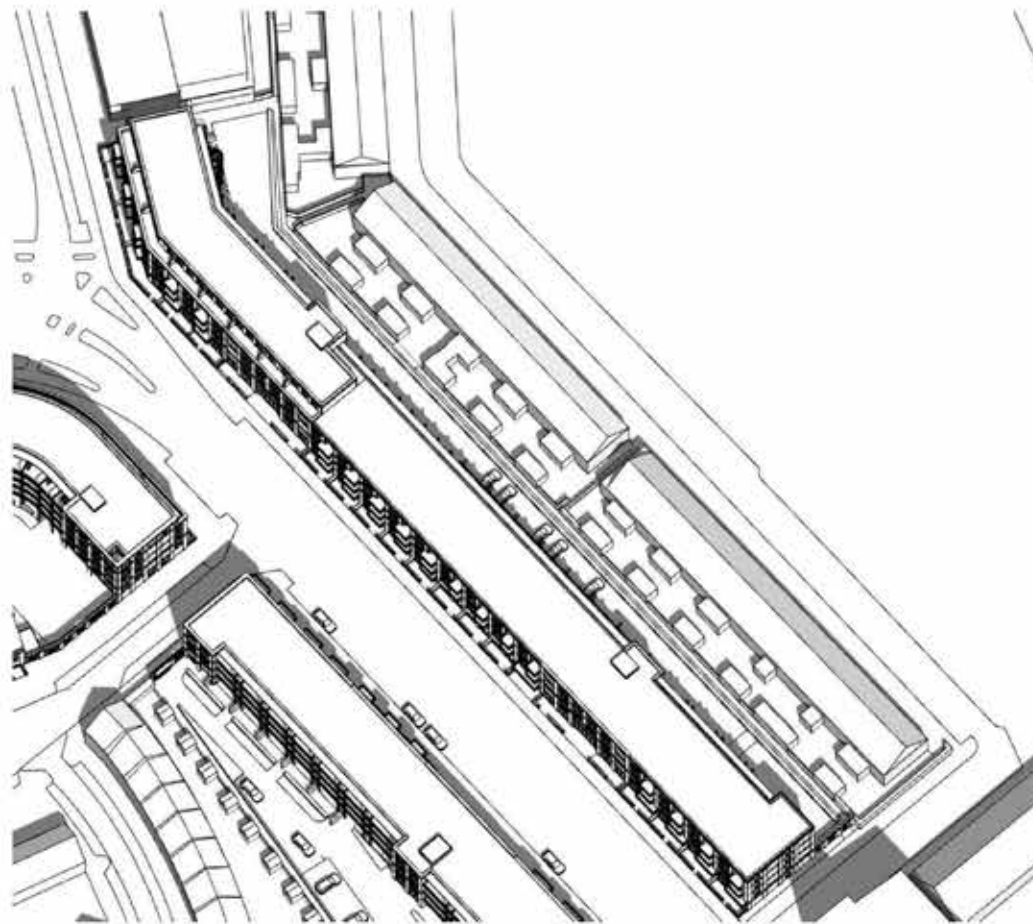
BESTAAND
21 april
1100



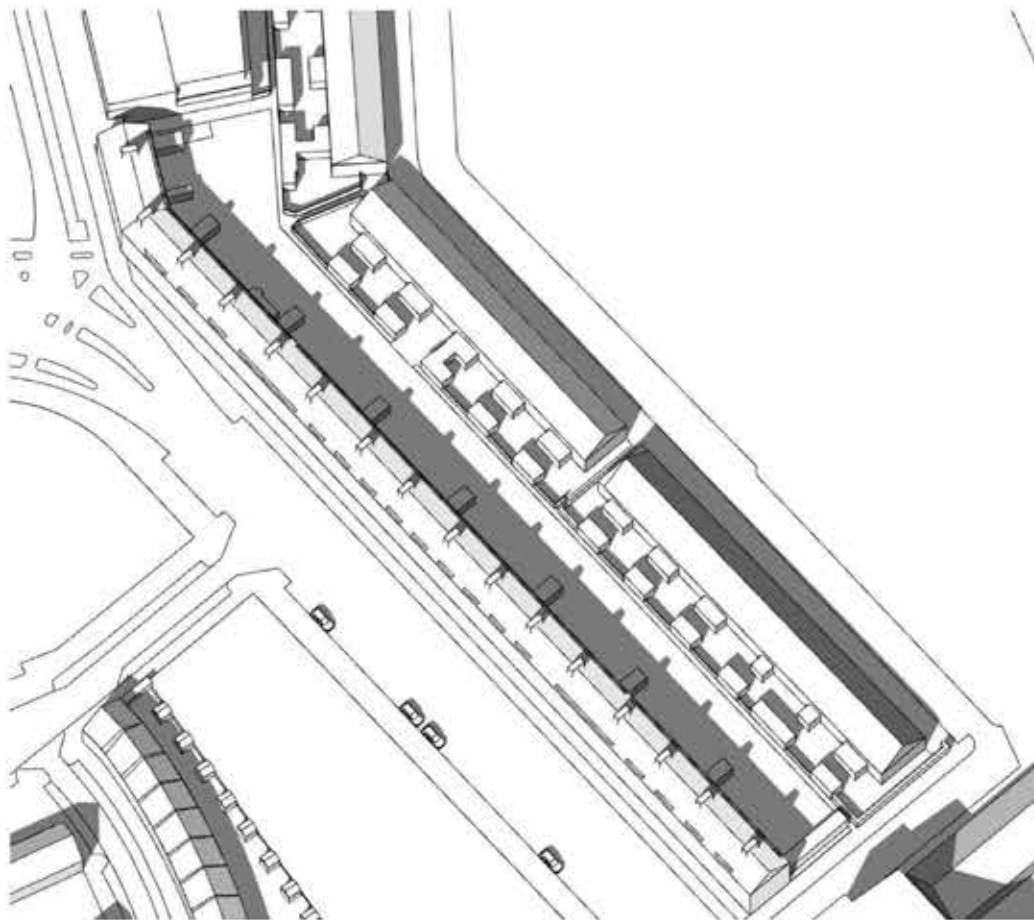
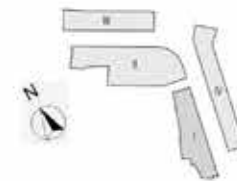
NIEUW
21 april
1100



