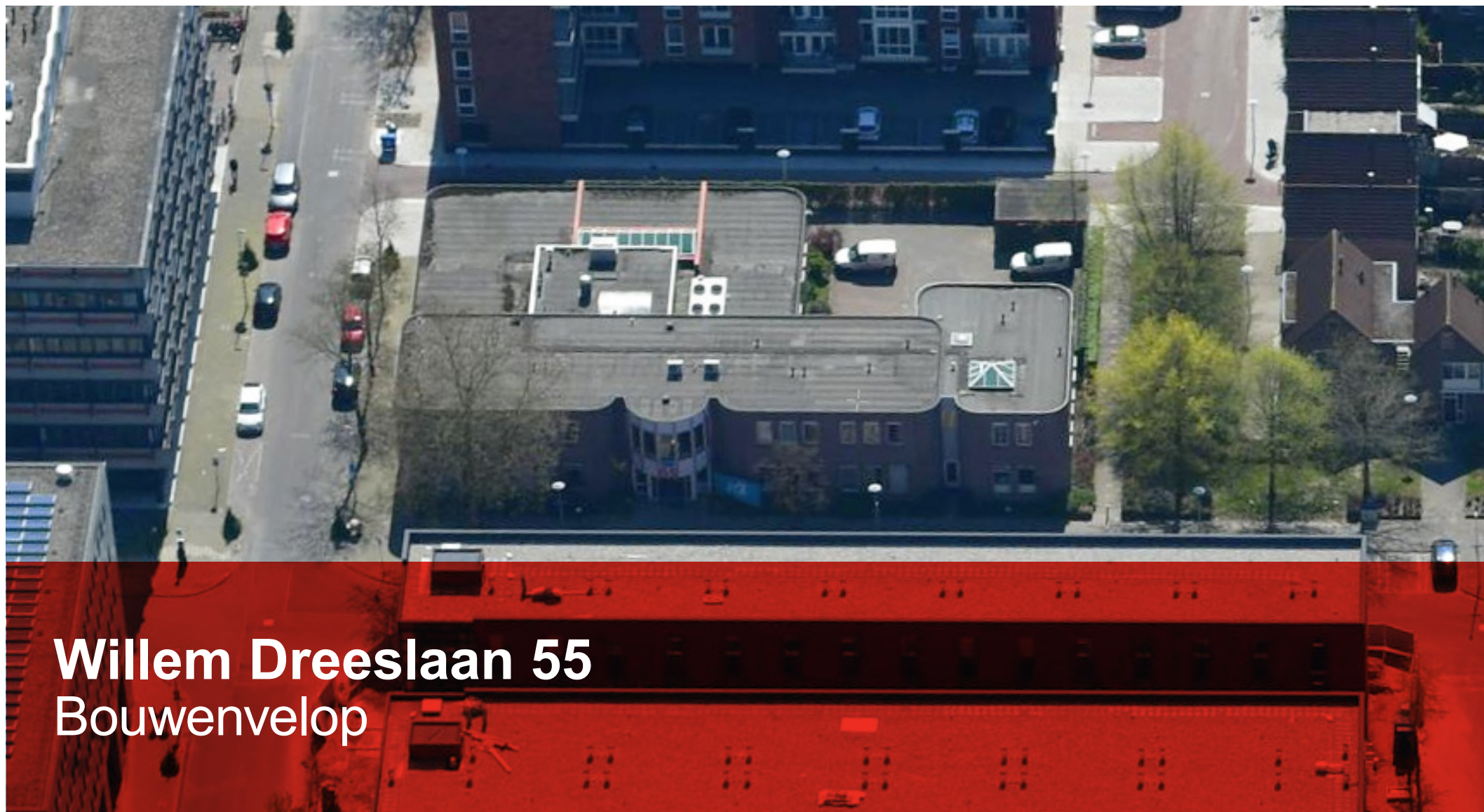




Willem Dreeslaan 55

Bouwenvelop



Gemeente Utrecht

Utrecht.nl

Colofon

Projectgroep

Samira Akoudad, Wonen
Kilian Lode, Stedenbouw
Casper van Calsteren, Stedenbouw
Jeroen Nieuwenhuyzen, Vastgoedadviseur
Natasja Eisenberger, Mobiliteit
Gijs Wanders, Economische Zaken
Lisanne van Woerden, Groen en Ecologie
Arjan Corten, Stedelijk Beheer
Helen Verouden, Milieu
Johan Boterenbrood, Energie en Duurzaamheid
Pim Vervuren, Landschapsarchitect
Maarten Voortman, Omgevingsrecht
Jaap Toet, Volksgezondheid
Diane van Dam, Communicatie
Margreet Moerman, Projectassistent

Projectmanagement

Sanne Bischoff

Opdrachtgever

Kim de Leeuw

Grafische realisatie

OntwerpStudioRuimte

Versiedatum

13 juli 2021

Bestuurlijke besluitvorming

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Inleiding

- 1.1 Aanleiding
- 1.2 Initiatief
- 1.3 Doel
- 1.4 Ligging en begrenzing plangebied
- 1.5 Relatie met projecten in de omgeving

Hoofdstuk 2 Bestaande situatie

- 2.1 Eigendomssituatie
- 2.2 Bestemmingsplan
- 2.3 Functies
- 2.4 Ruimtelijk
- 2.5 Mobiliteit
- 2.6 Openbare ruimte

Hoofdstuk 3 Uitgangspunten

- 3.1 Functies
- 3.2 Ruimtelijk
- 3.3 Mobiliteit
- 3.4 Openbare ruimte
- 3.5 Gezonde leefomgeving
- 3.6 Duurzaamheid, energie en klimaat
- 3.7 Groen en ecologie

Hoofdstuk 4 Onderbouwing

- 4.1 Functies
- 4.2 Ruimtelijk
- 4.3 Mobiliteit
- 4.4 Openbare ruimte
- 4.5 Gezonde leefomgeving
- 4.6 Duurzaamheid en energie
- 4.7 Groen en ecologie

4

4
4
4
4
5

7

7
7
8
8
8
9

10

10
10
12
13
14
15
19

21

21
21
24
26
27
29
31

Hoofdstuk 5 Onderzoek en haalbaarheid

- 5.1 Geluidhinder
- 5.2 Luchtkwaliteit
- 5.3 Externe veiligheid
- 5.4 Bedrijven en milieuzonering
- 5.5 Geurhinder
- 5.6 Archeologie en monumenten
- 5.7 Bodemkwaliteit
- 5.8 Water
- 5.9 Flora en fauna
- 5.10 Bomen
- 5.11 Kwaliteit van de leefomgeving
- 5.12 Kabels en leidingen

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

- 6.1 Economische uitvoerbaarheid

Hoofdstuk 7 Verantwoording proces

- 7.1 Het gevolgde samenwerkingsproces
- 7.2 Het gevolgde participatieproces
- 7.3 Ter visie legging

Hoofdstuk 8 Vervolgtraject

- 8.1 Planproces
- 8.2 Participatieproces
- 8.3 Planologisch juridisch proces
- 8.4 Planning

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Initiatiefnemer Wonam Project Drees B.V. heeft het kantoorgebouw aan de Willem Dreeslaan 55 in de buurt Lauwerecht in de wijk Noordoost in Utrecht aangekocht van de Stichting De Forensische Zorgspecialisten. Het kantoorgebouw is momenteel in gebruik ten behoeve van de forensische kinderopklinik, waar poliklinische afspraken met jeugddelinquenten worden gehouden, en kantoor. De forensische kinderopklinik wordt opgeheven en de kantoorfuncties worden ondergebracht in de nabijgelegen hoofdvestiging.

1.2 Initiatief

Wonam is voornemens op deze locatie middels sloop-nieuwbouw een appartementengebouw te realiseren, genaamd 'Roots', met vier en vijf bouwlagen met 62 betaalbare huurwoningen in het middensegment (huur en wellicht ook koop), commerciële units van in totaal 465 m2 bvo en een parkeergarage op de begane grond. Op het dak van de parkeergarage komt een binnentuin. Na realisatie blijft het gebouw wat betreft het huurdeel in eigen portefeuille bij Wonam.

1.3 Doel

De bevolking van Utrecht is de afgelopen jaren fors toegenomen. Utrecht groeit van 350.000 in 2020 naar circa 455.000 inwoners in 2040. Dat brengt grote opgaven en kansen met zich mee. In Utrecht zetten we de kans die de groei biedt in om op alle fronten een nog betere stad te worden. Utrecht als de stad van 'Gezond Stedelijk Leven voor Iedereen'.

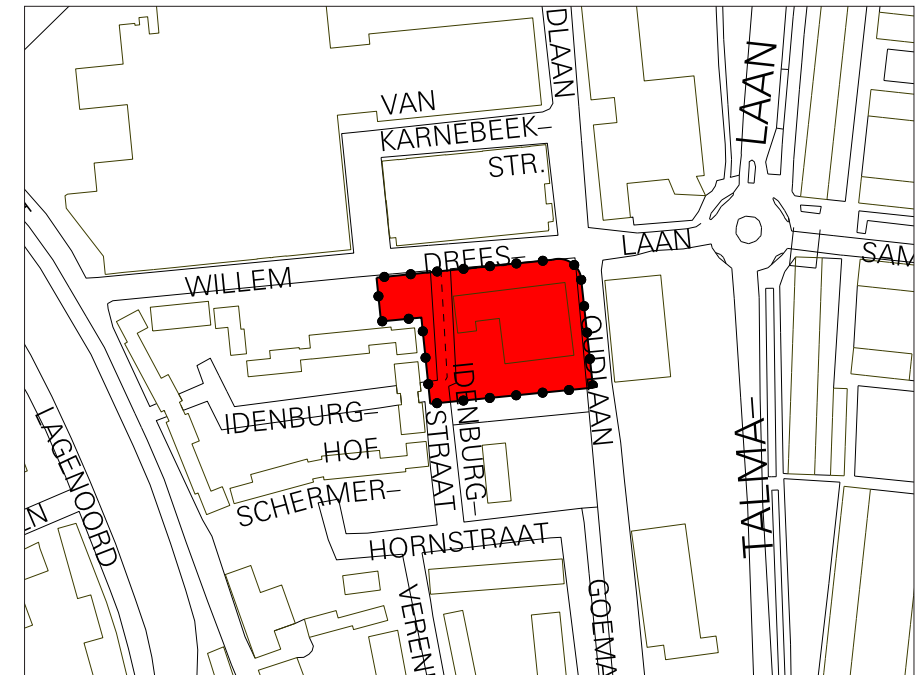
De ontwikkeling van deze locatie levert een bijdrage aan bovenstaande ambitie. Er worden woningen toegevoegd en het openbaar gebied rondom het gebouw krijgt een kwaliteitsimpuls en wordt vergroend. Het groene dak van de bebouwing draagt bij aan de opgave op het gebied van water, klimaat en biodiversiteit.

Deze bouwenvelop geeft de ruimtelijke en functionele uitgangspunten en kaders aan voor de bebouwing en de openbare ruimte. De uitgangspunten zijn gericht op een goede ruimtelijke inpassing die past in de wijk. Het plan moet binnen deze kaders gerealiseerd worden. De bouwenvelop is de basis voor de latere wijziging van het bestemmingsplan.

1.4 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied betreft de Willem Dreeslaan 55 in Utrecht en wordt begrensd door de Willem Dreeslaan aan de noordzijde, de Oudlaan aan de oostzijde en de Idenburgstraat aan de westzijde. In onderstaand figuur is een kaartje van het plangebied weergegeven.

Afbeelding:
Kaart plangebied



1.5 Relatie met projecten in de omgeving

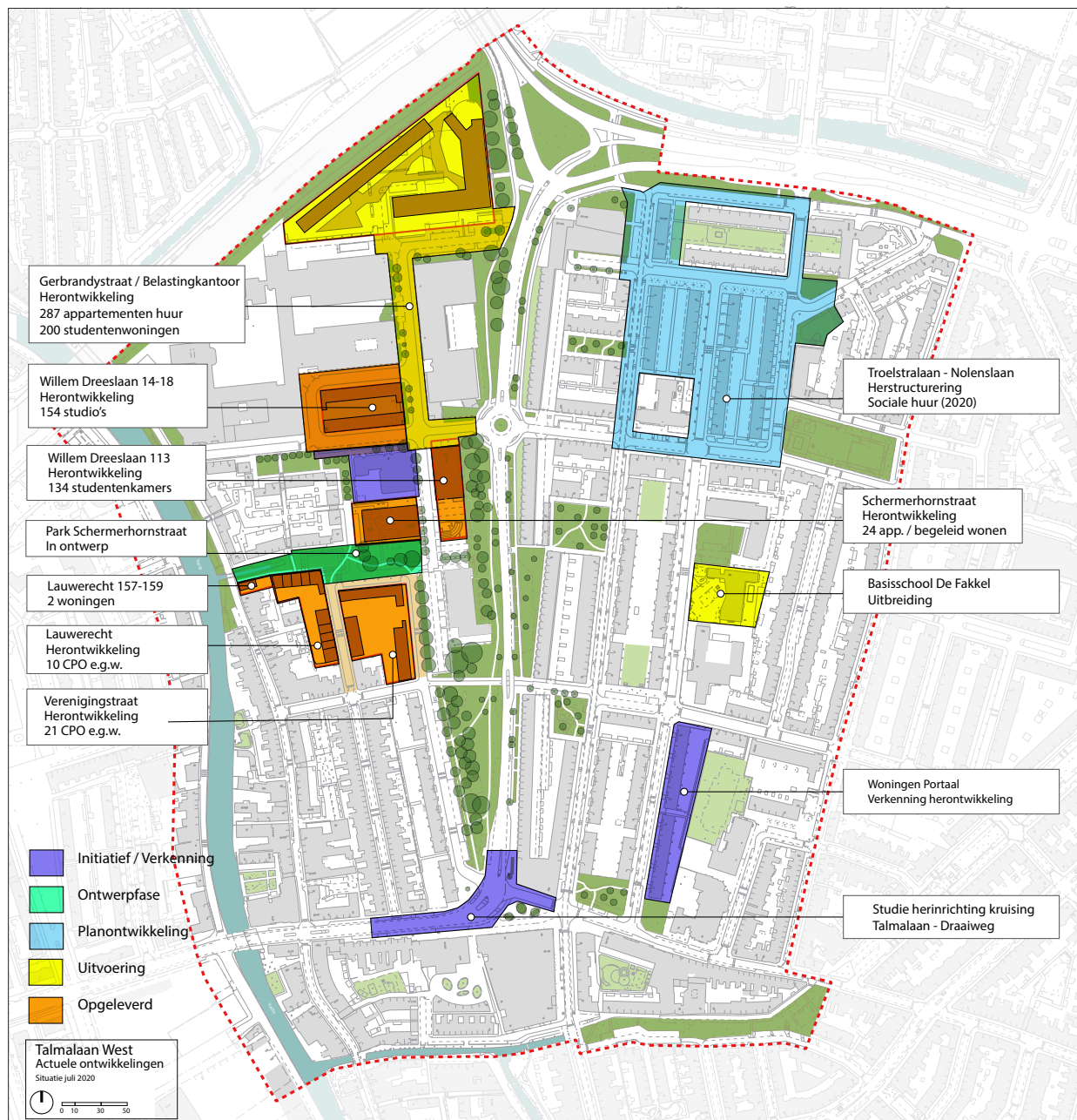
Het plangebied is onderdeel van een gemengd gebied met woningen en kantoren/bedrijven. Sinds een aantal jaren is de buurt Lauwerecht in transitie: kantoren, appartementengebouwen en versleten openbare ruimte worden herontwikkeld en heringericht naar een aantrekkelijk stedelijk woonmilieu met diversiteit in woningtypen. De nabijheid van het stadscentrum en die van de uitvalswegen en groene fiets- en wandelroutes naar het buitengebied is een extra kwaliteit.

Sinds de vaststelling van het Masterplan Talmalaan in 2012, dat voornamelijk betrekking had op herontwikkeling van de locaties met corporatiewoningen, hebben er verschillende ontwikkelingen plaatsgevonden op locaties aan de westzijde van de Talmalaan die in 2012 nog niet in het Masterplan waren voorzien.

Aan de westzijde van de Talmalaan (Lauwerecht) ligt een gemengd gebied met woningen en kantoren/bedrijven waar verschillende projecten zijn uitgevoerd of in ontwikkeling zijn. Het gaat om ontwikkelingen variërend van sloop- nieuwbouwplannen (zoals het voormalig belastingkantoor), transformatie (van kantoor naar wonen, zoals aan de Willem Dreeslaan 14-18), tot inrichting van een pocket park (aan de Schermerhornstraat). Als deze projecten gerealiseerd zijn, zullen er in totaal meer dan 800 woningen zijn toegevoegd aan de westkant van de Talmalaan. Gekoppeld aan deze ontwikkelingen krijgt ook de openbare ruimte een kwaliteitsimpuls. Een groot deel van dit gebied is inmiddels heringericht. De kwaliteit van de openbare ruimte (inclusief groen) is daardoor verbeterd en er zijn betere verbindingen gekomen. Aan de oostzijde van de Talmalaan is een herontwikkeling gepland van ongeveer 300 woningen, Nieuw Buurland, waarbij de openbare ruimte rondom het plan heringericht wordt.

Deze ontwikkeling naar een gemengd woongebied biedt kansen om woningen toe te voegen en daarmee een bijdrage te leveren aan de verdichtingsopgave voor de stad, betere verbindingen te maken met de Staatsliedenbuurt en de Vecht en de kwaliteit van het openbaar gebied te versterken.

Afbeelding:
Lopende ontwikkelingen
in Lauwerecht en de
Staatsliedenbuurt



Hoofdstuk 2 Bestaande situatie

2.1 Eigendomssituatie

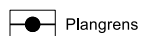
Het perceel is kadastraal bekend als: (kadastrale gemeente) Lauwerecht, (sectie) C, (perceel) 7858. Het eigendom is belast met erfpacht door de gemeente Utrecht. In onderstaand figuur is de kadastrale kaart weergegeven.

