

Herontwikkeling De Gaard en omgeving



Stedenbouwkundig Programma van Eisen

Concept, 19 juni 2014

Herontwikkeling De Gaard en omgeving

Stedenbouwkundig Programma Van Eisen

Concept, 19 juni 2014



Gemeente Utrecht

Colofon

Projectgroep

Ine Esselink, IBU/ SW
Laurens Brouwer, IBU/ SW
Manon den Blanken, REO/ EZ
Leon Peeters, M&M/ V&V
Arno van Rijssen, REO/ GZ
Fon Maas REO / GZ
Cees van der Vliet, M&M, Milieu
Tanja Lazaridis, REO/ S&M
Evelien van Batenburg, REO / Programma's
Mathide Heijns, Advies commissie beeldende kunst
Jozef LeGrand, Kunstenaar

Namens Top Vastgoed
Frank van Kessel, Top Vastgoed
Patrick van Lammeren, Top Vastgoed
Han Fijen, FiMek Estate
Gianni Cito, Moke Architecten

Projectleiding

Evert van der Gonde IB/ PMB

Opdrachtgevers

Karin Sam-Sin - Vos, REO / Programma's

Grafische realisatie

REO / S&M/ CAD-unit

Versiedatum

19 juni 2014

Reproductiedatum

Inhoudsopgave

1 Inleiding	7	6 Bereikbaarheid en Parkeren	28
1.1 Aanleiding	7	6.1 Bereikbaarheid en parkeren	28
1.2 Doel	7	7 Onderbouwing	31
1.3 Ligging plangebied	7	7.1 Ruimtelijke structuur	31
2 Bestaande situatie	9	7.2 Functionele structuur	32
2.1 Huidige situatie	9	8 Onderzoek en haalbaarheid	33
2.2 Kansen en knelpunten	10	8.1 Geluidsnormeringen	33
2.3 Verkeersstructuur	11	8.2 Luchtkwaliteit	33
2.4 Toekomstige ontwikkelingen	12	8.3 Gezondheid	35
3 Beleidskaders	13	8.4 Bodemkwaliteit	35
3.1 Structuurvisie Utrecht 2015-2030.	13	8.5 Flora & fauna wetgeving	35
3.2 Detailhandel	13	8.6 Archeologie	35
3.3 Wonen	14	8.7 Duurzaam bouwen	36
3.4 Welstandsnota Utrecht	14	8.8 Externe Veiligheid	36
3.5 Groenstructuurplan	15	8.9 Bedrijven en milieuzonering	37
3.6 Gemeentelijk Verkeers- en vervoersplan	15	8.10 Keurmerk Veilig Ondernemen (KVO)	37
3.7 Nota Stallen en Parkeren	15	9 Uitvoerbaarheid	38
3.11 Schetsplan De Gaard 2012	18	9.1 Economische uitvoerbaarheid	38
4 Randvoorwaarden en programma van eisen	20	9.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	38
4.1 Algemeen	20	10 Plan van aanpak voor vervolg	40
4.2 Ruimtelijke hoofdpzet	20	10.1 Te volgen planproces	40
4.3 Programma	22	11 Bijlages	41
5 Openbare ruimte en beeldkwaliteit	23	Bijlage 1 Ontwerp inrichting openbare ruimte	41
5.1 Algemeen	23	Bijlage 2a: Impressies	42
5.2 Herontwikkeling	24	Bijlage 2b: Bouwplan	44
5.3 Beheer	24	Bijlage 2c: Toevoeging woningen	70
5.4 Afvalinzameling	24	Bijlage 3a: Verkeer en parkeren	71
5.5 Bomen	24	Bijlage 3b: Rapport Oranjewoud	72
5.6 Water	24	Bijlage 4: Groen en bomen	86
5.7 Kunst	25		
5.8 Beeldkwaliteit	26		



1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Op verzoek van de eigenaar van winkelcentrum De Gaard (Van der Vorm Vastgoed), een ontwikkelaar (TOP Vastgoed) en de winkeliers is gestart met een proces om tot vernieuwing van het winkelcentrum te komen. De Gaard is een goed functionerend winkelcentrum in de wijk Noordoost, maar verouderd en naar binnengekeerd. Het winkelcentrum is te klein voor de functie die het heeft. Er zijn knelpunten op het gebied van verkeer, parkeren en laden en lossen. Daarnaast is er sprake van onderbewinkeling in Noordoost, waardoor er relatief veel afvloeiing naar andere wijken is. Met de ontwikkeling van woningbouw op de Veemarkt zal het aantal inwoners van Noordoost toenemen en daarmee de relatieve onderbewinkeling. Er is daarom potentie en noodzaak om het winkelaanbod uit te breiden en een kwaliteitsslag te maken. Een belangrijk uitgangspunt in het Ontwikkelingskader Detailhandel Utrecht (2012) is het behoud van winkelvoorzieningen in de nabijheid van de bewoners van Utrecht. Dit betekent onder andere schaalvergroting en vernieuwing toestaan in winkelgebieden die in de basis een goede kwaliteit hebben. Winkelcentrum de Gaard heeft door de centrale, strategische ligging en het huidige bovengemiddelde functioneren een goede uitgangspositie voor vernieuwing.

Afbeelding 2

De Gaard gezien vanuit de Eykmanlaan



De uitbreiding van winkelcentrum De Gaard past in de ambitie van het Utrechtse detailhandelsbeleid om schaalvergroting in dit winkelcentrum te faciliteren.

1.2 Doel

De herontwikkelings- en uitbreidingsopgave van Winkelcentrum De Gaard en omgeving heeft als doel om in dit gebied een kwaliteitsverbetering te realiseren van zowel het (winkel)centrum als de openbare ruimte. Het initiatief om te komen tot een kwaliteitsverbetering van winkelcentrum De Gaard biedt de mogelijkheid om het winkelcentrum te moderniseren en de problemen in het omliggende openbaar gebied aan te pakken. Met de uitbreiding en verbetering krijgt het winkelcentrum het winkelaanbod passend bij de wijkfunctie voor Noordoost. Ook zijn er kansen om het winkelcentrum beter aan te haken op de omgeving en een gezicht naar buiten te geven, zodat het een dynamisch hart van de wijk wordt. Een goed functionerend openbaar gebied is voorwaarde voor een goed functioneren van het (winkel)centrum.

Dit Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE) beschrijft de ontwikkelingsrichting van het gebied en de ruimtelijke en functionele randvoorwaarden die gesteld worden aan bebouwing en openbare ruimte.

De ontwikkeling past niet in het vigerende bestemmingsplan. Voor de herontwikkeling zal een nieuw bestemmingsplan moeten worden opgesteld op basis van de in dit document beschreven randvoorwaarden.

1.3 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen aan de noordoostzijde van Utrecht, in de wijk Tuindorp Oost. Het wordt aan de noordwestzijde begrensd door de Eykmanlaan, aan de westzijde door de Valetonlaan, aan de noordoostzijde door de Kapteynlaan en Lamerislaan en aan de zuidzijde door de Obbinklaan.

Afbeelding 3:
Huidige situatie



FUNCTIES

- Winkelcentrum
- Wonen / winkelcentrum
- Kerk
- Water

OPENBARE RUIMTE

- Openbaar groen
- Plein
- Verblijfsgebied
- Verkeer en verblijf
- Bestaande bomen

BEREIKBAARHEID

- Rijweg
- Parkeren
- Voetpad
- Fietspad
- Bushalte

2 Bestaande situatie

2.1 Huidige situatie

Het plangebied (zie afbeelding 1) is gelegen in de na-oorlogse wijk Tuindorp-Oost. Kenmerkend is de hoogbouw aan de rand van de wijk als een schil rondom een laagbouw woonmilieu rond centrale hoven en plantsoenen. De hoogbouw vormt tevens de begeleiding van de hoofdinfrastructuur in en langs de wijk. De wijk wordt ook gekarakteriseerd door ruime en groene openbare en private ruimten. Winkelcentrum De Gaard (1966) is in het midden van de wijk gesitueerd als centrale voorziening. Het winkelcentrum en de naastgelegen Jeruzalemkerk (1966) zijn gesitueerd in een groene wig (nu deels opgeofferd aan parkeerruimte) en op de kop van een royale groene as van Troosterlaan en Everdingenlaan.