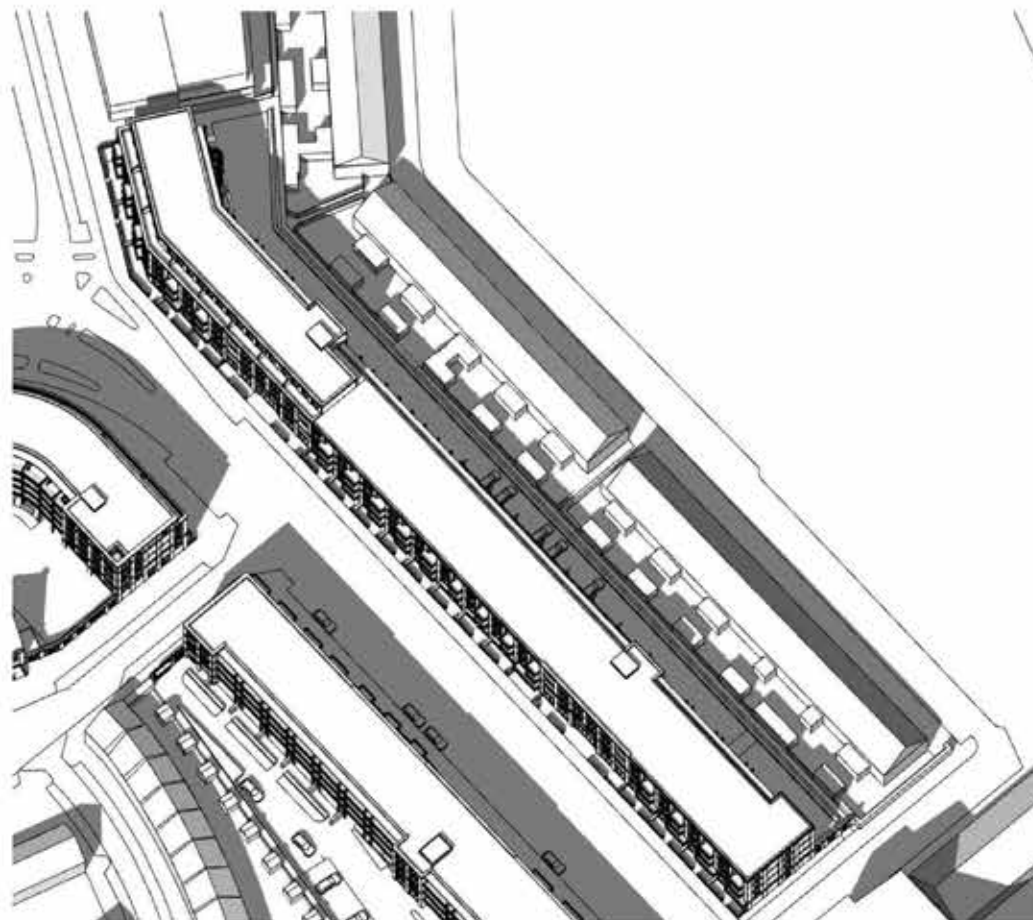
BESTAAND
21 april
1300



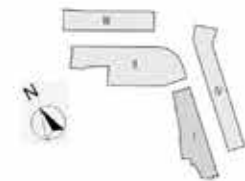
NIEUW
21 april
1300



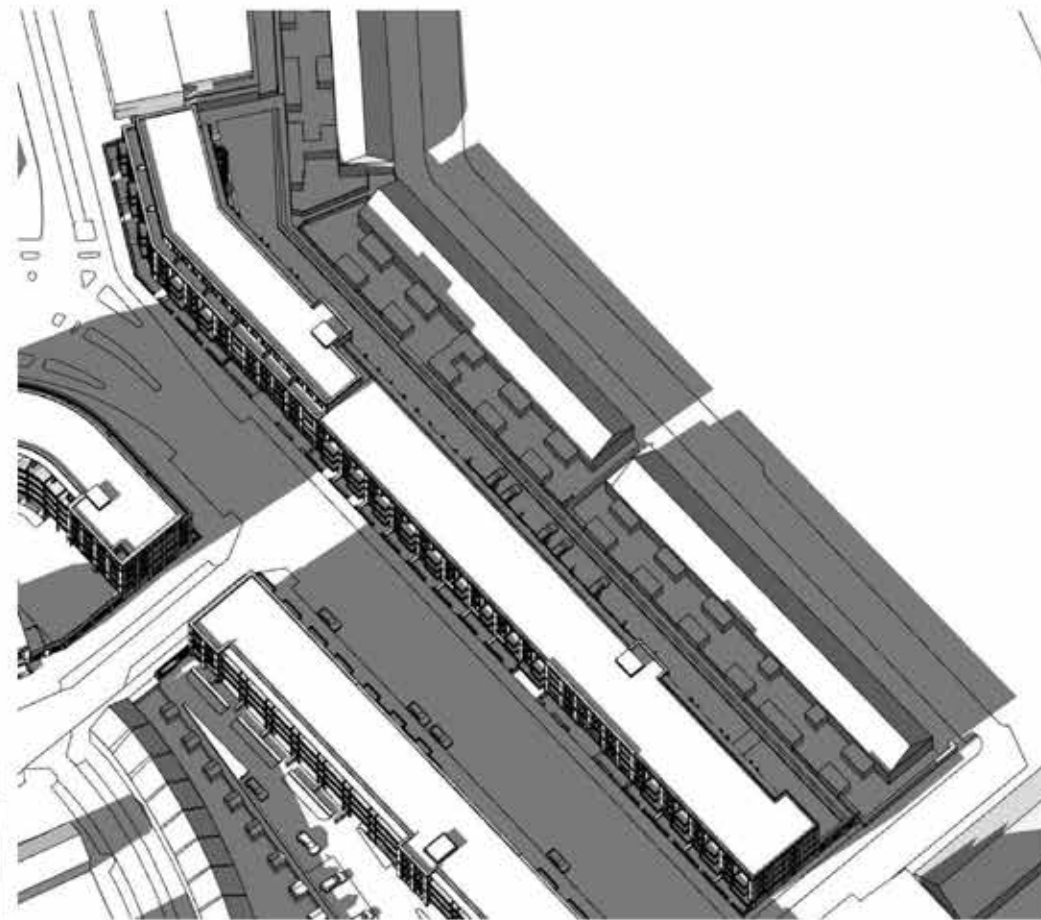
BESTAAND
21 april
1500



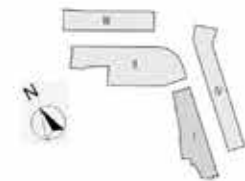
NIEUW
21 april
1500



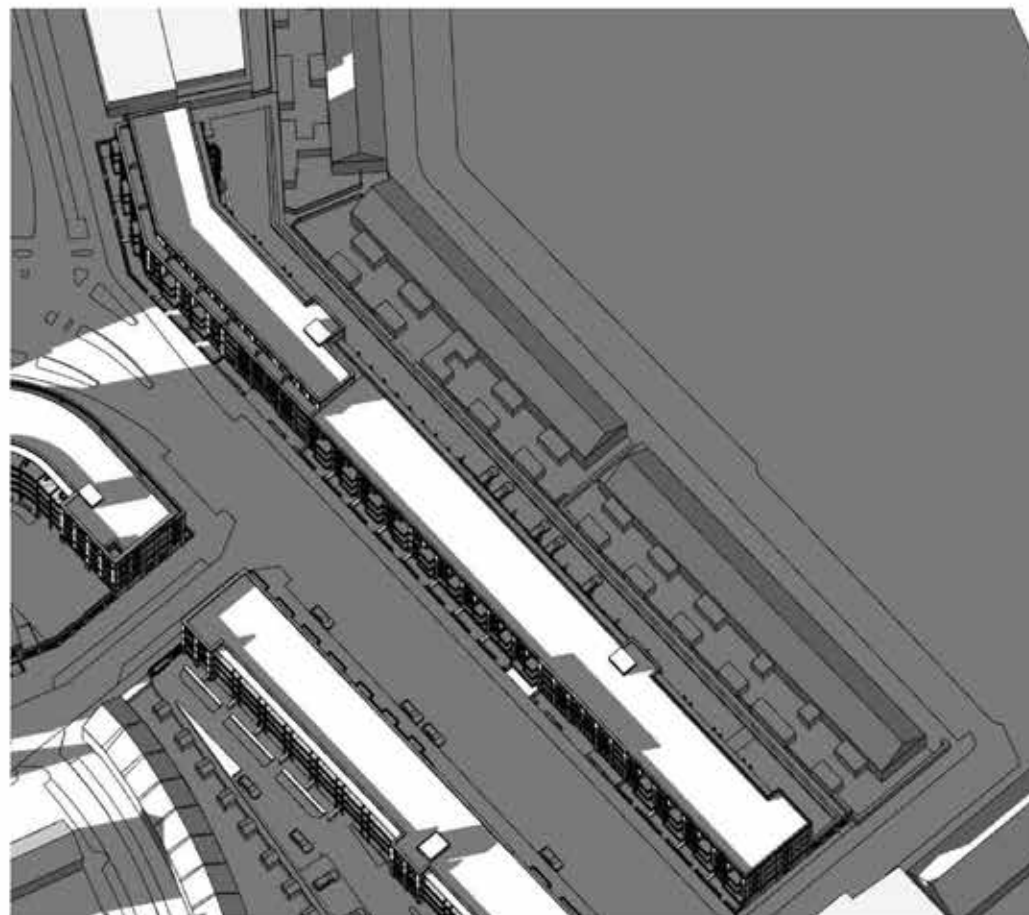
BESTAAND
21 april
1700



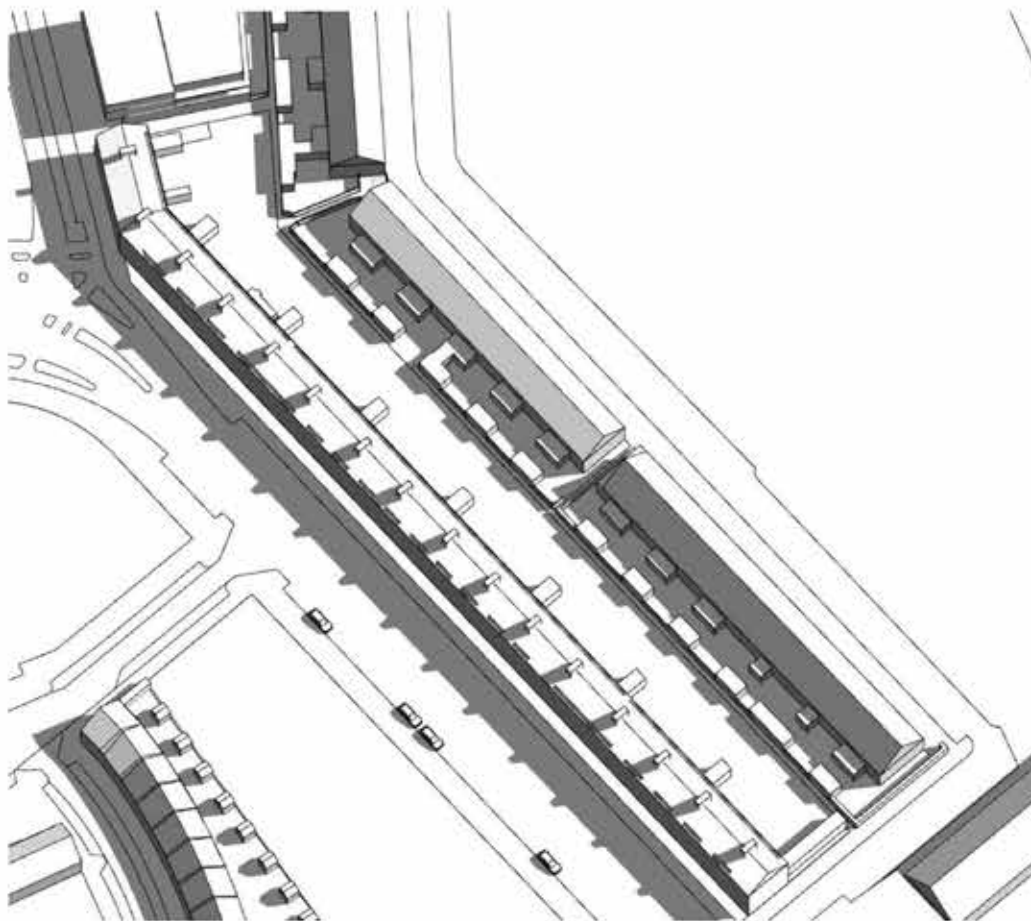
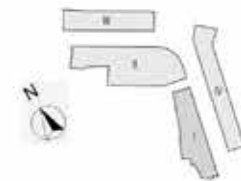
NIEUW
21 april
1700



