



Watertoren & horecapaviljoen

Bouwenvelop

Concept, oktober 2020



Gemeente Utrecht

Utrecht.nl

Colofon

Projectgroep

Bouwenvelop Watertoren & horecapaviljoen

Projectleider: Anita Dirix

Stedenbouw: Leon Borlée, Astrid Engelhard

Erfgoed: Bettina van Santen, Richard Rodenburg

Water: Margot Leicher

Duurzaamheid: Cees van der Vliet

Wonen: Frank Meijer / Claudia Umlauf

Economische zaken: Manon den Blanken

Grondzaken: Paul van den Heuvel

Maatschappelijke Ontwikkeling: Marian Kuijs / Gerdien Stoel

Mobiliteit: Maaïke Kerstens

Groen: Barbara Rijpkema

Stadswerken: Wim de Wolf

Gezondheid: Jaap Toet / Muriel Droomers

Wijkbureau: Janita Satter

Projectmanagement

projectleider: Anita Dirix

Opdrachtgever

Gebiedscoördinator Overvecht: Karin Diederén

Grafische realisatie

OntwerpStudioRuimte

Versiedatum

21 oktober 2020

Bestuurlijke besluitvorming

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Inleiding

- 1.1 Aanleiding
- 1.2 Initiatief
- 1.3 Doel
- 1.4 Ligging en begrenzing plangebied

Hoofdstuk 2 Bestaande situatie

- 2.1 Eigendomssituatie
- 2.2 Bestemmingsplan
- 2.3 Cultuurhistorie
- 2.4 Functies
- 2.5 Ruimtelijk
- 2.6 Mobiliteit
- 2.7 Openbare ruimte
- 2.8 Leefomgeving

Hoofdstuk 3 Uitgangspunten

- 3.1 Functies
- 3.2 Ruimtelijk
- 3.3 Leefomgeving
- 3.4 Mobiliteit
- 3.5 Openbare ruimte
- 3.6 Duurzaamheid

Hoofdstuk 4 Onderbouwing

- 4.1 Beleidskader
- 4.2 Functies
- 4.3 Ruimtelijk
- 4.4. Leefomgeving
- 4.5 Mobiliteit
- 4.6 Openbare ruimte
- 4.7 Duurzaamheid

4

4

4

6

6

8

8

10

12

14

14

16

18

18

20

20

23

24

24

25

26

28

28

28

31

32

36

38

41

Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid

- 5.1 Economische uitvoerbaarheid
- 5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid
- 5.3 Technische uitvoerbaarheid

46

46

47

47

Hoofdstuk 6 Verantwoording proces

- 6.1 Het gevolgde participatieproces

48

48

Hoofdstuk 7 Vervolgtraject

- 7.1 Planproces
- 7.2 Participatieproces

49

49

49

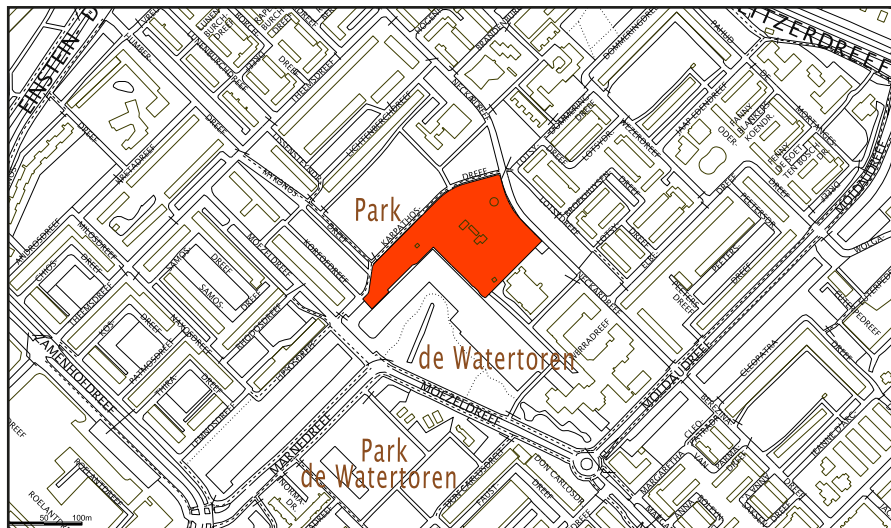
Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Dit particulier initiatief biedt een kans om de leefkwaliteit in Overvecht te verbeteren door van het park De Watertoren een mooie pleisterplaats voor de buurt te maken, waarbij ook meer voorzieningen voor de buurt beschikbaar komen. Het initiatief sluit aan bij de doelen van Samen voor Overvecht, en komt overeen met de doelen van o.a. het Groene Lint Overvecht waar het een directe relatie mee heeft.

Het initiatief past binnen de uitgangspunten van Samen voor Overvecht: plek, kans, coalitie. De plek heeft potentie en het initiatief kan die potentie benutten. Het initiatief richt zich op de functiewijziging van de watertoren en de toevoeging van een nieuw gebouw voor horeca en zoekt de versterking met de omliggende functies.

Afbeelding:
Ligging plangebied



1.2 Initiatief

Aan de Neckardreef 40 in Utrecht Overvecht staat de in 1934 gebouwde watertoren. De watertoren is een Rijksmonument en sinds 2001 niet meer in functie voor waterlevering. De watertoren is een beeldbepalend iconisch gebouw waarbij de gemeente en de bewoners van Overvecht grote waarde hechten aan een herbestemming met meerwaarde voor de wijk. Deze watertoren is in 2018 door Vitens verkocht aan de nieuwe eigenaar dhr. D. Sital (verder initiatiefnemer genoemd). Eén van de criteria bij de verkoop was dat de nieuwe eigenaar een initiatief moest hebben met meerwaarde voor de wijk. De initiatiefnemer wil deels in de watertoren gaan wonen en deels een aantal bijzondere functies faciliteren en zal daarvoor een herbestemmingstraject starten. Het plan is om in de watertoren meerdere gebruiksfuncties te maken, namelijk wonen, kantoor en maatschappelijk. Op het maaiveld is horeca gepland. De watertoren wordt verdeeld in een aantal verdiepingen. Hierin worden 2- 4 appartementen op 6 verdiepingen gerealiseerd. De andere bouwlagen zijn voor gebruik door derden, bestaande uit verhuurbare ruimten voor kantoorgebruik en zaalhuur en ruimten waar bewoners uit de wijk gebruik van kunnen maken.

Behalve herbestemming van de watertoren, bestaat het plan ook uit nieuwbouw buiten de watertoren. Deze nieuwbouw is bestemd voor horeca. Over de exacte omvang en vorm van deze nieuwbouw is nog geen definitief beeld. De initiatiefnemer wil 300 m2 horeca realiseren, omdat bij deze omvang een voor hem financieel haalbaar plan kan worden opgesteld. Voor dit plan is een wijziging van de bestemming nodig, van “bedrijf-nutsvoorziening” naar “horeca”.

Daarnaast heeft de initiatiefnemer aangegeven mee te willen werken aan het behoud van het openbaar karakter van de kavel waarop de watertoren is gevestigd. De inzet is om het ontwerp van de buitenruimte van de watertoren integraal onderdeel te laten zijn van de herinrichting van het Park de Watertoren.

Afbeelding:
Luchtfoto plangebied



De initiatiefnemer wenst een watertoren, een horecagebouw en een terrein dat in verbinding staat de speeltuin en de kinderboerderij. De initiatiefnemer wil dat dit gebied een verzamelplaats voor bewoners uit Overvecht wordt. Verder voorziet het plan in de mogelijkheid dat ook bedrijven binnen een straal tot 30 km op deze locatie kunnen vergaderen en ontmoeten.

1.3 Doel

In deze bouwenvelop staan de randvoorwaarden voor de functiewijziging van de Watertoren, voor de horeca-nieuwbouw en de herinrichting van de buitenruimte en openbare ruimte omschreven.

1.4 Ligging en begrenzing plangebied

De watertoren staat aan de Neckardreef 40 in Overvecht. De kavel met de watertoren is gelegen in Park de Watertoren in Overvecht. Verweving van het park met de nieuwe inrichting rond de watertoren door middel van routes en zichtlijnen zal nog besproken worden. Aangezien de routes een belangrijk onderdeel uitmaken van de beoogde verweving, wordt in het plangebied de strook langs het water meegenomen in het plangebied.

Hoofdstuk 2 Bestaande situatie

2.1 Eigendomssituatie

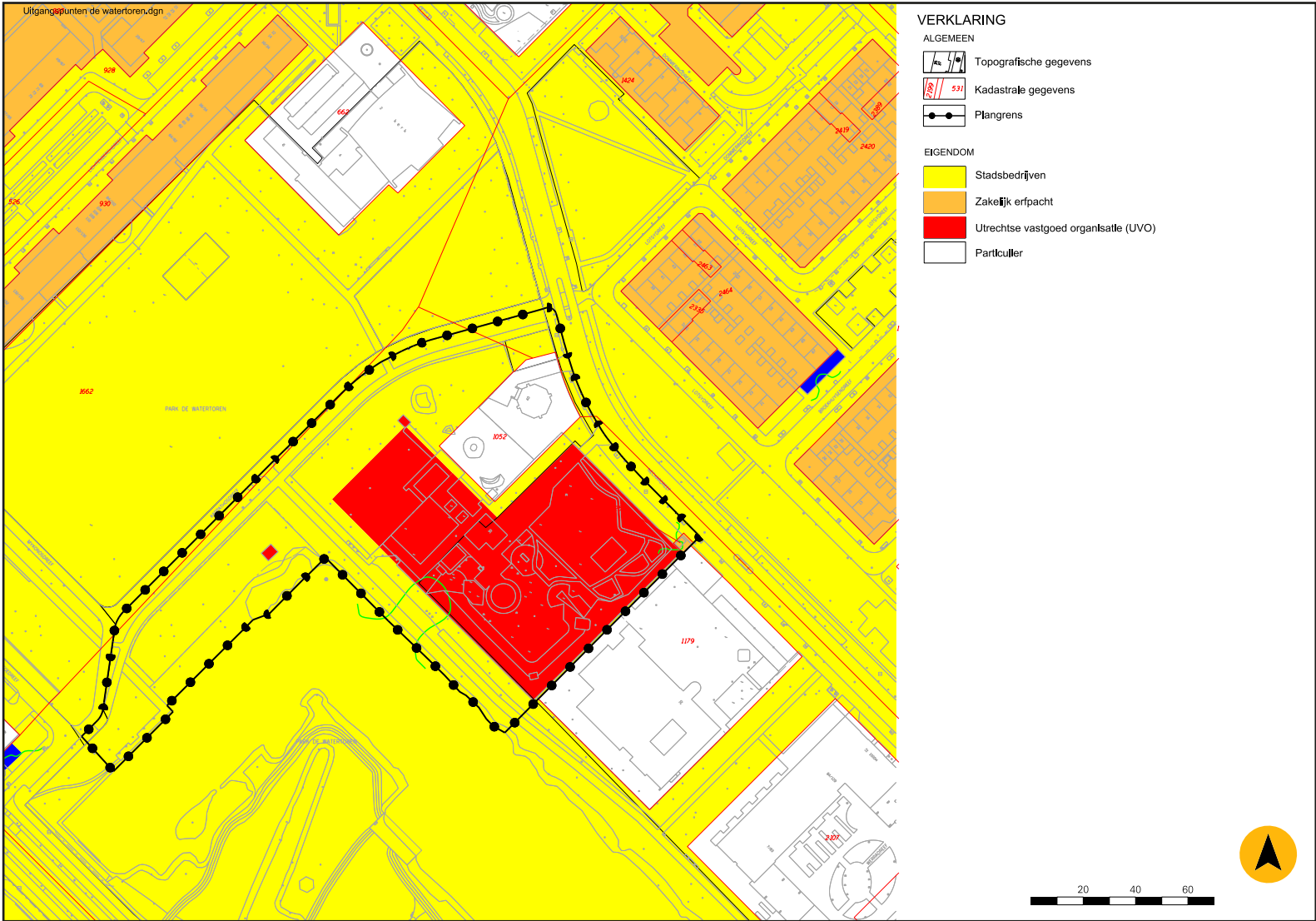
De kavel van de watertoren is 1.532 m², in eigendom van de initiatiefnemer.

Aan de zuidkant ligt speeltuin “De Watertoren”, in eigendom van maatschappelijke ontwikkeling. De speeltuin maakt nu voor een deel gebruik van het terrein van de watertoren.

De dierenweide, gelegen ten westen van de kavel van de watertoren, is ongeveer 3.500 m² groot en eigendom van Stadsbedrijven.

Aan de westzijde ligt Park de Watertoren met grasvelden om op te spelen, met groen en water. Ten noorden van de Watertoren ligt een kerkgebouw, ten oosten liggen woningen.

Afbeelding:
Eigendomssituatie



2.2 Bestemmingsplan

Het plangebied ligt binnen de grenzen van het bestemmingsplan Overvecht-Noordelijke stadsrand (2012) en het CHW plan Algemene regels over bouwen en gebruik (2017).