Afbeelding links:
Kadastrale kaart

Afbeelding rechts:
Besluitgebied van
de beheersverordening



Legenda



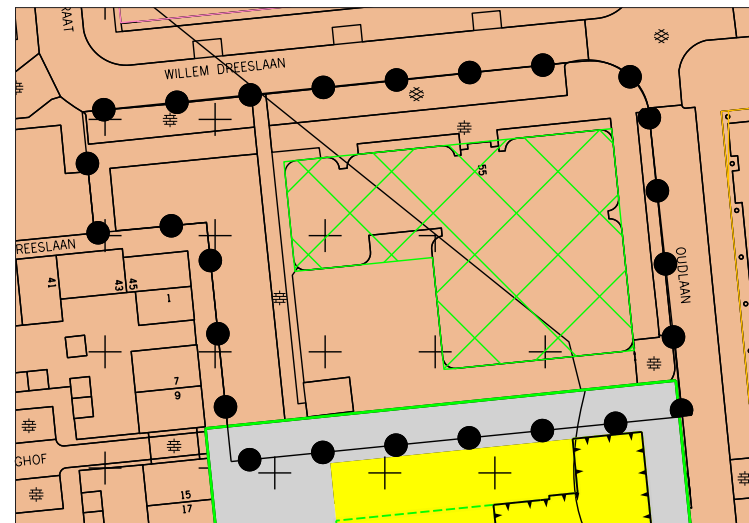
Piangrens

Eigendom

Erfpacht

2.2 Bestemmingsplan

De beheersverordening Pijlsweerd, Tuinwijk, Tuindorp Oost e.o is van toepassing en het perceel valt binnen besluitvlak 1 en de besluit-subvlakken 3 en 19. In onderstaand figuur is het besluitgebied van de beheersverordening weergegeven.



Legenda



Piangrens

Grens tussen beheersverordening en bestemmingsplan

Beheersverordening Besluitsubvak 19

Beheersverordening Besluitsubvak 3

Bestemmingsplan Verblijfsgebied

Bestemmingsplan Wonen

Waarde - Archeologie

Afbeelding:
Luchtfoto plangebied

Het voorgestelde plan is in strijd met de beheersverordening. Voor deze ontwikkeling wordt een procedure doorlopen voor een afwijkingsbesluit. Dat zal verlopen via een omgevingsvergunning met uitgebreide voorbereidingsprocedure waarbij gebruik gemaakt wordt van de algemene verklaring van geen bedenkingen die door de gemeenteraad is afgegeven. Deze ontwikkeling voldoet aan de voorwaarden die genoemd worden in deze verklaring.

2.3 Functies

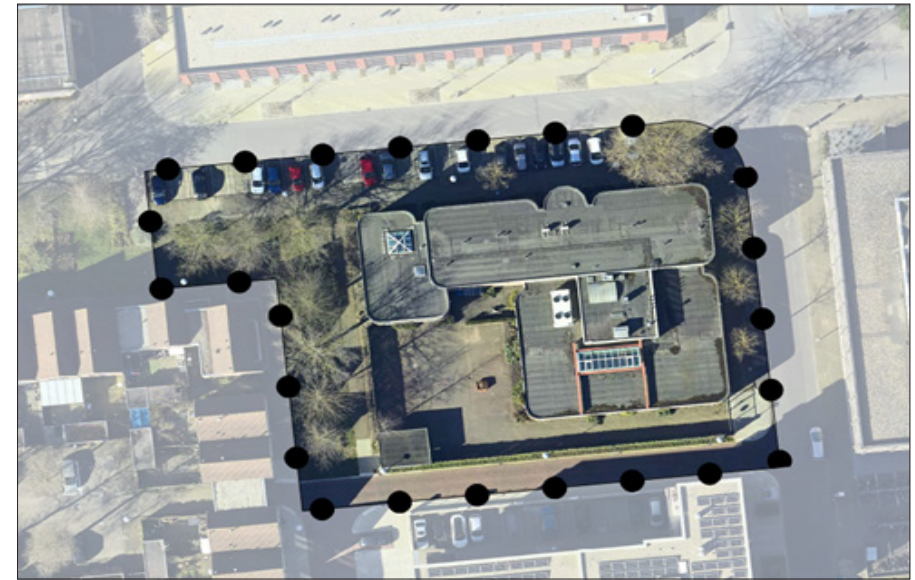
In de huidige situatie is sprake van een kantoorfunctie. De Forensische kinderpoliënik van de Van der Hoeven kliniek was hier gevestigd met bijbehorend kantoor.

2.4 Ruimtelijk

Het plangebied heeft een oppervlakte van ongeveer 3300m². Het bestaat uit een half tweelaags en eenlaags gebouw, omheind parkeerterrein op eigen grond en omliggende openbare ruimte. De hoofdingang van het gebouw is gelegen aan de Willem Dreeslaan. Ook is er een ingang aan de westzijde van het gebouw om het parkeerterrein op eigengrond te betreden. In de zuidwestelijke hoek van het perceel is een bijgebouw voor opslagruimte.

2.5 Mobiliteit

De wijk Noordoost wordt begrensd door de Weerdsingel, Wittevrouwensingel, de Vecht, de spoorlijn Utrecht - Amersfoort, de gemeentegrenzen van Maartensdijk en De Bilt en de Biltstraat - Biltsestraatweg. Het karakter van de wijk Noordoost wordt bepaald door de aanwezigheid van een groot aantal gebiedsontsluitingswegen, waterlopen en groenvoorzieningen. Deze structurerende elementen verdelen de wijk in vele kleinere gebiedseenheden.



De belangrijkste ontsluitingswegen zijn de Blauwkapelseweg en (in het verlengde daarvan) de Eykmanlaan, de Kardinaal de Jongweg, de Biltse Rading, de Biltstraat en de Biltsestraatweg. De Willem Dreeslaan ligt in deelgebied Lauwerecht. De buurt grenst aan de Vecht en de historische binnenstad van Utrecht. De aansluiting op de binnenstad wordt gekenmerkt door stedelijke bebouwing.

Afbeelding:
Bestaande situatie

2.6 Openbare ruimte

De noordzijde van het gebouw is erg verhard en stenig. Er bevinden zich 26 haaks parkeerplaatsen aan de Willem Dreeslaan. Hierdoor is de auto erg dominant in het straatbeeld en is er minder ruimte om te verblijven. Op de hoek van de Oudlaan en Willem Dreeslaan bevindt zich een grote en karakteristieke plataan.

Aan de oostkant van het gebouw gelegen aan de Oudlaan, staan drie esdoorns die bepalend zijn voor het straatbeeld. Ook bevinden zich 6 langspaarkeerplaatsen langs de Oudlaan.

De zuidzijde van de perceelsgrens grenst aan de Idenburgstraat. Deze straat wordt gebruikt als ontsluiting voor de Idenburghof, de parkeerplaatsen onder het appartementengebouw en de 6 parkeerplaatsen in de openbare ruimte. Het plantsoentje aan de westzijde van het initiatief wordt gekenmerkt door de zeven Moeraseden en de wilde beplanting. Het plantsoen wordt aan alle zijden begrensd door een voetpad, waardoor de Willem Dreeslaan verbonden wordt met de Schermerhornstraat.



Legenda

- | | |
|--|---|
|  Plangrens |  Rijweg |
|  Aantal bouwlagen |  Parkeren |
|  Kantoor |  Voetpad |
|  Panden overlappend |  Bestaande bomen (grenzend aan) plangebied |
|  Erf |  Openbaar gebied |

Hoofdstuk 3 Uitgangspunten

3.1 Functies

Het tekort aan huisvesting is in alle segmenten in Utrecht groot. In de woonvisie 'Utrecht beter in Balans' (2019) is opgenomen dat we streven naar meer gemengde wijken met een betere balans in de woningvoorraad. In de woonvisie is een schema opgenomen met de gewenste beweegrichting van de woningvoorraad ten behoeve van meer menging in de wijken. Voor wijk Noordoost is de gewenste ontwikkeling dat het sociale segment sterk toeneemt en de middenhuur licht toeneemt.

Als we kijken naar de verdeling naar prijssegmenten van de woningvoorraad in Noordoost en in subwijk Votulast zien we het volgende:

Prijscategorie*	Votulast	Noordoost	Utrecht
Sociale huur (< €720,42)	28%	18%	35%
Middenhuur (€720,42-€966,15)	11%	13%	11%
Dure huur (> €966,15)	4%	6%	5%
Goedkope koop (< €220.000)	2%	5%	7%
Betaalbare koop (€220.000-€307.400)	9%	8%	12%
Dure koop (> €307.400)	42%	45%	26%
Onbekend	2%	5%	4%
Totaal	100%	100%	100%

Op een kleinere schaal, op buurtniveau, zien we dat het corporatiebezit in de buurt Lauwerecht en in de Staatsliedenbuurt respectievelijk 27,2% en 74,7% is. Het merendeel van corporatiebezit behoort tot het sociale segment.

In de nabije omgeving van de Willem Dreeslaan worden relatief veel woningen voor studenten en starters toegevoegd. We willen daarom dat er op deze locatie voor andere doelgroepen wordt gebouwd.

Het uitgangspunt op deze locatie is om alle nieuwe woningen levensloopgeschikt te maken. Een woning wordt aangemerkt als levensloopgeschikt als een bewoner, ook als deze slecht ter been is, zonder specifieke voorzieningen van alle functies gebruik kan maken en zelfstandig kan wonen. Woningen – die ten tijde van de oplevering niet aan deze eisen voldoen, maar – die middels makkelijke, niet-kostbare aanpassingen daar aan zouden gaan voldoen, worden meegerekend.

Werkfuncties

De huidige kliniek- en kantoorfunctie verdwijnen ten gunste van vooral woningbouw. Dat is hard nodig in Utrecht, maar tegelijkertijd is de bestuurlijke ambitie ook om de banengroei gelijk op te laten lopen met de bevolkingsgroei. Het komt erop neer dat er tot 2040 in Utrecht 60.000 woningen bij moeten worden gebouwd en dat er 70.000 banen bij moeten komen. Daarnaast is vanuit o.a. de RSU de insteek om in te zetten op functioneel gemengde wijken. Om die reden is er gepleit ook een deel werkgelegenheid op deze locatie te behouden. Hiervoor is ca. 465 m² BVO aan commerciële ruimten in de plannen opgenomen.

3.2 Ruimtelijk

Het plangebied ligt aan een belangrijke oost-west verbinding in de wijk. De Willem Dreeslaan is een belangrijke route voor langzaam verkeer vanaf de Talmalaan richting de Vecht. Dit stelt eisen aan de ruimtelijke opzet en de beeldkwaliteit van de bebouwing. De bebouwing moet passen in de ruimtelijke opzet van de wijk en daar een logisch onderdeel van gaan vormen.

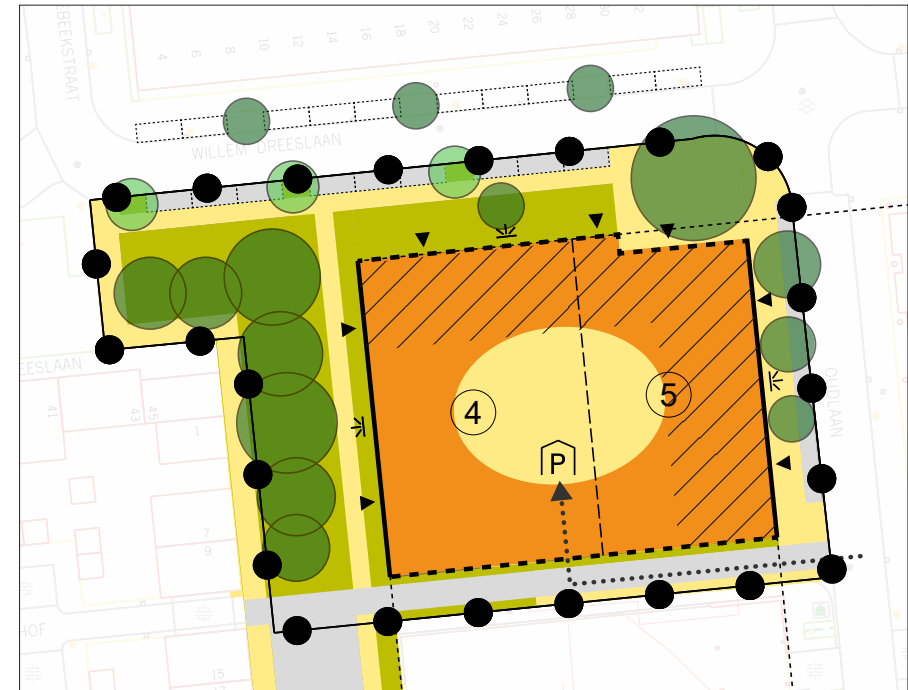
Uitgangspunten voor herontwikkeling van dit gebied zijn onder andere:

- De woningen in het blok zijn gericht op straten of de groene binnentuin met een goede ruimtelijke kwaliteit;

Tabel:
Verdeling van de woning-
voorraad in Utrecht

Afbeelding:
Uitgangspuntenkaart

- De bestaande bomen worden zoveel mogelijk behouden en de bebouwing houdt voldoende afstand houden tot de bomen. De plataan in de noord-oostelijke hoek van het plangebied en de moeraseden in het plantsoen aan de westkant dienen in elk geval worden behouden;
- De oostzijde van het gebouw is maximaal 5 bouwlagen dit sluit aan bij de bouwhoogtes van de gebouwen aan de Oudlaan;
- De westzijde van het gebouw is maximaal 4 bouwlagen. Dit sluit aan bij de bouwhoogtes van de gebouwen aan de Idenburghof;
- Het gebouw sluit aan op rooilijnen vanuit de omgeving;
- Het gebouw is alzijdig en heeft aan alle zijden entrees. De plint is open en aantrekkelijk;
- Het gebouw is geled zodat het aansluit op de maat en schaal van de omliggende bebouwing.
- Tussen de openbare ruimte en het gebouw is een groene bufferruimte;
- Er wordt inpandig een ruimte gereserveerd van 12m² voor een traforuimte. Daarbij is een helder gevelbeeld wenselijk en gelden er tevens eisen vanuit de nutspartijen;
- De woningen hebben een goede woonkwaliteit en voldoende bezonning;
- Balkons goed integreren in het architectonisch beeld van het gebouw. Voorkomen dat het losse aanhangsels worden;
- De bebouwing houdt rekening met zicht, privacy en bezonning van omwonenden.
- Geen daken onbenut laten. Daken benutten voor groen, waterretentie en/of energie opwekking.



Legenda

	Plangrens		Functie wonen		Bestaande bomen
	Verplichte rooilijn		Commerciële functie in plint		Nieuwe bomen
	Maximale rooilijn		Verblijfsgebied		Nieuwe parkeerplaatsen
	Rooilijnen uit omgeving		Vergroenen		Overbouwd parkeren
	Hoogtescheidingslijn		Verkeer		Entrees woningen/ commerciële ruimten
	Aantal bouwlagen				

Tabel:
Parkeernormen per
type woning

3.3 Mobiliteit

Elke bouwontwikkeling kent een bepaalde parkeerbehoefte die berekend moet worden. Daarbij is de Nota Stallen en Parkeren, vastgesteld op 22 maart 2013 door de gemeenteraad, en het addendum van 28 maart 2019 leidend. In de nota staan normen om het aantal auto- en fiets-parkeerplaatsen te bepalen per gebruiksfunctie in een bepaalde zone.

Hoewel het uitgangspunt voor deze nota, een 'leefbare, vitale en gezonde stad' nog steeds actueel is, zijn de huidige beleidsmaatregelen gezien de groei van de stad niet meer voldoende om de leefbaarheid en bereikbaarheid te waarborgen. Daarom wordt er gewerkt aan het nieuwe parkeerbeleid. Het verkeersbeleid is onderdeel van de Utrechtse omgevingsvisie. Het Utrechtse Mobiliteitsplan 2040 beschrijft hoe een samenhangende aanpak van de mobiliteitsnetwerken bijdraagt aan een hoogwaardige en gezonde stad. Het parkeerbeleid voor fietsen en auto's is, als onderdeel van het mobiliteitsbeleid, een belangrijk instrument dat we kunnen inzetten om de stad leefbaar en bereikbaar te houden.

In de huidige nota staan normen om het aantal auto- en fietsparkeerplaatsen te bepalen per gebruiksfunctie in een bepaalde zone. De Willem Dreeslaan huisnummer 55 ligt in zone B1, het stedelijk gebied dat grotendeels binnen de snelwegen ligt. In de Willem Dreeslaan is er sprake van betaald parkeren.

Bij sloop/nieuwbouw en functiewijziging wordt bij de berekening van de parkeereis rekening gehouden met de parkeervraag van de bestaande (legale) situatie, het zogenaamde 'rechtens verkregen niveau'. Dat betekent dat eerst de parkeervraag van de meest recente legale functies wordt bepaald conform de maximum parkeernorm. Deze parkeervraag mag vervolgens worden afgetrokken van de parkeereis van de nieuwe situatie conform de minimumnorm, zodat alleen het verschil aan parkeerplaatsen nog moet worden gerealiseerd.

In de volgende tabel staan voor de verschillende type woningen de geldende minimale en maximale parkeernormen.

Type woning	Minimale parkeernorm	Maximale parkeernorm	Bezoekersdeel
80 – 130 m2 bvo	1,02	1,40	0,30
55 – 80 m2 bvo	0,94	1,20	0,25
Tot 50m2 bvo	0,43	0,80	0,20

Betaald parkeren

Er is sprake van betaald parkeren in Lauwerecht Noord. De parkeerdruk die voorheen ervaren werd is hierdoor afgenomen. Het aanbod van 1^e of 2^e parkeervergunningen voor bewoners is afhankelijk van de beschikbaarheid van openbare parkeerplaatsen. Bij een reserve betekent dit dat er geen sprake is van parkeerdruk.

Op dit moment is er een reserve van 32 voor de 1^e bewonersvergunningen. Er is een wachtlijst voor 2^e bewonersvergunningen van 24 personen. Pas wanneer de algemene reserve meer dan 51 is, kan een 2^e bewonersvergunning op basis van de wachtlijst uitgegeven worden. De inschatting is dat de wachtlijst voor de 2^e bewonersvergunning alleen maar langer gaat worden. Voor zakelijke parkeervergunningen is er een reserve van 135 vergunningen. Er zit een overlap in deze vergunningen vanwege dubbelgebruik. Overdag parkeren zakelijk gebruikers en 's avonds en in het weekend geldt dit doorgaans voor bewoners. Uit deze cijfers kan geconcludeerd worden dat er op dit moment geen sprake is van parkeerdruk.

