

Nota van uitgangspunten



Abrikoosstraat

mei 2009

Nota van Uitgangspunten

Abrikoosstraat

mei 2009

Colofon

Projectgroep

Marjolein Bracht, SO / S&M

Huib Burger, SO / S&M

Werner de Feijter, SO / S&M

Jan Stel, SO / S&M

Cees van der Vliet, SO / Milieu

Pierre Koolen, SO / EZ

Robert Hoenselaar, SO / V&V

Marlies van Lijden, SO / V&V

Jeroen Schokking, SO / Grondzaken

Jan-Dirk Costeris, SO / Wonen

Sandra Beenen, SO / Wonen

Jaap Roggeveen, SO / Publieke Diensten

Erwin Rebergen, Stadswerken / Beheer en Programmeren

Opdrachtgever:

Han Bleijs, SO / programma's

Grafische realisatie

SO/ S&M/ CAD-unit

Versiedatum

20 mei 2009

Reproductiedatum

20 mei 2009

Inhoudsopgave

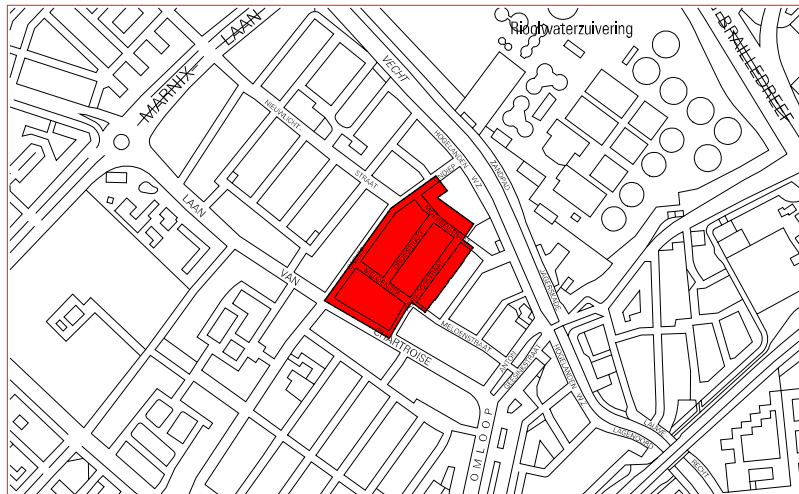
Colofon	4	5.5 Nota Speelruimte	20
1. inleiding	6	5.6 Functies	21
2. bestemmingsplan	8	5.7 Duurzaamheid en energie	21
2.1 Vigerend bestemmingsplan	8	6. uitvoeringsaspecten	22
2.2 Hinder(beoordelings)zone rioolwaterzuivering	8	6.1 Bodem en grondwater	22
3. situatie	10	6.2 Flora en Fauna wet	22
3.1 Ligging	10	6.3 Watertoets	22
3.2 Ruimtelijke en functionele structuur	10	6.4 Beleidskader Integrale Woningkwaliteit	22
3.3 Eigendomssituatie	10	6.5 Groen	23
3.4 Verkeer en parkeren	10	6.6 Planschade	23
3.5 Openbare ruimte	10	6.7 Economische uitvoerbaarheid	23
4. uitgangspunten	12	6.8 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	23
4.1 Wonen	12	6.9 Grondbeleid/ gronduitgifte	23
4.2 Overige functies	12	7. vervolgtraject	25
4.3 Ruimtelijk	12	8. bijlagen	26
4.4 Bereikbaarheid	15	Bijlage A: beschrijving woonbelevingsgroepen	26
4.5 Parkeren	16	Bijlage B: kaart afwijking uitgangspunten van bestemmingsplan	26
4.6 Openbare ruimte	16	Bijlage C: voorbeeldverkaveling	27
4.7 Duurzaamheid en energie	16		
4.8 Industrielawaai RWZI	16		
4.9 Geurhinder RWZI	17		
4.10 Verkeerslawaai	17		
4.11 Luchtkwaliteit	17		
5. ruimtelijke onderbouwing	18		
5.1 De “vernieuwing van Ondiep”	18		
5.2 Ruimtelijke visie Ondiep	19		
5.3 Quickscan groen en spelen in de prachtwijken	20		
5.4 GROndiep	20		

1. inleiding

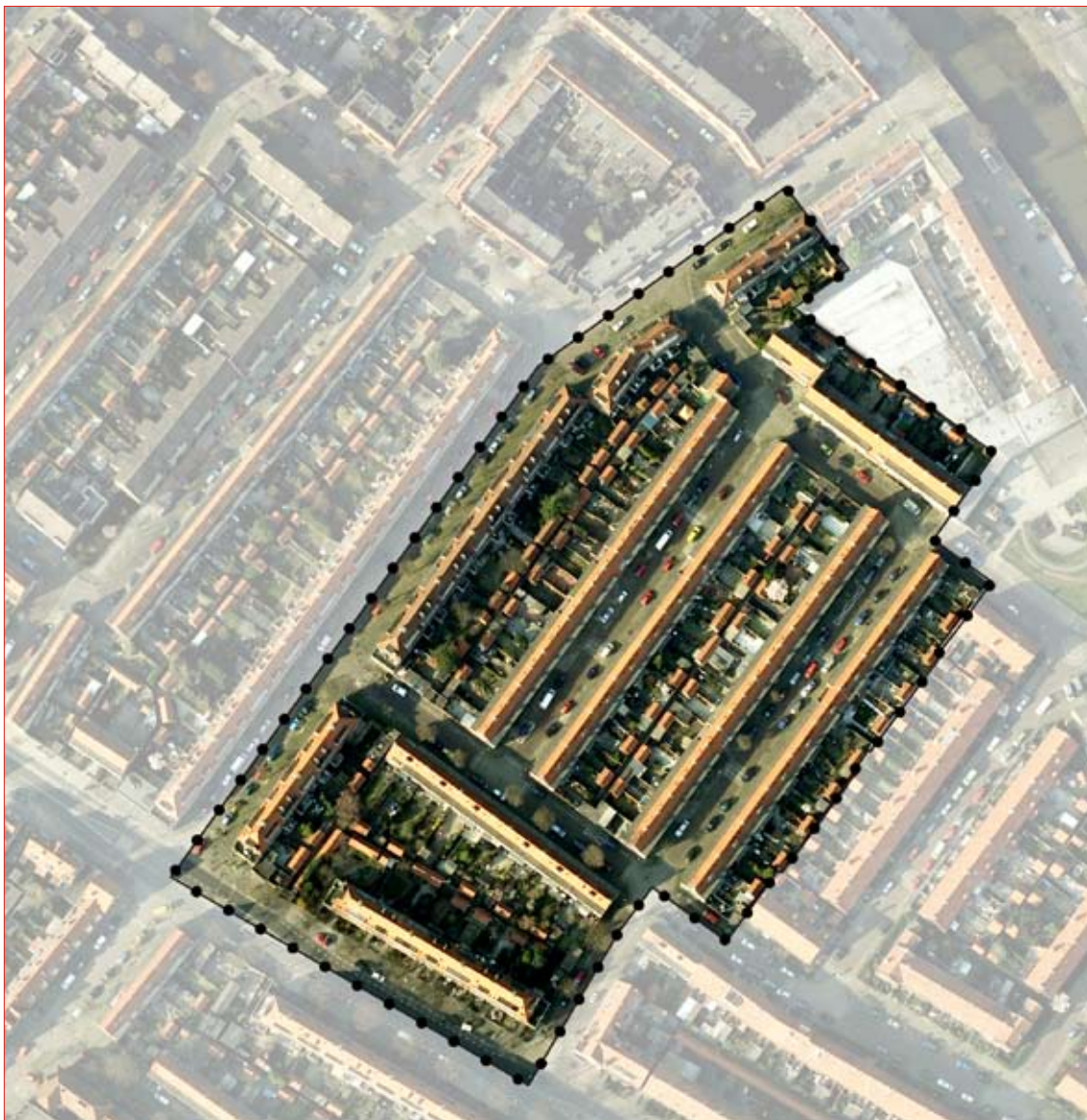
Mitros heeft een plan voor sloop/nieuwbouw van 173 woningen in Ondiep. Het betreft woningen aan de Druifstraat, delen van de Abrikoosstraat, de Meloenstraat, de Moerbeistraat en het Ondiep. In het plangebied staan nu 173 woningen, 67 beneden-bovenwoningen en 106 eengezinswoningen. In het plangebied worden circa 160 woningen teruggebouwd.

In november 2006 is een NvU Laan van Chartroise vastgesteld. Hierin is ook een deel opgenomen van het plangebied dat nu in de NvU Abrikoosstraat e.o. wordt opgenomen. Van de NvU Laan van Chartroise wordt nu alleen het deel ten zuid-westen van de Laan van Chartroise uitgevoerd, het deel aan de andere zijde van de Laan van Chartroise verandert door het vergroten van het plangebied dermate dat het nu wordt meegenomen in de ontwikkeling van de Abrikoosstraat e.o.

Reden voor deze aanpassing is dat Mitros in een later stadium pas de bebouwing aan de Abrikoosstraat en de Druifstraat heeft opgenomen in haar sloop-/nieuwbouwplannen. In eerste instantie werd hiervoor uitgegaan van renovatie.