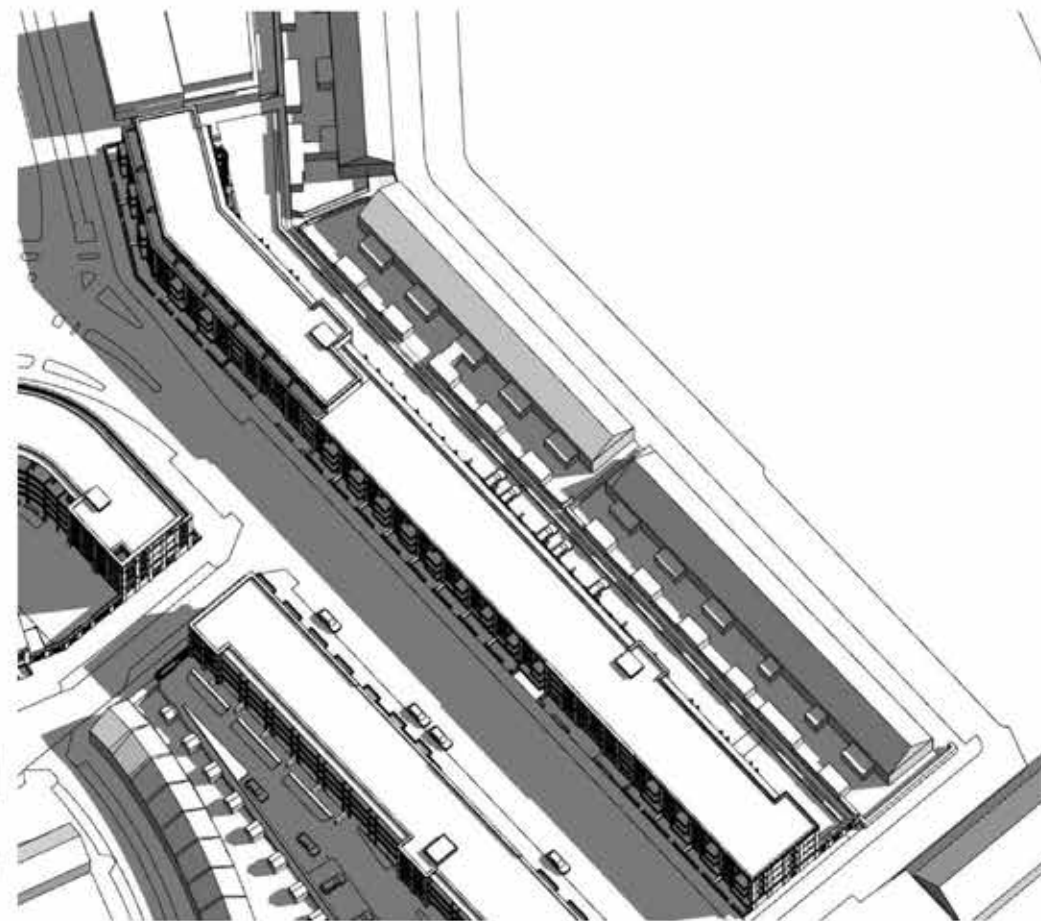
BESTAAND
21 april
1900



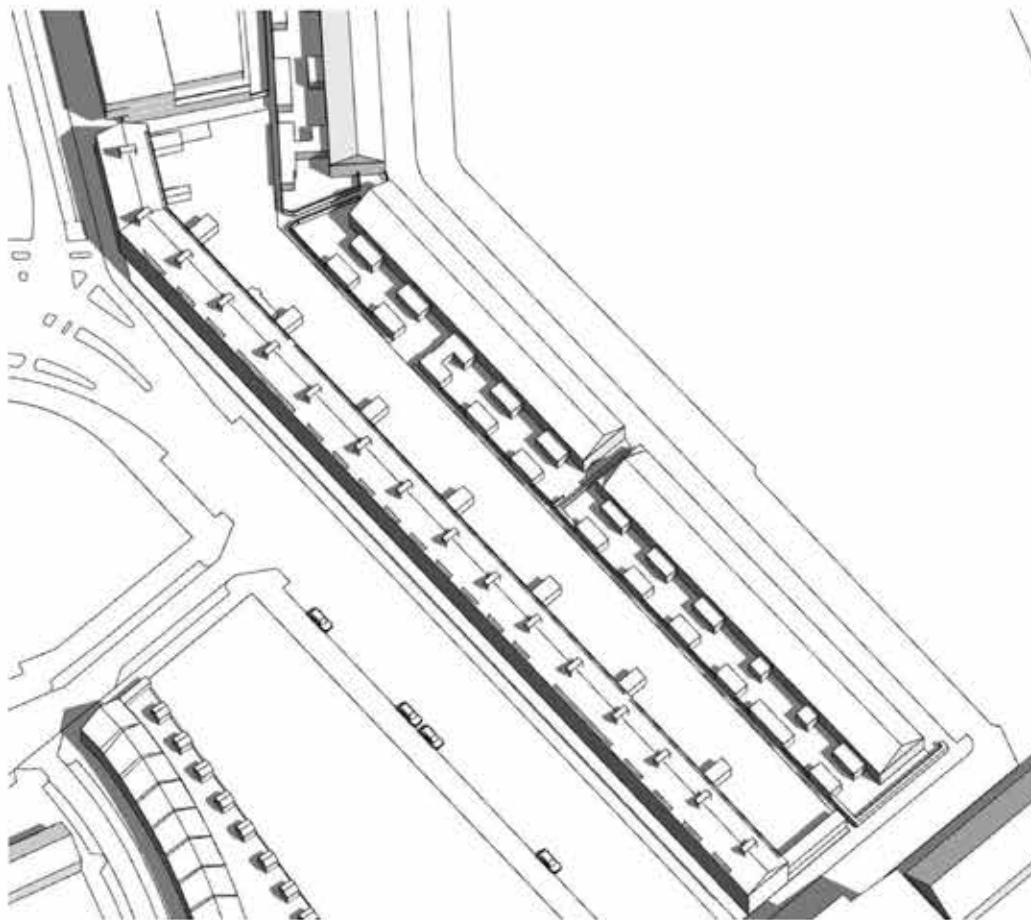
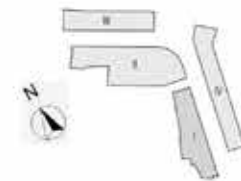
NIEUW
21 april
1900



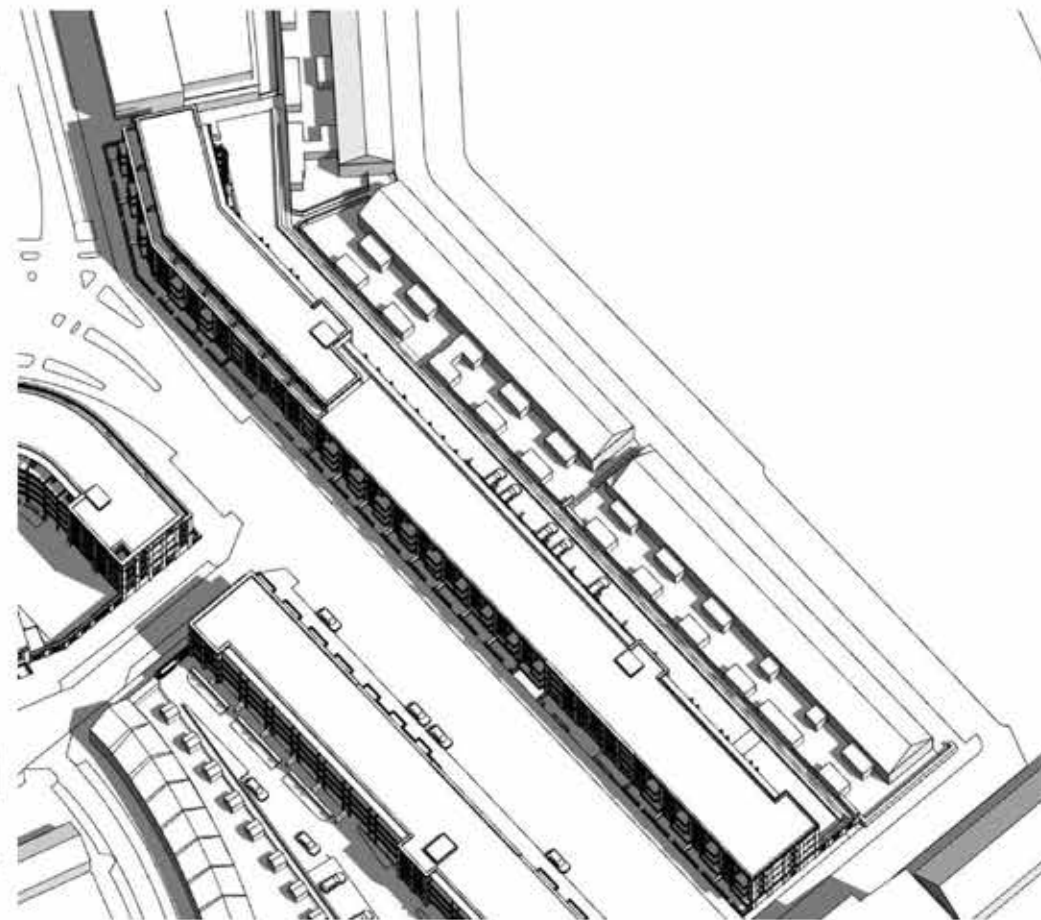
BESTAAND
21 mei
0900



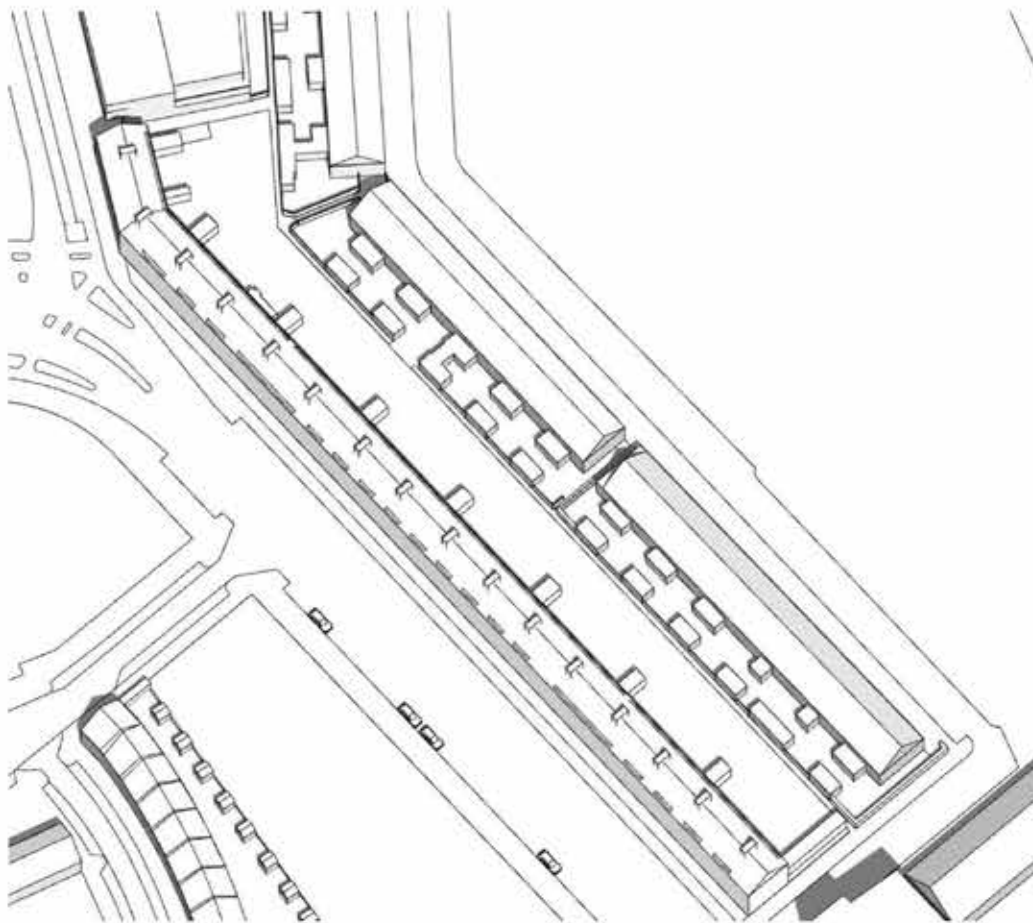
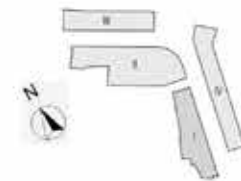
NIEUW
21 mei
0900