Wanneer voor een nieuwe ontwikkeling sprake is van parkeer-voorzieningen op eigen terrein dan komen bewoners niet in aanmerking voor een parkeervergunning op straat. De ontwikkelaar is verantwoordelijk voor het tijdig en actief informeren van potentiële huurders. De gemeente is verantwoordelijk voor het tijdig opnemen van de nieuwe adressen op de lijst met uitsluitingen voor nieuwe parkeervergunningen. Ook moet deze lijst door de gemeente op internet worden gepubliceerd.

3.4 Openbare ruimte

De openbare ruimte rondom het plangebied is in de huidige situatie sleets en vrijwel geheel stenig. Alleen aan de westzijde is een groenstrook met bomen. In het trottoir zijn wel een aantal bomen aanwezig, maar met beperkte plantvakken waardoor deze nog niet allemaal volgroeid zijn.

Uitgangspunten voor de openbare ruimte zijn als volgt:

- In de omliggende openbare ruimte wordt door middel van vergroening de ruimtelijke kwaliteit verbeterd;
- De ambitie is om de omliggende groenstructuren aan de Willem Dreeslaan en de Schermerhornstraat met elkaar te verbinden;
- De loop- en fietsroute tussen de Vecht en het Willem van Abcoudeplein wordt versterkt;
- De groene en recreatieve oost-west route richting de Vecht langs de Willem Dreeslaan dient te worden versterkt door de rijbaan te versmallen en haaksparkeren om te zetten naar langsparkeren. Hierdoor ontstaat ruimte voor een brede groene plint en een breed voetpad;
- De openbare ruimte is zoveel mogelijk groen, er wordt alleen verharding toegepast indien dit functioneel noodzakelijk is; het 'groen-tenzij' principe;
- Eenheid en samenhang in materiaaltoepassing in de openbare ruimte vergroot de herkenbaarheid en is beter te beheren. De inrichting, materialen en meubilair worden gekozen conform het Handboek Openbare Ruimte (HOR) en voldoen aan het in het Handboek omschreven kwaliteitsniveau Domstad;
- Afvalinzameling vindt plaats in ondergrondse afvalcontainers. Bereikbaarheid door de inzameldienst, inpassing in de openbare ruimte, toegankelijkheid en afstand tot de woningen (niet meer dan 125 meter) zijn hierbij belangrijke eisen;
- In de nieuwe situatie zal het hemelwater en afvalwater gescheiden moeten worden aangeboden. Het afvalwater kan worden geloosd op het gemengd riool.
- Voor het hemelwater geldt dat moet worden voldaan aan de klimaateisen zoals verwoord in paragraaf 3.6. Het teveel aan hemelwater bij hevige neerslag kan worden geloosd op het gemeentelijke rioolstelsel;
- De overgang tussen de nieuwe gebouwen en buitenruimte krijgt vorm in een groene plint van minimaal 2 meter breed. Deze plint wordt ingeplant met vaste planten en heesters en is daardoor een zachte overgang tussen openbaar en privé;
- Bestaande bomen worden zoveel mogelijk behouden. Voor bomen die niet op de huidige locatie behouden kunnen worden, heeft het de voorkeur om ze (indien mogelijk) te verplanten. Indien behoud of verplanten niet mogelijk is, dienen de bomen gecompenseerd te worden. Bij compensatie wordt de volgende volgorde aangehouden: 1^e keus compensatie binnen het plangebied, 2^e keus compensatie dichtbij het plangebied, 3^e keus compensatie elders;
- Groei – en standplaatsomstandigheden worden ingericht conform het Handboek Openbare Ruimte en de bomenmonitor. Bovendien wordt het Handboek Bomen en de Boommonitor van het Norm-instituut bomen aangehouden. Maatvoering van zowel boven en ondergrondse groeiomstandigheden zoals groeiplaats, afstanden, boomspiegels zijn opgenomen in het handboek Bomen en de bomenmonitor. Een uitzondering wordt gemaakt voor de plataan op de hoek van de Oudlaan Willem Dreeslaan omdat daar gemotiveerd van de norm wordt afgeweken, zie hoofdstuk 5.10;
- De temperatuur op lanen, pleinen en parken is te beperken door: het situeren van grote bomen; het realiseren van laag groen (gras en struiken) op zonnige plekken; Het niet toepassen van donkerkleurige verharding op langdurig bezonde plekken; het situeren van objecten die schaduw werpen (bij voorkeur seizoensgebonden groen) op plekken die in de zomer meer dan 2 uur per dag bezond zijn. Het ontwerp zal worden getoetst aan de klimaateisen zoals verwoord in paragraaf 3.6.

3.5 Gezonde leefomgeving

Het Utrechts volksgezondheidsbeleid schrijft voor dat we geen nieuwbouw van voorzieningen voor langdurig verblijf (woningen, scholen, kinderopvang) langs drukke wegen bestemmen voor groepen mensen die extra gevoelig zijn voor luchtverontreiniging (ouderen, mensen met een zwakke gezondheid (luchtweg- of hart/vaataandoening of suikerziekte) en kinderen van 0-18 jaar). De grens die we daarbij hanteren is geen nieuwbouw in de eerstelijnsbebouwing binnen 50 meter van een drukke binnenstedelijke weg (>10.000 mvt/etm).

De initiatiefnemer wordt uitgenodigd om met (innovatieve) maatregelen te komen die de gezondheidseffecten door luchtverontreiniging en geluidbelasting door de nabijheid van de Talmalaan en de spoorlijn Utrecht - Amersfoort te minimaliseren met behoud van een goed binnenmilieu en een prettige woon- en verblijfskwaliteit. Vooral voor kwetsbare groepen, zoals kinderen (0-18 jaar), ouderen en mensen met een zwakke gezondheid (luchtwegklachten, hartvaatziekten of suikerziekte) is dit nodig.

De voorgenomen herinrichting van de openbare ruimte binnen het plangebied biedt een kans om het sporten, bewegen, recreëren en ontmoeten van de (toekomstige) bewoners te stimuleren en zo gezond leven gemakkelijk(er) te maken. We vragen extra aandacht voor het realiseren van voldoende en gevarieerde plekken voor jongeren (12-18 jaar).

De openbare ruimte biedt voldoende ruimte voor voetgangers en fietsers en een goede aansluiting op paden van en naar andere plekken in de wijk en wijkvoorzieningen om zo actief transport zoals wandelen en fietsen te stimuleren.

Bedrijven en milieuzonering

In de gemeente Utrecht wordt gestreefd naar een situatie waarin wonen en werken in de stad op een goede manier samengaan. Beide functies zijn zeer belangrijk voor Utrecht, maar ook dient te worden voorkomen dat milieuhinder van bedrijven en hun bedrijfsactiviteiten een negatieve invloed heeft op de woonomgeving, of dat omgekeerd de bedrijvigheid wordt belemmerd door de aanwezigheid van woningen in de directe nabijheid. Van belang zijn in dit kader de invloed van geluid, geur, veiligheid en luchtkwaliteit van het bedrijf op de gevoelige bestemmingen in het bestemmingsplan.

Func tiemengingsgebieden-beleid

In bestaande gebieden waar in enige vorm sprake is van functiemenging, of in gebieden waar bewust functiemenging wordt nagestreefd (bijvoorbeeld om een grotere levendigheid tot stand te brengen), wordt de Lijst van Bedrijven functiemenging toegepast. Daarbij wordt de VNG-publicatie gevolgd. In de publicatie is aangegeven dat bij functiemengingsgebieden gedacht kan worden aan stadscentra, dorpskernen en winkelcentra of bijvoorbeeld horecaconcentratiegebieden. Daarnaast kan ook in (delen van) woongebieden waar enige vorm van bedrijvigheid aanwezig of gewenst is als functiemenging worden aangemerkt. In deze functiemengingsgebieden is de 'functiemengingslijst' toegepast.

3.6 Duurzaamheid, energie en klimaat

Op het gebied van duurzaamheid heeft de gemeente Utrecht bij project-ontwikkeling duurzaamheidsambities onderverdeeld in de volgende onderdelen: energie, GPR gebouw, circulair bouwen en klimaatadaptatie. Naast deze specifiek benoemde duurzaamheidsthema's dient rekening gehouden te worden met het thematische beleid zoals opgenomen in de omgevingsvisie Utrecht.

Energie

De gemeente Utrecht wil zo spoedig mogelijk klimaatneutraal zijn, waaraan alle partijen een relevante bijdrage moeten leveren. Het streven is aardgasvrij en energieneutraal (EPC 0,0). Voor de invulling van energieneutraal bouwen worden handvaten gegeven in het Utrechts Energieprotocol (UEP). Het streven is dat de bebouwing jaarlijks evenveel hernieuwbare elektriciteit opwekt om te voorzien in de jaarlijkse energievraag. Dit is gebouwgebonden energievraag, gebruikersgebonden energievraag en openbare ruimte in het gebied. Bij planontwikkelingen wordt daarom aandacht gevraagd voor aspecten van duurzaam bouwen conform de gemeentelijke ambities. Elk bouwinitiatief zal namelijk een gezonde en duurzame bijdrage moeten leveren aan de gemeentelijke duurzaamheidsdoelstelling. Daartoe worden initiatiefnemers uitgedaagd om in een visiedocument aan te geven waar zij toe in staat zijn en wat dit oplevert voor Utrecht. Onderwerpen die de revue kunnen passeren zijn de milieubelasting van het materiaalgebruik, omhulling, afbouw/afwerking en installaties, het terugbrengen van het fossiel energieverbruik en het verbeteren van het binnenmilieu.

Laadpunten elektrische voertuigen

Per gebouw met meer dan 10 parkeerplaatsen moet er minimaal één oplaadpunt voor elektrische auto's gemaakt worden op eigen terrein. Daarnaast moeten er lege mantelbuizen gelegd worden voor minimaal één op de vijf parkeerplaatsen. Aanbevolen wordt alle parkeerplekken te voorzien van mantelbuizen.

Integrale duurzaamheid

Het middel GPR Gebouw (versie 4.3) wordt gebruikt om de duurzaamheid van een ontwerp integraal te toetsen. Dit wordt uitgedrukt via een rapportcijfer op de onderdelen energie, milieu, gezondheid, gebruikskwaliteit, en toekomstwaarde. Door van deze vijf onderdelen het gemiddelde te nemen wordt het eindcijfer bepaald. De gemeente Utrecht houdt hier als ambitieniveau een 8,0 aan als gemiddeld eindcijfer. Deze berekening wordt uitgevoerd voor het ontwerpen, uitwerken, bouwproces en gebruiksfase.

Circulair bouwen

Circulair bouwen is de norm. Het doel van circulair bouwen is het koppelen van de afvalstromen in de bouw aan de bouwstromen, zodat er zo min mogelijk afval ontstaat en schaarse grondstoffen binnen de gebruikscyclus blijven.

Hierbij moet worden uitgegaan van:

- Voor ingaande materiaalstromen:
 - MPG berekening met MPG van ten hoogste €0,70/m²bvo.jr (indieningsvereiste bij aanvraag omgevingsvergunning);
- Aanpasbaarheid in gebruiksfase:
 - Gemakkelijk bereikbare installaties;
- Herbruikbaarheid ná gebruiksfase:
 - Zo demontabel mogelijk ontwerpen;
 - Vrijkomende materialen herbruikbaar (niet giftig);
 - Materialenpaspoort.

Klimaatadaptatie en dakenvisie.

Als doel is gesteld om het plangebied zo klimaat robuust en duurzaam mogelijk in te richten, in overeenstemming met de Klimaat-adaptatie Visie en de Visie Water en Riolering. Dit betekent dat het hemelwater en afvalwater gescheiden worden ingezameld en aangeboden (aan het gemeentelijk riool).

Daarbij gaat de voorkeur uit naar zoveel mogelijk verwerken op eigen terrein volgens onderstaande voorkeursvolgorde en ontwerpeisen zoals beschreven in de onderstaande tabel.

De voorkeursvolgorde voor de verwerking van hemelwater is:

1. Hergebruik van hemelwater ten behoeve van bijvoorbeeld irrigatie of spoelen toiletten;
2. Infiltratie via bovengrondse infiltratievoorziening (bv. wadi) en als dat niet kan overstorten via bovengrondse infiltratie/sedimentatievoorziening naar een ondergrondse infiltratievoorziening (bv.IT-riool);
3. Transport van hemelwater zoveel mogelijk via maaiveld (zichtbaar);
4. Afvoeren naar oppervlaktewater;
5. Afvoeren naar hemelwater riool.

Hierbij zijn de belangrijkste ontwerpapunten:

Minimaal 90% van de jaarlijkse neerslag vasthouden

Onderwerp	Uitwerking
Ontwerpeis	<i>Minimaal 90% van de jaarlijkse neerslag wordt vastgehouden op de plek waar het valt en infiltreert in de bodem.</i>
Dit realiseren we door de volgende ontwerp-uitgangspunten	• Het doel is om de sponswerking van de bodem optimaal te benutten en hiermee verdroging en overlast bij teveel aan neerslag tegen te gaan. • Voorkeursvolgorde is leidend • Berging van 15 mm realiseren, gerekend over het verharde oppervlak. Deze berging realiseren middels aanleg (infiltratie)voorzieningen. Hierbij kan gedacht worden aan groen / blauwe daken, buffertanks, wadi's e.d. Hiervan kan afgeweken worden als maatwerkberekeningen worden overlegd. • Groen, tenzij als leidend principe en daardoor aanleg minimale hoeveelheid verharding. (de voorkeur voor groen boven halfverhard boven verharde ondergrond).

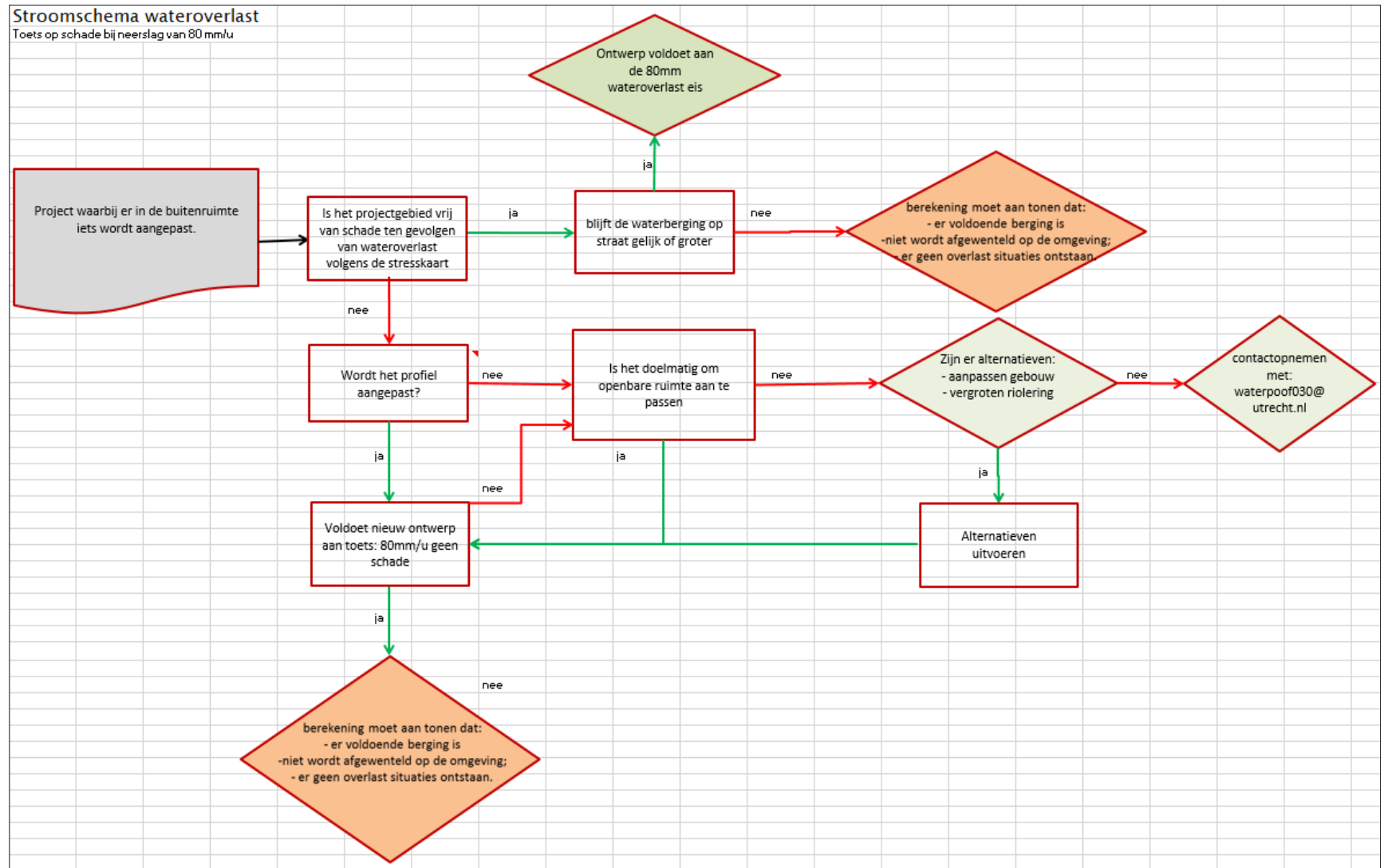
Geen schade bij een bui van 80 mm in één uur

