



Bouwenvelop



Gemeente Utrecht

Pagelaan 1

mei 2019

Bouwenvelop

Pagelaan 1

mei 2019



Gemeente Utrecht

Colofon

Projectgroep

Tanja Lazaridis

Robert Gijssen

Floor Borlee

Hans van Dijkhuizen

Anne van der Merk

Rachid Mouktadibillah

Helen Verouden

Projectmanagement

Sandra van Mierlo

Opdrachtgever

Karin Sam Sin_Vos

Grafische realisatie

SO/ S&M/ CAD-unit

Versiedatum

1 mei 2019

Bestuurlijke besluitvorming

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Inleiding	6	Hoofdstuk 5 Onderzoek en haalbaarheid	23
1.1 Aanleiding	6	5.1 Geluid	23
1.2 Initiatief	6	5.2 Luchtkwaliteit	23
1.3 Doel	6	5.3 Bodem	24
1.4 Ligging en begrenzing plangebied	6	5.4 Externe veiligheid	24
1.5 Ontwikkeling in de omgeving	6	5.5 Archeologie	24
1.6 Gezonde verstedelijking	8	5.6 Flora en fauna	25
		5.7 Bomen	25
Hoofdstuk 2 Bestaande situatie	10	5.8 Kabels en leidingen	25
2.1 Ruimtelijke en functionele situatie	10	5.9 Afvalinzameling	25
2.2 Verkeer en parkeren	10	5.11 Energie en duurzaam bouwen	27
2.3 Openbare ruimte en groen	10	5.12 Klimaatadaptatie en water	29
2.4 Cultuurhistorie	12		
2.5 Gezondheid	12	Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid	30
2.6 Eigendom	12	6.1 Economische uitvoerbaarheid	30
2.7 Bestemmingsplan	12	6.2 Participatie	30
		6.3 Planning	30
Hoofdstuk 3 Uitgangspunten	14		
3.1 Ruimtelijk	14		
3.2 Functioneel	14		
3.3 Verkeer en parkeren	16		
3.4 Openbare ruimte	16		
3.5 Energie en duurzaamheid	18		
3.6 Gezondheid	18		
Hoofdstuk 4 Onderbouwing	19		
4.1 Ruimtelijk	19		
4.2 Functioneel	20		
4.3 Verkeer en parkeren	21		
4.5 Openbare ruimte	21		

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Op de locatie Pagelaan 1 te Utrecht staat een voormalig schoolgebouw dat eigendom is van Stichting Interconfessioneel Beroepsonderwijs en Volwasseneneducatie regio Utrecht. Op dit moment wordt het gebouw niet gebruikt.

1.2 Initiatief

De Stichting heeft Janssen de Jong Projectontwikkeling BV geselecteerd om de locatie te herontwikkelen en heeft met de ontwikkelaar een koopovereenkomst gesloten. De ontwikkelaar is voornemens het huidige schoolgebouw te slopen voor de realisatie van 120 tot 160 nieuwe woningen. De gemeente Utrecht staat positief tegenover deze herontwikkeling. In juni 2017 heeft het college van B&W hiervoor het startdocument Pagelaan 1 vastgesteld. In de voorliggende Bouwenvelop zijn de uitgangspunten en de onderzoeksvragen van het startdocument uitgewerkt en zijn de kaders voor de herontwikkeling vastgelegd.

1.3 Doel

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

1.4 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is in het noorden begrensd door het water de Wetering langs de Liesbosweg. In het oosten is het plangebied begrensd door de Pagelaan en in het zuiden en westen is de Verlengde Hoogravenseweg de grens. Ten westen ligt het Liesboschpark met een speeltuin De Kameleon en ten zuiden is de Hoogravense Korfbalclub.

De locatie ligt midden in een groenzone die in oost-westrichting door de wijk loopt.

Afbeelding:
Schoolgebouw Pagelaan 1

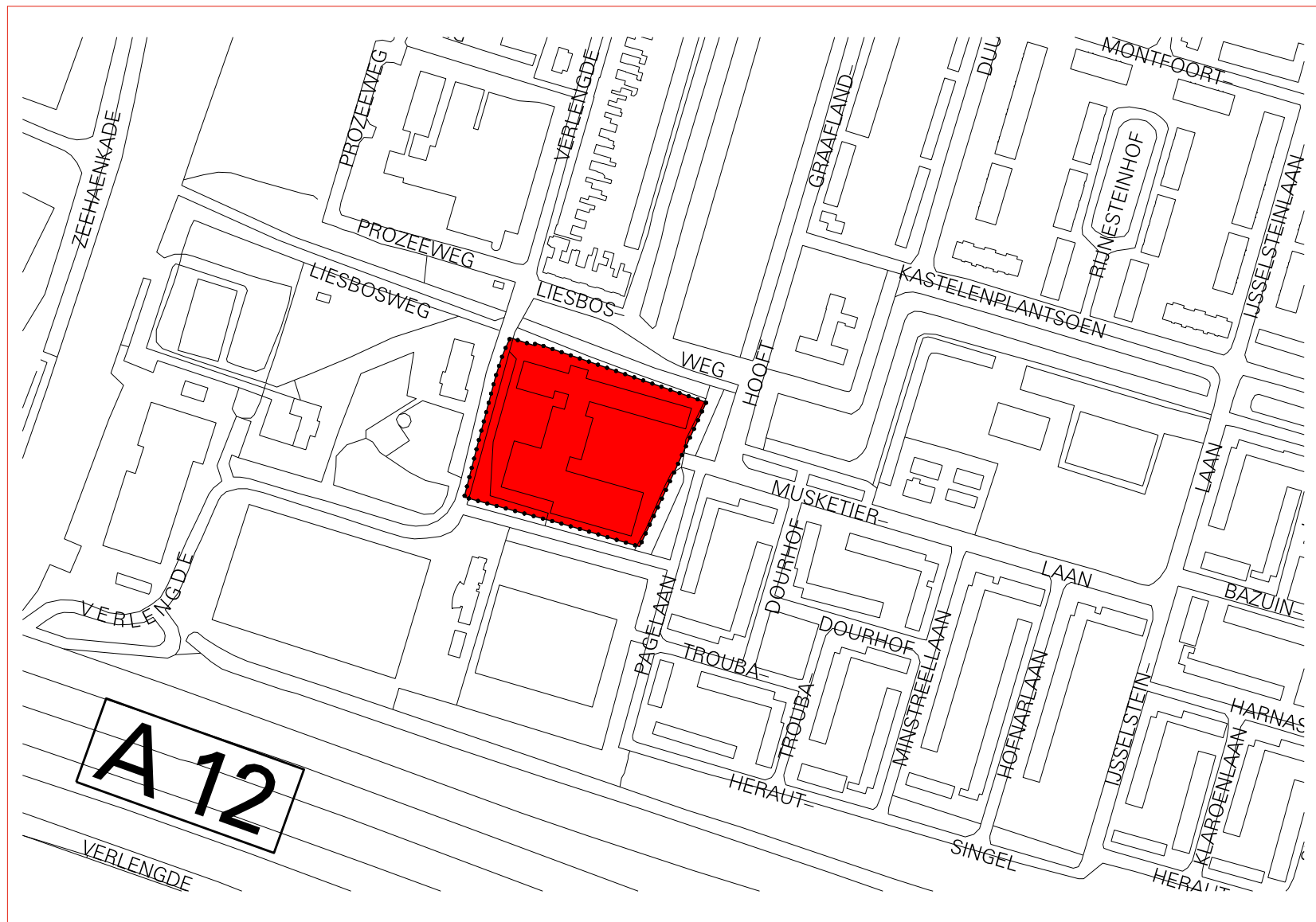
De kavel wordt omzoomd door bomen. Het voormalige schoolgebouw ligt tussen twee woonbuurten in en heeft een eigen vorm van twee langgerekte volumes die gekoppeld zijn. Aan weerszijden van dit koppelstuk bevindt zich een schoolplein.

1.5 Ontwikkeling in de omgeving

In de buurt van de Pagelaan wordt nog een locatie ontwikkeld. Het gaat om het voormalig terrein van de betonmortelcentrale Befu, gelegen ten zuiden van het Neerlandiaterrein. In 2003 heeft de gemeente dit terrein voor herontwikkeling aangekocht. Net als op de Pagelaan, wordt op het Befuterrein woningbouw voorgesteld. In de toekomst willen we de twee locaties met elkaar verbinden middels een langzaam verkeersroute langs de wetering. Om de ontwikkeling van het Befuterrein mogelijk te maken wordt nu een Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE) opgesteld.

Voor de Merwedekanaalzone is een omgevingsvisie vastgesteld. Hierin is een reeks gewenste verbindingen over het Merwedekanaal opgenomen. Eén van die verbindingen heeft een brug voor langzaam verkeer die uitkomt ten noorden van de Liesboschwetering.





