



Bouwenvelop wonen in de boomgaardtuin

Zandweg 210, Vleuterweide



Gemeente Utrecht

AMBOG GROEP
VASTGOED

**Utrecht.nl/
boomgaardtuin**

Colofon

Projectgroep

Meta Albers	Energie, klimaatadaptatie, circulariteit
Harmen Knoop	Stedenbouw
Jochem Vellinga	Stedenbouw
Olga Appelman	Landschap
Hessel Rasch	Landschap
Esther Daals	Wonen
Tonia Koops	Groen
Arthur Hoffmann	Ecologie
Luiz Plein	Mobiliteit
Emma Tabak	Luchtkwaliteit
Jochum ten Goede	Water
Thijs Meeuws	Geluid
Lennaart Voortman	Geluid
Eelke Nijmeijer	Mer coördinator
Erik Ader	Externe veiligheid
Linda Verniers	Erfgoed
Nina Ommerborn	Bodem
Annemarie Ruijsbroek	Gezondheid
Tamara van der Sloot	Omgevingsrecht
Desley van Straalen	Vastgoedadviseur
Rosanne Reinder	Wijkadviseur
Malou Verbruggen	Communicatie
Jeroen Pasman	Ontwerp Studio Ruimte
Ramin Ghaffari	Ontwerp Studio Ruimte

Projectmanagement

Thomas Sturkenboom

Opdrachtgever/Gebiedscoördinator

Saskia Nieuwenhuizen

Initiatiefnemer

Ambog groep

Bestuurlijke besluitvorming

18 november 2025

Grafische realisatie

DDK, Utrecht

Versiedatum

november 2025

Bezoekadres

Stadsplateau 1, 3533 JE Utrecht

Postadres

Postbus 8406, 3503 RK Utrecht

Telefoon

030 - 286 00 00

Inhoudsopgave

1. Inleiding	4	5. Onderzoeken en haalbaarheid	41
1.1 Aanleiding	4	5.1 Geluidhinder	41
1.2 Het initiatief	6	5.2 Luchtkwaliteit	43
1.3 Doel	7	5.3 Omgevingsveiligheid	44
1.4 Ligging en begrenzing plangebied	7	5.4 Bedrijven en milieuzonering	44
1.5 Historie	8	5.5 Archeologie	45
2. Bestaande situatie	9	5.6 Bodemkwaliteit	46
2.1 De huidige situatie	9	5.7 Water	48
2.2 Eigendomssituatie	10	5.8 Groen en ecologie	51
2.3 Juridisch kader: Omgevingsplan	11	5.9 Gezondheid	52
2.4 Huidige functies	13	5.10 Duurzaamheid	52
2.5 Bestaande ruimtelijke inpassing	13	5.11 Afvalinzameling	54
2.6 Verkeerstructuur en parkeren	14	5.12 Milieueffectrapportage	54
2.7 Bestaande openbare ruimte	14	6. Uitvoerbaarheid	56
2.8 Groen en ecologie	15	6.1 Economische uitvoerbaarheid	56
2.9 Klimaatadaptatie	15	6.2 Energietoets - uitvoerbaarheid	56
2.10 Geluid in de directe omgeving	17	6.3 Juridische uitvoerbaarheid	57
3. Uitgangspunten	18	7. Verantwoording proces	58
3.1 Functies uit het initiatief	18	7.1 Het samenwerkingsproces	58
3.2 Bebouwing en terreininrichting	18	7.2 Samen Stad maken - participatieproces	58
3.3 Verkeer en parkeren	25	8. Vervolgtraject	59
3.4 Kabels en leidingen	27	8.1 Planproces	59
3.5 Groen en ecologie	27	8.2 Samen Stad maken - participatieproces	59
3.6 Gezonde leefomgeving	27	8.3 Planologisch juridisch proces	59
3.7 Duurzaamheid	27	8.4 Planning	59
3.8 Archeologie	29		
4. Onderbouwing	31		
4.1 Beleidskader	31		
4.2 Functies	34		
4.3 Duurzaamheid	35		
4.4 In stand houden en beheer	39		

1. Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de aanleiding, het initiatiefplan zelf en de context van het initiatiefplan beschreven.

1.1 Aanleiding

De initiatiefnemer en eigenaar van het perceel aan de Zandweg 210, de Ambog groep, heeft in de afgelopen jaren meerdere plannen voor woningbouw met de gemeente besproken. In 2023 heeft het college van B&W ingestemd om het initiatief voor deze ontwikkeling verder te verkennen en de haalbaarheid te onderzoeken. Hiervoor is een intentiedocument (Idoc) tussen beide partijen gesloten en is formeel gestart met doorlopen van het Utrecht Plan Proces (UPP-2).

Voor het vaststellen van het Idoc is een inloopbijeenkomst in de buurt gehouden. De eerste schetsplannen zijn aan buurtbewoners gepresenteerd. Daarna is de Ambog groep verder met de gemeente in gesprek gegaan om het plan uit te werken en de haalbaarheid te onderzoeken. In januari 2025 is het concept bouwvelop in een inloopbijeenkomst gepresenteerd. De aanwezigen konden reageren op de plannen. Ook via de website van de gemeente Utrecht konden mensen reageren. De reacties hebben geleid tot enkele wijzigingen in het plan. Een toelichting is opgenomen de reactienota die als bijlage is toegevoegd.

De ontwikkeling van het initiatiefplan is niet in overeenstemming met het huidige omgevingsplan. Om deze plannen te realiseren, is een wijziging van het omgevingsplan noodzakelijk. Hiervoor moet een ruimtelijke onderbouwing worden opgesteld, waaruit de haalbaarheid van de ontwikkeling blijkt. Deze onderbouwing wordt vastgelegd in een bouwvelop. Na vaststelling van het omgevingsplan (via de omgevingswet per 1-1-2024) door het gemeentebestuur kan de initiatiefnemer een omgevingsvergunning aanvragen. Daarna kan de bouw van het project starten.



Figuur 1: luchtfoto van het kavel Zandweg 210 met de plangrens aangegeven.



Figuur 2: luchtfoto van de kavel met de bestaande woning vanaf de noordzijde gemaakt.

1.2 Het initiatief

Het initiatief gaat over het perceel aan de Zandweg 210 in de buurt Vleuterweide. Het perceel is ongeveer 1 hectare groot en bestaat nu uit een verouderde boomgaard met een vrijstaande woning, omringd door een watergang. De huidige woning wordt tijdelijk bewoond (via anti-kraak) en de fruitbomen op het perceel zijn in slechte staat. Het terrein maakt een vervallen indruk.

Het initiatief gaat uit van het herstel en aanplant van de boomgaard. Onderdeel hiervan is de ontwikkeling van 3 vrijstaande woningen en de renovatie van de bestaande woning. De boomgaard wordt toegankelijk voor de bewoners en bezoekers. Met deze ontwikkeling wil de gemeente een bijdrage leveren aan de opgave; Gezond stedelijk leven voor iedereen. De koers hiervoor is uitgezet in de Ruimtelijke Strategie Utrecht 2040 (RSU 2040).

De woningen worden voor de toekomstige bewoners toegankelijk vanaf de Zandweg. De huidige toegangsweg ontsluit het perceel ook al vanaf deze zijde. Voor voetgangers wordt het perceel (semi-) toegankelijk vanuit de zuid-, noord- en oostzijde, dus vanaf de Zandweg, Paleistuinlaan en Beeldentuinlaan. De woningen worden bereikbaar via een half verhard pad aan de oostkant van het perceel. Op het perceel worden kleine 'ommetjes' aangelegd als een soort 'struinpaden'. De voetpaden in de boomgaard worden toegankelijk voor bezoekers.

In beeld en architectuur worden de vier woningen zoveel mogelijk onderdeel van de fruitboomgaard. Voor de gevels worden natuurlijke materialen gebruikt die passen in een groene omgeving. De woningen krijgen elk een eigen terras en de boomgaard wordt de gemeenschappelijke tuin. De auto's van de bewoners kunnen inpandig geparkeerd worden. Het plaatsen van erfafscheidingen, schuurtjes, verharding en losse objecten rond de woningen wordt niet toegestaan. De woningen staan als 'losse objecten' tussen de fruitbomen.

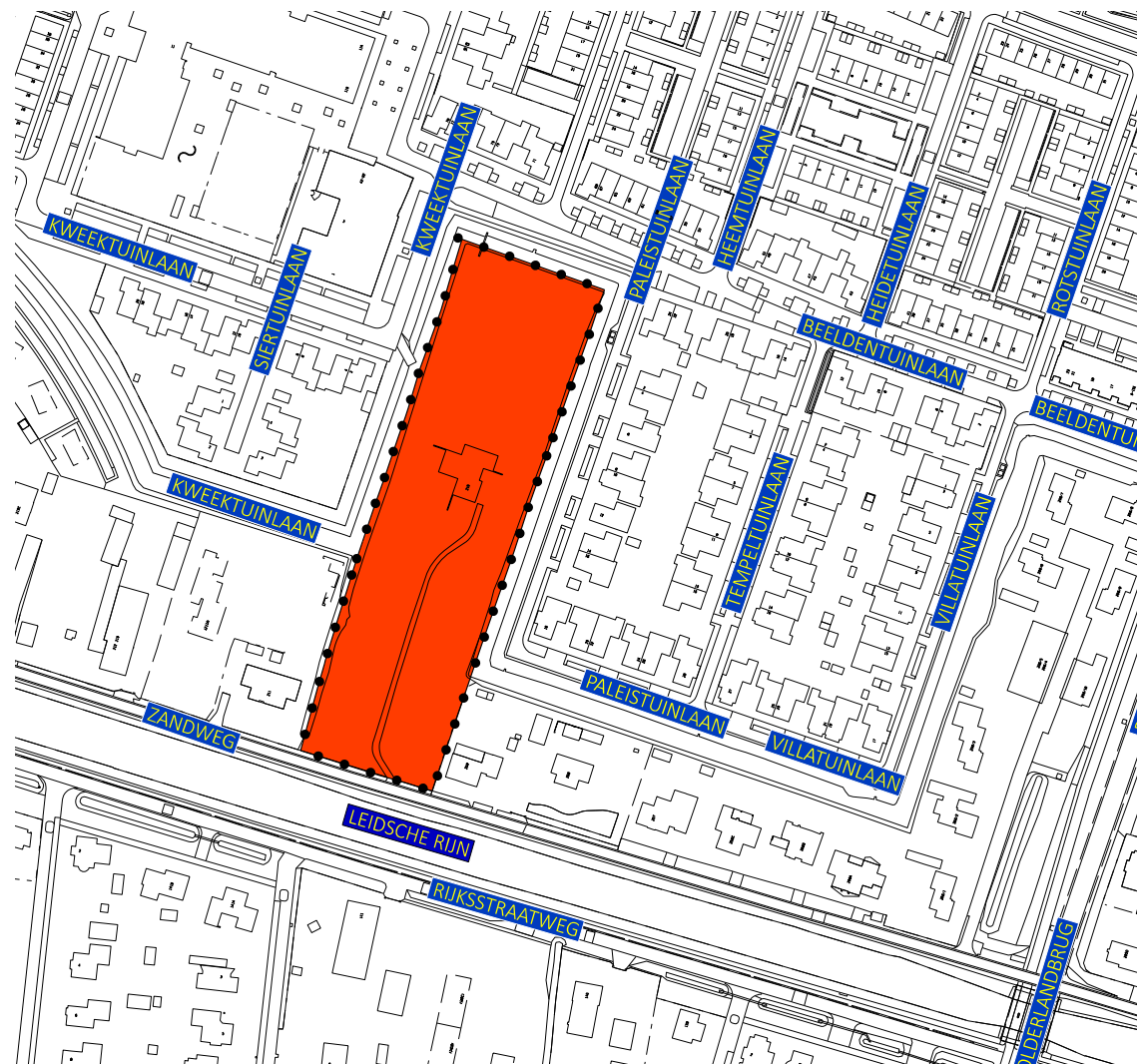
1.3 Doel

In de Ruimtelijke Strategie Utrecht 2040 geven we aan dat alle Utrechters nu en in de toekomst fijn en gezond in onze stad kunnen wonen, werken en leven. Een gezonde stad is een groene stad. In Leidsche Rijn zijn de groene linten een belangrijk onderdeel van de groenstructuur. Het perceel van de Zandweg 210 ligt aan een van deze groene linten. De RSU 2040 stelt het behoud van groene linten voor biodiversiteit, recreatie en klimaatadaptie centraal. Aan nieuwe initiatieven in de bestaande linten wordt sinds de vaststelling van de RSU in principe geen medewerking verleend. Dit initiatief willen we toch ontwikkelen, omdat door de aanplant van nieuwe fruitbomen het groene aanzicht van het lint duurzaam behouden blijft. Verder zorgt dit initiatief voor een verbetering van de ecologie en toevoeging van een toegankelijk groengebied.

De ontwikkeling van deze locatie zal het groene lint aan de watergang Leidsche Rijn verbeteren. De nieuwe woningen zullen wegvallen binnen de aan te planten boomgaard. Het beeld vanaf de Zandweg zal vooral groen zijn. Door het aanplanten van schietwilgen langs de Zandweg wordt ook het beeld van het lint verbeterd.

1.4 Ligging en begrenzing plangebied

Het initiatief heeft betrekking op het perceel aan de Zandweg 210 in Leidsche Rijn. Het perceel ligt in de buurt Vleuterweide en in deelgebied De Tuinlanden. Direct ten zuiden van het perceel ligt het water van de Leidsche Rijn. Het plangebied valt binnen het bebouwingslint van de Zandweg en Rijksstraatweg. Aan de noordzijde grenst het perceel aan de Beeldentuinlaan, ten oosten de Paleistuinlaan en ten westen de Kweektuinlaan.



Figuur 3: plangrens aangeven in rood met de ligging in de buurt Vleuterweide, deelgebied De Tuinlanden.

1.5 Historie

Veel van de percelen langs de Oude Rijn, van Harmelen tot De Meern en Utrecht werden gebruikt voor fruitteelt. Deze fruitboomgaarden lagen midden in een agrarisch landschap dat doorsneden werd door de Oude Rijn die later de Leidsche Rijn is genoemd. In de jaren '60 en '70 vond hier veel schaalvergroting plaats, dit ten koste van de kleine fruittelers. Echter het perceel aan de Zandweg 210 is pas later aangeplant, in particulier bezit gebleven en heeft altijd zijn fruitbomen behouden.

In 1974 bouwde een architect hier zijn privéwoning. Daaromheen legde hij een boomgaard aan. Deze woning staat nog steeds op het perceel. Lange tijd lag de villa in een open agrarisch landschap langs de Leidsche Rijn. Vanaf 2004 is begonnen met de bouw van woonwijk Vleuterweide als onderdeel van de Vinex-locatie Leidsche Rijn. Vleuterweide is een onderdeel van de woonplaats Vleuten. Het plan Vleuterweide is gerealiseerd in de periode van 2004 tot 2012.

De context van het gebied is sindsdien volledig veranderd. Het perceel ligt nu midden in een stedelijk gebied van Leidsche Rijn. Het perceel is nu in Vleuten-De Meern één van de weinige restanten van de voormalige boomgaarden. Deze groene kavel vormt in de wijk daarmee een belangrijke verwijzing naar het verleden.

2. Bestaande situatie

In dit hoofdstuk wordt de bestaande situatie waarin het initiatief plaatsvindt beschreven.

2.1 De huidige situatie

De bestaande boomgaard en het aanwezige pand zijn verouderd en zien er wat desolaat uit. Onderzoek (zie paragraaf 5.8 – groen en ecologie) toont aan dat de komende jaren meer dan 90% van de oorspronkelijke bomen dood zijn of uit elkaar vallen.

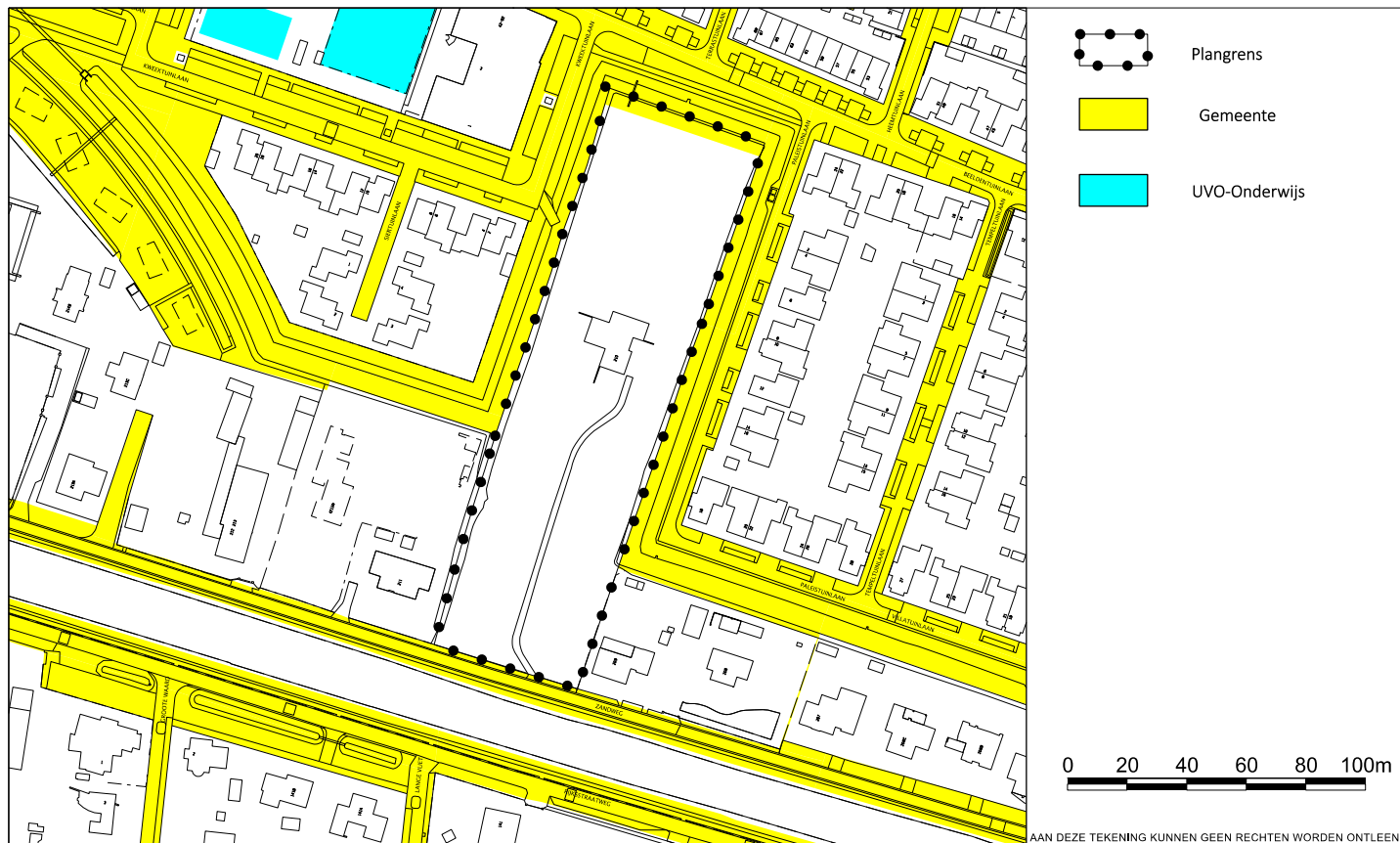
De boomgaard is in feite vervallen en als zodanig niet meer herkenbaar.

De boomgaard ligt midden in de wijk, maar is niet toegankelijk.

De buurt rond de Beeldentuinlaan, Paleistuinlaan en Kweektuinlaan worden als stenig ervaren, er is weinig openbaar groen in de buurt. Met het toevoegen van nieuwe fruitbomen en aanleggen van een looppad over het perceel van de boomgaardtuin maken we een ommetje voor de buurtbewoners mogelijk.



Figuur 4: de huidige plangrens met de bestaande functies; groen/ fruitteelt, bebouwing en verharding aangegeven op de kaart.



Figuur 5: huidige eigendomsgrens op de kaart aangegeven. Met het gemeentelijk eigendom en onderwijs in de direct omgeving.

2.2 Eigendomssituatie

Het huidige perceel is kadastraal bekend als "1096 sectie E" en is ongeveer 10.725 m² groot. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken zal de huidige eigendomssituatie aangepast worden. Zo komen de aanlandingen van de 2 nieuwe bruggen in eigendom van de initiatiefnemer. Daarmee komt het volledige eigendom en beheer van de voetbruggen bij de toekomstige bewoners.

Het strookje grond aan de noordzijde van het perceel is in eigendom van de gemeente. Deze strook wordt verwisseld met een strook aan de zuidzijde van het perceel. De strook aan de zuidkant ligt direct aan de Zandweg, deze strook komt in eigendom en beheer van de gemeente. Met de grond aan de Zandweg wordt een goede erfafscheiding met schietwilgen aangelegd die past binnen de bestaande vegetatie van het groene lint.

De aangepaste eigendomssituatie wordt vastgelegd in een anterieure overeenkomst en in de notariële akte met de eigenaren.