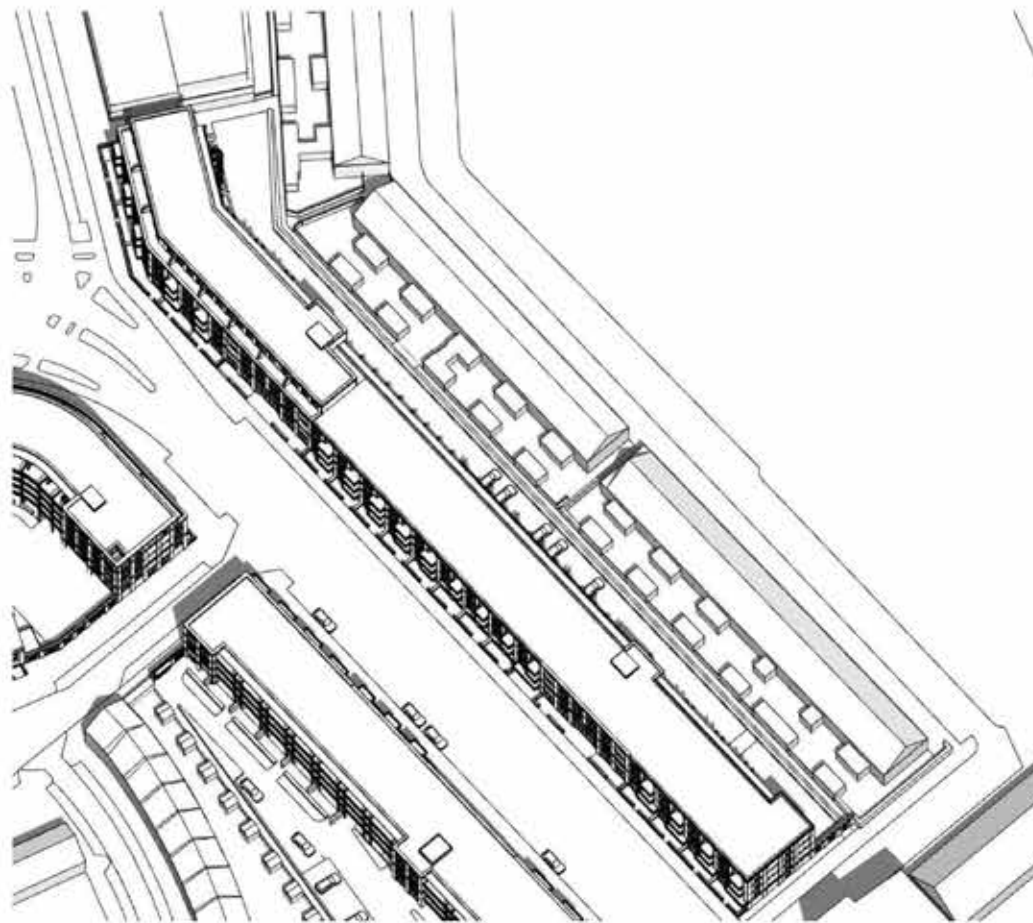
BESTAAND
21 mei
1100



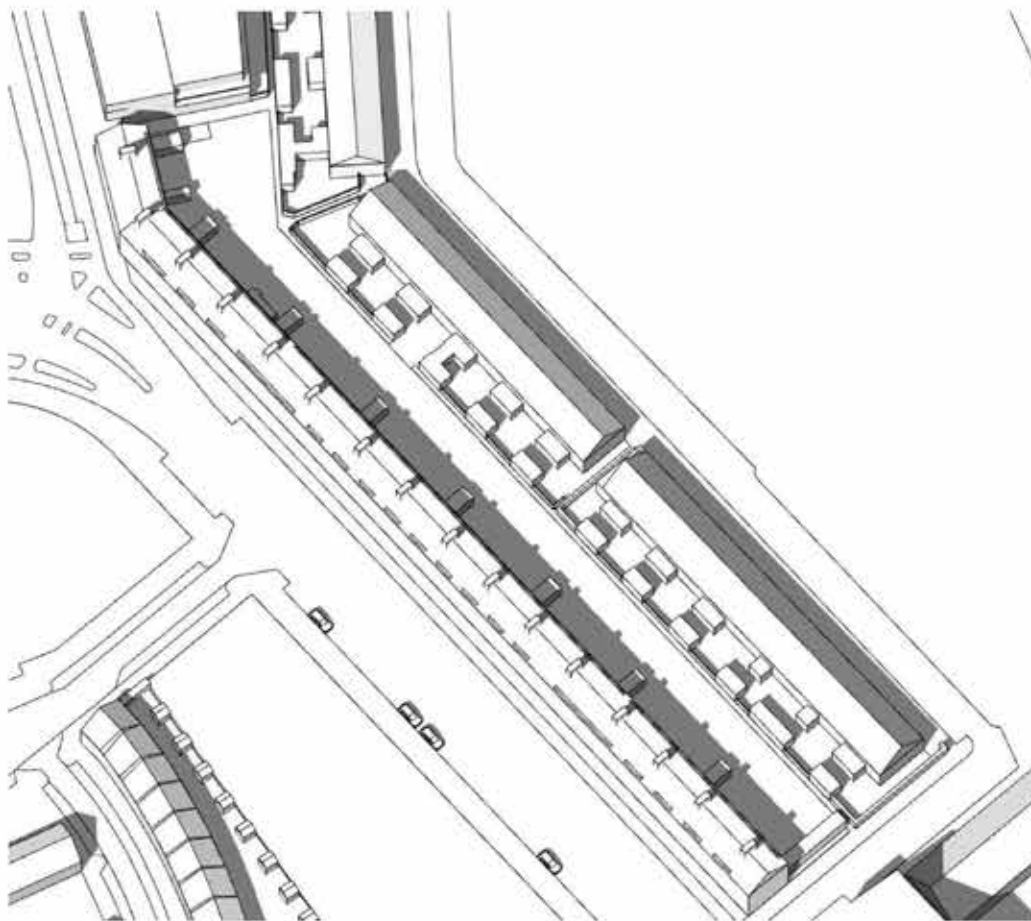
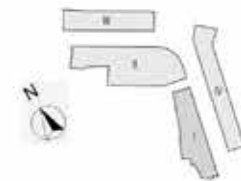
NIEUW
21 mei
1100