Het plangebied bestaat uit twee gebouwen en de omliggende openbare ruimte. De bebouwing bestaat uit winkelcentrum De Gaard met de erboven gelegen woningen en de Jeruzalemkerk.

Afbeelding 4:

Overdekte binnenstraat
Troosterhof



De Gaard is een naar binnen gericht buurtwinkelcentrum en richt zich primair op de dagelijkse boodschappen. Het centrum omvat totaal circa 3.600 m² verhuurbaar vloeroppervlak (VVO) en circa 2.050m² puur winkelvloeroppervlak (WVO). Dit metrage is exclusief niet-winkelvoorzieningen

als: kapper, reisbureau, Chinees, hakkenbar, videotheek en apotheek. Er bevinden zich 18 commerciële units met een divers aanbod van producten. De winkels worden ontsloten vanuit het pleintje aan de oostzijde van het winkelcentrum en de in oostwest-richting lopende overdekte binnenstraat Troosterhof aan de binnenkant van het winkelcentrum.

Boven de winkels bevinden zich twee schijfvormige woongebouwen; één aan de Valetonlaan (vier lagen bovenop de winkels) en één aan de Obbinklaan (twee lagen bovenop de winkels). Het woongebouw met 32 appartementen aan de Valetonlaan wordt ontsloten door vier portieken, het woongebouw aan de Obbinklaan omvat 13 maisonnettes en heeft twee toegangen. De entrees van de woningen bevinden zich aan de buitenzijde (straatzijde) van het winkelcentrum.

Ten oosten van het winkelcentrum bevindt zich de Jeruzalemkerk. De kerk is een gemeentelijk monument. De hoofdentree van de kerk bevindt zich aan de oostzijde van het gebouw. Het gebouw heeft een vierkante plattegrond en een symmetrische opzet. Het bestaat uit twee lagen; een plint met daarboven een terugliggend deel. De zalen in de kerk worden ook gebruikt voor bijeenkomsten van organisaties in de wijk.

De openbare ruimte rondom de gebouwen bestaat uit pleinruimte, verkeersruimte en parkeerplaatsen. Rondom het winkelcentrum en rondom de kerk bevinden zich circa 180 parkeerplaatsen. Parkeergelegenheid voor het winkelcentrum en de woningen erboven bevindt zich aan de Valetonlaan, de Obbinklaan en het plein rond de kerk.

Op piekmomenten wordt er ook gebruik gemaakt van het parkeerterrein aan de overzijde van de Kapteynlaan. Fietsklemmen zijn gesitueerd op het plein en bij de westelijke entree. De supermarkt (Albert Heijn) wordt bevoorraadt aan de westzijde van het gebouw, de kleinere winkels kunnen ook vanaf de achterzijde (Valetonlaan, Obbinklaan) worden bevoorraadt.

Naast de openbare ruimte rondom het woongebouw, het winkelcentrum en de kerk behoren ook een deel van de Eykmanlaan, de Kapteynlaan, de parkeerplaats in de oksel van de Kapteynlaan en Lamerislaan, het zuidelijk deel van de Lamerislaan en het plantsoen rondom de kerk tussen de Kapteynlaan en Obbinklaan tot het plangebied. Het plangebied heeft een oppervlakte van 3,7 hectare.

2.2 Kansen en knelpunten

Knelpunten

- Het bestaande winkelcentrum is naar binnen gericht en onaantrekkelijk aan de buitenkant. Het heeft een gedateerde uitstraling.
- De openbare ruimte rondom het winkelcentrum is zeer versnipperd, bevat weinig verblijfsruimte, heeft weinig samenhang en de inrichting ervan heeft weinig kwaliteit. De bebouwing heeft geen uitstraling naar de omliggende openbare ruimte
- Het winkelaanbod is te klein voor de wijkfunctie die het in Noordoost vervult.
- De Eykmanlaan is onaantrekkelijk en functioneert als scheiding en barrière.

Afbeelding 5:

Onaantrekkelijke achterkant van winkelplint



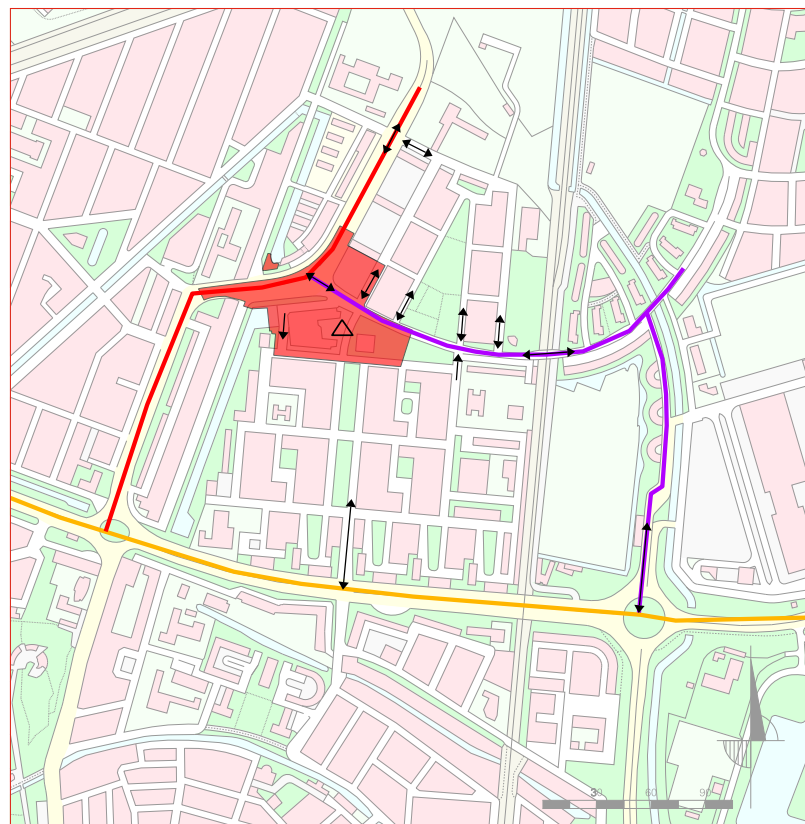
- De Kapteynlaan is de westelijke entree tot Tuindorp Oost en Voordorp. Hier wordt veel sluipverkeer ervaren.
- Doordat het parkeren verspreid is over verschillende locaties, is het onoverzichtelijk en is er veel zoekverkeer. Het laden en lossen zorgt voor overlast.
- De Troosterlaan is ter hoogte van de kerk een busbaan. Hierdoor wordt het centrumgebied ruimtelijk en functioneel doorsneden.
- Het winkelcentrum de Gaard is gelegen aan de centrale (groen)structuur van Tuindorp Oost. Door de aanwezigheid van parkeerterrein rondom de kerk sluiten de verblijfsgebieden niet goed op elkaar aan.
- De locatie nodigt uit tot samenloop van jongeren. De overlast die hierdoor kan ontstaan is van negatieve invloed op de veiligheid en leefbaarheid van het gebied.

Kansen

- Het transformeren van de huidige achterkanten tot voorkanten met een meer aantrekkelijke uitstraling.
- Het winkelcentrum kan beter aangetakt worden aan haar omgeving en een 'icoon' worden.
- Mogelijkheden voor herstellen van de centrale groenstructuur in de wijk.
- Beter gebruik maken van de fraaie ligging aan het water.
- Mogelijkheid tot het eenduidig inrichten van de openbare ruimte.
- Door de centrale ligging en het huidige bovengemiddelde functioneren kan de in Noordoost aanwezige uitbreidingsruimte worden aangewend ten behoeve van de versterking van winkelcentrum De Gaard. Overzichtelijk en efficiënt maken van parkeervoorzieningen voor het winkelen.
- Creëren 'aantrekkelijker' winkelklimaat door onder andere een moderne uitstraling. Er zijn kansen om de veiligheidssituatie te verbeteren met behulp van het Keumerk Veilig Ondernemen. Daarover zijn afspraken gemaakt.
- Beter benutten van het centrum als sociale ontmoetingsplek.
- Realiseren van een betere bereikbaarheid van parkeerplaatsen.
- Verminderen van het sluipverkeer.