Ligging Plangebied



Luchtfoto van het Plan-
gebied

2. bestemmingsplan

2.1 Vigerend bestemmingsplan

Voor Ondiep is het bestemmingsplan Ondiep 28 februari 2008 vastgesteld. Het bestemmingsplan richt zich met name op beheer van bestaande situatie en het vastleggen van de ruimtelijke en functionele structuur. Er is nog geen rekening gehouden met ontwikkelingen waar deze NvU zich op richt, uitgezonderd de bebouwing die aan Ondiep en Laan van Chartroise is gelegen.

Het plangebied heeft de bestemmingen WU - uit te werken woondoeleinden, W - woondoeleinden en VV - verkeers- en verblijfsdoeleinden.

De woningen aan de Meloenstraat, Moerbeistraat, Druifstraat en Abrikoosstraat mogen 2 lagen en een kap bedragen, de bouwblokken langs het Ondiep zijn max. 2 lagen plus een extra laag in de kap, de hoek Laan van Chartroise - Ondiep mag max. 4 lagen bedragen. De woningen langs het Ondiep ten noorden van de Moerbeistraat mogen 3 bouwlagen zijn.

De woningen langs de Laan van Chartroise mogen maximaal 4 lagen hoog zijn. Ter plaatse van de aanduiding (gh) - langs het Ondiep en Laan van Chartroise - mag het aantal woningen niet worden uitgebreid. Op het blokje langs het Ondiep ten noorden van de Moerbeistraat mag de geluidbelasting vanwege industrielawaai van de woningen ten hoogste de wettelijke grenswaarde bedragen dan wel de door B&W vastgestelde hogere grenswaarde.

De huidige rooilijnen zijn vastgelegd. Een deel van het gebied valt in de zone industrielawaai RWZI.

Omdat genoemde strijdigheden niet d.m.v. het eventueel verlenen van een ontheffing kunnen worden opgeheven zal - om toch medewerking te kunnen verlenen aan het plan - een nieuw (postzegel)bestemmingsplan moeten worden opgesteld op kosten van de initiatiefnemer (zie gewijzigde tarieventabel 2008 behorende bij de Legesverordening 2008 onder 5.4.4. Bestemmingsplan).

2.2 Hinder(boordelings)zone rioolwaterzuivering

Het plangebied ligt binnen de hinder(boordelings)-zone van de Rioolwaterzuivering aan het Zandpad (RWZI).

Voor het stedenbouwkundig plan is een beoordeling van de geurhinder en geluidshinder aan de orde, waarbij de RWZI niet in haar belangen geschaad wordt.

Nota van Uitgangspunten Abrikoosstraat, mei 2009 - 9

3. situatie

3.1 Ligging

Het plangebied maakt deel uit van de wijk Ondiep. Het betreft het deel van Ondiep dat is gelegen aan de noord-oostzijde van de Laan van Chartroise en ten zuidoosten van de straat Ondiep. Het betreft (delen van) de volgende straten:

De Laan van Chartroise maakt onderdeel uit van de “stenvork”. Dit is een voortzetting van de zgn. “As van Berlage” die op het Vredenburg begint en doorloopt in Zuilen. De bebouwing aan de Laan van Chartroise bestaat veelal uit gestapelde bebouwing en is daarmee iets hoger dan de rest van de bebouwing in Ondiep.

Het plangebied ligt binnen de invloedssfeer (geur, lawaai) van de RWZI. Er zijn geen klachten hierover bekend.

3.2 Ruimtelijke en functionele structuur

Er is in de huidige situatie op de hoek van de Laan van Chartroise en Ondiep één bedrijfsruimte.

Voor het overige bestaat het plangebied uit woningbouw.

3.3 Eigendomssituatie

De woningen zijn allemaal eigendom van woningcorporatie Mitros. De gronden zijn in erfpacht uitgegeven.

3.4 Verkeer en parkeren

Het plangebied wordt ontsloten door de Laan van Chartroise en Ondiep.

De Laan van Chartroise is onderdeel van de stenvork. Deze is in het GVP aangewezen als wijkontsluitingsweg en maakt dus geen deel uit van de hoofdstructuur auto, wel maakt de bus gebruik van deze route. Het Ondiep is erftoegangsweg.

De overige wegen zijn erftoegangswegen en zijn 30 km/u-gebied.

De Moerbeistraat, de Druijstraat en de Abrikoosstraat zijn ingericht voor éénrichtingsverkeer.

Op de Laan van Chartroise rijdt een stadsbus.

Het plangebied ligt niet binnen de invloedssfeer van wegen welke zijn aangewezen als doorvoerroute voor het vervoer van gevaarlijke stoffen, het ligt binnen de invloedssfeer van 50 km wegen; er is tbv de geluidsgevoelige bestemmingen nader akoestisch onderzoek nodig, een deel van de woningen zijn in het verleden geluidsgesaneerd; dit heeft meer dan 5 jaar geleden plaatsgevonden en staat een eventuele sloop niet in de weg. In het plangebied ligt geen knelpunt gebied m.b.t. de luchtkwaliteit (Ontwerp-Actieplan luchtkwaliteit Utrecht 2008, 31 januari 2008)

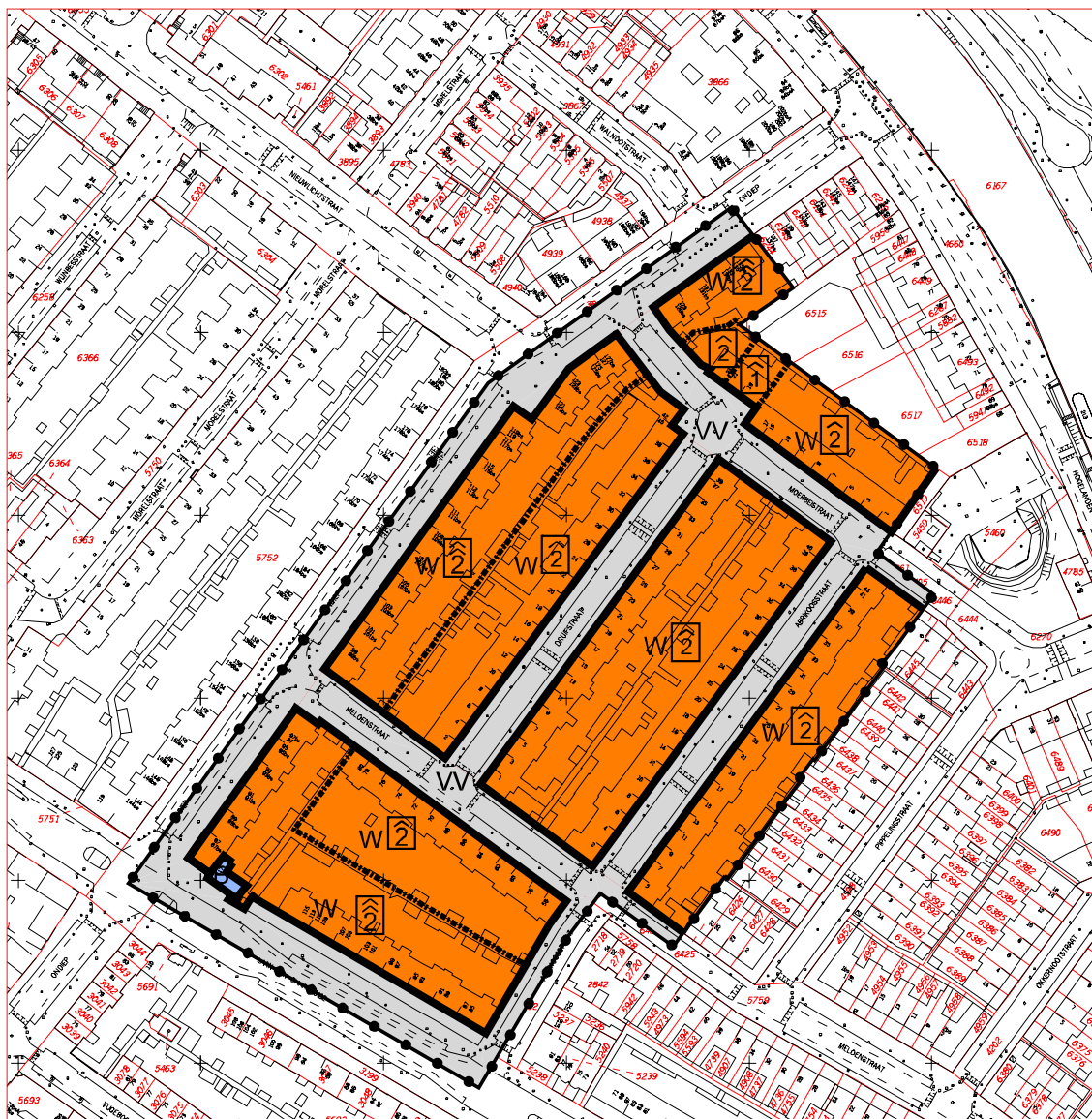
3.5 Openbare ruimte

In het gebied zijn de straten veelal smal en wordt er aan weerszijden geparkeerd.