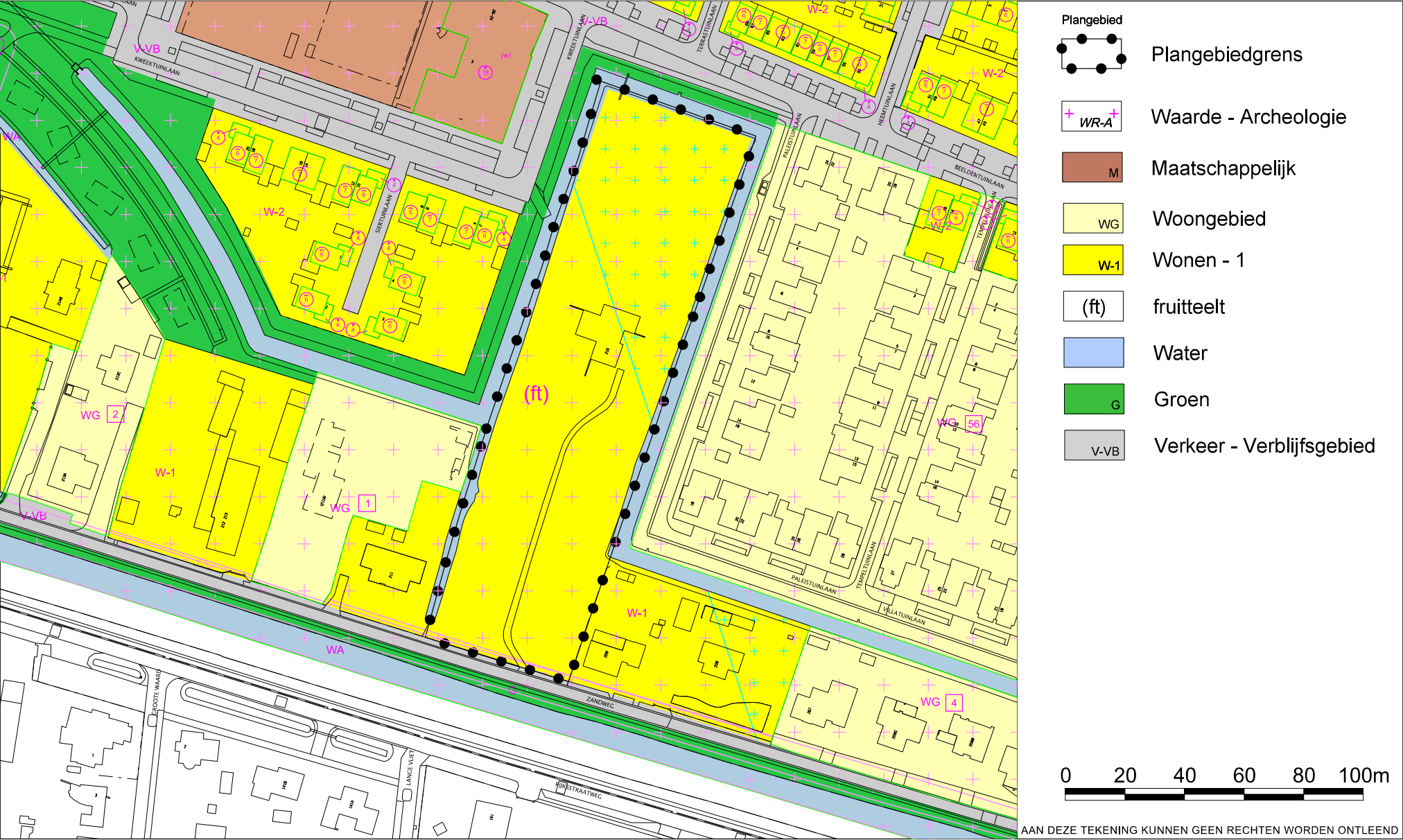
2.3 Juridisch kader: Omgevingsplan

Sinds de inwerkingtreding van de omgevingswet op 1 januari 2024 hebben we één omgevingsplan. Het omgevingsplan bestaat uit het tijdelijk deel en het definitieve deel. In het tijdelijk deel gelden ter plaatse de bestemmingsplannen Vleuterweide, Vleuten (onherroepelijk sinds 12 juni 2014) en Actualisering diverse gebieden 2021 (onherroepelijk sinds 22 maart 2023).

Het bestemmingsplan Vleuterweide, Vleuten geeft aan welke functie op het plangebied ligt. Dat is de functie 'Wonen-1', wonen eventueel in combinatie met een bedrijf-aan-huis of een bed & breakfast is toegestaan. Op het plangebied ligt ook de aanduiding 'fruitteelt', het plangebied is naast wonen ook bedoeld voor het behoud van de bestaande boomgaard, zonder spuitnevelzone. Bestemmingsplan Vleuterweide, Vleuten bevat ook bouwregels voor het plangebied. Hierin is onder andere opgenomen het aantal woningen maximaal gelijk blijft en dat per bouwperceel slechts één hoofdgebouw is toegestaan. De gezamenlijke inhoud van de gebouwen mag per bouwperceel niet meer bedragen dan 1.000 m³.

Het bestemmingsplan Actualisering diverse gebieden 2021 vult enkele artikelen van bestemmingsplan Vleuterweide, Vleuten aan. Dit is niet relevant voor het plangebied. Het definitieve deel van het omgevingsplan bevat algemene regels over o.a. bouwen en het gebruik van de locatie. Ook de regels over archeologie zijn hierin opgenomen.

De beoogde ontwikkeling van het plangebied is strijdig met het huidige planologische kader. Dit betekent dat een procedure moet worden doorlopen om het planologische kader aan te passen of daarvan af te wijken.



Figuur 6: uitsnede Het bestemmingsplan Vleuterweide. De kavel heeft nu de bestemming 'Wonen-1' met de aanduiding 'fruitteelt' en archeologischewaarde WR-A.

2.4 Huidige functies

Het volledige perceel heeft de functie 'Wonen - 1'. Het perceel heeft één adres met één woning in het midden van het perceel. Deze woning is in architectuur gebouwd in 1974 door de eigenaar van het perceel. De boomgaard kan formeel als tuin gezien worden behorend bij de woning. De watergang om het plangebied valt kadastraal voor de helft binnen de eigendomsgrens. De boomgaard is herplant in de jaren '70 door de eigenaren en heeft al enkele decennia geen agrarische functie meer.

2.5 Bestaande ruimtelijke inpassing

De kavel ligt tussen de wijkontsluitingsweg Landschapsbaan in het noorden en de gekanaliseerde rivier de Leidsche Rijn ten zuiden. In de omgeving komen diverse woningtypologieën voor, ten noorden vooral rijwoningen en aan de oost- en westzijde vooral vrijstaande en twee-onder-één-kapwoningen. Aan de noord- en oostzijde van het plangebied bevinden zich de Vinex-wijken.

De gehele zuidelijke rand langs de Leidsche Rijn ten westen van het plangebied heeft archeologische waarde vanwege het traject van de voormalige Oude Rijn. Landschappelijk is het hier groener en ruimer van opzet.

Grenzend aan de noord- en oostzijde van de Zandweg 210 zijn de woningen georiënteerd op het plangebied. Een appartementengebouw aan de noordwestzijde heeft vier verdiepingen en een relatief groot volume en bijzondere vormgeving ten opzichte van de overige bebouwing langs de Beeldentuinlaan. Het woongebied aan de westzijde bestaat uit een klein cluster van vrijstaande en twee-onder-één-kap woningen waarvan de achtertuinen grenzen aan het plangebied.

2.6 Verkeerstructuur en parkeren

Auto

Het plangebied is voor het autoverkeer ontsloten via de Zandweg. De Zandweg is een erftoegangsweg met een lokaal en landelijk karakter. Erftoegangswegen zijn bedoeld voor lokaal verkeer. Dit betekent dat ze vooral gebruikt worden door de bewoners en bezoekers van de percelen die aan de weg liggen, en niet voor doorgaand verkeer.

Op de Zandweg is de auto te gast en geldt een maximumsnelheid van 30 km/uur. Via de Zandweg kan men op de hoofdwegen komen zoals de Europaweg, Heldammersingel en de Veldhuizerweg. Deze wegen dienen als hoofdroutes met een doorstroomfunctie. De belangrijkste functie van dit soort wegen is het goed laten doorstromen van het verkeer uit de wijken naar de autosnelweg A12.

Openbaar vervoer

De bushalte De Tuinlanden (aan de Seizoentuinenlaan) is de dichtstbijzijnde bushalte in de omgeving (ongeveer 5 minuten lopen). Hier stopt buslijn 28 om de tien minuten. Deze bus rijdt tussen station Vleuten, Utrecht CS en Utrecht Science Park. Vanaf station Vleuten en Utrecht CS kunnen reizigers hun reis voortzetten met de trein, bus, deelmobiliteit of taxi's.

Langzaam verkeer

Het plangebied is nu niet toegankelijk voor langzaam verkeer (onder andere voor voetgangers en fietsers). Het is een private kavel zonder doorgaande route.

De Zandweg is wel een veel gebruikte doorfietsroute tussen Utrecht en Woerden, herkenbaar met rood asfalt. Er is hier veel recreatief fietsverkeer.

Parkeren

Alle percelen aan de Zandweg hebben parkeerplaatsen op eigen terrein. Op dit deel van de Zandweg zijn er geen parkeerplaatsen aanwezig langs de weg.

2.7 Bestaande openbare ruimte

De Zandweg aan de Leidsche Rijn vormt een historische verbinding met de omgeving. Het vormt een historisch lint met vrijstaande woningen op relatief grote kavels. Opvallend en kenmerkend zijn de oude knotwilgen, aangevuld met jonge knotwilgen langs de weg in de openbare ruimte. De Zandweg is een rood geasfalteerde fietsstraat waar de auto te gast is. Vooraan op het plangebied aan de Zandweg zijn enkele hoogstam perenbomen te vinden met een goede levensverwachting die zichtbaar zijn vanaf de weg. De woning wordt via de Zandweg ontsloten.

Rond het plangebied aan de noordkant ligt een watergang met daarlangs een oeverzone met nog relatief jonge bomen. Langs de Beeldentuinlaan is parkeren gesitueerd. Aan de noordzijde van het plangebied is de oeverzone wat breder.

2.8 Groen en ecologie

De kavel is minstens sinds de tweede helft van de vorige eeuw in gebruik als fruitboomgaard. De boomgaard valt formeel onder de tuinaanleg van de woning. Van de ruim 200 fruitbomen op het perceel is het grootste deel dood of in (zeer) slechte staat. Op het zuidelijke gedeelte staan nog een klein aantal hoogstam perenbomen met karakteristieke waarde en een verwachte levensduur van meer dan 10 jaar. De overige fruitbomen zijn reeds dood (20%) of hebben een beperkte levensduur.

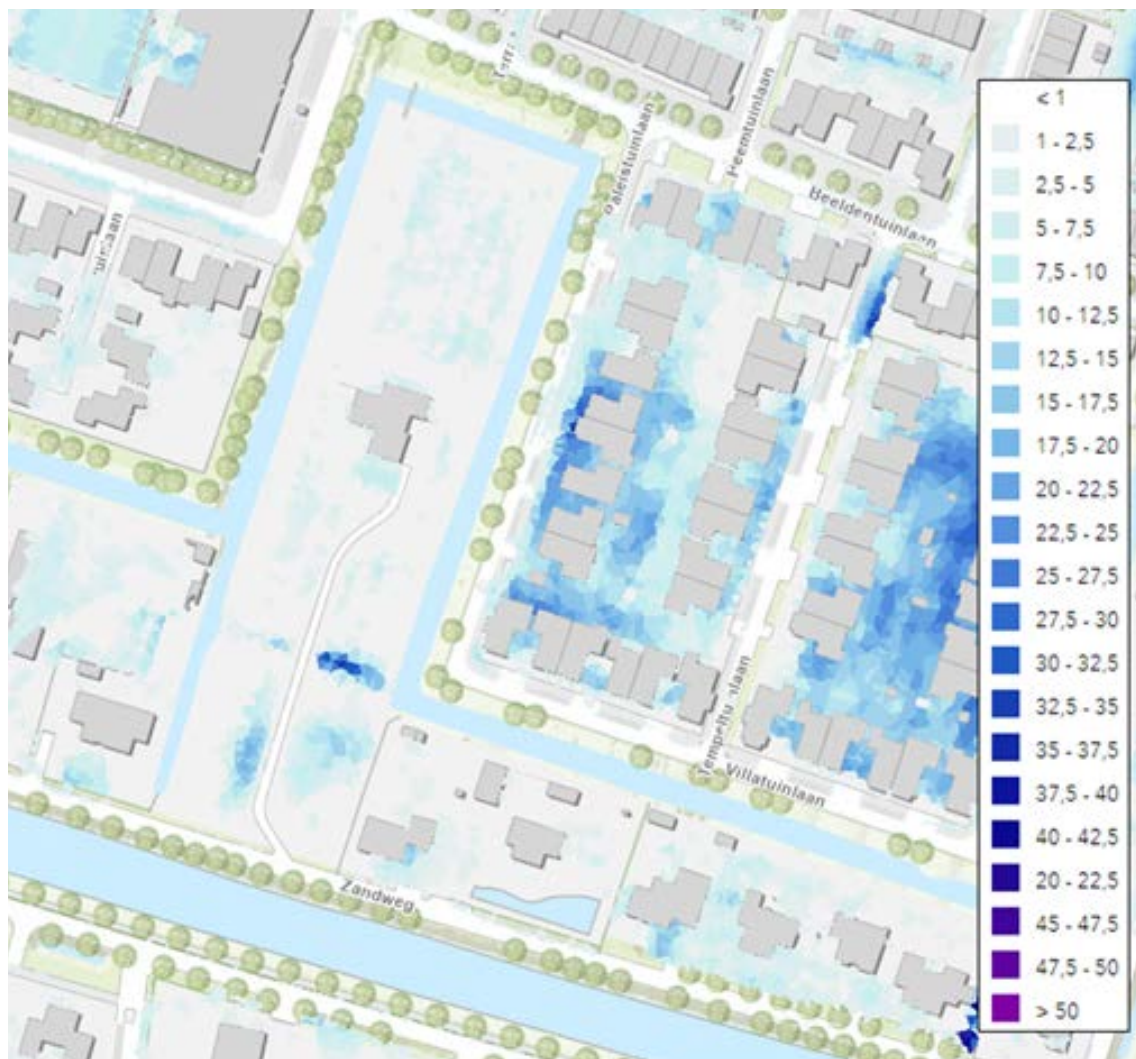
2.9 Klimaatadaptatie

Riolering

De projectlocatie is ontsloten via een drukriool dat loost op de openbare persleiding in de Zandweg. Via deze persleiding wordt het afvalwater verpompt naar de westelijk gelegen rioolwaterzuivering (RWZI).



Figuur 7: foto van het kavel Zandweg 210 met zicht op de watergang en de vervallen fruitbomen.



Figuur 8: kaart met de maximale waterdiepte bij een bui van 80 mm in een uur. De waterdiepte op de kavel is tussen de 1-5mm.

Grondwater

Op basis van de grondwatersysteemkaart en AHN4 is de verwachting dat de ontwateringsdiepte op het perceel op de meeste plaatsen voldoet aan de gestelde norm. Op de lagere delen bestaat wel een verhoogd risico op grondwateroverlast. Of dit optreedt is afhankelijk van de gebruiksfunctie en diverse omgevingsfactoren.

In de memo '*Weging waterbelang Zandweg 210 De Meern*' geeft de initiatiefnemer aan dat de verwachte ontwateringsdiepte 30-70 cm zal bedragen. In het *Handboek Openbare Ruimte* schrijft de gemeente een ontwateringsdiepte van >70 cm voor. Als er bij deze ontwikkeling inderdaad sprake is van een kleinere ontwateringsdiepte (dan 70 cm), dan geeft dit een verhoogd risico op grondwateroverlast.

Oppervlaktewater

Vrijwel het gehele perceel is omsloten door een tertiaire watergang. De 'aangelande' perceeleigenaar is verantwoordelijk voor het onderhoud van de watergang. Dit betekent waarschijnlijk dat VVE (in de rol van aangelande eigenaar) straks een deel van de watergang moet gaan onderhouden.

Het waterschap (HDSR) is bevoegd gezag. Als er wijzigingen voorgesteld worden aan de tertiaire watergang (incl. het direct naastliggend gebied, de zogenaamde 'beschermingszone'), dient daarom het waterschap betrokken te worden. Voor aanpassingen van de watergang is een vergunning van HDSR nodig. Als voorbeeld; het aanbrengen van een nieuwe brug over een watergang wordt gezien als zo'n aanpassing. Verder ligt er aan oppervlaktewater aan de zuidzijde van de Zandweg nog de Leidsche Rijn, dit is een primaire watergang.

Klimaatadaptatie

In de onderstaande figuur staan de rekenresultaten van een bui weergegeven waarbij 80 mm in een uur is gevallen (met de huidige inrichting). De norm die de gemeente hanteert geeft aan dat er bij een dergelijke bui wel water op het maaiveld/straat mag staan, maar niet tegen de gevels van gebouwen. Rond het pand van Zandweg 210 wordt een beperkte hoeveelheid water tegen de gevel berekend. Of dit in werkelijkheid tot overlast/hinder leidt hangt af van verschillende zaken; onder andere dorpelhoogtes, verblijfsruimtes onder het maaiveld, etc.

Verder is te zien dat op een aantal plekken op het terrein water wordt berekend, dit zijn de lageregelegen stukken waarover bij grondwater al wat gezegd is. Dat er water op het maaiveld wordt berekend bij een dergelijke bui is niet vreemd (80 mm is veel water). Wel is het verstandig hier rekening mee te houden bij de toekomstige inrichting.

2.10 Geluid in de directe omgeving

Geluid beïnvloedt vaak de kwaliteit van de leef- en woonomgeving. De mate van acceptatie en hinder is onder meer afhankelijk van de functie van het geluidsbelaste object - hiervoor kent de wet “geluidsgevoelige gebouwen” zoals woningen, scholen en kinderdagverblijven. Voor sommige geluidsbronnen zijn wettelijke regels van kracht; voor andere functies moet een afweging plaatsvinden in het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

In de directe omgeving is de geluidbronssoort gemeentewegen aanwezig, daarnaast is er een basisschool met schoolplein en sportveld en een kinderdagverblijf aanwezig. In de paragraaf geluidhinder wordt hier nader op ingegaan.

3. Uitgangspunten

In dit hoofdstuk worden de uitgangspunten waar het initiatief aan moet voldoen beschreven.

3.1 Functies uit het initiatief

De nieuwe ontwikkeling bestaat uit de volgende functies:

- Er worden maximaal 3 extra woningen op het perceel toegevoegd.
- De functie 'wonen' wordt toegewezen aan de bouwvelden voor de woningen.
- De rest van het perceel krijgt een aanduiding voor 'groen' en 'fruitteelt'
- Er wordt een nieuwe boomgaard aangeplant als gezamenlijk eigendom van de woningen op het perceel. Voor de nieuwe bewoners geldt een aanleg- en instandhoudingsplicht op het beplantingsplan.

Het woonprogramma is als volgt:

- handhaven bestaande woning;
- toevoegen 3 extra vrijstaande woningen in samenhang met bestaande woning;

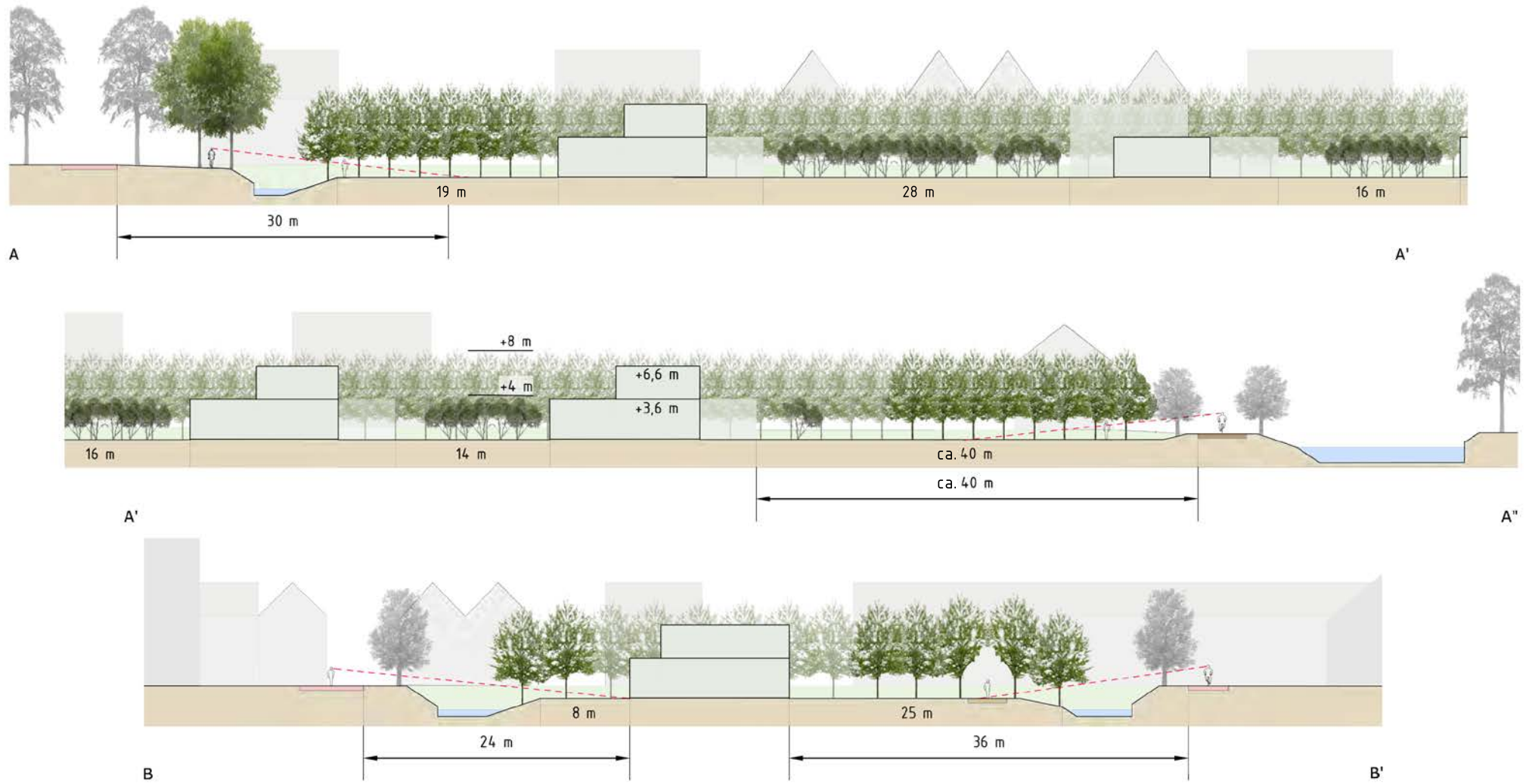
Alle woningen zijn vrije sector woningen.

3.2 Bebouwing en terreininrichting

De Stedenbouwkundige uitgangspunten zijn als volgt:

- De nieuwe bebouwing sluit aan bij de architectuur van de bestaande woning op het perceel.
- De richting van de historische slagenverkaveling langs de Zandweg wordt aangehouden. De ontsluiting is aan de Zandweg georiënteerd.
- Er komen maximaal 3 extra vrijstaande woningen in het plangebied.