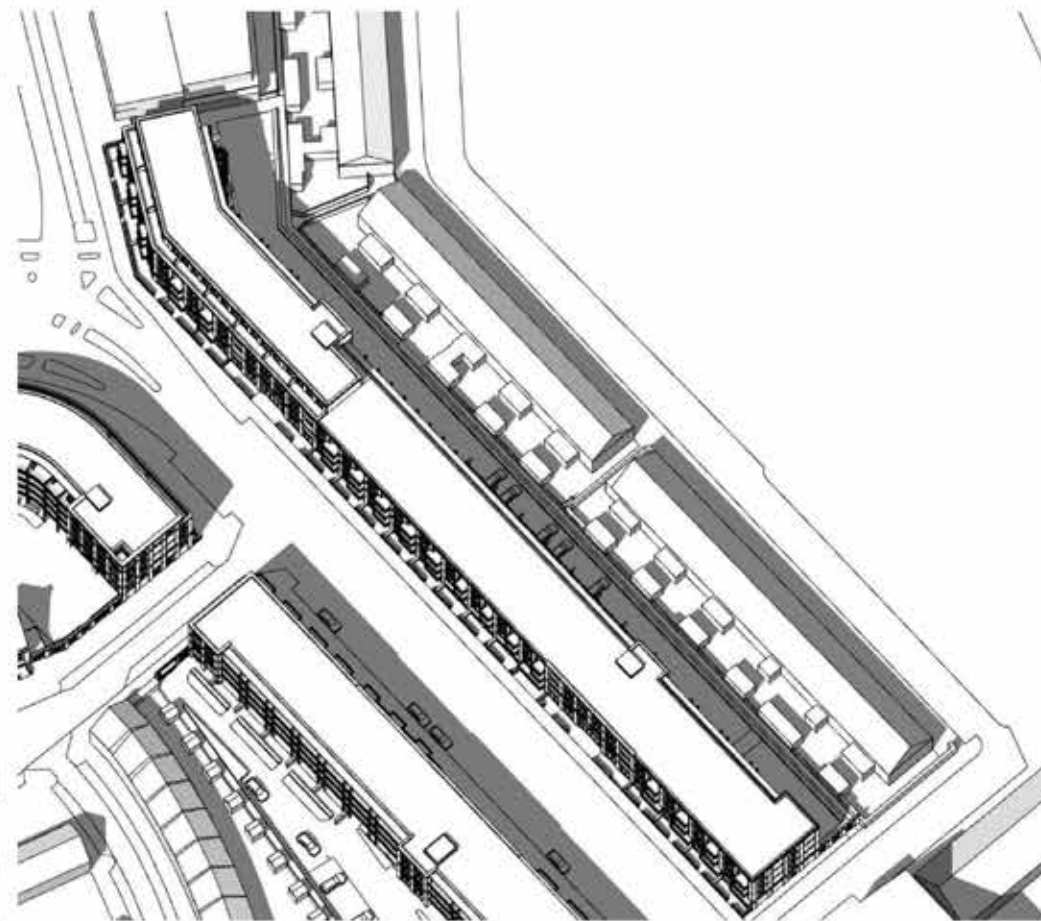
BESTAAND
21 mei
1300



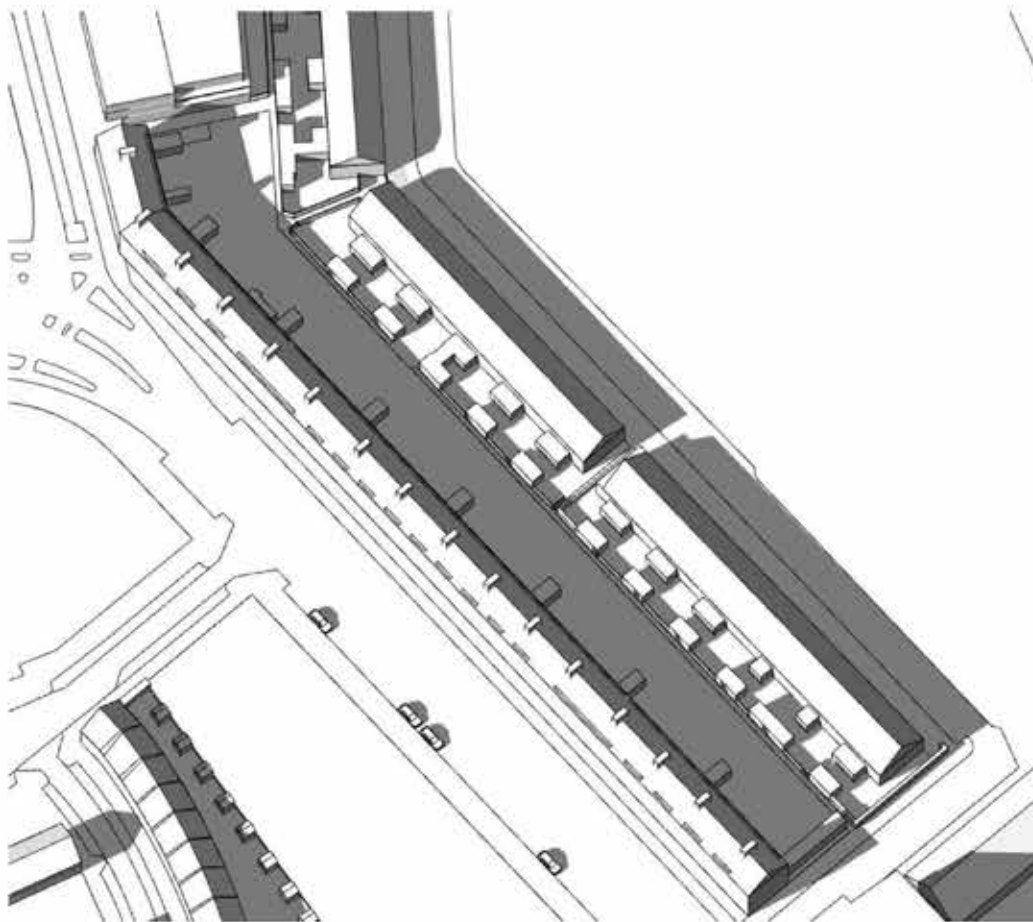
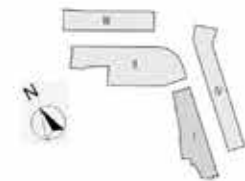
NIEUW
21 mei
1300