Afbeelding 6:

Huidige
ontsluitingsstructuur



Legenda

- | | | | |
|---|--|---|----------------------|
|  | Winkelcentrum De Gaard |  | Wijkontsluiting |
|  | Primaire as (Kardinaal de Jongweg) |  | éénrichtingsverkeer |
|  | Secundaire as (Eykmanlaan) |  | Bussluis Troosterhof |
|  | Wijkontsluitingsweg (Sartreweg en Kapteynlaan) | | |
|  | Wijkontsluiting tweerichtingen | | |

2.3 Verkeersstructuur

De verkeersstructuur in de wijk kent drie categorieën met een verkeersfunctie: de Kardinaal de Jongweg is gecategoriseerd als primaire as (50 km/h), de Eykmanlaan (50 km/h) als secundaire as en de Kapteynlaan en Sartreweg (50 km/h) zijn beide wijkontsluitingswegen. De verkeersfunctie staat bij deze drie wegcategorieën centraal, waarbij de afwikkeling van het verkeer - in die volgorde - het belangrijkste is. Op de overige wegen staat de verblijfsfunctie centraal, waarbij uitwisseling tussen verkeer en de kwaliteit van de leefomgeving het belangrijkste zijn. De maximumsnelheid op deze wegen is 30 km/h.

De verkeersontsluiting van de buurt ten zuiden van het winkelcentrum geschiedt aan de zuidzijde via de aansluiting van de Van Everdingenlaan op de Kardinaal de Jongweg. Dit is een volledige aansluiting waarbij het kruispunt is geregeld met een verkeersregelinstallatie. Aan de noordzijde van deze buurt is een ingaande ontsluiting via de Valetonlaan (eenrichtingsverkeer vanaf de Kapteynlaan via de Valetonlaan naar de Obbinklaan) en een uitgaande ontsluiting via de aansluiting van de Wevelaan op de Kapteynlaan. Op de Troostershof is een busluis aangelegd; doorgang van autoverkeer is hier niet mogelijk. De buurt ten noorden van de Kapteynlaan heeft aan de noordzijde via de Winklerlaan een ontsluiting op de Eykmanlaan. Voor de verkeersontsluiting aan de zuidzijde op de Kapteynlaan heeft de buurt meerdere opties (Lamérislaan, Kouwerplantsoen en Winklerlaan). De verkeersintensiteit op de Kapteynlaan bedraagt in de huidige situatie (telling 2012) circa 6.000 à 6.500 mvt/etmaal. In de directe omgeving van De Gaard zijn twee grote parkeerterreinen aanwezig ten noorden en ten oosten van het winkelcentrum. Daarnaast zijn er rondom het winkelcentrum wegen.

Op de Kapteynlaan zijn fietsvoorzieningen in de vorm van fietsstroken aanwezig. Op de overige wegen in de omgeving van De Gaard wordt het fietsverkeer gemengd met het autoverkeer afgewikkeld. Aandachtspunt is de Kapteynlaan, waar de fietsstroken smal zijn en op de rijbaan snelheidsremmende voorzieningen zijn aangebracht. De wegversmallingen leiden tot wachtend autoverkeer op de fietsstroken. Het langzaam verkeer benadert het winkelcentrum vanuit alle windrichtingen.

Het expeditieverkeer maakt in de huidige situatie gebruik van de wegen aangrenzend aan het winkelcentrum. Daarbij rijdt het expeditieverkeer om het winkelcentrum heen, via de Valetomlaan en de Obbinklaan. Er zijn laad- en losplaatsen aangewezen aan de noord- en westzijde van het winkelcentrum. Het wegrijden gebeurt via de Troosterlaan richting de Kardinaal de Jongweg. Daarnaast rijdt er expeditieverkeer via de Troosterhof, waar men in- en uitrijdt (vanwege de bussluit).

2.4 Toekomstige ontwikkelingen

In de omgeving van het plangebied spelen een aantal ontwikkelingen;

Herontwikkeling de Veemarkt

Op de Veemarkt komt een nieuwe woonwijk met ruimte voor werken aan huis en kleinschalige bedrijvigheid. Eén van de belangrijkste uitgangspunten voor de wijk Veemarkt is dat het een duurzame wijk wordt. Daarnaast staat zelfbouw van woningen, individueel of in bouwgroepen centraal.

De Prinsenhof

De Protestantse Gemeente Utrecht (PGU) heeft het plan om het huidige gebouw van de PGU aan de Eykmanlaan, de Prinsenhof, te herontwikkelen. Het is de intentie om het huidige pand te slopen en een herontwikkeling te realiseren binnen de mogelijkheden van het bestemmingsplan.

Gerrit Rietveld College

Het plangebied betreft de locatie van het Gerrit Rietveldcollege in het noordoosten van de wijk Tuindorp. Op de locatie ten noorden van de huidige school wordt een nieuwe school gerealiseerd. In het plangebied zullen eveneens woningen (circa 80) en voorzieningen worden gebouwd.

Groene Kop

De Groene Kop is een groengebied gelegen ten noorden van het zorgcentrum Tuindorp Oost. Er zijn samen met bewonersgroepen en betrokken partijen plannen in voorbereiding. Deze hebben als doel middels een herinrichting met water en groen de kwaliteit van het gebied te verbeteren.

Herontwikkeling zorgcentrum Tuindorp Oost

Eigenaar van het zorgcentrum Careyn heeft een initiatief om de huidige locatie te herontwikkelen ten behoeve van circa 160 appartementen waarvan 40 appartementen voor de huisvesting van zware zorg patiënten. Er zal voor deze ontwikkeling een inpassingsstudie en een SPvE worden opgesteld.

3 Beleidskaders

Afbeelding 7:
Structuurvisie

3.1 Structuurvisie Utrecht 2015-2030.

De structuurvisie beschrijft de ruimtelijke structuur voor Utrecht tot 2030. In de structuurschets is uitgegaan van de Utrechtse kwaliteiten, de groei en de ontwikkelingen van de stad. In de structuurschets wordt uitgegaan van drie typerende kwaliteiten voor verschillende gebieden in de stad. De kwaliteit 'Binnentuin' is hierbij leidend voor het plangebied De Gaard en omgeving. De specifieke kwaliteit van een binnentuin bestaat uit een kenmerkende ruimtelijke opzet, een typerende architectuur of een typerend gebruik en inrichting van de openbare ruimte. Deze elementen, samen met rust, sociale cohesie en stabiliteit, bepalen de waarde van de wijk voor de stad Utrecht.

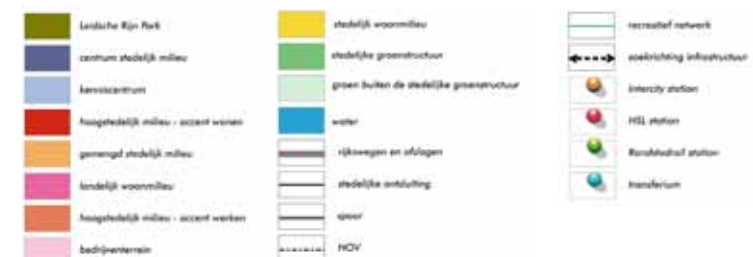
De opgave voor de binnentuinen ligt vooral in het onderhouden, vernieuwen en versterken van de kenmerkende structuren binnen een wijk.

In het ontwikkelingsbeeld voor 2015 is de locatie aangeduid als 'stedelijk en groenstedelijk woonmilieu'. Het accent ligt hier op rustig wonen in een stedelijke omgeving met een lage graad van functiemenging. De ruimtelijke structuur verschilt per buurt en wijk, afhankelijk van de bouwperiode. Niet-woonfuncties zijn vooral geconcentreerd in afzonderlijke ruimtelijke eenheden. Het openbaar groen is geclusterd in parken en plantsoenen en/of langs structurerende lijnen. Buurten en wijken worden ontsloten door stedelijke autowegen en een fijnmazig netwerk van fietsverbindingen.