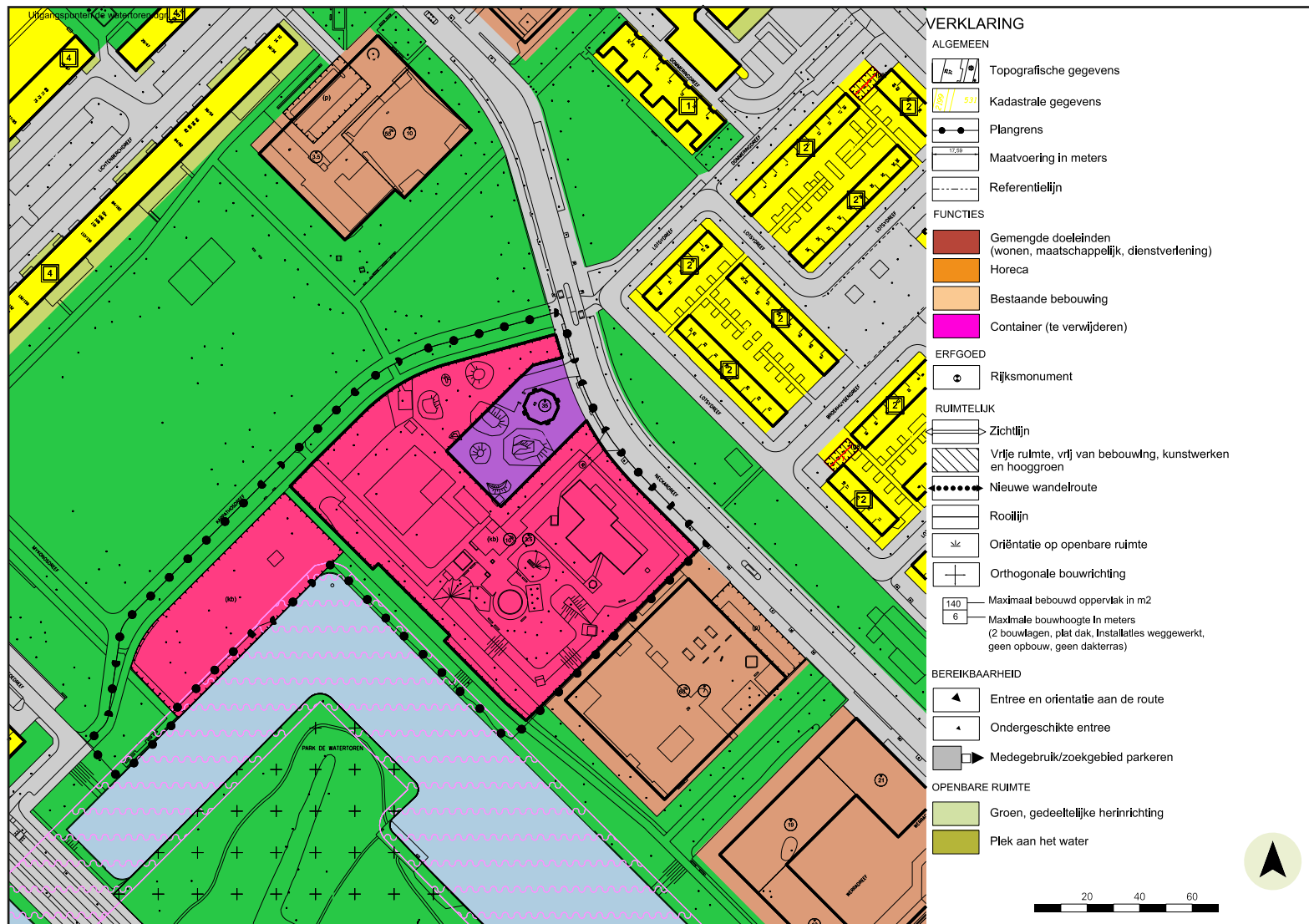
De gronden binnen het plangebied hebben de bestemming 'Bedrijf-Nutsvoorziening', 'Cultuur en ontspanning', 'Verkeer' en 'Groen-1'.

De herbestemming van de watertoren naar wonen, kantoor en maatschappelijk, past niet in het huidige bestemmingsplan. De strijdigheid ontstaat doordat de watertoren in het huidige bestemmingsplan, de bestemming 'Bedrijf-Nutsvoorziening' heeft.

Het realiseren van nieuwbouw voor horeca is ook strijdig met het huidige bestemmingsplan. De gronden ter plaatse van het nieuw te bouwen paviljoen voor horeca, heeft namelijk de bestemming 'Bedrijf-Nutsvoorziening' en 'Cultuur en ontspanning'.

De voorgenomen ontwikkeling past dan ook niet in het vigerend bestemmingsplan. Om deze ontwikkeling juridisch en planologisch mogelijk te maken, moet voor het plangebied een nieuw bestemmingsplan opgesteld worden.

Afbeelding:
Bestemmingsplan



2.3 Cultuurhistorie

Watertoren

De watertoren die J.L. Pateer ontwerpt in 1934 voor Tuindorp, toen nog Maartensdijk. De watertoren werd in 1934-1935 gebouwd in wat toen nog de gemeente Maartensdijk was, aan de toenmalige St. Anthoniedijk. Opdrachtgever was de Drinkwaterleiding Noord-West Utrecht (DNWU). De Industriële Maatschappij 'MABEG' en diens ingenieur A.C. Gerber, maar ook de bedrijfsleider J.L. Pateer - naar wie de toren in 1956 werd vernoemd - waren betrokken bij het ontwerp. De watertoren is ontworpen in de stijl van het Zakelijk Expressionisme. Kenmerkend voor deze watertoren is de achthoekige plattegrond, het met bakstenen gevels omkleedde betonskelet en de met koper beklede kap. Uniek is de cascadeconstructie van het dubbele watervat, bedoeld om het drinkwater te beluchten.

Park de Watertoren

Het oorspronkelijke beeld van Park de Watertoren is dat van een grote, open groene ruimte met lange zichtlijnen, strakke paden, strakke waterkanten en losse boomgroepen. Verschillende ingrepen hebben dit karakter aangetast, zoals de overbouwings door verzorgingstehuis Tamarinde (1985) van de waterloop bij de Moldaudreef, waarmee de zichtlijn aan die zijde verstoord is.

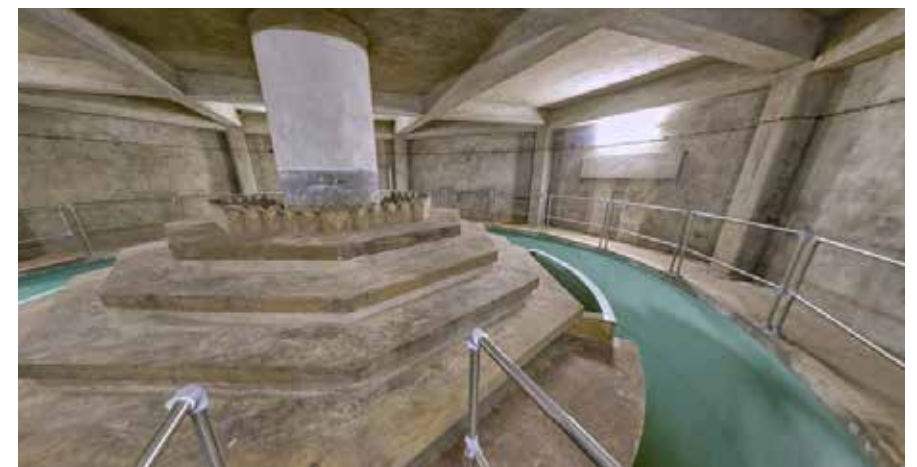
Een prominente plek in het park is het punt waar de waterloop een rechte hoek maakt en de zichtlijnen elkaar kruisen. De plek wordt extra benadrukt door de nabijheid van de watertoren en door het beeld Pegasus van Fons Bemelmans.

Na de herinrichting van het park in 2005 is deze hoek minder prominent geworden, omdat de open relatie en toegankelijkheid van de oever door de hier naar toe verplaatste dierenweide verloren ging. Ook het beeld van Bemelmans verdwijnt achter de ecologische oevers.

Afbeelding links:
Kap watertoren

Afbeelding rechtsboven:
Foto vanaf Neckardreef

Afbeelding rechtsonder:
Waterreservoir



2.4 Functies

De watertoren is door de moderne pomptechniek overbodig en uit gebruik genomen. Direct aan de watertoren grenzen een speeltuin en een dierenweide. De speeltuin – beheerd door Dock - wordt zeer goed bezocht door verschillende leeftijdsgroepen, veelal bewoners van Overvecht. De speeltuin ontvangt op drukke dagen rond de 460 bezoekers. Het is een aantrekkelijke, veilige plek waar kinderen en ouders naar toe gaan.

De dierenweide is 3.500 m2 groot met hekken rond de weides. De dieren zijn dus alleen te zien van achter het hek. De exploitatie van de dierenweide gaat door het klein aantal vrijwilligers moeizaam.

2.5 Ruimtelijk

Park de Watertoren maakt deel uit van het Groene Raamwerk Overvecht en ligt in het centrum van de zeven buurten in Overvecht Zuid. De buurten liggen in het groen en zijn als stempels stedenbouwkundig op gelijke wijze opgebouwd. In het Groene Raamwerk ligt de watertoren als een beeldbepalende zichtlijn vanuit de Moezeldreef over het water.

Ter plekke van de watertoren komt het monumentale karakter niet tot zijn recht doordat hekwerken en een zeecontainer het zicht en het gebruik rondom de watertoren belemmeren.

Er is een veelheid aan hekwerken. Zo zijn de watertoren, de dierenweide en de speeltuin alle drie apart omheind. Dit geldt ook voor de hondenweide langs de Neckardreef.

De watertoren is toegankelijk vanaf de Neckardreef, de speeltuin en de dierenweide hebben toegang vanaf het voetpad langs de waterkant. Door de veelheid aan hekken zijn voor de hand liggende wandelpaden niet mogelijk.

Ook zijn de oevers van de waterpartij niet zoals in de oorspronkelijke opzet zichtbaar en toegankelijk. Enerzijds door hekwerken van de dierenweide en anderzijds door de aanleg van ecologische oevers met opgaand riet en beplanting langs het water.

De watertoren heeft een monumentale entree georiënteerd op de Karpathosdreef. Dit heeft te maken met de oorspronkelijke kavelstructuur van het polderlandschap. Hierdoor komt de ontsluiting van de toegang van de watertoren die van oorsprong op de Anthoniedijk was georiënteerd, onlogisch over.

Het speeltuingebouw is 1-laags met een plat dak, van baksteen, met afmetingen van 11,5x11,5m. De uitstraling is eenvoudig en het herbergt een zaal voor bijeenkomsten, een keuken en toiletvoorzieningen.

Het gebouw van de dierenweide is een houten schuur met een kap. De ruimte wordt gebruikt als stal, opslag en werkplaats. Daarnaast maakt de dierenweide ook gebruik van een container voor het opslaan van het veevoer.

De speeltuin is slecht zichtbaar vanaf de randen. Het speelveld voor de oudere jeugd en de opslagcontainer staan in de zichtlijn van de watertoren en het water. Het oorspronkelijk iconisch zicht op de watertoren is hierdoor belemmerd.

Afbeelding:
Huidige situatie



2.6 Mobiliteit

Bereikbaarheid

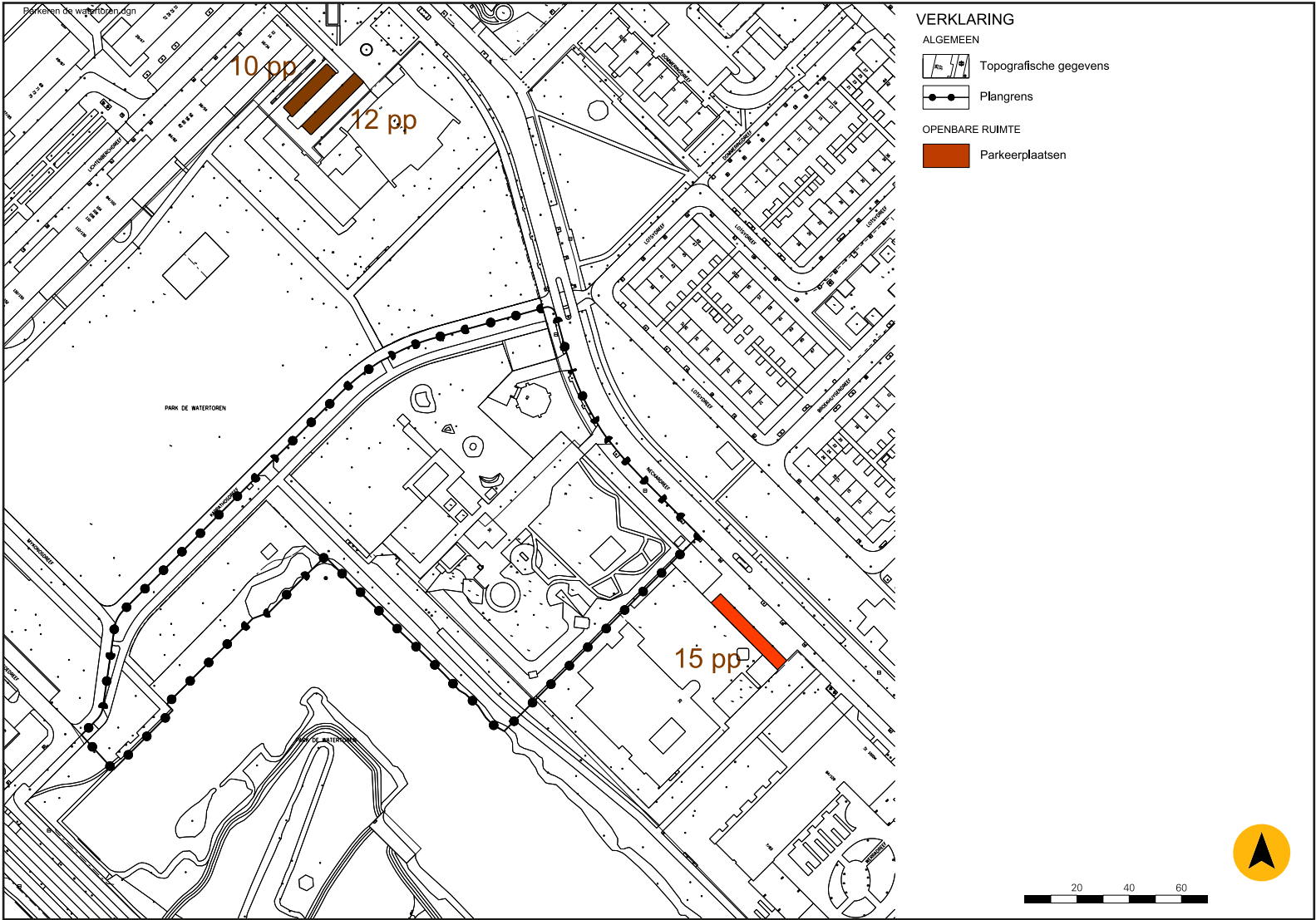
De Watertoren ligt in een park en is daardoor te voet en met de fiets goed bereikbaar via de Karpathos- en Neckardreef. De Karpathosdreef is onderdeel van een stedelijke fietsverbinding vanaf de Vecht naar het Noorderpark. De Neckardreef loopt langs de Watertoren. De Neckardreef is een weg waar 50 km/h mag worden gereden en loopt van de Moldaudreef naar de Theemsdreef. Buslijn 6 rijdt over de Neckardreef. De dichtstbijzijnde bushalte ligt op een loopafstand van ongeveer 60 meter vanaf de Watertoren. Het NS-station Overvecht ligt op een loop- en fietsafstand van iets meer dan 900 meter vanaf de Watertoren.

De speeltuin en de dierenweide naast de watertoren zijn goed bereikbaar vanuit de parkzijde (Karpathosdreef), minder vanaf de Neckardreef. De speeltuin heeft een eigen toegang voor bevoorrading. De dierenweide maakt nu een paar keer per jaar gebruik van de toegang van de watertoren om mest af te voeren.

