

Stedenbouwkundig Programma van Eisen

Fase 1 Masterplan Talmalaan

November 2011

Stedenbouwkundig Programma van Eisen

Fase 1 Masterplan Talmalaan

November 2011



Gemeente Utrecht

Colofon

Projectgroep

Lars Kleiverda, SO/S&M
Dirk Jan Hoekstra, SO/V&V
Joost Rosdorff, SW/OSO
Sietse Sonsma, SO/GZ
Freek Deuss, SO/Milieu
Kjeld Vosjan, SO/EZ

Projectleiding

Frits Dinkla, Akro Consult
Johan Klein, SO/PMB

Opdrachtgever

Karin Sam-Sin – Vos, SO/Programma's

Grafische realisatie

SO/ S&M/CAD-unit

Versiedatum

14 november 2011

Reproductiedatum

14 november 2011

Inhoudsopgave

1. Inleiding	6	6. Uitvoeringsaspecten	22
1.1 Aanleiding	6	6.1 Bodem	22
1.2 De locatie	6	6.2 Water	22
2. Bestemmingsplan	8	6.3 Flora, fauna en ecologie	22
2.1 Bestemmingsplan Lauwerecht Noord	8	6.4 Duurzaam bouwen	22
2.2 Bestemmingsplan Lauwerecht Noord 1983	8	6.5 Luchtkwaliteit	23
2.3 Bestemmingsplan Tuindorp	8	6.6 Geluid	23
2.4 Nieuwe ontwikkeling	8	6.7 Externe veiligheid	24
3. Situatie	10	6.8 Hinder van bedrijven	24
3.1 Begrenzing en eigendom	10	6.9 Cultuurhistorie en archeologie	24
3.2 Huidige situatie	10	6.10 Afvalinzameling	25
4. Uitgangspunten	13	6.11 Bomenparagraaf	25
4.1 Openbare ruimte	13	6.12 Woningkwaliteit	25
4.2 Bebouwing	13	6.13 Beheer openbaar gebied	25
4.3 Functies / Programma	13	7. Vervolgtraject	27
4.4 Bereikbaarheid en parkeren	14	7.1 Planning	27
5. Onderbouwing	18	7.2 Proces	27
5.1 Masterplan Talmalaan en Omgeving	18	7.3 Participatie	27
5.2 Ruimtelijke structuur	18	8. Financiële aspecten	28
5.3 Bereikbaarheid en parkeren	20		
5.4 Programma / Wonen	20	Bijlagen	29
5.5 Overige functies	21	Bijlage 1 Bomeninventarisatie	
		Bijlage 2 Voorbeelduitwerking	
		Bijlage 3 Cultuurhistorie en archeologie	

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

De herstructureringopgave in de Staatsliedenbuurt en de Lauwerecht heeft tot doel om in dit gebied een kwaliteitsverbetering te realiseren van zowel de woningen als ook de openbare ruimte. Dit gebeurt onder andere door de differentiatie van het woningaanbod te vergroten. De wijk wordt daardoor aantrekkelijker gemaakt voor meerdere doelgroepen. Daarnaast is er de wens om de ruimtelijke structuur te verbeteren door het groen meer functioneel te kunnen gebruiken en de ruimtelijke samenhang tussen de buurten Lauwerecht en Staatsliedenbuurt te vergroten.

Deze herstructurering kent een lange historie, waarbij al sinds 2003 gewerkt wordt aan een masterplan. Als onderdeel van het toen voorliggende masterplan is in 2005 het stedenbouwkundig plan Talmalaan vastgesteld als onderlegger voor de aanpassing van het bestemmingsplan, die in 2007 definitief is geworden. Op basis van dat bestemmingsplan is inmiddels het stedenbouwkundig plan Talmalaan in uitvoering en deels gereed. Vervolgens zijn de werkzaamheden voor het masterplan in 2008 weer 'opgepakt'. Het masterplan Talmalaan en omgeving bestaat uit de sloop en nieuwbouw van diverse 'Lauwerecht-complexen' van Mitros die rond de Talmalaan zijn gelegen. Het masterplan biedt voor de komende jaren het kader voor de verdere herontwikkeling van het gebied. Het masterplan Talmalaan is afgerond en ligt gelijktijdig met dit Stedenbouwkundig Programma van Eisen ter besluitvorming voor aan de gemeenteraad.

Voor de eerste fase beschrijft dit Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE) de ontwikkelingsmogelijkheden van het gebied en de eisen en voorwaarden die gesteld worden aan bebouwing en openbare ruimte bij sloop en nieuwbouw.

Het gebied maakt deel uit van het programma Bouwen aan de stad, Utrechtse samenwerkingsafspraken tussen gemeente en woningcorporaties 2011-2015, waarbij recht wordt gedaan aan de afspraken die in het verleden zijn gemaakt tussen de gemeente en Mitros over het masterplan Talmalaan en omgeving. Deze afspraken met onder andere de rollen en verantwoordelijkheden van Mitros en gemeente gedurende het planproces, zullen worden vastgelegd in een samenwerkingsovereenkomst (SOK).

In het "Masterplan Talmalaan en Omgeving" zijn voor de gebieden ter weerszijde van de Talmalaan de ruimtelijke, functionele en programmatische aspecten van de ontwikkeling met elkaar in verband gebracht. Eveneens is daarin de fasering van de uitvoering van de verschillende deelgebieden bepaald.

Ten behoeve van het Masterplan is in opdracht van de Gemeente en Mitros studie verricht naar de ontwikkelingsmogelijkheden: woontechnisch, ruimtelijk en financieel. De onderzoeksresultaten zijn, in de vorm van proefverkavelingen, evenals het Masterplan in samenspraak met omwonenden en belanghebbenden tot stand gekomen. In de proefverkaveling wordt uitgegaan van de realisering van 114 nieuwe woningen in fase 1.

Dit SPvE heeft een meer algemene opzet dan de proefverkaveling, waardoor flexibiliteit ontstaat voor de ontwikkeling van de bouwplannen, maar wel binnen de kaders van het masterplan en dit SPvE.

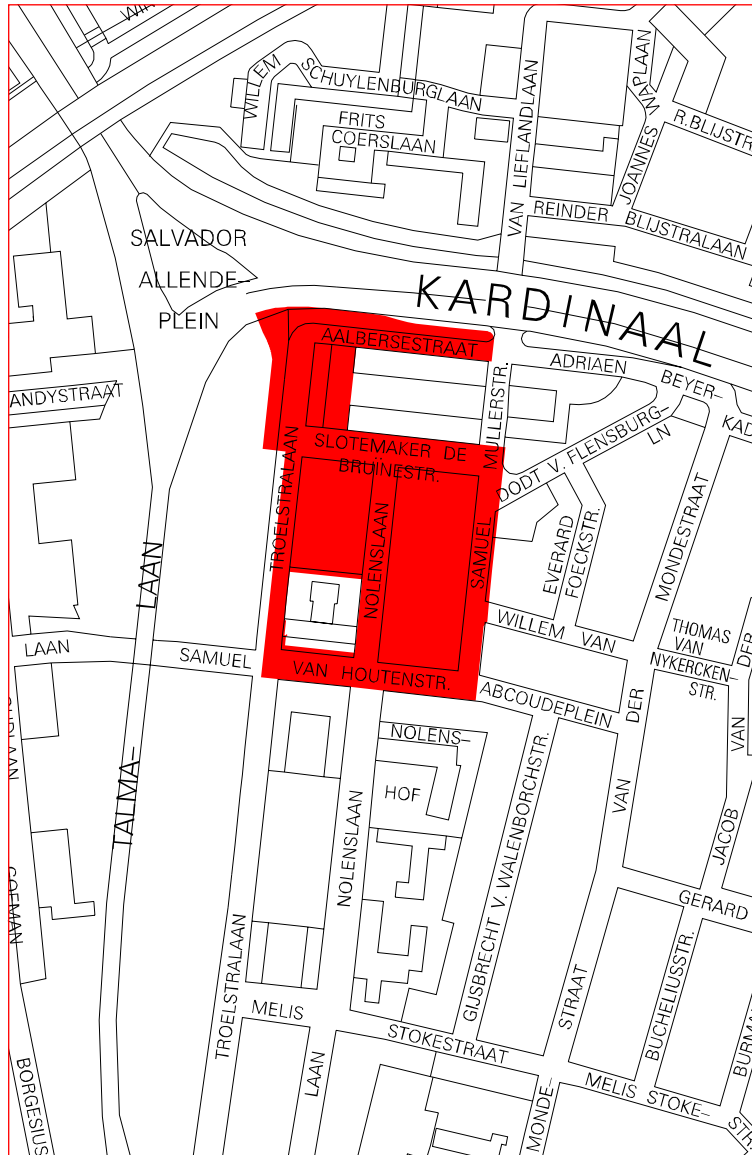
1.2 De locatie

Het plangebied van fase 1 is gelegen in de wijk Noordoost, aan de rand van Tuinwijk in de Staatsliedenbuurt. De begrenzingen worden gevormd door de Troelstralaan, Kardinaal de Jongweg, Slotemaker de Bruïnestraat Samuel Mullerstraat, en Samuel van Houtenstraat. Het plangebied sluit aan bij de nieuwbouw aan de oostzijde van de Talmalaan.

Naast het plangebied bestaat er een demarcatietekening, die gebaseerd is op het plangebied en de ingrepen in het gebied. In deze demarcatietekening worden de financiële afspraken vastgelegd tussen de gemeente en Mitros voor de realisering van de op basis van dit SPvE verder uit te werken ingrepen.

Voor de volledigheid wordt erop gewezen dat de ligging van een bepaalde straat in het plangebied niet per definitie betekent dat die straat geherstructureerd gaat worden. De betekenis in dit stadium is vooral dat binnen het plangebied in het ontwerptraject aandacht zal zijn voor de inrichting en het gebruik van de betreffende straat.

Links:
Ligging van plangebied
Rechts:
Luchtfoto met plangebied.



2. Bestemmingsplan

Het plangebied van fase 1 is gelegen in twee bestemmingsplannen: Lauwerecht Noord en Tuindorp.

2.1 Bestemmingsplan Lauwerecht Noord

Het overgrote deel van het plangebied is gelegen in het gebied van bestemmingsplan Lauwerecht Noord 1970. Het is een gedetailleerd bestemmingsplan dat is vastgesteld bij Raadsbesluit op 23-04-1970 goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 05-03-1971.

De bebouwing is onderverdeeld in categorieën (B2, B3, BB en D) waarbij is aangegeven wat de toegestane hoogte is, wat de minimale pandbreedte is en uit welke functie(s) de bebouwing mag bestaan.

Voor de bestemmingen B2 en B3 geldt dat de bebouwing mag bestaan uit boven en benedenwoningen van 3 lagen, eventueel afgedekt met een kap. De breedte van de woningen moet minimaal 8 meter bedragen. Voor de bestemming B3 geldt dat de gebouwen voorzien zijn van een onderverdieping of kelder. Hierin moet voor elke woning een afsluitbare berging aanwezig zijn.