Afbeelding:
Ligging plangebied

1.6 Gezonde verstedelijking

Utrecht groeit binnen enkele decennia naar 410.000 inwoners in 2030. Het gemeentebestuur wil de ruimte in de stad optimaal benutten voor deze groei en kiest voor inbreiding. Daarmee worden de waardevolle landschappen rondom de stad gespaard. Daarvoor is het nodig dat de kwaliteit van de openbare ruimte verbetert. De groei moet ook bijdragen aan de verbetering van de openbare ruimte in de stad. Herontwikkeling van de locatie Pagelaan 1 draagt bij aan deze binnenstedelijke groeiopgave, maar tegelijkertijd ook aan de verbetering van de openbare ruimte.

In het project wordt ingezet op efficiënt ruimtegebruik door ook onder de gebouwen te parkeren. Zo wordt de buurt niet belast met extra parkeerdruk als gevolg van deze ontwikkeling.

Het binnenterrein van het complex krijgt een gemeenschappelijke functie voor de nieuwe bewoners. Dit stimuleert ontmoeting en interactie en draagt daarmee bij aan de levendigheid en de sociale binding van de bewoners. Aan de noordzijde van het plangebied komt een groenzone met een wandelpad waardoor de omliggende parken met elkaar verbonden worden.





Afbeelding: Luchtfoto

Hoofdstuk 2 Bestaande situatie

2.1 Ruimtelijke en functionele situatie

Het plangebied Pagelaan 1 ligt in het gebied Liesboschpark. Ten noorden van de locatie staan jaren '30 eengezinswoningen van Hoograven. Aan de zuidoostzijde ligt de woonbuurt met eengezinswoningen van Nieuw Hoograven-Zuid. Van geen van beide buurten maakt de locatie Pagelaan 1 deel uit. De kavel vormt wel een schakel tussen de twee woonbuurten met eengezinswoningen.

Het plangebied heeft een oppervlakte van 7766 m². Op het plangebied staat een fors schoolgebouw. Het gebouw staat al enkele jaren leeg. Daarvoor werd het gebouw gebruikt voor volwasseneneducatie en werd het tijdelijk gebruikt als basisschool.

Door het groen en de bomen op en rondom het plangebied ligt het gebouw redelijk verstopt op de kavel en is het vanuit de omgeving beperkt zichtbaar. Het gebouw bestaat uit meerdere met elkaar verbonden volumes, de footprint heeft de vorm van een H. Het hoogste deel heeft de vorm van een schijf, staat langs de noordrand van de kavel en is in oost-west richting gepositioneerd. De hoogte van dit deel is circa 15 meter. De andere volumes liggen centraal en aan de zuidkant van het terrein. Deze hebben een hoogte van circa 5 meter.

Op het terrein bevinden zich twee grote buitenruimtes; één aan de oostkant en een aan de westkant. Aan de oostzijde bevindt zich een schoolplein het terrein aan de westkant heeft dienst gedaan als parkeerterrein. Het schoolplein is deels groen en deels bestraat. Er staan enkele bomen.

2.2 Verkeer en parkeren

De Hooft Graaflandstraat is de doorgaande weg door het gebied Hoograven Zuid waar de woonstraten op aansluiten. De Hooft Graaflandstraat is een weg met max. snelheid 50 km/uur en onderdeel van een busroute. De zuidelijke buslus (o.a. Musketierlaan) is ook 50 km/uur evenals de Liesbosweg. De overige straten zijn zoals de Pagelaan aan de oostzijde van het plangebied en de Verlengde Hoogravenseweg aan de westzijde van het plangebied zijn allen onderdeel van het 30 km/uur gebied. Aan de noord-oostzijde van het plangebied bevindt zich een bushalte.

Het plangebied is bereikbaar via de Hooft Graaflandstraat. Het heeft ontsluitingen aan zowel de Pagelaan als de aan de Verlengde Hoogravenseweg. De hoofdentree bevindt zich aan de Verlengde Hoogravenseweg.

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

In april 2018 is een verkeersonderzoek uitgevoerd. Daarbij is geteld hoeveel verkeer er op dit moment gebruik maakt van het wegennet in Hoograven Zuid. Daaruit blijkt dat er circa 2500 auto's rijden over de Hooft Graaflandstraat.

2.3 Openbare ruimte en groen

Het plangebied ligt in een groenzone, waarvan de Liesbosch Wetering een belangrijke drager is in oostwestelijke richting. Aan de westkant komt deze wetering in de Vaartsche Rijn uit en aan de oostzijde komt de wetering uit bij een andere groene drager: het plantsoen met de singel.

Het groen in het plangebied bevindt zich met name aan de randen. Hier staan veel volgroeide bomen. In totaal staat er circa 30 bomen op en rond het plangebied. Dit zijn voornamelijk essen en veldesdoorns. Het merendeel van de bomen heeft een redelijk tot goede conditie en een middelhoge tot hoge toekomstverwachting.



Afbeelding:
Liesbosch Wetering

Afbeelding:
Huidige situatie



2.4 Cultuurhistorie

De bouwplot grenst aan de noordzijde aan de Liesbossche Wetering. Oorspronkelijk lag aan de zuidkant daarvan de Liesbossche Weg. De kavel lag in het gebied van de Nieuwe Hollandse Waterlinie dat inundeerbaar, ofwel onder water te zetten was. Zo kon een eventuele vijand niet naar het westen doorstoten. Om dit gebied onder water te zetten was het nodig dat het water niet weg kon stromen naar de Vaartse Rijn. Daarvoor werd er in 1871 een inundatiekade aangelegd parallel aan de Vaartse Rijn en een stukje aan de noordzijde van de wetering. De middenberm van de Julianaweg ligt op de plaats van de inundatiekade. Ook de Wetering moest afgesloten kunnen worden. Daarvoor werd het damsluisje gebouwd dat nu nog naast de brug in de Verlengde Hooggravenseweg ligt.

2.5 Gezondheid

Het plangebied ligt binnen de zone van 300 meter tot de snelweg A12. Dit gedeelte van A12 wordt vanaf 2020 verder verbreed. Er is een tracébesluit genomen. De ligging bij de A12 heeft invloed op de geluidsbelasting van de locatie. Een nieuwe ontwikkeling zal hier rekening mee moeten houden.



Afbeelding links:
Damsluisje

Afbeelding rechts:
Eigendomssituatie

2.6 Eigendom

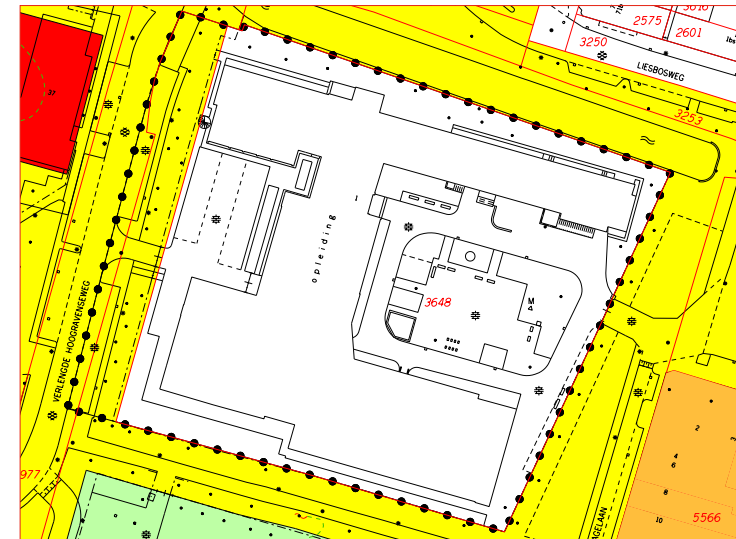
De grond is in eigendom van Stichting Interconfessioneel Beroepsonderwijs en Volwasseneneducatie regio Utrecht. De kadastrale oppervlakte bedraagt 7766m2 en het gebruiksoppervlak is 3757m2.

2.7 Bestemmingsplan

Voor de locatie Pagelaan 1 is het bestemmingsplan: Watervogelbuurt, Hoograven, Tolsteeg vigerend. De bestemming is "Maatschappelijk" met een maximum bebouwingspercentage van 70% en een maximum goothoogte van 10 meter. Voor een functiewijziging naar wonen is een bestemmingsplanwijziging nodig.

VERKLARING

- Plangrens
- Kadastrale gegevens
- Stadswerken eigendom
- UVO eigendom
- Zakelijk recht erfpacht
- Particulier eigendom





Afbeelding:
Bestemmingsplankaart

Hoofdstuk 3 Uitgangspunten

3.1 Ruimtelijk

Het kavel ligt in een groenzone en vormt een schakel tussen de twee woonbuurten met eengezinswoningen. Deze schakel vraagt om een verbijzonderde bouwmassa en architectuur, een (woon)gebouw dat zich als één geheel manifesteert, met een krachtige uitstraling, gelegen in het groen.