Parkeren

Op het terrein van het voormalige functie waterleidingbedrijf zijn geen parkeerplaatsen aanwezig, evenals in Park de Watertoren. De dichtstbijzijnde parkeerplaatsen liggen aan de Lotsydreef, aan de overzijde van de Neckardreef. Dat is een loopafstand van ongeveer 80 meter. Verder liggen er 22 parkeerplaatsen bij de Rafaël kerk, op ongeveer 190 meter loopafstand. Bij de St. Maarten School liggen 15 parkeerplaatsen, dat is een afstand van ongeveer 125 meter.

Afbeelding:
Parkeren



2.7 Openbare ruimte

De openbare ruimte heeft groot overlap met “ruimtelijk”. Daarom wordt verwezen naar paragraaf 2.5 en 2.6.

Kunstwerk in het water

Het kunstwerk staat op een bijzondere plek in het water. Het staat in de zichtlijn van de Moezeldreef naar de watertoren en de oorspronkelijke zichtlijn vanaf de Moldaudreef..

In de huidige situatie is het kunstwerk nauwelijks of alleen van heel dichtbij zichtbaar. Zoals eerder beschreven, wordt het zicht ontnomen door beplanting langs het water.

2.8 Leefomgeving

Veiligheid

Park de Watertoren is vanuit veiligheid rustig te noemen. Het is vooral een doorgaande route voor fietsers en scooteraars, die dus ook de voetpaden in het park gebruiken. Soms bivakkeren daklozen in de bosjes rond de kerk, maar hier wordt tegen op getreden. De parkeerplek bij de Sint Maartenschool naast de speeltuin wordt als hangplek voor jongvolwassenen in auto's gebruikt in de avond/nacht; iets wat we op verschillende locaties in Overvecht tegenkomen en vaak ook weer “oplost” en gebonden is aan weersomstandigheden. Een aandachtspunt is de Neckardreef waar vaak te hard wordt gereden.

Afbeelding:
Openbare Ruimte



Hoofdstuk 3 Uitgangspunten

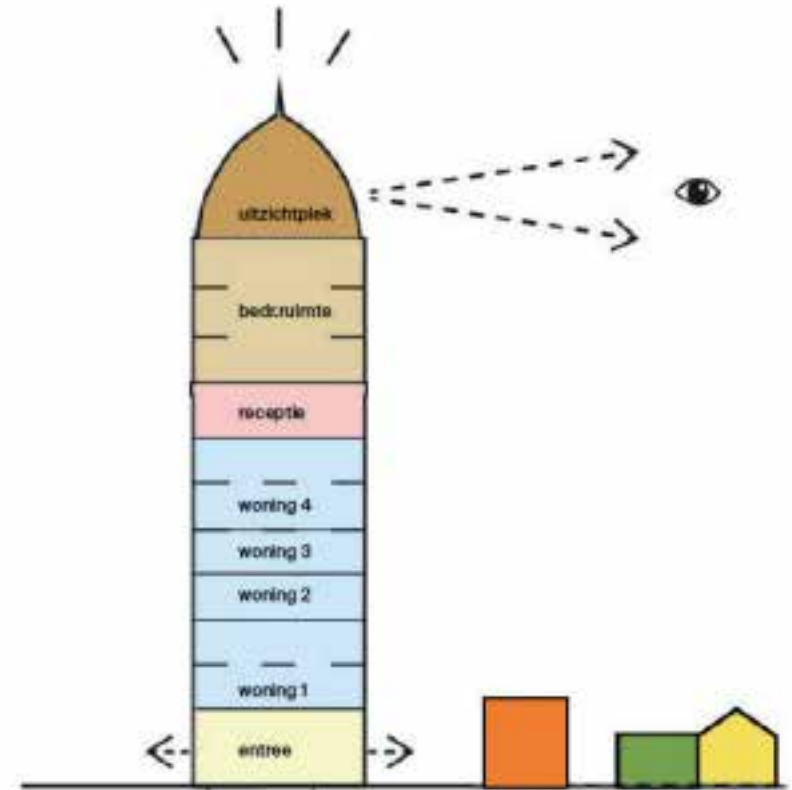
3.1 Functies

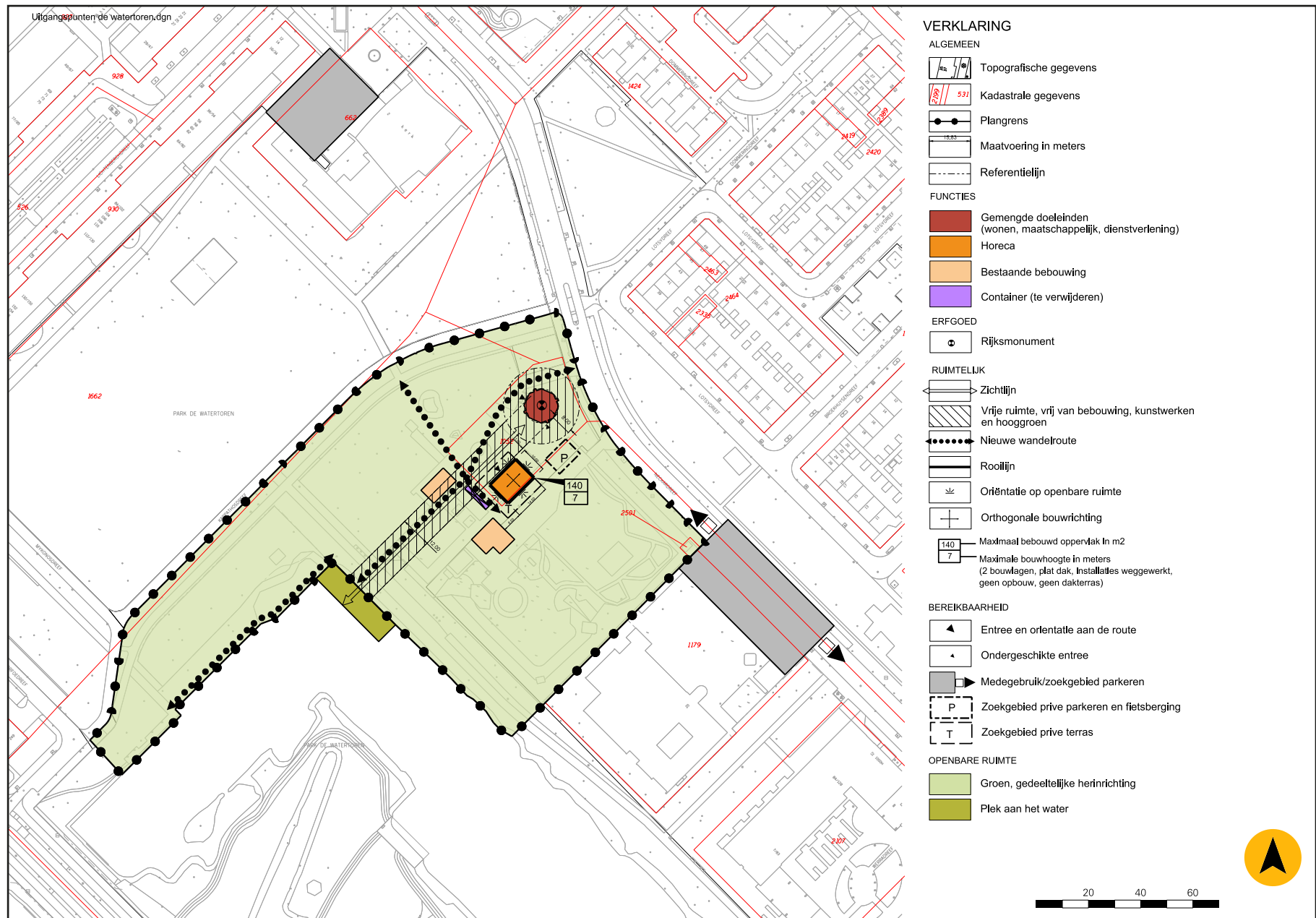
Watertoren

- ▶ De watertoren heeft op de begane grond en op de bovenste verdieping van de toren een voor publiek toegankelijke functie;
- ▶ De begane grond heeft een maatschappelijke functie; bij de invulling hiervan wordt de wijk betrokken;
- ▶ In de watertoren zijn maximaal 4 woningen in het vrije sectorsegment mogelijk. Bed & breakfast is mogelijk op basis van de voorwaarden van het geldend bestemmingsplan;
- ▶ De overige ruimten hebben de functie als kantoor (maximaal 1500 m²) en/of creatieve bedrijfsruimte;
- ▶ Alle functies zijn voor mensen met een beperking bezoekbaar: het bijzondere karakter en de monumentale status kunnen aanleiding zijn dat niet alle ruimten voor mensen met een beperking toegankelijk zijn.
- ▶ Er wordt ingezet op het toevoegen van sociale waarde voor de buurt, bijvoorbeeld in de vorm van sociaal ondernemerschap.

Horecagebouw

- ▶ In het vrijstaande gebouw is horeca D3 mogelijk tot maximaal 280 m²;
- ▶ Zaalverhuur voor feesten is niet toegestaan
- ▶ Terrassen zijn mogelijk binnen het zoekgebied en op de eerste verdieping. Voor de omvang en de ligging van de terrassen is een akoestisch onderzoek noodzakelijk. Daarnaast dient het terras te voldoen aan het terrassen-reglement.





Laag	gebruik	doel	m2	hoogte
laag 12	Publiek/kan- toor	Vergaderen en panorama	75	3,1+
laag 11	kantoor	Vergaderen/ bedrijf 1 of 2/ bewoners	65	2,6
laag 10	kantoor	Bedrijf 3 (voorkeur lokale onder- nemer)	75	3,45
laag 9	kantoor	Bedrijf 2 (voorkeur lokale onder- nemer)	75	3,8
laag 8	Kantoor	Bedrijf 1 (AEP kantoor Winder)	75	2,6
laag 7	Wonen	Gezin 4 (Win- der)	90	3,5
laag 6	Wonen	Gezin 4 (Win- der)	90	3,5
laag 5	Wonen	Gezin 3	90	3,5

Laag	gebruik	doel	m2	hoogte
laag 4	Wonen	Gezin 1 (kind/ ouder of gezin 2)	90	2,6
laag 3	Wonen	Gezin 1	90	3,5
laag 2	Wonen	Gezin 1	90	2,6
Laag 1	Publieks- ruimte	Entree, Lees- zaal etc.	80	4,6
laag -1	kelder	Geen functie	0	2,55

Speeltuin en dierenweide

- De gemeente onderzoekt in overleg met de initiatiefnemer en de speeltuin en de dierenweide welk aanvullend programma nodig is om de locatie als geheel tot een duurzame en aantrekkelijke uitspanning te maken voor Overvecht en de stad.

3.2 Ruimtelijk

Uitgangspunt is openheid te creëren rondom de watertoren, waardoor het monumentale karakter van de watertoren het meest tot zijn recht komt. Dit geldt voor zowel voor de inrichting rondom de watertoren als de situering van het nieuwe gebouw.

Watertoren

- ▶ Een zichtlijn van 12 m breed van de watertoren naar het water alsmede de ruimte rond de watertoren met een breedte van 8 m is vrij van obstakels zoals gebouwen, kunstwerken en opgaand groen;
- ▶ Voor de container in de zichtlijn naar het water wordt een andere oplossing gezocht;
- ▶ Een neventoegang voor de woningen is mogelijk aan de zuidoostkant;
- ▶ Ingrepen in en aan de watertoren worden gedaan in zorgvuldige verhouding met de bestaande monumentale waarden van zowel het exterieur- als het interieur.

Horecagebouw

- ▶ Er wordt gebouwd in het aangegeven bouwvlak met een maximale footprint van 140m²;
- ▶ Aan de zuidwest zijde is de rooilijn verplicht (vanwege de pleinvorming) en aan de noordwestzijde gaat het om maximale rooilijn (vanwege de zichtlijn). Vanuit de ruimtelijke kwaliteit is een overschrijding van de rooilijn van maximaal 2 meter mogelijk aan de noordoost – en zuidoostzijde. Binnen het bouwvlak is ondergrondse kelder mogelijk, inclusief maatregelen voor daglichttoetreding;
- ▶ De hoogte van het horecapaviljoen is maximaal 7 m: 2 lagen met een plat dak;
- ▶ Een terras op het gebouw is mogelijk als integraal ontwerp op laag 1;
- ▶ De bouwrichting is orthogonaal;
- ▶ Het gebouw is alzijdig en heeft een levendige en open uitstraling;
- ▶ Het gebouw wordt ontworpen als een paviljoen in het park; daarbij wordt architectonisch rekening gehouden met het bestaande speeltuingebouw.
- ▶ De entree is georiënteerd op de route van de watertoren naar het water;

3.3 Leefomgeving

Gezonde leefomgeving

Ontmoeten

Het bouwplan en de herinrichting van de (openbare) buitenruimte versterken de ontmoetingsmogelijkheden

Gezonde voeding

In de horecagelegenheid van de watertoren wordt aandacht besteed aan gezonde voeding. Ook vragen we zorgvuldigheid met alcohol en roken in relatie tot de gezochte verbinding met kinderboerderij en speeltuin (is rookvrij gebied).

Sociale veiligheid

Vanuit veiligheid is de openbare verlichting een aandachtspunt van de watertoren rond de geplande parkeerplekken.

Zon en schaduw

zie klimaatadaptatie

Veilige leefomgeving

Geluidhinder

- ▶ Vanuit wegverkeer zijn geen nadere eisen.
- ▶ Een akoestisch onderzoek is nodig naar de effecten van het terras op de woningen in de toren. Het streven is een niveau van stemgeluid dat bij de woningen, in de avond van maximaal 45 dB(A).

Luchtkwaliteit

- ▶ Een luchtkwaliteitonderzoek moet aantonen, dat aan de advieswaarden van de Wereld Gezondheidsorganisatie wordt voldaan.

Stikstofdepositie

- ▶ Aan de hand van een stikstofdepositieonderzoek moet aangetoond worden dat het bouwplan niet zal leiden tot een toename aan stikstofdepositie in de omliggende Natura 2000-gebieden.

Externe veiligheid

Vanuit externe veiligheid zijn geen nadere eisen.

Bedrijven en milieuzonering

Vanuit bedrijven en milieuzonering zijn geen nadere eisen.

Geurhinder

Vanuit geurhinder zijn geen nadere eisen.

3.4 Mobiliteit

Bereikbaarheid

Een duurzame en gezonde verstedelijking is vertaald in zorgen voor een goede bereikbaarheid, dubbelgebruik van parkeerplaatsen en goede fietsstallingsmogelijkheden.