3.2 Detailhandel

Winkelatlas 2011

In 2011 is het Randstad Koopstromenonderzoek uitgevoerd. Aanvullend hierop is voor de gemeente Utrecht de Winkelatlas 2011 opgesteld waarin per wijk het winkelaanbod, het koopgedrag van de inwoners en het functioneren van de winkelgebieden in kaart is gebracht. In totaal zijn 2.500 huishoudens geënquêteerd om het koopgedrag in kaart te brengen. In Noordoost is de koopkachtbinding van de inwoners aan de eigen winkelvoorzieningen vergeleken met andere wijken laag, ook voor de dagelijkse boodschappen. Dit betekent dat de inwoners vaak hun dagelijkse boodschappen buiten de wijk doen. Dit heeft te maken met de relatief beperkte omvang van het dagelijks winkelaanbod in Noordoost.



Winkelcentrum De Gaard is wat betreft omzet het belangrijkste winkelgebied in Noordoost. Voor de inwoners van Noordoost is De Gaard het belangrijkste winkelgebied voor de dagelijkse boodschappen: een kwart van de bestedingen in de dagelijkse artikelensector komt hier terecht. De vloerproductiviteit (= omzet per vierkante meter) in winkelcentrum De Gaard ligt op een hoog niveau. Er is voldoende economische potentie om de in Noordoost aanwezige uitbreidingsbehoefte aan (dagelijkse) winkels in De Gaard te faciliteren.

Ontwikkelingskader Detailhandel

In juni 2012 is het Ontwikkelingskader Detailhandel door de gemeenteraad vastgesteld. Dit kader beschrijft de wijze waarop we nu en de komende jaren de totstandkoming van detailhandelsplannen willen begeleiden, faciliteren en toetsten. Daarnaast beschrijft dit beleidskader hoe we om willen gaan met ontwikkelingen in de bestaande winkelgebieden. Uiteraard met oog voor een goede inpassing en aansluiting op de wijk. Belangrijk uitgangspunt in het detailhandelsbeleid is het behouden van een fijnmazige winkelstructuur. Dit betekent onder andere het faciliteren van schaalvergroting in winkelgebieden die in de basis een goede kwaliteit hebben. Winkelcentrum De Gaard heeft een centrale, strategische ligging en functioneert boven haar eigen verzorgingsniveau.

Afbeelding 8:
Winkelcentrum De Gaard
in 1970



In de wijk Noordoost is toevoeging van winkelaanbod wenselijk gezien de huidige onderbewikeling en de toename van het draagvlak door de woningbouw in Veemarkt. Vernieuwing en schaalvergroting van winkelcentrum De Gaard past in de ambitie van het Utrechts detailhandelsbeleid om vitaal winkelaanbod in de nabijheid van haar bewoners te behouden en daar waar nodig versterken. Uiteraard met oog op een goede inpassing en aansluiting op de wijk.

Horeca

Het Ontwikkelingskader Horeca Utrecht 2012 geeft aan op welke plekken de horecasector zich de komende jaren kan ontwikkelen. Winkelcentra ontwikkelen een compleet winkelaanbod met horeca-ondersteunende functie voor de dag en de vroege avond. Daghoreca, cafetaria/snackbar en restaurants hebben een sterke sociale functie en bedienen de groeiende markt van eenpersoonshuishoudens en de trend van eten buiten de deur. Horeca in de categorieën C en D conform het Ontwikkelingskader Horeca zijn mogelijk in winkelcentrum De Gaard.

3.3 Wonen

Op 14 januari 2010 heeft de Utrechtse gemeenteraad de Woonvisie 2009-2019 vastgesteld. In de Woonvisie geeft de gemeente haar visie op het Utrechtse woonbeleid van de komende tien jaar.

Utrecht is een sterke stad omdat veel mensen in Utrecht willen wonen en blijven wonen. Dit hangt samen met de aantrekkelijkheid van de stad en haar omgeving, de ligging binnen Nederland en met de economische kracht van de regio. Hierdoor kent de stad wel een grote druk op de woningmarkt. De Woonvisie geeft aan hoe vanuit het wonen kan worden bijgedragen aan het behouden en versterken van de kracht van de stad. Dit gebeurt door het vergroten van het woningaanbod in Leidsche Rijn en Rijnenburg en door vernieuwing in de bestaande stad. Daarnaast wordt er veel nadruk gelegd op het in beweging krijgen van de verstopte woningmarkt.

3.4 Welstandsnota Utrecht

Binnen de Welstandsnota Utrecht valt de locatie binnen het beleidsniveau 'Open'. Verandering of handhaving van het bebouwingsbeeld is mogelijk, zowel naar structuur als naar architectuur maar met behoud van landschap-

pelijke waarden. Dit betekent een vrije en open oriëntatie op het bestaande bebouwingsbeeld, ruimte voor vernieuwing en, bij gedeeltelijke veranderingen van de structuur, aansluiten op de bestaande omgeving. Een deel van de Eykmanlaan is, als belangrijke structuurdrager van de wijk, aangemerkt als stimulansgebied.

Inventarisatie naoorlogse stedenbouw

In het onderzoek naar na-oorlogse stedenbouw in Utrecht wordt de stedenbouwkundige opzet van Tuindorp-Oost gewaardeerd vanwege de verstilde binnenwereld en de dynamiek van de randen, de stedenbouwkundige compositie en de groene woonmilieus. Ook het winkelcentrum De Gaard krijgt een positieve waardering. De Jeruzalemkerk is een gemeentelijk monument en wordt gewaardeerd vanwege de karakteristieke opzet en architectuur (met bijzondere vermelding van de Mobachdeuren) en vanwege de beeldbepalende ligging op de kop van een groene as in Tuindorp-Oost.

3.5 Groenstructuurplan

In het groenstructuurplan is een geactualiseerde visie op de stedelijke groenstructuur in 2030 opgenomen. De visie gaat uit van verbetering van de kwaliteit van het huidige stedelijke groenareaal en het realiseren van groene verbindingen naar de omringende landschappen en uitbreiding van het groene areaal om Utrecht. Het plangebied grenst aan de westzijde aan een stedelijke groenverbinding; de professor Jordanlaan. Dit is een radiaal en oude toegangsweg die een directe verbinding naar 'buiten' mogelijk maakt. Het streven is de groene en recreatieve kwaliteit van deze bestaande verbinding te vergroten.

3.6 Gemeentelijk Verkeers- en vervoersplan

In het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan (GVVP) is de Eykmanlaan aangeduid als secundaire as van de hoofdstructuur auto. De oversteekbaarheid van de Eykmanlaan ter hoogte van winkelcentrum De Gaard is een belangrijk verbeterpunt. De Eykmanlaan is tevens een hoofdfietsroute. De Kapteynlaan is aangeduid als wijkontsluitingsweg.

3.7 Nota Stallen en Parkeren

Begin 2013 is de Nota Stallen en Parkeren opgesteld. Doel is om de leefbaarheid van de wijken te verbeteren en een kwaliteitsslag in de openbare ruimte te maken. Daarbij moet er een goede balans zijn tussen een aantrekkelijke stad aan de ene kant en een bereikbare stad aan de andere en om de potentie die Utrecht heeft te benutten. Ook kunnen parkeermaatregelen bijdragen aan de verbetering van de luchtkwaliteit en het goed bereikbaar houden van de vitale economische functies in de stad. Als bijlage bij deze nota is de Nota Parkeernormen Fiets en Auto gemaakt. Hierin staan aan de hand van een gebiedsindeling de normen voor fiets en auto die van toepassing zijn bij nieuwe ontwikkelingen. Winkelcentrum de Gaard is gelegen in gebied B1; stedelijk met betaald parkeren.