De bouwvlakken met de bestemming Bijzondere Bebouwing (BB) mogen voor 50% worden bebouwd. Op deze gronden mogen uitsluitend openbare en bijzondere gebouwen worden opgericht, zoals gebouwen voor de openbare dienst, kerken, scholen, wijkgebouwen, bejaardenhuizen en gebouwen ten behoeve van bijzondere instellingen.

Voor de bestemming D geldt dat er uitsluitend etagewoningen mogen worden opgericht. Deze moeten bestaan uit vier woonlagen en zijn voorzien van een onderverdieping. De breedte van de woningen moet minimaal 7 meter bedragen. In de onderverdieping moet voor elke woning een afsluitbare bergruimte aanwezig zijn.

De ruimte rondom de bebouwing heeft de bestemming Tuin of erf. Deze mogen niet worden bebouwd. De gronden rondom de bebouwing hebben de bestemming rijweg, parkeerstrook, voetpad en openbaar groen.

2.2 Bestemmingsplan Lauwerecht Noord 1983

De noord-westzijde van het plangebied ligt binnen het Bestemmingsplan Lauwerecht Noord 1983 (vastgesteld op 23-06-1983). De bestemming is wegverkeer en groenvoorziening

2.3 Bestemmingsplan Tuindorp

Een strook aan de noordkant van het plangebied ligt binnen het Bestemmingsplan Tuindorp West (vastgesteld op 23-10-2003). De strook heeft de bestemming Vs (verkeersdoeleinden stedelijk) ten behoeve van (stedelijk) verkeer.

Een tweede strook ligt binnen het Bestemmingsplan Tuindorp West 1ste herziening (vastgesteld 12-10-89). Hier is de bestemming wegverkeer.

2.4 Nieuwe ontwikkeling

Bij de voorgestane ontwikkeling zullen de hoofdfuncties niet veranderen. Het Bestemmingsplan Lauwerecht Noord (1970) biedt echter onvoldoende ruimte zodat een nieuw bestemmingsplan moet worden gemaakt om de nieuwbouw mogelijk te maken. De veranderingen aan de noord- en westzijde passen binnen de mogelijkheden van de betreffende bestemmingsplannen (Lauwerecht noord 1983 en Tuindorp).

Uitsnede vigerende
bestemmingsplannen.

① Lauwerecht Noord 1970

B ²	Bebouwing B2 Boven- en benedenwoningen
B ³	Bebouwing B3 Boven- en benedenwoningen
D	Bebouwing D Etagewoningen 4 woonlagen
BB	Bebouwing BB Bijzondere bebouwing
	Rijweg
	Parkeerstrook
	Fietspad
	Voetpad
	Openbaar groen

② Lauwerecht Noord 1983

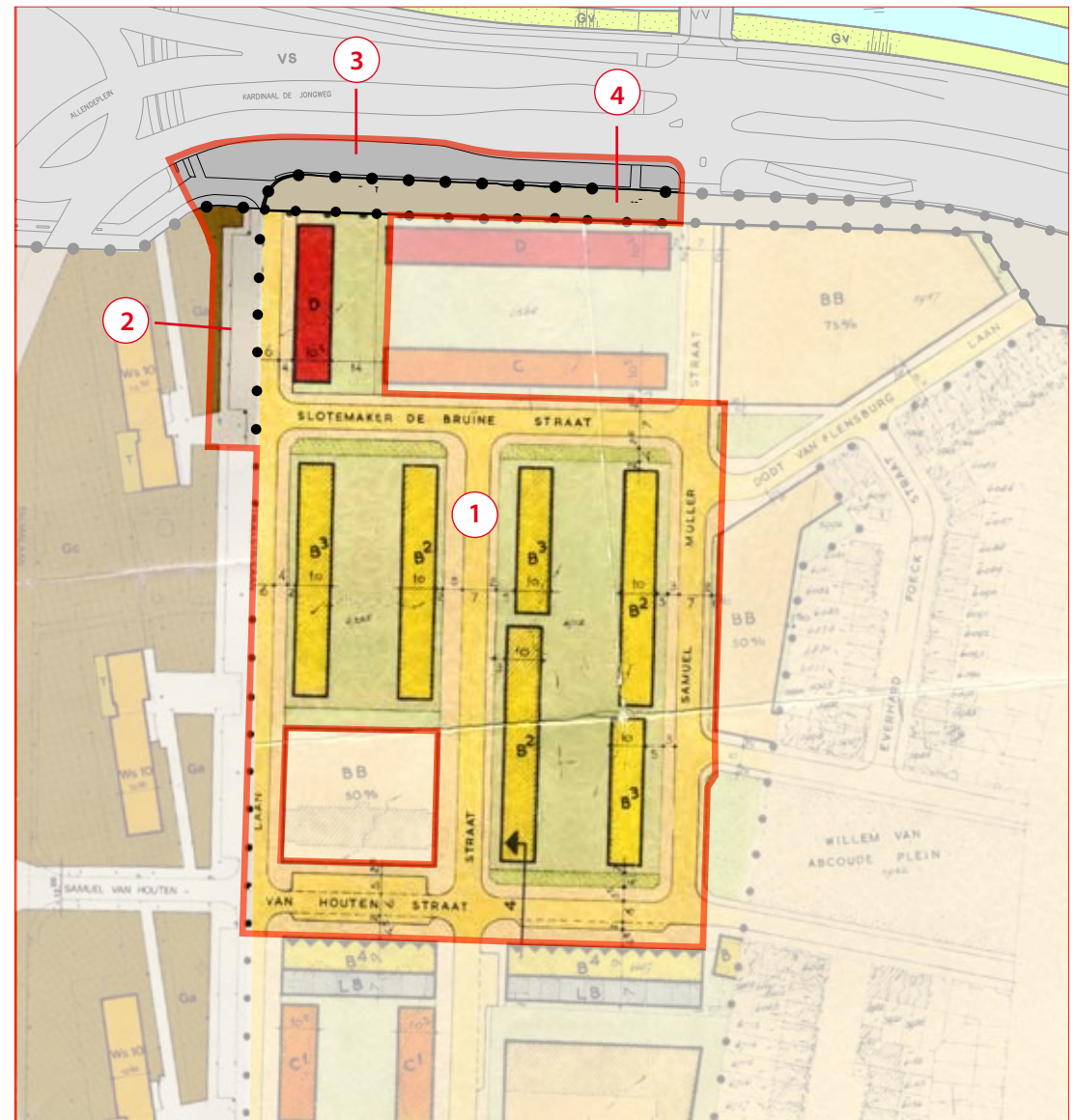
	Wegverkeer B
Ga, Gb	Groenvoorzieningen

③ Tuindorp 2003

VS	Verkeersdoeleinden, stedelijk
VV	Verkeer en verblijf
G	Groenvoorzieningen
WA	Water

④ Tuindorp West 1e herziening

	Wegverkeer A
--	--------------



3. Situatie

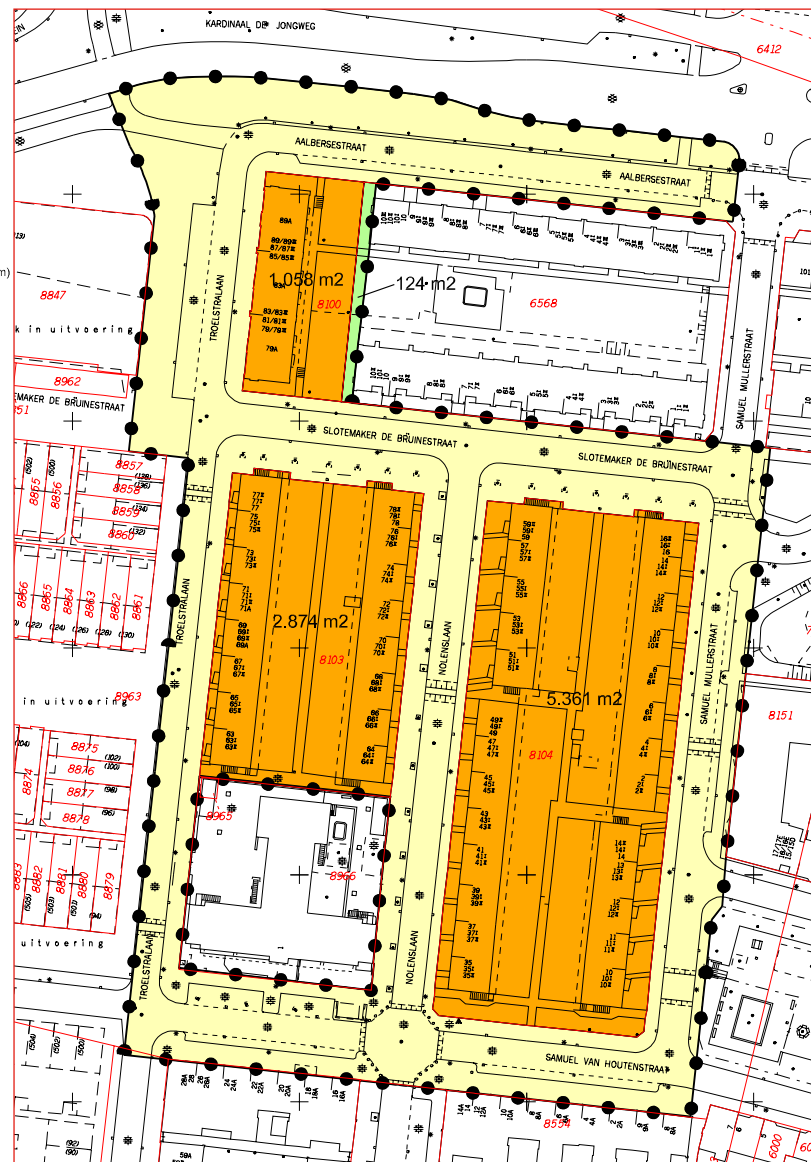
Eigendom

ALGEMEEN

-  Plangebied
-  Topografische gegevens
-  Kadastrale gegevens

EIGENDOM

-  Gemeente Utrecht (volledig eigendom)
-  Stichting Mitros (grond in erfpacht)
-  Stichting Portaal (grond in erfpacht)



3.1 Begrenzing en eigendom

Het plangebied wordt aan de westzijde begrensd door de nieuwbouw aan de Talmalaan/Troelstralaan, bestaande uit grondgebonden woningen en een appartementengebouw van 13 lagen.

Aan de oostzijde wordt het plangebied begrensd door het gebouwencomplex gelegen aan de Samuel Mullerstraat, Dodt van Flensburglaan en Adri-aen Beyerkaade.

Het plangebied heeft een oppervlakte van ca. 2.4 ha en is geheel in eigen-dom van de gemeente Utrecht. Daarvan is ca. 9.500 m² in erfpacht uitge-geven aan Mitros. Een klein gedeelte (124 m²) is in erfpacht uitgegeven aan Portaal.

3.2 Huidige situatie

Ruimtelijke structuur Lauwerecht oost

In het plan Lauwerecht (uitbreidingsplan in hoofdzaak, herziening 1954) was de Talmalaan ontworpen als een parkway en aan weerszijden voorzien van bebouwing aansluitend op de oorspronkelijke bebouwing langs de Vecht en in Tuinwijk.