- Woningen bestaan uit 1 bouwlaag met een ondergeschikte opbouw.
- De tweede bouwlaag mag maximaal 30% van de footprint van de eerste bouwlaag bevatten.
- Gebouwinstallaties zoals airco's en warmtepompen dienen uit het zicht geplaatst te worden.
- De afstand van de bebouwing tot de Zandweg is minstens 40 meter.
- De afstand van de bebouwing tot de Beeldentuinlaan, gemeten vanaf de noordelijke perceelsgrens is minimaal 30 meter.
- De afstand van de noordelijke woningen tot de Kweektuinlaan is minstens 24 meter.
- De afstand van de bestaande woningen tot de Paleistuinlaan is minstens 26 meter.
- De afstand van de zuidelijke woningen tot de kavelgrens Zandweg 209 is minstens 19 meter.
- De extra woningen (3 volumes) hebben een maximale inhoud van ongeveer 1.100 m³ per woning, *exclusief eventueel aan te brengen kelder voor berging en installaties* en inclusief vergunningsvrije volumes, met een maximale verdiepingshoogte van 3,6 meter en bouwhoogte van maximaal 7 meter.
- Alle woningen krijgen parkeerplaatsen (binnen het bouwvlak) voor 2 auto's per woning.
- Er mogen geen losse bijgebouwen gebouwd worden. Alles dient per woning in één bouwvolume opgelost te worden. Zie kopje Instandhouding.
- Rondom de woningen krijgt het plangebied de functie 'groen' met een aanduiding voor 'fruitteelt' in het omgevingsplan. De mogelijkheid om vergunningsvrije bouwwerken te bouwen wordt daarmee ingeperkt.
- Rondom de woning mag geen haag geplaatst worden.



Figuur 9: De doorsnede laat zien dat het plangebied lager ligt dan de omliggende straten. De nok van de woningen vallen zijn even of bijna even hoog als de toppen van de fruitbomen.



Uitgangspunten
Bouwenvelop Zandweg 210

26-03-2025
1:1700
A4

ONTWERPSTUDIO®UIMTE

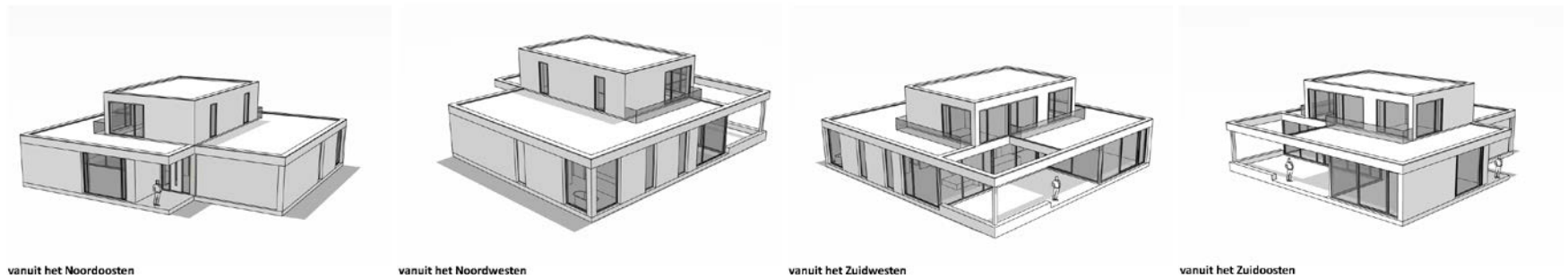
W:\Ruimte\OSR\projecten\10_Vleuten-De Meern\2024\bouwenvelop_zandweg_210\vtw_bouwenvelop_zandweg_210_uitgangspunten_kd.dgn

Figuur 10: nieuwe situatie van de Zandweg 210, met de fruitboomgaarden, woningbouw, water en het toegangspad met bruggetjes.

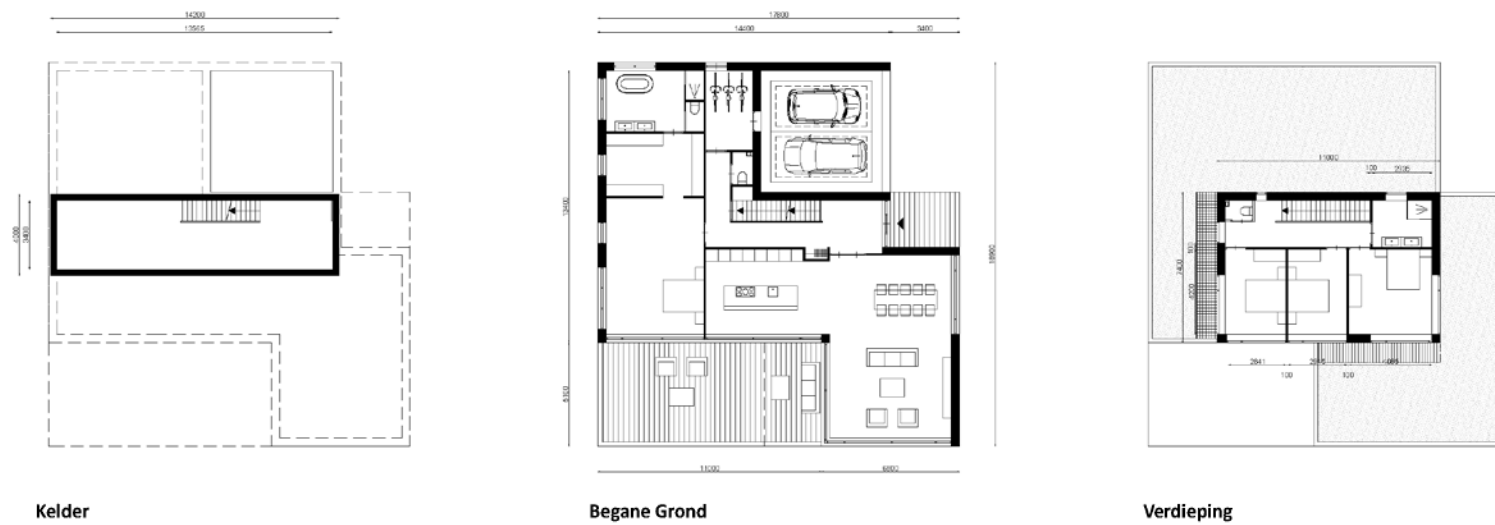
- Er mogen geen hekwerken, schuttingen of andere erf-afscheidings geplaatst worden. Enkel bij de bruggetjes kan een laag hekwerk met poort geplaatst worden. Zie referentiebeelden.
- De bereikbaarheid van de woningen met de auto is uitsluitend vanaf de Zandweg via een gezamenlijke inrit.
- Er komen toegankelijke voetpaden en bruggen in het plangebied die de boomgaard met de omliggende wijk verbinden. In een latere fase worden deze afspraken (spelregels) gemaakt over o.a. openstelling, toegankelijkheid concreet gemaakt en vastgesteld in o.a. de anterieure overeenkomst.
- Private buitenruimtes (binnen het volume) moeten zorgvuldig gepositioneerd zijn, zodat het gebied zo veel mogelijk een openbaar karakter heeft.

Beeldkwaliteit bebouwing

- De compositie van gebouwen bestaat uit meerdere vierhoekige bouwvolumes waarbinnen hoofdgebouw, bijgebouw, parkeren en privégroen zijn gesitueerd.
- De woningen staan als losse eenheden in de boomgaard. Rondom de woning is enige ruimte vrijgehouden van fruitbomen voor toetreding van licht en lucht.
- De woningen zijn ondergeschikt aan de boomgaard en wijken af van de bebouwing in de woonomgeving om het plangebied heen.
- De 4 woningen hebben een vergelijkbare architectuur en basismateriaal.
- Het ontwerp van de woningen is minimalistisch en doet geen afbreuk aan de kwaliteit van de boomgaard.
- De woningen staan niet op losse 'terpjes', maar staan plat op het (verhoogd) maaiveld.
- De woningen hebben platte daken.
- De woningen bestaan uit simpele gestapelde bouwvolumes.
- Bebouwing heeft zo min mogelijk uitstekende gebouwdelen. Alles wordt geïntegreerd in het hoofdgebouw (1 volume).



Figuur 11: referenties van de nieuwe woningen vanaf verschillende zijden gezien.



Figuur 12: Impressie van de woningen en de woningplattegronden.

(Semi) toegankelijke boomgaard

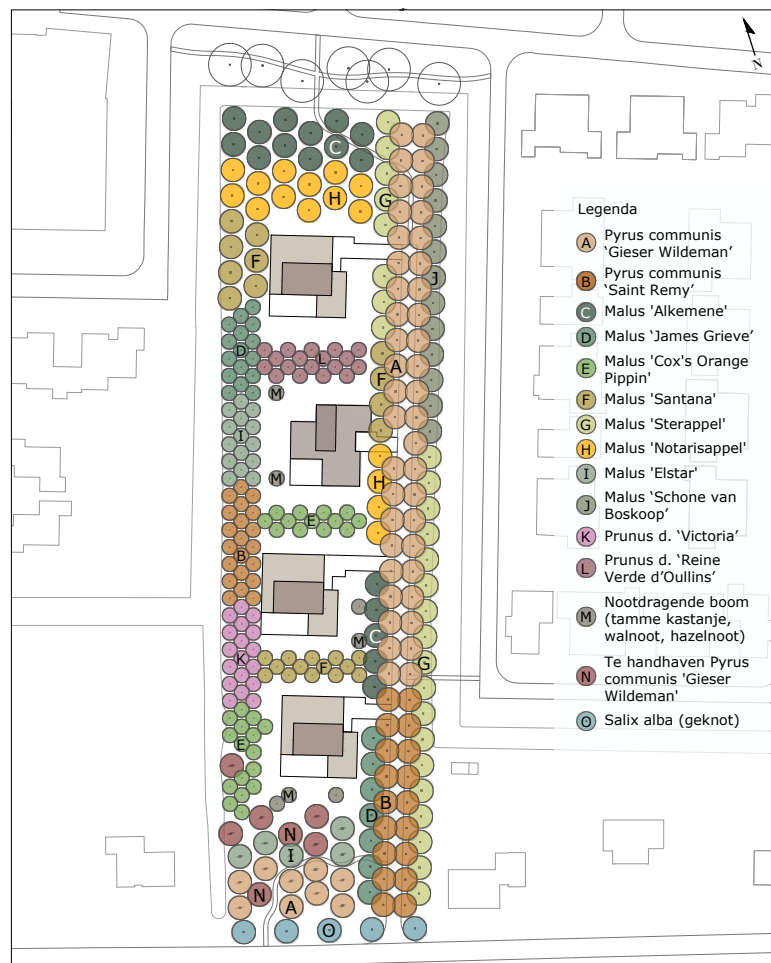
Er komen diverse paden in het gebied. Deze zijn toegankelijk en tonen zich ook als zodanig. Dit kan bijvoorbeeld door het plaatsen van een laag houten hekwerk bij de entrees van het terrein, bordjes met huisregels en semi verharde paden (zie referentiebeelden).

- De boomgaard wordt ontsloten via de Zandweg door een ontsluiting vergelijkbaar met een karrespoor (zie referentiebeelden).
- Er komt een voetpad aan noord- en zuidzijde van de kavel.
- Er komen voetgangersbruggen aan de noord- en oostzijde van het perceel.
- De voetpaden zijn in de zomertijd van 9 tot 19 uur en in de wintertijd van 9 tot 17 uur toegankelijk voor bezoekers. Daarna kan het terrein voor bezoekers worden afgesloten.
- Het plukken van fruit is mogelijk tijdens het plukseizoen van 15 augustus tot 15 oktober.
- Langs de Zandweg kan een laag (houten) hekwerk geplaatst worden.



Figuur 13: enkele referentiebeelden voor het inrichtingsplan met een houten hekwerk, schapenhek, informatiebordje, een houten voetbruggetje, een struinp pad door de boomgaard en het karrespoor richting de woningen.

Figuur 14: Het nieuwe beplantingsplan met daarbij een legenda met aangegeven de verschillende fruit-boomsoorten, zoals appel-, peren- en pruimenbomen en verschillende soorten notenbomen op het kavel.



Figuur 15: foto's van appels, peren en pruimen.

Inrichting boomgaard

- De boomgaard vormt de hoofdstructuur. Bomen staan in een grid.
- In totaal zullen circa 134 fruitbomen gekapt moeten worden (inventarisatie d.d. 23 mei 2024 – zie figuur 21.). Hiervoor zal een kapaanvraag worden ingediend. Er kunnen 7 perenbomen behouden blijven. Totaal worden circa 293 nieuwe bomen aangeplant, zie figuur 14 voor het inrichtingsplan. Hiermee hebben we een ruime compensatie van bomen in aantal en naar waarde.
- Aan weerszijde van de woningen moet minimaal 10 meter vrijgehouden worden voor een groene inrichting.
- Zorg voor een variatie in fruitsoorten, dus niet alleen een variatie aan appelsoorten. Peren-, pruimen of andere fruitsoorten die goed passen op deze ondergrond.
- Een goede mix van hoog- en laagstammen gebruiken. De voorkeur ligt bij hoogstammen. Deze zijn ook duurzamer te beheren.
- Natuurvriendelijke oevers dienen ecologisch beheerd te worden. Aanplant van oeversorten is hierbij niet nodig.
- De doorgaande watergang met de natuurvriendelijke taluds rondom het perceel is van belang voor de waterhuishouding en voor de stedelijke ecologie. De waterkant aan de zijde van het perceel dient ecologisch onderhouden te worden. Hiervoor is de eigenaar van het perceel verantwoordelijk.
- De ophoging van de kavel ten gunste van de woningen en de aanleg van de kelders mag niet ten koste gaan van de bestaande perenbomen. Indien nodig kan worden heroverwogen of de perenbomen wel moeten worden behouden.
- Er dient voldoende ruimte tussen de bomen te zijn. Dit is cruciaal om schimmelvorming te voorkomen en zorgt door gezonde luchtcirculatie voor een duurzamere boomgaard.

Het beplantingsplan zal de komende periode nader uitgewerkt worden, in overleg met de gemeente.

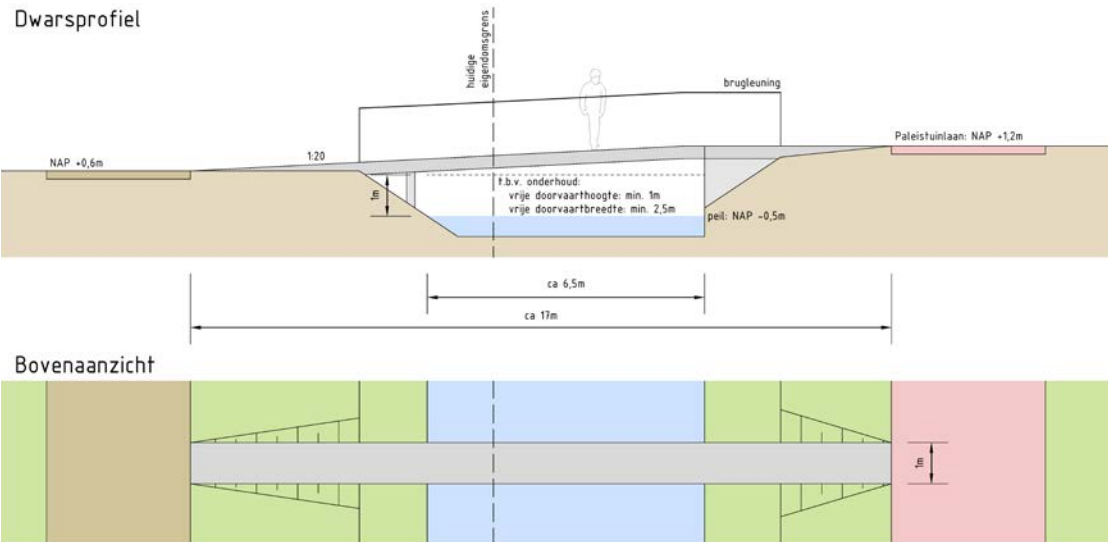
3.3 Verkeer en parkeren

Ontsluiting

- Het gebied wordt voor de auto ontsloten door maximaal 1 inrit: een gezamenlijke inrit via de Zandweg. Er komt geen ontsluiting voor de auto richting de Beeldentuinlaan.
- De ontsluiting van het perceel krijgt een landelijke uitstraling. Zie referentie van een karrespoor.
- De inrit is als zodanig herkenbaar en heeft niet de uitstraling van een zijstraat van de Zandweg. De inrit bestaat uit 2 stroken klinkerverharding met grasstenen tussen deze stroken en aan de zijanten (karrenspoor). De fruitbomen langs dit pad worden opgesnoeid, zodat de woningen ook bereikbaar zijn voor een kleine vrachtwagen en de brandweer. De bomen langs dit pad hebben dus een asymmetrisch kroon.
- De bestaande inrit wordt verwijderd.
- De inrit zal toegankelijk zijn voor brandweer en hulpdiensten.
- Er komen voetgangersbruggen aan de noord- en oostzijde van het perceel.

Parkeren:

- Het parkeren wordt opgelost op het eigen terrein.
- Het aantal parkeerplaatsen voldoet aan de eisen van het gemeentelijke parkeerbeleid (momenteel: beleidsregels Parkeernormen Fiets en Auto 2021). De ontwikkeling valt onder gebied C1 van het parkeerbeleid. In het geval van woningen groter dan 130m², zoals hier het geval is, zijn 1,4 parkeerplaatsen per woning vereist.
- Elke woning beschikt over een inpandige garage met parkeer-ruimte voor twee auto's.
- Bezoekers kunnen parkeren op de oprit bij de woningen. Aandeel bezoek zal naar verwachting vrij laag zijn vanwege het geringe aantal woningen.
- De woningen beschikken over een eigen inpandige berging waarin fietsen worden gestald.



Figuur 16: Principeprofiel van de voetbrug die het perceel verbindt met de Paleistuinlaan. De voetbruggen worden 1 meter breed en lopen 1 op 20 vanaf de straat richting het plangebied toe.



Figuur 17: een kaart met daarop een overzicht van de kabels en leidingen, zoals de waterleiding, riool, elektra en internetkabels.

3.4 Kabels en leidingen

Op het huidige kavel zijn bestaande kabels en leidingen aanwezig. Leidingwerk moet in overleg met de nutspartijen worden verlegd naar de gezamenlijke toegangsweg. Van daaruit kunnen de nieuwe woningen worden aangesloten.

3.5 Groen en ecologie

Maatregelen vanuit de Quick scan flora en fauna:

- Het groen dient geschikt te zijn als leefgebied voor de doelsoorten huismus, vleermuizen, bijen en vlinders.
- Het uitgangspunt is diervriendelijk bouwen. Dit houdt in dat er per woning minimaal een ingebouwde verblijfplaats voor huismus of gewone dwergvleermuis wordt gerealiseerd. Bij voorkeur wordt gebruik gemaakt van maatwerk waarbij een spouw toegankelijk is voor vleermuizen of boeiboorden waar vleermuizen achter kunnen wegkruipen. De positie en het type verblijfplaatsen wordt afgestemd met een stadsecoloog van de gemeente.
- Geen dak onbenut: Er wordt gestreefd naar ongeveer 50% van de daken ingericht als groen dak, waarvan minimaal 25 % met bloeiende kruidachtige plantensoorten.
- Grote muurvlakken worden zo mogelijk bedekt met klimplanten die geen schade veroorzaken aan de gevel.

3.6 Gezonde leefomgeving

- Elke woning beschikt over een beperkte privé buitenruimte (binnen het bouwvlak)
- De woningen zijn rolstoeltoegankelijk
- De voetganger is vooropgesteld in het plan. Zo komen er doorsteekroutes voor voetgangers van de Zandweg naar de Beeldentuinlaan en de Paleistuinlaan, de auto wordt uit het zicht geparkeerd (in pandige garage).
- Er worden duidelijke afspraken vastgelegd over de toegankelijkheid van de boomgaard voor omwonenden om te waarborgen dat deze ook in de toekomst toegankelijk blijft.

3.7 Duurzaamheid

Algemeen

- Geen dak onbenut. Er wordt optimaal gebruik gemaakt van het dakoppervlak. Omdat dit een bijzondere locatie is, is er gekozen om het dakoppervlak te benutten voor groen en voor het opwekken van hernieuwbare energie. Multifunctioneel gebruik van het dak is een pre.
- Het project wordt ingericht op basis van het principe “Groen, tenzij ...” en draagt bij aan 40% groenbedekking (incl. boomkronen en groen daken) in elke buurt als ondergrens voor het klimaatbestendig maken van de stad: binnen de grenzen van het project is tenminste 40% van het projectgebied groen ingericht (daken + maaiveld). Dit project voldoet hier ruimschoots aan.

Energie

- Het ontwerp maakt voor de warmtevoorziening geen gebruik van individuele of collectieve biomassa-installaties.
- Voor het ontwerp is een energievisie opgesteld welke tot stand is gekomen door gebruik te maken van het Utrechts Energie Protocol.
- In een energievisie dient het energieconcept met bijbehorende ambities toe te worden gelicht aan de hand van bijlage 1 van het Convenant Toekomstbestendige Bouwen (november 2023) incl. hoe dit de andere duurzaamheidsthema's raakt.
- De bebouwing moet jaarlijks evenveel hernieuwbare elektriciteit opwekken om te voorzien in de jaarlijkse energievraag. Dit betreft het totaal van gebouw gebonden energievraag, gebruikers gebonden energievraag en de energievraag van de gezamenlijke buitenruimte in het gebied. Dit betekent dat BENG 3 $\geq$ 125% moet zijn, waarbij BENG2 = 0.
- Optimaliseren van de energiebehoefte voor verwarming en koeling.
- Per woning wordt minimaal één lege mantelbuis aangelegd ten behoeve van een elektrisch oplaadpunt voor de auto.
- Eventuele benodigde technische installatieruimtes (warmtevoorzieningen, installatieruimten en/of traforuimtes) worden in het gebouw gerealiseerd.

Circulair bouwen

- Bij de bouw van de woningen wordt zoveel mogelijk gebruik gemaakt van biobased materialen. Dat wil zeggen materialen die een natuurlijke oorsprong hebben en een zo laag mogelijk milieubelasting zoals kalkzandsteen, hout en metselwerk. (Het massapercentage biobased / non-virgin > 55%)
- Van het plan wordt een beveiligd webbased materialenpaspoort opgesteld met ten minste de volgende onderdelen: alle elementen

en componenten van het gebouw, inzicht in toxiciteit van materialen en demontabiliteit (losmaakbaarheid). De bewoners hebben na oplevering toegang tot dit paspoort.

- Het gebouw kan makkelijk worden aangepast, wat de levensduur van het gebouw verlengt.
- Het ontwerp voldoet aan volgende eisen betreffende materiaalgebruik:
 - Hout dat wordt toegepast dient 100% FSC of PEFC gekeurd te zijn.
 - Toepassing van uitlogende materialen (d.w.z. lood, zink en koper) aan de buitenzijde van het pand of voor de hemelwaterafvoer zijn niet toegestaan i.v.m. bodemverontreiniging (IWK-regeling).
 - Streven naar zover mogelijk tot het niveau goud uit het Convenant Toekomstbestendige Woningbouw (MPG = 0,2 €/m² BVO/jaar en het massapercentage biobased / non-virgin > 55%). Het minimum wat gehaald moet worden is het niveau brons (MPG = 0,65 volgens de rekenmethodiek in 2024).