Hieronder de normen die in gebied B1 gelden voor auto en fiets

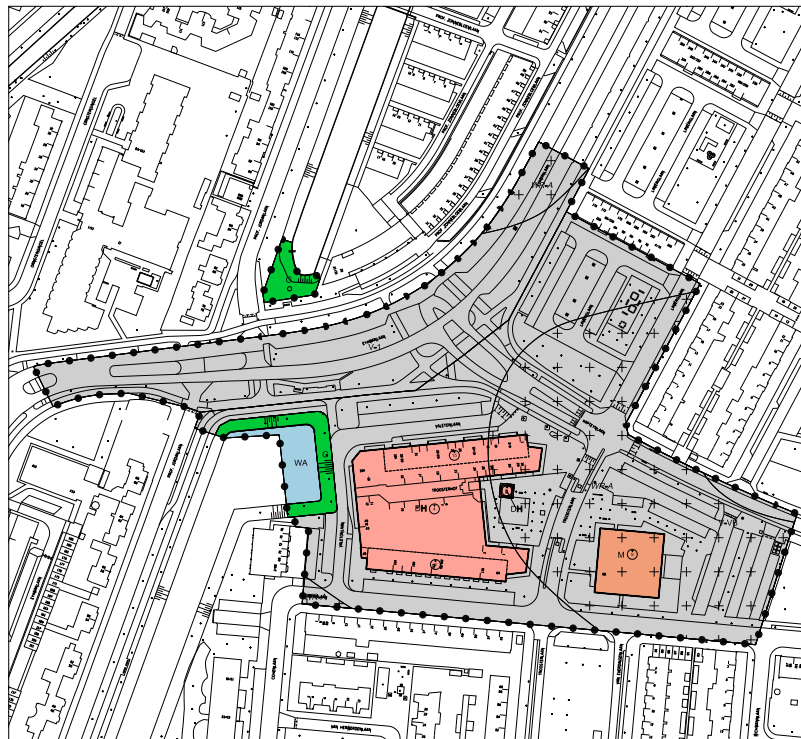
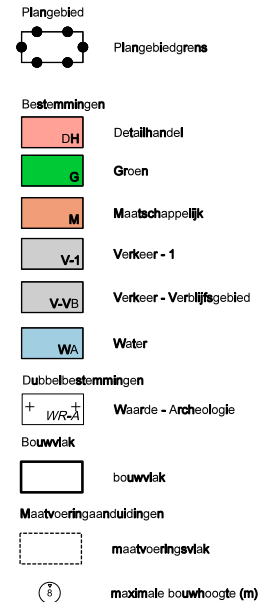
Auto		
detailhandel	2,30 - 3,70	per 100 m2 bvo
supermarkt	1,36 - 3,80	per 100 m2 bvo
commerciële dienstverlening	0,77 - 1,40	per 100 m2 bvo
arts/maatschap/therapeut/consultatiebureau	0,60 - 1,90	per behandelkamer
apotheek	1,53 - 2,30	per 100 m2 bvo
woning	0,94 - 1,20	55 t/m 80 m2 bvo
woning	1,02 - 1,40	80 t/m 120 m2 bvo
Fiets		
Detailhandel	2,7	per 100 m2 bvo
Supermarkten	5,3	per 100 m2 bvo
Commerciële dienstverlening	5	per balie

3.8 Vigerend juridisch kader

Het plangebied ligt in het op 31 oktober 2013 door de raad vastgestelde bestemmingsplan 'Actualisering diverse gebieden'. Dit bestemmingsplan betreft diverse gebieden in de stad Utrecht. Het gebied rondom De Gaard is deelgebied J (kaartblad 2). Het bestemmingsplan richt zich voornamelijk op beheer van de bestaande situatie en het vastleggen van de functionele en ruimtelijke structuur. De huidige functies en bebouwing zijn in het bestemmingsplan opgenomen middels de bestemmingen Detailhandel, Maatschappelijk, Groen, Water en twee verkeersbestemmingen. De voor Waarde - Archeologie aangewezen gronden (met +++) zijn mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van de archeologische waarden en verwachting.

Afbeelding 9:

Bestemmingsplan



3.9 Beleid stedelijk water

Een duurzame en robuuste verwerking van hemelwater is een belangrijke pijler van het landelijke en gemeentelijke waterbeleid. In het vigerende verbrede Gemeentelijk Rioleringsplan van de gemeente Utrecht wordt de lokale verwerking van regenwater als een kansrijke en doelmatige maatregel gezien om de doelstelling ten aanzien van de emissiereductie vanuit het gemengd stelsel te behalen.

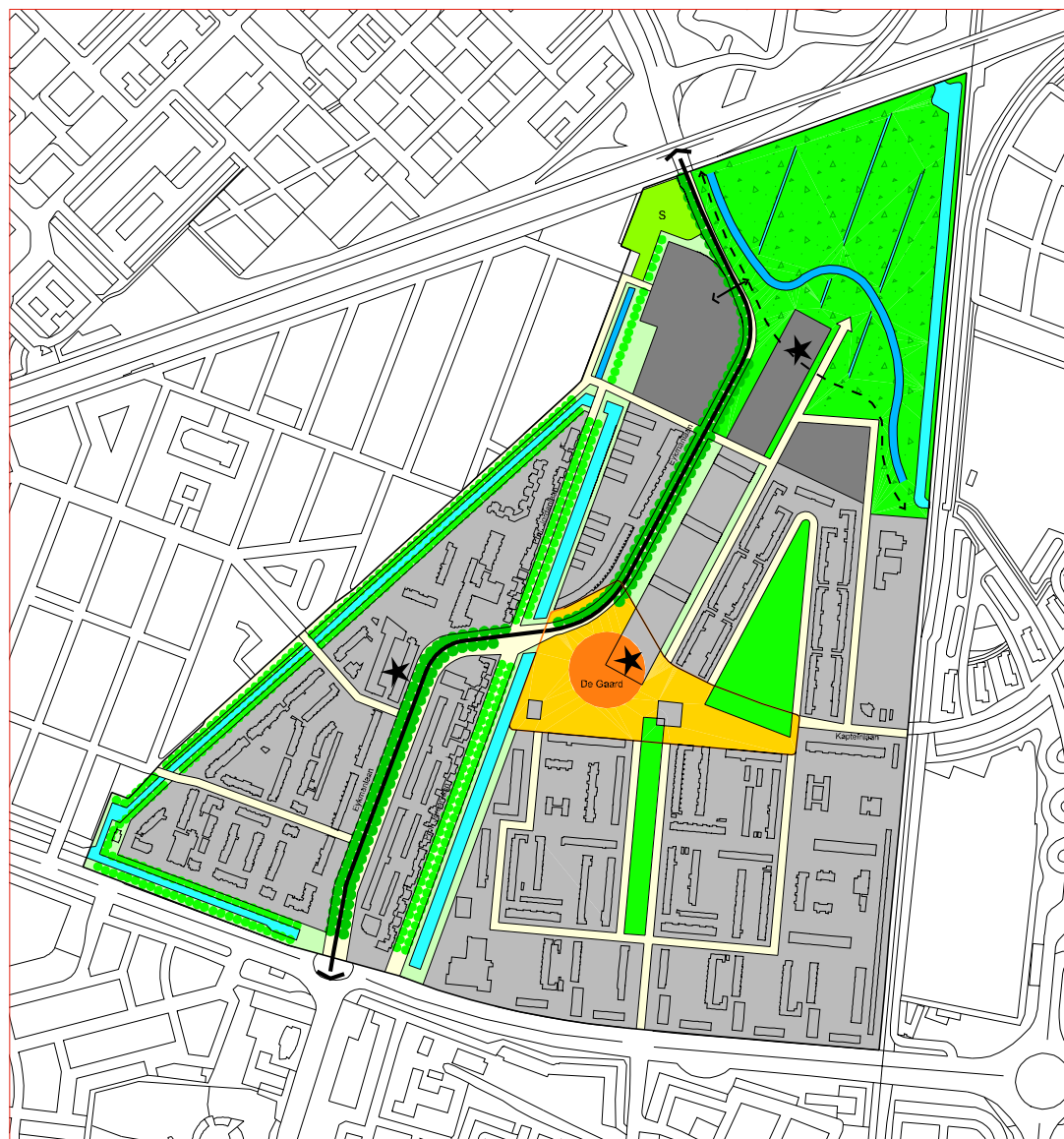
Herstructurering biedt kansen voor afkoppelen. Stedelijk Beheer wil de (gefaseerde) herinrichting van de openbare ruimte benutten om een deel van het afvoerend oppervlak van het gemengd riool af te koppelen en het hemelwater op een duurzame wijze te verwerken.