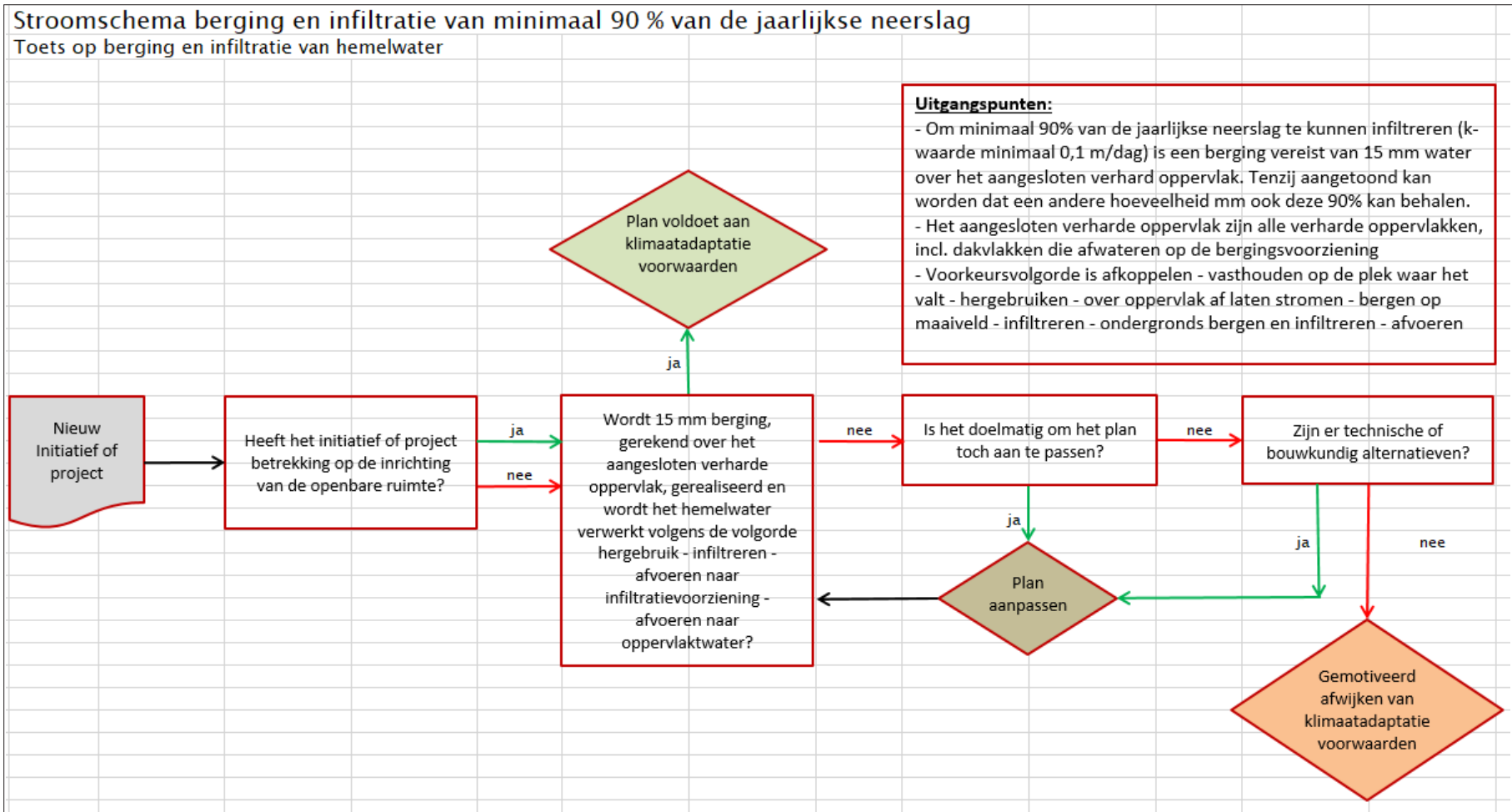
Onderwerp	Uitwerking
Ontwerpeis	De openbare ruimte en het hemelwatersysteem zijn zo vormgegeven dat bij buien met een intensiteit tot en met 80 mm in één uur (kans 1x/100 jaar) geen schade optreedt in gebouwen en vitale infrastructuur.
Dit brengen we in kaart door	Het maken van een risico inschatting m.b.v. stresskaarten en het stroomschema.
Dit realiseren we door de volgende ontwerp-uitgangspunten	• Voldoende (tijdelijke / calamiteiten-) berging bieden door: - Ruimte te creëren in het dwars/straatprofiel, waarbij verharding wordt vervangen door laaggelegen groenpartijen. - Het straatniveau te verlagen, vloerprofiel en/of stoepanden te verhogen of door overloopvoorzieningen naar de bodem, aangrenzende groenstroken en/of oppervlaktewater. - Groenvoorzieningen, speelplekken etc. moeten binnen 24 uur weer toegankelijk zijn. • Aangelegde bergings- en infiltratievoorzieningen moeten in minimaal 10 uur en maximaal 48 uur leeg kunnen lopen om weer beschikbaar zijn voor nieuwe buien.

Hittestress

Het stedelijk hitte-eilandeffect van de stad is beperkt, waarbij gestreefd wordt tot een verschil in gevoelstemperatuur van maximaal 5 graden Celsius ten opzichte van het buitengebied.

Dit wordt gedaan door schaduw toe te voegen in de openbare ruimte, bij voorkeur door groen, waardoor de omgeving koel blijft. Het streven is om minimaal 40% groen in de wijken te hebben. Dit geldt zowel over openbaar als privé gebied. Denk hierbij aan het principe 'groen, tenzij', waar groene daken en groene gevels, meer grote bomen en minder verharding invulling aan geven. De ontwerpeisen zijn weergegeven in tabel 3.





Ontwerpeisen hittestress

Onderwerp	Uitwerking
Ontwerpeisen	• Elke straat biedt schaduw (bij voorkeur door planten en bomen) op een hete dag: - De belangrijkste looproutes, bijvoorbeeld winkelstraten, van en naar station en marktplaatsen, bieden op het heetst van de dag 40% schaduw. De voorkeur is natuurlijke schaduw door planten en bomen, in plaats van bouwkundige constructies; - Overige loopgebieden bieden op het heetst van de dag 30% schaduw. • Iedereen heeft een koele plek in de openbare ruimte binnen 200 m van een gebouw/woning (voor kwetsbare groepen binnen 50 m of op eigen terrein) met minimaal 200 m² aaneengesloten schaduw. • Een hoog percentage groen (exacte percentage per wijktype wordt nog bepaald). De ambities voor groen staan in de memo van ecologie verwoord. • Maximaal ontharden (streven is max. 60% verharding) volgens het principe "Groen tenzij". • Maatregelen aan gebouwen waar mogelijk (groenblauwe daken, groene gevels, materiaal- en kleurgebruik)
Aandachts- punten	• Bomen die gevels beschaduwden hebben het meeste effect (denk ook aan gevelbomen) • Koele corridors (groene routes de stad in en uit, die ook koele lucht aanvoeren)

3.7 Groen en ecologie

Het groenbeleid van de Gemeente Utrecht staat in het Groenstructuurplan Utrecht, Stad en land verbonden (2007) en het Actualisatie groenstructuurplan Utrecht 2017-2030 (2018). In Groenstructuurplan zijn drie ambities vastgelegd: meer groen om de stad, sneller naar buiten en beter groen in de stad. In de actualisatie zijn daar twee ambities toegevoegd: het groen in de stad gebruiken voor een gezonde stad en het groen in de stad gebruiken om de gevolgen van klimaatverandering op te vangen. In de Utrechtse Groenstructuur zijn gebieden aangewezen die extra van belang zijn voor cultuurhistorie, recreatie en biodiversiteit. Door het groen natuurinclusief in te richten dragen we bij aan een gezonde leefomgeving voor mens en dier. We verbeteren groene en blauwe verbindingen om recreatie te stimuleren en ecologische verbindingen te versterken.

In de Utrechtse soortenlijst (2018) staan de soorten die we in Utrecht extra willen beschermen. Dit zijn soorten die niet onder de Wet Natuurbescherming vallen maar voor Utrecht kenmerkend en waardevol zijn. De Utrechtse soortenlijst bevat 64 soorten: vijf vogelsoorten, drie vissoorten, zes soorten wilde bijen, veertig plantensoorten en tien paddenstoelsoorten.

In de Nota Dierenwelzijnsbeleid (2019) staat vastgelegd dat we goed zorgen voor de dieren in de stad. Door diervriendelijk te bouwen zorgen we voor een hoge biodiversiteit in onze stad. We doen dit door groen functioneel te maken voor dieren en nestgelegenheid te realiseren.

In de nota bomenbeleid Utrecht (2009; 2018) staat beschreven hoe we omgaan met de bomen in onze stad. Bomen dragen bij aan cultuurhistorie, de ruimtelijke structuur, ecologie, het milieu en klimaatadaptatie. Het doel van het bomenbeleid is om meer volwassen bomen in onze stad te krijgen, zo'n 70.000 extra bomen in 2050. Daarom zullen we altijd uitgaan van het behoud van bestaande bomen.

De volgende stappen zijn het verplanten van een boom. Als de boom niet behouden kan worden, gaan we over tot herplant. Hierbij kijken we naar de waarde die de boom heeft voor het gebied.

Uitgangspunten

Er wordt natuurinclusief gebouwd:

- Er wordt één nestkast ingebouwd per wooneenheid. We raden aan om nestkasten voor de vleermuis in te bouwen. Deze kunnen ingebouwd worden in de vorm van een vleermuis om de gierzwaluwkasten aan de overzijde te spiegelen. Overige kasten worden voor de gierzwaluw ingebouwd om het leefgebied voor de gierzwaluw te versterken;
- Een aantal muren worden zo mogelijk bedekt met (klim)planten;
- Groene inrichting van balkons wordt gestimuleerd door plantenbakken in te bouwen in de balkons;
- Er wordt ruimte gemaakt voor geveltuinen.

Het terrein wordt biodivers ingericht:

- De beplanting bestaat voor minstens 60% uit inheemse soorten;
- Er wordt gelaagde beplanting aangebracht. Niet alleen gras en bomen, maar ook struiken;
- De beplanting is gevarieerd. Van elke soorten worden niet meer dan 5 stuks aangeplant;
- Eventuele afscheidingen bestaan uit gemengde hagen.

Het terrein wordt natuurvriendelijk ingericht:

- Gebruik vleermuisvriendelijke verlichting. Ontzie voornamelijk de groenstrook aan de westzijde en de gevel waarop vleermuiskasten aangebracht worden;
- Het groen is toegankelijk voor de egel (geen ondoordringbare afscheidingen, geen verhoogd groen).

Ambitie voor groene verbinding Schermerhornstraat:

- De bomenlaan wordt aangevuld met diverse boomsoorten;
- De ecologische verbinding wordt versterkt door inheemse struiken te planten.

Hoofdstuk 4 Onderbouwing

4.1 Functies

Op deze locatie is voor het programma met name toevoeging in het middensegment gewenst, maar ook toevoeging van sociale huur (35%) is nodig om aan de ambitie op stedelijk en wijkniveau te voldoen. In het middensegment gaat het om toevoeging van middenhuur (volgens de voorwaarden uit bijlage 2 van de woonvisie 'Utrecht beter in balans') en/of betaalbare koop. Voor de koopappartementen geldt dat een anti-speculatiebeding en zelfbewonersplicht wordt opgenomen in het koopcontract.

Voor twee woningen op de begane grond (woningtype G) zal bekeken worden hoe deze rolstoel-bezoekbaar/ -bewoonbaar te realiseren zijn. Mogelijk moeten deze woningen hierdoor als tweekamerwoningen worden gerealiseerd in plaats van de geplande drielkamerwoningen. De overige woningen worden tweekamerwoningen en zijn minimaal 50 m² GBO (volgens het actieplan middenhuur). Deze woningen zijn allemaal gelijkvloers en levensloopgeschikt.

Werkfuncties

“Werken in de wijken” is één van de economische speerpunten uit de RSU. De behoefte aan ruimte voor werklocaties is groot in Utrecht. En ook vanuit Gezond Stedelijk Leven voor Iedereen wordt gekozen om in te zetten op multifunctionele wijken. De basis van genoemd speerpunt is een onderzoek van Stec Groep uit 2020 naar toekomstbestendige werklocaties. Om de ambitie van een toename van het aantal banen met 70.000 tussen 2020 tot 2040 te halen, is het noodzakelijk om in te zetten op een (lichte) groei van de werkgelegenheid in de wijken. Dat betreft verschillende subcategorieën: werken vanuit de woning (ca. 10% van het totaal aantal banen in Utrecht), werken vanuit solitaire bedrijfspanden (1% van het totaal aantal banen in Utrecht) én overige banen in de wijken (zorg, onderwijs, leisure, horeca, sport, maatschappelijk, bij elkaar 16% van het totaal van het aantal banen in Utrecht).

Hoewel per saldo op deze locatie het aantal werkplekken door de ontwikkeling terugloopt, draagt de beperkte oppervlakte voor werk op deze locatie wel bij aan een functioneel gemengde wijk.

4.2 Ruimtelijk

De Willem Dreeslaan, de Oudlaan en de Idenburgstraat zijn belangrijke straten en routes in het gebied. Deze vragen om een goede invulling van de plint met ogen op de straat en entrees van de bebouwing. De groene buffer tussen de openbare ruimte en het gebouw is een kenmerk van veel gebouwen in de omgeving en zorgt voor kwaliteit en samenhang in het gebied.

Een straat met een goede ruimtelijke kwaliteit betekent een inrichting met groen en bomen en voldoende loopruimte. Dit vraagt om een bepaalde breedte van de straat. Het oostelijk deel van de Idenburgstraat grenst in de huidige situatie aan achterkanten van gebouwen en dient alleen ter ontsluiting van het woonblok ten westen van het plangebied. Deze heeft weinig ruimtelijke kwaliteit.

Aan de west-, en oostzijde wordt de maximale rooilijn bepaald door de naastgelegen bebouwing. Hierdoor wordt de openbare ruimte een heldere en doorlopende ruimte en wordt er voldoende afstand gehouden tot de omliggende bebouwing.

De hoogte aan de zijde Willem Dreeslaan/ Oudlaan is maximaal 5 bouwlagen, aan de Willem Dreeslaan/ Idenburgstraat maximaal 4 bouwlagen. Hierdoor past de ontwikkeling in het gebied en zijn er geen onevenredige nadelige gevolgen voor omwonenden op het gebied van zicht en bezonning. Het gebouw moet worden gezien als een overgang tussen de kleinschalige bebouwing aan de Vecht en de grootschaliger bebouwing aan de Talmalaan.

Afbeelding:
Impressie van de mogelijke
uitstraling van het gebouw.
Hieraan kunnen geen
rechten worden ontleend.



Afbeeldingen:
Bestaande bomen ten
opzichte van de nieuwe
bebouwing

Balkons passen goed in de vormgeving van het gebouw en vormen een geheel. De balkons zijn maximaal 1,5 diep. Hiermee wordt voorkomen dat een diffuus gevelbeeld ontstaat dat niet goed aansluit bij de omgeving met stevige robuuste gebouwen.

De nieuwe woningen moeten voldoen aan de lichte TNO norm ten aanzien van bezonning. Er zijn geen onevenredig nadelige gevolgen voor omwonenden.

Bomen

In de huidige situatie staan er eiken aan de westkant op ca 7 meter van de gevel, een mooie grote plataan op de hoek van de Oudlaan en Willem Dreeslaan op circa 4 meter van de gevel en esdoorns in de Oudlaan op 4 meter. De richtafstanden voor 1e orde grootte bomen is 7.2 tot 9 meter, richtafstand voor 2e orde grootte bomen is 4,2 tot 7 meter. In hoofdstuk 5 wordt de beoordeling van de bomeninventarisatie omschreven en worden voorwaarden gesteld.



4.3 Mobiliteit

Onderstaande berekening laat zien wat het rechtens verkregen niveau is van het plangebied. Dit aantal mag na afronding van de nieuwe parkeereis worden afgetrokken.

Berekening rechtens verkregen niveau

Functie op basis van nota stallen en parkeren	Norm-grondslag	m² BVO	zone	parkeer-norm maximaal	rechtens-verkregen niveau minimaal
Kantoor	100m² BVO	1617	B1	1,1	17,78
Parkeren op eigen terrein					-10
TOTAAL					7,8

In de nieuwe situatie wordt een programma gerealiseerd dat bestaat uit 62 appartementen waarvan er 28 in de categorie tot 55m² BVO vallen en 34 in de categorie 55-80 m² BVO. Op basis van de gemeentelijke parkeernormen leidt dit, na afronding en saldering met het rechtens verkregen niveau tot 21 te realiseren parkeerplaatsen. Zie de tabel op de volgende pagina voor de berekening.

De parkeereis voor bewoners is 17 parkeerplaatsen en deze worden voorzien in de parkeergarage van het gebouw. De parkeerplaatsen zullen enkel verhuurd worden aan huurders met een auto en op basis van behoefte. Er wordt geen onderscheid gemaakt tussen het type huurder (sociaal of midden).

Bewoners komen niet in aanmerking voor een parkeervergunning op straat. Bezoekers van woningen parkeren in de openbare ruimte. De deelautoplek komt in de openbare ruimte, zodat deze breder beschikbaar is dan voor alleen de bewoners van het pand. De parkeereis voor de commerciële functie (3 parkeerplaatsen) wordt in de openbare ruimte voorzien, evt. met een parkeervergunning voor bedrijven. Met de parkeerplaatsen in de parkeerkelder (17) en de deelauto (1) en openbare parkeerplaatsen (3) voor de commerciële functies komt het aantal te realiseren parkeerplaatsen op 21. Dit is conform de nieuwe parkeereis op basis van de parkeernormen in de Nota Stallen en Parkeren.

Duurzame mobiliteit

Fietsgebruik onder de bewoners wordt bevorderd door een ruime gemeenschappelijke fietsenstalling te realiseren die plaats biedt aan 3 fietsplekken per woning. In combinatie met het fijnmazige fietsnetwerk van de gemeente Utrecht worden optimale omstandigheden gecreëerd om de auto te laten staan en de fiets te pakken als vervoersmiddel. Door de ligging van het plangebied op 5 minuten fietsenafstand van treinstation Utrecht Overvecht en op 8 minuten fietsafstand van treinstation Utrecht Centraal is het voor bewoners ook zeer aantrekkelijk het openbaar vervoer te gebruiken. Daarnaast ligt op 100 meter afstand de bushalte Willem Dreeslaan waar elke 10 minuten een bus (lijn 3) naar Utrecht Centraal vertrekt. In de parkeergarage wordt het gebruik van elektrische auto's gefaciliteerd doordat alle parkeerplekken worden voorbereid voor het plaatsen van een oplaadpunt voor elektrische auto's.