Klimaatadaptatie

- Afvalwater, overtollig hemelwater en grondwater worden gescheiden aangeleverd.
- Er mag geen regenwater geloosd worden op de pompput op het perceel. Regenwater wordt lokaal verwerkt.
- Per minigemaal worden in principe maximaal 3 woningen aangesloten. Het gemaal geldt hierbij als het 'overnamepunt' (d.w.z. vanaf hier is het afvalwater de verantwoordelijkheid van de gemeente). De precieze inrichting qua afvalwatersysteem graag in onderling overleg afstemmen met de gemeente.
- Lozingstoestellen die zich in het gebouw bevinden en die lager liggen dan 150 mm boven de kruin van de straat/omliggend maaiveld dienen volgens NEN 3215 paragraaf 4.1.4 op een

- rioolpompinstallatie te worden aangesloten.
- Minimaal 90% van de jaarlijkse neerslag op het perceel wordt nuttig gebruikt en verwerkt op het eigen perceel conform de geldende voorkeursvolgorde en het gemeentelijke afwegingskader, zolang dit redelijkerwijs van de perceeleigenaar kan worden verwacht.
- Als terrein dat nu onverhard is verhard gaat worden (bijvoorbeeld door realisatie van wegen of gebouwen) is watercompensatie vaak verplicht. Zowel de gemeente als het waterschap stellen hier eisen aan. Door de initiatiefnemer is de benodigde watercompensatie uitgewerkt in de memo '*Weging waterbelang Zandweg 210 De Meern*'. De praktische invulling hiervan wordt in een vervolgfase verder ingevuld.
- Aangelegde bergings- en infiltratievoorzieningen moeten in minimaal 10 uur en maximaal 48 uur leeg kunnen lopen om weer beschikbaar te zijn voor nieuwe buien. Voor verlaagd groen geldt geen minimale leeglooptijd.
- Er dient aangetoond te worden dat het water de bergingsvoorziening(en) kan bereiken.
- Bouwwerken en percelen zijn minimaal bestand tegen grondwaterstanden die fluctueren tussen de representatieve hoogste en laagste grondwaterstand.
- Vloerpeil van panden ligt minimaal 20 cm hoger dan het peil van het omliggende perceel of de kruin van de weg.
- De openbare ruimte, het hemelwatersysteem en gebouwen zijn zo vormgegeven dat bij buien met een intensiteit tot en met 80 mm in één uur (kans 1x/100 jaar) geen schade optreedt in gebouwen en vitale infrastructuur.
- Bij een bui van 20 mm in één uur treedt geen water op straat op.
- Bij een bui van 80 mm in één uur is het streven dat wegen uiterlijk drie uur na de bui weer gebruikt kunnen worden.
- Verblijfsruimtes zijn waterdicht conform de geldende bouwregelgeving.

- Ontwateringsdiepte >70 cm.
 - Het project draagt bij aan de ambitie voor realisatie van 40% schaduw op doorgaande fiets- en wandelroutes en 30% schaduw op overige routes in de stad bij voorkeur door bomen. Op de langzaamverkeersroute van/naar de brug is op de heetste dagen tenminste 30% van het oppervlak beschaduwde;
- Pas 'groen tenzij' toe: de verhouding groen-verharding is minimaal 40% groen en maximaal 60% verharding.

In het gebied worden de slootranden aangepast aan de nieuwe locatie. De oevers van de sloten worden als natuurvriendelijke oevers ingericht, waardoor het voor dieren mogelijk wordt om bij het water te komen of juist uit het water te komen.

3.8 Archeologie

Archeologiebeleid gemeente Utrecht

Het archeologiebeleid van de gemeente Utrecht is vastgelegd in het CHW Bestemmingsplan Algemene Regels Utrecht (2023) en op de Archeologische Waardenkaart. Deze vormen samen de basis voor het omgevingsplan van de gemeente Utrecht. Hier is een vergunningstelsel (omgevingsvergunning) aan gekoppeld ter bescherming van het archeologisch erfgoed. Op de Archeologische Waardenkaart is met kleuraanduidingen aangegeven waar archeologische resten aanwezig zijn of verwacht kunnen worden en bij welke bodemingrepen (oppervlakte en diepte) een vergunning van toepassing is.

Ontwikkelpunten worden getoetst aan de vigerende wet- en regelgeving. Eventuele wijzigingen in beleid en/of vergunningsstelsel zijn dan ook voorbehouden.

Het plangebied is een gebied waar drie archeologische zones gelden: Waarde Archeologie 4 (WA4) in het zuiden, WA5 in het centrum en WA6 in het noorden. Voor projecten waarvoor meerdere archeologische zones van toepassing zijn, geldt de zone waarvoor de minste verstoring is toegestaan (dus het zwaarste archeologieregime). Voor WA4, gebieden van hoge archeologische verwachting, geldt een vergunningsplicht bij bodemingrepen groter dan 100m² en dieper dan 0,3m beneden maaiveld.

Aandachtspunten

- Uitgangspunt is dat eventuele archeologische waarden zoveel mogelijk *in situ* in de bodem bewaard blijven. Dit kan bijvoorbeeld worden gerealiseerd door planaanpassing of archeologie-vriendelijke maatregelen. Als archeologische waarden niet *in situ* behouden kunnen worden is *ex situ* behoud door middel van archeologisch onderzoek mogelijk.
- Voor de voorgenomen ontwikkeling is een omgevingsvergunning vereist voor de activiteit 'werk, niet zijnde bouwwerk, of werkzaamheid uitvoeren'. Een archeologisch vooronderzoek (bureau- en booronderzoek) is daarbij een indieningsvereiste.
- Om vast te stellen of er binnen het plangebied een archeologische vindplaats aanwezig is, is een waarderend proefsleuvenonderzoek nodig in het noordelijk deel van het plangebied. Vervolgens kunnen – indien van toepassing - voorwaarden in de vergunning worden opgenomen ten aanzien van de laatste fase van archeologisch veldonderzoek, de definitieve opgraving.

4. Onderbouwing

In dit hoofdstuk wordt de onderbouwing beschreven op de haalbaarheid van het initiatiefplan. Dit gebeurt door een toets op het gemeentelijk beleid en de conclusies vanuit verschillende onderzoeken.

4.1 Beleidskader

Op *omgevingsvisie.utrecht.nl* staat al het gemeentelijke beleid over de leefomgeving dat leidend is voor deze ontwikkeling. In de planuitwerkingen en het planologische proces zal de gemeente hierop toetsen.

RSU 2040 (2022)

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

De Ruimtelijke Strategie Utrecht 2040 geeft aan dat alle Utrechters nu en in de toekomst fijn en gezond in onze stad kunnen wonen, werken en leven. Een gezonde stad is een groene stad. De groene linten in Leidsche Rijn zijn daar een belangrijk onderdeel van. Behoud van deze groene linten, ten bate van biodiversiteit, recreatie en klimaatadaptatie, is een uitgangspunt dat is vastgelegd in de RSU 2040. Aan nieuwe initiatieven in de bestaande linten wordt sinds de vaststelling van de RSU in principe geen medewerking verleend. Dit initiatief is wel verder onderzocht, omdat door de aanplant van nieuwe fruitbomen

het groene aanzicht van het lint duurzaam behouden blijft. Verder zorgt dit initiatief voor een verbetering van de ecologie en voor toevoeging van openbaar toegankelijk groen.

Omgevingsvisie Vleuten-De Meern (2019)

De omgevingsvisie van Utrecht geeft voor Vleuten-De Meern aan dat er een mix is van oude en nieuwe bebouwing. De historische bebouwing zorgt voor sfeer in de wijk. De oude verbindingswegen met de oude boerderijen versterken het dorpse karakter. De gemeente beschermt dit karakter op verschillende manieren en zorgt waar mogelijk voor verbetering.

De stedenbouwkundige hoofdstructuur van De Meern wordt gekenmerkt door een soort van gridverkaveling in de ruimtes tussen de haaks op elkaar gelegen oude linten, zoals de Rijksstraatweg. Het karakter van deze linten wordt vooral bepaald door de individuele, vaak agrarische, bebouwing en de grote mate van variatie in maatvoering, architectuur en detaillering. Met het aanplanten van de boomgaard, behoud van de structuur en aanzicht van het perceel past dit initiatief binnen de ambities van de omgevingsvisie.

Woonvisie Utrecht beter in balans (2019)

Bij het bepalen van het beleid voor het midden en betaalbare koop voor het woonprogramma voor dit initiatief is de woonvisie “Utrecht beter in balans” (2019) en de daarin uitgewerkte ambities uit het coalitieakkoord “Utrecht: ruimte voor iedereen” (2018) het gemeentelijk uitgangspunt. De kaders voor het woonprogramma zijn opgesteld aan de hand van de vijf speerpunten uit de woonvisie:

- Versnellen en (langdurig) verhogen bouwproductie;
- Meer gemengde wijken;
- Doorstroming;

- Een (t)huis voor iedereen;
- Duurzaamheid en toekomstbestendigheid.

Het verbeteren van de groenstructuur en het lint is een belangrijk uitgangspunt. De stedenbouwkundige invulling bepaalt het programma. In de huidige massa's is het niet realistisch om betaalbare woningen te realiseren.

Welstandsnota (2015)

Voor de straatwanden langs de rivier Leidsche Rijn geldt het welstandsniveau "respect". Doel is dat hier de essentiële eigenschappen van de aanwezige bebouwings- en omgevingskarakteristiek worden gerespecteerd. Dit betekent: Samenhang en structuur van het stedelijke (en landelijke) beeld staat voorop. Respect voor het kenmerkende bebouwingsbeeld met zijn architectonische verschijningsvorm. Nieuwe interpretaties, veranderingen en transformaties zijn mogelijk.

Het plangebied is op de analysekaart van de welstandsnota aangegeven als 'half open stedelijk blok'. Het huidige initiatief past binnen deze definitie.

Actualisatie Groenstructuurplan (2018)

Het groenstructuurplan maakt inzichtelijk hoe we met de stedelijke groenstructuur bijdragen aan de nieuwe opgaven die er afkomen op de stad Utrecht. Het kent vijf hoofdopgaven:

- Vergroten van de ecologische, recreatieve en landschappelijke kwaliteit van het bestaande stedelijk groen van Utrecht voor mensen, planten en dieren;
- Verbeteren van de bereikbaarheid van de groengebieden rond Utrecht door recreatieve en ecologische verbindingen aan te leggen;

- Uitbreiden van de groene buitenruimte door grootschalige groengebieden om de stad aan te leggen;
- Gezonde verstedelijking;
- Klimaatadaptatie.

De Leidsche Rijn met de Lindelaan langs de Zandweg is een belangrijke lijn in de Stedelijke groenstructuur. De ambities zijn vastgelegd in een kaart: Visie Groenstructuur 2030. Deze kaart toont de ecologische, recreatieve, cultuurhistorische en ruimtelijke samenhang. Het plangebied is geen onderdeel van de stedelijke hoofdgroenstructuur, maar is gelegen aan de Zandweg. De Zandweg is opgenomen in het groenstructuurplan als groene verbinding binnen de stedelijke groenstructuur.

Utrechtse Soortenbeleid

Bij ruimtelijke ontwikkelingen wil de gemeente extra rekening houden met beschermde soorten. Welke soorten dit zijn, staat in de nota Utrechtse soortenlijst. De gemeenteraad heeft deze nota vastgesteld op 7 juni 2018. Bij het natuurwaardenonderzoek moet ook onderzoek gedaan worden naar het voorkomen van de soorten op deze lijst.

De natuurwaardenkaart Utrecht geeft in dit plangebied een indicatie voor de aanwezigheid van de huismus. Deze vogel behoort tot de zwaar beschermde gebouw bewonende soorten en komt voor op de 'rode lijst'. Uit nader onderzoek, (het bovengenoemde) natuurwaardenonderzoek, blijkt dat geen huismussen zijn aangetroffen in het plangebied. Met de maatregelen voor natuurinclusief bouwen worden er nestgelegenheden voor huismus gerealiseerd.

Bij de keuze van aan te planten boomsoorten en plantsoorten wordt rekening gehouden met de ecologische waarde. De nadruk ligt op het gebruik van inheemse planten en bomen. Zo mogelijk worden soorten gekozen van de Utrechtse soortenlijst.

Nota gezondheidsbeleid Utrecht 2024-2027

De ambitie van de nota is dat in 2040 de gezondheidsverschillen in Utrecht tussen de laagste en hoogste sociaaleconomische groepen met 30% is afgenomen. Dit doen we door onder andere een gezonde leefomgeving een gezonde basis te bieden, in te grijpen waar de ongelijkheid groeit en maatwerk te bieden waar dat nodig en passend is. Het thema gezonde leefomgeving heeft drie onderdelen: Utrechters zijn beschermd tegen negatieve milieufactoren, de fysieke leefomgeving ondersteunt gezonde leefgewoonten en de fysieke leefomgeving versterkt sociale kracht. We werken daarbij aan de volgende doelen:

Utrechters zijn beschermd tegen negatieve milieufactoren

Inwoners ademen schonere lucht in en ondervinden minimale geluidshinder. We voorkomen zoveel mogelijk gezondheidsschade als gevolg van hittestress en zon. We streven naar een gelijke gezondheidsdruk van verschillende doelgroepen en type woningen binnen een plangebied. Meer sociale huurwoningen, scholen en kinderopvanglocaties hebben een gezond binnenmilieu.

De fysieke leefomgeving ondersteunt gezonde leefgewoonten

Utrechters komen in de openbare en publiek toegankelijke ruimten minder in aanraking met ongezonde verleidingen. Meer (passende) mogelijkheden voor sport, spelen en bewegen in de openbare ruimte.

De fysieke leefomgeving versterkt sociale kracht

Meer Utrechters ervaren hun buurt als leefbaar en veilig. Meer en betere plekken voor ontmoeting en voldoende voorzieningen op het gebied van zorg, welzijn, cultuur, sport en onderwijs.

Beleidsnota Geluid en Trillingen

Voor elke woning geldt, volgens de Beleidsnota Geluid en Trillingen, naast de wettelijke geluidseisen, de verplichting om een geluidsluwe zijde te hebben. Dit is een vereiste binnen het kader van de Omgevingswet.

Luchtkwaliteit

De luchtkwaliteit beïnvloedt in belangrijke mate de kwaliteit van de woon- en leefomgeving. Bij lucht gaat het om de aanwezigheid van verontreinigende stoffen in de buitenlucht. Wegverkeer is, samen met de achtergrondconcentratie in Utrecht, in belangrijke mate bepalend voor de luchtkwaliteit.

Het plan moet worden getoetst aan de Wet Milieubeheer. Artikel 5.16 van de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen) geeft een opsomming van de bevoegdheden waarbij luchtkwaliteitseisen een directe rol spelen, zoals bij bestemmingsplannen. Een omgevingsplan kan worden vastgesteld indien:

- Aannemelijk is gemaakt dat geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- Een project – al dan niet per saldo – niet leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- Aannemelijk is gemaakt dat de ontwikkelingen niet in betekenende mate (NIBM) bijdragen aan de concentratie PM10 (fijn stof) en NO2 (stikstofdioxide) in de buitenlucht;
- Het voorgenomen besluit is genoemd of niet in strijd is met het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

Er moet aangetoond worden of op grond van artikel 5.16, lid 1 (a, b, c, en/of d) van de Wet milieubeheer luchtkwaliteitseisen geen belemmering vormen voor de uitvoering van het plan. De Utrechtse gemeenteraad heeft bovendien in 2015 via een motie (2015-78) de opdracht gegeven om lagere blootstellingswaarden voor fijnstof te realiseren waarbij gekeken wordt naar de Wereldgezondheidsorganisatie (WHO) advieswaarden. Er zal ook gekeken moeten worden in hoeverre dit plan bijdraagt aan de ambitie van de gemeente ten aanzien van de WHO-advieswaarden voor fijnstof.

4.2 Functies

Bij het bepalen van de nieuwe functie (100% wonen) is gekeken naar de volgende aspecten:

- Een programma dat klein genoeg is om de bestaande ruimtelijke kwaliteit niet aan te tasten. In historische bebouwingslinten staat het behouden van kwaliteit en groen voorop.
- Er is vraag naar dit type woningen.
- De Zandweg verloor de afgelopen decennia steeds meer de bedrijfsmatige en agrarische functie. Het toevoegen van een functie anders dan wonen ligt hier daarom minder voor de hand.

Initiatieven in lintbebouwing

Het wordt door de gemeente nog zelden toegestaan dat nieuwe woningen worden gebouwd langs historische linten. Alleen als er een mogelijkheid is opgenomen in het bestemmingsplan, of als er in het recente verleden contractuele afspraken zijn gemaakt, werkt de gemeente hieraan mee. Voor onderhavig plan is tussen de gemeente Utrecht en de initiatiefnemer een IDOC gesloten.

Het plangebied strekt zich ver uit achter het bebouwingslint aan de Zandweg en in het lint zal niet worden gebouwd. De woningen zijn gesitueerd op geruime afstand (meer dan 40 meter) vanaf de

Zandweg. Voor de ontsluiting van de woningen zal gebruik worden gemaakt van de bestaande inrit van de Zandweg. De woningen vormen dus geen zichtbaar onderdeel van het bebouwingslint langs de Zandweg.

Maat en schaal van de bebouwing

De bestaande woning is het uitgangspunt voor de vormgeving en de maat en schaal van de nieuwe woningen genomen. Dit betekent in de basis één bouwlaag met een ondergeschikte opbouw. Er komen geen (vrijstaande) bijgebouwen op het perceel en er is ook geen planologische ruimte voor vergunningvrije bebouwing. Alle gebouwde functies komen in 1 compact volume dat is omsloten door fruitbomen. Omdat er geen bijgebouwen zijn toegestaan, moeten alle functies die normaliter over meerdere (bij)gebouwen ondergebracht worden, nu in 1 gebouw worden samengebracht. Daarom is de maximale inhoud van dit gebouw groter dan normaliter voor vrijstaande woningen gebruikelijk is. De fruitbomen worden uiteindelijk hoger dan de woningen. Voor de laagstamfruitbomen wordt een hoogte aangehouden van 4 meter. Bij de hoogstamfruitbomen worden 8 meter hoog en de kronen beginnen op 1,8 meter boven de grond. Daardoor zijn de woningen vanuit de omgeving nauwelijks waar te nemen. Enkel tijdens de winter zal beperkt zicht zijn op de woningen.

4.3 Duurzaamheid

Het gemeentebestuur stelt hoge duurzaamheids- en milieueisen aan de bebouwde omgeving met als doel een gezond stedelijk leven voor iedereen, nu en in de toekomst. De hoofdthema's van duurzaamheid zijn de energietransitie, circulaire economie, klimaatadaptatie en natuurinclusief bouwen. De milieuthema's zijn onder te verdelen in geluid, lucht, externe veiligheid, bedrijven en milieuzonering, geur, flora & fauna, bodemkwaliteit en kwaliteit van de leefomgeving. Al deze thema's stellen eisen aan de ruimtelijke indeling en gebouwen.

Gevraagd wordt om een integrale visie op duurzaamheid voor het gebied, met expliciete aandacht voor energie, circulair bouwen en klimaatadaptatie. In deze visie dient men tevens aan te geven welke risico's men ziet die succesvolle implementatie belemmeren en hoe die risico's geminimaliseerd kunnen worden. Onderstaande thema's geven een overzicht van de aandachtspunten en minimale eisen die in de duurzaamheidsvisie terug zullen moeten komen. Deze zijn gebaseerd op de Ruimtelijke Strategie Utrecht, het Utrechtse coalitieakkoord 2018-2022, Warmtevisie Utrecht en de moties "Utrecht bouwt BENG" en "Circulair bouwen".

Energie

Utrecht wil zo snel mogelijk klimaatneutraal worden. Mede door ruimtelijke ontwikkelingen wordt deze ambitie ingevuld. De randvoorwaarden voor energie zijn gasloos bouwen, energiezuinigheid en netbewust ontwerpen.

Warmte- koude vraag

In de warmtevisie zijn de eerste beleidsregels vastgelegd (Visie warmtevoorziening Utrecht). Bij toepassing van bodemwarmtepompen dient rekening te worden gehouden met het beperken van uitputting van de bodem: volledige regeneratie van de bodemtemperatuur is het uitgangspunt. Zie ook de paragraaf over de ondergrond.

Utrechts Energie Protocol

Utrecht wil dat gebouwen en gebieden die nu in ontwikkeling zijn, zoveel mogelijk bijdragen aan een klimaatneutrale stad. Daarom biedt de Gemeente Utrecht het Utrechts Energie Protocol (UEP) aan als handreiking aan projectontwikkelaars en andere organisaties die starten met een nieuwbouwproject in Utrecht. Het Utrechts Energie Protocol is een stappenplan voor duurzame invulling van de energievoorziening. De volgorde in dit stappenplan is om eerst te kijken naar de mogelijkheden tot energiebesparing en verduurzaming op gebouw- of perceelniveau. Vervolgens naar de duurzame mogelijkheden binnen het plangebied of in de directe omgeving en ten slotte (verder) buiten het plangebied naar mogelijkheden voor het opwekken van duurzame energie.

Dit betekent dat wij voor nieuwbouw inzetten op hoogwaardige isolatie, optimaal gebruik van het dak (en gevels) voor duurzame energie-opwek, hergebruik van reststromen en het maximaal gebruik van warmte en koude in de directe omgeving. Het uitgangspunt daarbij is om de schaarse hoge temperatuur (HT) warmtebronnen, zoals biomassaverbranding en diepe geothermie, alleen in te zetten voor bestaande bouw en niet voor nieuwbouw. Bestaande bouw is vaak moeilijker te isoleren. Nieuwbouw is goed te isoleren en is daardoor uitermate geschikt voor verwarming op lage temperatuur (LT).

Netcongestie

De huidige congestie op het elektriciteitsnet is een belangrijk aandachtspunt voor de kansrijkheid van het plan. Er gelden sinds november 2022 grote beperkingen op het Utrechtse stroomnet voor nieuwe Grootverbruik Aansluitingen (>3x80 A). Nieuwe aanvragen voor Grootverbruik Aansluitingen komen op dit moment op de wachtlijst van netbeheerder Stedin. Voorbeelden voor grote verbruikers zijn: WKO's, laadpleinen, supermarkten, liften, scholen, kantoren. Het niet kunnen aansluiten van deze functies heeft grote impact op het plan. Uitzonderingen zijn tijdelijke grote netaansluitingen voor bouw gerelateerde functies, zoals bouwkranen en grote net aansluitingen voor noodzakelijke voorzieningen die nodig zijn voor woonfuncties, zoals gebouwventilatie, brandveiligheid en individuele warmtepompen.