Het gebied ten oosten van de Troelstralaan wordt gekenmerkt door lange straten in noord-zuid richting. De bebouwing tussen Troelstralaan en No-lenslaan is ontworpen als beëindiging van Tuinwijk. Vanaf de Kardinaal de Jongweg tot aan de Draaiweg bestaat zij uit een samenhangende compositie van bouwblokken van wisselende hoogte. De bebouwing ten oosten van de Nolenlaan vormt de overgang naar Tuinwijk. Dwars op deze structuur lig-gen kortere straten die het gebied verbinden met de Talmalaan en Tuinwijk. Hieraan zijn de bijzondere functies gesitueerd, zoals het buurtcentrum De Leeuw.

Het Stedenbouwkundig Plan Talmalaan is in 2005 vastgesteld en inmiddels in uitvoering. De Talmalaan is verlegd. Het groen en de 5 vrijstaande woon-blokken (4 en 5 lagen) tussen de Talmalaan en de Troelstralaan zijn vervan-gen door een combinatie van grondgebonden en gestapelde woningbouw met daartussen compacte groengebiedjes ("pocketparks").

Huidige situatie.

ALGEMEEN

-  Plangebied
-  Topografische gegevens

FUNCTIES

-  Wonen
-  Tuinen (collectief, privé)

RUIMTELIJK

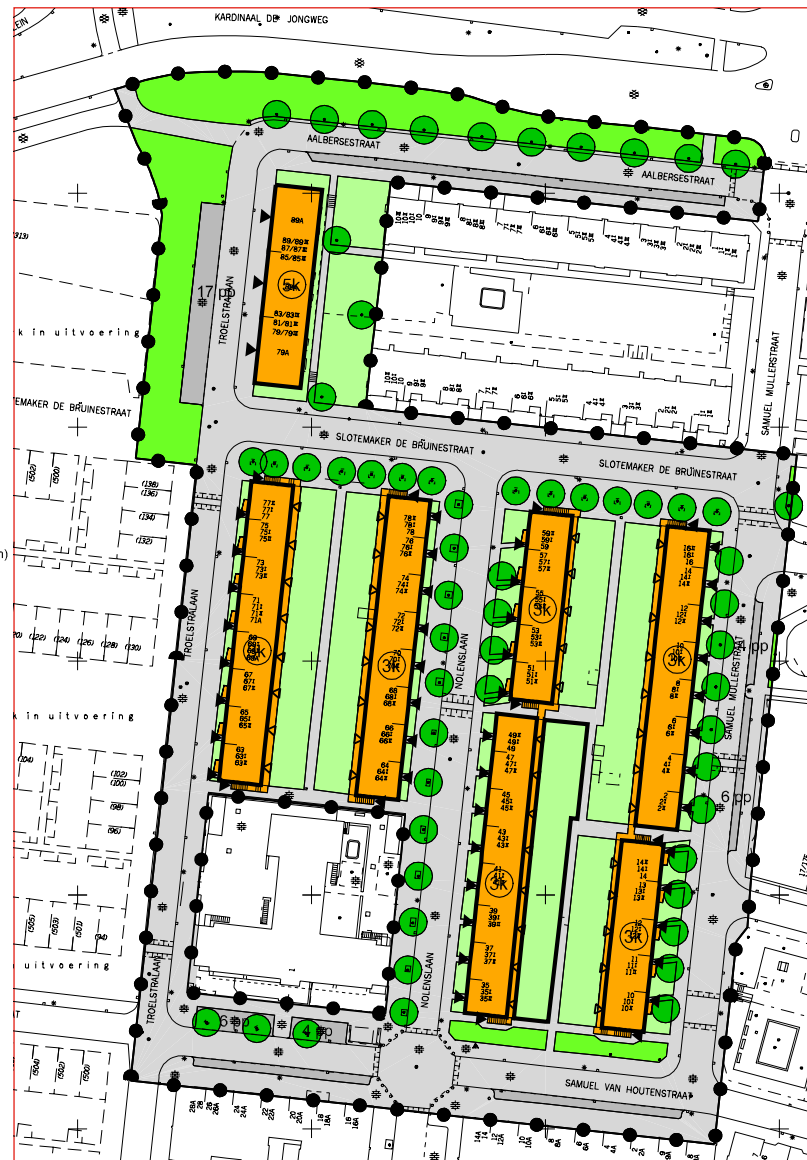
-  Bebouwgrens hoofdgebouw
-  Aantal bouwlagen (evt. met kap)

BEREIKBAARHEID EN PARKEREN

-  Verkeer en verblijf
-  Aantal parkeerplaatsen (In vakken)
-  Collectieve entree
-  Individuele entree

OPENBARE RUIMTE

-  Openbaar groen
-  Boom



Openbare ruimte

Alle straten in het plangebied hebben een vergelijkbaar profiel: trottoirs met een rijbaan (6,5 à 7m) waarop wordt geparkeerd. De woongebouwen sluiten hierop aan met soms een ondiepe voortuin en soms een voorgevel direct op het trottoir. Boombeplanting in de noord-zuid straten staat aan de westzijde. In de dwarsstraten waren openbare groenstroken aangelegd ter afscherming van de open zijde van de bouwblokken. Daarvan bestaat alleen een smalle groenstrook in de Samuel van Houtenstraat nog.

Bebouwing

Het woongebouw in de noordwesthoek bestaat uit 5 bouwlagen met een flauwe kap. In de onderste laag zijn de bergingen gesitueerd, de woningen worden middels portieken ontsloten vanaf de straat. Achter het woonblok ligt een gemeenschappelijke tuin.

De 6 andere woongebouwen bestaan uit 3 bouwlagen al of niet op een plint van verdiepte bergingen. Ook deze gebouwen zijn afgedekt met een flauwe kap. Het woningtype is bijzonder: telkens zijn twee maisonnettes gestapeld op een grondgebonden appartement. De benedenwoningen worden ontsloten vanaf de straat. De bovenwoningen zijn aan de achterzijde te bereiken via een galerij, die aan de koppen van de bouwblokken via een trap aansluit op de straat. Alle woningen hebben hun buitenruimte aan de binnenzijde van het bouwblok: de benedenwoningen in de vorm van een brede tuin, de bovenwoningen hebben een balkon. Tussen de tuinen door lopen (semi-) openbare woonpaden.

De diepte van de voortuinen verschilt per blok. Bij het blok tussen Nolenlaan en Samuel Mullerlaan verspringt de rooilijn.

Architectuur

De architectuur is karakteristiek voor de periode direct na de oorlog: ritmiek in de gevelwanden (hoogtesprongen, geledingen, schoorstenen), materiaaltoepassing (ambachtelijk metselwerk in baksteen), detaillering (ronde ramen in de trappenhuisen) en afdekking (flauwe dakhelling).

De overgangen naar de openbare ruimte worden geaccentueerd door de entrees en de trappenhuisen, door de verhoogde begane grond, de kleine hoogteverschillen en de diepte van de voortuinen.

Verkeer en parkeren

Het plangebied wordt ontsloten vanaf de Talmalaan via de Samuel van Houtenstraat en vanaf de Kardinaal de Jongweg via de Samuel Mullerstraat en de Aalbersestraat en Troelstralaan. Om sluipverkeer te voorkomen is in een aantal straten eenrichtingsverkeer ingesteld. Parkeren vindt plaats op de openbare weg in de vorm van langs parkeren.

Functies

Het plangebied bevat 7 woongebouwen met in totaal 152 huurwoningen. Alle woningen zijn appartementen maar kennen een verschillende (ontsluitings-)vorm: portiekappartementen, grondgebonden appartementen of gestapelde maisonnettes.

4. Uitgangspunten

4.1 Openbare ruimte

Algemeen

- de sfeer van de straten sluit aan bij de karakteristiek van de Staatsliedenbuurt: steenachtig met boombeplanting
- voor zover mogelijk aan weerszijden bomen met een transparante kroon in een vast ritme

Het basisprofiel voor de openbare ruimte kent een breedte van 15 meter en bestaat uit:

- een rijloper van 5 meter, 2 langspaarkeerstroken van 2 meter en 2 trottoirs van 3 meter breed
- in straten met éénrichtingsverkeer is de rijloper 3,5 meter; de trottoirs worden dan aan één of twee zijden breder
- leidraad voor de inrichting is het “Handboek Inrichting Openbare Ruimte”
- afvalinzameling geschiedt met ondergrondse afvalcontainers

Ontwerp

- materiaaltoepassing: gebakken klinkers en betontegels
- zorgvuldige aansluitingen op en overgangen naar de woningen
- de inrichting is sober en terughoudend in vormgeving, de kwaliteit ontstaat door verfijning in de detaillering

4.2 Bebouwing

Algemeen

- de karakteristiek van de bebouwing sluit aan bij de Staatsliedenbuurt
- de bouwblokken zijn in principe gesloten, de begrenzing wordt gevormd door delen van het (woon-)gebouw of een hoogwaardig gebouwd element
- privé open ruimte/ tuinen aan de binnenzijde
- maximale bouwhoogte (inclusief dakopbouwen/ kappen) als aangegeven in maximaal aantal lagen op plantekening

Ontwerp

- de bebouwing staat in principe op de bebouwingsgrens (rooilijn)
- daar waar de rooilijn ten opzichte van de huidige situatie is verruimd moet in de uitwerking gezorgd worden voor voldoende ruimte voor entrees en openbaar gebied; hierbij kan gedacht worden aan het terugleggen van de rooilijn op maaiveld (eventuele gevolgen voor het aantal parkeerplaatsen op eigen terrein moeten in de openbare ruimte worden opgelost)
- alle woningen worden ontsloten vanaf het openbaar gebied
- aandacht voor het overgangsgebied tussen woning en straat
- aandacht voor de levendigheid van de plint (met name bij parkeervoorzieningen)
- het parkeren binnen het blok (1pp/won) hoogwaardig inpassen
- kasten voor nutsvoorzieningen integreren in het bouwplan
- kwaliteit door verfijning in detaillering en materiaaltoepassing

4.3 Functies / Programma

- de toekomstige hoofdfunctie van het gebied is wonen
- de bestaande 152 huurappartementen worden in de proefverkaveling vervangen door circa 114 woningen: circa 51 sociale huurwoningen en circa 63 vrije sectorwoningen waarvan circa 71 appartementen en circa 43 grondgebonden woningen
- alle woningen zo veel mogelijk levensloopbestendig te maken
- woningen moeten voldoen aan kwaliteitseisen “Integrale Woningkwaliteit” (IWK)
- kinderdagverblijf van 720m2 BVO. Indien de situering van een kinderdagverblijf niet doorgaat is het mogelijk andere functies te realiseren. Hierbij wordt gedacht aan woningen (appartementen), commerciële voorzieningen of maatschappelijke voorzieningen