Tabel:
Berekening van
het rechtens verkregen
niveau (bestaande
parkeerplaatsen die bij
de huidige functie horen).

Resultaten berekening

Willem Dreeslaan 55

28-12-2020

Parkeernorm B1

1. Basisgegevens

	Programma	aantal parkeerplekken			Verkeersgeneratie		
	omvang	totaal	langpark	bezoek	Werkdag	ochtend-spitsuur	avond-spitsuur
programma niet-wonen	4 100 m2 bvo	3	2	1	18	2	2
programma wonen	62 woningen	36	22	14	110	8	10
Totaal		39	24	15	128	9	11

2. Reductie door omzetting naar deelauto's

	langpark	bezoek	totaal	langpark	bezoek	Werkdag	ochtend-spitsuur	avond-spitsuur
reductie parkeren bij woningen	-20%	0%	-4	-4	0	0	0	0
extra deelauto's	5%	0%	1	1	0	0	0	0
totale reductie parkeren bij woningen	-15%	0%	-3	-3	0	0	0	0

3. Reductie door omzetting naar fiets

	langpark	bezoek	totaal	langpark	bezoek	Werkdag	ochtend-spitsuur	avond-spitsuur
reductie parkeren niet-wonen	-10%	-10%	0	0	0	-2	0	0
reductie parkeren wonen	-10%	-10%	-4	-2	-1	-11	-1	-1
reductie parkeren totaal	-10%	-10%	-4	-2	-1	-13	-1	-1

4. Reductie door parkeren op afstand

	langpark	bezoek	totaal	langpark	bezoek	Werkdag	ochtend-spitsuur	avond-spitsuur
reductie parkeren niet-wonen	0%	0%	0	0	0	0	0	0
reductie parkeren wonen	0%	0%	0	0	0	0	0	0
reductie parkeren totaal	0%	0%	0	0	0	16	1	1
parkeren op afstand			0	0	0	99	7	9

5. Subtotaal na omzetting 2, 3 en 4

	totaal	langpark	bezoek	Werkdag	ochtend-spitsuur	avond-spitsuur
parkeereis niet-wonen	3	2	1	16	1	1
parkeereis wonen	28	15	13	99	7	9
parkeereis deelauto's	1	1	0	0	0	0
subtotaal parkeren	32	18	13	115	8	10
extra fietsplekken	6	4	2			

6. Reductie door dubbelgebruik

3

0

7. Reductie door verdwijnen huidige functies

0

8. Totalen met maatwerk

	totaal	langpark	bezoek	
parkeereis niet-wonen	0	0	0	
parkeereis wonen	0	0	0	
parkeereis deelauto's	1	0	0	
Totaal parkeren	29	13	0	
fietsparkeerplekken	0			voor niet-wonen, incl. uitruil autoparkeren

4.4 Openbare ruimte

De ambitie voor de wijk als geheel (Lauwerecht, Staatsliedenbuurt en Tuinwijk) is beschreven in het ambitiedocument Talmalaan west (ambtelijk document). Die ambities zijn verbinden, verblijven, stedelijke mix en groen en gezond. In het ambitiedocument staat het volgende:

‘De ontwikkeling van het kantorengedebied aan de Talmalaan naar een gemengd woongebied biedt kansen voor een sterkere verbinding tussen Lauwerecht en Staatsliedenbuurt en de aanhechting met omliggende wijken en de Vecht. Verdere verfijning van het netwerk voor fietsers en voetgangers komt de woonkwaliteit en bereikbaarheid van voorzieningen in Lauwerecht en Staatsliedenbuurt ten goede.

Het gebied wordt ingericht als een uitnodigende omgeving voor ontmoetingen. Met name de groene buitenruimte en de diverse voorzieningen verleiden tot een langer verblijf. Een inspirerende en ontspannen plek in de stad om mensen te ontmoeten. Een goede interactie tussen bebouwing en openbare ruimte draagt bij aan een prettige woonomgeving. Transformatie en herontwikkeling maakt het mogelijk de openbare ruimte en het aanwezige groen anders te gaan gebruiken. Nieuwe routes en plekken voor ontmoeting zorgen voor meer gebruikswaarde voor de wijk en een sterkere binding van de wijken met de Vecht.

Het gebied Talmalaan West heeft een stedelijk karakter. Er wordt gewoond in lagen en in stedelijke dichtheden. Het is een divers gebied met een mix van stedelijke doelgroepen. Naast wonen wordt hier ook gewerkt en zijn er verschillende voorzieningen. Het toevoegen van verschillende typen woningen maakt de buurten aantrekkelijk voor uiteenlopende doelgroepen en vergroot het draagvlak voor (wijk) voorzieningen. Daarmee wordt de interactie tussen de wijken Lauwerecht en Staatsliedenbuurt verbeterd.’

Kansen

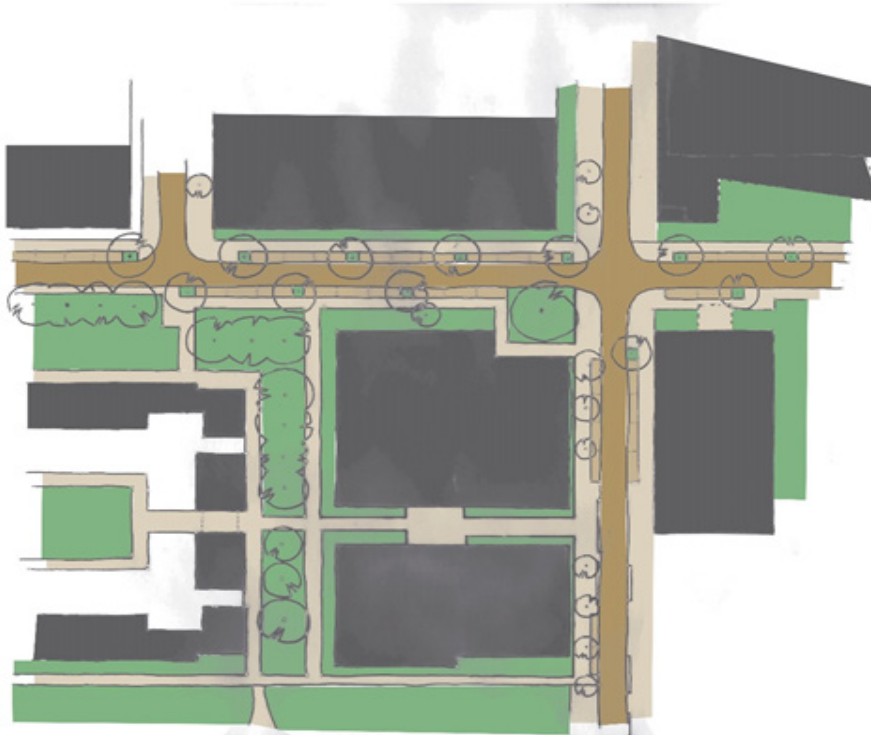
In en rondom het plangebied liggen er verschillende kansen om bovenstaande ambities te concretiseren. De Willem Dreeslaan en in het verlengde de Samuel van Houtenstraat is een belangrijke oost –west route tussen het Willem van Abcoudeplein en de Vecht. De Samuel van Houtenstraat wordt heringericht met meer groen. Ook in de Willem Dreeslaan liggen er kansen om te vergroenen en een eenduidig profiel te maken.

Bij een verdichtingsslag hoort ook een vergroeningsslag. Dat geldt zeker voor deze locatie, onderdeel van een voormalig kantoor/bedrijventerrein, waar relatief veel verharding is. De functieverandering naar wonen vraagt om een kwaliteitsimpuls van het openbaar gebied. Met de uitwerking van het plan dient de initiatiefnemer ook een maatvast inrichtingsplan te maken.

Ambitie

Op en rond de locatie liggen veel kansen om de groenstructuur te versterken. Het westelijk deel van de Idenburgstraat heeft weinig kwaliteit en een stenige uitstraling. Tegelijkertijd is dit een schakelstuk tussen de parkjes aan de Schermerhornstraat en aan de Willem Dreeslaan. Het is wenselijk om dit stukje om te vormen tot parkstrook en daarmee de parkjes met elkaar te verbinden. Onderstaande schets laat de gemeentelijke ambitie zien om rondom het plangebied een kwaliteitsimpuls te geven aan de openbare ruimte.

Afbeelding:
Schets die de ambities
voor de openbare ruimte
weergeeft.



4.5 Gezonde leefomgeving

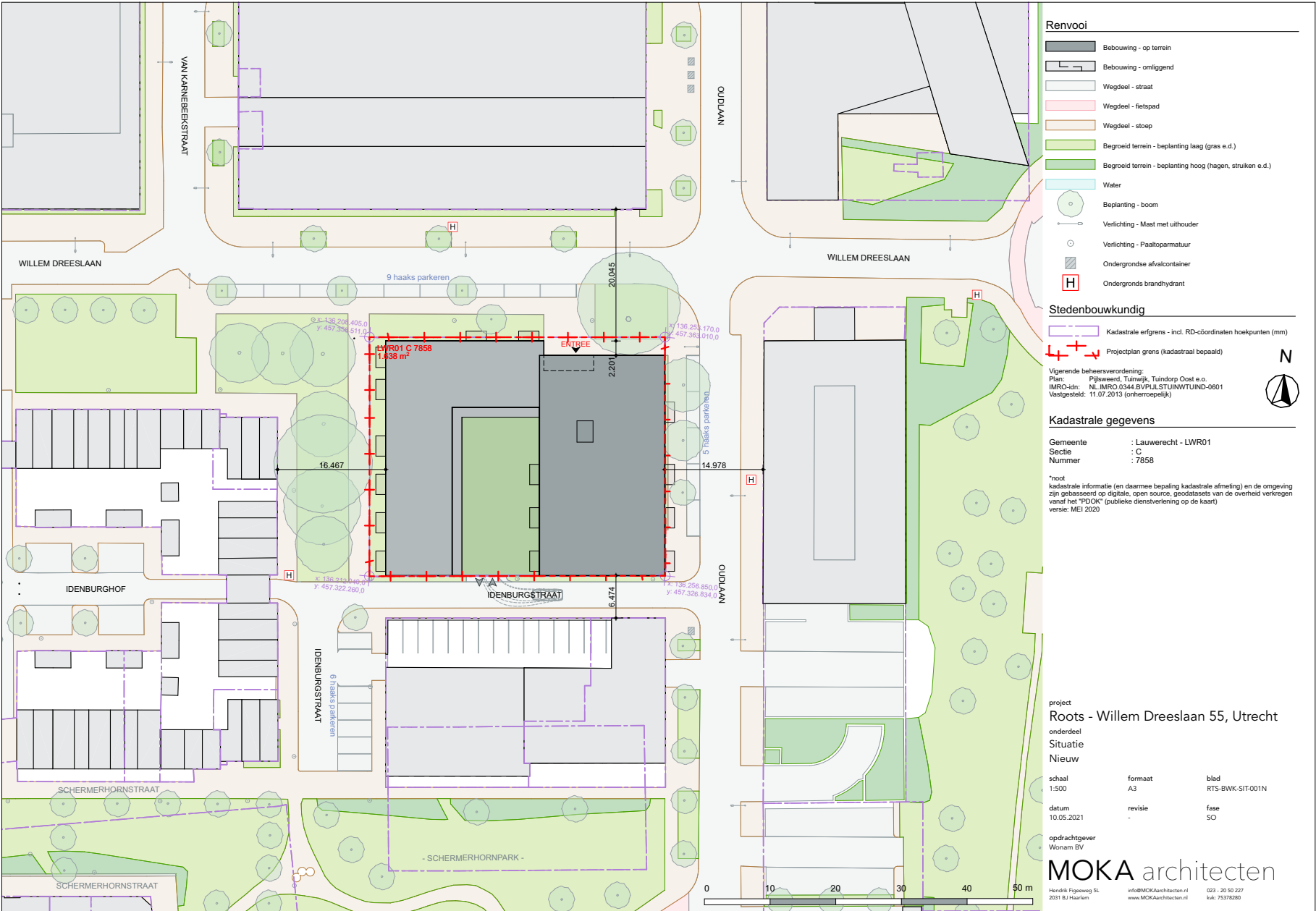
Het gemeentebestuur vraagt bij nieuwe ontwikkelingen aandacht voor gezonde verstedelijking met als doel een gezond stedelijk leven voor alle Utrechters. Dit is uitgewerkt in de Nota Volksgezondheid 2019-2023 met als titel 'Gezondheid voor iedereen'. Om te zorgen voor een gezonde leefomgeving zijn er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

- Gezond leven is gemakkelijk. Belangrijke aandachtspunten hierbij zijn het stimuleren van lopen, fietsen en gezonde voeding.
- De druk op gezondheid is zo laag mogelijk. Dit kan bereikt worden door geen extra autoverkeer te laten ontstaan, geen geluidsoverlast voor de buurt te produceren en door een goed binnenmilieu.
- Mensen voelen zich prettig. Aandacht gaat uit naar voldoende ruimte voor groen, ontmoetingsplekken en beleving. Een belangrijk uitgangspunt daarbij is de "groen, tenzij" gedachte: straten, pleinen, binnenterreinen, daken en gevels worden zo groen mogelijk ingericht.

Ook is kansengelijkheid een belangrijk thema in deze nota. Dus extra aandacht voor bewoners waarvan de gezondheid al onder druk staat.

Het gebied wordt ingericht naar de principes van de gezonde stad. De groene openbare ruimte straalt levenslust uit en bevordert spelen, bewegen en buitenleven. Verplaatsen gaat hier hoofdzakelijk lopend of fietsend. De centrale ligging in de stad, de nabijheid van bushaltes en de op loop/fietsafstand liggende treinstations en de binnenstad bieden kansen voor het inzetten om duurzame mobiliteit.

Afbeelding:
Impressie van de mogelijke
nieuwe situatie. Hieraan
kunnen geen rechten
worden ontleend.



4.6 Duurzaamheid en energie

Het project wordt gerealiseerd zonder gasaansluiting. Wonam is voornemens om voor de warmtelevering gebruik te maken van het stadswarmtenetwerk van Eneco. Hiermee wordt de CO2-emissie voor ca. 50% gereduceerd in vergelijking met een gasaansluiting. De installatietracés in het gebouw zijn zeer efficiënt ontworpen om overbodige lengtes te vermijden en warmte- en energieverlies te beperken. Er is gekozen voor stadswarmte als warmtebron omdat dit netwerk reeds aanwezig is onder de Oudlaan, grenzend aan de projectlocatie, waardoor het nieuwe gebouw zonder grote ingrepen in de openbare ruimte aangesloten kan worden. Tevens is het stadswarmtenetwerk een betrouwbare en beproefde warmtebron.

Tabel:
BENG-indicatoren Roots

Figuur:
Locatie Roots t.o.v.
stadswarmtenetwerk
(gemarkeerd in rood)



Verder wordt er vloerverwarming toegepast waardoor er flexibiliteit ontstaat om later altijd nog naar een laag-temperatuur-afgiftesysteem over te gaan. Tevens wordt er balansventilatie met warmteterugwinning (WTW) toegepast. Ook wordt er ca. 500 m2 aan PV-panelen op het dak gelegd om zonne-energie op te vangen.

Met bovenstaande toepassingen, komt het project op de volgende BENG-indicatoren uit:

	Woningen	Commerciële ruimten
BENG 1	63 kWh/m²/jaar	66 kWh/m²/jaar
BENG 2	50 kWh/m²/jaar	60 kWh/m²/jaar
BENG 3	48%	66%
TO juli	1,00	

GPR

De integrale duurzaamheid wordt getoetst middels de GPR Gebouw score. De volgende scores worden per onderdeel aangehouden:

- Energie: 8,0
- Milieu: 6,0
- Gezondheid: 8,0
- Gebruikskwaliteit: 7,5
- Toekomstwaarde: 7,0

Het plan heeft beperkte ambitie qua duurzaamheid, maar veel hogere ambitie zal met dit programma en op deze locatie naar verwachting niet realiseerbaar zijn. De woningen zijn klein, waardoor er veel materiaalgebruik per woning is, en weinig ruimte is voor hernieuwbare energieopwekking. De kleine woningen bieden voor de eindgebruiker behalve een woonplek niet heel veel kwaliteit, zoals ruime kamers, gescheiden keukens, etc. Dat is terug te zien in de lage GPR Gebouwscore van circa 7,3. In Utrecht zien we een gemiddelde GPR Gebouwscore van 8,0 of hoger als goede kwaliteit.

Wonam heeft in twee duurzaamheidsnotities hun ambities aangegeven qua duurzaamheid. Hierin wordt aangegeven waarom welke keuzes gemaakt zijn en welke ambities binnen dit project voor Wonam haalbaar zijn.

Energie

Er wordt voor de warmtevoorziening aangesloten op het warmtenet van Eneco. Wel worden de woningen verwarmd met vloerverwarming waardoor het mogelijk is in de toekomst de temperatuur van het warmtenet te verlagen. Samen met balansventilatie met warmterugwinning maakt dit de woningen in basis redelijk energiezuinig. Het plaatsen van warmterugwinning uit douchewater is volgens Wonam echter financieel onhaalbaar i.c.m. het beoogde programma. De energieprestatie van het gebouw is iets beter dan bouwbesluit dankzij 500m² PV panelen op de daken. Door gebruik te maken van stadsverwarming is er geen koeling in het gebouw, mogelijk moeten daardoor later extra maatregelen getroffen worden om te voldoen aan de oververhittingseis TOjuli zoals gesteld in het bouwbesluit.

Er is naast stadsverwarming onderzoek gedaan naar WKO, een luchtwarmtepomp en PVT (zonnepanelen die naast elektriciteit ook warmte leveren). De volgende argumenten worden gegeven waarom die in dit project niet haalbaar zijn:

- WKO. Door de fysieke krapte van de locatie is het niet haalbaar om een WKO systeem te maken (er passen daar simpelweg geen twee bronnen in de ondergrond).
- Luchtwarmtepomp. Deze heeft als nadelen dat het circa 1,5m² gebruiksooppervlakte van de woningen vraagt voor de boiler etc. en 25m² dakoppervlak voor de installaties. Ook hebben de installaties risico op geluidsoverlast voor omwonenden en is het minder aantrekkelijk om te zien voor omwonenden in hogere panden.