- ▶ Het park waar de Watertoren staat is een autovrij gebied en de bereikbaarheid voor voetgangers en fietsers staat dan ook voorop;
- ▶ Fietsers bereiken de Watertoren en omliggende functies via Karpathosdreef in het park of via de Neckardreef.
- ▶ De herontwikkeling van de watertoren met een horeca wordt aangegrepen om directe aantrekkelijke wandelroute te maken vanaf de Neckardreef en de Moezeldreef naar de watertoren, speeltuin en dierenweide.
- ▶ Bij herinrichting wordt onderzocht of de dierenweide gebruik kan blijven maken van de toegang via de watertoren.
- ▶ Voor de bevoorrading van de watertoren en de horeca wordt een laad en losplek gemaakt aan de Neckardreef.

Parkeren

- ▶ Voor de functies die worden ontwikkeld, worden de auto- en fietsparkeernormen uit de Nota Stallen en Parkeren aangehouden om te bepalen hoeveel parkeerplaatsen gerealiseerd moeten worden, om ervoor te zorgen dat de plek leefbaar en bereikbaar blijft. De parkeerzone is B2, stedelijk gebied zonder betaald parkeren;
- ▶ Het realiseren van parkeerplaatsen op eigen terrein is niet wenselijk, omdat het gebied rondom de Watertoren – ook ruimtelijk en vanuit groen - autovrij blijft. Voor 2 parkeerplaatsen wordt een uitzondering gemaakt ten behoeve van een oplaadmogelijkheid. Hiervoor is een zoekgebied aangegeven buiten het zicht van de watertoren;
- ▶ De benodigde parkeerplaatsen moeten worden gerealiseerd op een acceptabele loopafstand vanaf de Watertoren/ontwikkelingen. Daarbij wordt indien mogelijk gebruik gemaakt van de bestaande parkeerplaatsen in de omgeving. De ruimte in de bestaande parkeercapaciteit moet worden aangetoond met een parkeerdrukonderzoek. Zo nodig worden extra parkeerplaatsen aangelegd. De parkeerplaatsen bij de Rafaelkerk en de St Maartenschool zijn kansrijke mogelijkheid;
- ▶ Voor het fietsparkeren van de woningen is een gebouwde voorziening van maximaal 10 m² mogelijk. Hiervoor is een zoekgebied aangegeven buiten het zicht van de watertoren. De fietsenberging vereist een landschappelijke inpassing;
- ▶ Voor het bezoekersdeel van het fietsparkeren van de overige functies is dubbelgebruik met de speeltuin en de dierenweide gewenst. Hiervoor is het noodzakelijk, dat de nieuwe functies van de watertoren, de speeltuin en de dierenweide integraal worden gezien.

3.5 Openbare ruimte

Uitgangspunt is de dat nieuwe functies met de bestaande speeltuin en dierenweide een meerwaarde geeft aan het gebied. Naast uitwisseling en uitbreiding van programma is het wegnemen van een aantal fysieke belemmeringen vereist.

- ▶ Het groen dat door de nieuwe functie verloren gaat, moet kwalitatief en kwantitatief worden gecompenseerd;
- ▶ Het plan voor de buitenruimte wordt getoetst op het “groen, tenzij” principe;
- ▶ Uitgangspunt is diervriendelijk bouwen met minimaal 1 verblijfplaats voor gierzwaluw, huismus of gewone dwergvleermuis per huishouden;
- ▶ Uitgangspunt is zo veel mogelijk handhaven en bij kappen worden bomen zoveel mogelijk bomen binnen het plangebied gecompenseerd;
- ▶ Een natuurtoets is nodig vanuit de Wet natuurbescherming en de nota Utrechtse soortenlijst;
- ▶ Er komen drie nieuwe wandelverbindingen: van de watertoren naar het water, van de buurt aan de Lichtenberchdreef naar de watertoren en van de Mykonosdreef langs het water naar de watertoren;
- ▶ Aan het eind van de zichtlijn van de watertoren naar het water wordt de van oorsprong aanwezige waterplek hersteld;
- ▶ Er wordt onderzocht welke maatregelen nodig zijn om de routes mogelijk te maken en het aanzien van het gebied te verbeteren;
- ▶ Er wordt onderzocht hoe met beheermaatregelen de zichtbaarheid en de veiligheid beter kan worden langs de speeltuin en de Karpathosdreef;
- ▶ Het fietsparkeren voor bezoekers vindt plaats bij de toegang aan het water en de nieuwe toegang aan de Neckardreef;
- ▶ Voorzieningen voor een ondergrondse WKO worden landschappelijk ingepast.

- ▶ Voor de bevoorrading wordt een voorziening getroffen aan de Neckardreef;
- ▶ De openbaar (toegankelijke) ruimte is toegankelijk voor mindervaliden en slechtzienden volgens de richtlijnen uit het Handboek Openbare Ruimte;
- ▶ bodem pm

3.6 Duurzaamheid

Energieprestatie

- ▶ In een visiedocument wordt aangegeven op welke wijze de initiatiefnemer bijdraagt aan de ambitie Utrecht CO2 neutraal in 2030;
- ▶ Uitgangspunt is maximale isolerende schil en lage temperatuurverwarming. Voor monumentale gebouwdelen, die niet geschikt te maken zijn voor lage temperatuurverwarming kan gebruik worden gemaakt van het warmtenet;
- ▶ Voor het nieuwe horecagebouw geldt het uitgangspunt een energieprestatie van minimaal EPC 0;
- ▶ Voor warmtevoorziening via warmtekoudeopslag (WKO) wordt een netwerkplan gevraagd.

Klimaatadaptatie

- ▶ Uitgangspunt is dat de huidige situatie niet verslechterd:
 - De toename in verhard oppervlak op eigen terrein mag niet leiden tot versnelde hemelwaterafvoer naar het gemengde riool.
 - Schoon hemelwater dat valt op het dak van horecagebouw wordt niet vermengd met vuilwater.
 - Deze omgeving dient als koelteplek voor de omgeving bij extreme hitte. Deze functie moet behouden blijven.
- ▶ De initiatiefnemer moet in een kansonderzoek onderbouwen op welke wijze het plan bijdraagt aan de ambitie om minimaal 90% van het regenwater in het gebied vast te houden volgens de voorkeursvolgorde. Daarbij wordt ook de bestaande Watertoren betrokken.
- ▶ Bij de inrichting van de openbare ruimte wordt rekening gehouden met de volgende uitgangspunten:
 - een bui van 1x/1 jaar: dit is een bui van 20 mm in één uur;
 - een bui van 1x/100 jaar: dit is een bui van 80 mm in één uur;
- ▶ De initiatiefnemer moet onderbouwen op welke wijze het plan bijdraagt aan de ambitie om minimaal 90%, liefst 100%, van de jaarlijkse neerslag in het gebied vast te houden door het treffen van maatregelen volgens de voorkeursvolgorde:
 - Groen tenzij;
 - Halfverharding;
 - Infiltratie in (verlaagd) groen principe van wadi's;
 - Ondergrondse infiltratie, bijv. middels grondkoffers.
- ▶ Een bui van 80 mm mag niet leiden tot schade aan de bebouwing;
- ▶ Er geldt een minimaal vloerpeil van 0,15 m boven straatpeil; mogelijk is een hoger vloerpeil wenselijk i.v.m. de kwetsbaarheid van de Watertoren.
- ▶ De initiatiefnemer moet in een kansonderzoek onderbouwen op welke wijze het plan bijdraagt aan de ambitie voor hittestress. Dit geldt voor de bebouwing en de openbare ruimte;

Circulair bouwen

- ▶ Er wordt een plan van aanpak gevraagd voor een circulaire ontwikkeling van de verbouw van de watertoren en het nieuwe horecagebouw aan de hand van het 10-R-model (Neprom);
- ▶ Voor het nieuwe horecagebouw gelden verder als randvoorwaarden:
 - maximale milieuprestatie € 0,60/m²BVO/jaar
 - de inkoop van bouwmaterialen met een verantwoorde herkomst wordt aangetoond door onafhankelijke geaccrediteerde certificeringssystemen.
 - een gebouwspaspoort met een overzicht waar welke materialen zijn toegepast.

Hoofdstuk 4 Onderbouwing

4.1 Beleidskader

Er zijn drie belangrijke beleidskaders voor het plangebied van de watertoren: Samen voor Overvecht, en de Ruimtelijke Visie Overvecht (2005)

Samen voor Overvecht

De gemeente heeft samen met bewoners, professionals en ondernemers in Overvecht de wijkaanpak Samen voor Overvecht ontwikkeld. Bijzonder is de integrale aanpak: samen, sociaal en fysiek. In slimme en duurzame coalities en vanuit een brede blik wordt gewerkt aan de vijf ambities: Plezierig wonen in een meer gemengde wijk, Veilige buurten, Perspectief voor de jeugd versterken, Zorg en ondersteuning dichtbij en op maat en Meedoen & ondernemen met als doel een wijk waar bewoners prettig samenleven en die aantrekkelijk is voor nieuwe bewoners, bezoekers, investeerders en ondernemers. Een wijk waarin iedereen mee kan doen. Park de Watertoren is een van de parels van Overvecht. De eigenaar van de watertoren wil de watertoren herbestemmen met een gemengd programma van woningen, restaurant, bedrijfsruimten, ontmoetingsruimten en een maatschappelijke functie op de begane grond (afgestemd met functie van dierenspeelweide en speeltuin Watertoren). Dit draagt bij aan onze ambities Meedoen en ondernemen en Plezierig wonen in een meer gemengde wijk.

Ruimtelijke visie Overvecht (2005)

Alhoewel de Ruimtelijke visie Overvecht al bijna 15 jaar oud is, is de essentie van de visie nog steeds actueel. De visie beoogt het groene raamwerk te versterken en meer variatie in woonmilieus te maken. De watertoren is hier in opgenomen als beeldbepalend element. In de Ruimtelijke visie Overvecht zorgt een route dat via de Vecht, centrum Overvecht, de watertoren en fort Ruighoek dat stad en land op een aantrekkelijke wijze met elkaar verbonden zijn. De watertoren fungeert in combinatie met de speeltuin en de dierenweide daarbij als uitspanning.

Actualisatie groenstructuurplan 2017-2030

Park de Watertoren is ook onderdeel van de hoofdgroenstructuur. In het actualisatie groenstructuurplan 2017-2030 zijn de bestaande en wenselijke stedelijke groenstructuren vastgelegd. Deze groenstructuren hebben zowel een landschappelijke, cultuurhistorische, recreatieve als ook ecologische functie.

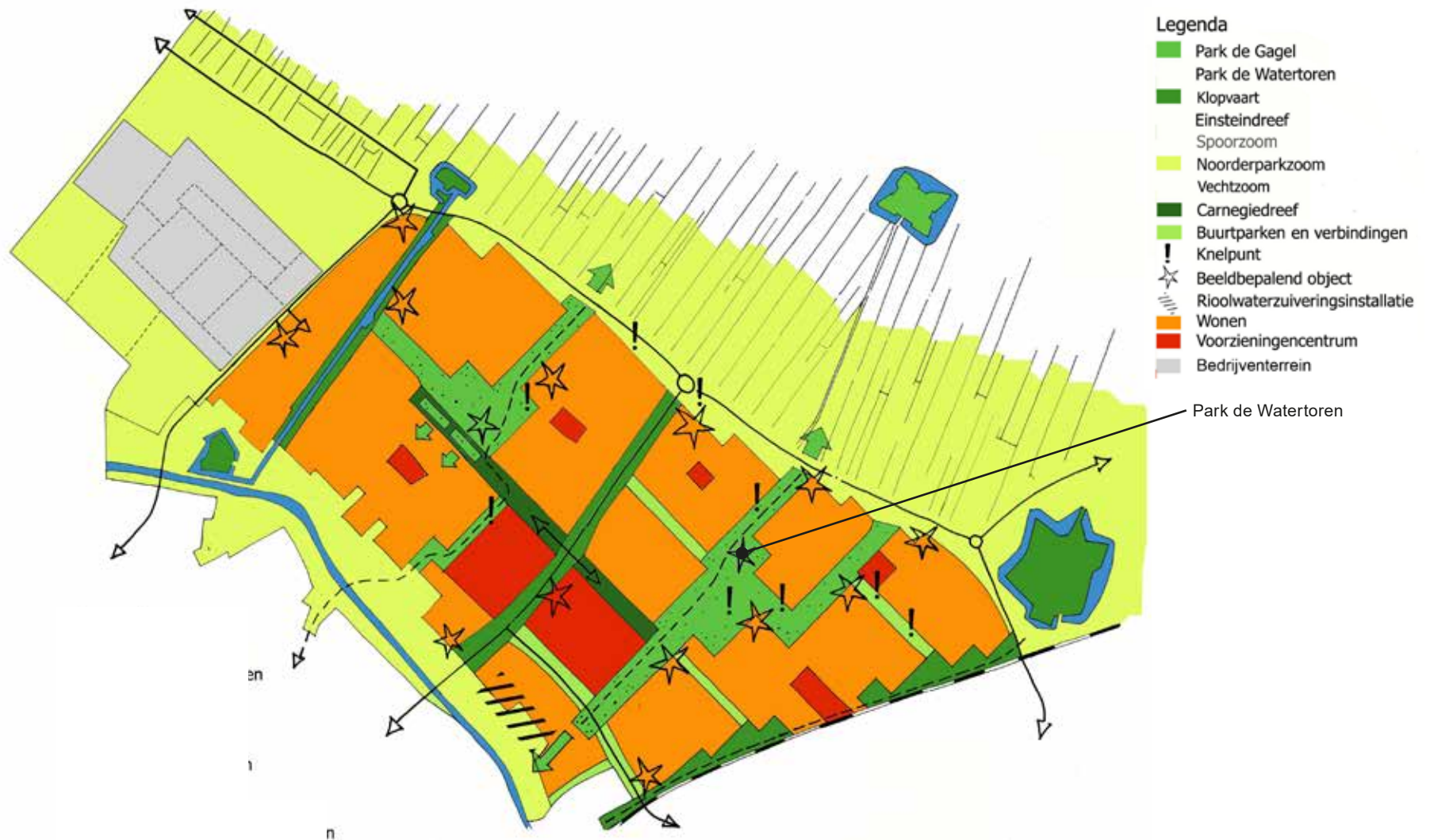
4.2 Functies

Watertoren

In de Ruimtelijke visie Overvecht (2005) ligt de watertoren op de route van de Vecht naar het Noorderpark. De nieuwe publieke functie in combinatie met de speeltuin en de dierenweide kan langs de route als aantrekkelijke uitspanning fungeren voor de Overvecht en de stad. De begane grond en de bovenste verdieping zijn voor het publiek het meest aantrekkelijk en hebben daarom in ieder geval een publiek karakter. De initiatiefnemer heeft aangegeven de begane grond beschikbaar te stellen voor de wijk en de invulling daarvan ook met bewoners en de toekomstige horeca-exploitant te willen gaan doen. Deze ruimte wordt tegen vergoedingskosten verhuurd. De bovenste verdieping – het gaat daarbij om de kap en het unieke waterreservoir – wordt als exclusieve ruimte verhuurd voor zakelijke gelegenheden en bijzondere momenten. Zo wordt een aanvraag gedaan om de locatie ook als gemeentelijke trouwlocatie te kunnen gebruiken.