Nieuwe aanvragen voor kleinverbruik aansluitingen ($\leq 3 \times 80 \text{ A}$) zijn nu (nov. 2024) nog mogelijk. Er is een mogelijkheid dat deze binnenkort ook niet meer beschikbaar zijn. Netbeheerders Stedin en TenneT verwachten dat de netcongestie in de provincie Utrecht tot minimaal 2030 gaat duren. Tot die tijd gaan aanvragen voor Grootverbruik Aansluitingen op de wachtlijst.

Bij het zoeken naar een duurzame energievoorziening moet rekening gehouden worden dat de ontwikkeling niet aangesloten kan worden op het warmtenet. Het warmtenet ligt namelijk niet in de directe nabijheid van deze ontwikkeling.

Netbewuste nieuwbouw

De gemeente Utrecht werkt met partners aan Netbewuste nieuwbouw: nieuwbouw met een lage belasting op het elektriciteitsnet. De Provincie Utrecht heeft de Energietoets¹ ingevoerd bij haar nieuwe Omgevingsverordening, dat aansluit op deze beleidslijn. Volgens deze toets dient er in nieuwe omgevingsplannen te worden aangegeven welke mogelijke impact de ontwikkeling heeft op de elektriciteitsinfrastructuur. In deze bouwenvelop zal dus vermeld worden op welke manier deze ontwikkeling netbewust is ontworpen. Zie hoofdstuk 5.

Circulair bouwen

De circulaire economie gaat niet alleen om het nuttig gebruik van grondstoffen, componenten en producten die hun levenseinde hebben bereikt. Een belangrijk onderdeel is ook de manier waarop deze producten worden ontworpen, vervaardigd en toegepast met het oog op makkelijk (her)gebruik aan het einde van hun leven. Dit gebeurt met aandacht voor zowel het grondstoffengebruik als de benodigde energie en de milieu impact. Voor circulair bouwen vragen we aandacht voor de volgende punten:

1. Provinciaal blad 2024, 2766 via <https://zoek.officiëlebekendmakingen.nl/prb-2024-2766.html>

1. Ingaande materialen en ontwerpkeuzes

De ambities omtrent circulair bouwen richten zich op het verlagen van de milieubelasting van de gebouwen via de MPG-indicator. Dit kan door slim te ontwerpen, milieuvriendelijker materialen toe te passen en hergebruikt materiaal te gebruiken. Ook hanteren we de werklijnen uit City Deal circulair en conceptueel bouwen. De city deal bevat drie werklijnen die zich richten op:

- Biobased bouwen.
- Industrieel conceptueel bouwen.
- Circulaire financiële modellen.

Gemeente Utrecht is aangesloten bij het landelijke netwerk Samen Versnellen die Het Nieuwe Normaal ontwikkelt. Ambities in Het Nieuwe Normaal zijn van toepassing op bouwprojecten.

2. Vermijden van afval en efficiënt grondstoffengebruik in de bouwfase

Tijdens de bouwfase is het van belang om afval zoveel mogelijk te vermijden en grondstoffen maximaal te benutten. Afval vermijden kan door maatregelen te treffen tegen overproductie, te grote voorraden, en het voorkomen van defecte en afgewezen producten. De toepassing van prefab bouwen en het benutten van een bouwhub bieden hierbij veel voordelen, waaronder het spaarzaam omgaan met grondstoffen en duurzaam beheer van de bouwplaats, vermindering van de hoeveelheid afval op de bouwplaats, minder overlast op de bouwplaats, en eenvoudige (re)montage van elementen.

3. Aanpasbaarheid in de gebruiksfase

Door zo te ontwerpen dat het gebouw makkelijk aangepast kan worden, wordt de milieubelasting van de aanpassingen verlaagd en de levensduur van het gebouw verlengd. Door in onafhankelijke lagen te bouwen hebben de elementen waaruit een gebouw bestaat een verschillende levensduur. Doordat deze elementen onafhankelijk van elkaar worden gemaakt, kan één laag kan worden “losgemaakt” en vervangen zonder een aangrenzende laag te beschadigen. Door al bij het ontwerp rekening te houden met demontage in de toekomst, kunnen de componenten of het hele gebouw aan het einde worden hergebruikt.

4. Herbruikbaarheid na gebruiksfase

Aan het einde van de gebruiksfase wordt een gebouw normaliter gesloopt. Een circulair gebouw wordt gedemonteerd en de vrijgekomen materialen/constructies komen beschikbaar voor een nieuw bouwproject. Om dit mogelijk te maken is het ten eerste van belang dat het gebouw zo demontabel mogelijk wordt ontworpen. Een ontmantelingsgids die al tijdens het ontwerp wordt gemaakt draagt eraan bij om vrijkomende materialen en componenten zo efficiënt mogelijk te kunnen hergebruiken. Ten tweede moeten de vrijkomende materialen herbruikbaar zijn, dus giftige of anderszijds eenmalig bruikbare materialen moeten vermeden worden. Ten derde is het van belang dat de materialen in het gebouw opgeslagen zijn in een materialenpaspoort. Dat laatste is van belang omdat zonder kennis van de opgeslagen materialen in het gebouw de waarde ervan verloren gaat.

Proces

We schrijven niet exact voor hoe een circulair ontwerp gemaakt moet worden, of hoe circulair gebouwd moet worden. We hebben wel een hoge circulaire ambitie en belonen inzet daarop. Het doel is om het vroegtijdig bespreken van de duurzaamheidsambities en het in beeld brengen van kansen (duurzaamheidsvisie), de aanpak van duurzame bouw vast te leggen (duurzaamheidsplan) en het vastleggen van hoe tijdens ontwerp en bouw wordt getoetst.

Visie Water en Riolering

De gemeente heeft vanuit de wet een aantal specifieke zorgplichten en daarmee taken op het gebied van water en riolering. De Visie Water en Riolering bevat het gemeentelijke beleidskader voor de invulling van deze zorgplichten. Utrecht wil een gezonde stad zijn voor iedereen. Voor het water- en rioleringssysteem in Utrecht betekent dit dat we streven om het systeem gezond, robuust en toekomstbestendig te houden.

In de Visie Water en Riolering zijn *het scheiden van afvalwater en hemelwater en omgaan met extreme buien* het uitgangspunt. Verder sluit rioolvervangingsopgave zoveel mogelijk aan bij ruimtelijke ontwikkelingen en andere beheeropgaves (integraal werken).

De gemeente streeft ernaar om zoveel mogelijk regenwater lokaal in de bodem te brengen, het grondwater wordt daarmee aangevuld. Hierdoor is 'groen' minder kwetsbaar bij langdurige droogte en hoeft minder water ingezameld en afgevoerd te worden. Om dit doel te realiseren is er een voorkeursvolgorde voor het verwerken van regenwater afgesproken. De voorkeursvolgorde is terug te vinden bij de uitgangspunten in hoofdstuk 5.

Visie Klimaatadaptatie

De Visie Klimaatadaptatie sluit aan op de visie Water en Riolering en geeft aan wat nodig is om Utrecht voor te bereiden op de gevolgen van klimaatverandering. Utrecht zal in de toekomst naar verwachting steeds vaker te maken krijgen met weersextremen. Veel plaatsen in de stad zijn gevoelig voor schade en hinder bij extreme buien en langere perioden van hitte en droogte. Het is dan ook van belang om bij nieuwe bouwontwikkelingen hier rekening mee te houden en de bebouwde omgeving zo goed mogelijk klimaatbestendig in te richten. Gemeente Utrecht wil klimaatrobuust zijn en daarom moet de sponswerking van de stad vergroot worden. We willen hemelwater niet langer afvoeren via het riool naar de rioolwaterzuivering, maar het regenwater zoveel mogelijk vasthouden op de plek waar het valt. Zowel op eigen terrein, in de openbare ruimte, in de bodem of in het oppervlaktewater. Om dit te bereiken moet zo veel mogelijk oppervlak onverhard blijven en vergroend worden. Hiermee wordt niet alleen het riolerings- en afwateringssysteem ontlast, maar zorgt ook de beschikbaarheid van water in perioden van droogte.

Een voorwaarde om te kunnen vergroenen en meer bomen toe te voegen is dat de bovengrond en ondergrond op elkaar worden afgestemd en dat er ruimte wordt gemaakt voor het planten van groen en bomen. Hier zal nadrukkelijk regie op gevoerd moeten worden.

Wateroverlast

Uitgangspunt in de Visie Water en Riolering is dat vuil water en schoon regenwater zoveel mogelijk gescheiden worden en dat bestrating en dakvlakken zoveel mogelijk aangesloten worden op een regenwatersysteem. Regenwater wordt zoveel mogelijk vastgehouden op de plek waar het valt en wordt zichtbaar over het oppervlak afgevoerd in plaats van ondergronds.

Voorkeursvolgorde

Voor het verwerken van regenwater wordt in Utrecht een voorkeursvolgorde aangehouden. Allereerst wordt water zoveel mogelijk vastgehouden om her te gebruiken. Pas daarna stroomt regenwater oppervlakkig af naar bovengrondse bergingsvoorzieningen ten behoeve van infiltratie. Als dat niet kan wordt water geborgen en geïnfiltreerd in ondergrondse voorzieningen. Pas als het regenwater ook niet afgevoerd kan worden naar het oppervlaktewater wordt het afgevoerd naar de rioolwaterzuivering.

Droogte

Om droogteschade te voorkomen moet de sponswerking van de bodem vergroot worden. Hiervoor moet zoveel mogelijk regenwater vastgehouden en geïnfiltreerd worden.

Om zoveel mogelijk water vast te kunnen houden is voor het ontwerp en inrichting van de openbare ruimte “groen, tenzij” het leidende principe. Verharding voegen we alleen toe als het nodig is om het gewenste gebruik en beheer te faciliteren.

Hitte

Klimaatverandering leidt naar verwachting tot meer zomerse en tropische dagen. Door het opslaan van de warmte van zonlicht in verharding, gevels en daken is het dan in de stad nog warmer dan het buitengebied. De temperatuur in de huidige stad is op een zomerse dag op sommige plekken meer dan 7 graden warmer dan aan de randen van de stad. De in asfalt, steen of beton opgeslagen zonne-energie wordt 's nachts als warmte uitgestraald. Dit hitte eiland effect is een serieuze bedreiging voor de leefbaarheid en volksgezondheid. Vooral kinderen, ouderen en zieken zijn kwetsbaar voor hitte gerelateerde gezondheidseffecten.

Het streven is dat de gevoelstemperatuur in de stad op een hete zomerdag maximaal 5 graden warmer is dan in het buitengebied (referentie KNMI De Bilt).

Maatregelen tegen hittestress hebben 2 doelen: De gemiddelde luchttemperatuur van de stad verlagen, zowel overdag als 's nachts en het creëren van lokale koele plekken met een lage gevoels-temperatuur. Als verkoelende maatregelen kan worden ingezet op het creëren van koele plekken en looproutes met schaduw, bij voorkeur door bomen, zo min mogelijk verharden (groen tenzij), het aanleggen van groene gevels en daken en bewegend water (fontein). Om hittestress in gebouwen te voorkomen moet het gebouw zo worden gebouwd, dat gevels koel blijven, een goede ventilatie in het gebouw aanwezig is en in de zomer geen directe zoninval optreedt.

De stad vergroenen

Planten werken als een airco. In een groene tuin kan het op een hete zomerdag wel 10 graden koeler zijn dan in een tuin met veel tegels. Grote bomen op straat zorgen voor schaduw en verkoeling. We willen dat water en groen de stad verbinden met de omgeving. Dat is goed voor mensen, dieren en planten.

4.4 In stand houden en beheer

De toekomstige eigenaren krijgen de plicht om de boomgaard in stand te laten en goed te onderhouden. Daarbij geldt dat zij geen bouw werken (zoals hekwerken en speeltoestellen e.d.) in de boomgaard mogen plaatsen. Deze verplichtingen moeten ook gelden voor eventuele opvolgende eigenaren van de woningen.

In een omgevingsplan staat het gebruik van de gronden en wat op het terrein mag worden gebouwd of aangelegd. Als een functie aan een bepaald perceel is toegekend, betekent dat niet dat die bestemming daadwerkelijk gerealiseerd moet worden. Er is uitsluitend sprake van toelatingsplanologie, wat betekent dat gebouwd mag worden in overeenstemming met de functie.

De manier om toch verplichtingen op te kunnen nemen in een omgevingsplan is de gebodsbepaling (onder de Wro nog 'voorwaardelijke verplichting' genoemd). Bij de gebodsbepaling wordt, de verplichting om iets te doen of na te laten, gekoppeld aan het mogen bouwen of gebruiken in het omgevingsplan. De gebodsbepaling kan bij uitstek worden gebruikt voor het realiseren in stand laten en onderhouden van beplanting of landschappelijke waarden en worden gebruikt voor het oprichten, in stand houden en onderhouden van de boomgaard.

Het omgevingsplan kan algemene regels bevatten die in de gemeentelijke verordeningen zijn opgenomen (zoals de APV) en die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving. Te denken valt bijvoorbeeld aan regels over slopen, het aanleggen en voor het kappen van bomen. Er kan dus naast de verplichting tot aanleg, instandhouding en onderhoud, een kapverbod worden opgenomen in het omgevingsplan voor de boomgaard.

Het omgevingsplan voor dit initiatief zal worden opgesteld en in procedure gaan ná vaststelling van de bouwenvelop. In het omgevingsplan zullen deze uitgangspunten nader worden uitgewerkt.

5. Onderzoeken en haalbaarheid

5.1 Geluidhinder

Wegverkeerslawaaï Geluid beïnvloedt vaak de kwaliteit van de leef- en woonomgeving. De mate van acceptatie en hinder is onder meer afhankelijk van de functie van het geluidsbelaste object - hiervoor kent de wet “geluidsgevoelige gebouwen” zoals woningen, scholen en kinderdagverblijven. Voor sommige geluidsbronnen zijn wettelijke regels van kracht; voor andere moet een afweging plaatsvinden in het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Wegverkeerslawaaï - Omgevingswet

Sinds 1 januari 2024 is de Omgevingswet van kracht. De algemene regels voor geluid staan in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Het Bkl bevat standaardwaarden en grenswaarden voor geluid door een geluidbronsoort op een nieuw geluidgevoelig gebouw. Deze waarden zijn van toepassing op het geluid door alle geluidbronnen van een geluidbronsoort. De waarden die bij het toelaten van een geluidgevoelig gebouw voor vier geluidbronsoorten gelden, staan in de onderstaande tabel.

Geluidbronsoort	Standaardwaarde (5.78t Bkl)	Grenswaarde (5.78u Bkl)
Rijkswegen	50 dB Lden	60 dB Lden
Gemeentewegen	53 dB Lden	70 dB Lden
Hoofdspoorwegen	55 dB Lden	65 dB Lden
Industrieterreinen	50 dB Lden	55 dB Lden

Het project ligt binnen het aandachtsgebied van gemeentewegen. Voldoen aan de standaardwaarde is de hoofdregel. Als het geluid op een geluidgevoelig gebouw voldoet aan de standaardwaarde, is het geluid in ieder geval aanvaardbaar en de kans op gezondheidsschade klein. Het bevoegd gezag mag meer geluid dan de standaardwaarde als aanvaardbaar beoordelen. Bij geluid tussen de standaardwaarde en de grenswaarde vindt een bestuurlijke afweging plaats. Bij deze afweging geldt een aantal eisen. Geluid boven de grenswaarde is niet toegestaan, behoudens enkele uitzonderingen.

De gemeente Utrecht heeft andere grenswaarden vastgesteld en er geldt in de gemeente Utrecht een Utrechtse-grenswaarde, in plaats van de landelijke grensewaarde van 70 dB, voor het gemeentelijke wegverkeer bij het toelaten van nieuwe geluidgevoelige functies, te weten;

- 63 dB in de uitleggebieden zoals Leidsche Rijn en Vleuterweide,
- 68 dB voor de rest van de stad.

Om vast te stellen wat of het project voldoet aan de gestelde normen zijn er akoestische berekeningen uitgevoerd. De resultaten van het onderzoek zijn:

- De berekende geluidbelasting ten gevolge van de gemeentelijke wegen bedraagt ten hoogste 44 dBLden.
- De geluidbelasting voldoet aan de standaardwaarde van 53 dB Lden.

Omdat voldaan wordt aan de standaardwaarde kan geconcludeerd worden dat wegverkeerslawaaï geen bezwaar vormt voor de realisatie van de woningen.

5.2 Luchtkwaliteit

Als de Gemeente activiteiten toelaat, die leiden tot gebruik van wegen, vaarwegen of spoorwegen (verkeersaantrekken- de werking) of waarvoor luchtregels staan in het Bal, moet worden voldaan aan omgevingswaarden. Er is een uitzondering voor activiteiten die weinig bijdragen aan luchtvervuiling: niet in betekende mate (NIBM). Op hoofdlijnen komt het erop neer dat ‘grote’ projecten die jaarlijks meer dan drie procent bijdragen aan de jaargemiddelde norm voor fijnstof en stikstofdioxide (1,2 microgram per m³) een ‘betekenend’ negatief effect hebben op de luchtkwaliteit. ‘Kleine’ projecten die minder dan drie procent bijdragen, kunnen doorgaan zonder toetsing. Dat betekent onder meer dat lokale overheden een woonwijk van minder dan 1.500 huizen (met één ontsluitingsweg) niet hoeven te toetsen aan de normen voor luchtkwaliteit.

De voorgenomen ontwikkeling betreft de realisatie van drie nieuwe woningen. Hieruit blijkt dat het project niet in betekende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

In het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties met behulp van de Atlas Leefomgeving (van onder andere ministerie I&W en RIVM) gekeken naar de luchtkwaliteit in en rondom het plangebied. Daaruit blijkt dat de concentraties over 2022 van fijnstof (PM2,5 en PM10) en stikstofdioxide (NO2) voldoet aan de gestelde grenswaarde van 25 µg/m³ (fijnstof PM2,5) en 40 µg/m³ (fijnstof PM10 en NO2).In aanvulling hierop is op verzoek van de gemeente Utrecht ook gekeken naar de EU-grenswaarden en de WHO-advieswaarden (tabel 1 en 2).

Tabel 1: De WHO-advieswaarde in vergelijking met de Nederlandse grenswaarden

De huidige grenswaarde, de advieswaarde 2005 en de nieuwe advieswaarde voor de jaargemiddelde concentratie NO₂ en fijnstof PM₁₀ en PM_{2,5}

Stof	Grenswaarde	Advieswaarde 2005	Nieuwe WHO advieswaarde
NO ₂	40 µg/m³	40 µg/m³	10 µg/m³
PM ₁₀	40 µg/m³	20 µg/m³	15 µg/m³
PM _{2,5}	25 µg/m³	10 µg/m³	5 µg/m³

Tabel 2: De EU-eisen per 2030 in vergelijking met de Nederlandse grenswaarden en WHO-advieswaarden

Luchtkwaliteitswaarden

Stof	Omgevingswaarden, Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) §2.2.1	Streefdoel 2030 Schone Lucht Akkoord WHO waarden 2005	Nieuwe EU-eisen per 2030	EU-beleid zero-pollution 2050, streven naar WHO-waarden 2021
NO ₂	40 µg/m³	40 µg/m³	20 µg/m³	10 µg/m³
PM ₁₀	40 µg/m³	20 µg/m³	20 µg/m³	15 µg/m³
PM _{2,5}	25 µg/m³	10 µg/m³	10 µg/m³	5 µg/m³

Voor alle drie genoemde stoffen geldt dat ze voldoen aan de EU-eisen 2030 (tabel 2). Voor zowel stikstofdioxide als beide categorieën fijn stof is er echter sprake van (lichte) overschrijdingen van de WHO-advieswaarden 2021. (Opgemerkt wordt dat er geen overschrijdingen zijn ten opzichte van de WHO-advieswaarden 2005). Het is niet mogelijk om vanuit het bestaande planvoornemen iets aan de overschrijdingen aan de WHO-advieswaarde te veranderen.

Genoemde overschrijdingen gelden ook voor de nabije omgeving (en feitelijk voor de gehele uitbreidingswijk Leidsche Rijn in Utrecht). Met andere woorden, voldoen aan de WHO-advieswaarden ter plaatse van de planlocatie zal niet eerder mogelijk zijn dan nadat voor een heel groot gebied maatregelen ter beperking van fijn stof genomen zijn en effect sorteren.

5.3 Omgevingsveiligheid

Het plangebied is niet gelegen binnen het invloedsgebied van transportroutes (spoor, snelweg, etc.) met gevaarlijke stoffen. Verder zijn er geen risicovolle stationaire bronnen in de nabijheid. Het plangebied grenst echter wel aan het invloedsgebied van een buisleiding: gasleidingen W501-21 en W501-02. Feitelijk valt de begrenzing van het brandaandachtsgebied over het westelijk deel van de planlocatie. Binnen het aandachtsgebied worden geen nieuwe kwetsbare gebouwen of locaties mogelijk gemaakt. De conclusie kan daarom worden getrokken dat het groepsrisico in de omgeving van de buisleiding relatief laag is en dat deze niet wijzigt als gevolg van het initiatief.

In het kader van het bestemmingsplan Vleuterweide is reeds aangetoond dat er geen sprake is van plaatsgebonden risico's en groepsrisico's. Het groepsrisico wordt als aanvaardbaar beschouwd, omdat mede rekening wordt gehouden met de mogelijkheden voor de rampenbestrijding en zelfredzaamheid. Dit geldt voor vele woningen binnen het bestemmingsplangebied (waarvan er meerdere dichter bij de gasleiding liggen dan het voorliggende planvoornemen) en geldt derhalve eveneens voor het huidige planvoornemen dat immers als inbreidingslocatie te bezien valt.

Ten slotte wordt opgemerkt dat de gemeente beleid heeft voor het thema omgevingsveiligheid "Beleid voor omgevingsveiligheid | Gemeente Utrecht - Omgevingsvisie" en dat aanvullende maatregelen om het groepsrisico te beperken niet noodzakelijk zijn volgens dit beleid.

Conclusie ten aanzien van het aspect veiligheid: Het initiatief leidt niet tot veiligheidsrisico's.

5.4 Bedrijven en milieuzonering

In de gemeente Utrecht wordt gestreefd naar een situatie waarin wonen en werken op een goede manier samengaan. Beide functies zijn zeer belangrijk voor Utrecht, maar ook moet worden voorkomen dat milieuhinder van bedrijven een negatieve invloed heeft op de woonomgeving, of dat omgekeerd de bedrijvigheid wordt belemmerd door de aanwezigheid van woningen in de directie nabijheid. We passen daarvoor de VNG-systematiek van Bedrijven en Milieuzonering toe.