- PVT panelen. Wonam heeft Energie Service Companies (ESCO's) gevraagd naar de toepassing van deze techniek. Deze techniek wordt door die partijen als nog te nieuw gezien om een gehele warmtevoorziening mee op te bouwen voor dit gebouw.

Circulair bouwen.

Men zet in op een MPG Schaduwprijs van maximaal €0,75/m²bvo.jr. Dit is gezien deze bouwdichtheid redelijk. Het gebouw wordt opgenomen in een materialenpaspoort zodat de opgeslagen materialen en restwaarde daarvan geborgd blijven. De commerciële ruimtes kunnen gekoppeld worden en relatief eenvoudig omgebouwd worden naar woningen. Qua bouwmethodiek wordt ingezet op prefab betonbouw. Sommige onderdelen zoals de trappen worden losmaakbaar geplaatst. Er zijn geen bijzondere experimenten qua biobased materiaalgebruik zoals houtbouw.

Afval op de bouwplaats wordt zoveel mogelijk door de onderaannemers retourgenomen. Afval dat overblijft wordt gescheiden ingezameld en afgevoerd. Het huidige gebouw wordt enigszins circulair gesloopt door een inventarisatie van de bestaande materialen te maken en die zoveel mogelijk te verkopen als bouw materiaal elders.

Ecologie

Het gebouw heeft een groene binnentuin waarbij aandacht is voor inheemse plantensoorten. Ook is er plek voor verticaal groen aan gevels. Er worden nestelgelegenheden geplaatst voor gierzwaluwen, huismussen en vleermuizen.

Mobiliteit.

Er zijn drie fietsparkeerplekken per woning en er wordt een deelauto gestald. Ook zijn alle autoparkeerplaatsen in de parkeergarage voorbereid op het plaatsen van elektrische laadvoorzieningen.

4.7 Groen en ecologie

De openbare ruimte aan de voorzijde van het pand (zijde Willem Dreeslaan) wordt voorzien van een herinrichting waar ruimte komt voor bomen, planten en meer verblijfskwaliteit. De huidige stenige uitstraling komt daarmee te vervallen en heeft een positief effect op groen en ecologie. Het haaksparkeren wordt langsparkeren waardoor ruimte ontstaat om te vergroenen. Het exacte aantal parkeerplaatsen dat hiermee kan komen te vervallen is afhankelijk van een parkeerdrukmeting.

De parkeergarage zal worden afgesloten met een hekwerk voor de nodige ventilatie en daarbij zullen de vaste hekwerken worden aangekleed met groen. Ook de groene buffer tussen de openbare ruimte en het gebouw zorgt voor een vriendelijke en groene uitstraling van het gebouw. Een aantal muren wordt ook bekleed met (klim)planten. Er worden uitpandige balkons toegepast met een hekwerk. Het is daarbij niet mogelijk om plantenbakken in het hekwerk in te bouwen.

Op de kopse kanten van de zuidgevel worden de nestkasten voor vleermuizen ingebouwd. Deze gevels lenen zich hier goed voor omdat de woningen op andere kanten georiënteerd zijn en de bebouwing kort op het aangrenzende gebouw komt. Er wordt gestreefd naar één nestkast per woning, afhankelijk van de ruimte die op de gevel beschikbaar is. Hiermee wordt een reactie gegeven op het aangrenzende gebouw waarbij een gehele gevel is bedekt met zwaluwkasten, tevens in de vorm van een zwaluw.

Aan de binnenzijde van het gebouw komt een gezamenlijke binnentuin. Wonen in de nabijheid van groen zorgt voor een verhoogd woongenot en een betere gezondheid. De binnentuin zorgt tevens voor meer biodiversiteit in de stad en de planten nemen CO₂ en fijnstof op en dempen geluid. Daarnaast nemen planten water op en zorgen daktuinen tijdens piekbuien voor een vertraagde afvoer van hemelwater naar het riool. Ook is het water dat van de daktuinen afstroomt schoner.

In de binnentuin wordt gekozen voor afwisselende inheemse beplanting en kruiden die bij- en vlindervriendelijk zijn. De bitumen dakbedekking onder de binnentuin wordt daarnaast beschermd door het tuinpakket, hetgeen een isolerende en verkoelende werking heeft. Dit draagt bij aan de klimaatadaptatie van de gebouwen. De eisen wat betreft biodiversiteit zullen ook terugkomen in het inrichtingsplan voor de openbare ruimte. Daarin wordt ook een voorstel gedaan voor type bomen en beplanting.

Hoofdstuk 5 Onderzoek en haalbaarheid

5.1 Geluidhinder

Eind 2019 heeft het college een nieuwe Nota Volksgezondheid ('Gezondheid voor Iedereen' Volksgezondheidbeleid 2019-2022) vastgesteld. Een van de speerpunten van deze nota is 'Gezonde leefomgeving'. In een gezonde leefomgeving is de druk op de gezondheid zo laag mogelijk. Ook geluid heeft invloed op de gezondheid van mensen. We werken daarom toe naar normen die op gezondheid zijn gebaseerd. Concreet vertaalt zich dit in een lokale ambitiewaarde van 63 dB (zonder aftrek artikel 110g Wgh) voor nieuwe situaties langs wegen en spoorwegen. We zorgen ook dat nieuwe ontwikkelingen zoals woningen, niet leiden tot een hogere druk op gezondheid door bijvoorbeeld een slechtere geluidskwaliteit. Als dat toch zo is, dan compenseren we de extra druk door aanvullende maatregelen (luwe zijde).

De kaderstelling wordt naast de Nota Gezondheid voor Iedereen gevormd door de Wet geluidhinder; de Wet ruimtelijke ordening en de Geluidnota Utrecht en na 1-1-2022 door de Omgevingswet. Omdat deze planvorming voorzien is om voor die tijd planologisch te worden vastgelegd wordt deze laatste nu buiten beschouwing gelaten.

In de Wet geluidhinder en bijbehorende besluiten worden voor wegverkeer normen gesteld voor het bestemmen van 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. Dit geldt zowel voor transformatie als reguliere nieuwbouw.

Vigerende Geluidnormen	Wegverkeer
Voorkeursgrenswaarde	53 dB
Ambitiewaarde Nota Volksgezondheid	63 dB
Maximale Grenswaarde	68 dB

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.

Duidelijk is te zien dat de ambitie van Utrecht met betrekking tot gezonde verstedelijking duidelijk hoger ligt dan de wettelijke normen (dus lager getallen).

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. Verder zal het geluidsonderzoek aan dienen te sluiten bij hetgeen planologisch maximaal mogelijk wordt gemaakt.

In dit geval gaat het om sloop/nieuwbouw project. Het bouwplan is gesitueerd op een geluidbelaste locatie, binnen de akoestische invloedssfeer van de Willem Dreeslaan, Oudlaan, Talmalaan en het spoortraject Utrecht Centraal – Den Dolder. Ter hoogte van het meest westelijke gedeelte van de Willem Dreeslaan

Tabel:
Geluidsnormen voor
wegverkeer

(Idenburgstraat – Lauwerecht) geldt een maximumsnelheid van 30 km/uur. De Wgh is niet van toepassing is op 30 km/uur wegen, maar in het kader van een goede ruimtelijke ordening moeten ook deze wegen in de beoordeling worden meegenomen.

Door adviesbureau Peutz is akoestisch onderzoek uitgevoerd. (Peutz: 'Roots te Utrecht – Onderzoek weg- en railverkeerslawaaï' datum 26 januari 2020). De maximaal berekende geluidbelasting vanwege het wegverkeer (Willem Dreeslaan met een maximale snelheid van 50km/u) bedraagt 52 dB (57 dB exclusief aftrek art. 110g Wgh). Dit is hoger dan de voorkeursgrenswaarde. Er wordt daarmee wel voldaan aan de ambitiewaarde.

Vanwege de Willem Dreeslaan zijn hogere waarden benodigd. Daarbij zal voldaan moeten worden aan de aanvullende eisen uit de Geluidnota Utrecht. Om te voldoen aan de voorwaarden die in het gemeentelijk geluidbeleid gesteld worden aan het toekennen van een hogere waarde dienen de betreffende woningen van een geluidluwe zijde voorzien te zijn waaraan zich ten minste één verblijfsruimte bevindt. Ter hoogte van de buitenruimte mag sprake zijn van een geluidbelasting van ten hoogste 53 dB (voorkeursgrenswaarde + 5 dB). Als het bouwplan geen onderdeel uit maakt van de planologische procedure zal hiertoe in het bestemmingsplan een voorwaardelijke verplichting opgenomen worden via het hogere waarde besluit.

Ter plaatse van de appartementen die niet beschikken over een verblijfsruimte grenzend aan een geluidluwe gevel zijn aanvullende maatregelen benodigd. Om voldoende reductie te realiseren kan worden gedacht aan het aanbrengen van een verhoogde gesloten balustrade rondom het balkon in combinatie met een geluidsabsorberend plafond.

Bij het bepalen van de gevelisolatie van de woningen moet gebruik worden gemaakt van de gecumuleerde geluidbelasting van alle wegen samen (inclusief bijdrage van het 30 km/u-deel). De gecumuleerde geluidbelasting vanwege de omliggende wegen bedraagt ten hoogste 59 dB (excl. aftrek).

5.2 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. Door het plan neemt de intensiteit van het wegverkeer in de omgeving van het plangebied toe.

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 bestemmingsplan 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 is niet in strijd is met het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

Er dient aangetoond te worden of op grond van artikel 5.16, lid 1 onder (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.

Gelet op de omvang van de ontwikkeling, alsmede de netto verkeers-aantrekkende 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.

Voor een aanvraag voor een omgevingsvergunning bij de gemeente, geldt er in principe een aanhaakplicht (artikel 2.2aa van het Besluit omgevingsrecht) voor de Wet natuurbescherming (Wnb). Een verdere toename van de stikstofdepositie kan leiden tot 'significante effecten' op de beschermde natuurgebieden (Natura 2000).

Voor aanvragen waarbij op voorhand duidelijk is dat een Wnb-vergunning noodzakelijk is, is het loskoppelen van beide vergunningentrajecten toegestaan, zolang deze keuze is gemaakt vóór indiening van de aanvraag voor de omgevingsvergunning. Alleen wanneer met een berekening met AERIUS Calculator wordt aangetoond dat er op voorhand geen significante bijdrage (In de resultaat pdf wordt dit gepresenteerd als "geen resultaten hoger dan 0,00 mol N/ha/jaar) is van de stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden is een Wnb-vergunning niet van toepassing. Als er stikstofdepositie groter dan 0,00 mol N/ha/jaar plaatsvindt wordt in het kader van een Wnb-vergunning eerst een voortoets uitgevoerd. Het project kan alsnog worden vergund als er geen significante negatieve effecten zijn in Natura 2000-gebieden of als de verslechtering van de stikstofdepositie optreedt op hectares, waarin de Kritische Depositiewaarde niet wordt overschreden. Indien in de voortoets niet kan worden uitgesloten dat er geen significante effecten optreden is vervolgonderzoek nodig in de vorm van een Passende Beoordeling. Dit is een uitgebreid ecologisch onderzoek. Extern salderen, mitigatie of een ADC-toets zijn altijd onderdeel van een Passende Beoordeling.

In een stikstofdepositieonderzoek, uitgevoerd door Peutz (Rapportnummer H 7438-5-RA-001 d.d. 7 januari 2021) zijn de stikstofemissies als gevolg van de realisatie van het plan "Roots" te Utrecht bepaald voor zowel de bouwfase en de gebruiksfase. Op basis van de bepaalde NOX-emissies is voor de twee situaties de stikstofdepositie in de omliggende Natura 2000-gebieden berekend.

Uit de rekenresultaten volgt dat zowel voor de bouw- als gebruiksfase sprake is van een stikstofdepositie (afgerond op 2 decimalen) van 0,00 mol/ha/jaar ter plaatse van de omliggende Natura 2000-gebieden. Significante negatieve effecten op stikstofgevoelige habitattypen zijn om die reden dan ook uitgesloten. Er zijn daarom geen belemmeringen wat betreft stikstofdepositie.

5.3 Externe veiligheid

De locatie ligt op circa 200 meter van het spoor waarover gevaarlijke stoffen vervoerd (kunnen) worden. Indien zich een incident voordoet met gevaarlijke stoffen moeten personen het pand veilig kunnen verlaten, vluchtwegen van het spoor af gericht kunnen hierbij helpen. Indien er bij een incident schadelijke of giftige stoffen vrijkomen zal het advies zijn om in het gebouw te schuilen en ramen en deuren te sluiten. Mechanische ventilatie moet dan worden gesloten om indringing van deze schadelijke stoffen te voorkomen. Het is daarom van belang dat deze afsluiter zich op een goed bereikbare plek bevindt. Aanvullend onderzoek naar externe veiligheid is voor deze locatie niet noodzakelijk (op basis van huidige wet- en regelgeving).

5.4 Bedrijven en milieuzonering

Het planinitiatief omvat een gebouw met werkfuncties in de plint. De woonfunctie is aan te merken als milieugevoelig. Het programma voor de plint mag geen hinder veroorzaken naar de boven gelegen woningen en ook niet naar de omgeving. Het terrein rondom dit gebouw (dat wordt gebruikt ten behoeve van parkeren en tuin) zijn niet milieugevoelige functies. De activiteiten van omliggende bedrijven moeten zodanig zijn dat deze de nieuwvesting van een milieugevoelige functie toelaten. In de directe omgeving zitten een aantal andere functies naast het wonen. Het betreft hier voornamelijk zorg (GGZ instellingen) en een kantoor. Het bestemmingsplan laat horeca wel toe als ondergeschikt aan de hoofdfunctie. Aan de achterzijde van het plangebied ligt een bedrijfsverzamelgebouw voor zakelijke dienstverlening.

Deze activiteiten worden als passend in de woonomgeving gedacht en de ggz-instellingen liggen bovendien op meer dan 30 meter van het planinitiatief dan wel zijn bouwkundig gescheiden. De activiteiten die voorzien zijn in de plint mogen op hun beurt geen hinder veroorzaken naar de woningen die erboven liggen en de verspreid voorkomende woningen in de nabije omgeving. Planologisch-juridische ruimte biedt weinig ruimte aan zware bedrijfsactiviteiten (categorie A en B). Het bouwkundig (fysiek) scheiden van bedrijfsactiviteiten met functies met milieugevoelige functies zoals wonen is zodoende voldoende voor het voorkomen van hinder bij gevoelige functies. Daarmee laten die bedrijfsactiviteiten voldoende ruimte voor het planinitiatief.

Conclusie

Met het hierboven aangegeven samengaan van niet gevoelige functies en gevoelige bestemmingen wordt er een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd.

5.5 Geurhinder

Het algemene uitgangspunt van geurbeleid is het zoveel mogelijk beperken van geurhinder en het voorkomen van nieuwe hinder. Voor bepaalde bedrijven is in de Wet milieubeheer (Wm) een richtwaarde aangegeven voor hoeveel geur (uitgedrukt in geureenheden/m3) acceptabel is in de omgeving van bedrijven/inrichtingen. Dit geldt voor bestaande woningen en voor nieuwe woningen.

Plansituatie

In het plangebied of in de nabijheid daarvan komen geen bedrijven of bedrijfsactiviteiten voor waarbij geur een zwaarwegend milieuaspect is. Een geuronderzoek is niet nodig.

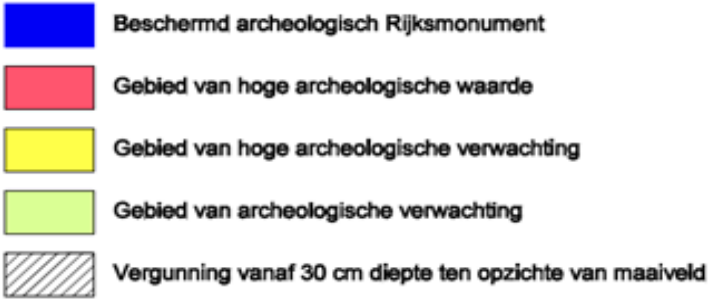
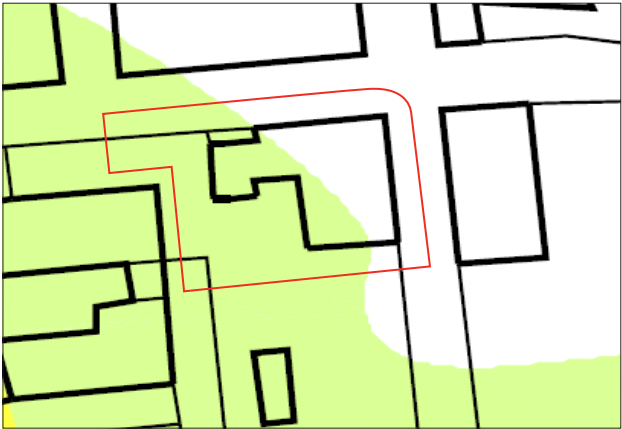
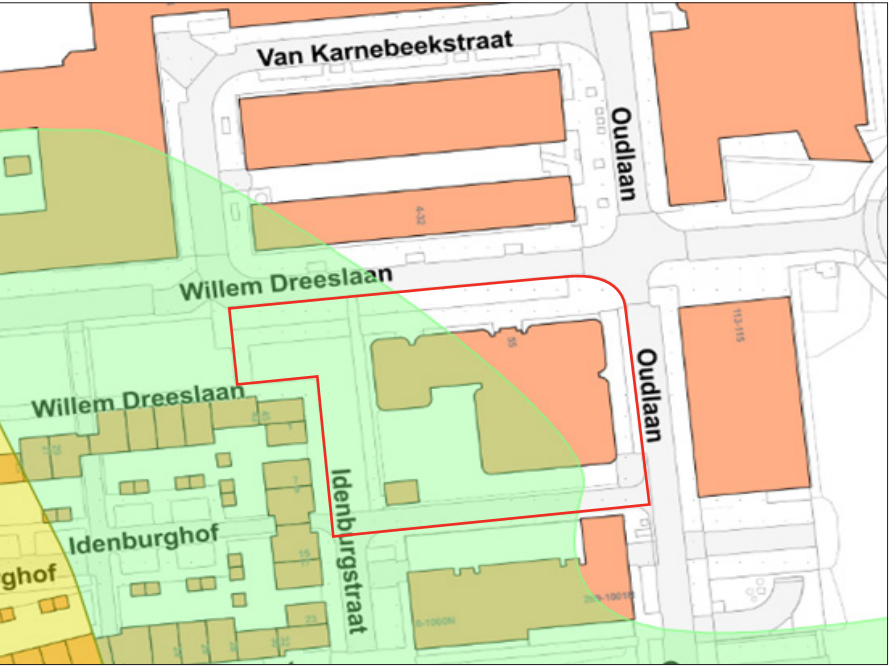
5.6 Archeologie en monumenten

Het archeologiebeleid van de gemeente Utrecht is verwoord in de Verordening op de Archeologische Monumentenzorg (2009), die gekoppeld is aan de gemeentelijke archeologische waardenkaart. Op de waardenkaart is per zone vastgelegd welke archeologische verwachting een gebied heeft. Volgens de archeologische waardenkaart (2009) van de gemeente Utrecht ligt het gebiedsplan gedeeltelijk in een zone met archeologische verwachting (groen gekleurd op waardenkaart). Voor gebieden met een archeologische verwachting geldt dat bodemingrepen groter dan 1.000 m2 en dieper dan 50 cm beneden het huidige maaiveld een archeologisch vooronderzoek en/of een archeologievergunning verplicht is. De noordoostelijke helft kent geen archeologische verwachting. Voor deze zone geldt op dit moment geen archeologische verwachting en geen vergunningsplicht.