Er is hier en daar sprake van voortuinen, maar van een groene uitstraling van de straten is meestal geen sprake. Dit komt ook doordat er vaak bomen ontbreken in het profiel.

Er is relatief veel particulier groen in de vorm van tuinen, maar weinig openbaar groen. De straten worden gedomineerd door geparkeerde auto's.

Huidige situatie



Huidige situatie

Legenda

	Plangrens
	Bestaande topografische gegevens
	Kadastrale gegevens
	Hoogtescheidingslijn
	Aantal bouwlagen (geen kap)
	Aantal bouwlagen (met kap)
	Aantal bouwlagen (extra bouwlaag in kap)
	Wonen
	Bedrijf
	Verkeer en Verblijf

4. uitgangspunten

4.1 Wonen

Wonen is de hoofdfunctie in Ondiep. In het plangebied van de Abrikoosstraat e.o. worden circa 160 woningen gerealiseerd. Aan de andere kant van de Laan van Chartroise worden ongeveer gelijktijdig circa 65 woningen opgeleverd. In totaal gaat het om circa 225 woningen.

De doelstellingen uit de Wijkvisie Ondiep (2004) gelden voor het totaal van de 225 woningen van beide deelgebieden. Het gaat om de doelstellingen dat in de nieuwbouw:

- 41% sociale huur en 59% koop wordt gerealiseerd;
- 40% van het programma bestaat uit appartementen en 60% uit grondgebonden woningen.

Verder gelden de doelstellingen uit de nota Levenslustig Ondiep:

- voldoende keuzevrijheid
- mogelijkheid om wooncarrière te maken
- differentiatie in grootte, type, eigendomsverhouding en prijs
- nieuwbouw in de koopsector is een instrument om meer variatie te krijgen

4.2 Overige functies

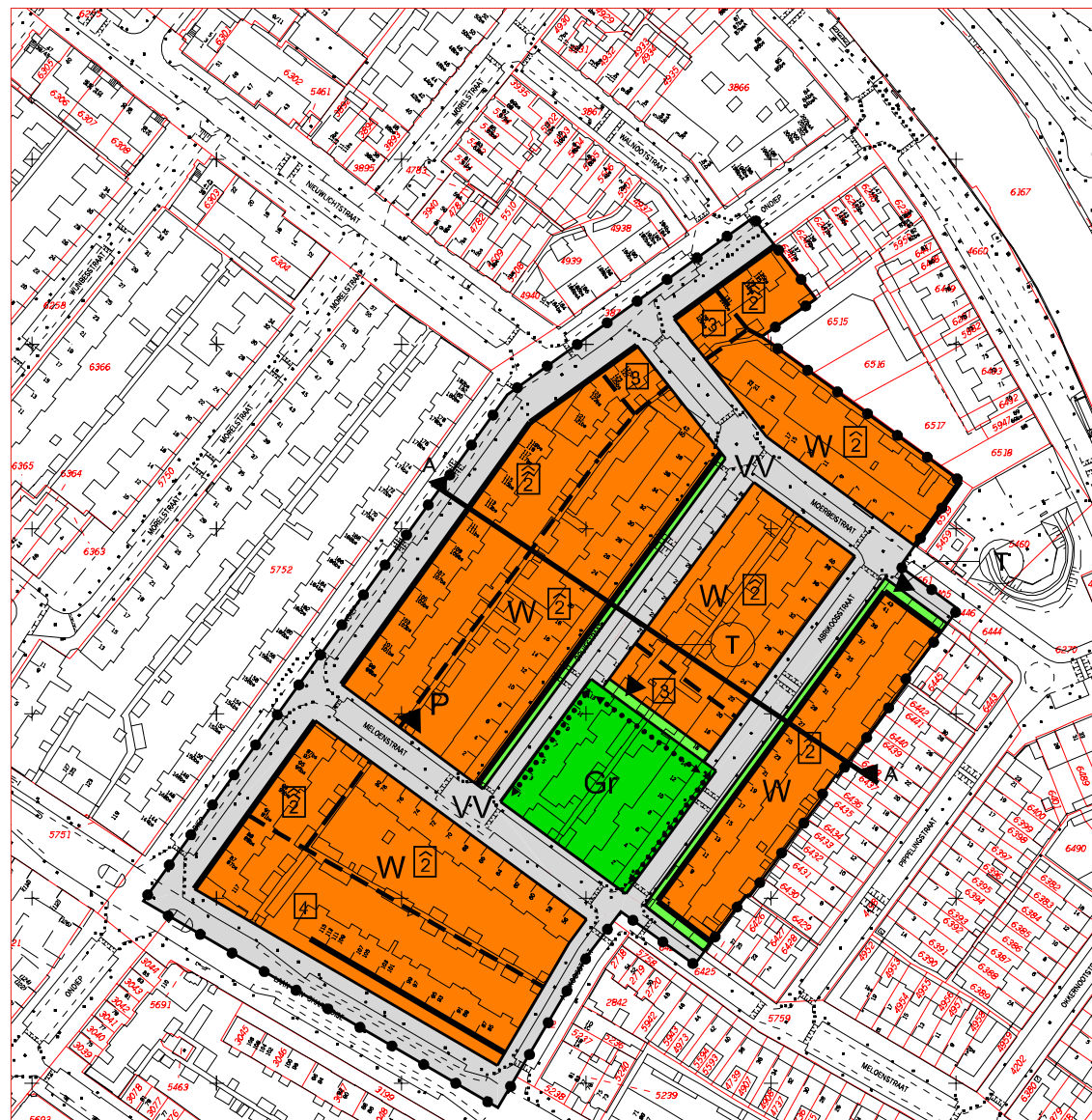
Functiemenging is één van de manieren om levendigheid in dit type (woon) wijken te bewerkstelligen. Aan de Laan van Chartroise worden appartementen ontwikkeld, waar in de plint behalve wonen gedacht kan worden aan de volgende functies:

- economische functies binnen milieu categorie 1 en 2
- sociaal-culturele voorzieningen
- medische voorzieningen
- sportvoorzieningen
- kinderdagverblijf
- atelierruimte
- bedrijf en beroep, ambacht (en atelierruimte) aan huis
- horeca conform profiel 12 wijk en buurtwinkelcentra.

Een dubbelbestemming is bij dergelijke plinten gewenst, omdat in zijn algemeenheid is gebleken dat het vullen ervan moeizaam verloopt.

4.3 Ruimtelijk

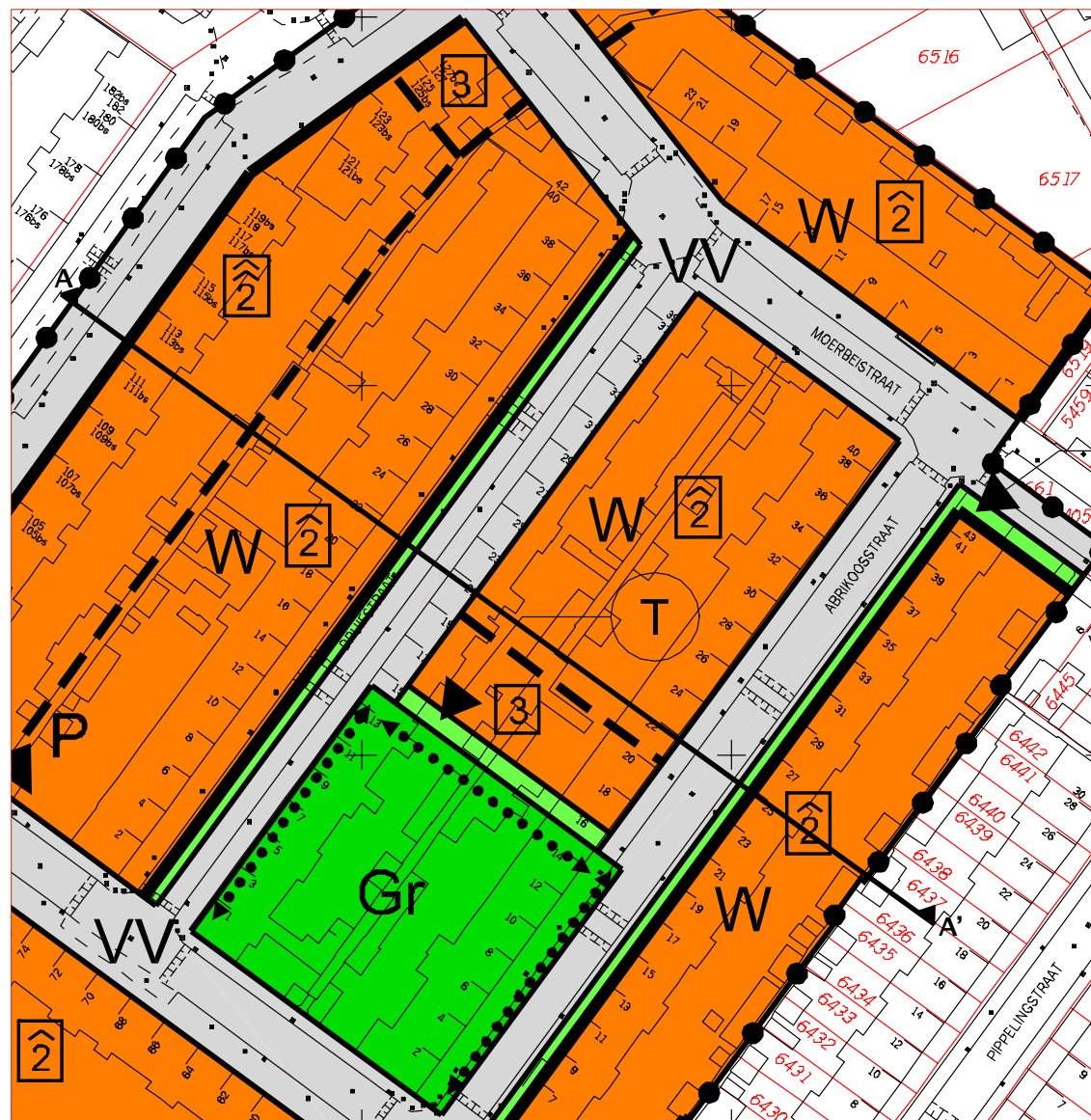
In de ruimtelijke visie wordt het karakter van Ondiep omschreven als “dorp in de stad”. De kwalitatieve betekenis van de stedenbouwkundige structuur, waaronder de bebouwingsstructuur in combinatie met de openbare ruimte (bijvoorbeeld de Stenvork vanuit het plan Berlage/ Holsboer). Voor een kansrijke ontwikkeling gaat de visie o.a. uit van de bestaande kwaliteiten van de ruimtelijk-functionele structuur en het verschil in identiteiten en sferen binnen de diverse delen van de wijk (zie ook paragraaf 5.2).