In de omgeving van de gewenste woningen staan bestaande woningen en maatschappelijke voorzieningen. Van bedrijvigheid met o.a. geur, en veiligheid in de nabijheid van het plangebied is geen sprake.

Wel zit er op 25 meter afstand van de locatie een BSO; de speel- en sportlocaties, waar een relevante hoeveelheid geluid kan worden geproduceerd, bevinden zich echter op een afstand van minimaal 50 meter en deze liggen bovendien op een afgeschermd positie. De VNG-systematiek beveelt een afstand aan van minimaal 30 meter. In de paragraaf geluid staat meer over de belasting van geluid vanuit de school en de BSO.

5.5 Archeologie

Archeologisch onderzoek

Er is een archeologisch bureau- en verkennend booronderzoek uitgevoerd binnen het plangebied. Daaruit is gebleken dat voor het noordelijk deel van het plangebied een hoge verwachting geldt op archeologische resten. Hier zijn intacte restgeul- en oeverafzettingen aangetroffen. In de directe omgeving van het plangebied zijn meerdere vindplaatsen uit de Romeinse tijd bekend. Voor het noordelijk deel van het plangebied geldt daarom een hoge archeologische verwachting die verder getoetst moet worden. Vervolgonderzoek is hier nodig in de vorm van een waarderend proefsleuvenonderzoek.

Op basis van het archeologisch vooronderzoek wordt het zuidelijk deel van het plangebied vrijgegeven wat betreft archeologie. Hier is geen vervolgonderzoek nodig.



Figuur 19: kaart met de archeologische verwachtingen. Laag ten zuiden van de bestaande woning en hoog ten noorden. Vervolgonderzoek is nodig in het noordelijk deel van het plangebied. Het zuidelijke deel wordt vrijgegeven.

De scheiding tussen het noordelijk en zuidelijk deel van het plangebied is weergegeven zie afbeelding archeologie.

Vervolgonderzoek

De hoge archeologische verwachting voor het noordelijk deel van het plangebied moet verder onderzocht worden door middel van een waarderend proefsleuvenonderzoek.

Voor een proefsleuvenonderzoek is een Programma van Eisen (PvE) en een Plan van Aanpak (PVA) nodig, die beide voor uitvoering van het veldwerk moeten worden goedgekeurd door de bevoegde overheid, de gemeente Utrecht. Alle archeologische onderzoeken dienen uitgevoerd te worden door een gecertificeerd archeologisch bedrijf en moeten voldoen aan de vigerende Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA) en de richtlijnen voor archeologisch onderzoek van de gemeente Utrecht.

Op basis van de resultaten van het proefsleuvenonderzoek neemt de bevoegde overheid opnieuw een selectiebesluit: is het plangebied voldoende archeologisch onderzocht, of is vervolgonderzoek nodig in de vorm van een opgraving. Hier dient rekening mee te worden gehouden in de doorlooptijd van het project.

Meldingsplicht bij archeologische vondsten

Iedereen die een vondst doet, waarvan je kan vermoeden dat het om een archeologische vondst gaat, moet dit melden. Dit staat in de Erfgoedwet (art. 5.10). Dit geldt ook bij de uitvoering van de werkzaamheden in het zuidelijk deel van het plangebied. Wanneer er onverwachts archeologische resten worden aangetroffen, moet dit worden gemeld bij de afdeling Archeologie van de gemeente Utrecht, via archeologie@urecht.nl.

5.6 Bodemkwaliteit

Ten behoeve van het planvoornemen is door BK ingenieurs een onderzoek uitgevoerd naar de samenstelling van de bodem (zie bijlagen). Ook is asbest meegenomen in dit onderzoek.

Het onderzoek heeft de volgende conclusies opgeleverd:

- De bovengrond is lokaal 'sterk verontreinigd' met de parameters koper, zink, cadmium, lood, nikkel en chroom. De verontreiniging is horizontaal en verticaal afgeperkt en is aanwezig over circa 65 m² met een laagdikte van circa 0,5 m. Het volume verontreinigde grond is vastgesteld op ongeveer 33 m³.
- De bovengrond ter plaatse van het overige terreindeel voldoet indicatief aan maximaal de kwaliteitsklasse 'Industrie'. Er zijn (maximaal) matig verhoogde gehalten aan zink, cadmium, koper en nikkel aangetoond.
- De ondergrond wordt ingedeeld in kwaliteitsklasse 'Landbouw/natuur'.
- Op de locatie is zowel op het maaiveld als in de contactzone (0,0 - 0,5 m -mv) visueel geen asbest aangetroffen of analytisch aangetoond.
- In het grondwater zijn geen geanalyseerde stoffen boven de (halve) signaleringsparameters aangetoond.

De locatie moet geschikt worden gemaakt voor de beoogde functie. Hiervoor dient er gesaneerd te worden.

De meldingen conform de volgende milieubelastende activiteiten (MBA) zijn noodzakelijk: 'Op basis van de geplande werkzaamheden en de aangetroffen verontreiniging in de grond moet vier weken voor aanvang van de sanering een melding te worden ingediend in het Digitaal Stelsel Omgevingswet (DSO). De twee meldingen kunnen gecombineerd worden ingediend in het DSO. Vier weken na beëindiging dient een evaluatie in het DSO aangeleverd te worden.

In het huidige ontwerp worden er bij de beoogde nieuwbouw kelders



Figuur 20: Een kaart uit het bodemrapport. Hierin is de verontreinigingscontour direct ten noorden van de bestaande woning aangegeven. Nader onderzoek is hiervoor nodig. De rest van het plangebied is vrijgegeven.

gerealiseerd. Dit betekent dat de werkdiepte uitgebreid wordt naar ongeveer 4,0 m -mv. De resultaten van voorliggend onderzoek vormen geen verdenking voor een bodemverontreiniging op deze diepte. Hier kunnen echter geen rechten aan worden ontleend omdat met voorliggend onderzoek slechts de bodemkwaliteit tot een diepte van 2,0 m -mv onderzocht is. Een bodemverontreiniging vanaf 2,0 m -mv kan middels voorliggend bodemonderzoek derhalve niet worden uitgesloten.

Vervolgonderzoek

Het perceel is sinds de jaren '50 gebruikt als boomgaard. Er is daarom een aanvullend onderzoek uitgevoerd naar DDT's (veelgebruikte insecticiden). Bij dit onderzoek is ook meteen gekeken naar asbest.

Uit het vervolgonderzoek is gebleken dat er geen extra maatregelen, ten opzichte van de maatregelen die al in het vorige onderzoek zijn genoemd, genomen hoeven worden.

Onttrekken van grondwater en aanleg bodemenergiesysteem

De Boomgaard (Zandweg 210) ligt in de schone zone van het Gebiedsplan Gebiedsgericht Grondwaterbeheer. Dit betekent dat bij bouwbebouwingen en grondwateronttrekkingen er niet hoeft te worden deelgenomen aan het Gebiedsplan omdat het grondwater schoon is. Binnen de schone zone geldt geen dieptebeperking voor het boren van circa 50 meter. Bodemenergiesystemen mogen dus aangelegd worden in het eerste én tweede watervoerend pakket.

Ondergrond

De ondergrond kan worden benut voor duurzame energie (bodemenergie), waterberging (klimaatadaptatie), ruimte voor groen (hittestress) en ondergrondse infrastructuur (kabels en leidingen, parkeerkelders). Bij plannen voor benutting van de ondergrond wordt geadviseerd het ondergronds ruimtegebruik en de afdekking van de bodem mee te nemen in het planontwerp, zodat de verschillende

gebruiksdoelen geen belemmering voor elkaar of nadelige beïnvloeding op elkaar hebben. We sturen hierbij op meervoudig ruimtegebruik. Er wordt aangeraden zo min mogelijk grond af te dekken als het niet nodig is, grond her te gebruiken en de bodem zo min mogelijk te belasten waar groen wordt gerealiseerd.

5.7 Water

Weging van het waterbelang

Bij ruimtelijke wijzigingen van het omgevingsplan dient de '*Weging van het waterbelang*' plaats te vinden. Voorheen heette dit de '*Watertoets*'.

Dit is een verplicht onderdeel van het te doorlopen proces. De weging van het waterbelang heeft tot doel inzichtelijk te maken dat er door de voorgestelde ontwikkeling geen negatieve effecten optreden voor het watersysteem. Of, als dit wel het geval is, aan te geven hoeveel en op welke wijze de negatieve effecten gecompenseerd gaan worden. De gevraagde uitwerking is door de initiatiefnemer aangeleverd in de memo '*Weging waterbelang Zandweg 210 De Meern*'.

In het gebied is een gemengd rioolstelsel aanwezig. Alle afvalwater (DWA) afkomstig uit woningen en bedrijven is momenteel op dit stelsel aangesloten, evenals het hemelwater. De volgende vuilwaterlast komt daarbij, na realisatie van de drie woningen: ca. 0,11 m³/uur. De verwachting is dat de huidige capaciteit van de persleiding waarop geloosd zal worden toereikend zal zijn. Gemeente Utrecht voorziet dan ook geen noodzaak om de capaciteit van het rioolstelsel in dit deel van De Meern op korte termijn te vergroten. Op termijn wordt het gehele rioolstelsel in gemeente Utrecht gerenoveerd; wanneer dit het geval is in De Meern, is momenteel nog niet aan te geven. Wel worden de afvoeren van huishoudelijk afvalwater en hemelwater zodanig aangelegd dat ze, op termijn, gescheiden kunnen worden aangeboden aan een vernieuwd rioolstelsel.

De huidige capaciteit van het bestaande drukrioolstelsel op Zandweg 210 is nog onderwerp van onderzoek. Ten behoeve van de toekomstige afvalwaterlozing zal worden nagegaan of het stelsel, inclusief mini-gemaal, toereikend is. Mocht hieruit blijken dat er technische maatregelen (uitbreiding of vervanging) nodig zijn, dan zullen deze voor de oplevering van de nieuwe woningen worden uitgevoerd.

Conform de beleidsregels heeft het de voorkeur om regenwater vast te houden, te bergen en dan vertraagd af te voeren zodat overlast wordt voorkomen. Het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden hanteert als principe "hydrologisch neutraal ontwikkelen". Dit houdt in dat de nieuwe watersituatie minimaal gelijk moet blijven aan de uitgangssituatie. Binnen het plan neemt de oppervlakte met verhard oppervlak toe. Het terrein was grotendeels onverhard (boomgaard), terwijl in de nieuwe situatie woningen, tuinen en een toegangsweg worden gerealiseerd. Hierbij is het streven om een deel van de buitenruimte (inrit en paden) rondom de woningen in te richten met open grastegels of waterdoorlatende afwerking. Dit zou gunstig zijn met het oog op bovenstaand principe en zou aansluiten bij het streven van zowel de Gemeente als het Hoogheemraadschap om particulieren te stimuleren om te "ontharden".

Gezien de feiten en omstandigheden is het aanleggen van watercompensatie voor dit initiatief nodig. De precieze hoeveelheid watercompensatie volgt uit het definitieve ontwerp. De benodigde watercompensatie bedraagt 112,6 m². Dit benodigde oppervlak aan compensatie zal worden gerealiseerd door, op eigen terrein, de bestaande sloten te verbreden of middels aanleg van wadi's. De omringende sloten zijn deels in eigendom van het Hoogheemraadschap en deels in eigendom bij initiatiefnemer. De verbreding van

het open water heeft de voorkeur van het waterschap en zal worden gecombineerd met het aanleggen van een natuurvriendelijke oever. De eigenaar van het perceel is daarbij zelf volledig verantwoordelijk voor de aanleg, het functioneren en het in stand houden van de watercompensatie.

Conclusie ten aanzien van het aspect water

Zowel de gemeente als het waterschap stellen watercompensatie eisen, de meest ambitieuze eis geldt hierbij. In dit geval zal de compensatie eis van het waterschap zwaarder wegen. Het water wordt zodanig behandeld dat er geen grote nadelige milieueffecten zijn te verwachten.

Beschermde gebieden

De bouwactiviteiten van het project lijken niet te zijn gelegen binnen een beschermingszone van een waterkering of watergang. Indien bij de nieuwe maaiveldinrichting wijziging(en) van de watergang worden voorgesteld, wordt wel binnen deze zone gewerkt. Dit is op dit moment nog niet helder. In de huidige en toekomstige situatie is er sprake van oppervlaktewater aan de rand van het plangebied. Als binnen de beschermingszone gewerkt gaat worden is een vergunning van het waterschap nodig.

Riolering

Er zijn t.b.v. de ontsluiting van huishoudelijk afvalwater van de 4 nieuwbouwwoningen wijzigingen aan het bestaande drukrioolstelsel noodzakelijk. Op basis van een goede hydraulische berekening moet nader worden bepaald of en zo ja welke componenten van het stelsel moeten worden gewijzigd. Ook de plaats van een drukrioolgemaal in de nieuwe situatie moet nader worden bepaald omdat de huidige positie niet geschikt is

in de beoogde situatie. Dit vanwege de beperking van het gebruik van de betreffende kavel en de toegankelijkheid voor beheer.

Een wijziging van het afvalwatersysteem moet hoe dan ook plaatsvinden, want in de nieuwe situatie zou het huidige drukrioolgemaal zich in het achtererf van de bewoners bevinden. Dit beperkt het gebruik van de betreffende kavel en de toegankelijkheid voor beheer. Er is op dit moment nog geen volmondig Ja of Nee te antwoorden op de vraag van Equipe adviseurs.

Die vraag luidt: Op basis van openbare stukken over de riolering van de Gemeente Utrecht (o.a. Water en Riolering) krijgen wij de indruk dat de capaciteit van deze leiding voldoende is om deze uitbreiding te kunnen opvangen. Kunt u dat bevestigen? Een bevestiging is in dit stadium (het leveren van input voor de bouwenvelop) voldoende; in een later stadium gaan we rekenen aan de pompcapaciteit etc.

De capaciteit van het bestaande drukrioolsysteem Zandweg 210 staat thans in de concepttekst van de bouwenvelop geformuleerd als een onderzoeksvraag. Deze vorm laten we vooralsnog in deze fase van de bouwenvelop (en bij vaststelling) graag in stand. Regenwater mag uitdrukkelijk niet op de (bestaande en/of toekomstige) pompput geloosd worden, hier is het stelsel niet op berekend. Verwerking van hemelwater via de vastgestelde voorkeursvolgorde.

Vervolg

De weging van het waterbelang (watertoets) moet een integraal beeld geven van de wateropgave binnen het plangebied. De gemeente verneemt graag nog op welke manier de uitgangspunten van de *Visie Water en Riolering en Visie Klimaatadaptatie* worden opgenomen in het plan.

Ook vernemen we graag wat de initiatiefnemer van plan is met de verschillende waterstromen die deze ontwikkeling gaat produceren, en op welke wijze deze in het beleidsmatig kader passen.

Ook dient in contact getreden te worden met het waterschap over de invulling van de watercompensatie. *Watercompensatie heeft een ruimtebeslag (onder- en/of bovengronds), het kan daardoor van invloed zijn op inrichtingsplannen. Het is daarom verstandig de invulling hiervan al in een vroeg planstadium helder en afgestemd te hebben.*

Bergingsopgave

Uit de memo *'Weging waterbelang Zandweg 210 De Meern'* komt naar voren dat het verhard oppervlak toeneemt met 500,3 m². In dit geval weegt de compensatie eis van het HDSR zwaarder dan die van de gemeente. De compensatie eisen van HDSR zijn hiermee leidend. De watercompensatie kan ingevuld worden in de vorm van infiltratievoorziening(en) met een gezamenlijke berging van 70 mm, of het creëren van nieuw oppervlaktewater van 112,6 m² groot (22,5%). Een combinatie van beide mag ook, dus een deel infiltreren en een deel oppervlaktewater. Hoe de watercompensatie ingevuld wordt, wordt nog uitgewerkt door de initiatiefnemer.

5.8 Groen en ecologie

Bomeninventarisatie

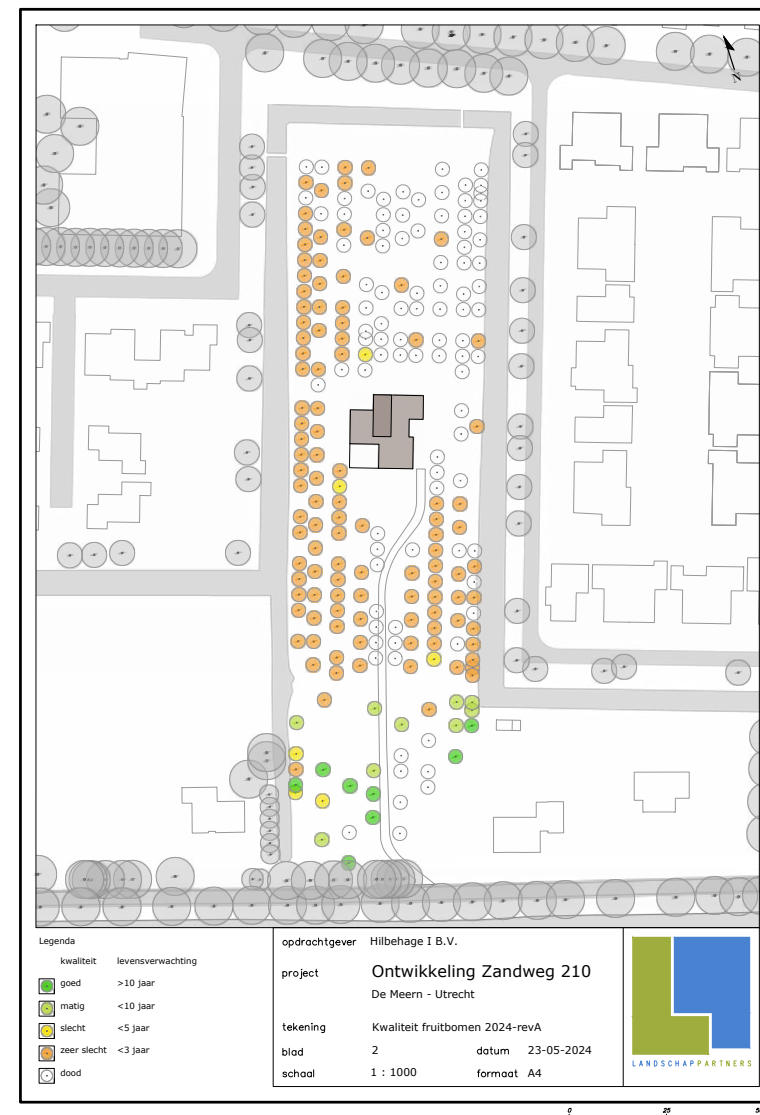
In juli 2020, met een actualisatie in mei 2024, heeft bureau Landschapspartners een bomenadvies opgesteld voor de locatie. Hierin is de volgende conclusie opgenomen:

Op het perceel aan Zandweg 210 in De Meern is de kwaliteit van de fruitbomen slecht tot zeer slecht. De ervaring leert dat laagstam fruitbomen niet ouder dan 30-40 jaar worden. De huidige laagstam appelbomen zijn ouder dan 50 jaar.

De komende jaren zal meer dan 90% van de oorspronkelijke bomen dood zijn of zo uit elkaar vallen dat een gehavende situatie zal ontstaan. De boomgaard is in feite vervallen en is als zodanig niet meer herkenbaar. De oorzaken zijn:

- De ouderdom van de fruitbomen.
- Het ontbreken van enige vervanging van de fruitbomen.
- Het ontbreken van een bedrijfsmatig beheer van de fruitbomen.
- Het vervallen van economische oogst van de fruitbomen.
- Het jarenlange achterwege laten van snoeibeurten.

Geadviseerd wordt de nog aanwezige fruitbomen te kappen om een haveloze situatie op deze plek in de bebouwde kom te voorkomen. Eventueel zijn de goede hoogstam perenbomen aan de zuidzijde van het perceel te behouden. Deze hoogstambomen kunnen ouder dan 60 jaar worden. Dit zal nader onderzocht moeten worden.



Figuur 21: Kaart met de resultaten van de bomeninventarisatie. Op de kaart is de levensverwachting van de nog aanwezige fruitbomen zichtbaar. De kwaliteit van de bomen is zeer slecht. Enkele perenbomen aan de zuidzijde hebben matige tot goede kwaliteit.

Wet natuurbescherming

In 2024 is een soortgericht onderzoek uitgevoerd naar de aanwezigheid van vleermuizen en huismussen in het plangebied. Uit dit onderzoek is gebleken dat er geen huismussen broeden en dat het kavel niet in gebruik is als foerageergebied voor huismussen. Uit het onderzoek blijkt dat er geen verblijfplaatsen van vleermuizen in de oude villa aanwezig zijn. Het perceel wordt incidenteel door lage aantallen vleermuizen gebruikt als foerageergebied en wordt daarom niet als essentieel beschouwd. Het grootste deel van de nacht foerageren de vleermuizen elders.

5.9 Gezondheid

Vanuit een gezondheidsperspectief is het belangrijk om de gezondheid van de toekomstige bewoners te bevorderen. Op deze locatie kan dat goed door beweging en ontmoeting te stimuleren. Dit kan een plek zijn waar (buurt)bewoners elkaar tegen kunnen komen en een wandeling kunnen maken door de boomgaard. Hiermee voegt het plan een waardevolle, gezonde plek toe aan de buurt. Belangrijk is hierbij dat de boomgaard ook toegankelijk is voor ouderen en mensen met een fysieke beperking.

Gezond Stedelijk Leven voor Iedereen is de lange termijnvisie van de gemeente Utrecht. Een gezonde leefomgeving draagt daaraan bij. Een gezonde leefomgeving is een leefomgeving die Utrechters beschermt tegen negatieve milieufactoren, gezonde leefgewoonten ondersteunt en de sociale kracht versterkt.

Zie voor de conclusies rondom bescherming tegen negatieve milieufactoren de paragrafen over geluidhinder, luchtkwaliteit en externe veiligheid. Het plan ondersteunt gezonde leefgewoonten doordat het groene wandelroutes en speelmogelijkheden toevoegt aan de buurt. De boomgaard is een plek waar (buurt)bewoners elkaar kunnen ontmoeten wat bijdraagt aan de sociale kracht.

5.10 Duurzaamheid

Energie

De energiebehoefte van de woningen bestaat uit de warmte- en koudevraag en deze is in kaart gebracht met een 'energiescan'. De energiebehoefte wordt bepaald door een samenspel van factoren, zoals de verhouding glas ten opzichte van dichte gevel, mate van isolatie, mate van kierdichting, aanwezigheid van koudebruggen, vorm (geometrie) en de ligging en de bezonning van een gebouw. In een latere fase van het project wordt het energiesysteem uitgewerkt.