4.4 Bereikbaarheid en parkeren

Bereikbaarheid

- de verkeersstructuur wordt op 1 onderdeel aangepast: de Troelstralaan eindigt ter hoogte van de Slotemaker de Bruinestraat en zal als fietspad worden doorlopen naar het Salvador Allendeplein. Daarmee wordt de Aalbersestraat een doodlopende weg met een keervoorziening voor het autoverkeer.
- het plangebied wordt ontsloten vanaf de Talmalaan via de Samuel van Houtenstraat en vanaf de Kardinaal de Jongweg via de Samuel Mullerstraat
- alle straten met een nieuw profiel worden ingericht als 30-km gebied.
- de Troelstralaan, Nolenslaan en de Samuel Mullerlaan (gedeeltelijk) zullen worden ingericht als éénrichtingsstraten
- de Slotemaker de Bruinestraat wordt van een eenrichtingsstraat veranderd in een tweerichtingsstraat
- de Troelstralaan wordt ook ingericht als hoofdfietsroute
- de toegankelijkheid voor mindervaliden en nood- en hulpdiensten wordt uitgevoerd volgens de eisen gesteld in het "Handboek Inrichting Openbare Ruimte".

parkeren

fiets

- bij de toegangen van voorzieningen en appartementsgebouwen worden openbare fietsparkeervoorzieningen gerealiseerd.

auto

- het aantal te realiseren parkeerplaatsen moet voldoen aan de normering die voor dit gebied in de Nota Parkeerbeleid (partiële herijking parkeernormen 7 juli 2008) worden gehanteerd
- een deel van de parkeerplaatsen moet openbaar toegankelijk zijn en de parkeerplaatsen liggen bij voorkeur zo dicht mogelijk bij de woning
- tenminste 1 parkeerplaats per woning wordt gerealiseerd op eigen terrein (bij woningen met een parkeernorm hoger dan 1)
- Voor zover financieel haalbaar en ruimtelijk verantwoord inpasbaar mogen meer parkeerplaatsen worden gerealiseerd worden

Uitgangspunten

-  Plangebied
-  Topografische gegevens buiten plangebied
-  Openbare ruimte binnen plangebied (status: concept)
-  Vervorming naar dwarsprofiel

FUNCTIES

-  Wonen
-  Kinderdagverblijf, commerciële en/of maatschappelijke voorzieningen

RUIMTELIJK

-  Verplichte bebouwingsgrens
-  Maximale bebouwingsgrens
-  Hoogtescheiding
-  Maximale bouwhoogte (in bouwlagen)
-  Bebouwingsgrens begane grond

BEREIKBAARHEID EN PARKEREN

-  Verkeer en verblijf
-  Parkeren op eigen terrein
-  Fietspad
-  Fietsroute
-  Een- en tweerichting

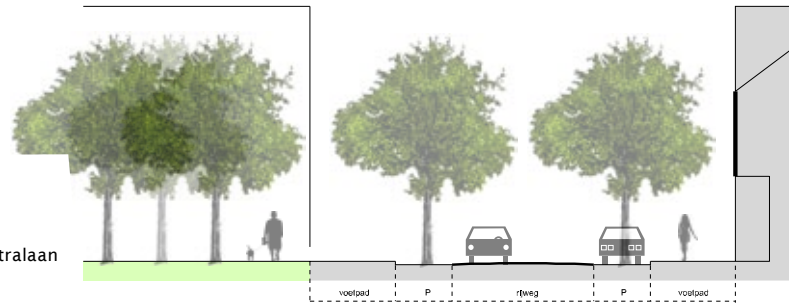
OPENBARE RUIMTE

-  Groen



Profielen

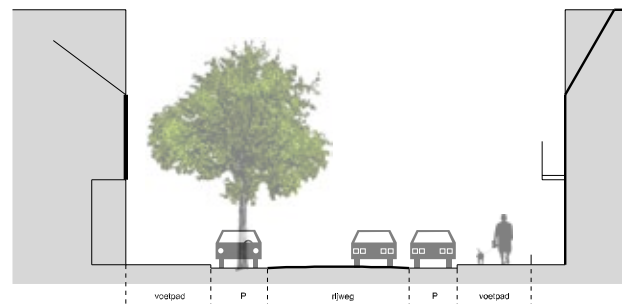
Doorsnede 1: Troestralaan



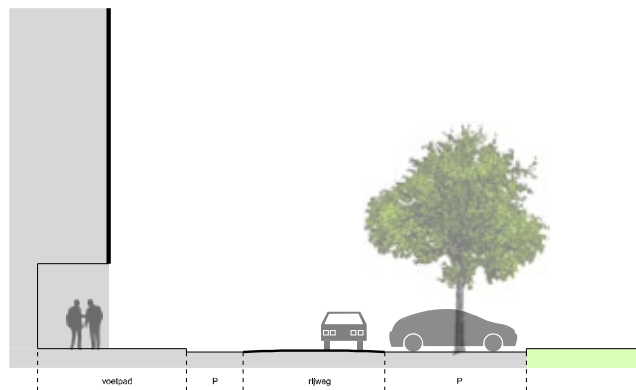
Doorsnede 2: Nolenslaan



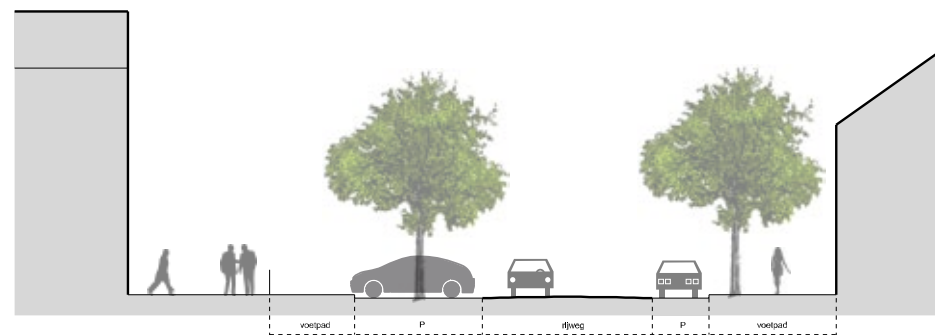
Doorsnede 3: Samuel Mullerstraat



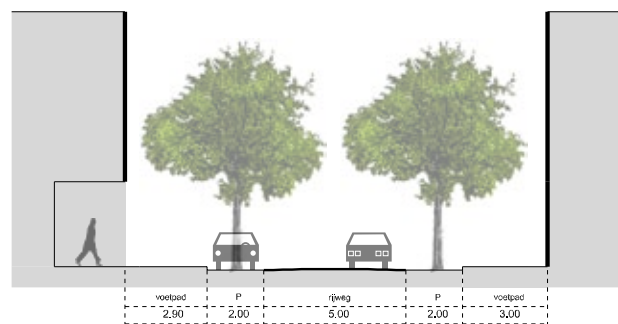
Doorsnede 4:
Fietspad richting Kardinaal de Jongweg



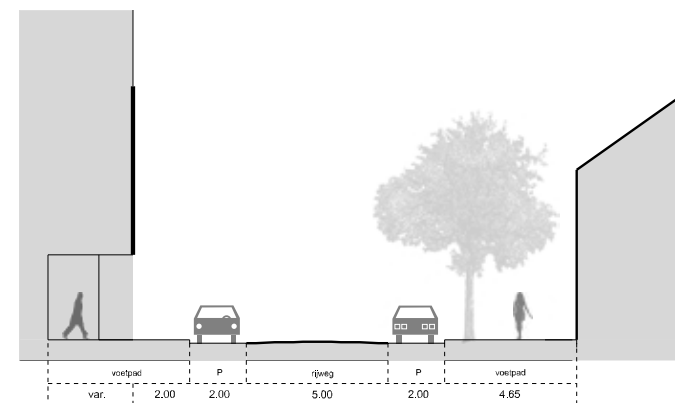
Doorsnede 5: Aalbersestraat



Doorsnede 7: Samuel van Houtenstraat thv buurtcentrum De Leeuw



Doorsnede 6: Slotemaker de Bruinstraat



Doorsnede 8: Samuel van Houtenstraat

5. Onderbouwing

Dit hoofdstuk biedt een onderbouwing van de uitgangspunten uit hoofdstuk 4.

5.1 Masterplan Talmalaan en Omgeving

Voor dit gebied is het masterplan Talmalaan en omgeving opgesteld als kader voor de herontwikkeling van dit gebied.

Het masterplan bouwt voort op de Structuurvisie Utrecht 2015-2030, waarin het gebied rondom de Talmalaan is aangeduid als 'gemengd stedelijk milieu'. De belangrijkste karakteristieken van dit milieu zijn: een kleinschalige wijk met een grootstedelijke karakter en een voorzieningenstructuur die in eerste instantie is afgestemd op de wijk. De karakteristiek wordt gevormd door de samenhang van verkaveling, woningtypes en openbare ruimte. In het masterplan is de bestaande ruimtelijke structuur zoveel mogelijk gerespecteerd. De openbare ruimte wordt opnieuw ingericht en op enkele plaatsen aangevuld met kleine parkjes ('pocketparcs'). Om sluiptverkeer te voorkomen en een rustige woonomgeving te bevorderen wordt waar dat kan eenrichtingsverkeer ingesteld. Om de parkeerdruk op de openbare ruimte te beperken zal een aanmerkelijk deel van de benodigde parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd.

Programma / opgave fase 1

Voor elke fase is in het masterplan een ruimtelijk kader met een programma gedefinieerd. Voor fase 1 betekent dit dat twee woningcomplexen (Lauwerecht 2 en 4) met 152 woningen zullen worden gesloopt en vervangen door circa 114 woningen.

Het complex Lauwerecht 2 zal worden vervangen door een combinatie van eengezinswoningen aan de Troelstralaan, de Nolenslaan en de Samuel Mullerstraat, (grondontsloten) appartementengebouwen (en mogelijk andere vormen van woonbebouwing als de marktvraag daartoe dwingt) aan de Slotemaker de Bruïnestraat en aan de Samuel van Houtenstraat/Willem van Abcoudeplein. In de bebouwing aan de Samuel van Houtenstraat is ruimte gereserveerd voor een kinderdagverblijf. In plaats daarvan kunnen ook woningen, commerciële of maatschappelijke voorzieningen daar een plaats krijgen.

Alle in deze fase te realiseren eengezinswoningen krijgen een hoogte van in principe maximaal 3 bouwlagen. De overige bebouwing krijgt een bebouwingshoogte van maximaal 4 bouwlagen.

Het complex Lauwerecht 4 zal worden vervangen door een appartementengebouw van 9 lagen hoog (8 woonlagen en 1 parkeerlaag). Samen met het naastgelegen gebouw (in aanbouw) van 13 lagen vormt het een ensemble dat een belangrijk punt in de stad markeert (Salvador Allendeplein). Aan de zijde van de Slotemaker de Bruïnestraat zal het parkeerdek mogelijkwerijs worden afgeschermd door 3 daar op aansluitende eengezinswoningen.

5.2 Ruimtelijke structuur

Algemeen

Uitgangspunt voor het nieuwe gebied is een verbetering van de woonkwaliteit. De naoorlogse woningen worden vervangen door woningen met een hedendaagse standaard op het gebied van plattegronden, uitrusting en duurzaamheid.