Uitgangspuntenkaart

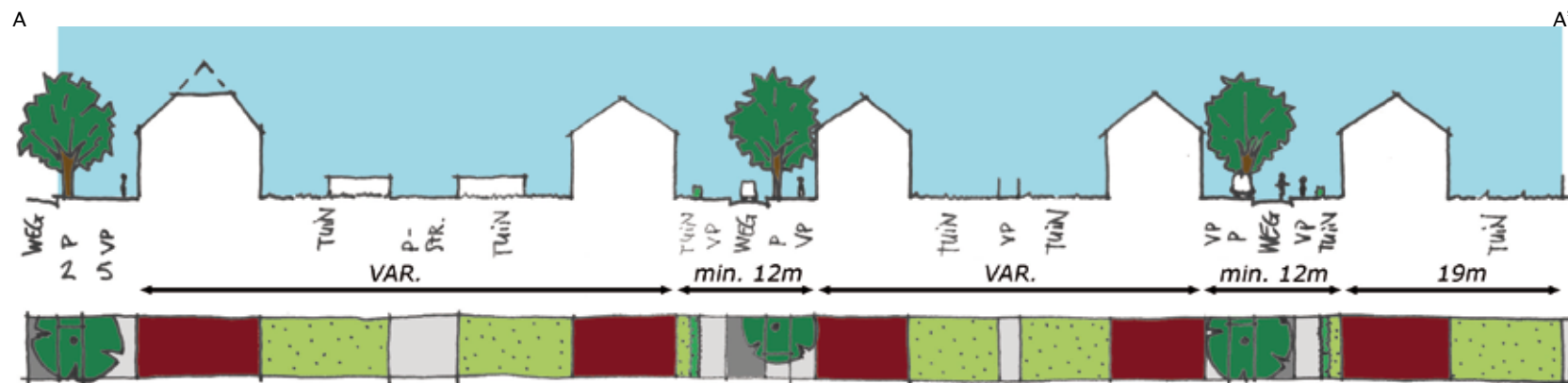
Legenda

	Plangrens
	Bestaande topografische gegevens
	Kadastrale gegevens
	Verplichte rooilijn
	Maximale bouwgrens
	Hoogtescheidingslijn
	Voetpad
	Aantal bouwlagen (geen kap)
	Aantal bouwlagen (met kap)
	Aantal bouwlagen (extra bouwlaag in kap)
	Entree parkeerstraat
	Wonen
	Groenvoorziening
	Verkeer en Verblijf
	Voortuin



Uitsnede
Uitgangspuntenkaart

Doorsnede A-A' van de
uitgangspuntenkaart



Uitgangspunten

- Uitgangspunt is een verkaveling die aansluit op het karakter van Ondiep, "dorp in de stad";
- De Laan van Chartroise en Ondiep zijn van hogere orde dan de overige woonstraten. Hier is sprake van een verplichte rooilijn, welke grotendeels op de dezelfde plaats ligt als in de huidige situatie;
- De maximale bouwgrens ligt over het algemeen ook op dezelfde plaats als in de huidige situatie, behoudens enkele uitzonderingen, zoals in de uitgangspuntenkaart te zien is. De belangrijkste zijn de verschuiving van de Druifstraat en de gevel van het rijtje woningen aan de nieuwe openbare groenvoorziening. Hiermee wordt de stedenbouwkundige structuur van Ondiep gerecepteerd en groen in de wijk gebracht.
- De bouwhoogte bedraagt overwegend twee bouwlagen met kap (typologie eengezinswoning, veel voorkomend in Ondiep). Ondiep is van een hogere orde, hier is dus twee lagen met een extra laag in de kap toegestaan. Op enkele plaatsen in het plan kan in drie volle lagen met platte dakafdekking gebouwd worden. Het gaat hier om de begeleidende bebouwing aan een korte zijde van het groene plein en de bijzondere hoekoplossing van Ondiep-Moerbeistraat. Langs de Laan van Chartroise kan in vier lagen worden gebouwd (typologie gestapelde woning), overeenkomstig het steviger karakter van de Stenvork.

- Op de hoek Laan van Chartroise en Ondiep kan ook in vier bouwlagen gebouwd worden. De woningen zijn hier georiënteerd op de Laan van Chartroise.
- De woningen hebben een voordeur aan de straat;
- Keuze voor de architectuur die past bij stedenbouwkundig karakter en sfeer van de buurt (zoals metselwerk en gebruik van rode dakpan);
- Op de uiteinden van de Abrikoosstraat (oostkant) worden bijzondere hoekoplossingen verwacht, zodanig dat de gevel aan de kopse kant niet blind is, maar eerder een 'voorkant'. Dit zijn ook de plekken waar voortuinen verplicht worden. In het algemeen wordt gesteld dat kopgevels bijzondere aandacht dienen te krijgen.
- Erfafscheidingen worden in het ontwerp voor de woningen meegenomen. Dit is typisch voor Ondiep.
- Het stedenbouwkundig plan dient zo te worden opgesteld dat de woningen langs de Laan van Chartroise in ieder geval een geluidsluwe gevel hebben, vanwege verkeerslawaaai.

4.4 Bereikbaarheid

Het plangebied wordt ontsloten door de Laan van Chartroise en Ondiep. De Laan van Chartroise is onderdeel van de stenvork. Deze is in het GVVP aangewezen als wijkontsluitingsweg en maakt dus geen deel uit van de hoofdstructuur auto, wel maakt de bus gebruik van deze route. De overige wegen zijn erftoegangswegen en zijn 30 km/u-gebied.

4.5 Parkeren

De vigerende parkeernota (vastgesteld 2008) is uitgangspunt. Ondiep valt in de zone “centrale stad”, hiervoor worden in de parkeernota de volgende normen gehanteerd:

Type woning	pp/won.
koop vanaf 120 m2	1,3 - 1,5 ppl/won.
koop 70 - 120 m2 en huur boven 90 m2	1,2 - 1,4 ppl/won.
koop 50 - 70 m2 en huur tot 40 m2	1,1 - 1,2 ppl/won.
serviceflat/aanleunwoning	0,3 - 0,6 ppl/won.
geormerkte studenten huurwoning <40 m2	0,3 - 0,6 ppl/won.
verpleeg-/verzorgingshuis	0,5 - 0,7 ppl/woon-eenheid

Voor hierboven niet genoemde functies wordt verwezen naar de gemeentelijke parkeernota.

4.6 Openbare ruimte

De herstructurering die deze Nota van Uitgangspunten voorstaat kan worden aangegrepen voor het toevoegen van groen. Door de toevoeging van bomen in de straatprofielen, het mogelijk maken van voortuintjes en het toevoegen van kleinere groene plekken in de buurten kan het groenbeeld van Ondiep worden versterkt en de verrommeling worden tegengaan (zie ook GROndiep).

Voortuinen

Aan de woningen langs de Abrikoosstraat (oostkant), Druifstraat (westkant) en het rijtje woningen aan de nieuwe openbare groenvoorziening worden voortuinen toegepast. Dit geldt ook voor de kopse kanten van de rij woningen de Abrikoosstraat (oostkant).

De voortuinen in de Abrikoosstraat en de Druifstraat worden van de openbare straat gescheiden door een haag. Deze hagen dragen samen met de

voortuinen en het openbare groen bij aan het beoogde groene karakter van de buurt. In de huur- of koopovereenkomst zou een passage moeten worden opgenomen die het hebben en houden van een haag waarborgt. In de Meloenstraat en de Moerbeistraat is de erfafscheiding gebouwd of met een haag, goed aansluitend op de bestaande voortuinen.