Het uitgangspunt is om de zonnepanelen op het bovenste dak te plaatsen, waar ze het minst zichtbaar zijn. Echter, als we dit dak volledig bedekken met zonnepanelen zorgen zonnepanelen voor te veel schaduw, waardoor planten niet goed zullen groeien. Door het dak van de 1e verdieping af te werken met witte dakbedekking, verlengen we de levensduur van de zonnepanelen en verminderen we het opwarmen van de woning. Op de eerste verdieping gaan we uit van zoveel als mogelijk groen in combinatie met de behoefte van energie die uit zonnepanelen wordt gehaald.

Voor deze ontwikkeling is gekozen voor een systeem lucht-warmtepomp met een WTW-ventilatie systeem en er zal verwarmd worden via lage temperatuur ruimteverwarming. Elektra wordt opgewekt via de zonnecollectoren. Het uitwisselen van energie tussen de villa's is onderzocht en gebleken dat dit niet rendabel is voor een kleinschalig project als deze.

Het plan voldoet aan de minimale Bbl-eisen:

	Eis	Resultaat	
Behoefte [kWh/m²]	86,20	82,71	✓
Fossiel [kWh/m²]	30,00	27,80	✓
Hernieuwbaar [%]	50,0	68,7	✓
Risc. oververhitting		Voldoet	✓
Energie-label		A+++	

Netbewust ontwerpen

Er zijn een aantal maatregelen die zijn genomen op het gebied van netbewust ontwerpen. Er is geprobeerd de woningen zo te ontwerpen dat op architectonisch vlak als ook op technisch vlak de behoefte van energie zo laag is. Opties die worden toegepast zijn warmte terugwinning via een douche-wtw-pijp en waterbesparende kranen in de douche. Voor het elektra is uitgegaan van led verlichting zodat ook daar bespaart wordt op elektra. Op dit moment zitten we nog in een te vroeg stadium om al dit soort zaken door te rekenen in de berekeningen.

We willen deze woningen voorzien van accu's. Deze mogen niet worden meegerekend in een BENG of MPG berekening. Wel zal dit de piek van de woning qua aanvraag natuurlijk enorm verlagen.

Circulair bouwen

Het gebruik van grondstoffen zorgt voor uitputting van de aarde en de uitstoot van CO₂. Het is daarom van belang om het gebruik van grondstoffen zoveel mogelijk te beperken. Circulariteit kan op diverse manieren in een project verwerkt worden.

Milieu-impact:

- Milieuprestatie Gebouw (MPG)
- Materiaalgebonden CO₂-uitstoot
- Materiaalgebonden CO₂-opslag

Materiaalgebruik:

- Herkomst materialen
- Gezonde materialen
- Omgang restmateriaal bouw

Waardebehoud:

- Adaptief vermogen
- Losmaakbaarheid
- Hergebruikpotentie

In dit project wordt MPG van 0,59 €/m² BVO/jaar gehaald. Om dit behalen hebben ze aantoonbaar onderzoek gedaan en een onderbouwing geleverd. De Paris Proof indicator met 284 is circa 10% beter dan het Utrechtse gemiddelde van 2023. In het plan worden ook her en der biobased materialen toe, welke gedurende dit project zijn toegevoegd aan het ontwerp.

Bij het ontwerp van de gebouwen is er gekeken naar de duurzaamheid, functionaliteit en kosten. Hierbij zijn alle aspecten op circulariteit onderzocht. Het is positief dat er in dit project een bewuste keuze is gemaakt op het gebied van circulariteit.

Op het gebied van de materiaalkeuze is er gekozen om de kelderconstructie met prefab beton te realiseren vanwege de aanwezigheid van grondwater, terwijl een betonnen dak nodig bleek om de belasting van een groendak te dragen. Hoewel hout de voorkeur had, waren er structurele beperkingen. Kalkzandsteen werd gekozen voor de dragende binnenwanden vanwege zijn stevigheid en lage milieu-belasting.

De bovenbouw wordt in houtskeletbouw uitgevoerd, wat ruimte biedt voor biobased isolatie. Glaswol wordt gebruikt voor de spouwisolatie van de begane grond, en kunststof kozijnen zijn gekozen vanwege hun onderhoudsvrije karakter en goede isolatiewaarde.

Door gebruik te maken van het droogstapel gevelsysteem is het mogelijk om de buitenmuur in latere fase te hergebruiken. Het circulaire gevelsysteem maakt demontage en hergebruik mogelijk, wat de levensduur van het gebouw verlengt. De buitenkozijnen zijn beschikbaar in verschillende opties. Houten kozijnen zijn milieuvriendelijk, terwijl kunststof kozijnen zorgen voor een betere Qv-waarde, keuze hierin zal in samenspraak met esthetische uitgangspunten voor de woning.

Hittestress

Om de hittestress in de woning te verminderen wordt de woning voorzien van zonwerend glas en van zonwering zodat op zomerse dagen de warmte buiten de woning wordt gehouden zodat er veel minder gekoeld hoeft te worden. Er wordt voldaan aan de TO-juli en er wordt gekoeld middels een warmtepomp in de zomerperiode via vloerkoeling.

Om de hittestress om de woningen en de direct omgeving te verminderen, worden de lage daken bedekt met groen. Groene daken gaan niet alleen de hittestress in de omgeving tegen, maar hebben ook een positieve bijdrage aan de isolatie. Een groen dak is er niet alleen ter bevordering van de biodiversiteit, maar helpt ook om de woning koeler te houden in de zomer en beter te isoleren in de winter. Hierdoor is er minder energie nodig voor zowel koeling als verwarming. Bovendien draagt het groendak bij aan het verminderen van het hitte-eiland effect, doordat het de omgevingstemperatuur verlaagt.

5.11 Afvalinzameling

In overleg met Stadsbedrijven wordt bepaald welke plek zich het beste leent voor de ondergrondse afvalinzameling, waarbij de bereikbaarheid voor de vuilniswagen meeweegt. Waarschijnlijk zijn de ondergrondse containers in de huidige wijk Vleuterweide voldoende voor deze ontwikkeling. Uitgangspunt is dat wordt voldaan aan de lokale wet- en regelgeving wat betreft afvalinzameling. Per woning wordt een groene kliko en nog een (blauwe) papiercontainer uitgereikt.

5.12 Milieueffectrapportage

Het bevoegd gezag dient te beoordelen of er aanzienlijke milieueffecten kunnen optreden als gevolg van de voorgenomen planontwikkeling. In bijlage V van het Omgevingsbesluit staan projecten genoemd waarvoor een mer-(beoordelings)plicht geldt. Voor projecten die voldoen aan de criteria in kolom 2 geldt een directe mer-plicht. Voor projecten die voldoen aan de criteria in kolom 3 geldt een mer-beoordelingsplicht. Dit betekent dat voor deze projecten het bevoegd gezag beoordeelt of aanzienlijke milieueffecten uitgesloten kunnen worden en of een milieueffectrapport moet worden opgesteld.

Planvoornemen

Het project valt onder een 'stedelijk ontwikkelingsproject', zoals genoemd onder categorie J11 van bijlage V bij het Omgevingsbesluit. Dit betekent dat voor onderhavig project een mer- beoordelings-procedure doorlopen moet worden (artikel 16.43 Omgevingswet). Een mer- beoordeling is een beoordeling van het bevoegd gezag of aanzienlijke milieueffecten kunnen optreden. De beoordeling vindt plaats op basis van een aanmeldnotitie. De aanmeldnotitie wordt ingediend bij het bevoegd gezag. Op basis van de aanmeldnotitie neemt het bevoegd gezag een beslissing over de noodzaak van het opstellen van een milieueffectrapport. De aanmeldnotitie is in principe vormvrij. De inhoud van de aanmeldnotitie moet voldoen aan de eisen zoals genoemd in artikel 11.10 van het Omgevingsbesluit. Dit betekent dat onder anderen rekening wordt gehouden met de relevante criteria uit bijlage III van de Europese mer-richtlijn.

De aanmeldnotitie zal compleet aangeleverd worden en de mer-beoordelingsbeslissing moet genomen zijn voor de wijziging van het omgevingsplan ter inzage gaat.

6. Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

De ontwikkelaar heeft een overeenkomst met de eigenaar van het perceel over de ontwikkeling. Dit is vastgelegd in de Intentie- en plankostenovereenkomst (Ipok) met de gemeente Utrecht. Het perceel is niet belast met erfpacht. Voor de realisatie van het plan is geen aankoop van gemeentelijke grond nodig. Wel zal er een zogenaamde 'grondruil' plaatsvinden. Hierin wordt het strookje gemeentegrond (ca 220 m²) aan de noordzijde geruild met een strookje aan de Zandweg. Dit gebeurt met 'gesloten beurs' en wordt in de anterieure overeenkomst vastgelegd.

De gemeente voert zelf geen grondexploitatie binnen het plangebied. De gemeentelijke plankosten (voor zover niet door leges gedekt) en eventuele andere kosten verhaalt de Gemeente door het sluiten van een anterieure overeenkomst met de ontwikkelaar (Artikel 13.11 en 13.13 van de Omgevingswet). In de anterieure overeenkomst wordt een kostenverhaalsbijdrage opgenomen die de ontwikkelaar aan de Gemeente moet voldoen.

De initiatiefnemer heeft aangetoond dat het plan economisch uitvoerbaar is. Voor de eerste fase is een Intentiedocument (dd. 25-6-2023) opgesteld en een Intentie- en plankostenovereenkomst (Ipok), waarin is vastgelegd dat de gemeentelijke plankosten voor rekening zijn van de initiatiefnemer. In het Ipok is ook afgesproken dat de initiatiefnemer de kosten betaald voor de bovenwijkse voorzieningen in Leidsche Rijn (20.000 Euro per woning) en de bijdrage aan kostenverhaal bovenwijkse voorzieningen (volgens de Nota Kostenverhaal Bovenwijkse Voorzieningen (1).pdf). Voor zover als gevolg van het plan van Initiatiefnemer aanpassingen moeten plaatsvinden aan onder andere de infrastructuur in de directe nabijheid van het plangebied, komen deze kosten ook voor rekening van de initiatiefnemer. De ambtelijke kosten voor de begeleiding en toetsing

van vergunningsaanvragen, zullen te zijner tijd worden gedekt door middel van het heffen van leges.

De publiekrechtelijke maatregel die nodig is voor het initiatief (omgevingsvergunning / wijziging omgevingsplan) wordt niet eerder ter bestuurlijke besluitvorming voorgelegd dan nadat de anterieure overeenkomst door zowel de initiatiefnemer als de gemeente is getekend.

Economisch

De afzetbaarheid van de eengezinswoningen vormt geen belemmering voor de realisatie en voortgang van het project. De realiseerbaarheid van het project binnen de voorgestane planperiode is hiermee voldoende aangetoond.

Nadeelcompensatie

Nadeelcompensatie is op voorhand niet uit te sluiten. In de anterieure overeenkomst wordt een paragraaf over mogelijke Nadeelcompensatie opgenomen. Eventuele toegekende planschadeclaims komt voor rekening van de initiatiefnemer.

6.2 Energietoets - uitvoerbaarheid

Het doel van deze energietoets is eerder zicht krijgen op de inpasbaarheid van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen op het elektriciteitsnet. Een uitzondering geldt voor bouwinitiatieven kleiner dan tien woningen. De toenemende vraag naar elektriciteit vraagt om vooraf na te denken over de energievoorziening van nieuwe woningen of andere ontwikkelingen.

Bij nieuwe ontwikkelingen in de gemeente Utrecht maken we gebruik van de onderstaande duurzaamheidsladder voor netbewuste energiesystemen.

In dit project is de eerste stap uitgevoerd door bij het gebouwontwerp de energievraag omlaag te brengen en door het toepassen van douchewarmteterugwinning.

Voor de tweede stap zijn op dit moment nog geen maatregelen genomen. Als optie voor nieuwe kopers wordt de plaatsing van accu's aangeboden. Verder kan er nog gedacht worden aan het automatisch afschakelen van de systemen (zoals zonnepanelen en laden van de auto) op piekmomenten, maar dat is op dit moment nog niet opgenomen.

Door in dit relatief kleine project aan de eerste twee stappen te werken, is een zo netbewust mogelijk ontwerp neergelegd.

De verwachting is dan ook dat de aansluitcapaciteit van de woningen 3x35A zal zijn; dit is een gebruikelijke aansluitcapaciteit voor grondgebonden woningen. Op dit moment (dec 2024) worden woningen met een kleinverbruikersaansluiting door Stedin nog aangesloten.

6.3 Juridische uitvoerbaarheid

Een woningbouwontwikkeling op deze locatie is in strijd met de geldende planologische regelingen. Voor realisatie van het project dient een planologische procedure te worden doorlopen.

Wat willen we bereiken?

- Netbewust = zo laag mogelijk piekbelasting van elektriciteitsnet
- Duurzaamheidsladder (netbewuste) energiesystemen (nieuw!):
Wenselijk = energietransitie
 1. Energievraag verlagen (gebouwontwerp en douchewarmteterugwinning)
 2. Elektriciteitsvraag verplaatsen naar moment dat het net het aankan (slimme systemen)
 3. Seizoensopslag (WKO met regeneratie)
 4. Dagopslag (warmtebuffers en batterijen)*Onwenselijk = terug naar fossiel*
 5. Regelbare opwek toevoegen (alleen tijdelijk, want anders liever 6 of 7)
 6. Aansluiten op HT/MT stadswarmte (bij voorkeur in combinatie met WKO)
 7. Aansluiten op aardgas
- Indicator netbewust: benodigde aansluitcapaciteit in kW per gebied en per woning (equivalent)

7. Verantwoording proces

7.1 Het samenwerkingsproces

De bouwenvelop is in samenwerking met de initiatiefnemer opgesteld. De gemeente heeft een kaderstellende rol aangenomen en zal in het vervolg optreden als toetser. De initiatiefnemer werkt, binnen de gestelde kaders van deze bouwenvelop, een haalbaar ontwerp uit. Voor de volgende fase in het planproces zal een wijziging van het omgevingsplan worden vastgesteld en daarna kan de initiatiefnemer een aanvraag voor een omgevingsvergunning indienen.

7.2 Samen Stad maken - participatieproces

Samen stad maken is een belangrijk onderdeel van ruimtelijke ontwikkelingstrajecten in Utrecht. De gemeente heeft in dit project een kaderstellende rol.

Inloopbijeenkomst en werkgroep van buurtbewoners

De Ambog groep heeft samen met de gemeente op 11 april 2023 een participatiebijeenkomst in de buurt gehouden. De opkomst van deze inloopavond was goed. In totaal waren circa 50 mensen aanwezig. Over het algemeen waren buurtbewoners positief over de gepresenteerde plannen. Laagbouwwoningen en (deels) behoud/ vernieuwen van de boomgaard vielen goed bij de meeste aanwezigen. Meerdere bewoners gaven aan dat het huidige terrein een vervallen indruk maakt en dat het goed is dat hier wat gaat gebeuren.

Bewoners zijn wel kritisch over het toegankelijk maken van het perceel. De angst voor overlast (hangjongeren) is groot. Wel zien bewoners een meerwaarde in het creëren van een looppad en toegankelijk maken van de boomgaard. Deze punten zijn samen met een werkgroep van bewoners verder uitgewerkt. Deze werkgroep is meerdere keren samengekomen om de plannen voor de inrichting van het gebied te bespreken.

Inloopbijeenkomst – concept bouwenvelop

Op de tweede informatieavond, op 21 januari 2025, is het aangepaste plan met de concept bouwenvelop aan omwonenden gepresenteerd. Een aantal omwonenden en andere betrokkenen hebben inhoudelijke vragen gesteld. Via de website van de gemeente Utrecht konden mensen de concept bouwenvelop bekijken. Van 21-01-2025 t/m 11-02-2025 was het mogelijk om op het concept bouwenvelop te reageren. In totaal zijn er 11 reacties ontvangen. Deze vragen zijn gebundeld met beantwoording in de zogenaamde reactienota, welke als bijlagen is toegevoegd.

8. Vervolgtraject

8.1 Planproces

Deze bouwenvelop en de nog te sluiten anterieure overeenkomst vormen kader waaraan de aanvraag Omgevingsvergunning voor de gebouwen en de buitenruimte getoetst zal worden. De bouwenvelop wordt ter vaststelling aan het college voorgelegd. Na vaststelling kan worden gestart met de volgende planologische fase, zijnde de wijziging van het omgevingsplan.

De volgende fase voor de initiatiefnemer is de ontwerpfase waarin het schetsontwerp (SO) naar een voorlopig ontwerp (VO) wordt uitgewerkt. Ook het inrichtingsplan zal worden opgesteld en in verschillende ontwerpfasen ter toetsing worden voorgelegd aan de gemeente Utrecht.

Parallel aan het vaststellen van deze bouwenvelop wordt een anterieure overeenkomst gesloten en wordt de wijziging van het omgevingsplan opgesteld. In de anterieure overeenkomst staan alle (financiële) afspraken met betrekking tot o.a. herinrichting openbare ruimte, verrekening van plankosten en andere inhoudelijke afspraken.

8.2 Samen Stad maken - participatieproces

Voor het sluiten van het Intentiedocument (idoc) heeft een inloop-bijeenkomst met de buurt plaatsgevonden. De initiatiefnemer heeft enkele schetsen van het plan met de buurt besproken. Zie paragraaf Samen Stad Maken. De opmerkingen uit deze bijeenkomst zijn door de initiatiefnemer en de gemeente opgepakt voor de verdere uitwerking van het plan. Daarna heeft de initiatiefnemer enkele keren een werkgroep met bewoners geconsulteerd over de voorstellen voor de inrichting van het terrein.

Nadat het college de bouwenvelop heeft vrijgegeven voor inspraak wordt deze aan de buurt gepresenteerd voor reactie. De reacties van bewoners en belanghebbenden worden samen met de (eventueel aangepaste) bouwenvelop ter besluitvorming aangeboden aan het college van B&W.

Na vaststelling van deze bouwenvelop wordt een omgevingsplan opgesteld, hierin zijn de gebruikelijke procedures opgenomen voor de inspraak vanuit de omwonenden.

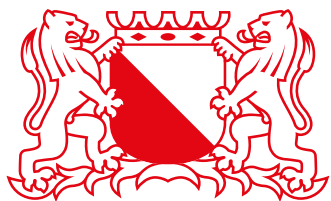
8.3 Planologisch juridisch proces

Het wijzigenvan het omgevingsplan is noodzakelijk om tot realisatie van het plan te kunnen komen. De locatie heeft de bestemming “woningbouw” maar er zijn binnen deze bestemming geen bouwmogelijkheden. De onderzoeken die in het kader van de bouwenvelop zijn uitgevoerd kunnen (deels) gebruikt worden voor het opstellen van het omgevingsplan.

8.4 Planning

Nadat het vrijgegeven voor inspraak wordt deze aan de buurt gepresenteerd voor reactie. De reacties van bewoners en belanghebbenden worden samen met de (eventueel aangepaste) bouwenvelop vervolgens ter besluitvorming aangeboden aan het college van B&W. Naar verwachting zal dit in de eerste helft van 2025 gebeuren.

Ondertussen kan gestart worden met het verwerkenvan de wijziging in het omgevingsplan. Voor het omgevingsplan ter inzage komt worden omwonenden hierover geïnformeerd.



Gemeente Utrecht

Bezoekadres: Stadsplateau 1, 3533 JE Utrecht

Postadres: Postbus 8406, 3503 RK Utrecht

Telefoon: 030 - 286 00 00

Reactienota

Concept-bouwenvelop Zandweg 210

1. Inleiding

1.1 Context

De concept-bouwenvelop Zandweg 210 geeft wensen, eisen en randvoorwaarden aan de bouw van drie nieuwe woningen en de renovatie van de bestaande woning in een nieuw aan te leggen boomgaard.

1.2 Ter visielegging

Buurtbewoners konden reageren op het concept-bouwenvelop van 14 januari 2025 tot en met 11 februari 2025. Via een wijkbericht zijn 107 adressen in de directe omgeving geïnformeerd over de inloopbijeenkomst en reactietermijn. Op de gemeentelijke website kon de digitale versie van de bouwenvelop worden bekeken. Belanghebbenden hebben in die periode de mogelijkheid gehad een reactie te geven op het plan. Er zijn twaalf reacties ingediend. Deze reacties zijn voorzien van een antwoord en opgenomen in deze reactienota.

1.3 Samenvatting reacties

Hier een samenvatting van de ontvangen reacties op het concept bouwenvelop:

- Meerdere belangstellende zijn positief over het herplanten van een nieuwe boomgaard en realiseren van drie extra woningen op de kavel. De kavel ligt er al jarenlang in slechte staat bij. Goed dat er nu wat gaat gebeuren.
- Mensen in de buurt maken zich ook zorgen over de openbare toegankelijkheid van de kavel. Ze zien dit als een potentiële plek voor (hang-) jeugd die nu aanwezig zijn rond het voetbalveldje bij de Kweektuinlaan.
- Er zijn verschillende vragen gekomen over de afstanden en maatvoering van de nieuwe woningen ten opzichte van de bestaande woningen en openbare ruimte.
- Een reactie heeft vragen over de voorgestelde voetpaden en de ligging van de bruggetjes in het plan.
- Meerdere reacties geven aan dat ze op de hoogte willen blijven van deze ontwikkeling.

1.4 Aanpassingen

Onderstaande aanpassingen zijn verwerkt in de definitieve versie van de bouwvelop naar aanleiding van de reacties op de conceptversie.

- Algemeen: Enkele onderdelen zijn tekstueel aangepast, zonder de inhoud te veranderen.
- Hoofdstuk 1.1 Aanleiding – tekst over de inloopbijeenkomst en reactietermijn concept bouwvelop toegevoegd.
- Hoofdstuk 1.2 Het initiatief – tekst toegevoegd over de toegankelijkheid van het kavel en de voetbrug aan de westzijde (Kweektuinlaan) is uit het concept plan gehaald.
- Hoofdstuk 3.2 Bebouwing en terreininrichting – tekst opgenomen dat rond de bruggetjes een laag hek en hekwerk mag komen. Het bruggetje aan de westzijde is verwijderd. Tekst aangepast over de toegankelijkheid. De kavel is toegankelijk voor bewoners en bezoekers. De bezoekers zijn te gast en mogen de paden van zonsop- tot zonsondergang betreden. Bij de Zandweg is het plaatsen van een laag (houten) hekwerk mogelijk. Een afbeelding met referentiebeelden is opgenomen.
- Hoofdstuk 3.2 Bebouwing en terreininrichting – de maatvoering van de nieuwe bebouwing ten opzichte van de omgeving is opgenomen.
- Hoofdstuk 3.2 Bebouwing en terreininrichting – afbeelding van het beplantingsplan en de afbeelding van het inrichtingsplan is toegevoegd.
- Hoofdstuk 3.7 Duurzaamheid – de tekst van Natuurlijk vriendelijk bouwen is opgenomen in het kopje 3.5 Groen & ecologie.
- Hoofdstuk 7.2 Samen stad maken – tekst toegevoegd over inloopbijeenkomst van januari 2025.