De verkaveling, openbare ruimte en de woningtypes bepalen in hun onderlinge samenhang de karakteristiek van de buurt. Door de vervanging van de groenstrook met 5 flats aan de Talmalaan is de opzet van het oorspronkelijke plan veranderd. De bebouwing tussen Nolens- en Troelstralaan ligt nu centraal in de buurt en vormt niet meer de rand daarvan. Het hele gebied krijgt een meer homogeen karakter dat aansluit op de Staatsliedenbuurt. De karakteristiek daarvan wordt gevormd door 'traditionele' straten en gesloten bouwblokken die daar direct op aansluiten.

Openbare ruimte

De openbare ruimte in het plangebied sluit aan op die van de Staatsliedenbuurt en het nieuwe deel aan de Talmalaan. De nieuwe straatprofielen zullen zo opgebouwd en gematerialiseerd worden dat verwantschap en samenhang ontstaat met het bestaande.

De gehele openbare ruimte zal in principe worden herstraat. In de basis wordt uitgegaan van een profiel passend bij de categorie woonstraat met een rijloper, langspaarvakken en trottoirs aan beide zijden.

Ook de materiaaltoepassing sluit aan bij de Staatsliedenbuurt: gebakken klinkers, betontegels en -klinkers. Er dient voldaan te worden aan de eisen die gesteld worden in het Handboek Inrichting Openbare Ruimte (HIOR). Mede vanwege het toe te passen materiaalgebruik is bij de uitwerking van de openbare ruimte de zorgvuldigheid van de detaillering bepalend voor de kwaliteit van het eindresultaat.

Voor zover mogelijk vanwege de zone voor kabels en leidingen worden in principe bomen geplant in de parkeerzone aan twee zijden van de straat. Zo ontstaat voldoende afstand tot de gevels en worden de geparkeerde auto's in het straatbeeld minder dominant. De te planten bomen zijn van de 2de (grootte-) orde en hebben een transparante kroon om voldoende (zon-) licht in de straat en de woningen te garanderen.

Een belangrijke opgave bij de uitwerking is het bewerkstelligen van een informele sfeer, passend in de woonomgeving. Dit betekent dat voorkomen moet worden dat de scheidingen in het gebruik (verkeerssoorten) dominant worden door materiaaltoepassing en detaillering. Ook de aansluiting op de gebouwen verdient bijzondere aandacht: een overgangsgebied/ zone is niet alleen interessant in het gebruik maar voorkomt ook een harde scheidslijn in het beeld.

Bebouwing

Ook de bebouwing sluit aan bij het karakter van de Staatsliedenbuurt. De gebouwen sluiten direct, zonder voortuin, aan op het openbaar gebied. Samen vormen ze een (gesloten) bouwblok waarbij de tuinen aan de binnenzijde zijn gelegen. Passend in dit stedelijk karakter is de sterke scheiding tussen openbaar en privé.

De bebouwing wordt in principe geplaatst in de rooilijn. Op een tweetal bijzondere locaties is op maaiveld meer ruimte gewenst voor een goede inpassing van de bebouwing in de openbare ruimte. Hier kan de rooilijn op

de begane grondlaag worden teruggelegd. In de ontwerpfase zal worden gezocht naar een goede afstemming tussen de bebouwing en openbare ruimte. Dit geldt voor het appartementencomplex aan de noordzijde en de daarbij horende bebouwing aan de Slotemaker de Bruinestraat. Ten opzichte van het naastgelegen bestaande appartementengebouw overschrijdt dit blok de rooilijn. Door de begane grondlaag wel in die rooilijn van het naastgelegen bestaande appartementengebouw te plaatsen wordt de overgang verzacht en ontstaat er voor het appartementengebouw een beschutte entree. Een verbijzondering is ook gewenst voor de ruimtelijke inpassing van de hoofdfietsroute die tussen de twee torens loopt.

Mocht uit geluidsonderzoek blijken dat de te nemen geluidsbeperkende maatregelen niet passen binnen de gestelde kaders, dan mag het appartementengebouw in zuidelijke richting worden opgeschoven. Er wordt gewerkt met een flexibele rooilijn (eventuele gevolgen voor het aantal parkeerplaatsen op eigen terrein moeten in de openbare ruimte worden opgelost). Dit betekent dat zuidelijke gevel opschuift met noordelijke rooilijn.

De andere locatie waarop deze verbijzondering van toepassing is, is het appartementengebouw aan de Samuel van Houtenstraat. Deze springt ten opzichte van het buurtcentrum De Leeuw naar voren. Hierdoor ontstaat een verbreding in de straat ter plaatse van het buurthuis. Om ruimte te maken voor de entree van het appartementengebouw en het kinderdagverblijf kan ook hier de begane grond laag teruggelegd worden en loopt deze 'schuin' weg naar het Willem van Abcoudeplein.

Daar waar de woningen direct op het openbaar gebied aansluiten kan de bebouwing ter plaatse worden teruggelegd, zodat er een verbijzondering ontstaat voor het entreegebied en een intermediair tussen openbare ruimte en de woning.

Ook in de architectonische uitwerking zal aansluiting worden gezocht bij de aanliggende bebouwing aan de Talmalaan en in de Staatsliedenbuurt. Het appartementenblok aan de noordzijde zal 'een zusje/broertje' worden van de nieuwbouw aan de Talmalaan. Voor de andere bebouwing wordt, zoals in de Staatsliedenbuurt, ingezet op hoogwaardig materiaalgebruik en een

zorgvuldige detaillering en vormgeving van de overgangen tussen woning en openbare ruimte. De architectonische uitwerking is hoogwaardig en het materiaalgebruik sluit aan bij de omgeving (overwegend baksteen).

Alle woningen worden ontsloten vanaf de straat. Een belangrijke opgave is om een overgang/ tussengebied te maken tussen woning en straat en zo ruimte te maken aan activiteiten die daar plaatsvinden. Bijzondere aandacht vraagt verder de vormgeving van de parkeerplaatsen op de binnenterreinen. Een hoogwaardige afscherming zorgt voor rust en privacy in de tuinen. Een aantrekkelijke vormgeving vanaf de straat zorgt voor continuïteit in de straatwand en afscherming van de private binnenwereld.

5.3 Bereikbaarheid en parkeren

Bereikbaarheid

Het plangebied wordt ontsloten vanaf de Talmalaan via de Samuel van Houtenstraat en vanaf de Kardinaal de Jongweg via de Samuel Mullerstraat. Het huidige stratenpatroon zal niet veranderen ten opzichte van de huidige situatie op één uitzondering na. De verbinding Troelstralaan - Aalbersestraat zal niet meer mogelijk zijn. Hierdoor zal de Troelstralaan voor het autoverkeer worden aangesloten op de Slotemaker de Bruïnestraat. Hierdoor zal op de Slotemaker de Bruïnestraat tweerichtingsverkeer worden ingevoerd en de Aalbersestraat zal een doodlopende straat worden, ook met tweerichtingsverkeer.

Verder zal de Troelstralaan een weg worden met éénrichtingsverkeer in combinatie met de functie hoofdfietsroute. Alle straten die een nieuw profiel krijgen worden ingericht als 30-km gebied. Binnen het plangebied komt geen openbaar vervoer, halteplaatsen van het stedelijk OV-net liggen aan de Talmalaan.

Parkeren

Het aantal te realiseren parkeerplaatsen moet voldoen aan de normen zoals die opgenomen zijn in de parkeernota (de partiële herijking parkeernormen 7 juli 2008). Het plangebied maakt deel uit van de zone "Centrale Stad", waarvoor de onderstaande normering geldt.

Om te voorkomen dat het straatbeeld wordt overheerst door (geparkeerde) auto's zal tenminste 1 parkeerplaats per woning worden gerealiseerd op eigen terrein (bij woningen met een parkeernorm hoger dan 1).

	onderkant bandbreedte	bovenkant bandbreedte	bezoekers	grondslag
koop vanaf 120 m2	1,3	1,5	incl.	woning
koop 70-120 m2 en huur boven 90 m2	1,2	1,4	incl.	woning
koop 50-70 m2 en huur 40-90 m2	1,1	1,2	incl.	woning
kinderdagverblijf	0,6	0,8	excl.	arbeidsplaats

5.4 Programma / Wonen

Voor de complexen Lauwerecht 2 en 4 is besloten tot sloop. Hiervoor is een draagvlakmeting gehouden, waarbij bewoners hebben ingestemd met sloop. De bewoners hebben een urgentieverklaring waarmee ze met voorrang op zoek zijn gegaan naar een andere woning. Inmiddels hebben alle bewoners de complexen Lauwerecht 2 en 4 verlaten en worden de woningen tijdelijk verhuurd.

De uitgangspunten voor het woningbouwprogramma zijn de realisering van een zo gedifferentieerd mogelijk woningaanbod met zo veel mogelijk grondgebonden woningen. Daarnaast is op het niveau van het masterplan afgesproken dat 1/3e deel gerealiseerd zal worden als sociale huurwoning en 2/3e deel als vrije sectorwoning.

5.5 Overige functies

Kinderdagverblijf

Ter vervanging van het in fase 4 van het masterplan gelegen kinderdagverblijf Nijntje zal een vervangende accommodatie (ca. 720 m2 bvo) gebouwd worden in het appartementengebouw aan de Samuel van Houtenstraat. De benodigde buitenruimte wordt op het parkeerdek binnen het blok opgenomen. Hierbij moet naast de wettelijke kaders rekening gehouden worden met de voor de realisering van kinderdagverblijven in de gemeente Utrecht van kracht zijnde richtlijnen.

6. Uitvoeringsaspecten

6.1 Bodem

Het project moet voldoen aan de eisen uit de Wet Bodembescherming. Voor de bouwvergunningaanvraag dient door een verkennend bodemrapport volgens NEN 5740 te worden aangetoond dat de bodem geschikt is voor de geplande functies. Het bodemrapport mag niet ouder zijn dan 4 jaar. Daarbij zal blijken of nader onderzoek vereist is, en of er in het kader van de herontwikkeling gesaneerd moet worden.

Bodemkwaliteit

De bodemkwaliteit ter plaatse van de locatie is nog niet vastgelegd. Op basis van de bodemkwaliteitskaart maakt het terrein onderdeel uit van de zone “oude binnenstad”, waarbij de gemiddelde kwaliteit van de eventueel te ontgraven grond bij onverdachte locaties ligt in de klasse industrie. Uit andere bodemonderzoeken blijkt dat in de omgeving van het terrein de bodem in het algemeen licht tot matig verontreinigd is, en er zijn enkele gevallen van ernstige bodemverontreiniging bekend. Ten noorden en ten zuiden, in de nabijheid, van de locatie bevinden zich twee diepere grondwaterverontreinigingen met vluchtige oplosmiddelen (Lauwerecht en Gruttersdijk).

Gevolgen voor het plan

In verband met de herinrichtingsplannen zijn een bodemonderzoek en eventueel saneringsmaatregelen noodzakelijk. Bij een grondwateronttrekking moet worden bepaald of er tegenmaatregelen noodzakelijk zijn voor de nabij gelegen diepere grondwaterverontreinigingen.