Speelruimte

In de Nota Speelruimte van 4 maart 2009 is de Jantje Betonnorm opgenomen. Jantje Betonnorm: 3% formele speel- en verblijfsruimte voor formele speelruimte.

Minimaal 3% van de bebouwde oppervlakte (dit is het totale oppervlakte dat door gebouwen, tuinen, infrastructuur e.d. wordt ingenomen) wordt bestemd voor buitenspeel- en verblijfsruimte (formele speel- en verblijfsruimte). Stoepen en vergelijkbare openbare ruimte worden hierin niet meegeteld. Groenvoorzieningen bijvoorbeeld kunnen hierin wel worden meegeteld, mits deze hiervoor geschikt zijn en de omschrijving in het bestemmingsplan duidelijk maakt dat de gebieden met deze bestemming als speelruimte kunnen fungeren. Bij de berekening van de formele ruimte worden de beheerde speeltuinen, sportvelden, schoolpleinen niet meegeteld.

4.7 Duurzaamheid en energie

Voor Ondiep is in 2003 een energiestudie uitgevoerd in opdracht van Mitros en gemeente. Deze studie heeft aangetoond dat stadsverwarming grote voordelen kan bieden voor alle betrokken partijen, óók bewoners. Dit betekent dat er (ondergrondse) ruimte moet worden gereserveerd voor de noodzakelijke infrastructuur.

4.8 Industrielawaai RWZI

Het blokje langs het Ondiep ten noorden van de Moerbeistraat en de geprojecteerde woningen aan de zuidoostzijde van de Abrikoosstraat vallen binnen de geluidszone van de RWZI.

Bij een geluidsonderzoek tbv het vigerende bestemmingsplan is gebleken dat bij deze woningen de geluidsbelasting door de RWZI niet hoger is dan de

voorkeursgrenswaarde van 50 dB. Deze onderbouwing (Notitie t.b.v. bestemmingsplan Ondiep d.d. 11 april 2007) kan worden gebruikt bij het te maken bestemmingsplan. Nader akoestisch onderzoek is niet nodig.

4.9 Geurhinder RWZI

Door de vergaande milieumaatregelen op de RWZI-Utrecht is de geuremissie aanzienlijk minder en anders van karakter dan bij een "standaard" RWZI. Voor een onderbouwing van de verschillende woningbouw ontwikkellocaties rondom de RWZI zijn snuffelploegmetingen uitgevoerd. (Geuronderzoek bij de Waterzuivering Overvecht Utrecht, Toetsing t.b.v. de woningbouw rondom de inrichting, januari 2008, Bureau Blauw, Wageningen).

Door Buro Blauw is aan de hand van snuffelploegmetingen en de in de vigerende milieuvergunning vergunde geuremissie de contour vastgelegd, waarbinnen geen woningbouw kan plaatsvinden. Bij deze contour worden de rechten van de RWZI, verkregen bij de laatste aanvraag en de vigerende vergunning, eerbiedigd.

Het plangebied valt buiten deze contour; voor het bouwplan op te stellen bestemmingplan kan worden verwezen naar dit onderzoek.

4.10 Verkeerslawaaai

De geprojecteerde woningen aan de Laan van Chartroise hebben een geluidbelasting boven de voorkeursgrenswaarde.

Aangezien het plan van initiatiefnemer uitgaat van maximaal 4 bouwlagen, hetgeen ook in het vigerende bestemmingsplan is toegestaan en akoestisch is beoordeeld is geen nader akoestisch onderzoek nodig. Voor de woningen langs de Laan van Chartroise is reeds een hogere grenswaarde vastgesteld in het kader van het bestemmingsplan

4.11 Luchtkwaliteit

Sedert 15 november is de wetgeving op het gebied van luchtkwaliteit gewijzigd en is sindsdien opgenomen in hoofdstuk 5 van de Wet Milieubeheer (luchtkwaliteitseisen). Deze wijziging wordt ook wel kortweg de Wet Luchtkwaliteit 2007 genoemd.

In artikel 5.16 van de gewijzigde Wet milieubeheer is vastgelegd onder welke voorwaarden bestuursorganen de bevoegdheden uit lid 2 mogen uitoefenen.

Het voorliggende sloop/nieuwbouwplan draagt "niet in betekenende mate" bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit, hetgeen inhoudt dat door het project de luchtkwaliteit met minder dan 1% verslechtert.

Bijlage 3B van de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) geeft aan dat voor een ontwikkeling "< 500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg" geen luchtonderzoek hoeft te worden uitgevoerd. De toename van het aantal woningen blijft onder de 500; er hoeft geen luchtkwaliteitsonderzoek te worden uitgevoerd.

5. ruimtelijke onderbouw

5.1 De “vernieuwing van Ondiep”

Ondiep is door de Provincie aangemerkt als levensloopbestendige wijk. In de nota's De vernieuwing van Ondiep, Visie en uitvoeringsprogramma, Levenslustig Ondiep en het Wijk actieplan Ondiep, Dorp in de stad staat een visie en een aantal uitgangspunten geformuleerd voor de gehele wijk Ondiep. Doelstelling is om van Ondiep een vitale wijk te maken, geschikt voor mensen van alle leeftijden en leefstijlen met een duidelijke sociale samenhang. Alle nieuwbouw wordt levensloopbestendig gebouwd (wat houdt dit in??). Er is keuzemogelijkheid in woningen voor iedereen, onafhankelijk van inkomen of beperking. Differentiatie in woninggrootte, type, eigendomsverhouding en prijs moet Ondiep geschikt maken voor meerdere doelgroepen. Daarnaast is het mogelijk om in de wijk wooncarrière te maken. Nieuwbouw in de koopsector moet beschouwd worden als instrument om een meer gevarieerd woningaanbod te realiseren.

De visie en uitgangspunten gelden voor de gehele wijk en behoeven dus niet strikt per project te worden toegepast. Het voorgestelde woningprogramma past bij de doelstelling om van Ondiep een vitale wijk te maken.

Wonen in Ondiep

De differentiatie in grootte, type, eigendomsverhouding en prijs maakt Ondiep geschikt voor meerdere doelgroepen. Eén van deze doelgroepen zijn gezinnen uit de wijk Ondiep met de wens te verhuizen van een appartement naar een eengezinswoning. Nog een doelgroep zijn de starters op de woningmarkt, zij zoeken een goedkope of middeldure koopwoning. Verder vormen woningzoekenden uit Utrecht die op zoek zijn naar een nabijgelegen, (wat) goedkopere koopwoning ook een doelgroep.

Woonprogramma in cijfers

De vraag naar de nieuwbouw zal voor een deel bestaan uit 'terugkeerders' uit de te slopen woningen, voor een deel uit mensen uit de rest van Ondiep en voor een deel uit mensen van buiten de wijk. Om hoeveel terugkeerders het gaat moet blijken uit de draagvlakmeting. In het algemeen geven veel 'Ondiepers' aan door te willen stromen naar de nieuwbouw. Er moet een mogelijkheid geboden worden om wooncarrière te maken, maar het prijsniveau

van de woningen moet niet te hoog zijn. Naast sociale huur zal het accent daarom moeten liggen op goedkope en middeldure koop.

In het plangebied Abrikoosstraat e.o. is meer ruimte voor eengezinswoningen dan in het plangebied Laan van Chartreuse/Vijgeboomstraat. Globaal gaat het om de volgende verdeling:

Woningtypen en percentages			
Type	Gebied Nota v. Uig.	L. v. Chartr./ Vijgeboomstr.	Gezamenlijk
Eengezinswoningen	ca. 65%	ca. 55%	ca. 60%
Gestapelde bouw	ca. 35%	ca. 45%	ca. 40%
Totaal	Circa 160 woningen	Circa 65 woningen	Ca. 225 won.

Voor de oppervlakten van de eengezinswoningen wordt gedacht aan 110-150m² gebruiksoppervlak (gbo). Het zal gaan om een mix van sociale huur en middeldure en dure koop. Bij de gestapelde bouw gaat het om maisonnettes, beneden-bovenwoningen en appartementen met een oppervlakte tussen de 60 en 120m² gbo. Het zal gaan om een mix van sociale huur en goedkope en middeldure koop. Qua leefstijl zullen de nieuwe bewoners vooral vallen onder de buurtgeoriënteerden, actieve individualisten en tolerante socialisers (zie bijlage A in H8).

Hoeveel van de eengezinswoningen of appartementen in de sociale huur of koop worden gerealiseerd wordt later bepaald, aan de hand van de wensen van de mensen die willen terugkeren en afhankelijk van de ontwikkeling van de vraag uit de markt. Wel geldt dat minimaal 41% van de circa 225 woningen in beide deelgebieden bestaat uit sociale huur en dat de huidige bewoners een terugkeergarantie hebben in de nieuwbouw. Het aanbieden van woningen met een koopgarant regeling wordt aanbevolen om de stap van een huurwoning naar een koopwoning te vergemakkelijken. Een nog nader te bepalen aantal woningen zal geschikt zijn voor minder validen.

5.2 Ruimtelijke visie Ondiep

Uitgangspunten

In de ruimtelijke visie wordt het karakter van Ondiep omschreven als “dorp in de stad”.