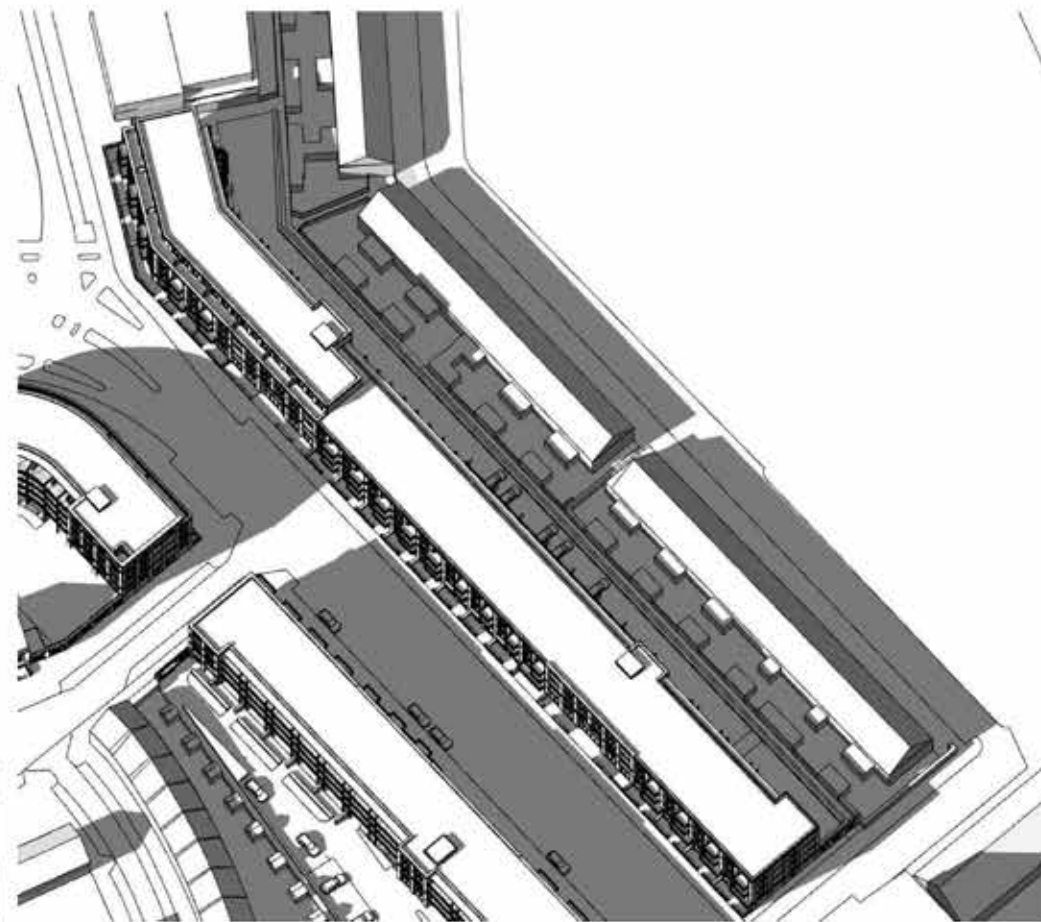
BESTAAND
21 mei
1500



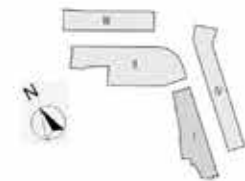
NIEUW
21 mei
1500



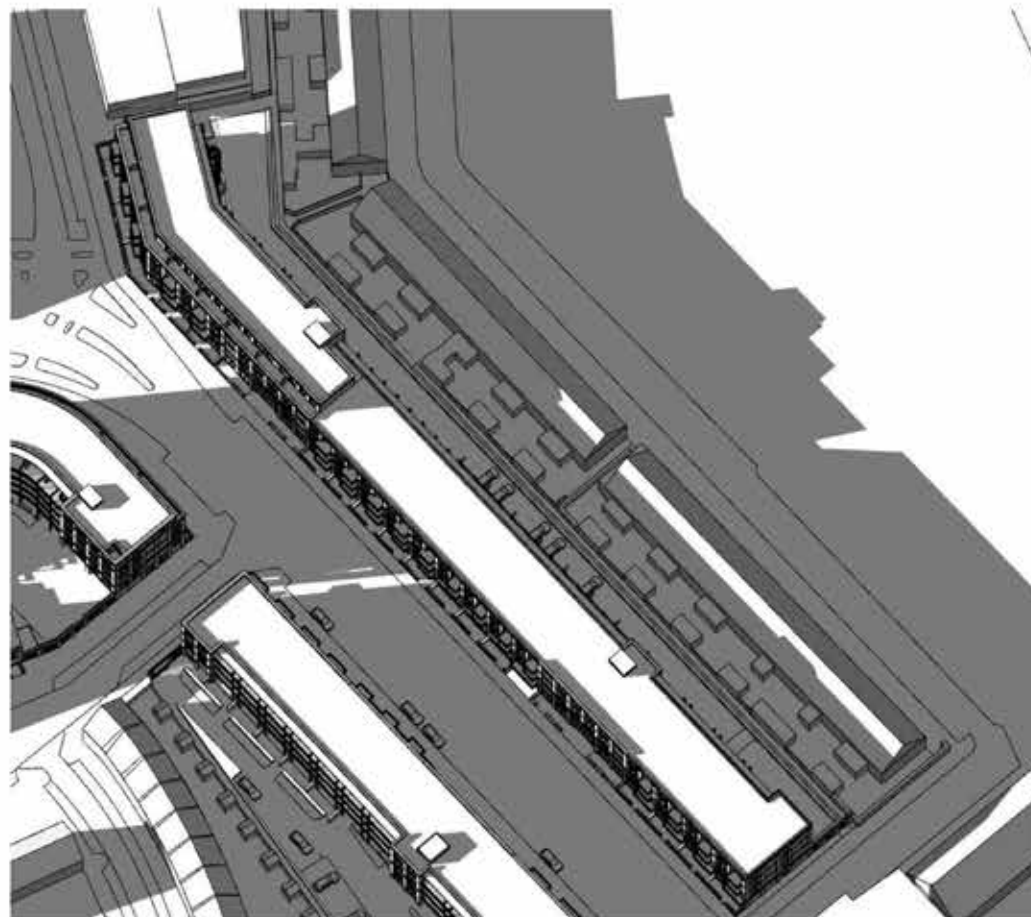
BESTAAND
21 mei
1700



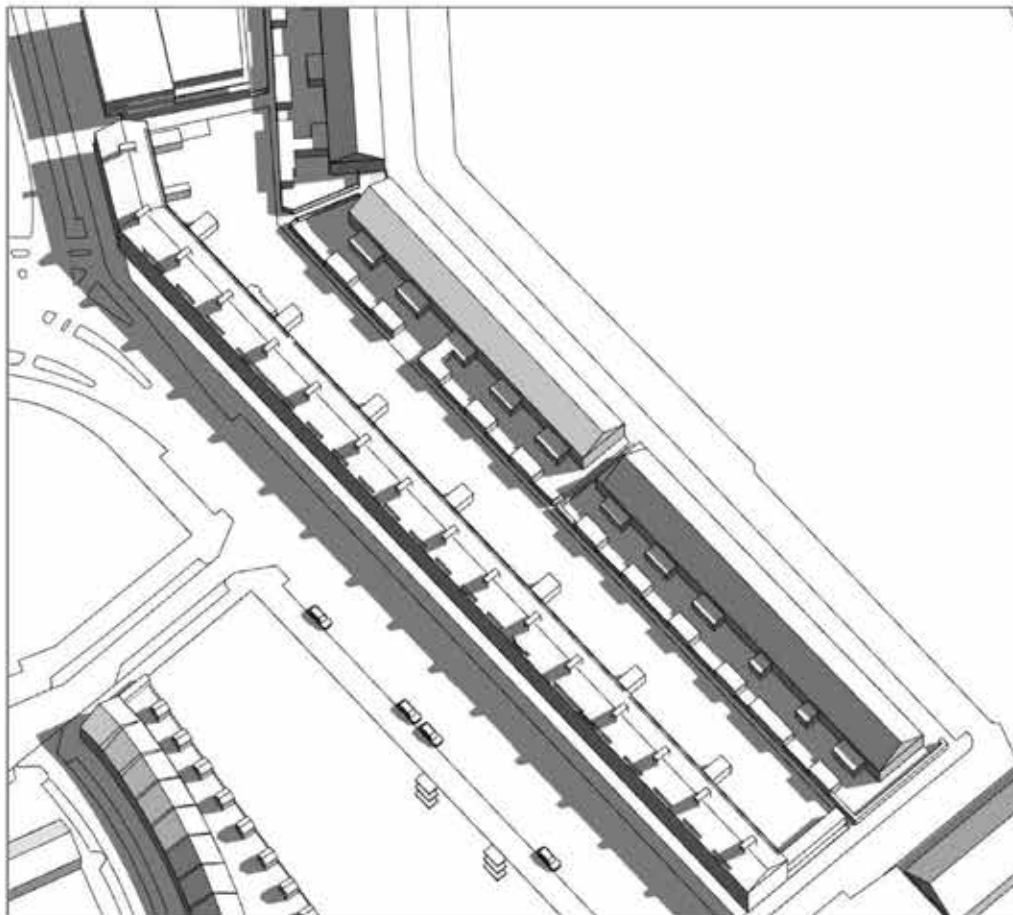
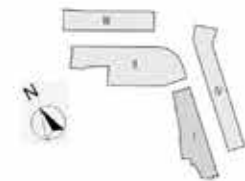
NIEUW
21 mei
1700



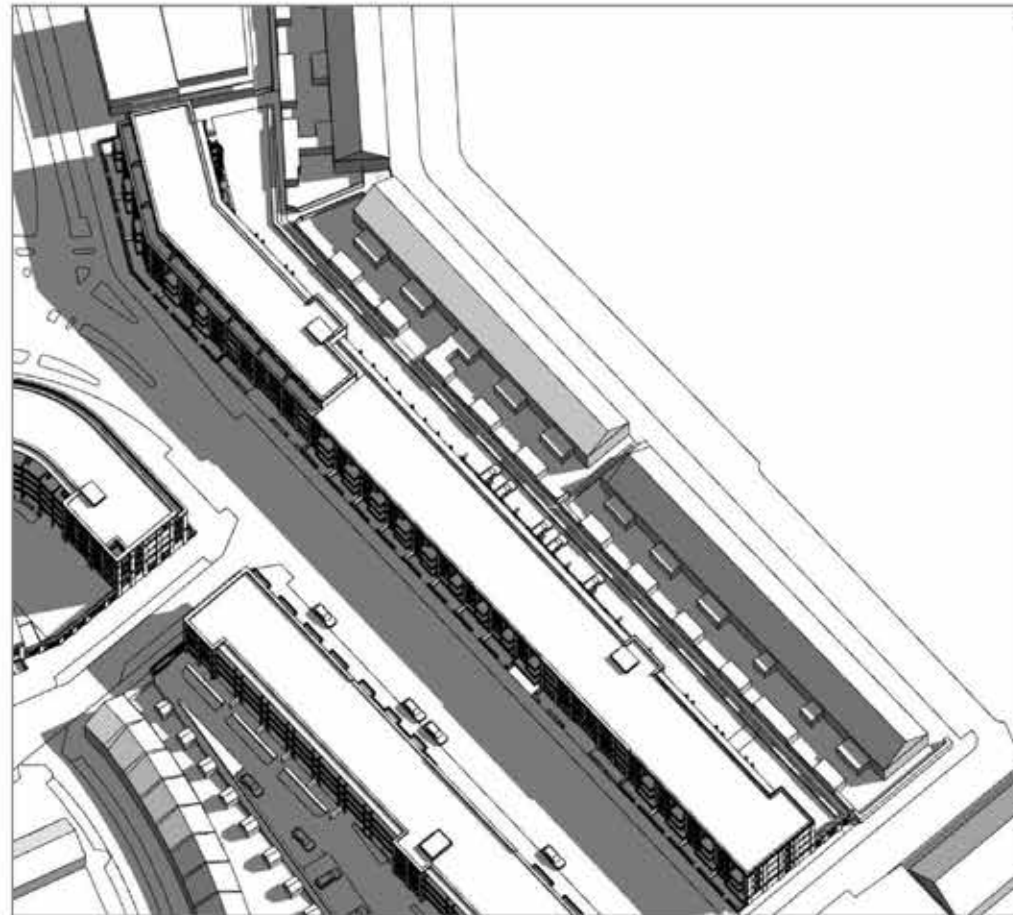
BESTAAND
21 mei
1900



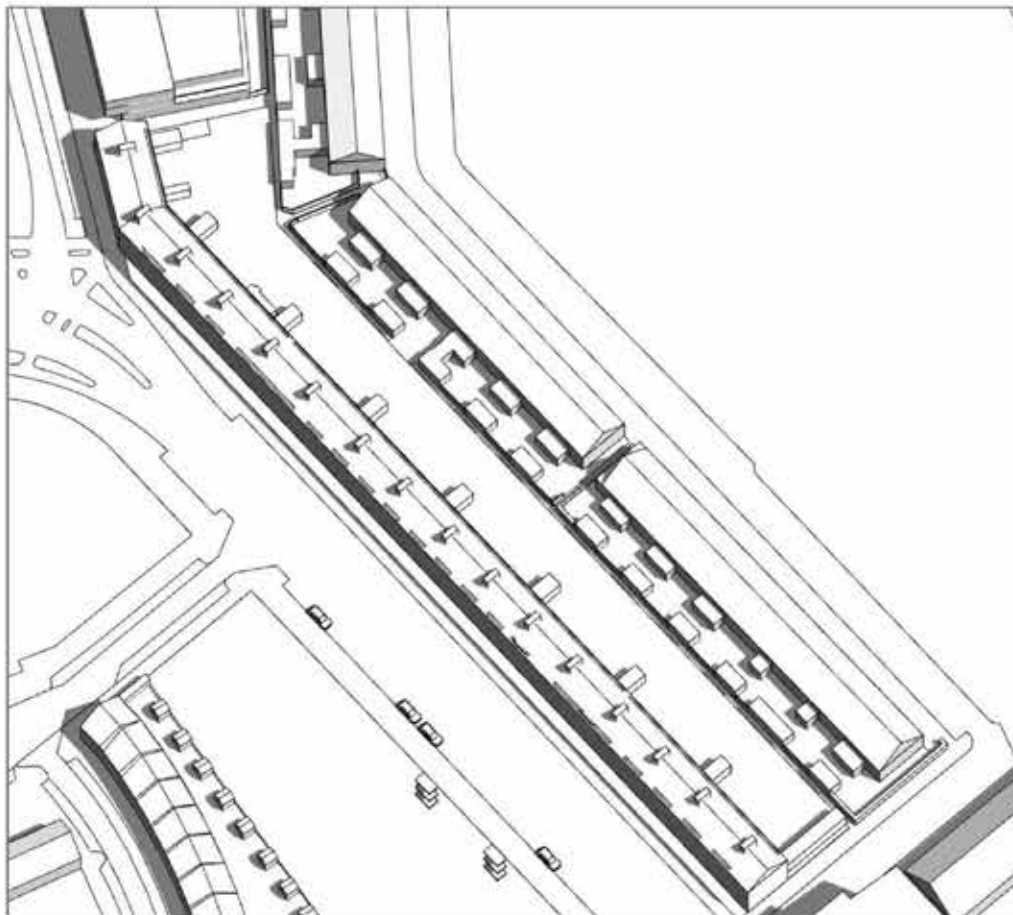
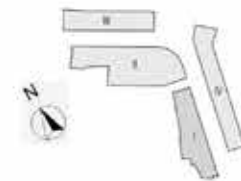
NIEUW
21 mei
1900