- De bouwmassa bestaat uit één, eenduidig volume.
- De maximale bouwhoogte aan de zuidzijde van het plangebied is zes bouwlagen, de maximale bouwhoogte aan de oost en westzijde is vijf bouwlagen en aan de noordzijde is de maximale bouwhoogte vier bouwlagen.
- De bouwmassa wordt architectonisch, als eenheid uitgewerkt met hoogwaardige materialen.
- Het bouwblok heeft voorkanten rondom en entrees aan de buitenzijde van het bouwblok.
- Het gebouw is alzijdig en heeft een levendige en aantrekkelijke plint met een open uitstraling naar buiten.
- Het vloerpeil van de plint is gelijk aan het maaiveld rondom.
- Eventuele installaties worden zoveel mogelijk opgenomen in het hoofdvolume en zijn niet in het zicht.
- Het parkeren wordt op eigen terrein, gebouwd opgelost.
- Als het parkeren niet ondergronds een plek krijgt, wordt de parkeerga-rage omzoomd door woningen.
- Een parkeerdek vormt een kwalitatief hoogwaardige verblijfsruimte voor de woningen.
- De auto-ontsluiting vindt plaats vanaf de Pagelaan.

3.2 Functioneel

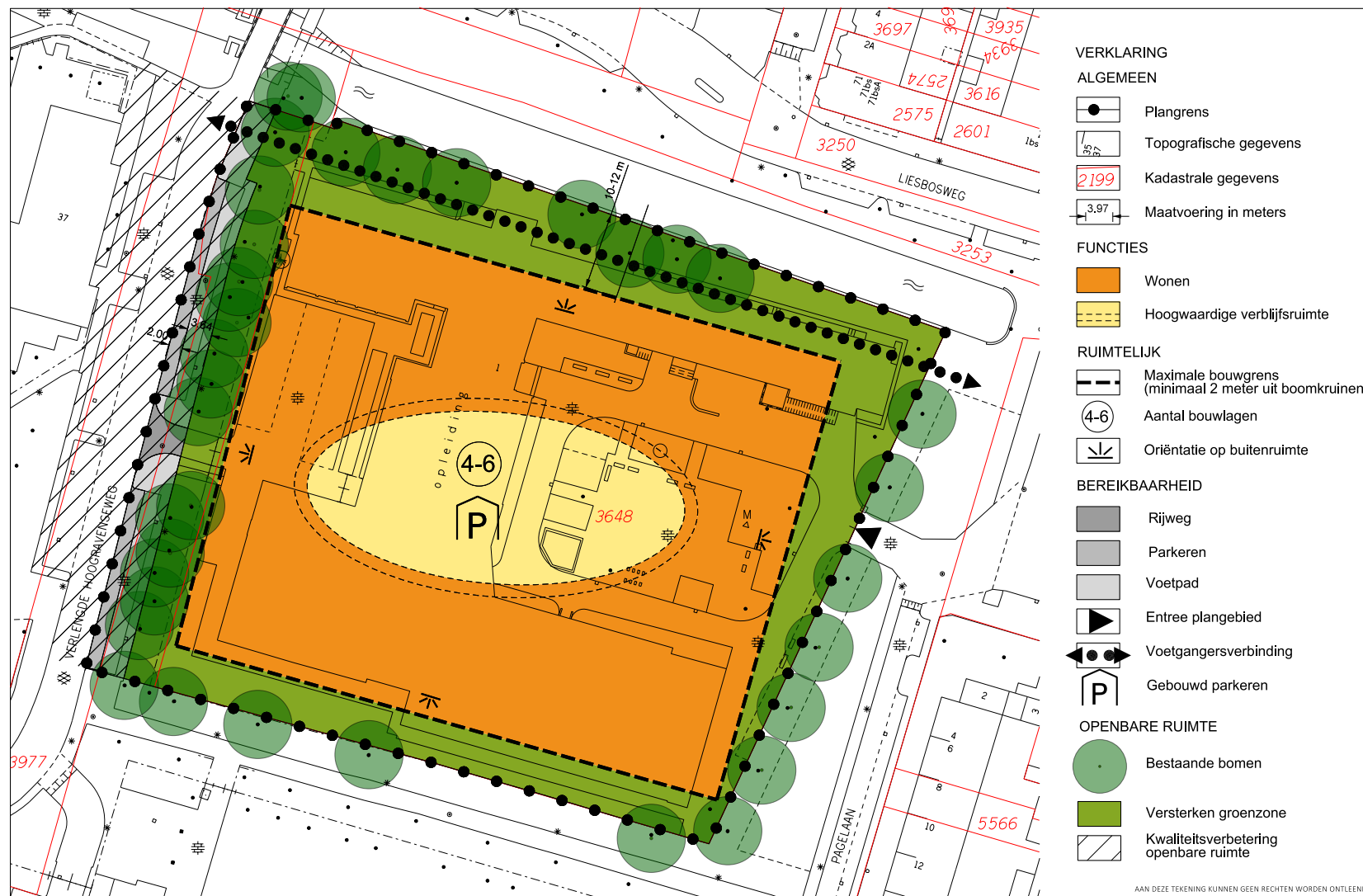
- Gezien de ligging van het plangebied dichtbij de snelweg zijn hier geen “gevoelige” bestemmingen –dwz scholen, kinderopvang, verpleeghuizen en bejaardenhuizen- mogelijk.
- De toekomstige functie voor het plangebied is wonen.
- De bandbreedte voor het aantal woningen ligt tussen minimaal 120 en maximaal 160 wooneenheden
- 25% sociale huurwoningen, waarbij de woningen minimaal voor 20 jaar binnen het sociale huursegment worden verhuurd.
- 25% midden huur woningen, waarbij de woningen minimaal 20 jaar binnen het midden huursegment worden verhuurd, waarbij de jaarlijkse indexering van de huur wordt bepaald door CPI +1%.
- 50% vrije sector woningen.
- De sociale huurwoningen zijn gedifferentieerd qua grootte waarbij de helft een minimum oppervlakte van 30 m2 GBO heeft en de rest minimaal 45 m2 GBO.
- De minimale grootte van middeldure huurwoningen ligt tussen de 50 m2 en de 80 m2 GBO en is afhankelijk van de hoogte van de huur (minimaal 50m2 voor 711 euro, oplopend tot minimaal 80m2 voor 950 euro).
- De voorkeur van de toewijzing van sociale huurwoningen gaat uit naar de corporaties. Toewijzing van sociale huurwoningen door de verhuurder is toegestaan. Het heeft dan wel de voorkeur dat sociale huurwoningen via woningnet verdeeld worden.
- De te realiseren midden huurwoningen worden met voorrang aangeboden aan huishoudens die een sociale huurwoning achterlaten.

Afbeelding:

Parkeernormen auto in zone B2

Bron:

Nota Stallen en Parkeren 2013



Afbeelding:
Uitgangspuntenkaart

3.3 Verkeer en parkeren

- Er moet worden voldaan aan de parkeernormen uit de Nota Stallen en Parkeren (maart 2013) en het onlangs op 28 maart 2019 vastgestelde addendum Nota parkeernormen fiets en auto. Het plangebied ligt in de parkeerzone B2. Zone B2 is stedelijk gebied, zonder betaald parkeren. Op basis van het addendum kan de parkeernorm bij sociale en mid-denhuurwoningen die groter zijn dan 55 m2 BVO met 25% worden verlaagd.

Grootte woningen	Minimum autoparkeer- plaatsen	Maximum autoparkeer- plaatsen	Aandeel parkeerplaatsen voor bezoekers
Boven 130 m2 bvo	1,3	1,5	0,3
80 m2 -130 m2 bvo	1,2	1,4	0,3
55 m2 tot 80 m2 bvo	1,1	1,2	0,25
Woningen tot 55 m2 bvo	0,5	0,8	0,2
Geormerkte ser- viceflat	0,2	0,6	0,2
Geormerkte studenten-huur- woningen tot 45 m2 bvo	0,1	0,3	0,2

- Het bewonersparkeren moet uit het zicht en gebouwd worden opge-lost. Voor het bezoekersparkeren moeten er voorzieningen worden getroffen op eigen terrein.

- Fietsparkeren wordt in pandig gerealiseerd en is vanaf de openbare weg rechtstreeks bereikbaar via het aansluitende terrein en is conform de Nota Stallen en parkeren en de normen uit de bouwverordening.
- De fietsenstalling moet voor alle woningen gemakkelijk bereikbaar en toegankelijk zijn, en wordt gerealiseerd op het maaiveld en zonder zware deuren.

3.4 Openbare ruimte

- De huidige groenzone rondom de kavel blijft behouden en wordt versterkt. Er is zo min mogelijk verharding.
- De bomen in de groenzone met een goede toekomstverwachting blij-ven behouden. Dat vraagt om voldoende afstand van de bebouwing tot de bomen.
- De bomen op de kavel worden ingepast dan wel verplaatst of 1-op-1 gecompenseerd.
- Aan de noordzijde, tussen gebouw en wetering, wordt een groenzone met een wandelpad. Het profiel is 10 -12 m vanaf de waterlijn (flauw singeltalud ca. 5.00 m, pad ca. 3.00 m, afstand tot woningen ca. 4.00 m). Langs het wandelpad worden zitplekken gerealiseerd.
- Het wandelpad sluit aan op bestaande routes naar groen en blauw zoals als het Liesboschpark, de Liesbosch Wetering aan de noordzijde en de sportvelden aan de zuidzijde.
- Het ontwerp voor de groenzone aan de noordzijde van het gebouw voldoet aan het Handboek Inrichting Openbare Ruimte (HIOR).
- De openbare ruimte rondom het bouwblok moet een kwaliteit krijgen die hoort bij een woonomgeving. Met name de zijde van de Verlengde Hooggravense weg heeft weinig verblijfskwaliteit en te weinig ruimte voor voetgangers. Als onderdeel van dit project moet onderzocht moet worden welke verbeteringen wenselijk en mogelijk zijn.
- De ondergrondse containers ten behoeve van de woningen worden zorgvuldig ruimtelijk ingepast en daarbij wordt het groen zoveel moge-lijk gespaard.
- De groene openbare ruimte rondom het bouwblok vormt één geheel met het omliggende openbaar gebied.
- Binnen het plangebied komt een speelplekje voor kleine kinderen (tot 3 jaar).