De kwalitatieve betekenis van de stedenbouwkundige structuur, zowel de structuur op zich als de waardevolle betekenis van de bebouwingsstructuur in combinatie met de openbare ruimte (bijvoorbeeld de Stenvork vanuit het plan Berlage/ Holsboer).

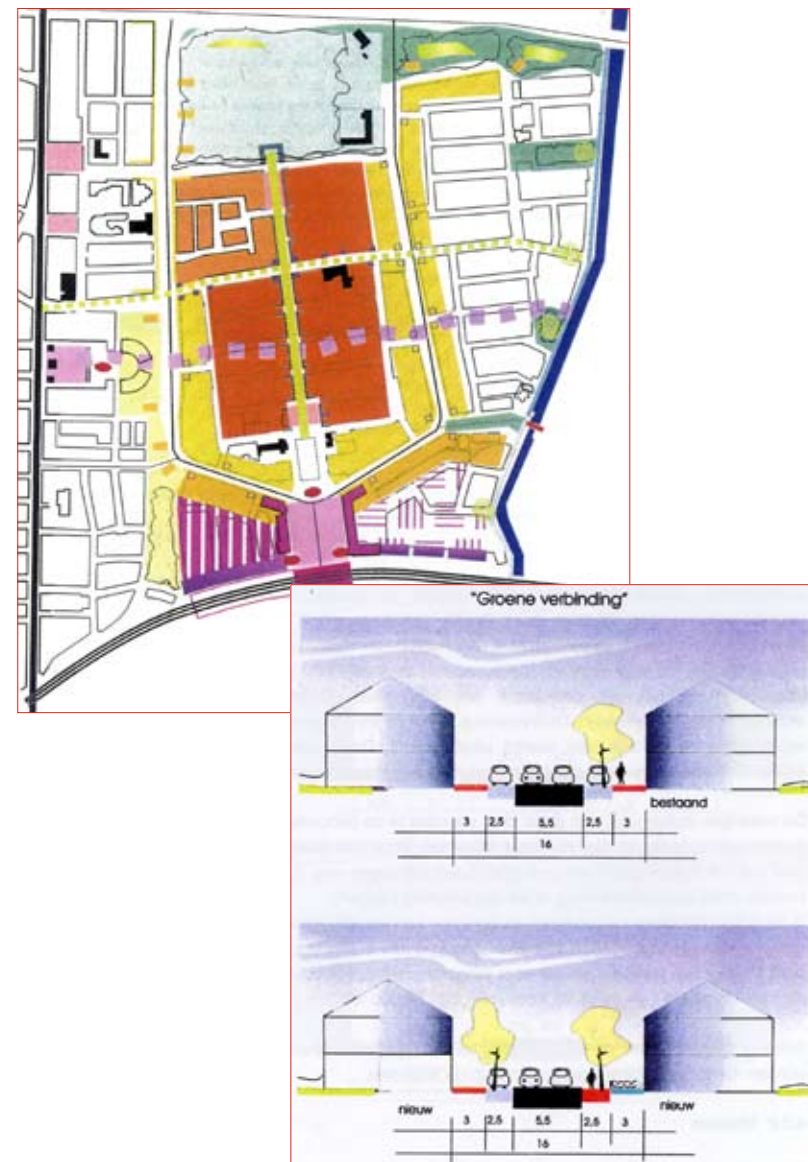
Voor een kansrijke ontwikkeling gaat de visie uit van de bestaande kwaliteiten van de ruimtelijk-functionele structuur, de waarde en het onderscheid en het verschil in identiteiten en sferen binnen de diverse delen van de wijk. Bij structuurverbetering zal enerzijds teruggegrepen worden op de stedelijke sferen en bestaande waarden terwijl anderzijds toekomstige ontwikkelingen ruimte zullen krijgen met programma's voor kansrijke en nieuwe doelgroepen.

In de bijgevoegde voorbeeldverkaveling wordt de verkavelingstructuur van dit buurtje behouden, terwijl de bebouwing vernieuwd wordt. Deze bebouwing heeft een grotere variëteit. Tevens wordt de buurt verrijkt met een groen plein dat zich moeiteloos binnen de structuur van Ondiep voegt.

Dwarsverbindingen

Voor het dichte middegebied van Ondiep, het Tuindorp, is het van groot belang een heldere en open relatie te hebben met westelijk de Amsterdamse Straatweg (economische ruggengraat van noordwestelijke Utrecht) en oostelijk de Vecht (van grote recreatieve betekenis en belangrijk voor de relatie met het buitengebied). In fysiek opzicht is één van deze dwarsrelaties al aanwezig (Ondiep) en dient zowel in karakteristiek als in luchtkwaliteit versterkt te worden. Een tweede dwarsverbinding moet gedefinieerd en ontwikkeld worden en zal het winkelcentrum de Plantage en de Vecht met het middegebied verbinden.

In het voorliggende plan wordt het belang voor Ondiep als dwarsverbinding onderkend, door hier forsere bebouwing toe te staan en het bredere profiel te waarborgen dan de omliggende buurtstraten.



Profiel Laan van Chartreuse

Stemvork

De Laan van Chartreuse maakt deel uit van de Stemvork en hierbij is uitgangspunt dat de oorspronkelijke stedenbouwkundige opzet versterkt wordt. Heel concreet betekent dit het versterken van het groene laan karakter. In tegenstelling tot de huidige inrichting is de herinrichting gericht op een versmalling van de rijbaan ten gunste van langzaam verkeer en het groene karakter.

Naast herinrichting van de weg zal in de toekomst gestreefd kunnen worden naar het renoveren of vervangen van de begeleidende wandbebouwing. In verband met de breedte van het totale profiel kan de huidige bebouwing van drie lagen verruimd worden naar vier lagen.

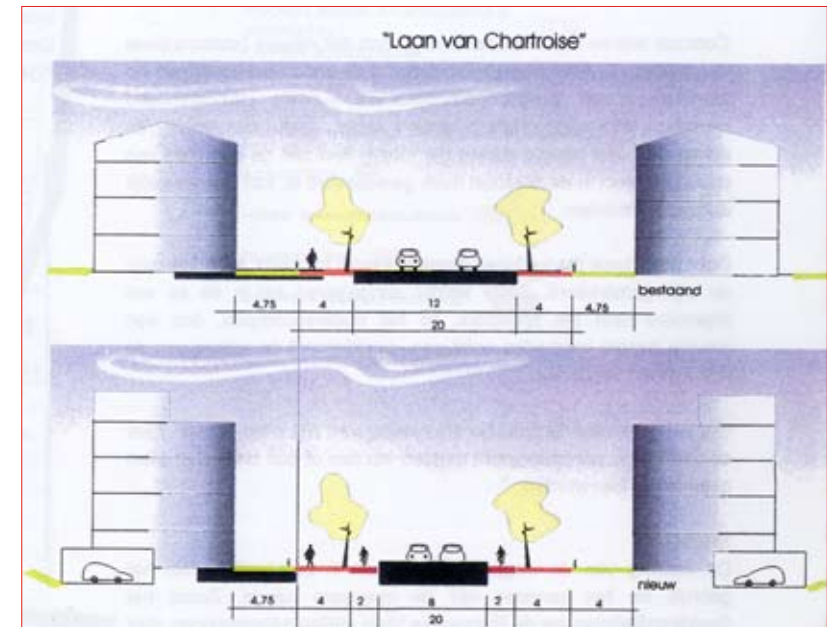
Dit gebied moet ook benut worden voor bijzondere parkeeroplossingen (meervoudig grondgebruik). Hierdoor kan de verkeersdruk op het mid-dengebied verminderen en wordt voldaan aan het groene karakter van de stemvork.

In deze Nota van Uitgangspunten wordt, conform de Visie, bebouwing van 4 lagen langs de Laan van Chartreuse toegestaan. Bovendien zijn bijzondere parkeeroplossingen in het plan van Mitros opgenomen.

5.3 Quickscan groen en spelen in de prachtwijken

Uit de quickscan groen en spelen in de prachtwijken blijkt dat er weinig groen op wijkniveau is in Ondiep. Het beheer/onderhoud van het groen is goed, maar de kwaliteit van de inrichting is deels verouderd en niet gevarieerd. De spreiding van het groen over de wijk is bovendien niet optimaal en de routes naar naastgelegen stedelijk groen lopen vaak via grote barrières. Er zijn in Ondiep genoeg speelplekken, maar er is weinig variatie en de inrichting is sober. De straatprofielen zijn deels groen met voortuinen en bomen, maar ook veel auto's en verrommeling met paaltjes, borden en dergelijke. De bomenstructuur is bovendien diffuus en vertroebeld.

Het voorliggende voorstel van Mitros voorziet in de aanleg van een centrale groene plaats en het toevoegen van voortuinen en voorziet daarmee het groen in dit deel van Ondiep van de nodige kwaliteitsimpuls.



5.4 GRoEndiep

GRoEndiep is het resultaat van Motie 2007/M095: Extra groen in Ondiep. In dit ideeënboekje wordt een ambitie neergelegd voor de kwaliteitsverbetering van het groen en de openbare ruimte in Ondiep. Aan de hand van verschillende voorbeelden wordt inzichtelijk gemaakt hoe die kwaliteitsverbetering vorm kan krijgen. Belangrijke onderdelen hierin zijn diverse nieuwe straatprofielen met bomen, introductie van voor- en geveltuinten en voorstellen voor parken, pleinen en plantsoenen. De gedane voorstellen in het boekje worden door de bewoners breed gedragen en in het najaar 2008 zullen de eerste straten naar voorbeeld van GRoEndiep worden heringericht.