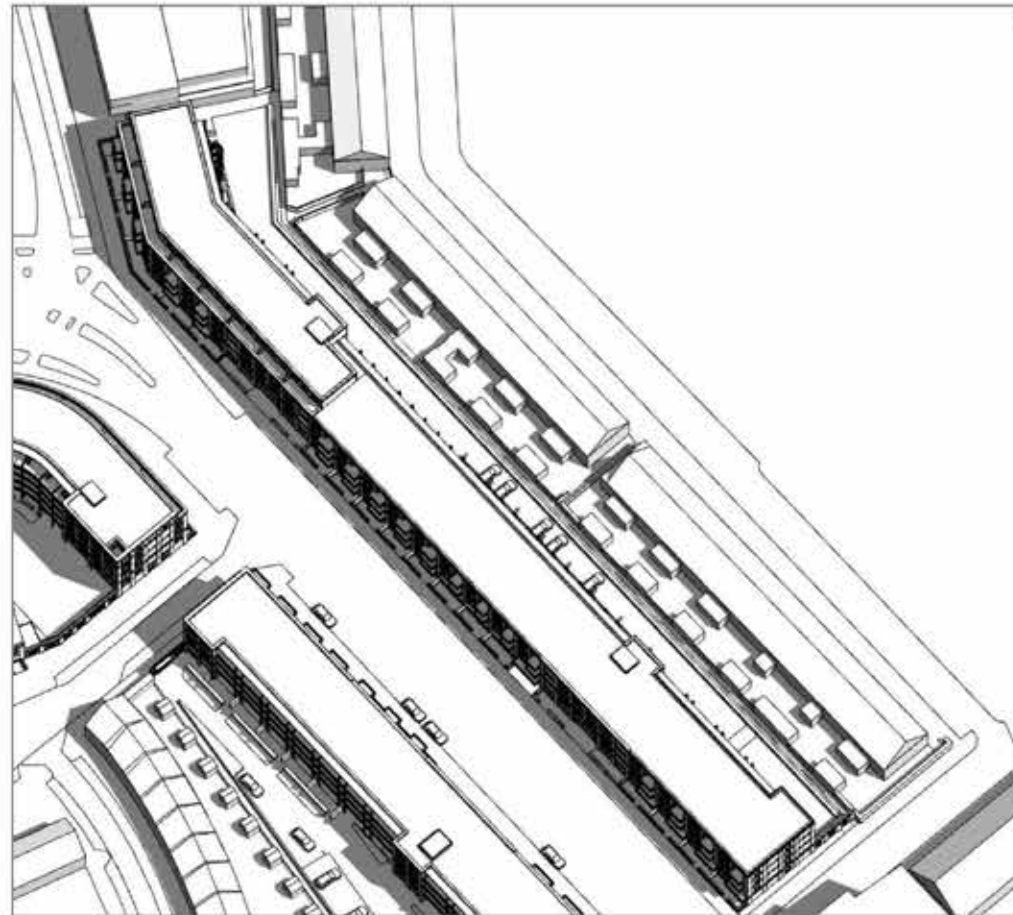
BESTAAND
21 juni
0900



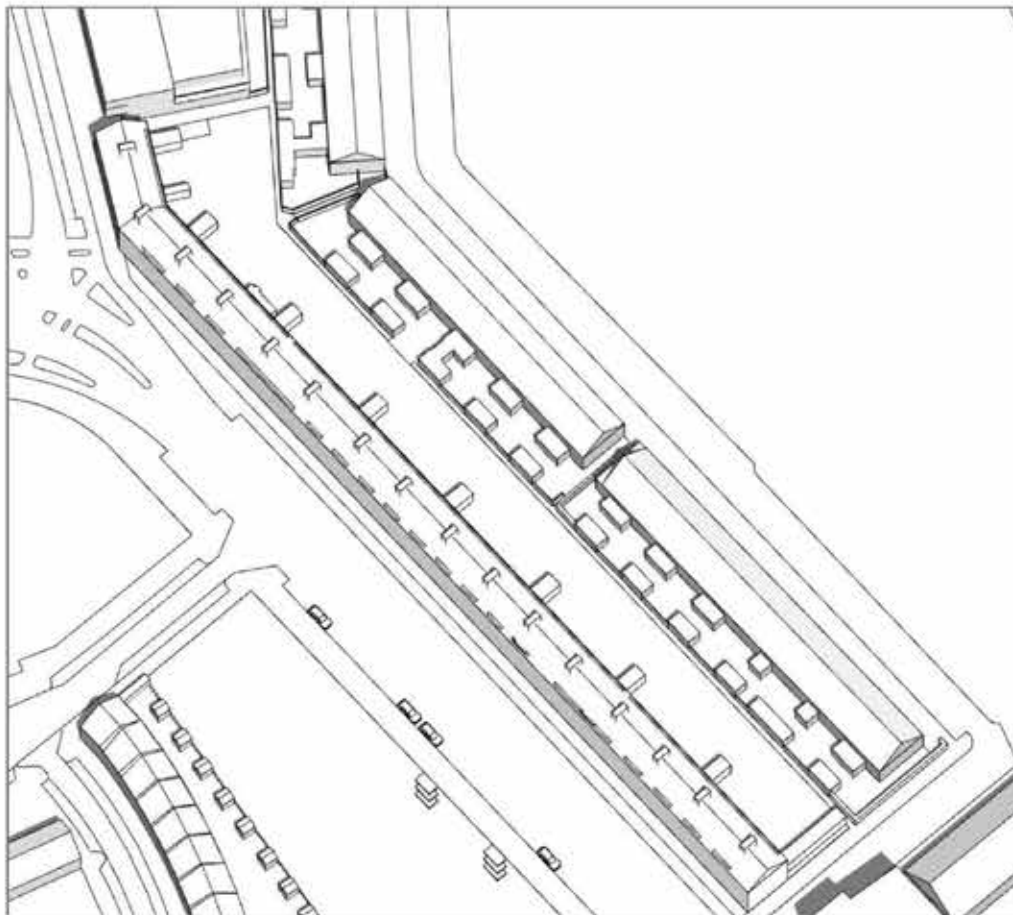
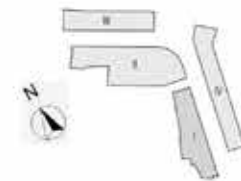
NIEUW
21 juni
0900



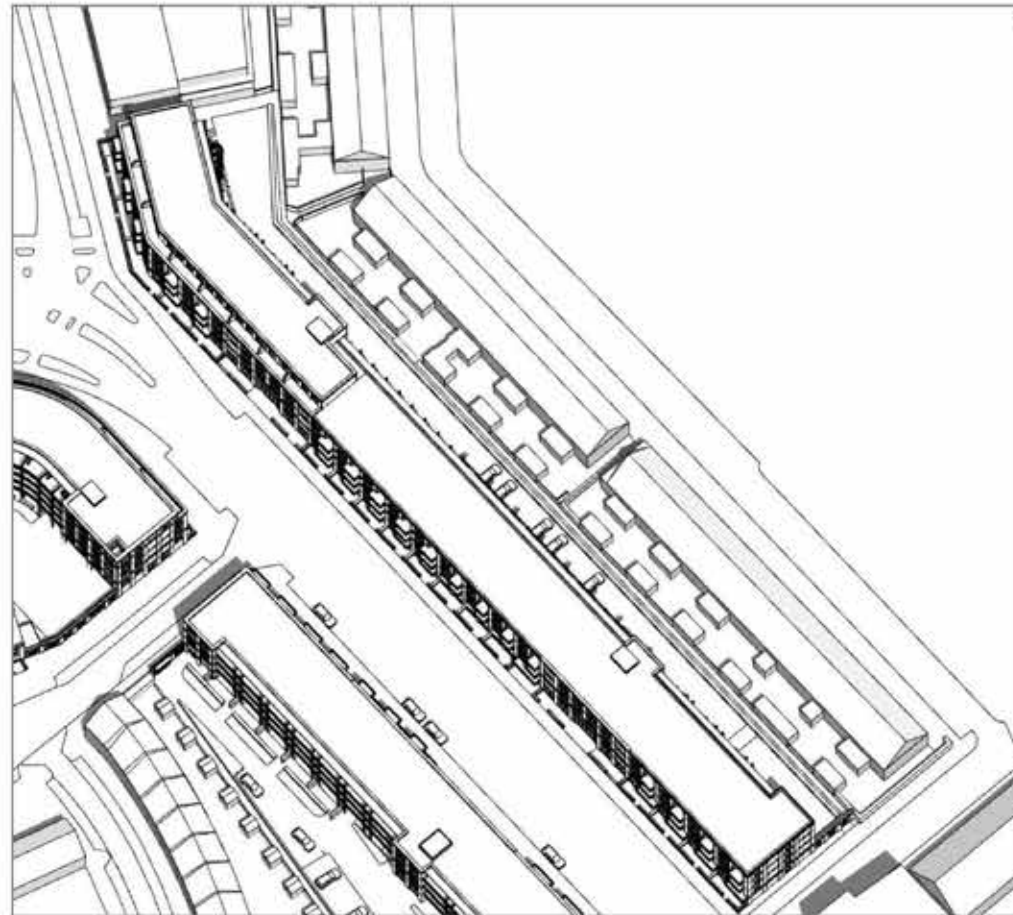
BESTAAND
21 juni
1100



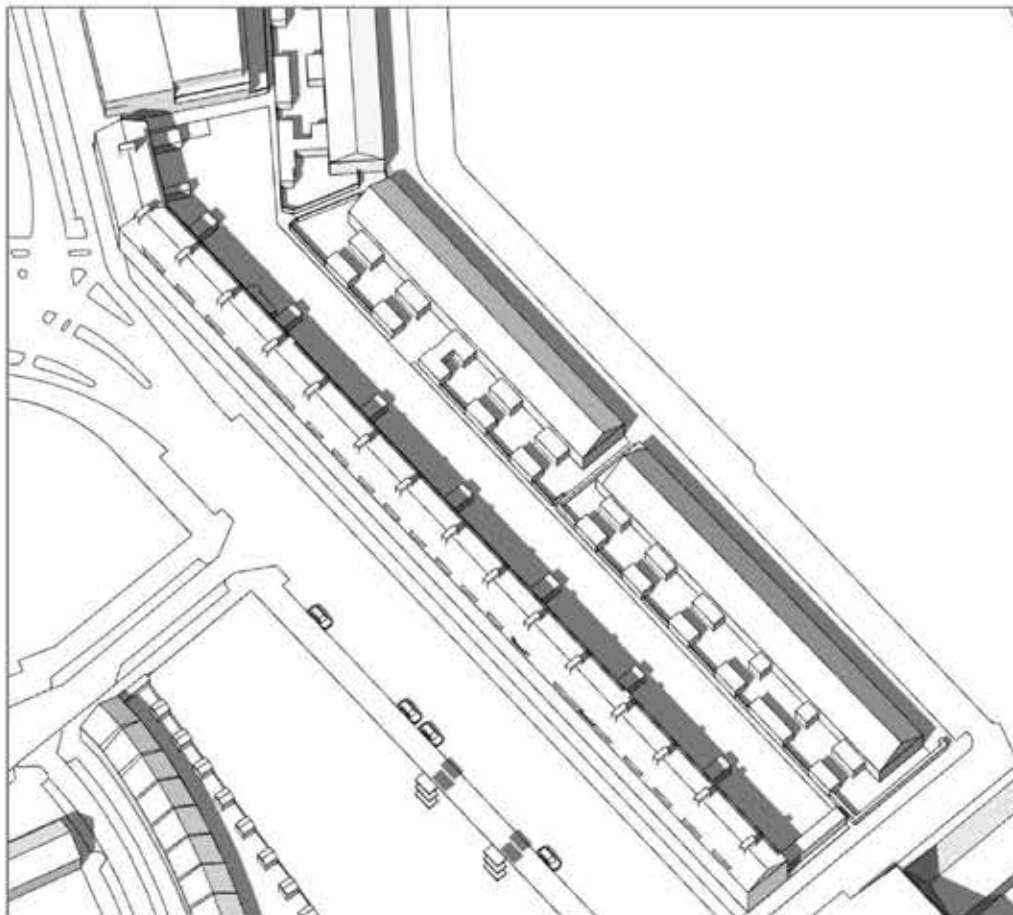
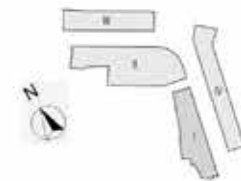
NIEUW
21 juni
1100