Afbeelding:
Luchtfoto Pagelaan en
omgeving

Semi openbare ruimte

- De collectieve buitenruimte is voor alle bewoners van de nieuwbouw. Dit wordt een aangename, geluidluwe groene plek zonder parkeerplaatsen waar voldoende bezonning is en die uitnodigt tot ontmoeten.
- De toegangen vanuit de woningen op de begane grond naar het binnenterrein toe zijn logisch.
- Zorg voor fijne zitplekken op het binnenterrein.
- Realiseer toegang vanuit de algemene ruimte voor alle bewoners naar het binnenterrein.
- Realiseer logische doorgangen voor bewoners door grote bouwblokken zodat lopen gestimuleerd wordt, omdat de route sneller is en waardoor er meer levendigheid is op het binnenterrein.

3.5 Energie en duurzaamheid

- De woningen worden aardgasvrij ontwikkeld.
- De duurzaamheidsprestatie van de het plan wordt uitgedrukt in een GPR (gemeentelijke Praktijk richtlijn) score. De gemiddelde GPR score is 8 of hoger.
- De ambitie is een EPC (EnergiePrestatieCoëfficiënt) van 0.
- De ambitie is bijna energie neutrale gebouwen (BENG). BENG 1 wonen en woongebouwen wordt gehanteerd (25 kWh/m² per jaar per jaar thermisch).
- De woningen worden circulair gebouwd.

3.6 Gezondheid

- De ventilatie van het gebouw krijgt zijn inlaat aan de schone zijde (dus niet de kant van de A12).
- De ventilatie wordt gefilterd met filters van filterklasse F9 en er is een meerjarig onderhoudsplan aangekoppeld. Wanneer er geen meerjarig onderhoudsplan gegarandeerd kan worden, pas dan geen filtersysteem toe.
- Alle woningen hebben een geluidsluwe gevel.
- De slaapkamers bevinden zich aan de stille en schone zijde (luwe gevel).
- De geluidbelasting binnen moet voldoen aan de wettelijke norm van 33dB, mèt gebruik van ventilatie.
- Zorg voor een veilige looproute voor kinderen naar Speeltuin de Kameleon.
- De geluidbelasting tgv de A12 mag ten hoogste 53 dB bedragen (op grond van de Wet geluidhinder) en voor de overige wegen maximaal 63 dB.
- Iedere woning dient, overeenkomstig de Geluidnota Utrecht 2014-2018 een geluidsluwe gevel te hebben (dwz de geluidbelasting maximaal de voorkeurswaarde van 48 dB op de gevel).
- De buitenruimte dient aan deze luwe gevel te zijn gesitueerd.
- Er dienen 30% van de verblijfsruimten aan deze luwe gevel te liggen.

Hoofdstuk 4 Onderbouwing

4.1 Ruimtelijk

Het plangebied Pagelaan ligt in het gebied Liesboschpark. Ten noorden van de locatie staan jaren '30 eengezinswoningen van Hoograven. Aan de zuid-oostzijde ligt de woonbuurt met eengezinswoningen van Nieuw Hoograven-zuid. Van geen van beide buurten maakt de locatie Pagelaan deel uit. Het kavel vormt wel een schakel tussen de twee woonbuurten met eengezinswoningen. De architectuurstijlen van deze woningen zijn verschillend dus er is architectonische ruimte in de wijze van aansluiting op de omgeving. Deze schakel vraagt om een verbijzonderde bouwmassa en architectuur, een (woon)gebouw dat zich als één geheel manifesteert, met een krachtige uitstraling, omzoomd door groen.

De ligging vereist tevens om kwalitatief hoogwaardige en natuurlijke materialen, duurzaam op termijn. Daarnaast dient het gebouw een duidelijk vriendelijke en open woonuitstraling te hebben. Het ligt dan voor de hand uit te gaan van meer transparant gevelvlak in verhouding tot de gesloten delen. Bij het ontwerpen van de plattegronden moet rekening gehouden worden met het gebruik van de ruimtes aan de meer publieke zijden; in ieder geval de buitengevels maar bijvoorbeeld ook gevels aan een parkeerdek. Gevels met alleen slaapkamers dragen niet bij aan een levendig binnenklimaat.

Op basis van de eerste geluidsonderzoeken is de gewenste bouwhoogte onderzocht. Daaruit is naar voren gekomen dat een bouwhoogte van 6 hoog aan de zuidzijde, 3 tot 4 lagen aan de noordzijde en 5 lagen aan de west- en oostkant een geluidstechnisch en financieel haalbaar model oplevert. Qua hoogte is dit model ook stedenbouwkundig denkbaar, mits er voldoende bezonning op het binnenterrein komt.

Daarnaast ligt het plangebied in een groenzone, waarvan de Liesbosch Wetering een belangrijke drager is in oostwestelijke richting. Aan de westkant komt deze wetering in de Vaartsche Rijn uit en aan de oostzijde komt de wetering uit bij een andere groene drager: het plantsoen met de singel. Vanwege deze ligging aan de groenstructuur van Hoograven, vraagt de locatie ook om bijzondere bebouwing met speciale aandacht voor het groen. Rondom de nieuwe bebouwing ontstaat meer ruimte waardoor het groene raamwerk wordt versterkt.

Afbeelding:
Gebiedsplan Liesboschpark



Tenslotte is het vanuit het gebiedsplan Hoograven Zuidwest gewenst om een langzaam-verkeersverbinding te realiseren. Deze verbinding dient in het noordelijke deel van de locatie langs de wetering te worden ingepast, zodat deze kan aansluiten op bestaande structuren.

4.2 Functioneel

Bij de bepaling van het woonprogramma op de locatie Pagelaan 1 is rekening gehouden met het Utrechtse woonbeleid en de huidige verdeling van de woningvoorraad in de wijk Zuid waar het plangebied onderdeel van uitmaakt.

In de Woonvisie 2015 is onder andere opgenomen dat er voldoende aanbod aan betaalbare huurwoningen voor lage inkomens moet zijn. Op dit moment is er een tekort aan sociale huurwoningen. Daarnaast is er in de Woonvisie 2015 bepaald dat er voldoende aanbod van huurwoningen in het middensegment in de stad aanwezig moet zijn. Momenteel is 8% van de Utrechtse woningvoorraad een particuliere huurwoning. Een relatief gering aanbod, terwijl de vraag naar woningen in dit segment groot is. In december 2017 is dan ook het Actieplan Middenhuur door de gemeenteraad geactualiseerd. Hierin staat onder andere de koppeling tussen de (aanvangs) huurhoogten en de vierkante meters. In het onlangs gesloten coalitieakkoord zijn ambities geformuleerd van 35% sociale huur en 25% midden huur stads breed in 2040.

Pagelaan 1 ligt in de Utrechtse wijk Zuid. Wijk Zuid heeft met 50,88% het op één na hoogste percentage sociale huur van de stad (Overvecht 71,3% en ZuidWest 48%), en het aandeel particuliere huur in Zuid is met 7,6% het laagst in Utrecht.

Tabel:
Verdeling aanbod woningen in wijk Zuid te Utrecht naar financieringscategorie

	% koop	% soc. huur	% part. huur
Wijk Zuid	41,3	50,8	7,6
Subwijk Hoograven Zuid (2469 woningen)	48,3	48,3	3,4
Buurt Nieuw Hoograven Zuid (1534 woningen of 62% van de woningen in Hoograven Zuid)	18,6	79,6	1,8
Buurt Oud Hoograven Zuid (935 woningen of 38% van de woningen in Hoograven Zuid)	78,1	17	4,9

Op de kavel Pagelaan 1 kunnen op basis van de volumestudie minimaal 120 tot maximaal 160 woningen worden gerealiseerd. Het voorgestelde woonprogramma voor de nieuwbouw aan de Pagelaan 1 bestaat uit 25% sociale huurwoningen, 25% midden huurwoningen en 50% vrije sectorwoningen. De redenen hiervoor zijn:

- Er is in de stad behoefte aan zowel sociale huur als midden huurwoningen. Met deze programmaverdeling wordt aan beide doelstellingen tegemoet gekomen.
- In de stad Utrecht is een grote behoefte aan middenhuur, het tekort is circa 250 woningen per jaar. Recent heeft de raad daarom het beleid voor middenhuur vastgesteld om meer midden huurwoningen met voldoende kwaliteit te realiseren. In de wijk Zuid is het aandeel middenhuurwoningen met 7,6 % het laagste van de stad.
- Vanuit de subwijk Hoograven Zuid is er vraag naar grotere (koop) woningen ten behoeve van de doorstroming.