3.10 Visie Eykmanlaan

Het doel van de visie Eykmanlaan is het versterken van de ruimtelijke en functionele samenhang in dit deel van de wijk. Daarnaast heeft de visie als doel het leefklimaat in de buurt te versterken door middel van een kwaliteitsimpuls voor de openbare ruimte. In de visie zijn verschillende deelgebieden onderscheiden. Het plangebied maakt in de visie deel uit van het centrumgebied, dat een scharnierfunctie heeft tussen de plantsoenen, de Eykmanlaan en de watergang / professor Jordanlaan. Winkelcentrum De Gaard moet meer gebruik maken van de kwaliteiten van de omgeving en zich naar buiten richten. Het breidt uit en wordt een opvallend en bijzonder gebouw met een stoer en stedelijk karakter dat zich nadrukkelijk presenteert aan de Eykmanlaan. Het winkelcentrum wordt goed toegankelijk en bereikbaar voor winkelend publiek. Hiervoor moet de verkeerssituatie op de Kapteynlaan verbeterd worden. Het doel is om langs de Eykmanlaan aan te sluiten op de maat en schaal van de buurten en de weg als een representatieve groene stadsentree te laten zien.

Het vergroten en verbeteren van het aanbod in woningbouw is ook doelstelling van de visie Eykmanlaan. Er is in deze wijk met name een tekort aan zelfstandige woningen voor senioren. Met het aanbieden van huisvesting in deze categorie kan doorstroming tot stand komen.

Afbeelding 10:
Visie Eykmanlaan



LEGENDA

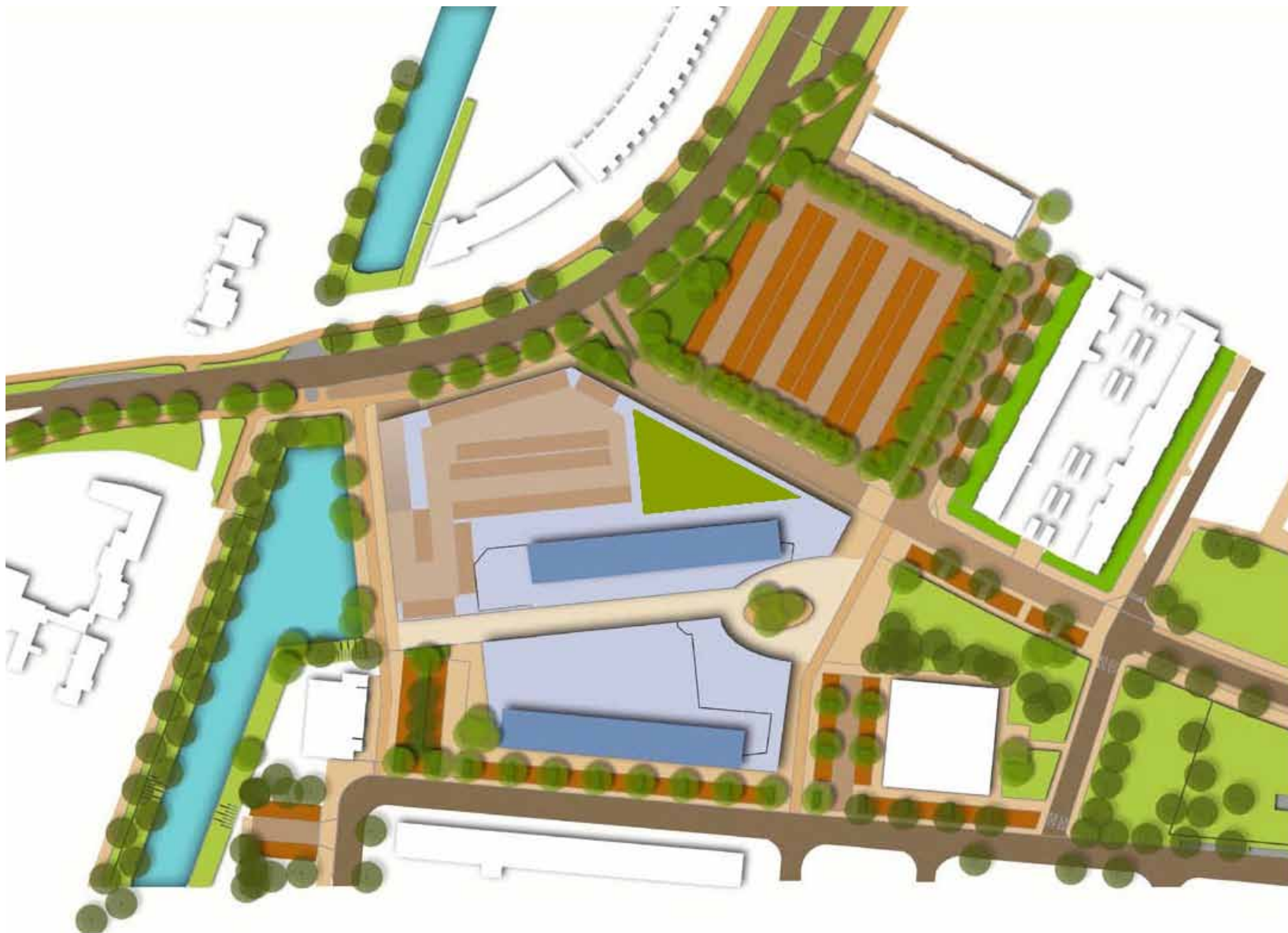
-  Bestaande woonbuurt / bebouwing
-  Ontwikkelingslocatie
-  Centrumgebied met winkelcentrum
-  Oriëntatiepunt wijkniveau
-  Hoofdverkeersweg
-  Hoofdstructuur openbare ruimte
-  Nieuwe aansluiting Eykmanlaan
-  Nieuwe verbinding voetganger/fiets
-  Buurtgroen
-  Volkstuinenpark
-  Speeltuin
-  Bestaande boomstructuur
-  Nieuwe boomstructuur
-  Bestaand water / singel
-  Nieuw water

3.11 Schetsplan De Gaard 2012

Basis voor dit SPvE is het schetsplan dat is opgesteld in 2012. Dit is een globaal plan dat in opdracht van TOP Vastgoed tot stand is gekomen en waar de gemeente een positief advies over heeft gegeven. In dit proces heeft een klankbordgroep met bewoners en ondernemers een belangrijke rol gespeeld.

De essentiële onderdelen van dit plan hebben als vertrekpunt gediend voor de verdere uitwerking van het plan. De essentiële onderdelen zijn de uitbreiding van het winkelcentrum in de richting van de Eykmanlaan; het inrichten van de ruimte tussen de Kapteynlaan en Obbinklaan als verblijfsgebied, het conceneren van het parkeren aan de Lamerislaan, het versmallen van de Eykmanlaan en de kruising met de Kapteynlaan, en het met elkaar verbinden van de waterlopen langs de Jordanlaan .

Afbeelding 11:
Schetsplan 2012



4 Randvoorwaarden en programma van eisen

4.1 Algemeen

Met de herontwikkeling van het winkelcentrum wordt een uitnodigend centrumgebied gecreëerd en worden tegelijk een aantal problemen in de openbare ruimte en in de verkeerssituatie aangepakt. Om te komen tot een kwalitatief betere inrichting en om ruimte te bieden aan de uitbreiding van het winkelcentrum wordt de openbare ruimte heringericht.