6.2 Water

Bij het opstellen van het stedenbouwkundig plan Talmalaan is een waterplan gemaakt voor het masterplan. Ook Lauwerecht 2 en 4 zijn daarin meegenomen. Op basis van het waterplan moet er een gescheiden rioleringssysteem komen, waarbij hemelwater gescheiden wordt van vuil water.

Een belangrijk onderdeel van het waterplan is verder de compensatie van het waterbergend vermogen. In het gebied tussen de Talmalaan en de Goeman Borgesiuslaan komt een ondergrondse waterberging. Het meeste regenwater in het gebied van het masterplan loopt naar deze berging.

Een deel hiervan is aangelegd in het kader van het bouwrijp maken voor het stedenbouwkundig plan Talmalaan en een deel zal moeten worden aangelegd in de realisering van dit plangebied.

Bij vaststelling van het bestemmingsplan en afgifte van de omgevingsvergunning zal moeten worden aangetoond dat voldaan zal gaan worden aan de voorwaarden ten aanzien van de waterberging conform de watertoets op het niveau van het masterplan.

6.3 Flora, fauna en ecologie

Voor de realisering van de plannen moet een natuurtoets worden uitgevoerd. Hieruit moet blijken of de ingrepen nadelige gevolgen hebben voor beschermde soorten genoemd in de Flora- en faunawet. In het geval van verstoring zijn maatregelen nodig om nadelige gevolgen zo veel mogelijk te voorkomen. Op grond van de toets moet worden beoordeeld of een onthefing ex art. 75 van de Flora- en faunawet moet worden aangevraagd.

Waarschijnlijk gaat het in het plangebied vooral om soorten die gebruik maken van gebouwen als nestgelegenheid, zoals vleermuizen en gierzwaluwen. Het slopen van bebouwing kan deze soorten schaden.

Naast maatregelen om verstoring te voorkomen, wordt geadviseerd om de nieuwbouw (weer) geschikt te maken als leefplaats voor beschermde soorten, maar ook voor andere stadsoorten. Groen en dieren verlevendigen de leefomgeving en dragen zo bij aan de kwaliteit ervan. Nestgelegenheid voor vleermuizen en gierzwaluwen kunnen goed in de bouw worden meegenomen. De ecooloog van de gemeente Utrecht en de stadsvogeladviseur kunnen hierbij advies geven.

6.4 Duurzaam bouwen

Het gemeentelijk Milieubeleidsplan en het programma Utrecht Maakt Nieuwe Energie stellen als ambitie dat Utrecht in 2030 CO₂ neutraal is. Mitros heeft de verantwoordelijkheid om hieraan een bijdrage te leveren en dit in de planontwikkeling te onderbouwen. Op gebiedsniveau zijn zeker stadsverwarming en/of koude/warmte koppeling al snel rendabel te maken.

Naast het verantwoord omgaan met energie, is duurzaam bouwen in brede zin van belang. Het gaat daarbij om een evenwicht tussen de ecologische (Planet), sociale (People) en economische (Profit) kwaliteit van het gebied. Een goed instrument om duurzaamheid concreet en meetbaar te maken op gebouwnivo is GPR gebouw (Gemeentelijke Praktijk Richtlijn duurzaam bouwen, zie <http://www.gprgebouw.nl/website/>).

Bij de uitwerking van de woningen en de openbare ruimte worden vanuit duurzaamheid de volgende adviezen meegegeven:

- Het voorzien van de woningen van een maximaal isolerende schil, en toepassing van lage temperatuur verwarming (vloer-, wandverwarming).
- Het creëren van een maximaal oppervlak zuid-georiënteerd dakoppervlak, om nu of in de toekomst te kunnen voorzien van zonnecellen.
- Bouwen met een duurzaam en laag materiaalgebruik.
- De minimeis is dat geen zink, koper en lood wordt toegepast. Te gebruiken hout moet afkomstig zijn uit duurzaam beheerd bos (bij voorkeur FSC-goedgekeurd).

6.5 Luchtkwaliteit

Vanuit luchtkwaliteit zijn twee aspecten van belang: de invloed van het plan (programma en vormgeving) op luchtkwaliteit en de aanwezigheid van eventuele gevoelige bestemmingen voor een slechte luchtkwaliteit. Het bouwprogramma heeft een beperkt effect: er worden 351 woningen gesloopt en 314 woningen teruggebouwd. Per saldo neemt het aantal woningen met 37 woningen af. Het plan leidt wel tot meer woningen die dicht op de Kardinaal de Jongweg zijn gelegen. Aan één zijde ontstaat een hoge, min of meer aaneengesloten wand die de verspreiding van luchtverontreinigende stoffen belemmert. In het luchtonderzoek Talmalaan (2 november 2007) is geen rekening gehouden met de nieuwe situatie waarin het noordelijk appartementengebouw dicht bij de weg is gesitueerd. Daardoor is aanvullend onderzoek noodzakelijk.

Gevoelige bestemmingen zijn plaatsen waar gevoelige groepen (kinderen, ouderen, zieken) lange tijd verblijven, zoals kinderdagverblijven, scholen, ziekenhuizen. In het kader van een goede ruimtelijke ordening (Wet RO) ad-

viseren de GG&GD en Milieu en Duurzaamheid bij voorkeur geen gevoelige bestemmingen te ontwikkelen binnen 50 meter van drukke binnenstedelijke wegen (>10.000 motorvoertuigen/etmaal). De Kardinaal de Jongweg valt in deze categorie en het bouwblok tussen de Aalbersestraat en de Slotemaker de Bruinestraat ligt binnen 50m van deze weg. In het plangebied Lauwerecht 2 is mogelijk een kinderdagverblijf voorzien. Hier zal in de nadere uitwerking rekening mee moeten worden gehouden.

6.6 Geluid

Geluid heeft een grote invloed op de kwaliteit van de leef- en woonomgeving. De belangrijkste bronnen van geluidhinder die bij ruimtelijke ordening een rol spelen, zijn wegverkeer, railverkeer, bedrijven en andere inrichtingen. De mate van hinder en de acceptatie ervan, hangt vooral af van de functie van het geluidsbelaste object. De wet kent hiervoor het begrip 'geluidsgevoelige bestemmingen'. In dit deelplan zijn dat, zoals vooralsnog voorzien, uitsluitend woningen en mogelijk een kinderdagverblijf. De toekomstige woningbouw moet voldoen aan de geluidsnormen en voorwaarden die zijn vastgesteld in de Wet geluidhinder en de Geluidnota van de gemeente Utrecht. Bij bouwen binnen de geluidzones van wegen en spoorlijnen is akoestisch onderzoek verplicht.

Het plangebied bevindt zich binnen de geluidzone van de spoorlijn Utrecht-Amersfoort. Deze zone meet 400m vanuit de kant van de spoorlijn. De geluidbelasting vanwege spoorgeluid op de woningen aan de noordkant (Aalbersestraat, Troelstralaan) ligt naar verwachting ruim boven de voorkeursgrenswaarde van 55 dB en mogelijk in de buurt van de maximale ontheffingswaarde, 68 dB.

Het plangebied ligt daarnaast binnen de geluidzones van een aantal wegen. Van belang zijn de Talmalaan en de Kardinaal de Jongweg, met ter hoogte van het deelgebied een geluidszone met een breedte van 350m. De geluidsbelasting op de woningen aan de Aalbersestraat ligt ruim boven de voorkeursgrenswaarde van 48 dB en mogelijk boven de maximale ontheffingswaarde (63 dB). Hogere grenswaarden, tot max. 63 dB, zijn wettelijk acceptabel als de blootgestelde woningen voor alle geluidsbronnen een geluidluwe gevel hebben, met een geluidsbelasting onder de voorkeursgrens-

waarde. Bij een geluidbelasting boven de maximale ontheffingswaarde is woningbouw slechts mogelijk middels een dove gevel (gevel zonder openingen!) of een vliesgevel voor het gebouw. Woningen met geluidbelasting van meerdere kanten, zoals mogelijk de hoekpanden langs de Aalbersestraat, vragen bijzondere aandacht in relatie tot de eisen luwe gevel en woningindeling ((30% van de verblijfsruimten aan de luwe zijde). Complicerende factor hierbij is mogelijk dat vanwege de hoogte van het geluidsniveau een dove of vliesgevel moet worden aangebracht; ook kan het appartementengebouw schuiven in zuidelijke richting. Dit moet blijken uit akoestisch onderzoek.

Het plangebied valt ook binnen de geluidszones van enkele verder weggelegen wegen, maar door tussenliggende bebouwing en/of hun veel lagere verkeersintensiteit, hebben deze in de praktijk geen effect van betekenis. De wegen binnen en direct grenzend aan het plangebied zijn of worden 30-km wegen. De Wet geluidhinder is daarop niet van toepassing. De geluidsbelasting van deze wegen moet vanuit een goede ruimtelijke ordening wel worden beschouwd.

Naast de geluidsbelasting van de nieuwe bebouwing, is van belang de geluidsbelasting op de bestaande bebouwing, daar waar sprake is van wegreconstructie in de zin van de Wet geluidhinder. Dat is het geval als er sprake is van een fysieke aanpassing van de weg en de geluidsbelasting van geluidsgevoelige bestemmingen toeneemt met meer dan 1.5 dB. In het deelplangebied worden 3 wegen fysiek aangepakt:

Aalbersestraat

Hier wordt de aansluiting op de Troelstrastraat opgeheven. Dit is evenwel een 30-km weg, waarvoor de Wet geluidhinder niet van toepassing is. Akoestisch onderzoek om voor deze aanpassing de toename van verkeer en geluidsbelasting te berekenen is niet aan de orde. De geluidbelasting moet wel beschouwd worden in het kader van een goede ruimtelijke ordening. Aangezien de geluidbelasting hier zal afnemen, kan in het akoestisch onderzoek volstaan worden met een kwalitatieve toelichting.

Slotemaker de Bruinestraat

Deze wordt omgebouwd van 1-richting naar 2-richting. Aan de noordzijde van de weg staat een blok van 30 woningen dat blijft staan. Dit is evenwel een 30-km weg, waarvoor de Wet geluidhinder niet van toepassing is. Akoestisch onderzoek om voor deze aanpassing de toename van verkeer en geluidsbelasting te berekenen is niet aan de orde. Verandering in verkeersintensiteit en eventueel geluidbelasting moet wel beschouwd worden in het kader van een goede ruimtelijke ordening.

Troelstralaan

Deze wordt omgebouwd tot 1-richtingsweg en 30-km woonstraat, de Wet geluidhinder is dan niet meer van toepassing. De geluidbelasting moet wel beschouwd worden in het kader van een goede ruimtelijke ordening. De geluidbelasting op de bestaande te handhaven bebouwing (buurtcentrum aan de Samuel van Houtenstraat) zal afnemen, in het akoestisch onderzoek kan volstaan worden met een kwalitatieve toelichting.

6.7 Externe veiligheid

De enige mogelijke risicobron in het plangebied is de spoorlijn Utrecht-Amersfoort. Het transport van gevaarlijke stoffen over die spoorlijn is zodanig beperkt dat dit geen risico van betekenis oplevert.

6.8 Hinder van bedrijven

Binnen het plangebied bevinden zich geen contouren van bedrijven, die hinder veroorzaken.