- Om de doorstroming van de sociale huurwoningen naar de midden huurwoningen te bevorderen, worden te realiseren midden huurwoningen met voorrang aangeboden aan huishoudens die een sociale huurwoning achterlaten.

Om te zorgen voor een evenwichtige verdeling in de stad, ligt op basis van de huidige verdeling in woningcategorieën in de wijk Zuid de inzet op midden huur en vrije sector woningen voor de hand en moet het aanbod aan sociale huurwoningen in de stad op peil blijven.

4.3 Verkeer en parkeren

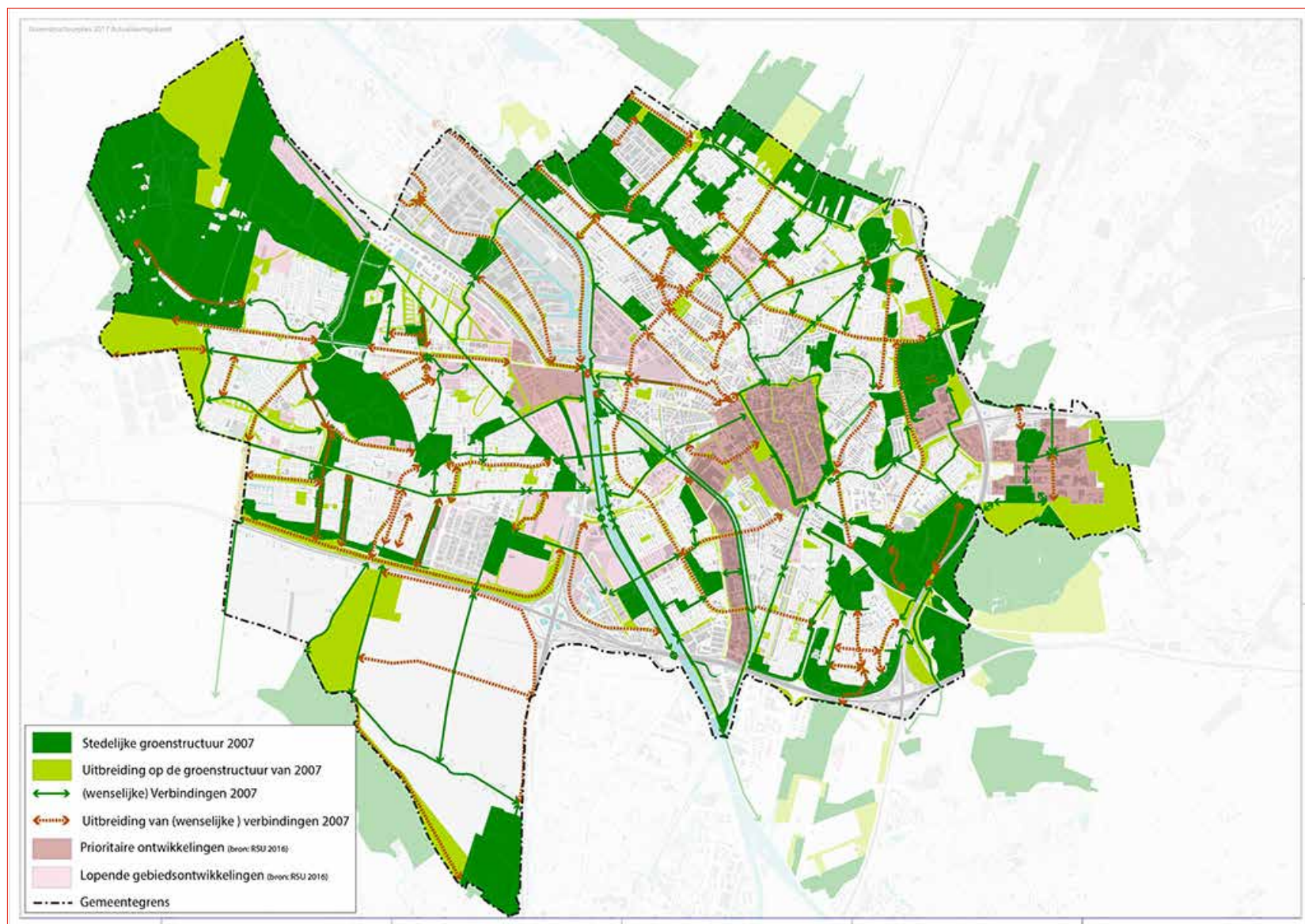
Door de herontwikkeling van de Pagelaan 1 zal het verkeer in de omgeving van de locatie toenemen.

In april 2018 is een verkeersonderzoek uitgevoerd waarbij is geteld hoeveel verkeer er op dit moment gebruik maakt van het wegennet in Hoograven Zuid. Op basis daarvan kan worden bepaald hoe groot de verwachte toename is bij de herontwikkeling van de 120 tot 160 woningen op de Pagelaan ten opzichte van het huidige verkeer. Het gemiddeld aantal verkeerbewegingen per dag is circa 2500 bewegingen. Wanneer uitgegaan wordt van het maximale woonprogramma van 160 woningen bij een verdeling van 50% vrije sector woningen, 25% midden huur en 25% sociale huur komt de toename van het aantal verkeersbewegingen uit tussen de 700 en 800 ritten per dag. Deze toename past binnen de maximale capaciteit van het wegennet van Hoograven Zuid.

4.5 Openbare ruimte

De randvoorwaarden voor groen komen voort uit het geactualiseerde Groenstructuurplan (Actualisatie groenstructuurplan 2017-2030). Een belangrijke opgave in het Groenstructuurplan is het aanleggen en verbeteren van de groen-blauwe verbindingen naar de groengebieden in en om de stad. Ook moet vergroenen prioriteit krijgen in groenarme wijken, en moet het leefgebied van planten en dieren in de stad verbeterd worden door een natuurlijke inrichting.





Afbeelding:
Groenstructuurkaart

De strook grond vanaf het talud van de A12 tot en met de Liesbosch Wetering hoort tot de stedelijke groenstructuur.

Hoofdstuk 5 Onderzoek en haalbaarheid

5.1 Geluid

Geluid is van grote invloed op gezondheid. Te hoge geluidbelasting veroorzaakt hinder, slaapverstoring en hart- en vaatziekten. De A12 zorgt voor een hoge geluidbelasting in het plangebied. Woningen zijn vanuit gezondheids-oogpunt niet wenselijk boven een geluidsniveau van 63 dB. De Wet geluid-hinder reguleert de maximale waarde die op een gevel van een woning met openingen tot 53 dB. Verder moet op grond van de geluidnota iedere woning beschikken over een geluidluwe zijde c.q. gevel, ter compensatie van de hoge geluidbelasting elders op de woning. Het fijnste is als dit ook een groene zijde is waar kinderen kunnen spelen en waar geen auto's parkeren. Het geluidniveau binnen en tussen de woningen moet altijd voldoen aan de wettelijke norm vanuit het Bouwbesluit.

De A12 wordt op voorhand gezien als de belangrijkste en meest bepalende verkeerslawaaigeluidsbron voor de planontwikkeling. Hierdoor waren de mogelijkheden voor woningbouw tot voor kort beperkt. Voor de A12 is begin 2017 het Tracébesluit (TB) ring Utrecht, waarin geluidsschermen met een hoogte van 7 meter zijn voorzien, hetgeen een positief effect heeft op de geluidssituatie ter plaatse, vastgesteld. Dit TB is nog niet onherroepelijk, omdat er nog een beroepsprocedure loopt bij de Raad van State. Bij de ontwikkeling van de Pagelaan mag, conform de wet, zolang het beroep inzake het TB niet is uitgesproken, geanticipeerd worden op deze geluidsschermen bij de vaststelling van het bestemmingsplan.

Op basis van een door de ontwikkelaar uitgevoerd verkennend geluidsonderzoek blijkt dat - anticiperend op de TB geluidsschermen - woningen op deze locatie binnen wettelijke geluidsnormen gerealiseerd kunnen worden. Bij de verdere uitwerking dient geborgd te worden dat iedere woning de beschikking heeft over een luwe gevel.

Daarnaast is onderzoek verricht naar de geluidseffecten van het nieuwbouwplan Pagelaan1 op de omgeving. Het gaat dan met name om de extra verkeersbewegingen in de wijkontsluitingsweg Hooft Graaflandstraat. In dit onderzoek is ook rekening gehouden met de toekomstige ontwikkeling op het BEFuterrein.

De toename van de geluidsbelasting door de verkeersgeneratie van de twee ontwikkelingen is minder dan 1.5 dB. De geluidstoename op het zuidelijk deel van de Hooft Graaflandstraat bedraagt net geen 1.5 dB en op het noordelijke deel circa 0.7 dB. De plannen vallen hiermee binnen de norm zoals gehanteerd in de Geluidsnota 2014-2018.