Voor het haalbaarheid van het plan zijn ook financiële dragers noodzakelijk. Naast vier woningen in het dure koopsegment, waarvan de eigenaar er één betreft gaat het 500 m² kantoor en/ of creatieve bedrijfsruimte. Gelet op de bijzondere status van het gebouw ligt dure koop voor de hand. Het geringe aantal dure koopwoningen en het feit dat het % sociaal in Overvecht de hoogste is, past in de ontwikkeling naar een meer gemengde wijk voor Overvecht. Door de woningen in de watertoren is er ook toezicht in het park, wat weer bijdraagt aan de sociale veiligheid.

Afbeelding:
Ruimtelijke visie Overvecht



De initiatiefnemer heeft de voorkeur voor kangoeroe woningen waardoor zorgbehoevende familie op zich zelf kunnen wonen met als burens de zorg verlenende kinderen/naasten.

De initiatiefnemer wil een deel van de woning beschikbaar stellen als Bed & Breakfast, waardoor de watertoren voor een breder publiek toegankelijk is. De voorwaarden uit het vigerende bestemmingsplan voor dit gebied voor B & B gaan ook gelden als ruimtelijk planologisch kader voor de nieuwe ontwikkeling. Dat betekent dat de uitoefening van bed & breakfast uitsluitend is toegestaan indien de hoofdbewoner minimaal 50% van de woning in gebruik houdt voor wonen en er geen sprake is van een aparte toegang.

De toevoeging van kantoren en/ of bedrijven sluit aan bij twee van de ambities van Samen voor Overvecht: Plezierig wonen in een meer gemengde wijk en Meedoen en ondernemen. Op basis van het provinciaal beleid is maximaal 1500 m² kantoren toegestaan. Alle nieuwe functies vragen een samenhangende inpassing met respect voor het monumentale karakter van de watertoren.

Horecagebouw

Horeca rond de watertoren past in de wens om het gebied aantrekkelijker en toegankelijker te maken voor de wijk. Ook kan de horeca voor meer samenhang zorgen tussen de functies in de watertoren en de maatschappelijke functies speeltuin en dierenweide. Voor nieuwe horeca is het Ontwikkelingskader horeca Utrecht 2018 relevant. Dit bevat profielen waarin de ruimte voor nieuwe horeca wordt omschreven. Voor dit initiatief biedt profiel 10 Horeca in de wijk goede mogelijkheden. In dit profiel is horeca D3 met een openingstijd tot maximaal 23.00 uur mogelijk. Op deze manier kan voor de omliggende bewoners van de watertoren overlast worden voorkomen. Het plan gaat uit van zelfstandige horeca in een nieuw te bouwen paviljoen, los van de watertoren maar wel op het terrein van de watertoren. Commerciële zaalverhuur aan particulieren in de vorm van horeca A2 is niet toegestaan.

Een horecabedrijf dat voorziet in zaalverhuur voor grootschalige, besloten feesten, bruiloften e.d. valt in het profiel met de zwaarste hinder en dat past niet bij de omliggende park- en woonfunctie. Ruimte voor buurtactiviteiten zijn mogelijk.

De beoogde exploitant / initiatiefnemer moet om in aanmerking te komen voor een horeca-exploitatievergunning aan verschillende criteria voldoen. Deze zijn opgenomen in het Ontwikkelkader Horeca Utrecht 2018 (vanaf blz. 16).

Binnen het zoekgebied en op de eerste verdieping is een terras mogelijk. Voor de omvang en de ligging is een akoestisch onderzoek nodig. omvang van beide terrassen is maximaal XXX m².

Toegankelijkheid

In Op weg naar een Ruimtelijke Strategie Utrecht 2040 (2020) is gezond stedelijk leven voor iedereen het ijkpunt voor de groei van de stad. Daarbij doet iedereen mee. Mensen met een lichamelijke beperking, maar ook mensen met afstand tot de arbeidsmarkt.

Sinds juli 2016 is in Nederland het VN-Verdrag Handicap van kracht. Dit verdrag legt de rechten van mensen met een beperking vast. Daarbij geldt dat mensen met een beperking gelijkwaardig kunnen meedoen in de samenleving. Alle functies zijn voor mensen met een beperking bezoekerbaar: het bijzondere karakter en de monumentale status kunnen aanleiding zijn dat niet alle ruimten voor mensen met een beperking toegankelijk zijn. Voor de openbare ruimte geldt het Handboek Openbare Ruimte (HOR) deel Voetgangers voor iedereen. Voor de openbaar toegankelijke buitenruimte van de watertoren is Voetgangers voor iedereen ook uitgangspunt. Er wordt in overleg met het team werk en inkomen ingezet op het toevoegen van sociale waarde voor de buurt. Sociaal ondernemerschap wordt gestimuleerd, bijvoorbeeld in de vorm van werkcombinaties voor mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt of het inzetten van stagiaires.

Speeltuin en dierenweide

Het initiatief – in het bijzonder de horeca en de wijkfunctie op de begane grond – biedt kansen om van deze plek samen met de speeltuin en dierenweide een aantrekkelijke uitspanning te maken. Hiervoor zijn niet alleen fysieke maatregelen in de openbare ruimte nodig, maar ook aanvullend programma en faciliteiten. De gemeente onderzoekt in overleg met de initiatiefnemer van een duurzame en aantrekkelijke uitspanning te maken voor Overvecht en de stad.

4.3 Ruimtelijk

Uitgangspunt is de openheid van Park de Watertoren rond de monumentale watertoren zo veel mogelijk creëren. Dit geldt voor zowel voor de inrichting rondom de watertoren als de situering van het nieuwe gebouw.

Watertoren

Dit geldt in de eerste plaats voor de zichtlijn vanaf het water naar de watertoren, maar ook voor de ruimte rondom de watertoren. Door deze vrij (resp. 12 en 8 m) te houden van obstakels, zoals gebouwen, kunstwerken en opgaand groen krijgt de watertoren niet alleen monumentale betekenis op afstand, maar ook als je op de locatie zelf bent. Ook de plek aan het water, die in het oorspronkelijke plan aanwezig was, wordt hiermee hersteld. Bomen en objecten tot 1.20 meter zijn wel mogelijk in deze zone. Voor de opslagcontainer van de bouwspeelplaats, die in de zichtlijn staan wordt een andere oplossing gezocht. Bij (ver) nieuwbouw van het gebouw voor de dierenweide wordt een plek gezocht buiten de zichtlijn.

Voor het dagelijks functioneren van de woningen is een nieuwe toegang nodig. Deze is voorzien aan de zuidoostzijde, waarbij rekening wordt gehouden met het monumentale karakter van het gebouw.

Horecagebouw

Er is een massastudie gedaan naar de locatie, de omvang en het type dak van een nieuw horecagebouw, waarbij de openheid rond de watertoren het uitgangspunt was. Er is gekozen om de benodigde m²'s meer in de hoogte te zoeken dan in de omvang, zodat de openheid zoveel mogelijk geborgd is. Ook voor een bouwvlak en een plat dak, omdat dit het meest aansluit bij het bestaande speeltuin aan elkaar gebouw. Aansluiten bij het gebouw van de dierenweide ligt vanwege de onderhoudstoestand minder voor de hand. Daarmee kan op termijn een ensemble van gebouwen aan een route ontstaan, die ruimtelijk en architectonisch met elkaar te maken hebben. Daarin ligt accent op het nieuwe hogere horecagebouw. De maximale footprint van 140 m² van het gebouw houdt rekening met de beoogde obstakelvrije ruimte. Naar het speeltuingebouw is de rooilijn verplicht vanwege de pleinvorming. Vanuit de ruimtelijke kwaliteit is een overschrijding van de rooilijn van maximaal 2 meter mogelijk aan de noordoost – en zuidoostzijde. Binnen het bouwvlak is ondergrondse kelder mogelijk, inclusief maatregelen voor daglichttoetreding. Door een kelder toe te staan is er bovengronds minder volume nodig, maar ook biedt dit meer mogelijkheden om het gebouw een open karakter te geven, omdat dienstruimte ondergronds kan. De hoogte van het horecapaviljoen is maximaal 7 m: 2 lagen met een plat dak. Een terras op het gebouw is alleen mogelijk als integraal ontwerp op laag 1, omdat een terras op het dak om extra bebouwing op het dak vereist.

Het gebouw wordt ontworpen als een paviljoen in een park. We vragen een alzijdig gebouw met een levendige en open uitstraling zonder achterkanten. Daarbij is de kunst architectonisch verwantschap te zoeken met het bestaande speeltuingebouw. Daarbij is de entree georiënteerd op de route van de watertoren naar het water;

Park de Watertoren is onderdeel van de hoofdgroenstructuur. De hoofdgroenstructuur wordt beschermd, en bouwen in deze structuur is niet wenselijk. Deze ontwikkeling is echter van meerwaarde voor het park. Park de Watertoren is een schakel in de route vanuit de stad naar het Noorderpark en onderdeel van het in ontwikkeling zijnde Groene Lint van Overvecht. Vergroten van de verblijfsfunctie door nieuwe horeca en de kansen, die dit biedt om van deze plek samen met de speeltuin en dierenweide een aantrekkelijke uitspanning zorgt te maken, voor een meerwaarde van langs deze twee routes. Het groen dat verloren gaat, moet gecompenseerd. Hierbij valt te denken aan een groen dak en/ of groene gevel, waterdoorlaatbare verharding en de aanplant van inheemse gewassen, maar ook maatregelen om de toegankelijkheid van het gebied en de openheid rond de watertoren te vergroten.

4.4. Leefomgeving

Gezonde leefomgeving

Het gemeentebestuur vraagt bij nieuwe ontwikkelingen aandacht voor gezonde verstedelijking met als doel een gezond stedelijk leven voor alle Utrechters. Dit is uitgewerkt in de Nota Volksgezondheid 2019-2023 met als titel 'Gezondheid voor iedereen'. Om te zorgen voor een gezonde leefomgeving zijn er 3 pijlers benoemd:

- ▶ Gezond leven is gemakkelijk. Daarbij gaat het om het stimuleren van lopen, fietsen en gezonde voeding.
- ▶ Mensen voelen zich prettig. Aandacht gaat uit naar voldoende ruimte voor groen, ontmoetingsplekken en beleving.
- ▶ De druk op gezondheid is zo laag mogelijk. Daarbij gaat het om geluid, lucht, geur, bedrijven en externe veiligheid.

Ook is kansengelijkheid een belangrijk thema in deze nota. Dus extra aandacht voor bewoners waarvan de gezondheid al onder druk staat en sociaal ondernemerschap (zie bij functies)

Ontmoeten

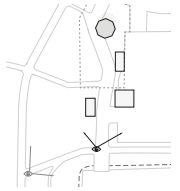
Er wordt ingezet op het toevoegen van sociale waarde voor de buurt. Het initiatief draagt op verschillende manieren bij aan ontmoetingsmogelijkheid:

- ▶ Het (tegen kostenvergoeding) beschikbaar stellen van de begane grond voor de wijk
- ▶ De horeca met het terras
- ▶ Ingrepen in de openbare ruimte: nieuwe wandelroutes met verblijfsplekken (aan het water) en het hekken verwijderen

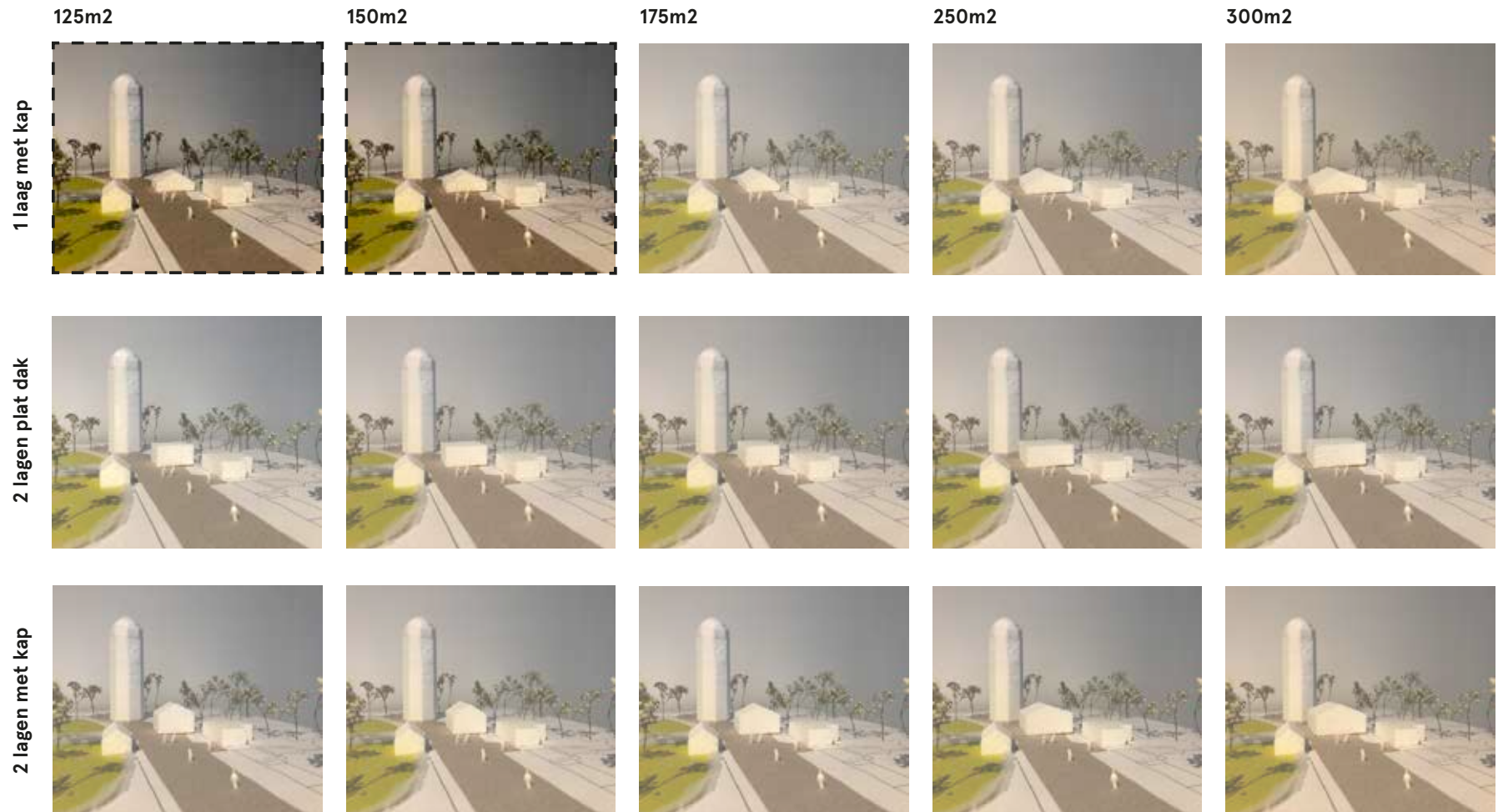
Daarnaast onderzoeken de initiatiefnemer en de gemeente samen met de speeltuin en de dierenweide wat aanvullend nodig is om van de locatie een aantrekkelijke trekpleister te maken.