4.2 Ruimtelijke hoofdropzet

In de nieuwe ruimtelijke hoofdropzet wordt de ruimte ten zuiden van de flat aan de Lamerislaan betrokken bij het winkelcentrum. Deze ruimte wordt benut om het grootste deel van het parkeren te situeren. Door het parkeren te concentreren zal het zoekverkeer rondom het winkelcentrum afnemen en komt er aan de oostkant van het winkelcentrum ruimte vrij voor het maken van een groot plein dat goed aanhaakt op de centrale groenstructuur van de wijk. De Eykmanlaan en de kruising van de Eykmanlaan met de Kapteynlaan zullen worden versmalt. Hierdoor ontstaat ruimte voor de uitbreiding van het winkelcentrum en zal de barrièrewerking van de Eykmanlaan afnemen. Door het versmallen van de aansluiting van de Kapteynlaan met de Eykmanlaan en het herinrichten van de Kapteynlaan als 30 km weg is het de verwachting dat de hoeveelheid sluipverkeer vermindert.

De uitbreiding van het winkelcentrum zal plaatsvinden aan de noord- en oostzijde van het bestaande gebouw. De grootste uitbreiding bevindt zich aan de noordzijde. Deze strekt zich uit tot over de huidige rijbaan van de Eykmanlaan. Deze uitbreiding bestaat grotendeels uit één bouwlaag. In deze uitbreiding bevindt zich de supermarkt, een aantal kleinere winkels, de entree tot het parkeerdek en de toegang tot de bestaande en nieuwe woningen.

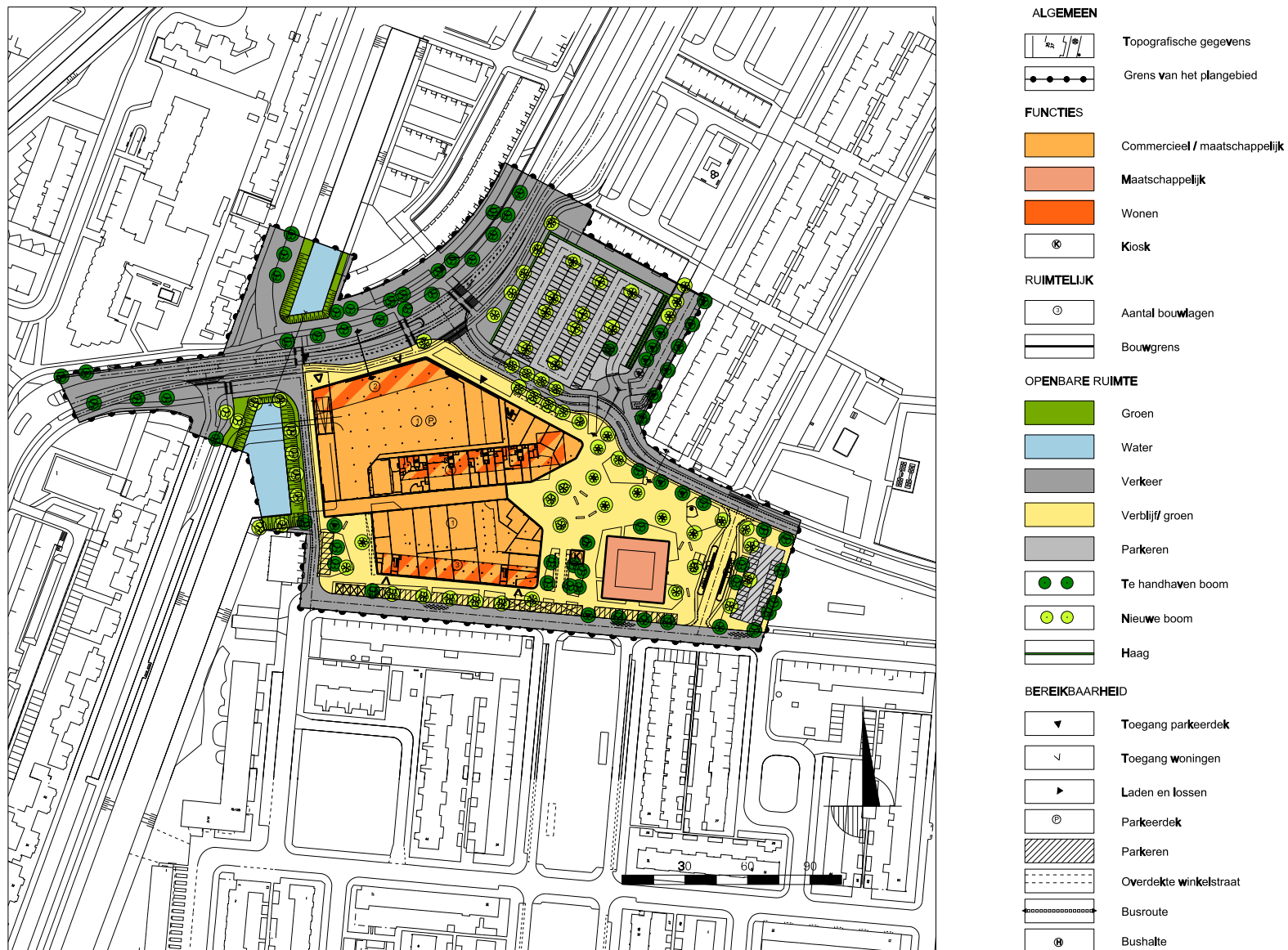
Bovenop de uitbreiding aan de noordzijde bevindt zich een parkeerdek. Dit biedt plaats aan parkeerplaatsen voor bewoners en winkeliers. Een aantrekkelijke inrichting van het parkeerdek met ruimte voor groen en verblijf zorgt voor een goede leefbaarheid van de omliggende woningen. Dit wordt veroorzaakt door het scheiden van wonen en parkeren door middel van groen en door het besloten karakter van het semi openbare parkeerdek.

Aan de zijde van de Eykmanlaan komt bovenop de uitbreiding een rij huurwoningen, bestaande uit één bouwlaag. Hierdoor krijgt het gebouw een 'gezicht' in de richting van de Eykmanlaan en voegt de uitbreiding zich in de hoofdropzet van het gebouw. De hoofdropzet van het gebouw bestaat uit een éénlaagse massa met schijfvormige bebouwing erbovenop. Het toevoegen van een schijfje past in de structuur van het gebouw. De woningen aan de zijde van de Eykmanlaan zorgen ervoor dat de Eykmanlaan hier een duidelijk profiel en begrenzing krijgt. Ook sluit het gebouw hierdoor qua hoogte beter aan op de rest van de bebouwing aan de Eykmanlaan. De overige bebouwing parallel aan de Eykmanlaan heeft een hoogte van 3 a 4 bouwlagen.

Ook aan koppen van de woongebouwen aan de pleinzijde zullen in het verlengde van de bestaande blokken woningen worden toegevoegd. Hierdoor krijgen de koppen een betere uitstraling in de richting van het plein. De woningen zorgen bovendien voor zicht en sociale controle op het plein.

In de nieuwe situatie zal het winkelcentrum net als in de huidige situatie bestaan uit een noordelijk deel en een zuidelijk deel. Deze worden middels een overdekte passage met elkaar verbonden. Vanuit de passage worden de meeste winkels ontsloten. De entree van de supermarkt komt in het westelijk deel van de passage. De plint van het gebouw aan de buitenzijde zal zo worden vormgegeven dat achterkantsituaties voorkomen worden. Dit gebeurt door daar openingen en entree's te situeren. Op de plekken waar dit niet kan, wordt de gevel zo ingericht dat er van de buitenkant iets te zien is en dat er licht vanuit gaat. Als voorbeeld wordt gedacht aan een dubbele wand met lichtreclame. De functies in het gebouw presenteren zich uitnodigend en open naar de straatzijde, zodat interactie met de omgeving ontstaat. Dit wordt versterkt door de toevoeging van woningen aan de Eykmanlaan.