Om uiteindelijk te beoordelen of de toename van het geluid aanvaardbaar is, is in dit geval echter ook gekeken naar de huidige geluidssituatie in de Hooft Graaflandstraat. Het noordelijk deel van de Hooft Graaflandstraat kent nu al een hoge geluidsbelasting. Iedere toename in geluid is dan ook niet gewenst.

Om deze reden is daarom gekozen om mitigerende maatregelen te treffen. Na de ontwikkeling van Pagelaan 1 en BEFuterrein wordt de Hooft Graaflandstraat van geluidsreducerend asfalt MODUS voorzien. Dit betekent een verbetering van minimaal 1.5 dB. De twee projecten leveren op deze manier een bijdrage aan de uitvoering van het gemeentelijke Actieplan geluid. De kosten voor de mitigerende maatregelen worden verdeeld over beide ontwikkelingen.

5.2 Luchtkwaliteit

De GGD adviseert om voor gevoelige groepen (kinderen, zieken en ouderen) 300 meter afstand tot de snelweg te houden en bouwen binnen 100 meter wordt sterk afgeraden. Een snelweg heeft een nadelige invloed op mensen die daar langdurig verblijven: vermindering van de longfunctie, toename van luchtwegklachten, verergering van astma (vooral bij kinderen), verergering van hart- en vaatziekten. Het plangebied ligt tussen de 150 en 240 meter van de snelweg A12. Het advies is daarom om geen gevoelige bestemmingen -dwz scholen, kinderopvang, verpleeghuizen en bejaardenhuizen- te realiseren.

Woningbouw is mogelijk. Wel wordt geadviseerd om maatregelen te treffen om een zo gezond en prettig mogelijk woonklimaat te realiseren. Denk bijvoorbeeld aan de situering en oriëntatie van de bebouwing, indeling woningen, ventilatie etc.

Er zijn in 2016 berekeningen uitgevoerd van de luchtkwaliteit ter hoogte van Pagelaan 1 te Utrecht, waarin de invloed van de rijksweg A12 is meegenomen.

men. De voor het jaar 2015 berekend jaargemiddelde concentraties liggen ruimschoots lager dan de grenswaarde voor stikstofdioxide. Ook voor fijn stof zijn de berekende jaargemiddelde concentraties zijn ruimschoots beneden de grenswaarde voor fijn stof, maar zijn hoger dan de advieswaarde voor fijn stof van de WHO.

Plaatsing van hogere geluidsschermen langs de verbrede A12 (7 m hoog) zal naar verwachting een gering, positief effect hebben op de berekende concentraties ter plaatse van de Pagelaan. Er worden maximaal 160 woningen gebouwd op het terrein Pagelaan 1, hetgeen inhoudt dat de ontwikkeling een Niet In Betekende Mate ontwikkeling is.

Vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening is het van belang om vast te stellen dat er geen grenswaarde-overschrijdingen plaats vinden. Dat dient middels een luchtkwaliteitsonderzoek, op basis van actuele inzichten (actuele achtergrondconcentraties en actuele emissiefactoren) te worden onderbouwd. Ten behoeve van het bestemmingsplan zal de berekening opnieuw moeten worden uitgevoerd met de dan meest actuele gegevens en gebruik van het meest actuele verkeersmodel. De hiervoor benodigde verkeerscijfers kunnen bij de gemeente Utrecht worden opgevraagd.

5.3 Bodem

Voor de vaststelling van het bestemmingsplan is het noodzakelijk inzicht te hebben in de bodemverontreinigingssituatie van de locatie. Bij de gemeente Utrecht zijn geen actuele gegevens bekend. Het is dus noodzakelijk een verkennend bodemonderzoek uit te voeren conform de NEN5740 en, indien de locatie asbestverdacht blijkt, conform de NEN5707. Na sloop van de opstallen moet een actualiserend onderzoek worden uitgevoerd ter plaatse van de gesloopte opstallen. Op basis van de onderzoeksresultaten kan worden beoordeeld of de locatie geschikt is voor het beoogde gebruik of dat saneringsmaatregelen moeten worden getroffen teneinde de locatie geschikt te maken voor het beoogde gebruik.

Indien, ten behoeve van de bouw, grondwater moet worden onttrokken, kan het noodzakelijk zijn een melding te verrichten in het kader van het "Gebiedsplan gebiedsgericht grondwaterbeheer en visie op duurzaam gebruik

van de ondergrond" van de gemeente Utrecht of een saneringsplan in te dienen ter voorkoming van verplaatsing van grondwaterverontreinigingen.

5.4 Externe veiligheid

De locatie ligt op 150 tot 240 meter van de A12. Over de A12 vindt transport plaats met gevaarlijke stoffen en vormt daarmee een extern veiligheidsrisico voor het plangebied. Voor de A12 bestaat er zowel een plaatsgebonden risicocontour als een plasbrandaandachtsgebied. Deze reiken niet verder dan 30 meter vanaf de rand van de snelweg en leggen geen beperkingen op voor het plangebied. Wel ligt de planlocatie binnen het invloedsgebied van de A12. Dit betekent dat een verantwoording van het groepsrisico moet worden uitgevoerd. Vanwege de relatief grote afstand van 150 meter tot aan de A12 is de verwachting dat het groepsrisico slechts in geringe mate zal toenemen en onder de oriëntatiewaarde blijft.

Aan de zuidzijde van de A12 loopt een transportleiding voor brandbare vloeistof, op een afstand van ca. 250 meter van het plangebied. Deze afstand is te groot om van invloed te zijn op het plangebied. Ook overige risicobronnen (b.v. Amsterdam Rijnkanaal, spoor Utrecht – Den Bosch, risicobedrijven) liggen alle op te grote afstand om van invloed te zijn op het plangebied.

Bij het bestemmingsplan zal een onderzoek gedaan moeten worden naar het groepsrisico.

Hierbij moet ook worden ingegaan op de mogelijkheden voor personen om zich in veiligheid te brengen indien zich op de A12 een ramp voordoet. In dit kader zal de Veiligheidsregio Utrecht adviseren over bijvoorbeeld vluchtwegen (afgekeerd van de A12) en centraal afsluitbare ventilatiesystemen voor het geval zich een incident voordoet met giftige stoffen. De initiatiefnemer dient een en ander af te stemmen met de Veiligheidsregio Utrecht.

5.5 Archeologie

Uit de Archeologische Waardenkaart van de gemeente Utrecht blijkt dat er geen verwachting bestaat op archeologische resten in dit plangebied.

5.6 Flora en fauna

De stedelijke agenda 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 verwachten we een bijdrage te leveren aan het tegengaan van het verdwijnen van beschermde flora en fauna uit de stad en een verhoging van de biodiversiteit voor gebouw-bewonende soorten. Wij vragen bouwers mitigerende maatregelen te nemen 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.

In de aanwezige bebouwing aan de Pagelaan zijn wellicht beschermde soorten aanwezig (vleermuizen), en ook in het groen kunnen beschermde soorten zitten. Hiervoor is onderzoek nodig op basis van de recent vastgestelde Utrechtse Soortenlijst; een quickscan flora en fauna en mogelijk aanvullend onderzoek. Afhankelijk van de uitkomst hiervan moet er wellicht bestaand leefgebied worden gecompenseerd en een ontheffing worden aangevraagd bij de provincie Utrecht.

De locatie en het type gebouw (een relatief hoog bouwblok is met een groot volume) lenen zich goed voor soorten als gierzwaluwen en gewone dwergvleermuis. Voor deze soorten moeten verblijfsplaatsen gerealiseerd worden.

Daarnaast zijn intensieve groene daken met inheemse soorten (bijv. bloemrijk grasland / kruiden) op deze locatie erg geschikt. Ze helpen om het gebouw te integreren in het omliggende groen. In de omgeving van het plangebied liggen een aantal natuurrijke hooilanden, een groen dak met inheemse kruiden/grassen/bloemrijke planten sluit daar mooi op aan. Daarnaast zorgen groene daken met inheemse (bloemrijke) beplanting voor een aantrekkelijke omgeving voor insecten (o.a. voedsel). Dit heeft weer positieve effecten op andere soorten die insecten eten, zoals bijv. gierzwaluw en gewone dwergvleermuis – het kruidendak gaat dus mooi samen met de verblijfplaatsen.

Groene daken dragen ook bij aan waterberging en tegengaan van hittestress (klimaatadaptatie), en kunnen mogelijk ook toegankelijk gemaakt worden voor bewoners, wat weer mogelijkheden biedt voor recreatie.

Bij nieuwe aanleg van het groen is het advies om zoveel mogelijk inheemse soorten gebruiken, zodat het groen voedsel levert voor o.a. bijen, vlinders en vogels.

5.7 Bomen

Op de projectlocatie zelf staan slechts enkele bomen van meestal beperkte omvang. Belangrijker zijn de bomen in het openbaar gebied rondom de projectlocatie. Deze bomen hebben kronen die enkele meters over de kavelgrens reiken.