Volume onderzoek in maquette - op ooghoogte

Regel: Als er een nieuw paviljoen geplaatst wordt met behoud van de huidige gebouwen mag deze een grondoppervlakte hebben van max 150m² met een maximale hoogte van 1 laag met kap (zadeldak). Horeca paviljoen staat altijd op eigen terrein van de eigenaar



Afbeelding:
Volume onderzoek



- - - voorkeursopties

Gezonde voeding

In de horecagelegenheid van de watertoren wordt aandacht besteed aan gezonde voeding. Dit sluit aan bij de gemeentelijke ambitie het voor Utrechters gemakkelijk te maken om voor voedselkeuzes te kiezen maken die gezond zijn voor mens, dier en milieu.

Sociale veiligheid

pm

Zon – en schaduw

zie klimaatadaptatie

Windhinder

pm

Veilige leefomgeving

Geluidhinder

In de Wet geluidhinder en bijbehorende besluiten worden voor het geluid van wegverkeer normen gesteld voor nieuwe woningen. Dit gebeurt middels een voorkeursgrenswaarde en een maximale waarde/grenswaarde. Een geluidbelasting onder de voorkeurswaarde is zonder meer toelaatbaar; boven de maximale waarde is in de bestemming wonen niet mogelijk en tussen de voorkeursgrenswaarde en de maximale waarde is een afweging mogelijk. Om deze afweging te kunnen maken is beleid opgesteld in de Geluidnota Utrecht. Kort gezegd is de essentie van het beleid, dat een hogere waarde dan de voorkeurswaarde kan indien iedere woning beschikt over een luwe zijde (geluidsbelasting van alle bronnen onder de voorkeurswaarde); 30% van de verblijfsruimten aan deze luwe zijde en de buitenruimte bij voorkeur aan de luwe zijde maar zeker niet op een plek waar de voorkeurswaarde met meer dan 5 dB wordt overschreden. Deze voorwaarden zijn een compensatie met het oog op de gezondheid om te bouwen op een locatie met een hogere geluidbelasting.

Vigerende Geluidnormen Wegverkeer Voorkeursgrenswaarde¹

Geluidbelastingen voor wegverkeer zijn weergegeven exclusief aftrek art 110g Wgh omdat de ambitiewaarde vanuit gezondheid logischerwijs geen rekening houdt met het toekomstig stiller worden van het autoverkeer. 53 dB

Ambitiewaarde Nota Volksgezondheid 63 dB

Maximale Grenswaarde 68 dB

Duidelijk is te zien dat de ambitie van Utrecht met betrekking tot gezonde verstedelijking duidelijk hoger ligt dan de wettelijke normen (dus lager getallen). Voor de NRU (autoweg) gelden andere normen, te weten 50 dB en 57 dB.

Verder dient in het kader van een goede ruimtelijke ordening mede op grond van de geluidnota onderzocht worden wat het effect van de planvorming (o.a. verkeersaantrekkende werking) op zijn omgeving is. Als dit effect significant is dienen er mitigerende maatregelen te worden afgewogen.

In al onze Utrechtse bestemmingsplannen regelen wij dat er enkel een vergunning voor de bouw van woningen kan worden afgegeven als vaststaat dat aan het besluit hogere waarden kan worden voldaan. Onze standaard planregel luidt: “Voor het realiseren en veranderen van een geluidsgevoelige bestemming dient vast te staan dat de geluidsbelasting de voorkeursgrenswaarde ingevolge de Wet geluidhinder of de ten hoogst toelaatbare geluidsbelasting (hogere waarde), ingevolge het besluit Hogere waarde met inachtneming van de in dit besluit gestelde voorwaarde(n), niet overschrijdt”. Op die manier is duurzaam geborgd dat de beoogde kwaliteit ten tijde van de planologische besluitvorming uiteindelijk ook gerealiseerd wordt.

¹ Geluidbelastingen voor wegverkeer zijn weergegeven exclusief aftrek art 110g Wgh omdat de ambitiewaarde vanuit gezondheid logischerwijs geen rekening houdt met het toekomstig stiller worden van het autoverkeer.

De ontwikkellocatie watertoren ligt binnen het invloedsgebied van de Neckardreef en de NRU. Naar deze gezoneerde wegen dient geluidsonderzoek voor de Wet geluidhinder te worden uitgevoerd. Niet gezoneerde bronnen en het planeffect worden beschouwd in het kader van een goede ruimtelijke ordening.

De verwachting is dat in ieder geval de geluidbelasting van de Neckardeef en mogelijk de NRU boven de voorkeursgrenswaarde zal liggen. Dit zal onderzocht moeten worden. Aangetoond zal ook moeten worden dat iedere woning in het plan beschikt over een luwe gevel.

Het plan voorziet in horeca met terrassen op de begane grond en op het dak van de eerste verdieping. Het aantal vierkante meters terras ligt nog niet vast, wel de sluitingstijd van 23 uur. Geluid van terrassen, met name stemgeluid, kan overlast veroorzaken bij de woningen in de Watertoren die op circa 15 m vanaf het horecagebouw liggen (de bestaande woningen aan de overzijde van de Neckardreef staan op voldoende grote afstand van het horecagebouw). Voor het plan moet een geluidsonderzoek worden uitgevoerd naar dit geluid zodat naar een optimale ligging en omvang van de terrassen kan worden gekomen. Een terras aan de zuid- of oostzijde zal veel minder impact hebben op de woningen dan een terras aan de noord- of westzijde. Gestreefd moet worden naar een niveau van stemgeluid dat bij de woningen, in de avond, maximaal 45 dB(A) is. Dit is 5 dB hoger dan de streefwaarde voor een rustig woongebied zoals in de park.

Luchtkwaliteit

We moeten voldoen aan Europese grenswaarden voor vervuilende stoffen, zoals fijnstof en stikstofdioxide. Deze zijn in Nederland vertaald in de grenswaarden uit de wet Milieubeheer. Ook de Wereld Gezondheidsorganisatie (WHO) heeft advieswaarden opgesteld voor een aantal stoffen. Deze zijn in het algemeen strenger dan de in de wet Milieubeheer gehanteerde grenswaarden. De gemeenteraad bij motie opgedragen de luchtkwaliteit in Utrecht verder te verbeteren, om zo -uiteindelijk- de WHO advieswaarden voor fijnstof te behalen. Gelet op de omvang van de ontwikkeling, alsmede de netto verkeersaantrekkende werking, kan worden aangenomen dat de ontwikkeling aanvaardbaar is uit het oogpunt van luchtkwaliteit. Dit zal in de ruimtelijke procedure middels een luchtkwaliteitonderzoek inzichtelijk worden gemaakt.

Stikstofdepositie

De biodiversiteit (soortenrijkdom) in Europa gaat achteruit. Om deze te beschermen zijn in Nederland ongeveer 160 Natura 2000-gebieden aangewezen met een Europese beschermingsstatus. Het plangebied ligt binnen 5 km van het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied (Oostelijke Vechtplassen). Daarom moet aan de hand van een stikstofdepositieonderzoek aangetoond moeten worden dat zowel de bouwfase en gebruiksfase niet zal leiden tot een toename aan stikstofdepositie in de omliggende Natura 2000-gebieden. Hierbij is voor vaststelling van het bestemmingsplan met name de gebruiksfase maatgevend.

Externe veiligheid, bedrijven en milieuzonering en geurhinder

In de directe omgeving zijn er geen risicobronnen die relevant zijn voor de ontwikkeling aan de Neckardreef. De ontwikkeling maakt ook geen nieuwe risicobron mogelijk. Er zijn geen nadere eisen voor het initiatief nodig.

4.5 Mobiliteit

Mobiliteitsplan, Slimme Routes, Slim Regelen, Slim Bestemmen (SRS-RSB) 2015

In het mobiliteitsplan, Slimme Routes, Slim Regelen, Slim Bestemmen (SRSRSB) is opgenomen dat lopen, fietsen en reizen met openbaar vervoer de meest ruimte-efficiënte vormen van mobiliteit zijn en daarom wordt heel veel aandacht besteed aan die vervoerwijzen. Daarnaast zijn lopen en fietsen gezonde vormen van mobiliteit. Dit onderstreept het belang van lopen en fietsen nog meer.

De voetganger komt op de eerste plek, dus de Watertoren en de omliggende functies moeten met name heel goed bereikbaar zijn voor voetgangers. Op de tweede plek komen fietsers. Omdat de Watertoren in een park staat, is de bereikbaarheid te voet en op de fiets in de huidige situatie goed. Maar het kan nog beter, onder andere door de oversteekbaarheid van de Neckardreef te verbeteren en fietsers op de Neckardreef meer ruimte te geven. Maar ook door de hekken rondom de watertoren, de speeltuin en de dierenweide gedeeltelijk weg te halen of anders te plaatsen. Hierdoor ontstaan aantrekkelijke wandelroute vanaf de Neckardreef via de watertoren en de speeltuin naar het water, maar ook een route vanaf van de Moezeldreef langs het water naar de watertoren.

De nieuwe functies in en rond de Watertoren dragen bij aan de recreatieve mogelijkheden, waarbij de Watertoren een tussenstop kan zijn voor fietstochten naar bijvoorbeeld de Gagelpolder en Fort Ruigenhoek.

Bij herinrichting wordt onderzocht of de dierenweide gebruik kan blijven maken van de toegang via de watertoren. Voor de bevoorrading van de horeca wordt een laad en losplek gemaakt aan de Neckardreef.

Nota Stallen en parkeren 2013 + addendum

In de Nota Stallen en Parkeren zijn aantallen en wijze van parkeren van auto's en fietsen vastgelegd. Het plangebied valt in de parkeerzone is B2, stedelijk gebied zonder betaald parkeren. Hierdoor is het lastiger om parkeergedrag te sturen. In principe geldt voor nieuwe ontwikkelingen dat de parkeerbehoefte op eigen terrein moet worden opgevangen. In bijzondere gevallen kan het college hier onderbouwd van afwijken. Omdat de Watertoren in een autovrij gebied ligt, in een park, is het niet wenselijk om een het parkeren in het gebied op te lossen. Parkeren neemt relatief veel ruimte in, dat de groene kwaliteit negatief zal beïnvloeden. Dat betekent dat er ruimte moet worden gevonden in de directe omgeving, waarbij zoveel mogelijk gebruik gemaakt wordt van de bestaande parkeerplaatsen. Hiervoor is een parkeerdrukmeting noodzakelijk. Gedacht kan worden aan de parkeerplaats bij de Rafaelkerk aan de Lichtenbergdreef, de Sint Maartensschool aan de Neckardreef en de parkeerplaatsen aan de Lotsydreef. Als uit de parkeerdrukmeting blijkt dat er onvoldoende ruimte in de bestaande parkeercapaciteit is, dan is toevoegen van parkeerplaatsen bij de Rafaelkerk en de St Maartensschool een kansrijke mogelijkheid. Zo nodig kan onderzocht worden of langsparkeren aan de Neckardreef mogelijk is.

Voor twee woningen wordt uit het zicht van de watertoren ruimte gemaakt voor twee af te sluiten parkeerplaatsen met een oplaadmogelijkheid. Hiervoor is een zoeklocatie op het terrein van de speeltuin aangegeven.

Gelet op het monumentale karakter en de maatschappelijke functie op de begane grond is het niet mogelijk om het fietsparkeren in de watertoren te realiseren. Ook is het niet wenselijk – vanwege de gevraagde open uitstraling om de fietsenberging in het horecagebouw op te nemen. Een kleine fietsenberging van maximaal 10 m² is mogelijk uit het zicht van de watertoren. Hiervoor is een zoeklocatie op het terrein van de speeltuin aangegeven in combinatie met de twee parkeerplaatsen. De aparte fietsenberging in de directe omgeving van de monumentale watertoren vereist bijzondere landschappelijke eisen aan de locatie en vormgeving. Voor het fietsparkeren van de bezoekers van het overige deel geldt de Nota Stallen en Parkeren. Ook is dubbelgebruik met de speeltuin en de dierenweide gewenst. Hiervoor is het noodzakelijk, dat de nieuwe functies van de watertoren, de speeltuin en de dierenweide integraal worden gezien.

4.6 Openbare ruimte

Groene raamwerk en hoofdgroenstructuur

Overvecht is een naoorlogse wijk, dat zich kenmerkt door woonbuurten in een groen raamwerk. Overvecht zuid en noord verschillen daarbij van opzet. In Overvecht zuid is sprake van 7 identieke woonbuurtjes rond Park de Watertoren, die met haar groene uitlopers de woonbuurten van elkaar scheidt.

Park de Watertoren is ook onderdeel van de hoofdgroenstructuur. In het actualisatie groenstructuurplan 2017-2030 zijn de bestaande en wenselijke stedelijke groenstructuren vastgelegd. Deze groenstructuren hebben zowel een landschappelijke, cultuurhistorische, recreatieve als ook ecologische functie. Ambitie van dit plan is om door combinatie van de opgaven een meerwaarde te creëren. Bestaande elementen in de stedelijke groenstructuur worden beschermd. Vermenging met andere stedelijke functies is in principe mogelijk, maar de voorwaarde is dat het groene karakter, de kwaliteiten en het gebruik van het groen worden behouden of verbeterd. Voor dit initiatief betekent dit dat de nieuwe bebouwing en infrastructuur ten behoeve van de horeca een vermindering van het groenoppervlak betekent, en dat dit zal moeten worden gecompenseerd.

Deze ontwikkeling is echter van meerwaarde voor het park. Park de Watertoren is namelijk een schakel in de route vanuit de stad naar het Noorderpark en onderdeel van het in ontwikkeling zijnde Groene Lint van Overvecht. Vergroten van de verblijfsfunctie door nieuwe horeca in samenhang met de speeltuin en dierenweide zorgt voor een meerwaarde van park en versterkt de betekenis van de twee routes. De meerwaarde rechtvaardigt om te bouwen in de hoofdgroenstructuur op voorwaarde, dat dit in samenhang plaats vindt met de speeltuin en de dierenweide. Het groen dat verloren gaat, moet wel worden gecompenseerd. Dit kan bijvoorbeeld in de vorm van een groendak.