1.5 Vervolgstappen

Naar aanleiding van de reacties is het inrichtingsplan en de bouwvelop aangepast. Deze reactienota wordt samen met de definitieve bouwvelop aangeboden aan het college van burgemeester en wethouders. De reactienota maakt integraal onderdeel uit van de bouwvelop en de belangenafweging die gemaakt is bij de besluitvorming hierover. De definitieve bouwvelop vormt het kader voor het ontwerp van de nieuwe woningen en het verlenen van de uitgebreide omgevingsvergunning. De uitgebreide omgevingsvergunning wordt naar verwachting in 2025 - 2026 verleend. De bouwwerkzaamheden starten dan naar verwachting in 2026. Vooraf en tijdens de bouwfase worden belanghebbenden opnieuw betrokken.

1.6 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 van deze reactienota zijn alle ontvangen reacties beantwoord. In de eerste kolom staat de ingediende reactie. In de tweede kolom staat de inhoudelijke reactie van de gemeente.

2. Reacties op de concept bouwenvelop

#	Reactie belangstellenden op concept-bouwenvelop	Antwoord
1.	<i>Indiener geeft aan geen voorstander te zijn van het publiek toegankelijk maken van de paden en bruggen. Zij maken zich zorgen over privacy inbreuk, overlast, aantasting van hun woongenot en waardevermindering van het eigendom.</i> <i>Indiener verwacht overlast van verkeer aan de zijkant van haar perceel door voetgangers, fietsers, scooters en dergelijke. Ook vindt zij het niet realistisch dat er gehandhaafd wordt op de beperkte openstelling van zonsopkomst tot zonsondergang.</i>	De gemeente en initiatiefnemer willen op dit perceel een bijzonder woon- en leefconcept realiseren. Een plan dat teruggrijpt op het gebruik vanaf de jaren '70 waar gewoond werd in een aangeplante boomgaard. Met het toevoegen van drie nieuwe woningen realiseren we niet alleen een unieke woonplek, maar ook een bijzondere, groene plek midden in de buurt De Tuinlanden. Behalve het zicht op het groen, kan in de boomgaard ook een ommetje gemaakt worden of kan het terrein onderdeel worden van een langere wandelroute. Het terrein komt in eigendom van de toekomstige bewoners en is geen openbaar gebied. Enkel de bruggen en paden worden toegankelijk voor bezoekers. Langere tijd verblijven in het gebied is niet toegestaan. Door de inrichting van de kavel zal duidelijk moeten worden dat bezoekers hier 'te gast' zijn. In de bouwenvelop zijn enkele referentiebeelden toegevoegd die een beeld geven van de inrichting. Bij de eerste bewonersbijeenkomst in april 2023 kwamen zowel positieve als negatieve reacties over de toegankelijkheid en het verblijven op het perceel. Naar aanleiding van de reacties is de inrichting aangepast. De voorgestelde verblijfs- en speelplekken zijn toen uit het plan gehaald. Naar aanleiding van de inloopbijeenkomst van 21 januari 2025 en mede door de ontvangen reacties op de bouwenvelop is het plan op onderdelen aangepast. Zo is het bruggetje en de paden richting de Kweektuinlaan uit het plan gehaald. Hiermee passen we de verbinding eruit met de plek waar momenteel de meeste jongeren verblijven. Met deze aanpassing gaan de routes meer van noord naar zuid en richting de oostzijde, de Plantenkasstraat. In de aangepaste bouwenvelop zijn voor de toegankelijkheid van de kavel een eerste aanzet en suggesties gedaan voor de regels en fysieke maatregelen. In de volgende fase (het definitief ontwerp) zullen we de regels en maatregelen verder uitwerken en (juridisch) vastleggen. Mocht op de kavel in de toekomst (structureel) overlast worden ervaren door de buurt en eigenaren, dan gaan we hierover nader in gesprek en zoeken we naar passende maatregelen.

#	Reactie belangstellenden op concept-bouwenvelop	Antwoord
2.	<i>De indiener voorziet risico's met de ontwikkeling op de Zandweg 210. De kavel ligt lager dan de omliggende woningen. Hierdoor zijn er zorgen over mogelijk grondverzakking, wateroverlast bij omliggende kavels en schade aan funderingen bij bestaande woningen.</i>	De boomgaard waar de woningen worden ingepast is omringd door watergangen. Voor deze ontwikkeling wordt het peil van de watergangen niet aangepast. Er kan daarom op geen manier wateroverlast ontstaan op de nieuwe kavels of directe omgeving in de aanlegperiode of in de definitieve situatie. De te realiseren woningen moeten voldoen aan de eisen zoals gesteld in het Bouwbesluit (BBL). Bij het beoordelen van de vergunningaanvraag zal de afdeling Toezicht en handhaving van de gemeente de bouwplannen toetsen.
3.	<i>Door het opnemen van toegankelijke paden en bruggen maakt indiener zorgen over: overlast, inbreuk privacy, aantasting woongenot en waardevermindering eigendom.</i>	De indiener heeft de mogelijkheid om een verzoek tot nadeelcompensatie in te dienen als zij zich zorgen maakt over mogelijke waardedaling van zijn woning. Het aanvragen van nadeelcompensatie kan via de website van de gemeente Utrecht (Nadeelcompensatie aanvragen Gemeente Utrecht)
4.	<i>Er worden alleen minimale afstanden tot de woningen benoemd vanuit de Zandweg en de Beeldentuinlaan, waarom niet ook vanuit de Kweektuinlaan en Paleistuinlaan. Wij zien daar ook graag een minimale afstand in de tekst opgenomen worden in de plannen. Nu kunnen wij die alleen herleiden uit de doorsneden op pagina 23. Wij waarderen de zon in het voor- en najaar zeer in onze voortuin aan de Paleistuinlaan en willen de extra woningen op geruime afstand. De beoogde types bomen spelen hierin zeker ook een rol. Er wordt vanuit duurzaamheid hoogstam fruitbomen geadviseerd, maar wat dit precies aan hoogte betekent ontbreekt.</i>	De minimale afstanden tussen de dichtstbijzijnde gevel van de woning en de Paleistuinlaan en Kweektuinlaan zijn opgenomen in de tekst van de aangepaste bouwenvelop. De hoogte van hoogstam fruitbomen is afhankelijk van het soort fruitboom en de mate waarin de boom aanslaat in de grond en het gebied. Dat zal per boom verschillen. Een inschatting van de hoogstam fruitbomen is circa 6 tot 8 meter. Deze maatvoering is aangegeven in de doorsnede, zie afbeelding in de bouwenvelop. In de aangepaste bouwenvelop is hier een tekst voor opgenomen.

#	Reactie belangstellenden op concept-bouwenvelop	Antwoord
5.	<i>Op welke afstand ligt de weg op het perceel? Er is geen maatvoering in de doorsnede op pagina 23 opgenomen. Tevens was in eerdere documentatie tussen de waterkant en de weg 3 rijen met bomen te zien. Nu lijken het er maximaal 2 te worden. Wij begrijpen dat het beplantingsplan nog niet klaar is, maar voor een bouwenvelop waarin een groot deel de bestemming groen/fruitteelt krijgt is het wel wenselijk om ook dit op een gelijkwaardige manier uit te werken als de bouw mogelijkheden voor de 3 extra woningen. Nu is het plan niet in zijn geheel te beoordelen. Wij zijn bekend met het principe van toelatingsplanologie en dat Ambog groep graag 3 woningen toevoegt kan ik mij voorstellen, alleen voor ons in het toevoegen van openbaar/toegankelijk groen (herstel van de voormalige boomgaard) belangrijk. Nu kan het beplantingsplan straks ook een verdwaalde boom hier en daar hebben. Er is niet een concept opgenomen, beoogd beeld, in de concept bouwenvelop.</i>	De maatvoering van de toegangsweg op het perceel is circa 2,6 meter breed. Deze nemen we op in de tekst. De afstanden ten opzichte van de omgeving is opgenomen in de doorsnede (afbeelding 15). Deze maatvoering is opgenomen in de tekst van de aangepaste bouwenvelop. Het beplantingsplan is opgenomen in de bouwenvelop. Hierin zijn vier rijen met bomen opgenomen tussen de woningen en de erfgras. In totaal worden ongeveer 300 bomen aangeplant. Het aanleggen van het groen op het terrein zal volgens het beplantingsplan gebeuren. Zoals in paragraaf 4.4 van de bouwenvelop toegelicht hebben we hier inderdaad te maken met toelatingsplanologie. Echter kunnen we de bouw van de woningen koppelen aan het aanleggen en instandhouding van het groen conform het inrichtingsplan. In de volgende fase wordt dit verder uitgewerkt en vastgelegd. Zie het vervolgproces in hoofdstuk 8 van de bouwenvelop.
6.	<i>De oprit van de laatste woning ligt recht tegenover onze woning. Onze woning heeft ramen tot op het maaiveld. Nu licht het perceel waarop gebouwd wordt lager, maar uit de concept bouwenvelop is niet goed op te maken hoeveel er wordt opgehoogd. Er staat veel technisch informatie over waterhuishouding en dat er geen terpjes zijn toegestaan, maar heel precies is de toekomstige hoogte niet. Wij wensen liever geen hinderlijk inschijnende autolichten bij het verlaten een oprit. Wellicht is het goed om in het talud wat struiken in de plannen op te nemen, om dit te voorkomen. Visa versa kan dit overigens ook voorkomen en het lijkt ons ook hinderlijk voor onze nieuwe buren, want er lijken geen hagen gepland te mogen worden op het perceel. Des te meer belangrijk om bij het vastleggen waar de woningen mogen komen ook meteen een goed beplantingsplan op te stellen.</i>	De grond op het terrein van de nieuwe woningen zal iets opgehoogd worden. Volgens het bouwbesluit moeten woningen hoger liggen dan de directe omgeving. Dit betekent nog steeds een hoogteverschil met de Paleistuinlaan. Ook zitten tussen de oprit van de woningen nog vier rijen met fruitbomen. De beplanting onder de bomen en langs de oever zullen ook zorgen voor het tegenhouden van de verlichting. Dat hoeft niet enkel door het planten van hagen. De totale afstand tussen de woningen op het perceel en de woningen aan de Paleistuinlaan is ongeveer 40 meter. We verwachten daarmee geen tot weinig hinder vanuit de koplampen van de auto's. In de volgende fase worden de hoogtes van het terrein ingemeten en het vloer- en grondpeil nader uitgewerkt. Over het vastleggen van het beplantingsplan is in antwoord 5. een reactie gegeven.

#	Reactie belangstellenden op concept-bouwenvelop	Antwoord
7.	<i>Wij vinden de voorgestelde wandelpaden voor een “groen ommetje” in de buurt niet goed doordacht.</i> a. <i>Het pad bij de Zandweg is een soort mini rondje dat nergens over gaat. Het wandelpad zou moeten aansluiten vanuit het bruggetje aan de Paleistuinlaan en dan tussen de 2 nieuwe woningen door moeten lopen en dan met een slinger naar het bruggetje aan de Zandweg.</i> b. <i>Het bruggetje aan de Kweektuinlaan komt uit op een plek waar je tegen een trafohuisje en elektrakasten aanloopt. Het zou logischer zijn om het te laten aansluiten op de doorgaande trottoirs van de Kweektuinlaan. Je sluit dan ook mooi aan op de hoofdlooproute naar de ingang van het kinderdagverblijf, de BSO en de school. En dit trottoir loopt ook helemaal rechtdoor richting het afvalscheidingsstation de Stits en de wandelroutes naar de westrand van Vleuterweide. Als je het bruggetje een tiental meters zuidelijker legt maak je ook van het wandelpad in het noordelijk deel van het perceel een leukere route (nu zo recht allemaal aan de noordkant). En met goed doorlopende routes kun je pas echt als buurt van een leuke wandelroute spreken. Nu is het noordelijk deel een recht pad wat echt niet interessant en moeilijk (zie c.) is om te nemen.</i> c. <i>Het bruggetje dat op de Beeldentuinlaan uitkomt is niet gepositioneerd op een plek waar je kunt oversteken. Je komt op parkeerplaatsen uit. Ik zou het logischer vinden om het iets meer naar links te plaatsen bij de Terrastuinlaan of nog beter 90 graden te draaien richting de paleistuinlaan en dan nog een extra stukje pad te maken richting een oversteek bij de Heemtuinlaan.</i>	a. Het pad vanaf het bruggetje bij de Paleistuinlaan tot aan het pad bij de Zandweg is aangepast. Het rondje gaat eruit. Het pad komt wel ten zuiden van de meest zuidelijke woning te liggen. Het pad tussen de twee nieuwe woningen aanleggen, vinden we een te grote inbreuk op de privacy van de toekomstige bewoners. In het aangepaste inrichtingsplan is het pad aangepast. Het inrichtingsplan is opgenomen in de bouwenvelop. b. Het bruggetje aan de Kweektuinlaan is uit het inrichtingsplan gehaald. Zie toelichting bij antwoord 1. c. Het bruggetje bij de Beeldentuinlaan is een goede suggestie en is aangepast zodat deze beter aansluit om de bestaande openbare ruimte. In het aangepaste inrichtingsplan sluit de positie van het bruggetje aan op de Terrastuinlaan.
8.	<i>Het zal ongetwijfeld kloppen, maar wij vinden het wel bijzonder om te lezen dat er nader archeologisch onderzoek nodig is juist in het deel waar volgens de waardekaart (pagina 31) een lage verwachting was en waar wel wat te verwachten was geen onderzoek meer nodig is volgens Transect (pagina 45).</i>	Het archeologisch bureauonderzoek is uitgevoerd. Het volledige rapport voegen we toe aan het omgevingsplan. Voor meer informatie over het archeologisch onderzoek, kunt u het omgevingsplan afwachten. Om verwarring te voorkomen is de archeologische waardekaart (pag. 31) uit de bouwenvelop gehaald.
9.	<i>Wij lezen over een bodemverontreiniging vanuit het tuindersverleden (kassengebied). Is aan te geven waar deze 33m3 verontreiniging zit op het perceel? Dan weten wij als er afgegraven wordt op een bepaalde plek om te saneren waarom dat is en kunnen wij ook zien of de vervuilde grond afgevoerd wordt.</i>	De paragraaf over het bodemrapport is aangevuld in de bouwenvelop. De gehele bijlagen wordt opgenomen in het omgevingsplan.
10.	<i>Wij lezen over nadeelcompensatie. Wanneer en bij wie kunnen wij hiervoor een aanvraag indienen? Afhankelijk van de definitieve uitwerking van het plan overwegen we dit.</i>	Zie antwoord 3. op uw reactie.

#	Reactie belangstellenden op concept-bouwenvelop	Antwoord
11.	<i>Willen wij u ook zeggen dat de ontwikkelplannen door de initiatiefnemer en u een verbeterslag hebben gehad. Dat is fijn om te zien. Graag nu nog uw aandacht voor de laatste op- en aanmerkingen.</i>	
12.	<i>Hoe kan ik op de hoogte blijven van het project? Mogelijk voor het kopen van een woning in dit project.</i>	Om op de hoogte te blijven van dit project kunt u de projectenwebsite regelmatig bekijken: Woningen in boomgaardtuin aan Zandweg 210 gemeente Utrecht Ook via de webpagina De nieuwe boomgaard van de Ambog groep kunt u op de hoogte blijven van dit project. Als u interesse heeft in een van de woningen, kunt u contact opnemen met de initiatiefnemer van dit project.
13.	<i>Wij willen op de hoogte blijven van dit project m.b.t. aankoop van een woning.</i>	Zie antwoord 12. op uw reactie.
14.	<i>We zijn erg onder de indruk van het plan. Te gast in de natuur spreekt ons erg aan. Wij willen graag op de hoogte worden gehouden.</i>	Zie antwoord 12. op uw reactie.
15.	<i>Een mooi plan, blij met het plan voor de bomen en de variantie in het groen. De toevoeging van de bruggen lijkt mij niet nodig en ik ben hier als overbuurman geen voorstander van.</i>	Zie antwoord 12. op uw reactie.
16.	<i>De bruggetjes naar de wijk mogen wat mij betreft weg of alleen aan de Paleistuinlaan. Voordeel is geen doorgaand verkeer. En geen gehang op het perceel. Door de nieuwe aanplant wordt het groen al teruggegeven aan de wijk. Zijn wij al erg blij mee.</i>	Zie antwoord 1. op uw reactie.
17.	<i>Een prima plan, alleen de drie bruggetjes zijn overbodig. Wij mij betreft zijn de paden alleen toegankelijk voor de toekomstige bewoners</i>	Zie antwoord 1. op uw reactie.
18.	<i>Het plan ziet er goed uit. De bruggetjes kunnen jullie wel weghalen i.v.m. eventuele overlast. Het groen terug is al voldoende voor ons. Als wij een stukje willen lopen gaan we naar het Maximapark</i>	Zie antwoord 1. op uw reactie.
19.	<i>Mooie aanpassingen op het initiële plan. De drie verbingsbruggen blijven voor mij overbodig, ik heb er persoonlijk vrede mee als het gebied toe behouden blijven aan de bewoners. De biodiversiteit in het plan wordt zeer gewaardeerd.</i>	Zie antwoord 1. op uw reactie.

#	Reactie belangstellenden op concept-bouwenvelop	Antwoord
20.	Wij hebben de uitwerking van de plannen van initiatiefnemer Ambog groep voor het perceel Zandweg 210 bekeken. Wij zijn positief over de planontwikkeling van de Boomgaardtuin, het is fijn om te zien dat er nieuw leven ingeblazen wordt. Echter vragen wij uw aandacht voor onderstaande opmerkingen en vragen: 1. Het plan voorziet nog steeds in drie voetgangersbruggen. Dit verbaast ons enigszins aangezien er meerdere malen door huidige bewoners van de omliggende straten is aangegeven dat dit alles behalve wenselijk is. Er lijkt totaal geen gehoor gegeven te worden aan deze oproep. De bruggetjes zouden ons inziens kunnen gaan dienen als “vluchtroutes” en bovendien kunnen zorgen voor interessante plekken voor ongewenst publiek. Als er dan toch een verbinding verplicht is met de Boomgaard, dan lijkt ons de meest logische en enige optie: ontsluiting via de Kweektuinlaan; 2. In paragraaf 3.2 worden respectievelijk de minimale afstanden benoemd tussen de Zandweg, Beeldentuinlaan en de toekomstige bebouwing. Waarom worden in diezelfde paragraaf niet de minimale afstanden tussen de Kweektuinlaan (24 meter)/ Paleistuinlaan (36 meter) tot aan de toekomstige bebouwing benoemd? Graag zien wij ook deze afstanden conform doorsnede BB’ pagina 23 benoemd worden in paragraaf 3.2; 3. In paragraaf 3.2 wordt gesproken over een maximale bouwhoogte van 7 meter, dit wijkt af van de genoemde 6,6 meter in de doorsnedes A’ A” op pagina 23. Kunt u aangeven wat nu de juiste maximale bouwhoogte is?; 4. Graag vernemen wij de afstand tussen de Paleistuinlaan en de toekomstige ontsluitingsweg naar de woningen, maatvoering hiervan ontbreekt; 5. In paragraaf 2.3 staat benoemd: “de gezamenlijke inhoud van gebouwen mag per bouwperceel niet meer bedragen dan 1.000 m3.” In paragraaf 3.2 wordt gesproken van een maximale inhoud van ongeveer 1.100 m3. Dit komt niet overeen, wat is nu de juiste maximale inhoud?; 6. Graag vernemen wij de exacte locatie van de sterk verontreinigde bovengrond die benoemd wordt in paragraaf 5.6; 7. In paragraaf 6.1. wordt gesproken over nadeelcompensatie. Wij vernemen graag wanneer en bij wie deze (eventuele) aanvraag ingediend kan worden.	1. Zie antwoord nr. 1 op uw reactie. 2. De minimale afstanden tussen de toekomstige bebouwing en de Kweektuinlaan en Paleistuinlaan zijn opgenomen in de bouwenvelop. 3. De juiste maximale bouwhoogte is 7 meter. De 6,6 meter in de doorsnede (afbeelding 15) past binnen deze maximale bouwhoogte. Met het uitwerken van het ontwerp van de woningen zal getoetst worden of deze voldoen aan de maximale bouwhoogte van 7 meter. 4. De afstand tussen de Paleistuinlaan en de toekomstige ontsluitingsweg is opgenomen in de bouwenvelop. 5. In paragraaf 2.3 zijn de regels aangegeven van het huidige omgevingsplan. Volgens dit omgevingsplan mogen de percelen met bestemming ‘Wonen-1’ een maximale inhoud van 1000m3 hebben. In paragraaf 3.2 zijn de uitgangspunten opgenomen voor deze nieuwe ontwikkeling. De drie nieuwe woningen mogen een maximale inhoud hebben van 1.100 m3. Met het uitwerken van het ontwerp van de woningen zal getoetst worden of deze voldoen aan de maximale inhoud (m3). 6. Zie antwoord 9. op uw reactie. 7. Zie antwoord 3. op uw reactie

#	Reactie belangstellenden op concept-bouwenvelop	Antwoord
21.	<i>Kunt u aangeven of de woningen gebouwd gaan worden door Ambog of dat er ook de mogelijkheid is om in eigen beheer te bouwen?</i> <i>Welk idee is er over de grootte van de woningen? Is het plan ook toegankelijk voor 1-2 persoonshuishoudens die een toekomstbestendige woning van max 100m² willen?</i> <i>En wat is de te verwachten prijsklasse?</i>	De woningen zullen in opdracht van de Ambog groep B.V. gerealiseerd worden. Zelfbouw is op deze locatie geen uitgangspunt. De uitgangspunten voor de woningen zijn opgenomen in paragraaf 3.2 van de bouwenvelop. De woningen mogen een maximale inhoud van 1.100m³ hebben. De bouwhoogte is maximaal 7 meter en moeten binnen het bouwvolume gerealiseerd worden zoals op de afbeeldingen staat aangegeven. In de verdere uitwerking van het definitief ontwerp worden de exacte bouwvlakken opgenomen. De prijsklasse kan in deze fase nog niet worden aangegeven. De verkoop van de woningen zal door de initiatiefnemer georganiseerd worden. Voor meer informatie houdt de webpagina's (zie antwoord 12.) in de gaten.