Op 12 juni jl. is er een boomtechnische beoordeling van de bestaande bomen rond de projectlocatie uitgevoerd (Bomen Effect Analyse; Dendrologic). Hierbij is gekeken naar soort, afmetingen, conditie, kwaliteit en toekomstverwachting. Op en rond het plangebied staan circa 30, merendeels grote bomen. Dit zijn voornamelijk Essen en Veldesdoorns. De meeste bomen hebben een redelijk tot goede conditie en een middelhoge tot hoge toekomstverwachting. In het bouwplan wordt zoveel mogelijk rekening gehouden met de bomen en is het streven om zoveel mogelijk van de bomen te behouden.

5.8 Kabels en leidingen

Voor de vaststelling van het bouwplan en het bestemmingsplan is het noodzakelijk inzicht te hebben in de kabels en leidingen in het gebied. De initiatiefnemer heeft hierbij een eigen verantwoordelijkheid.

5.9 Afvalinzameling

Voor ontwikkelingen met hoogbouw c.q. appartementen en/of grondgebonden woningen zonder achtertuin is "Het Nieuwe Inzamelen" niet van toepassing. In de plaats van klike's worden, in de openbare ruimte kringlooppunten geplaatst die bestaan uit ondergrondse containers voor papier en karton, en plastic, blik en pak. In verband met mogelijk geluidsoverlast komen er geen containers voor glas in de directe woonomgeving. Bewoners van de eerst 4 verdiepingen kunnen hun groente-, fruit- en tuinafval verzamelen met een "city bin" (40 liter emmer). Voor het restafval komen ondergrondse containers op maximum 125 meter van alle woningen. Per ondergrondse restafvalcontainer kunnen ongeveer 40 huishoudens worden aangesloten.



Afbeelding:
 Huidige bomenkaart
 groen=hoge/normale
 toekomstverwachting,
 blauw=matig,
 rood= laag

5.10 Gezonde verstedelijking

Gezonde verstedelijking is één van de speerpunten van de gemeente Utrecht. In een gezonde leefomgeving is druk op de gezondheid zo laag mogelijk (goede milieukwaliteit), voelen mensen zich prettig en is het gemakkelijk om te kiezen voor gezond gedrag. Het plangebied ligt tussen de 100 en 300 meter van de snelweg A12. Dit stuk A12 wordt vanaf 2020 nog verder verbreedt (zie Tracébesluit A27/A12 ring Utrecht). Deze snelweg heeft invloed op de lucht- en geluidskwaliteit op deze plek. Daarom wordt geadviseerd om maatregelen te treffen om een zo gezond en prettig mogelijk woonklimaat te realiseren. Er zal extra aandacht moeten gaan naar een gezond binnenklimaat en naar de overige speerpunten van een gezonde leefomgeving (Prettig voelen en Gemakkelijk kiezen voor gezond gedrag).

Er dient extra aandacht te gaan naar het realiseren van een gezond binnenklimaat. De ventilatie van het gebouw krijgt zijn inlaat aan de 'schone zijde' zodat vieze lucht niet het gebouw ingeblazen wordt.

Geluidshinder heeft een grote invloed op de gezondheid en kan o.a. leiden tot slaapverstoring, en via aanhoudende stress leiden tot lichamelijke klachten. Iedere woning dient te beschikken over een geluidsluwe gevel en de slaapkamers dienen gerealiseerd te worden aan deze luwe zijde. De geluidbelasting binnen moet zal voldoen aan de wettelijke norm van 33dB, mèt gebruik van ventilatie

Een binnenterrein moet een aangename, geluidluwe plek zijn zonder parkeerplaatsen. Het binnenterrein kan een plek zijn waar burens elkaar ontmoeten. Pleintjes zijn plekken waar gesprekken beginnen en waar de kans groter is iemand tegen te komen. Om het binnenterrein een aangename plek te maken moet het een groene uitstraling krijgen en er moet voldoende bezonning zijn. Ook kunnen zitplekken langs looproutes of op een binnenterrein zorgen voor ontmoeting.

Lopen, fietsen en spelen zijn belangrijke vormen van gezond gedrag voor dit plan. Doorgangen door grote bouwblokken zorgen ervoor dat lopen gestimuleerd wordt, omdat de route sneller is. De dagelijkse voorzienin-

gen bevinden zich in de buurt. Mooie looproutes maken het aantrekkelijk om langs het water een ommetje te maken of om naar het zuiden toe een hardloopondje te doen. Door de fietsen dichtbij de woning te parkeren en de auto verder weg, worden mensen gestimuleerd om de fiets te pakken in plaats van de auto. Volgens het bouwbesluit moet bij nieuwbouw fietsparkeren inpandig worden opgelost. De bushalte is op loopafstand. Speeltuin De Kameleon is dichtbij en zeer geschikt voor jonge kinderen. Voor kleine kinderen (tot 3 jaar) zou een speelplekje binnen het plangebied gewenst zijn. Dit plangebied grenst aan de sportvelden aan het Liesboschpark en heeft daarmee water en groen vlakbij.

5.11 Energie en duurzaam bouwen

De gemeente Utrecht heeft in haar energieplan (2016) op energiegebied een duidelijke ambitie vastgelegd. In het Energieplan is opgenomen dat Utrecht in 2030 CO₂-neutraal is. Ontwikkel- en herstructureringslocaties bieden kansen om een bijdrage te leveren aan de realisatie van deze ambitie. De inzet van maatregelen om de CO₂-uitstoot vergaand te verminderen gaat in de volgorde: energiebehoefte verminderen, inzet van duurzame bronnen en, tenslotte, een zo efficiënt mogelijke omzetting van primaire energie in warmte en kracht. Die klimaatambities betekenen een fors lagere energieprestatie.

Onder duurzame ontwikkeling wordt een ontwikkeling verstaan die voorziet in de behoefte van de huidige generatie zonder daarmee voor de toekomstige generaties de mogelijkheid in gevaar te brengen om ook in hun behoeften te voorzien. Dit houdt in dat het streven is naar een evenwicht tussen de 3 P's: People (sociale component), Planet (ecologie en milieu) en Profit (economie). Voor gebruikers levert duurzaamheid een hoog kwalitatieve leefomgeving door verhoging comfort, veiligheid en gezondheid. Het levert tevens kostenbesparing op én het is goed voor het milieu.

Energie

Utrecht wil een duurzame stad zijn. Duurzame ontwikkeling betekent dat de keuzes die nu gemaakt worden, ervoor zorgen dat Utrecht ook in de toekomst aantrekkelijk is voor haar bewoners en bedrijven. Utrecht wil in 2030 klimaatneutraal zijn. Nieuwe locaties worden aardgasvrij ontwikkeld met ruimte voor innovatie en keuzevrijheid. De Utrechtse ambitie is dan ook dat

nieuwe woningen met een EPC 0 gerealiseerd worden. Vanaf 2021 moeten alle nieuwe gebouwen voldoen aan de BENG-eisen. Dit is rijksbeleid. BENG staat voor Bijna Energie Neutrale Gebouwen. De vertaling van deze verplichting naar de Utrechtse duurzaamheidsambities betekent:

Tabel:
BENG normering

Utrecht	BENGI
richtlijnen	energiebehoefte (energie behoefte)
Woonfunctie en woongebouwen	25 kWh/m2 per jaar per jaar thermisch

Duurzaamheid

Ook ontwikkelaars van particuliere woningen dienen een bijdrage te leveren aan de duurzaamheidsdoelstellingen. De overall duurzaamheidsprestatie zal worden uitgedrukt in een GPR-score waarvan de ambitie voor de ontwikkeling Pagelaan 1 op gemiddeld 8 wordt gesteld.

De afspraken met de initiatiefnemer moeten in ieder geval leiden tot energiezuinige, kwalitatief goede woningen met lage woonlasten.

Duurzaamheid in de bouw betekent producten, diensten en werkwijzen bedenken en introduceren die niet, of in elk geval minder, belastend zijn voor mens en milieu. Kortom toekomstgericht denken. Denk daarbij bijvoorbeeld aan zeer goed geïsoleerde woningen met dubbel (extra isolerend) glas, daarnaast wordt gewerkt met FSC gekeurd hout. De toiletten kunnen worden gespoeld met regenwater zodat er geen “goed” drinkwater wordt verspild.

De gemeente biedt financieringsmogelijkheden vanuit het energiefonds Utrecht: <http://www.energiefondsutrecht.nl/>, en biedt korting op de leges voor de omgevingsvergunning bij woningen met EPC 0,0 (50% korting) en -/0,2 (100% korting)

Bij het indienen van het plan vraagt de gemeente om een visie op duurzaamheid en circulair bouwen. De circulaire economie draait om het slim gebruiken van grondstoffen, producten en goederen, zodat deze oneindig hergebruikt kunnen worden: een gesloten kringloop. Voor gebouwen betekent ‘circulair’ bijvoorbeeld dat materialen hergebruikt worden, maar ook dat het gebouw flexibel ingezet kan worden.