5.5 Nota Speelruimte

In de Nota Speelruimte van de gemeente van 4 maart 2009 wordt de Jantje Betonnorm genoemd: 3% formele speel- en verblijfsruimte van het bebouwd oppervlak. Openbare groengebieden (maar geen stoepen!) mogen daarbij ook meegenomen worden, mits in het bestemmingsplan wordt omschreven

dat daar gespeeld kan worden. Dit is in het bestemmingsplan Ondiep het geval en bovendien is omschreven dat binnen de bestemming "Groenvoorziening" het realiseren van speeltoestellen mogelijk is.

In de Uitgangspuntenkaart bedraagt het oppervlak van de centrale groenvoorziening circa 1730 m² en het te bebouwen oppervlak maximaal 16.300m². Dit betekent tenminste 10% van het bebouwd oppervlak, waarmee door deze Nota van Uitgangspunten ruim wordt voldaan aan de Jantje Betonnorm.

5.6 Functies

Levendigheid in dit type (woon)wijken is een belangrijk aspect. Dit kan ondermeer bewerkstelligd worden via functiemenging. Dat kan enerzijds bestaan uit zelfstandige bedrijfsruimten, vaak gecombineerd met een woonhuis.

In dit deel van Ondiep is één bedrijf gehuisvest. Met deze ondernemers is Mitros in gesprek (geweest) en aan de ondernemer is vervangende bedrijfsruimte aangeboden. Het ontwikkelen van bedrijfsruimte is voor een belangrijk deel een zaak die aan de markt dient te worden overgelaten. Aan de Laan van Chartreuse worden appartementen ontwikkeld, mogelijk dat in een plint onder deze appartementen ruimte voor ondernemers kan worden ontwikkeld. Mocht een plint worden ontwikkeld, (bijvoorbeeld vanuit het oogpunt levendigheid) dan zou deze kunnen worden ingevuld met economische functies in de breedste zin des woords, voor zover vallend binnen de milieucategorie 1 en 2, mits passend binnen een woonomgeving. Hieronder valt o.a. publieks- en zakelijk gerichte dienstverlening. Ook zijn functies die in de medische sfeer liggen mogelijk alsmede sportvoorzieningen (fitness), kinderdagverblijf, atelierruimten. Daarnaast kan gedacht worden aan sociaal culturele voorzieningen. In zijn algemeenheid is gebleken dat het vullen van dergelijke plinten moeizaam verloopt, vandaar dat een dubbelbestemming (werken/wonen) gewenst is. Uiteraard kan gebruik gemaakt worden van de regeling bedrijf en beroep aan huis. Voorts moet het mogelijk zijn om in de wijk zelf aan huis ambachtelijke beroepen uit te oefenen, atelierruimte etc. Horeca conform profiel 12 Wijk- en buurtwinkelcentra en voorzieningstrips, is eveneens toegestaan.

5.7 Duurzaamheid en energie

Binnen de levensloop van nu nieuw te bouwen woningen zal de energiewereld volledig zijn gewijzigd. Fossiele brandstoffen zijn op, gaskachels zijn verdwenen en elektriciteitscentrales stoken niet meer op gas of kolen. Daarom is het van groot belang te kijken naar energetische kwaliteit van woningen. Daarbij kijkt Mitros ook naar innovatieve oplossingen. Energiebesparing is ook van belang voor de woonlasten van huurders. De energielasten zijn de laatste jaren fors gestegen. Ze vormen steeds meer een belangrijk deel van de woonlasten. Mitros zal constructies bedenken waarbij het comfort toeneemt, het energieverbruik afneemt, maar tegelijkertijd ook de investeringen door Mitros worden terugverdiend. (Waardevol Wonen, Ondernemingsstrategie 2008-2012 Mitros). De gemeente Utrecht heeft in haar Milieubeleidsplan op energiegebied een duidelijke ambitie vastgelegd. "In 2030 CO₂ neutraal" zo staat in het MBP te lezen. Ontwikkel- en herstructureringslocaties moeten een bijdrage leveren om deze ambitie te realiseren.

De milieubelasting van bouw en gebruik van gebouwen is tegenwoordig inzichtelijk te maken aan de hand van Life Cycle Analyses (LCA). Aan Mitros het appel bij de bouwaanvraag inzichtelijk te maken in welke mate met dit plan een bijdrage deze doelstellingen wordt geleverd; en bij het stedenbouwkundig plan een concrete ambitie aan te geven. De bepaling van de milieubelasting van bouwwerken kan bijvoorbeeld door de instrumenten GreenCalc+ of GPR III.

6. uitvoeringsaspecten

6.1 Bodem en grondwater

Bij de bouwaanvraag dient door initiatiefnemer middels een rapportage NEN 5740 (van maximaal 4 jaar oud) aangetoond te worden dat de bodem geschikt is voor de gevraagde functie.

Als voor het plan grondwaterontrekking is benodigd zal rekening gehouden moeten worden met buiten het plangebied gelegen grondwaterverontreinigingen en warmte/koude systemen.

6.2 Flora en Fauna wet

De Flora- en faunawet biedt bescherming aan plant- en diersoorten. De verantwoordelijkheid voor het goed toepassen van de wet ligt bij de initiatiefnemer. Om rekening te kunnen houden met beschermde plant- of diersoorten moet de initiatiefnemer weten of er beschermde soorten in (de omgeving van) het plangebied aanwezig zijn en om welke soorten het gaat. Advies is om tijdig na te gaan (quick scan) of er beschermde plant- en diersoorten in het plangebied of net daarbuiten aanwezig zijn. Gegevens mogen niet ouder zijn dan drie jaar. Komen in een plangebied beschermde soorten voor, of is dat de verwachting, dan is nader onderzoek nodig. Blijkt uit nader onderzoek dat er beschermde plant- en diersoorten in het plangebied of net daarbuiten voorkomen dan moet ontheffing worden aangevraagd. Voor verstoring van beschermde plant- en diersoorten dient een ontheffing te worden aangevraagd bij Laser in Dordrecht. Voor vragen kan initiatiefnemer contact opnemen met LASER frontoffice tel. 020 - 49 53 666.

6.3 Watertoets

Er wordt nauwelijks bebouwd oppervlak toegevoegd. Watercompensatie is derhalve niet nodig.

Het riool is in 1993 aangelegd en wordt dus niet vervangen. De laan van Chartoise is dit jaar vervangen.

De wijk is opgenomen in het afkoppelplan Utrecht als kansrijke locatie om een gescheiden rioolstelsel aan te leggen. Dit komt door de geplande sloop/nieuwbouw. Het huidige gemengd stelsel wordt uitgebreid met een hemelwaterriool, zodat ook hier een gescheiden riool komt.

Ten zuiden van deze locatie is het gebied al voorzien van een gescheiden rioolstelsel. Onderzocht moet worden of hierop aangesloten kan worden.

Te zijner tijd zullen gegevens van het te maken plan met de afdeling Beheer en Programmeren van de dienst Stadswerken van de Gemeente Utrecht overlegd moeten worden.

6.4 Beleidskader Integrale Woningkwaliteit

Voor wat betreft de eisen ten aanzien van kwaliteit en veiligheid gelden samengevat de volgende eisen:

1. Het politiekeurmerk veilig wonen;
2. De plaatsing van een personenlift bij woongebouwen die hoger zijn dan 3 meter en 20 of meer woningen omvatten;
3. Een bergruimte van tenminste 1.80 meter breed en een oppervlakte van minstens 5 m²; in gestapelde bouw mag 4 m² in de woningen en 1 m² middels een gemeenschappelijke fietsenstalling worden gerealiseerd;
4. Een buitenruimte van tenminste 4 m² of een gemeenschappelijke buitenruimte;
5. Indien hout wordt toegepast, pas dan gecertificeerd (FSC of Keur hout keurmerk) hout toe;
6. Gevelbekleding, dakbedekkingen, kiezelbakken, uitlopen e.d. van producten met een beperkte emissie naar water volgens eisen waterbeheerder (volgens de normering van het Waterschap De Stichtse Rijnlanden, HDSR).

Voor de exacte formulering wordt verwezen naar de Prestatieafspraken Utrecht 2007-2010, Samen voor de Stad.

De regels met betrekking tot draagvlak en herhuisvesting staan beschreven in het Stedelijk Protocol DUO. Verder hanteert dit college het uitgangspunt dat minimaal 60% van de huidige bewoners voor sloop moet zijn.

PM. Hier kan na het uitvoeren van de draagvlakmeting (begin nov) het resultaat ervan worden vermeld.

6.5 Groen

Uitgangspunt is het zoveel mogelijk handhaven van de bestaande bomen, mits passend binnen de visie GROEndiep. In de Druifstraat staan bomen die volgens de plannen wellicht niet gehandhaafd kunnen worden. Hier dient een bomeninventarisatie te worden uitgevoerd.