Om er voor te zorgen, dat de invulling van de watertoren en de horeca samen met de speeltuin en de dierenweide een aantrekkelijke uitspanning worden is samenwerking essentieel.

Daarom onderzoekt de gemeente samen met de speeltuin en de dierenweide welk aanvullend programma nodig is om de locatie als geheel tot een duurzaam aantrekkelijke uitspanning te maken voor Overvecht en de stad. Maar ook is het nodig fysieke belemmeringen in het park weg te nemen, zodat de samenwerking ook fysiek mogelijk wordt. Het gaat daarbij om een betere toegankelijkheid, onnodige hekken weghalen maar ook een betere zichtbaarheid. Daarnaast zijn er afspraken nodig over het fietsparkeren, de bevoorrading van de horeca en fiets- en autoparkeren van de woningen.

Groen tenzij

Het 'groen tenzij' principe dient standaard opgenomen te worden in alle ontwikkelplannen. Dit principe houdt in dat we in Utrecht straten, pleinen, binnenterreinen, daken en gevels groen inrichten, tenzij dat op een specifieke plek niet kan vanwege de vereiste functionaliteit. Alle plannen die vanaf 2021 worden uitgevoerd, moeten getoetst worden op het 'groen tenzij' principe (door BING).

Diervriendelijk bouwen

Uitgangspunt bij nieuwbouw is het diervriendelijk bouwen. Met het diervriendelijk bouwen worden verblijfplaatsen voor gebouw bewonende dieren (vogels en vleermuizen) vroegtijdig in het planproces geïntegreerd in het gebouw. Uitgangspunt is 1 verblijfplaats voor gierzwaluw, huismus of gewone dwergvleermuis per huishouden.

Bij ruimtelijke ontwikkelingen kijken we naar de mogelijkheden om met behulp van groen en water effectieve oplossingen te bieden de stedelijke opgave van gezonde verstedelijking en klimaatadaptatie. De toevoeging van het horecapaviljoen in Park de watertoren moet bijdragen aan bovengenoemde ambities.

Bomen

Uitgangspunt van het Utrechtse bomenbeleid(2009) is dat bomen een wezenlijke bijdrage leveren aan de leefkwaliteit van de stad. De zorg en aandacht voor beheer, behoud en ontwikkeling van bomen is een belangrijke taak en verantwoordelijkheid van de gemeente. Als er bomen gekapt worden voor de ontwikkeling, dat dienen deze een op een gecompenseerd te worden. Voor het plan behoeven geen bomen te worden gekapt.

Beschermde plant- en diersoorten

Bij ruimtelijke ontwikkelingen is er een natuurtoets nodig of er beschermde soorten voorkomen in het plangebied, verbodsbepalingen uit de Wet natuurbescherming worden overtreden dan wel vrijstellingen gelden of dat er een ontheffing nodig is. Naast de soorten uit de Wet natuurbescherming moet ook in de natuurtoets ook rekening worden gehouden met een aantal dier- en plantsoorten in Utrecht. Welke soorten dit zijn staat in de natuurwaardekaart in de nota Utrechtse soortenlijst (2018).

De bouw van het paviljoen vindt plaats op grotendeels versteend gebied en op gras. Het is onwaarschijnlijk dat bij de bouw van het paviljoen ecologisch waardevolle soorten verloren gaan. Bij de herstructurering van de speeltuin en dierenweides gaat mogelijk wel opgaande begroeiing verloren. Het is het leefgebied van de egel en diverse broedvogels. Er moet rekening gehouden worden met verstoring van deze dieren bij de verwijdering van het groen, conform de bepalingen uit de wet natuurbescherming de nota Utrechtse soortenlijst.

Ecologie

De Utrechtse soortenlijst is een vertaling van de ecologische component in onze groenkwaliteit. Initiatiefnemers dienen ook bij te dragen aan de verhoging van de ecologische waarde en biodiversiteitsdoelstellingen. Vanuit de Natuurwaardenkaart van de gemeente Utrecht zijn de volgende soorten van de Utrechtse soortenlijst bekend uit (de directe omgeving van) de Watertoren: Boomklever, Egel, Merel, Haas, Pimpelmees, Zwanenbloem, Waterspitsmuis, Das, Eekhoorn. Voor deze soorten kan in het gebouw en de openbare ruimte actief leefgebied worden gecreëerd.

Toegankelijkheid

Om de toegankelijk naar de watertoren, de speeltuin en de dierenweide te verbeteren wordt een nieuwe voetgangersverbinding gemaakt vanaf de Neckardreef naar het water met daaraan de entree van de watertoren, het ensemble van de drie gebouwen, het sportveldje van de speeltuin en een plek aan het water. De zichtlijn van de watertoren naar het water wordt ondersteund deze nieuwe voetgangersverbinding. Daarnaast wordt het bestaande wandelpad vanaf de buurt aan de Lichtenberchdreef doorgetrokken naar de hierboven genoemde route. Daar mee is het bebouwingscluster van horeca, speeltuin en dierenweide van drie kanten toegankelijk geworden.

De derde nieuwe wandelverbinding die wordt voorgesteld loopt vanaf de Mykonosdreef naar de nieuwe plek aan het water. Deze wandelverbinding maakt het mogelijk om langs het water te lopen en het water te beleven.

Onthekken

De watertoren, de speeltuin en de dierenweiden worden allen omgeven door hekken. Hierdoor is een uitwisseling van activiteiten niet mogelijk. Tegelijkertijd vraagt de speeltuin om een af te sluiten ruimte, voor de veiligheid van de kinderen zelf, maar ook om bij wangedrag jongeren van het terrein te kunnen sturen. Bij de dierenweide zijn vanzelfsprekend hekken nodig. Daarnaast is er ook nog een omheind hondenuitlaatveld bij de entree van het park aan de Neckardreef. Al die hekken – en ook nog verschillende hekken - maken het er niet vriendelijker en mooier van.

Maar ook zijn hekken een belemmering voor een interactie tussen de functies. Ook voor de nieuwe routes is het noodzakelijk, dat hekken worden weggehaald dan wel worden verplaatst. Samen met de initiatiefnemer, de gemeentelijke eigenaren en beheerders moet onderzocht worden welke maatregelen nodig zijn om de routes mogelijk te maken, het aanzien te verbeteren en de veiligheid van de verschillende functies te waarborgen. Een mooie oplossing zou zijn als er om het hele complex een stijlvol hek komt met alleen voor de dieren nog aparte afrasteringen, dat 's avonds en 's nachts afsluitbaar is.

Zichtbaarbaar maken

De speeltuin is een mooie plek voor kinderen en ouders om te zijn. Door het hoge groen is er vanaf de Neckardreef en het voetpad langs het niet te zien wat er daarachter zit. Ook langs vanaf de Karpothosdreef is er geen zicht op het water. Er wordt daarom onderzocht hoe met beheermaatregelen de zichtbaarheid en de veiligheid beter kan worden.

Fietsparkeren

In de huidige situatie is de toegang van de speeltuin en de dierenweide verstopt en alleen bereikbaar via het voetpad aan het water. Door de nieuwe verbinding van de watertoren naar het water zijn de watertoren, de speeltuin en de dierenweide aan twee zijden toegankelijk. Het fietsparkeren vindt plaats bij de toegang aan het water en de nieuwe toegang aan de Neckardreef.

Bevoorrading

Het autoverkeer wordt in het park geweerd. Voor de bevoorrading van de horeca en de functies in de watertoren wordt een voorziening getroffen aan de Neckardreef.

Fiets- en autoparkeren woningen

Zie mobiliteit.

Afvalinzameling

Kabels en leidingen

4.7 Duurzaamheid

De herbestemming van het monument Watertoren levert kansen op voor het toepassen van duurzaamheidsmaatregelen. Deze kunnen op basis van een DUMO-advies op maat worden afgestemd met het monumentale karakter.

Energieprestatie

Als stad willen we zo snel mogelijk CO₂ neutraal worden. Het Energieplan en de Visie op de warmtevoorziening zijn hiervoor uitgangspunt. De initiatiefnemer heeft de verantwoordelijkheid om hieraan een realistische bijdrage te leveren. De initiatiefnemer moet dit in een visiedocument onderbouwen.

Daarom vragen we de initiatiefnemer de gebouwen van een maximaal isolerende schil te voorzien en installaties geschikt te maken voor lage temperatuurverwarming. Indien nodig voor de warmtevoorziening voor de monumentale gebouwdelen, die niet geschikt te maken zijn voor lage temperatuurverwarming kan gebruik worden gemaakt van het warmtenet. Voor het nieuwe horecagebouw geldt het uitgangspunt een energieprestatie van minimaal EPC 0. Voor de warmtevoorziening via warmtekoudeopslag (WKO) een netwerkplan gevraagd met de posities van de WKO en de regeneratieinstallatie, die wordt opgenomen in het bouwplan en het inrichtingsplan. Een eventuele WKO houdt rekening met uitbreiding voor aansluitingen buiten het plangebied.

Figuur 1: Water op straat.

Link: [klik hier](#)

Klimaatadaptatie

De gemeente werkt momenteel aan een klimaatvisie en een hiermee samenhangende visie voor water- en riool. Het doel is de stad zo klimaatadaptief mogelijk in te richten, zowel op het gebied van hemelwater als hittestress. Gezien de ligging van Park de Watertoren binnen de hoofdgroenstructuur is het logisch dat er aandacht is voor de klimaatbestendigheid van het gebied en haar functie als koele plek voor de omgeving.

Hemelwater

De ambitie is minimaal 90%, het liefst 100% van het regenwater in het gebied zelf op te vangen. Daarbij gaat het om het vasthouden van het regenwater enerzijds en het juist voorkomen van schade bij hevige neerslag anderzijds.

Vasthouden

Om het water optimaal vast te houden in het gebied worden de mogelijkheden in de onderstaande voorkeursvolgorde onderzocht

1. Bovengrondse infiltratie;
2. Ondergrondse infiltratie;
3. Afvoer naar oppervlaktewater;
4. Afvoer naar de rioolwaterzuiveringsinrichting.

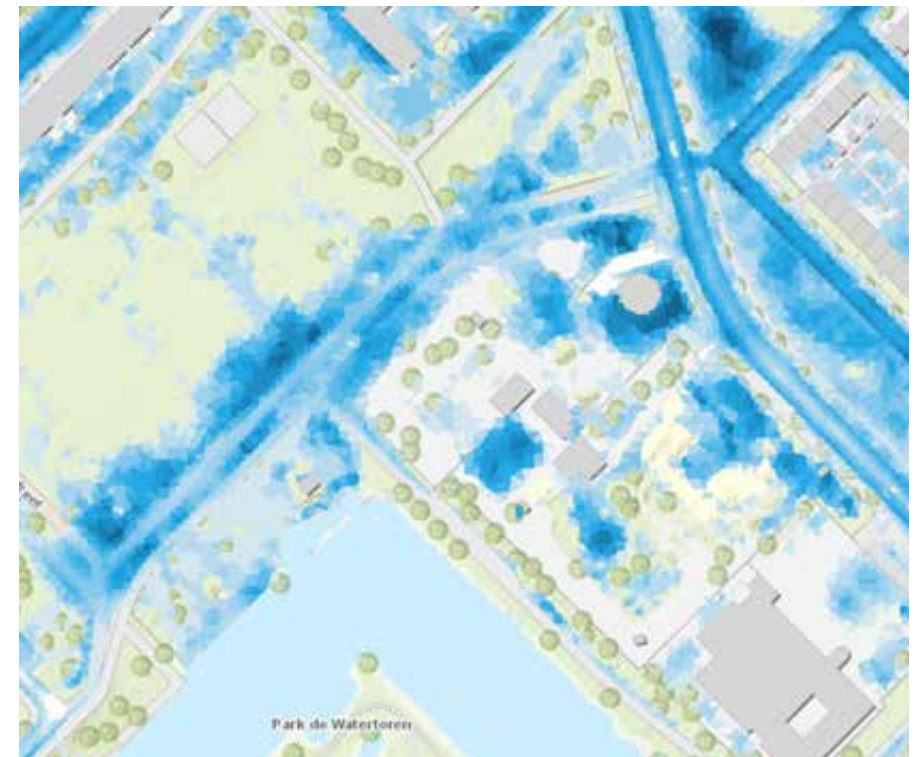
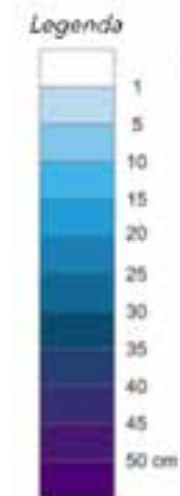
Om vervuiling van afstromend hemelwater te voorkomen, stellen gemeente en HDSR eisen aan de kwaliteit en behandeling van het afstromende oppervlak. Deze eisen zijn:

- ▶ Zo min mogelijk gebruik van uitlogbare materialen, zoals zink, koper en lood.
- ▶ Geen gebruik van chemische bestrijdingsmiddelen.
- ▶ Geen directe lozing van verontreinigd hemelwater op oppervlaktewater. Hiervoor geldt de beslisboom aan- en afkoppelen verharde oppervlakken uit 2003 als leidraad.

Voorkomen wateroverlast

We richten het gebied zo in dat er ook bij een zeer extreme regenbui geen waterschade optreedt in het plangebied. Dit betekent dat het mogelijk moet zijn om een extreme bui in het gebied te verwerken zonder schade door instromend regenwater aan de Watertoren en het horecagebouw. Daarbij wordt rekening gehouden met 2 ontwerpbuien:

- ▶ Een bui van 1x/1 jaar: dit is een bui van 20 mm in één uur;
- ▶ Een bui van 1x/100 jaar: dit is een bui van 80 mm in één uur.



Figuur 2:
Gevoelstemperatuur op een
hete zomerdag van 35
graden Celsius
Link: [klik hier](#)

De water op straat kaart van de bestaande situatie (Figuur 1), laat zien hoeveel water er op maaiveld staat bij een bui van 80 mm/uur. Deze kaart laat zien dat er ca. 0,3 m water tegen de gevel van de Watertoren aan komt. Dit is het gevolg van een lokale depressie in het maaiveld en maakt de Watertoren kwetsbaar voor wateroverlast bij hevige neerslag. Bij de aanleg van een extra ingang in de Watertoren dient een minimaal vloerpeil gehanteerd te worden van 0,30 m boven aangrenzend maaiveld of dienen er lokaal maatregelen getroffen te worden om het hemelwater te verwerken. Bij de nieuwe Horecalocatie volstaat een vloerpeil van 0,15 cm boven straatpeil.