6.9 Cultuurhistorie en archeologie

Dit gebied bezit geen specifiek te conserveren cultuurhistorische waarde. Het plangebied ligt in een gebied zonder archeologische waarde, zie tekening. Indien bij uitvoering van de werkzaamheden onverwacht toch archeologische zaken worden aangetroffen, dient conform de Monumentenwet melding gedaan te worden van de desbetreffende vondsten.

6.10 Afvalinzameling

De inzameling van het restafval geschiedt met ondergrondse containers. Voor elk huishouden mag de maximale loopafstand tot de afvalvoorziening niet meer bedragen dan 125m. Gemiddeld worden 30 woningen per ondergrondse bak aangesloten. Plaatsing van bakken zodanig dat ze eenvoudig geleegd kunnen worden. Richtlijnen plaatsen ondergrondse containers zijn te vinden in het "handboek inrichting openbare ruimte".

GFT

Bij grondgebonden woningen wordt het gft met individuele voorzieningen (minicontainers) ingezameld. In het ontwerp van de openbare ruimte dienen verzamelplaatsen voor deze minicontainers te worden opgenomen. Bij appartementen wordt vooralsnog geen aparte inzameling van het gft voorzien.

6.11 Bomenparagraaf

Binnen het plangebied is in augustus 2011 een bomeninventarisatie uitgevoerd door Stadswerken. (zie Bijlage 1 Bomeninventarisatie).

Van de 62 geïnventariseerde bomen is er 1 dood, hebben 2 een matige conditie, 23 een redelijke en de overige 37 bomen een goede conditie. In deze fase kan alleen een inschatting gegeven worden van de consequenties van het plan op de bomen. In verband met de sloop en nieuwbouw en het opschuiven van rooilijnen zullen ca. 24 bomen bijna zeker moeten wijken voor het plan.

Bij de inrichting van het openbaar gebied is het streven om aan beide zijden van het straatprofiel bomen te planten. Dit betekent dat bij benadering het totaal aantal bomen in het plangebied gelijk blijft. Bij de verdere planuitwerking zal duidelijk worden om welke aantallen het gaat. Het merendeel van de bomen heeft een diameter groter dan 15 cm. Dit betekent dat, indien deze bomen niet in het plan passen, in de volgende fase rekening moet worden gehouden met het aanvragen van een velvergunning.

6.12 Woningkwaliteit

Aanvullend op het bouwbesluit worden 6 extra eisen gesteld in het kader van de integrale woningkwaliteit (IWK):

- De woningen opleveren met het certificaat politiekeurmerk veilig wonen (ook vastgelegd in de prestatieafspraken)
- Bij woongebouwen hoger dan 3 lagen en 20 of meer woningen bevatten plaatsen van een lift
- Een bergruimte van 1.80 meter breed en een oppervlak van minstens 5 m²; in gestapelde bouw mag daarvan 4 m² in de woning en 1 m² in een gemeenschappelijke fietsenberging worden gerealiseerd
- Een buitenruimte van tenminste 4 m² of een gemeenschappelijke buitenruimte.
- Toepassing van gecertificeerd hout (FSC of Keurhout keurmerk)
- Gevelbekleding, dakbedekking, keizelbakken, uitlopen e.d. met een beperkte uitstoot van stoffen naar water (volgens de normering van het Waterschap)

6.13 Beheer openbaar gebied

De gemeente gaat als toekomstig eigenaar en beheerder uit van een inrichtingsniveau (sober en doelmatig) dat gekoppeld is aan de kosten van het onderhoud (onderhoudsniveau 6).

Indien een hoger inrichtingsniveau voorgesteld wordt in het inrichtingsplan dienen daarover specifieke afspraken gemaakt te worden ten aanzien van de jaarlijkse beheerkosten.

Conditie bomen,
Talmalaan Fase 1



7. Vervolgtraject

7.1 Planning

Na vaststelling van het SPvE start Mitros direct met het ontwerpen van de woningen, de openbare ruimte en met de noodzakelijke onderzoeken voor het wijzigen van het bestemmingsplan.

Op basis van het ontwerp zal in 2012 het bestemmingsplan worden opgesteld, waarna in 2013 de procedure hiervoor doorlopen kan worden. Als deze procedure voorspoedig wordt doorlopen, kan de uitvoering van werkzaamheden starten in 2014.

7.2 Proces

Gemeente en Mitros zullen in een samenwerkingsovereenkomst afspraken maken over de rolverdeling en het proces in de komende fasen. De ontwerpen voor de woningen en de openbare ruimte zullen gelijktijdig en in samenhang ontwikkeld worden.

7.3 Participatie

Bewoners en belanghebbenden hebben over de inhoud van dit SPvE kunnen meedenken in een intensief participatietraject voor het opstellen van het masterplan Talmalaan en omgeving. In het bewonersadvies (najaar 2010) en later in de ruimtelijke verdiepingsstudie (voorjaar 2011) is onderzoek gedaan op een detailniveau vergelijkbaar met een SPvE-niveau. Daarbij is steeds gemeld dat de resultaten van deze participatie tevens gebruikt zou worden voor de vervaardiging van het SPvE.

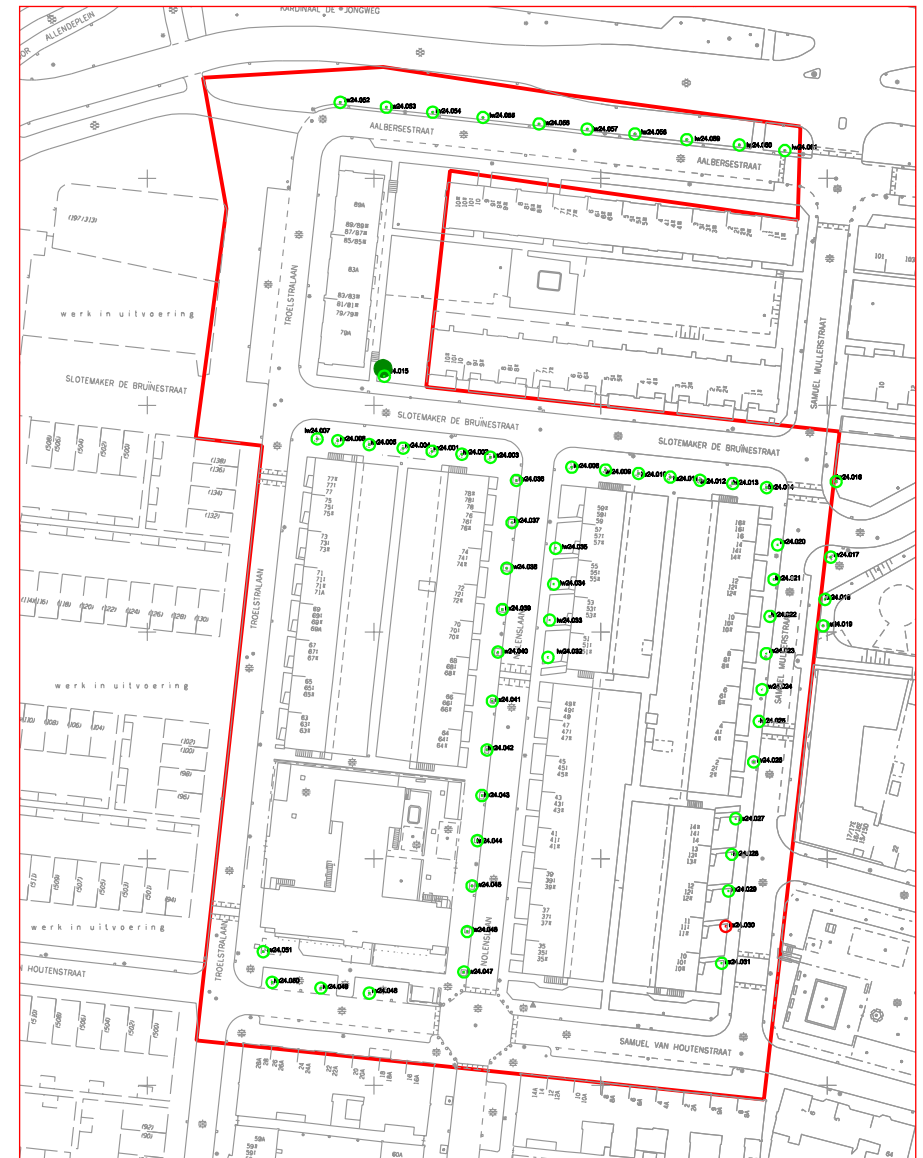
De gemeente en Mitros bieden voor verschillende planfasen die hierna volgen weer ruimte voor participatie: bewoners en belanghebbenden worden daarbij betrokken op het niveau van 'raadplegen' volgens de Utrechtse Participatiestandaard.

8. Financiële aspecten

De realisering van de plannen op basis van dit SPvE vindt plaats op basis van het programma Bouwen aan de stad, Utrechtse samenwerkingsafspraken tussen gemeente en woningcorporaties 2011-2015, waarbij recht wordt gedaan aan de afspraken die in het verleden zijn gemaakt tussen de gemeente en Mitros over het masterplan Talmalaan en omgeving.

Bijlagen

Stadswerken Beheer & Onderhoud / Cultuurtechniek.
Datum: 23-8-2011.