Afbeelding rechts:
het plangebied op
de archeologische
waardenkaart van
de gemeente Utrecht 2009.

In het komende jaar zal het archeologiebeleid worden vernieuwd, waardoor de archeologische verwachtingswaarden waar nodig zullen worden bijgesteld. Dat betekent dat ook voor de noordoostelijke helft van het plangebied een archeologische verwachting kan gaan gelden. Archeologisch onderzoek voorafgaand aan de sloop- en/of graafwerkzaamheden is noodzakelijk wanneer bodemingrepen groter zijn dan de vrijstellingsgrens van de desbetreffende archeologische verwachtingswaarde. Het is nog niet bekend wat de precieze verwachtingswaarde zal zijn voor deze locatie. Op het moment van uitvoering moeten de werkzaamheden voldoen aan de regels van het bestemmingsplan over archeologie (na inwerkingtreding van de Omgevingswet: het omgevingsplan).

Afbeelding links:
de huidige topografie van
het plangebied en de
archeologische
verwachtingszones.
Het plangebied heeft hier
een archeologische
verwachting.



Oppervlakte te verstoren	Hoge archeologische waarde	Hoge archeologische verwachting	Archeologische verwachting	Geen verwachting
50 - 100m2	Vergunning	Geen vergunning	Geen vergunning	Geen vergunning
100 - 1000 m2	Vergunning	Vergunning	Geen vergunning	Geen vergunning
> 1000 m2	Vergunning	Vergunning	Vergunning	Geen vergunning

5.7 Bodemkwaliteit

Bij de aanvraag omgevingsvergunning wordt getoetst of de bodemkwaliteit geschikt is of geschikt gemaakt kan worden voor de geplande functies. Het gemeentelijk bodembeleid gaat uit van de volgende algemene uitgangspunten uit de Wet bodembescherming:

- Nieuwe bodemverontreiniging moet worden voorkomen en indien er toch bodemverontreiniging ontstaat, moet de bodem direct worden gesaneerd. Een geval van bodemverontreiniging waarbij de verontreiniging geheel of grotendeels ná 1987 is ontstaan, is een “nieuw geval”. Deze zorgplicht houdt in dat nieuwe gevallen van bodemverontreiniging zoveel mogelijk ongedaan dienen te worden gemaakt.
- Overige gevallen van ernstige bodemverontreiniging moeten binnen een bepaalde termijn worden gesaneerd als er tevens sprake is van risico's. Het gaat daarbij om humane of milieuhygiënische risico's en om risico's voor verspreiding van de verontreiniging. De sanering gebeurt functiegericht en kosteneffectief.
- Nieuwbouw op of graafwerkzaamheden in een geval van ernstige bodemverontreiniging zijn ongeacht de risico's niet toegestaan zonder saneringsmaatregelen.
- Hergebruik van (schone of licht verontreinigde) grond kan bij onverdachte terreinen plaatsvinden op basis van de bodemkwaliteitskaart en het bodembeheerplan.

Bij een aanvraag van een omgevingsvergunning voor nieuwbouw moet een bodemonderzoek conform de NEN 5740 worden verricht. Op basis van dit onderzoek wordt beoordeeld of de locatie geschikt is voor de geplande functie of dat er nog een nader onderzoek en/of een bodemsanering noodzakelijk is, voordat de locatie geschikt is voor de geplande functie. Als er voor de bouwwerkzaamheden een grondwateronttrekking nodig is, moet rekening gehouden worden met nabijgelegen grondwaterverontreinigingen.

Plansituatie

De locatie was in het begin van de 19e eeuw in gebruik als weiland. Halverwege de 19e eeuw maakt de locatie onderdeel uit van een bebouwd terrein. In het begin van de 20e eeuw maakt het terrein onderdeel uit van een fabriek, in de volksmond ‘de Benenklui’ genoemd. In de fabriek werd superfosfaat, beenzwart, beenlijm, zuren en soda geproduceerd. De fabriek is in 1965 gesloopt. Daarna was het terrein onbebouwd tot de bouw van het huidige kantoorpand in 1989.

Uit het verkennend bodem en asbestonderzoek dat in 2018 is uitgevoerd (TAUW; Bodemonderzoek Willem Dreeslaan 55, Utrecht; R001-1262505SMB-V02-sal-NL, 13 maart 2018) blijkt dat de locatie is opgehoogd met een licht tot matig verontreinigd zandpakket. Vanaf 0,7 à 1 meter -mv zijn, in de oorspronkelijke bodem, sterke verontreinigingen aangetroffen. Asbest is niet in verhoogde gehalten aangetroffen. Alhoewel twee boringen zijn verricht vanuit de kruipruimtes zal NA sloop aanvullend onderzoek uitgevoerd moeten worden ter plaatse van gesloopte opstallen. Indien gebouwd wordt op het huidig maaiveldniveau is de locatie geschikt voor ieder gebruik. De sterke verontreiniging, die plaatselijk vanaf 0,7 meter -mv aanwezig is, bevindt zich niet in de 0,5 meter dikke contactzone en leidt dus niet tot risico's voor (huidige en toekomstige) gebruikers. Indien gegraven wordt tot in de sterk verontreinigde bodem is sprake van een “sanerende handeling”. Voor het verrichten van “sanerende handelingen” moet een melding in het kader van de Wet bodembescherming (Wbb) worden verricht (BUS-melding of saneringsplan). Doorgaans wordt voor het realiseren van nieuwbouw gegraven tot (minimaal) 1 meter -mv en zal het indienen van een Wbb-melding dus noodzakelijk zijn.

Op basis van de Nota bodembeheer 2017-2027 moet bij grondverzet rekening gehouden worden met de toepassingseis woonkwaliteit.

Het gebied ligt in de dynamische zone van het Gebiedsplan Gebiedsgericht Grondwaterbeheer. Dit betekent dat bij bouwbevestigingen, grondwateronttrekkingen en voor de aanpak of verplaatsing van grondwaterverontreiniging de gebiedsgerichte aanpak van toepassing is en dat aansluiting gezocht kan worden bij het Gebiedsplan. Binnen de dynamische zone geldt een dieptebeperking voor het doorboren van de scheidende laag tussen het eerste en tweede watervoerend pakket op een diepte van circa 50 meter. Bodemenergiesystemen mogen alleen aangelegd worden in het eerste watervoerend pakket.

Afbeelding:
kaart met bomkraters
in de nabijheid van
het plangebied.

Ondergrond

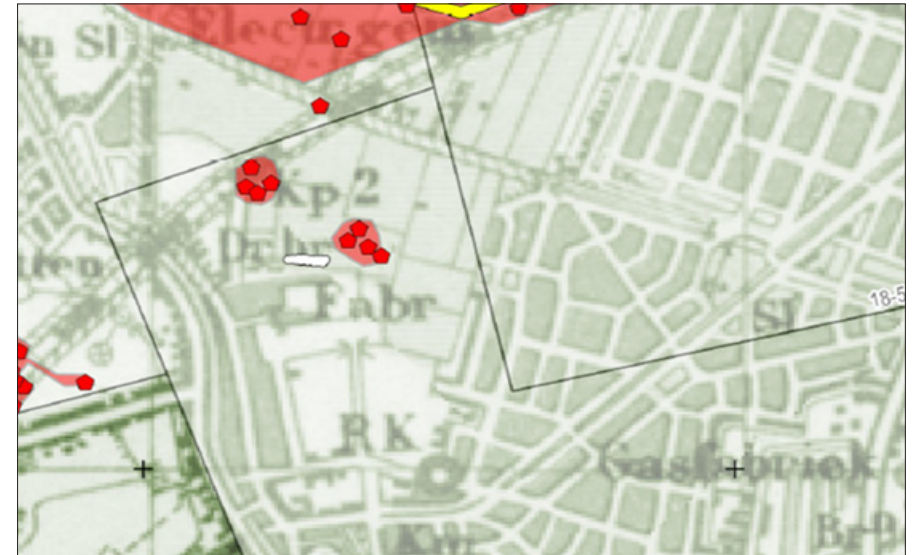
De ondergrond biedt kansen voor de duurzame energie (bodemenergie), waterberging (klimaatadaptatie), ruimte voor groen en ondergrondse infrastructuur (kabels en leidingen, parkeerkelders). Bij plannen voor benutting van de ondergrond wordt geadviseerd het ondergronds ruimtegebruik mee te nemen in het planontwerp, zodat meervoudig ondergronds gebruik geen belemmering of nadelige beïnvloeding op elkaar heeft.

Conclusie

Op basis van de beschikbare bodemonderzoeksgegevens blijkt dat de bodem op de locatie licht tot matig verontreinigd is met voornamelijk zware metalen en PAK. Vanaf een diepte van minimaal 0,7 meter -mv is een sterke, niet afgeperkte, verontreiniging met zware metalen aanwezig. Ernst en omvang van deze verontreiniging zijn onvoldoende in beeld. Graafwerkzaamheden in deze laag zijn hoogstwaarschijnlijk een sanerende handeling. Na sloop van de opstallen moet een aanvullend onderzoek worden gedaan ter plaatse van de gesloopte opstallen. Ten aanzien van de bodemkwaliteit bestaat geen belemmering voor de toekomstige bestemming.

Niet Gesprongen Explosieven (NGE)

Uit de onderstaande kaartjes kan afgeleid worden dat de bomkraters (rode 5-hoeken) ten noordoosten van de huidige locatie lijken te liggen. Vooralsnog lijkt de locatie dus niet verdacht met betrekking tot de aanwezigheid van NGE. Voor het opstellen van de ruimtelijke onderbouwing die bij de omgevingsvergunning hoort, moet bureau-onderzoek plaatsvinden om dit aspect te onderbouwen.



5.8 Water

Geohydrologisch onderzoek

Er is een geohydrologisch veldonderzoek uitgevoerd door Econsultancy met rapportnummer 14420.001 d.d. 22 december 2020. Er is onderzocht hoe er op een duurzame manier met water omgegaan kan worden. Het vasthouden, bergen en afvoeren van water in het plangebied speelt daarbij een belangrijke rol. In welke mate dat mogelijk is komt naar voren in het onderzoek. In het onderzoek wordt ook ingegaan op de wijze waarmee rekening is gehouden met het beleid van de waterbeheerders, te weten het Waterschap Stichtse Rijnlanden en de Gemeente Utrecht.

De haalbaarheid van hemelwaterinfiltratie is onder andere afhankelijk van de doorlatendheid van de bodem, de aanwezigheid van stoorlagen (klei en leem). Econsultancy acht bodemlagen met een minimale doorlatendheid van 1,0 m/dag geschikt voor infiltratie van hemelwater. De doorlatendheid van de bodem wordt over het algemeen geclassificeerd als matig tot slecht doorlatend, waarbij k-waarden van <0,1 en 0,2 m/dag zijn aangetoond.

Op basis van de resultaten uit het waterdoorlatendheidsonderzoek wordt de bodem binnen de onderzoekslocatie, mede op basis van de textuur en mate van aangetroffen verontreinigingen niet geschikt geacht voor de infiltratie van hemelwater.

De conclusie van het geohydrologisch onderzoek wordt onderschreven. Op basis van dit onderzoek is het mogelijk om nader te kijken naar de mogelijkheden wat betreft bodemverbetering omdat alleen de bovenste laag uit klei bestaat. Zeker daar waar de openbare ruimte wordt verbeterd is het mogelijk om te kijken of bodemverbetering haalbaar is. Daarom wordt een vervolgonderzoek naar de infiltratiecapaciteit gevraagd.

Waterschap

Afhankelijk van de toename aan verhard oppervlak is de gemeentelijke eis of het waterschap maatgevend, bij een grote toename aan verhardoppervlak is het waterschap maatgevend.

- Behalve de Gemeente Utrecht heeft ook het waterschap, Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden (HDSR), eisen opgesteld. Het beleid en de regels van het waterschap zijn vastgelegd in diverse wetten en verordeningen. De belangrijkste verordening is de keur (www.hdsr.nl).
- Het beleid van het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden ligt vast in de Waterwet, Waterbeheerplan “Waterkoers 2016-2021”, Beleidsregels 2010 en de Keur 2019.
- Om de waterhuishouding op orde te houden en wateroverlast te voorkomen, zijn op grond van de Keur bij een verhardings-toename van meer dan 500 m² maatregelen vereist (dit is de ondergrens voor watercompensatie binnen de bebouwde kom).
- HDSR eist ten behoeven van tegengaan van versneld afvoeren een compensatie in de vorm van nieuw te graven oppervlakte-water van 15% ten opzichte van het toegenomen verhard oppervlak, of 45 mm waterberging over het toegenomen verhard oppervlak.

Als onderdeel van de watertoets is de digitale watertoets van het Hoogheemraadschap doorlopen. Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden is via deze weg van de ruimtelijke ontwikkeling op de hoogte gebracht van de plannen.

5.9 Flora en fauna

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

Uit de resultaten van de quickscan ecologie van 24 november 2020 is gebleken dat de aanwezigheid van vleermuizen in de spouw van het pand op voorhand niet uitgesloten kan worden. Een aanvullend onderzoek naar vleermuizen is noodzakelijk. Daarnaast is er mogelijkheid voor algemeen voorkomende broedvogels om te nestelen in de begroeiing en de bomen op en direct rond de locatie. In de aangetroffen nestkasten op het complex ten zuiden van het perceel is het mogelijk voor zowel gierzwaluwen als algemene broedvogels om te nestelen. Ook op de platte daken van het pand op het perceel is het voor een aantal algemene vogelsoorten mogelijk om te nestelen. Er moet rekening gehouden worden met het broedseizoen voor en tijdens de werkzaamheden. Het advies is om ook de Utrechtse Soorten mee te nemen in het aanvullend onderzoek en dit zal in de volgende fase worden uitgevoerd.

5.10 Bomen

Volgens de nota 'Bomenbeleid Utrecht 2009' is bij ruimtelijke plannen een 'Bomenparagraaf' noodzakelijk. Hierin dient een uitspraak gedaan te worden over de wijze waarop rekening wordt gehouden met het belang van de bomen. Er is door Terra Nostra een bomeninventarisatie uitgevoerd waaruit de conditie en toekomstverwachting van de bomen in het plangebied blijkt. De bomeninventarisatie is in zijn geheel als bijlage opgenomen in deze bouwenvelop.

De volgende bevindingen zijn van belang voor een goede inpassing en behoud van de bestaande bomen in het plangebied:

- De plataan aan voorzijde pand (boomnummer 188898): de kroondoorsnede is nu afgerond 16 m. De verwachting is dat de kroon nog verder uitgroeit tot 18 m. Volgens voorschriften van het Handboek Openbare Ruimte (HOR) moet bebouwing minstens 9 + 1 m. = 10 m. vanaf de stam van de boom komen. Het is aan te bevelen om de standplaats van de boom te verbeteren, bijvoorbeeld door een plantvak aan te brengen. Uit het feit dat er nu wortels de bestrating opdrukken, blijkt dat er onvoldoende geschikte grond aanwezig is tot de juiste diepte, de boom gaat met de wortels ondiep op zoek naar voeding, zuurstof en vocht.
- De esdoorns aan de Oudlaan: (boomnummers 1860952, 1988937 en 1889636) kunnen niet verplant worden. Ze hebben een kroondoorsnede van 4, 6 en 8 m. Ze staan in dezelfde rij als andere bomen in de Oudlaan en vormen daarmee één geheel. De bebouwingslijn blijft hetzelfde en de balkon zijn dusdanig gepositioneerd dat deze niet conflicteren met de boomkronen. De kronen zijn relatief al niet groot en de bomen zijn hoog opgekroond, waarschijnlijk op verzoek van de aanwonende partij. Het is aan te bevelen om de conditie van de bomen te verbeteren, bijvoorbeeld door beluchten en bemesten.
- Bebouwing aan de zijde van de moerasediken zal op minimaal 8 m. vanaf de stam moeten plaatsvinden, de verwachting is dat de bomen uitgroeien tot een kroondoorsnede van 14 m.
- De tulpenboom (boomnummer 1A) kan goed verplant worden, het is een mooie boom om in een groenstrook te planten. Houd in de planning rekening met het verplantseizoen: oktober-maart. Voorwaarde is dat eerst het fietsenhok wordt verwijderd.

De grote plataan aan de voorzijde staat scheef waardoor de stam ongeveer 1,5 meter verder van de nieuw te bouwen gevel staat. De afstand van de stam tot de nieuwe gevel wordt daarmee 8,5 meter terwijl de theoretische bepaling in het HOR aangeeft dat de afstand 10 meter moet zijn.