Bij het maken van een inrichtingsplan moet in een vroeg stadium met de waterspecten rekening worden gehouden. Daarbij gaat het om:

- ▶ Hoe wordt het toename aan verhard (dak)oppervlak gecompenseerd;
- ▶ Wordt water verwerkt volgens de voorkeursvolgorde;
- ▶ Heeft het horecagebouw een groen dak met voldoende berging of moet de berging van de gebouwen elders in het gebied worden gezocht;

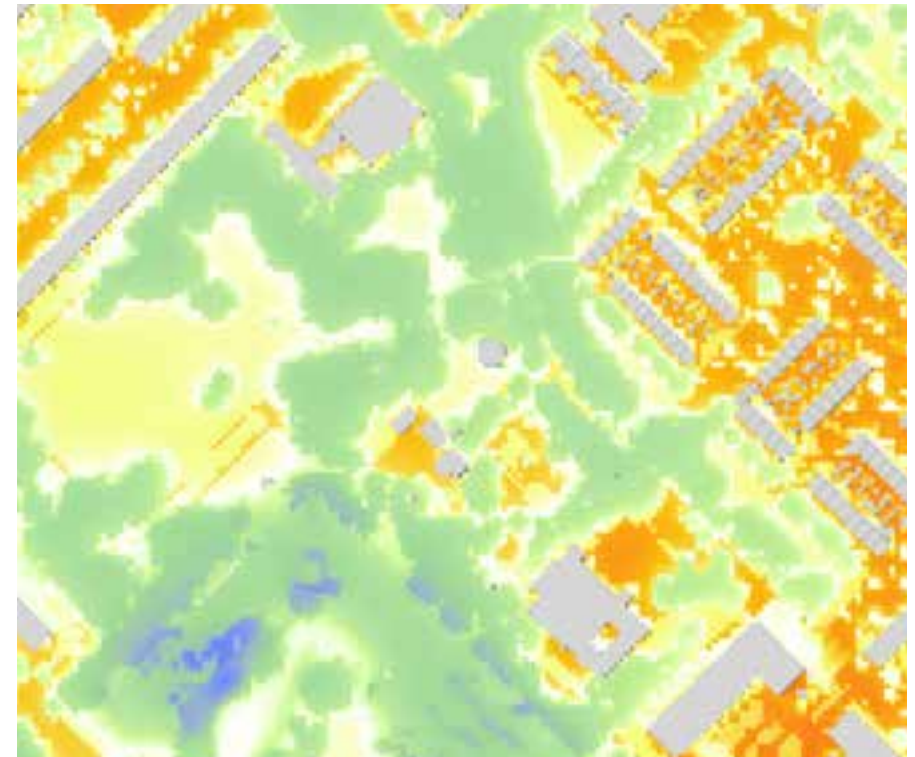
Hittestress

Bij hittestress gaat het om warmte van zonlicht in verharding, gevels en daken waardoor het in de stad nog warmer wordt. Hierdoor kunnen bewoners in een zomerse periode hittestress ervaren. Vooral kinderen, ouderen en zieken zijn kwetsbaar voor hitte gerelateerde gezondheidseffecten. De hittestresskaart en de afstand tot koeltekaart (Figuren 2 en 3) laten zien dat qua hittestress Park de Watertoren een koele plek is. De ambitie is dat in de openbare ruimte voor iedere woning op maximaal 200 meter afstand een koele plek is van minimaal 200 m². Gezien de ligging van het projectgebied binnen de groene hoofdstructuur ziet de gemeente het als een inspanningsverplichting van de initiatiefnemer om te laten zien dat de koelte plek behouden blijft na aanleg van het horecagebouw.

Voor het horecagebouw kan gedacht worden aan groene daken en gevels, maar ook aan materiaal en kleurgebruik om het gebouw (denk aan

aircoverbruik) en haar omgeving minder warm te laten worden. Daarnaast kan gedacht worden aan verkoelende maatregelen als:

- ▶ Voldoende grote bomen;
- ▶ 'Groen, tenzij' en dus geen overbodige verharding;
- ▶ Voldoende schaduw langs belangrijke looproutes;
- ▶ (Bewegend) water.



Figuur3: Afstand tot
koeltekaart
Link: [klik hier](#)



Circulair bouwen

Een stad die volledig draait op hernieuwbare materialen en afval gebruikt als grondstof; dat is de stad die de gemeente wil zijn in het jaar 2050. Die circulaire stad bereiken we niet van vandaag op morgen maar in een aantal stappen. De uitwerking van de eerste stap staat opgeschreven in het [actieprogramma Utrecht Circulair 2020-2023](#). Tot en met 2023 geeft Utrecht zichzelf de tijd om circulair te leren en te innoveren. De ontwikkelaar wordt gevraagd naar een plan van aanpak voor een circulaire ontwikkeling van de verbouw van de watertoren en het nieuwe horecagebouw aan de hand van het 10-R-model (zoals aanbevolen door NEPROM). Deze keuze om een bestaand cultureel erfgoed een nieuw leven te geven vertaalt zich in de stappen van de NEPROM-aanpak als volgt:

Niveau	Stap	Maatregelen
Vastgoed ontwikkeling	1 Refuse	Het voorkomen van onnodig gebruik.
	2 RE-purpose	Het herbestemmen van deze watertoren tot wonen en ondernemen
	3 Rethink and Reduce	Waar nodig wordt gebruik gemaakt van minder materialen. Deze stap in het proces conflicteert regelmatig met de tegenprestatie van bijvoorbeeld een hoge isolatiewaarde die nodig is voor "bijna nul op de meter"
	4 Urban Mining	In het ontwerp wordt rekening gehouden met "urban mining" waarbij door de initiatiefnemer al diverse herbruikbare grondstoffen verzameld zijn.

Afbeelding:
Nieuwsbericht van
Architectenweb over
hergebruik materialen.

Niveau	Stap	Maatregelen
Bouw, gebruik en onderhoud	5 Re-use	in de watertoren worden diverse materialen hergebruikt, bij het maken van het ontwerp van het gebouw wordt al nagedacht over de instandhouding (onderhoud) en verwerken van her te gebruiken materialen. Toepassen wat beschikbaar is en voor de toekomst zorgen dat basis materialen demontabel zijn. In dit niveau conflicteert stap Repair regelmatig met het monumentale karakter van het gebouw als het gaat om het aanbrengen van voorzieningen om makkelijker te kunnen onderhouden
	6 Repair	Zie 5
	7 Remanufacture	Zie 5
	8 Recycle	Zie 5
Noodzakelijke oplossingen	9	Bij deze ontwikkeling zijn deze stappen niet relevant: het gaat om het “terughalen van de CO2” uit je niet bruikbare materialen.
	10	Zie 9

Voor het nieuwe horecagebouw gelden verder als randvoorwaarden:

- maximale milieuprestatie € 0,60/m²BVO/jaar
- de inkoop van bouwmaterialen met een verantwoorde herkomst wordt aangetoond door onafhankelijke geaccrediteerde certificeringssystemen.
- Om in de toekomst gebruik te kunnen maken van bouwmaterialen en -producten die nu in gebouwen worden verwerkt, is het van belang om de materiaalgegevens te definiëren en eenduidig op te slaan in een materiaalpaspoort. Voor de nieuwbouw wordt een gebouwpaspoort gevraagd met een overzicht waar de materialen zijn toegepast.



Sloopmaterialen van informatiecentrum Kerckebosch voor hergebruik naar Utrecht

26 september 2019, 13:43

Het voormalig gebouw van het Apostolisch Genootschap in Zeist is in de afgelopen maanden gesloopt. Daarbij is zoveel mogelijk circulariteit betracht; een groot deel van de vrijgekomen materialen en producten gaan op initiatief van de Wijkontwikkelingsmaatschappij Kerckebosch ¹² voor hergebruik naar de watertoren in de Utrechtse wijk Overvecht.

Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

De Watertoren met bijbehorende omliggende grond is eigendom van de initiatiefnemer. Er is hier geen sprake van erfpacht of afdracht economische meerwaarde.

Om het plan privaatrechtelijk mogelijk te maken is het sluiten van een Intentie- en Plankostenovereenkomst (IPOK) gevolgd door een anterieure overeenkomst noodzakelijk.

In het kader van de IPOK is er bij de initiatiefnemer een voorschot voor de gemeentelijke planontwikkelingskosten in rekening gebracht van EUR 30.000, -. Uiteindelijk worden de gemeentelijke planontwikkelingskosten afgerekend op basis van de werkelijk gemaakte kosten.

De planontwikkeling geschiedt grotendeels op een perceel grond dat in eigendom is van de initiatiefnemer. Voor de realisatie van het totale bouwplan zal de initiatiefnemer een perceel grond van de gemeente tegen de getaxeerde marktwaarde moeten aankopen. De afspraken hierover zullen in de anterieure overeenkomst worden vastgelegd.

De kosten die gemaakt moeten worden voor de herinrichting van de openbare ruimte en een deel van de speelweide komen voor rekening van de initiatiefnemer, voor zover gelegen binnen het plangebied. Indien van toepassing, brengt de gemeente een bijdrage aan bovenwijkse voorzieningen in rekening bij de initiatiefnemer.

Eventuele kosten voor de aanleg van parkeerplaatsen en berging buiten de eigendomsgrenzen, bodemsanering, kosten voor het afgraven van grond, kosten voor het transport en de stortkosten van de vervuilde grond en de kosten voor milieukundige begeleiding, meldingen bevoegd gezag etc. zijn voor rekening van de initiatiefnemer.

De ontwikkelaar zal de gemeente vrijwaren voor planschadeclaims, uit welke hoofde dan ook, dat wil zeggen voor alle schade die derden mogelijk lijden of zullen lijden, als gevolg van het tot stand brengen van de vereiste planologische maatregelen. Hieronder wordt in ieder geval begrepen de bestemmingsplanschade ex afdeling 6.1 Wro wegens gebruikmaking van de verleende vrijstellingen en omgevingsvergunning. Afhandeling geschiedt conform de "Planschadeverordening 2009". De kosten in het kader van de bestemmingsplanwijziging en omgevingsvergunning worden gedekt uit de leges te betalen door de eigenaar bij aanvraag van de omgevingsvergunning. Deze kosten maken geen onderdeel uit van de intentieovereenkomst of de anterieure overeenkomst.

Afbeelding:
Krantenartikel AD over de
Watertoren

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In 2010 zijn er al ideeën geweest voor een herbestemming van de watertoren. Samen met bewoners is gesproken over de toekomst van de watertoren. Het ging daarbij om meerdere activiteiten rond het thema 'denk mee over de watertoren'. Er waren ontwerpateliers, een meedenkavond voor bewoners, en een scholenproject met schoolklassen. In totaal hebben ruim honderd volwassenen en ruim 300 kinderen/jongeren meegedaan en ideeën ingeleverd. Alle ideeën zijn verzameld, gegroepeerd en opgenomen in het 'Ideeënboek'.

Aan het begin van deze planontwikkeling is samen met de initiatiefnemer en stakeholders via een aantal workshops verkend op welke wijze het initiatief meerwaarde kon bieden aan het Park de Watertoren. Daarbij is expliciet onderzocht hoe er meer samenhang kon worden georganiseerd tussen het initiatief, de speeltuin en de dierenweide. Een bouwkundig ontwerp voor alle functies bleek financieel niet haalbaar. Wel wordt ingezet naar maximale afstemming. Hetgeen laat zien dat er ook vanuit de stakeholders groot draagvlak is voor de nieuwe functies in en rond de watertoren. Dit uitgangspunt vormt de basis voor de bouwenvelop.

Parallel aan het uitwerken van het plan wordt er dan ook geïnvesteerd in de sociale cohesie van de wijk opdat er straks ook optimaal gebruik gemaakt kan worden van de aangeboden buurtfuncties.

5.3 Technische uitvoerbaarheid

De uitvoering van functiewijziging van de Watertoren en de realisatie van de nieuwbouw staat technisch gezien los van andere projecten. Wel wordt de toevoeging inhoudelijk gekoppeld aan het upgraden van het park, zodat het totaal straks een coherente samenhang is en niet de huidige versnippering versterkt.



Hoofdstuk 6 Verantwoording proces

6.1 Het gevolgde participatieproces

De gemeente heeft samen met de speeltuin, dierenweide en sleutelbewoners uit de wijk gekeken op welke wijze straks optimaal gebruik gemaakt kan worden van de nieuwe buurtvoorzieningen. Dit proces zal samen met Leefbare Stad worden gecontinueerd, opdat er later ook optimaal gebruik gemaakt kan worden van de nieuwe voorzieningen.

Hoofdstuk 7 Vervolgtraject

7.1 Planproces

Voor de herbestemming van de watertoren en de nieuwbouw zal het Utrechts Plan Proces doorlopen moeten worden (UPP 2 bouwenvelop). De bouwenvelop wordt ter besluitvorming aan het College voorgelegd.

Afspraken over bijdragen herinrichting park De Watertoren worden in de anterieure overeenkomst vastgelegd. Deze anterieure overeenkomst moet getekend zijn voordat het bestemmingsplan ter inzage gaat.

De bouwenvelop van de watertoren (rijksmonument) wordt in een bestemmingsplan uitgewerkt. De planning is het bestemmingsplan voor zomer 2021 ter inzage vrij te geven. De initiatiefnemer heeft aangegeven gebruik te willen maken van de coordinatieregeling. Bestemmingsplan en de omgevingsvergunning worden dan tegelijkertijd vastgesteld.

Voor de functiewijziging van de watertoren, een rijksmonument, geldt de activiteit wijzigen monument als onderdeel van de procedure Omgevingsvergunning. Het gaat om een zogeheten uitgebreide procedure waar binnen een termijn van 26 weken een besluit op de aanvraag moet worden genomen. De doorlooptijd is inclusief onder andere de wettelijk ter visie termijnen van ieder 6 weken voor het indienen van zienswijze bij het publiceren van het ontwerpbesluit en het instellen van beroep door belanghebbenden bij het publiceren van het definitieve besluit. Tevens is van belang dat op de aanvraag Omgevingsvergunning voor de wijziging van het monument formeel advies moet worden gevraagd aan de commissie Welstand en Monumenten en de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed.

7.2 Participatieproces

Het huidige participatieproces zal samen met Leefbare stad worden gecontinueerd, opdat er later ook optimaal gebruik gemaakt kan worden van de nieuwe buurtvoorzieningen. De initiatiefnemer zal de betrokkenen en omwonenden informeren over de verdere planvorming. Voor de bouwenvelop en het bestemmingsplan zal er ook inspraak komen.