6.6 Planschade

Artikel 6.1 lid 1 van de Wro (Wet ruimtelijke ordening) luidt: Burgemeester en wethouders kennen degene die in de vorm van een inkomensderving of een vermindering van de waarde van een onroerende zaak schade lijdt of zal lijden als gevolg van een in het tweede lid genoemde oorzaak, op aanvraag een tegemoetkoming toe, voor zover de schade redelijkerwijs niet voor rekening van de aanvrager behoort te blijven en voor zover de tegemoetkoming niet voldoende is verzekerd. Zie verder de onder Artikel 6.1 lid 2 a t/m g van de Wro genoemde oorzaken als bedoeld in het eerste lid.

Artikel 6.4a van de Wro regelt dat gemeenten de mogelijkheid hebben om de aansprakelijkheid door planschadevergoedingen af te wentelen op de veroorzaker (de aanvrager van planologische aanpassing).

6.7 Economische uitvoerbaarheid

Het plan Abrikoosstraat e.o. maakt onderdeel uit van het uitvoeringsprogramma dat woningcorporatie Mitros heeft ingezet na vaststelling van de Wijkvisie Ondiep door de gemeente Utrecht. In dat uitvoeringsprogramma was voorzien in renovatie van de eengezinswoningen rond Abrikoosstraat e.o., en sloop/nieuwbouw van de woningen aan Laan van Chartroise en de straat Ondiep. Dat is gewijzigd in een geïntegreerd sloop/ nieuwbouwplan.

Deze wijziging heeft financiële consequenties voor Mitros. Met de keuze voor sloop/ nieuwbouw wordt de onrendabele top op de investering hoger. Daar staat tegenover dat de nieuwgebouwde woningen beter toekomstbestendig zijn en dat de kwaliteit van het gebied sterk verbetert doordat in de openbare ruimte minder parkeerdruk is en meer groen.

Het toevoegen van het plantsoen in het plan betekent een lagere opbrengst in de grondexploitatie. Deze kwaliteitsverbetering van het openbare gebied past goed in het Wijkactieplan dat voor Ondiep is opgesteld. Tussen ge-

meente en Mitros vindt nader overleg plaats over de hoogte van de gemeentelijke bijdrage en de wijze waarop die in dit plan ingezet wordt. Dit gebeurt in samenhang met de benodigde uitruil van gronden die in erfpacht zijn uit te geven en waarvan de erfpacht wordt beëindigd.

6.8 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Door Mitros is een draagvlakonderzoek uitgevoerd, 72 % van de respondenten of 61 % van alle bewoners hebben positief gereageerd op een sloop en nieuwbouwvariant voor de Abrikoosstraat en omgeving. Gezien het voorgestelde bouwvolume, veelal grondgebonden woningen en appartementen in 4 lagen zijn weinig bezwaren te verwachten uit de omgeving. Bovendien wordt aan het plan een groenplek toegevoegd dat als een positieve impuls kan worden benoemd.

6.9 Grondbeleid/ gronduitgifte

In de 'mantelovereenkomst "De Utrechtse Opgave" (DUO) zijn tussen de gemeente en o.a. Mitros financiële afspraken vastgelegd voor de zogenaamde DUO-projecten. Het betreft afspraken omtrent herontwikkeling van de woonwijken. Abrikoosstraat e.o. valt onder deze DUO-projecten.

In de mantelovereenkomst zijn een aantal uitgangspunten gedefinieerd met betrekking tot het grond- en uitgiftebeleid en de daaruit voortvloeiende kosten voor de corporatie. Het betreft hoofdzakelijk de onderstaande onderwerpen.

Bodemverontreiniging

De kosten voor bodemsanering zullen door de gemeente vergoed worden. Hiervan gelden de afspraken van ten tijde van de privatisering van het gemeentelijke woningbedrijf. Conform de Mantelovereenkomst DUO zal de door de gemeente te leveren grond slechts geschikt hoeven te zijn voor de huidige bestemming i.c. openbaar gebied.

Erfpachtgrond

De gronden binnen het plangebied zijn in 1992 ongesplitst in erfpacht uit gegeven aan de rechtsvoorganger van Stichting Mitros ten behoeve van de

bestemming “wonen” of “huidige gebruik”, onder de algemene erfpachtvoorwaarden 1989. Het betreffen woningen/ bedrijfsruimte van het voormalig woningbedrijf van de gemeente. Voor de teruglevering en uitgifte van gronden binnen het plangebied in eigendom van de gemeente en in erfpacht bij Mitros, dient er een grondregeling (erfpachtovereenkomst) te worden overeengekomen.

Dit betreft o.a. de teruglevering van erfpachtrecht, uitgifte in erfpacht en bestemmingswijziging van bestaand erfpachtrecht. De leveringen kennen mogelijk verschillende leveringsmomenten, fiscaliteit speelt hierbij een belangrijke rol. Financiële afspraken over uitgifte en meerwaarde zijn in beginsel vastgelegd in de DUO-afspraken.

Kabels en Leidingen

De verleggingsregeling voor kabels en leidingen is niet van toepassing voor de corporatie. Dit houdt in dat bij wijziging van het stratenpatroon alle kosten voor het verleggen van de kabels en leidingen ten laste van Mitros komen.

Enkel bij het verplaatsen van een de hoofdvoedingskabel (hoogspanning) kan mogelijk worden voldaan aan het gestelde hierover in de mantelovereenkomst (Hoofdinfrastructuur). Indien blijkt dat er sprake is van een hoofdinfrastructuur dan zijn de kosten voor het verleggen hiervan voor de gemeente.

Openbaar gebied

De herinrichting van het openbare gebied is conform de DUO-afspraken voor rekening en risico van Mitros. Mitros dient voor het openbare gebied te voldoen aan het Europese en gemeentelijke aanbestedingsbeleid voor diensten (voorbereiding) en (civiele) werken (uitvoering) alsook aan de algemene en specifieke inrichtingseisen en randvoorwaarden. Hiervoor dienen tussen partijen vroegtijdig een overeenkomst te worden gesloten, e.e.a. in overleg met SO (afdelingen stedenbouw en grondzaken, SB (o.a. Bureau Aanbestedingen).

Fiscale aspecten

In het kader van de DUO-afspraken moet gezocht worden naar de fiscaal meest gunstigste constructie. Dit kan pas worden bepaald als de plangrenzen, wijziging in openbare gebied, de inrichting en bestemmingswijzigingen zijn vastgesteld. Mitros zal namens partijen fiscaal advies inwinnen ten einde de levering van gronden en de inrichting van het openbare gebied onder zo gunstig mogelijk condities voor partijen te laten plaatsvinden.

7. vervolgtraject

Deze nota van uitgangspunten is op 3 februari 2009 in concept vastgesteld door het College van B&W en vrijgegeven voor consultatie van de buurt en belanghebbenden. Na verwerking van de reacties uit de buurt en van de Wijkraad is de Nota van Uitgangspunten definitief vastgesteld op ... 2009. Om de ontwikkeling mogelijk te maken zal een nieuw bestemmingsplan moeten worden opgesteld.

8. bijlagen

Bijlage A: beschrijving woonbelevingsgroepen

Buurtgeoriënteerden

De buurtgeoriënteerde komen voor in alle leeftijdscategorieën. Ze zijn veelal gehuwd of samenwonend en hebben in de meeste gevallen thuiswonende kinderen. Het inkomen is vaak relatief laag. De buurtgeoriënteerde bevinden zich in de lagere sociale klassen en hebben vaker een lage tot middelbare opleiding genoten. De groep is traditioneel georiënteerd en zijn sterk gericht op familie en vrienden en staat weinig open voor andere levenswijzen. De meeste hebben voorkeur voor een woning met een normale architectuur en met een eigen tuin. Het kunnen ontmoeten van mensen uit de directe omgeving vinden zij belangrijk.

Tolerante socializers

Tolerante socializers zien hun woningen meer als verblijfs- en ontmoetingsplaats waarbij een levendige buurt heel belangrijk is. Deze groep is bij uitstek geschikt voor het wonen in een stedelijke hof of “gemeenschappelijke” woonvormen. Contacten met burens zijn belangrijk. De voorkeur gaat uit naar een huur- of koopwoning (goedkoop, middelduur en duur) met voldoende buitenruimte en een woonomgeving die is ingericht op elkaar ontmoeten.

Actieve individualisten

Veelal gaat het hierbij om jonge mensen die starten op de woningmarkt. Ze ondernemen veel buitenshuis, zoals sporten of horecabezoek. Ze vinden het belangrijk dat het uitgaansleven dichtbij huis is. Appartementen boven horeca of winkels zijn aantrekkelijk voor deze groep. Actieve individualisten staan midden in deze tijd en hebben interesse in andere culturen en reizen. Met hun woning willen zij zich onderscheiden van anderen en hun status bevestigd zien. Daarnaast zijn ze in voor vernieuwende woonconcepten in bijvoorbeeld een modern ontworpen wijk. Hun voorkeur gaat uit naar goed onderhouden woningen, in de duurdere huur of goedkope en middeldure koop.

Bijlage B: kaart afwijking uitgangspunten van bestemmingsplan



Bijlage C: voorbeeldverkaveling