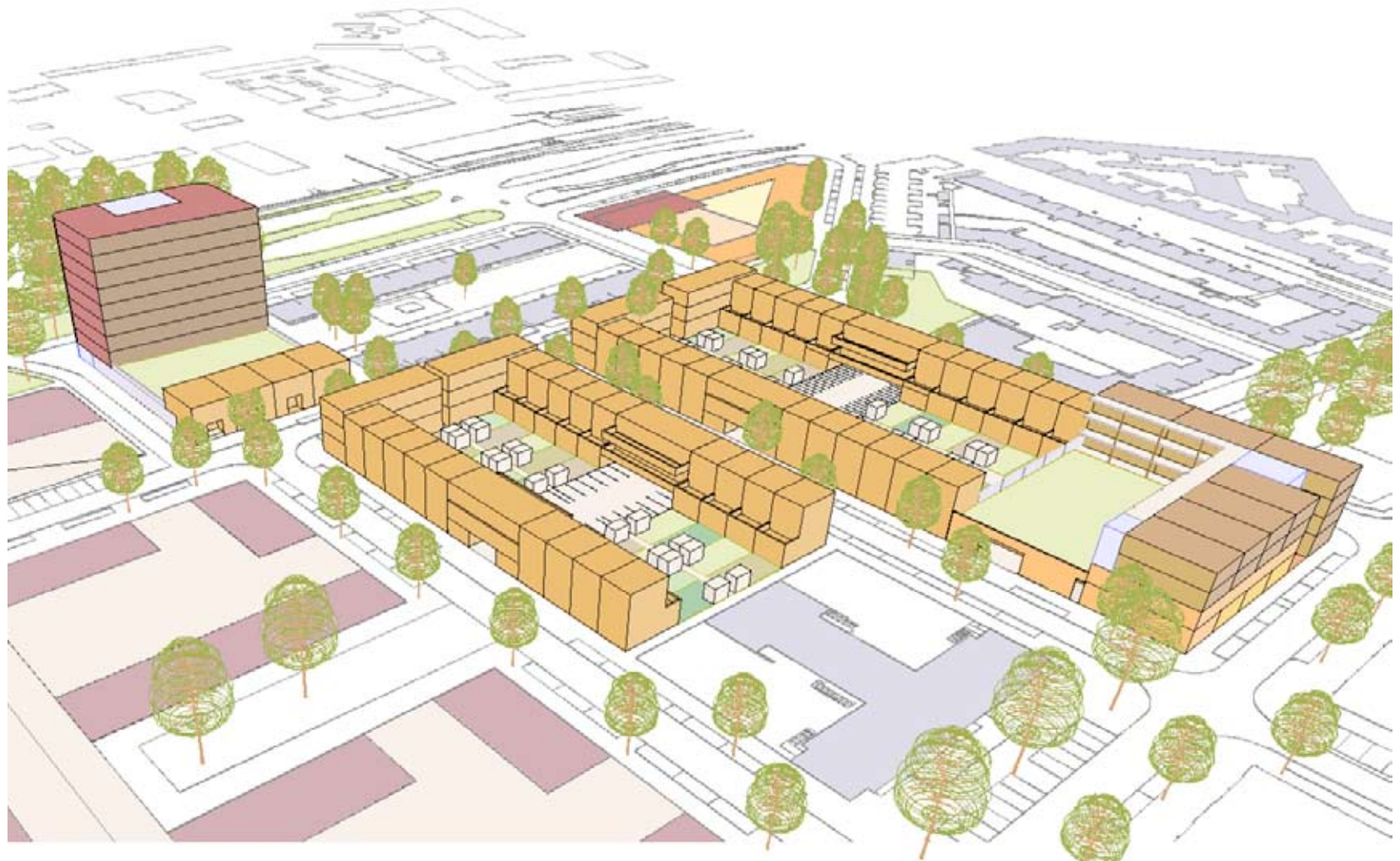
Nr.	Boomsoort	Stam- diameter (m.)	Kroon- projectie	Standplaats	Conditie	Verplant- baar	Monumen- taal	Vel- vergunning
Iw 24.001	Gleditsia triacanthos	0,18	4	Verharding	Redelijk	Ja	Nee	Ja
Iw 24.002	Gleditsia triacanthos	0,16	4	Verharding	Redelijk	Ja	Nee	Ja
Iw 24.003	Gleditsia triacanthos	0,15	4	Verharding	Redelijk	Ja	Nee	Ja
Iw 24.004	Gleditsia triacanthos	0,20	4	Verharding	Goed	Ja	Nee	Ja
Iw 24.005	Gleditsia triacanthos	0,29	4	Verharding	Goed	Ja	Nee	Ja
Iw 24.006	Gleditsia triacanthos	0,23	4	Verharding	Goed	Ja	Nee	Ja
Iw 24.007	Gleditsia triacanthos	0,18	4	Verharding	Redelijk	Ja	Nee	Ja
Iw 24.008	Gleditsia triacanthos	0,25	6	Verharding	Goed	Ja	Nee	Ja
Iw 24.009	Gleditsia triacanthos	0,17	4	Verharding	Redelijk	Ja	Nee	Ja
Iw 24.010	Gleditsia triacanthos	0,25	6	Verharding	Goed	Ja	Nee	Ja
Iw 24.011	Gleditsia triacanthos	0,21	6	Verharding	Goed	Ja	Nee	Ja
Iw 24.012	Gleditsia triacanthos	0,26	6	Verharding	Goed	Ja	Nee	Ja
Iw 24.013	Gleditsia triacanthos	0,17	4	Verharding	Redelijk	Ja	Nee	Ja
Iw 24.014	Gleditsia triacanthos	0,20	6	Verharding	Goed	Ja	Nee	Ja
Iw 24.015	Quercus robur 'Fastigiata Koster'	0,52	6	Beplanting	Goed	Nee	Nee	Ja
Iw 24.016	Tilia cordata	0,56	10	Gras	Goed	Nee	Nee	Ja
Iw 24.017	Quercus frainetto	0,07	4	Verharding	Goed	Ja	Nee	Nee
Iw 24.018	Tilia europaea 'Euchlora'	0,23	4	Gras	Goed	Ja	Nee	Ja
Iw 24.019	Tilia europaea 'Euchlora'	0,06	4	Gras	Goed	Ja	Nee	Nee
Iw 24.020	Ginkgo biloba	0,14	4	Verharding	Goed	Ja	Nee	Nee
Iw 24.021	Ginkgo biloba	0,14	4	Verharding	Goed	Ja	Nee	Nee

Iw 24.022	Ginkgo biloba	0,14	4	Verharding	Goed	Ja	Nee	Nee
Iw 24.023	Ginkgo biloba	0,17	4	Verharding	Goed	Ja	Nee	Ja
Iw 24.024	Ginkgo biloba	0,17	4	Verharding	Goed	Ja	Nee	Ja
Iw 24.025	Ginkgo biloba	0,21	4	Verharding	Goed	Ja	Nee	Ja
Iw 24.026	Ginkgo biloba	0,22	4	Verharding	Goed	Ja	Nee	Ja
Iw 24.027	Amelanchier lamarckii	0,20	4	Beplanting	Goed	Nee	Nee	Ja
Iw 24.028	Amelanchier lamarckii	0,22	6	Beplanting	Goed	Nee	Nee	Ja
Iw 24.029	Amelanchier lamarckii	0,24	6	Beplanting	Goed	Nee	Nee	Ja
Iw 24.030	Amelanchier lamarckii	0,09	4	Beplanting	Dood	Nee	Nee	Nee
Iw 24.031	Amelanchier lamarckii	15,00	6	Beplanting	Goed	Nee	Nee	Ja
Iw 24.032	Amelanchier lamarckii	0,20	6	Beplanting	Redelijk	Nee	Nee	Ja
Iw 24.033	Amelanchier lamarckii	0,22	6	Beplanting	Goed	Nee	Nee	Ja
Iw 24.034	Amelanchier lamarckii	0,20	6	Beplanting	Redelijk	Nee	Nee	Ja
Iw 24.035	Amelanchier lamarckii	0,28	6	Beplanting	Redelijk	Nee	Nee	Ja
Iw 24.036	Tilia cordata	0,30	8	Verharding	Redelijk	Nee	Nee	Ja
Iw 24.037	Tilia cordata	0,35	8	Verharding	Redelijk	Nee	Nee	Ja
Iw 24.038	Tilia cordata	0,40	8	Verharding	Redelijk	Nee	Nee	Ja
Iw 24.039	Tilia cordata	0,36	8	Verharding	Redelijk	Nee	Nee	Ja
Iw 24.040	Tilia cordata	0,39	8	Verharding	Redelijk	Nee	Nee	Ja
Iw 24.041	Tilia cordata	0,29	8	Verharding	Redelijk	Nee	Nee	Ja
Iw 24.042	Tilia cordata	0,34	8	Verharding	Redelijk	Nee	Nee	Ja
Iw 24.043	Tilia cordata	0,38	8	Verharding	Redelijk	Nee	Nee	Ja
Iw 24.044	Tilia cordata	0,43	8	Verharding	Redelijk	Nee	Nee	Ja
Iw 24.045	Tilia cordata	0,32	8	Verharding	Redelijk	Nee	Nee	Ja

Iw 24.046	Tilia cordata	0,35	8	Verharding	Redelijk	Nee	Nee	Ja
Iw 24.047	Tilia cordata	0,26	6	Verharding	Redelijk	Nee	Nee	Ja
Iw 24.048	Tilia cordata	0,50	8	Verharding	Redelijk	Nee	Nee	Ja
Iw 24.049	Tilia europaea 'Euchlora'	0,22	6	Verharding	Matig	Nee	Nee	Ja
Iw 24.050	Tilia cordata	0,31	8	Verharding	Matig	Nee	Nee	Ja
Iw 24.051	Catalpa bignonioides	0,14	6	Beplanting	Redelijk	Ja	Nee	Nee
Iw 24.052	Tilia europaea	0,42	10	Gras	Goed	Nee	Nee	Ja
Iw 24.053	Tilia europaea	0,48	10	Gras	Goed	Nee	Nee	Ja
Iw 24.054	Tilia europaea	0,47	10	Gras	Goed	Nee	Nee	Ja
Iw 24.055	Tilia europaea	0,45	10	Gras	Goed	Nee	Nee	Ja
Iw 24.056	Tilia europaea	0,44	10	Gras	Goed	Nee	Nee	Ja
Iw 24.057	Tilia europaea	0,42	10	Gras	Goed	Nee	Nee	Ja
Iw 24.058	Tilia europaea	0,39	10	Gras	Goed	Nee	Nee	Ja
Iw 24.059	Tilia europaea	0,43	10	Gras	Goed	Nee	Nee	Ja
Iw 24.060	Tilia europaea	0,41	10	Gras	Goed	Nee	Nee	Ja
Iw 24.061	Tilia europaea	0,44	10	Gras	Goed	Nee	Nee	Ja
Iw 24.062	Robinia pseudoacacia	0,13	4	Verharding	Goed	Ja	Nee	Nee

Bijlage 2 Voorbeelduitwerking

Voorbeelduitwerking.



Bijlage 3 Cultuurhistorie en archeologie

Cultuurhistorie

De cultuurhistorische waarde van dit gebied betreft de stedenbouwkundige en architectonische typologie van de naoorlogse bebouwing. De op- en aflopende bouwhoogte van de woonblokken aan (oostzijde van) de Talmalaan geeft een bepaalde ritmiek die een stedenbouwkundig geslaagde bebouwingwand oplevert. Ook de architectuur van de naoorlogse bebouwing is zorgvuldig gedetailleerd en kenmerkend voor deze periode. Het gebied wordt echter geherstructureerd, de eenduidige naoorlogse stedenbouwkundige opzet van het wijkje is reeds gewijzigd door recente nieuwbouw.

Archeologie

Het plangebied ligt in een gebied zonder archeologische waarde. Indien bij uitvoering van de werkzaamheden onverwacht toch archeologische zaken worden aangetroffen, dient conform artikel 53 en 54 van de Monumentenwet 1988 (herzien 2007) melding van de desbetreffende vondsten bij de Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap c.q. de afdeling Stedenbouw en Monumenten, Team Cultuurhistorie, 030-2863990 te worden gedaan.



	Beschermd archeologisch Rijksmonument
	Gebied van hoge archeologische waarde
	Gebied van hoge archeologische verwachting
	Gebied van archeologische verwachting
	Vergunning vanaf 30 cm diepte ten opzichte van maaiveld

Openbaar te versturen	Hoge archeologische waarde	Hoge archeologische verwachting	Archeologische verwachting	Geen verwachting
50 - 100 m²	Vergunning	Geen vergunning	Geen vergunning	Geen vergunning
100 - 1000 m²	Vergunning	Vergunning	Geen vergunning	Geen vergunning
> 1000 m²	Vergunning	Vergunning	Vergunning	Geen vergunning

plangrens DUO Fase 1