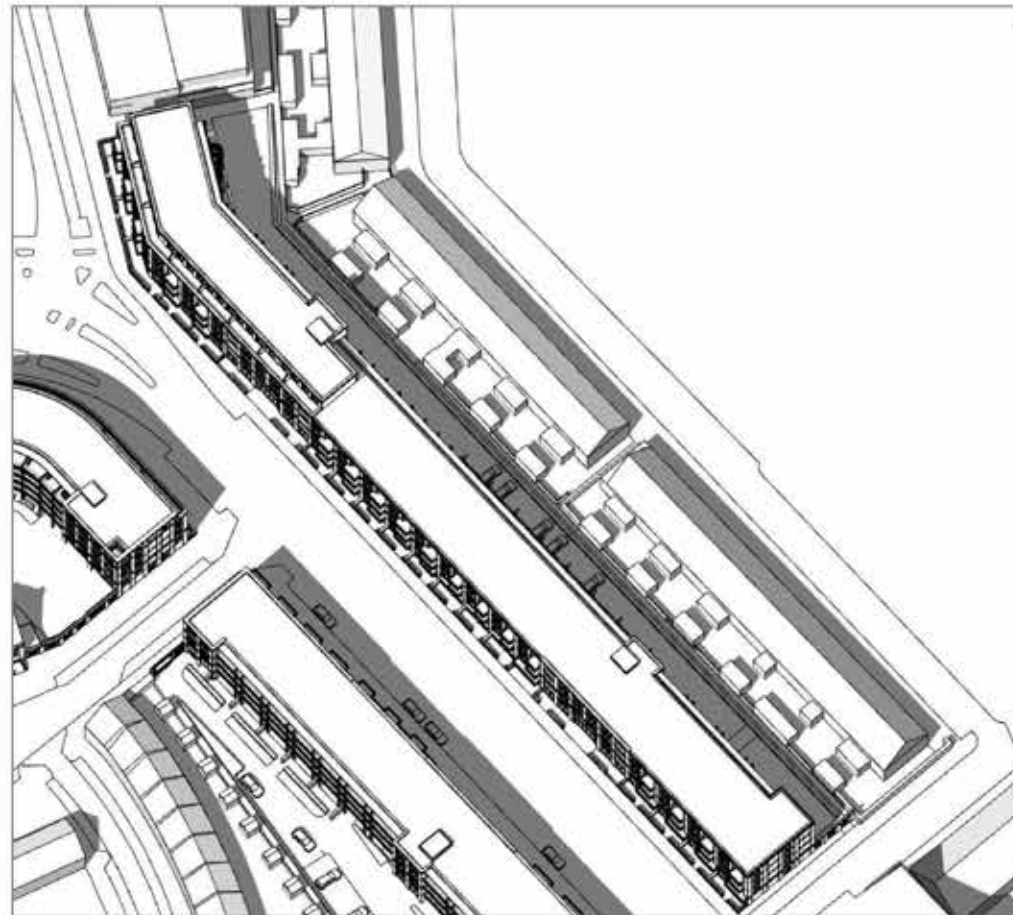
BESTAAND
21 juni
1300



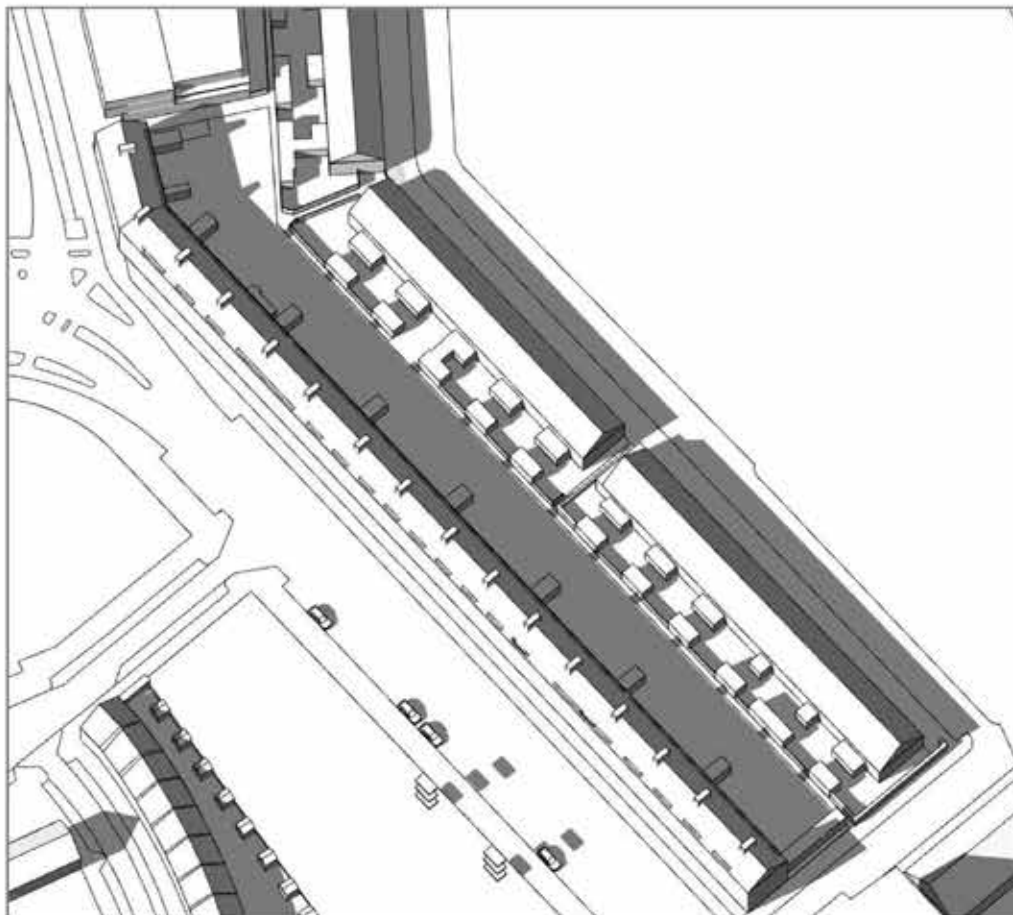
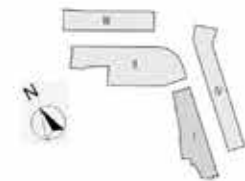
NIEUW
21 juni
1300



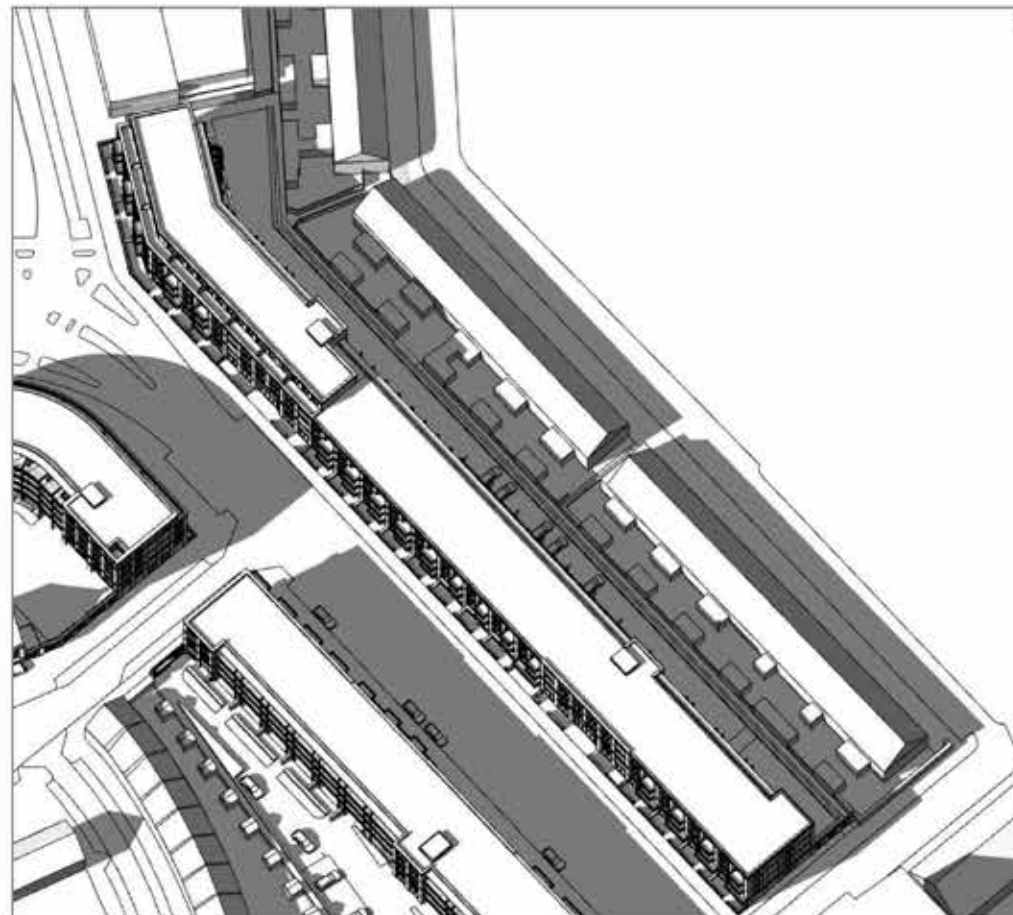
BESTAAND
21 juni
1500



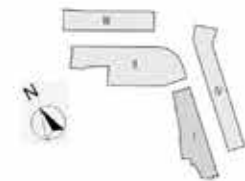
NIEUW
21 juni
1500



BESTAAND
21 juni
1700



NIEUW
21 juni
1700



BESTAAND
21 juni
1900



NIEUW
21 juni
1900



Gemeente Utrecht

Bezoekadres: Stadsplateau 1, 3533 JE Utrecht

Postadres: Postbus 8406, 3503 RK Utrecht

Telefoon: 030 - 286 00 00