Het belangrijkste resultaat van circulair bouwen is het efficiënter gebruik maken van de beschikbare grondstoffen en materialen. Dat levert niet alleen een milieubesparing, maar ook een kostenbesparing op. Daarbij zorgt het terugnemen van materialen en grondstoffen aan het einde van de levensduur dat de verantwoordelijkheid bij de leverancier ligt. Voor hem is dan veel interessanter om materialen toe te passen die weer te recyclen zijn. Dit komt ook de eindgebruiker ten goede, omdat hij de prestatie van de dienst afneemt (warmte, energie of kantoormeubilair) zonder eigenaar te hoeven zijn van het product (boiler, TL-systeem of inboedel).

De gemeente Utrecht heeft de city deal circulaire stad gesloten. De ambitie van deze city deal is om in 2050 volledig circulair te zijn. Utrecht wil als slimme, gezonde en groene stad graag al veel eerder dan 2050 100% circulair zijn. De motie “circulair bouwen in Utrecht moet de norm zijn” onderschrijft en ondersteunt deze ambitie. Deze nieuwe manier van bouwen betekent dat vanaf het begin wordt nagedacht hoe je onderdelen van een gebouw in elkaar zet en aan het einde van de technische of economische levensduur weer uit elkaar kunt halen om ze te hergebruiken of terug te geven aan de natuur. Dat betekent nadenken over de optimalisatie van het ontwerp en het bouwproces en de financieringsvorm (ofwel re-think; re-design; re-engineer en re-fund). De informatievoorziening over materialen en hun eigenschappen is hierbij cruciaal. Door details vast te leggen in een materialenpaspoort kunnen op verantwoorde wijze beslissingen worden genomen over hergebruik van materialen en componenten. Zie ook www.cirkelregio-utrecht.nl.

Hierbij kan als hulpmiddel gebruik worden gemaakt naast een materialenpaspoort, een circulariteitsprestatieberekening via de tool CPG waarbij een rapportcijfer wordt gegeven van de mate van circulair bouwen

5.12 Klimaatadaptatie en water

Het klimaat verandert, we krijgen vaker te maken met extreme droogte, hitte en heftige regenbuien. Samen met partners en inwoners werkt de gemeente aan een stad die bestand is tegen al deze veranderingen. Het is belangrijk om de ruimte om ons heen de komende decennia zo aan te passen, dat de huizen, straten, planten en dieren deze veranderingen aan kunnen. Een herontwikkelingslocatie leent zich bij uitstek om aan dit uitgangspunt invulling te geven. Bijvoorbeeld door meer groen en minder stenen op straat, in tuinen en zelfs op daken toepassen zodat regenwater beter wordt vastgehouden. De ontwikkelaar wordt gevraagd een bijdrage te leveren/ tot oplossingen te komen voor deze opgaven.

Als doel is gesteld om het terrein Pagelaan 1 zo klimaatrobust en duurzaam mogelijk in te richten. Dit betekent dat het hemelwater maximaal op het te ontwikkelen terrein wordt verwerkt (geïnfiltreerd) en niet wordt afgevoerd. Het doel is om 45 mm gerekend over het verharde oppervlak zoals daken en bestrating te kunnen bergen en ter plaatse te laten infiltreren. Met deze eis kan de bouwvlek als waterneutraal worden beschouwd.

De vloerpeilen van nieuwe bebouwing dienen aanzienlijk hoger liggen dan het straatniveau, zodat er bij extreme neerslag geen schade optreedt door binnenstromende neerslag. Het advies is uit te gaan van een minimale extreme bui van 80 mm in uur, de zwaarste geregistreerde extreme bui die tot op heden in Nederland gevallen is.

De woningen moeten het hemelwater en afvalwater gescheiden aanbieden aan de straatzijde. Het hemelwater wordt bij voorkeur bovengronds afgevoerd en vanaf maaiveld geïnfiltreerd. Middelen om vanaf maaiveld te infiltreren zijn waterpasserende verharding en wadi's. Om bij extreme neerslag wateroverlast te voorkomen kan een overloop naar het oppervlaktewater aangelegd worden.

Vegetatiedaken is een van de mogelijkheden om hemelwater vast te houden binnen het gebied. Ondergrondse berging en infiltratie van IT-riolen of ander systemen heeft niet direct de voorkeur.

Er zal alleen een riool voor het huishoudelijke afvalwater worden gelegd, een dwa-riool en geen hemelwaterriool. Bij een toename van meer dan 500 m² verhard oppervlak, moet 45 liter waterberging worden gerealiseerd per m² extra verhard oppervlak.

Voor de specifieke eisen aan de huisaansluitingen (kleur, materiaal, diepte, diameter, ontstoppingstuk etc.) wordt verwezen naar het HIOR (Handboek Inrichting Openbare Ruimte; zie <http://www.utrecht.nl/handboek-openbare-ruimte/>) en de bepalingen van de aansluitvergunning. De sleuven van de huisaansluitingen dienen met goed doorlaatbaar zand te worden opgevuld om de ontwatering van de kruipruimten te verbeteren; Voor alle aansluitingen op het gemeentelijk riool dient een aansluitvergunning bij de gemeente te worden aangevraagd.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

De ontwikkeling wordt gerealiseerd op eigen grond van de ontwikkelaar. Er is geen gronduitgifte en of grondexploitatie aan de orde. De gemeente is faciliterend. Er is een intentieovereenkomst gesloten met de initiatiefnemer ter dekking van de ambtelijke plankosten voor de Bouwenvelop. Nadat de Bouwenvelop Pagelaan 1 vastgesteld is door het college van B&W wordt een anterieure overeenkomst gesloten waarin afspraken over de (definitieve) plankosten worden vastgelegd maar ook zaken met betrekking tot (inrichting van en aansluiting op) de openbare ruimte en planschade. Dit gebeurt voordat het ontwerp bestemmingsplan voor de ontwikkeling aan de Pagelaan 1 ter inzage wordt gelegd.

De ambtelijke kosten voor de begeleiding en toetsing van het te wijzigen bestemmingsplan worden door middel van leges gedekt. De werkzaamheden in de aanliggende straten zullen ten laste komen van de initiatiefnemer. 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 planschade-risicoinventarisatie moeten uitvoeren. Met de ontwikkelende partij zal een overeenkomst worden gesloten, zoals bedoeld in artikel 6.4a van de Wro. Hierin zal worden opgenomen dat eventuele planschadekosten voor rekening komen van de ontwikkelende partij.

6.2 Participatie

De stakeholders zijn omwonenden van deze locatie, de eigenaar van het pand en de initiatiefnemer Janssen De Jong Projectontwikkeling, de toekomstige bewoners en wijkraad Zuid.

Het niveau van participatie is raadplegen. De gemeente en de initiatiefnemer consulteren samen de belanghebbenden en betrokkenen. In september 2018 heeft de buurtconsultatie plaatsgevonden. Tijdens een inloopbijeenkomst zijn de plannen voor Pagelaan 1 gepresenteerd aan de buurt. Omwonenden hebben drie weken de tijd gehad om te reageren op de bouwenvelop. Alle reacties zijn voorzien van een antwoord en zijn vervolgens opgenomen in de nota van beantwoording Pagelaan 1. Er zijn zeven schriftelijke reacties ingediend. Deze reacties hebben ertoe geleid dat er nader onderzoek is gedaan naar de gevolgen van de verkeerstoename door de twee nieuwe

gebiedsontwikkelingen Pagelaan 1 en BEFterrein voor de geluidsbelasting in de Hooft Graaflandstraat. Dit onderzoek heeft geleid tot aanpassingen in de bouwenvelop

De reacties worden samen met de (aangepaste) Bouwenvelop vervolgens ter besluitvorming aangeboden aan het college van B&W. Het kan zijn dat de Bouwenvelop op basis van reacties wordt aangepast.

Na de Bouwenvelop wordt het bestemmingsplan opgesteld. Op het bestemmingsplan is een formele inspraakprocedure van toepassing.

6.3 Planning

Eind vorig jaar is een start gemaakt met het opstellen van het nieuwe bestemmingsplan om de nieuwbouw op de Pagelaan 1 mogelijk te maken. Medio 2019 wordt het ontwerp bestemmingsplan naar verwachting ter visie gelegd. In het vierde kwartaal van 2019 vindt vervolgens de besluitvorming van het bestemmingsplan plaats. Vervolgens wordt het oude schoolgebouw gesloopt en start de bouw naar verwachting in het tweede kwartaal van 2020.

Planning	Gereed
Vaststelling Bouwenvelop door het college van B&W	Mei 2019
Opstelling bestemmingsplan	4e kwartaal 2018- 2e kwartaal 2019
Bestemmingsplan ter visie	medio 2019
Vaststelling bestemmingsplan	4e kwartaal 2019
Omgevingsvergunning	1e kwartaal 2020
Sloop	1e kwartaal 2020
Uitvoering	2e kwartaal 2020



Gemeente Utrecht

Bezoekadres Stadsplateau 1, 3533 JE Utrecht

Postadres Postbus 8406, 3503 RK Utrecht

Telefoon 030 - 286 00 00

Fax 030 286 0235

Mail stedenbouw@utrecht.nl