Er is onderzoek gedaan naar het verder terugleggen van de gevel. Dit heeft geresulteerd in een verdere aanpassing van de woningplattegronden van de appartementen aan die zijde. Daardoor kon de gevel nog eens 1 meter opschuiven. Dit is echter niet voldoende om aan de richtlijnen van het HOR te voldoen. In de modellen waar de gevel wel voldoende afstaand heeft, gaat dit ten koste van 8 woningen. Deze woningen zouden dan in een extra bouwlaag kunnen komen, maar dit levert stedenbouwkundig een onwenselijk beeld op. 8 woningen minder realiseren maakt het bouwplan financieel onhaalbaar.

Compensatie in plaats van kappen

De gevel is maximaal opgeschoven om het stedenbouwkundige beeld en het minimaal te realiseren woningen in stand te houden. De boom is sterk genoeg om te kunnen overleven, ook als de richtlijn niet gehaald wordt. De groeiplaats van de boom wordt groter en dat betekent een verbetering ten opzichte van de huidige situatie. Kappen is daarom niet aan de orde, maar de boom zal minder ruimte hebben om verder te groeien in de breedte. Om te voorkomen dat de takken tegen de nieuwe gevels komen is snoeien een oplossing. In het verleden is dit al reeds gebeurd en tast de vorm van de boom verder aan. Ter compensatie van het niet voldoen aan de richtlijn in het HOR wordt de voorwaarde gesteld dat in de directe omgeving een nieuwe boom van de 1e grootte orde wordt geplaatst.

Voor alle bomen geldt dat ze voldoende beschermd moeten worden tijdens werkzaamheden, zoals voorgeschreven in het HOR/Handboek Bomen. Er zijn beperkingen voor de bouwmethode door het behoud van de grote plataan. Ook heeft de kroon van boom invloed op de raampartijen aan die kant van de gevel.

5.11 Kwaliteit van de leefomgeving

Een belangrijk aspect dat de leefbaarheid van een plan mede bepaalt, maar waar geen of onvoldoende wettelijke normen voor zijn, is de kwaliteit in/van de (semi-)openbare ruimte. De belevingskwaliteit van de openbare ruimte wordt mede bepaald door een viertal milieuthema's: zon en schaduw, windhinder, luchtkwaliteit en geluidshinder. Grootschalige bouw heeft invloed op het toetreden van zon en op het windklimaat in de openbare ruimte. Verkeer en bedrijvigheid heeft invloed op de lucht- en geluidskwaliteit. Inzicht in die factoren van de kavel kan de gewenste opzet van de nieuwe schaalgrootte van de bebouwing beïnvloeden. Afhankelijk van de beoogde functies in de openbare ruimte binnen het plangebied is een zekere milieukwaliteit in die openbare ruimte nodig. Inzicht in de kwaliteit kan dus de keuze voor het soort gebruik van (een deel van) die ruimte en haar verblijfskwaliteit, bepalen.

Zon en schaduw

Schaduw kan een probleem vormen bij gestapelde bouw. Hoe meer gestapelde bouw er komt hoe groter de delen van de openbare ruimte in de schaduw komen te liggen. De kwaliteitsbeleving zal afnemen naarmate er minder zon aanwezig zal zijn op een bepaalde plek. Het aantal zonuren is van invloed op het gewenste kwaliteitsniveau voor het verblijven in de openbare ruimte m.n. op pleinen of ander ruimtes waar men langer verblijft (terrassen). Voor de zon/schaduw toetsing zal de gemeente de bepalingwijze conform het Referentiekader Openbare ruimte Stationsgebied gebruiken als richtlijn voor kwaliteitsbepaling en functievisie.

Windhinder

Windhinder zal een belangrijk probleem kunnen vormen bij gestapelde bouw. Hoe meer gestapelde bouw er komt hoe meer kans op een ongewenst windklimaat. De kwaliteitsbeleving zal afnemen naarmate er meer wind en windvlagen voorkomen op een bepaalde plek.

Voor het windklimaat in de openbare ruimte zal de gemeente de NEN-norm 'Windhinder en windgevaar. in de bebouwde omgeving' 8100:2006 gebruiken als richtlijn om drempelsnelheden en overschrijdingscriteria bij verschillende functies vast te stellen.

Luchtverontreiniging

De normen van de Wet Luchtkwaliteit gelden ook voor de openbare ruimte. Die normen geven een minimaal te handhaven kwaliteit aan. Afhankelijk van de beoogde functies kan het nuttig zijn om zwaardere eisen na te streven. De luchtverontreiniging is afhankelijk van de directe aanwezigheid van uitlaatgassen van verkeer en de achtergrondconcentratie van luchtverontreiniging. Op basis van de mate van luchtverontreiniging zal het soort gebruik van de openbare ruimte hier op aangepast kunnen worden.

Geluidshinder

Voor de geluidskwaliteit in de openbare ruimte gelden geen wettelijke regels, maar voor een goede leefomgevingkwaliteit is het verstandig wel maximale niveaus te beogen. Geluidsoverlast is van invloed op het gewenste kwaliteitsniveau voor het verblijven in de openbare ruimte. Er zal dus rekening gehouden moeten worden met het soort gebruik in relatie met de hoeveelheid lawaai op een bepaalde plaats. De spraakverstaanbaarheid is gebruikt als uitgangspunt voor de te kiezen toegestane geluidsniveaus.

Toetswaarden

Voor de milieuthema's geluid en luchtkwaliteit zijn toetswaarden genoemd onder desbetreffende paragrafen. Voor windhinder geldt de NEN8100:2006. Afhankelijk van de aard van het verblijf zijn de volgende aantal zonuren gewenst:

- | | |
|---|-------|
| • Verblijf (terras en kinderen/ouderen) | 4 uur |
| • Verblijf zitten | 3 uur |
| • Verblijf wandelen | 2 uur |
| • Transfer | 1 uur |

Het doel van deze toetswaarden is om een instrument in handen te hebben wat als richtlijn kan fungeren voor het beoordelen van de kwaliteit van de beoogde indeling en gebruik van de binnenplanse openbare ruimte. Het inrichtingsplan zal mede daarop worden beoordeeld.

5.12 Kabels en leidingen

De aanwezige kabels en leidingen in het plangebied zijn inzichtelijk gemaakt via een Klic-melding. Wanneer het inrichtingsplan opgesteld gaat worden zullen deze gegevens in ogenschouw genomen moeten worden. Als blijkt dat er binnen het projectgebied kabels en leidingen in het geding zijn en deze verwijderd dan wel verplaatst moeten worden, dan moet dit gebeuren in overleg met de nutsbedrijven. De toestemming van een eventuele verlegging moet de initiatiefnemer zelf aanvragen en de daarmee samenhangende kosten zijn voor rekening van de aanvrager.

Afvalinzameling

In overleg met het Stadsbedrijf zal worden bepaald welke plek zich het beste leent voor de ondergrondse afvalinzameling, waarbij de bereikbaarheid voor de vuilniswagen meeweegt. Dit aspect zal worden meegenomen bij het opstellen van het inrichtingsplan.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Het plangebied is gedeeltelijk in eigendom van de gemeente en gedeeltelijk in eigendom van de initiatiefnemer. De openbare ruimte rondom de bebouwing is in eigendom van de gemeente.

De initiatiefnemer is eigenaar van het opstel en tevens erfpachter van de grond. Alle kosten voor het project worden geheel gedragen door de initiatiefnemer.

Met de initiatiefnemer is op 29 mei 2020 een intentieovereenkomst gesloten waarin een voorschot op de plankosten overeen is gekomen. Met dit voorschot zijn de gemeentelijke plankosten tot en met de vaststelling van de Bouwenvelop gedekt. Verdere afspraken (planschade, overige plankosten) worden na vaststelling van de Bouwenvelop via een anterieure overeenkomst gemaakt.

Economische meerwaarde

De initiatiefnemer is erfpachter van de grond en daarom is er sprake van economische meerwaarde bij deze ontwikkeling. De berekening van de economische meerwaarde zal op basis van een taxatie plaatsvinden nadat de omgevingsvergunning voor het bouwplan is afgegeven. Op dat moment zijn het aantal woningen en de exacte oppervlakten bekend en kan de berekening van de economische meerwaarde plaatsvinden.

Openbare ruimte

Om de ruimtelijke kwaliteit van de ontwikkeling te borgen zijn er investeringen in het openbaar gebied noodzakelijk. De ontwikkelaar zal de openbare gronden binnen het plangebied voorzien van een herinrichting. De gemeente kijkt naar een groter gebied om de openbare ruimte te laten aansluiten bij de vele ontwikkelingen die rondom het plangebied hebben plaatsgevonden of nog in ontwikkeling zijn. Het gaat o.a. over de ontwikkeling van het Belastingkantoor en Willem Dreeslaan 14-18.

Kostenverhaal

De initiatiefnemer neemt het beheer, de exploitatie en het onderhoud van de te realiseren appartementen op zich. Hiermee is de initiatiefnemer (financieel) verantwoordelijk en wordt er een situatie gecreëerd waarin de gemeente geen enkel financieel risico loopt en de economische uitvoerbaarheid van het project gewaarborgd is. De ambtelijke kosten voor de toetsing van het bouwplan worden door middel van leges gedekt. Indien er toch kosten zijn die op grond van artikel 6.13 Wro dienen te worden verhaald, dan zal uitsluitend worden meegewerkt nadat er een kostenverhaal-overeenkomst is gesloten.

Planschade

Naast de kosten voor het maken van het bestemmingsplan moet een inschatting worden gemaakt van het risico van planschade. Planschade-claims zijn op voorhand niet uit te sluiten. De initiatiefnemer zal een planschaderisico-inventarisatie moeten laten uitvoeren. Met de ontwikkelende partij zal een anterieure overeenkomst worden gesloten, met een paragraaf planschade zoals bedoeld in artikel 6.4a van de Wro. Hierin zal worden opgenomen dat eventuele planschadekosten voor rekening komen van de ontwikkelende partij.

Hoofdstuk 7 Verantwoording proces

7.1 Het gevolgde samenwerkingsproces

De bouwenvelop is in samenspraak met initiatiefnemer opgesteld. Ook met de gevormde klankbordgroep heeft samenwerking plaatsgevonden, zie ook paragraaf 7.2 over het gevolgde participatieproces. De gemeente heeft een kaderstellende rol aangenomen en zal in het vervolg optreden als toetser. De initiatiefnemer zal uiteindelijk de afweging maken of binnen de kaders van deze bouwenvelop een haalbare ontwikkeling mogelijk is. Als dit het geval is dan zal er een aanvraag omgevingsvergunning worden ingediend om de volgende fase van het planproces te doorlopen.

7.2 Het gevolgde participatieproces

In Utrecht moet iedereen mee kunnen doen. We betrekken zo veel mogelijk verschillende Utrechters bij de plannen die we maken. Aan de basis van de herontwikkeling van de Willem Dreeslaan 55, staat dan ook het Utrechtse participatieproces. Dit proces wordt door de initiatiefnemer Wonam geïnitieerd en door de gemeente Utrecht gefaciliteerd.

In Utrecht zijn 3 niveaus van participatie mogelijk. Deze zijn beschreven in de 'participatieleidraad':

- 1 raadplegen
- 2 advies vragen
- 3 samenwerken

Op de eerste informatiebijeenkomst is gevraagd op welk niveau de genodigden willen participeren. Aanwezigen willen als klankbord optreden, waarbij om Raad wordt gevraagd bij de vervolgstappen in het ontwikkelingsproces. Het Advies van de klankbordgroep wordt meegenomen in de verdere opstelling van de Bouwenvelop.

Alle communicatie over de herontwikkeling wordt online en toegankelijk aangeboden op deze webpagina op utrecht.nl:

[Willem Dreeslaan 55 : opnieuw ontwikkelen kantoorpand tot appartementen](https://utrecht.nl/willem-dreeslaan-55-opnieuw-ontwikkelen-kantoorpand-tot-appartementen) | [Gemeente Utrecht](https://utrecht.nl)

10 December 2020 Digitale infoavond

Een belangrijk onderdeel van de planvorming is het betrekken en informeren van de (directe) omgeving van deze locatie. Tijdens deze digitale infoavond is de planvorming, vooruitlopend op de formele procedures, online voorgelegd met een tweeledig doel:

- 1 het ophalen van eerste reacties, zorgen en input;
- 2 het betrekken van de omgeving bij het te volgen vervolgproces voor participatie.

Er waren 24 bewoners en belanghebbenden aanwezig, waarvan 13 Bewoners/belanghebbenden en 11 Bedrijven/eigenaren. Tijdens de bijeenkomst is de behoefte gepeild bij de deelnemers voor het vervolg van het participatietraject en betrokkenheid/participatie van de omgeving gedurende het proces. De voorkeur is uitgesproken om het overgrote deel van de ontwikkeling steeds voor te leggen aan een brede online doelgroep. Daarnaast zijn er geïnteresseerden voor het meedenken in een klankbordgroep.

21 Januari 2021 In gesprek met klankbordgroep

Vooruitlopend op de formele Bouwenvelop procedure, zijn er thema's uit de bouwenvelop besproken met de klankbordgroep. Drie concrete thema's stonden centraal:

- 1 uitstraling en ruimtelijke beleving
- 2 invulling commerciële ruimten
- 3 inrichting openbare ruimte

De betrokkenen worden per mail geïnformeerd over de uitkomsten van de klankbordgroep. Er wordt een terugkoppeling gegeven van wat er met de input is gedaan en de publicatiedatum van de bouwenvelop wordt aangekondigd. Vervolgens kunnen bewoners/betrokkenen formeel reageren op de bouwenvelop via de gemeente Utrecht. Het participatieniveau is daarmee een mix van informeren en raadplegen geweest.

7.3 Ter visie legging

De conceptbouwenvelop heeft van 9 juni t/m 24 juni 2021 ter visie gelegen. Via een wijkbericht is de buurt geïnformeerd over de ter visie legging. Er heeft een papieren versie op het stadskantoor ter inzage gelegen en op de gemeentelijke websites zijn ook berichten geplaatst met de digitale versie van de bouwenvelop. Belanghebbenden hebben in die periode de mogelijkheid gehad om vóór de vaststelling van de bouwenvelop door het college van burgemeester en wethouders een reactie te geven op het plan. Er zijn 6 reacties ingediend. Alle reacties zijn voorzien van een antwoord in een reactienota. De reacties gaven geen aanleiding om de bouwenvelop inhoudelijk aan te passen. De reactienota maakt integraal onderdeel uit van de bouwenvelop en de belangenafweging die gemaakt is bij de besluitvorming hierover.

Hoofdstuk 8 Vervolgtraject

8.1 Planproces

Het vaststellen van deze bouwenvelop zal de definitiefase van het Utrechts Planproces (UPP2) afsluiten. De volgende fase is de ontwerpfase waarin het bouwplan opgewerkt wordt van een structuurontwerp (SO) naar een voorlopig ontwerp (VO) naar een definitief ontwerp (DO).

Ook het inrichtingsplan zal worden opgesteld en in verschillende ontwerpfasen ter toetsing worden voorgelegd aan de Commissie Beheer Inrichting en Gebruik (BInG). Bouw- en woonrijp maken zal door de initiatiefnemer voorbereid en gerealiseerd worden. Ook zal er een anterieure overeenkomst gesloten moeten worden met afspraken over de herinrichting van de openbare ruimte, afrekenen van plankosten en de economische meerwaarde.

8.2 Participatieproces

Ook na vaststelling van de bouwenvelop zal het participatieproces worden voortgezet. De klankbordgroep blijft voor de initiatiefnemer aanspreekpunt voor afstemming over de realisatie van het bouwplan. In eerste instantie zal dat gaan over de formele inspraak bij de aanvraag omgevingsvergunning. Na vergunningverlening zal het met name gaan over communicatie wat betreft de bouwwerkzaamheden en de gevolgen voor direct omwonenden. De gemeente heeft een toetsende rol wat betreft de beoordeling van o.a. aanrijdroutes van bouwverkeer. Samen met de bouwende partij zal gepoogd worden om de overlast tot een minimum te beperken. Ook is het van belang dat omwonenden weten waar ze terecht kunnen als er klachten zijn.

8.3 Planologisch juridisch proces

Een afwijking van het bestemmingsplan is noodzakelijk om tot realisatie van het bouwplan te kunnen komen. De initiatiefnemer moet een ruimtelijke onderbouwing opstellen en deze bij de aanvraag voor de planologische procedure onder de nieuw in te voeren Omgevingswet indienen. Dit zal naar alle waarschijnlijkheid 1 januari 2022 zijn.

Alle ruimtelijke aspecten die in deze bouwenvelop zijn onderzocht worden daarmee definitief gemaakt en het is aan de gemeente om deze dan formeel te toetsen. Ook zal het bouwplan worden getoetst aan regelgeving zoals het Bouwbesluit.

Met het verlenen van de omgevingsvergunning wordt toestemming gegeven om in afwijking van het huidige bestemmingsplan het bouwplan te realiseren. Het bestemmingsplan wordt daarmee niet gewijzigd. Wanneer het bestemmingsplan geactualiseerd wordt, zal dit bouwplan daarin opgenomen worden. Wanneer de Omgevingswet van kracht wordt zal het bestemmingsplan vervangen worden door een omgevingsplan.

8.4 Planning

Na vaststelling van de Bouwenvelop zal er een start worden gemaakt met de planologische procedure. Het bouwplan zal worden uitgewerkt tot een voorlopig ontwerp en een definitief ontwerp. Ook zal vooroverleg met de Commissie Welstand en Monumenten worden gepleegd.

Aansluitend zal de aanvraag omgevingsvergunning worden ingediend, waarbij een uitgebreide procedure van 26 weken doorlopen zal worden. De verwachting is dat de omgevingsvergunning medio 2022 kan worden afgegeven. De sloopwerkzaamheden zullen al voorafgaand worden uitgevoerd om vervolgens de nodige bodem- en archeologische onderzoeken uit te voeren. Eventuele archeologische vondsten in het plangebied kunnen deze planning wel vertragen. De bouwwerkzaamheden zullen begin 2023 starten en de geplande oplevering is medio 2024.



Gemeente Utrecht

Bezoekadres: Stadsplateau 1, 3533 JE Utrecht

Postadres: Postbus 8406, 3503 RK Utrecht

Telefoon: 030 - 286 00 00