Afbeelding 12
Uitgangspuntenkaart



Afbeelding 13 en 14
Vogelvluchtimpressies

4.3 Programma

Commercieel programma

De uitbreiding zal bestaan uit circa 4.800 m² bvo commerciële ruimte. De commerciële ruimte bestaat uit ca 1145 m² supermarkt, ca 2480 m² detailhandel, ca 170 m² horeca in de categorieën C en D (conform het ontwikkelingskader horeca), ca 210 m² maatschappelijke dienstverlening en ca 800 m² commerciële dienstverlening. Uiteindelijk zal het geheel bestaan uit circa 9.400 m² bvo commerciële ruimte.

Woningen

Aan het huidige complex zullen ca 15 huurwoningen worden toegevoegd, waarvan ongeveer één derde aan de noordzijde parallel aan de Eykmanlaan en ongeveer twee derde op de koppen van de bestaande woongebouwen. Dit zijn appartementen met een oppervlak van ca 80m². Het gehele gebouw zal uiteindelijk bestaan uit ca 60 woningen; ca 45 appartementen en ca 15 maisonnettes.

Programma	Toevoeging
Supermarkt	1145 m ² bvo
Detailhandel	2480 m ² bvo
Commerciële dienstverlening	800 m ² bvo
Maatschappelijke dienstverlening	5 behandelkamers
Horeca	172 m ² bvo
Woningen	ca 15 woningen



5 Openbare ruimte en beeldkwaliteit

5.1 Algemeen

De openbare ruimte in het plangebied bestaat uit verschillende deelgebieden. De kwaliteit van de openbare ruimte wordt verbeterd, dat wil zeggen eenduidiger en beter passend bij de functie. Een duidelijke inrichting en voldoende ruimte voor voetgangers maakt hiervan deel uit. De ruimte is overzichtelijk zodat inbraak, overvallen en (jeugd)overlast ontmoedigd wordt.

Het plein is van betekenis voor de wijk en het winkelcentrum. Het heeft een open karakter en 'verbindt' het winkelcentrum met het plantsoen. Het plein bevindt zich rondom het winkelcentrum en eindigt aan de oostzijde bij het verlengde van het Kouwerplantsoen. De kerk staat als gebouw midden in deze ruimte. Het plein wordt geheel ingericht als verblijfsgebied en zal gaan functioneren als ontmoetingsruimte voor de wijk. Het krijgt een eenduidige inrichting zodat het een herkenbaar gebied wordt voor de hele wijk. Deze inrichting bestaat uit een verharde verblijfsruimte met bomen. Het plein verkleurt in de richting van het Kouwerplantsoen naar een steeds groenere ruimte zodat een geleidelijke overgang ontstaat tussen verharde en groene ruimte. In de ruimte tussen de kerk en het winkelcentrum zijn een kiosk, een toilet en fietsparkeervoorzieningen gepland. Aan de zuidwestzijde van het winkelcentrum bevindt zich ook een pleintje.



Afbeelding 15

Impressie inrichting openbaar gebied

De grootste parkeerplaats bevindt zich tussen het winkelcentrum en de meest zuidelijke flat aan de Lamerislaan. De parkeerplaats wordt omzoomd door groen en ingericht met bomen. Hier bevindt zich ook opstelruimte voor winkelwagens.

Het profiel van de Eykmanlaan wordt versmald. Het nieuwe profiel zal bestaan uit twee rijstroken met daartussen een groene middenberm. Op drie plekken worden oversteekvoorzieningen gerealiseerd voor voetgangers en fietsers.

De Kapteynlaan wordt bij kruising met de Eykmanlaan iets verlegd in noordelijke richting. Op de plek waar de Lamerislaan aansluit op de Kapteynlaan bevinden zich ook de oversteek voor voetgangers en de entree tot het parkeerterrein. Om plaats te maken voor al deze functies en het sluipverkeer te ontmoedigen maakt de Kapteynlaan hier een lichte slinger. De inrichting en materialisering geeft de automobilist het gevoel hier te gast te zijn.

De Obbinklaan krijgt een kwaliteitsverbetering waardoor deze straat niet meer als achterkant wordt ervaren. Deze straat wordt heringericht waarbij de parkeerstroken worden onderbroken om ruimte te maken voor bomen en doorsteken voor voetgangers. Aan de Obbinklaan zullen functies komen met entrees waardoor ook aan deze zijde van het winkelcentrum een levendige plint ontstaat.

De waterloop aan de westzijde van het winkelcentrum wordt versmald en verlengd aan de noord- en zuidzijde van de Eykmanlaan. De waterloop krijgt een sterker lineair karakter en wordt beter zichtbaar. Hierdoor wordt een belangrijke stedelijke structuurlijn in de wijk versterkt. Het parkeerdek bovenop de winkels zal bestaan uit parkeerplaatsen en groen. Het groen zal worden ingericht als daktuin voor de omliggende bewoners.

5.2 Herontwikkeling

- De inrichting van de buitenruimte moet goed aansluiten bij de omliggende openbare ruimte in de vorm van duidelijke begrensde openbare ruimte en scherpe scheidingen tussen openbaar en privé;
- De ondergrondse infrastructuur is in beheer bij diverse nutsbeheerders. De gemeente is beheerder van de riolering. Voor aanpassing van het riolerings-stelsel zal in overleg met de gemeente een rioleringsplan in de openbare ruimte moeten worden opgesteld.
- Het verharde oppervlak als gevolg van nieuwe ontwikkelingen mag niet aangesloten worden op bestaande gemengde rioleringen. Het betreffende hemelwater moet op een duurzame wijze worden verwerkt. Het beleid hiervoor is vastgelegd in het verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan 2011-2014. De ontwerpeisen zijn opgenomen in het Handboek Inrichting Openbare Ruimte van de gemeente Utrecht..

5.3 Beheer

- De inrichting moet veilig zijn en geschikt voor het bedoelde gebruik, waarbij de indeling, vormgeving en maatvoering in de openbare ruimte in overeenstemming moeten zijn met de voorwaarden en eisen uit het handboek "Inrichting Openbare Ruimte";
- De gemeente gaat uit van onderhoudsniveau 6, wat betekent dat de inrichting sober en doelmatig moet zijn;
- De bereikbaarheid en toegankelijkheid van het openbaar gebied voor onderhoudsmaterieel en hulpdiensten moet zijn gewaarborgd.

5.4 Afvalinzameling

- De inzamelvoorzieningen voor huishoudelijk afval moet voldoen aan de gemeentelijke normen voor de verschillende bouwvormen.

5.5 Bomen

De Gaard heeft een rijk bomenbestand waaronder vele volwassen bomen. Binnen het plangebied zijn circa 180 bomen aanwezig. De meeste bomen die er nu staan, zijn veelal niet de bomen die geplant werden bij de bouw van De Gaard. Vele bomen staan momenteel ook zeer dicht bij elkaar en hebben niet voldoende ruimte om zich te ontwikkelen, in bijzonder de platanen op het hoofdplein. Het overgrote deel van de bomen is verplantbaar. Dit is een bijzonder positieve uitgangssituatie voor de herontwikkeling van De

Gaard. Uitgangspunt is de groen-kwaliteit rond De Gaard te verhogen en een hogere verblijfskwaliteit te realiseren. Door het bureau Pius Flores is een bomeninventarisatieonderzoek gedaan (zie bijlage 4).

In het voorliggende ontwerp is er naar gestreefd een maximaal aantal bomen in de herinrichting te herintegreren. Middels een herschikking van de bomen is gepoogd om een samenhangend pleinensemble over de volledige projectzone heen te realiseren dat als één ruimte beleefd en waargenomen wordt. Van de circa 180 bomen in het plangebied zal ongeveer een derde deel verplant en ongeveer een derde deel worden gekapt of niet binnen het plangebied kunnen worden hergebruikt. Op en rondom De Gaard zullen ca 14 nieuwe bomen bij komen. Uiteindelijk zullen er in de nieuwe situatie ongeveer 130 bomen aanwezig zijn.

Bij de aanvraag voor een velvergunning (ook vereist voor het verplanten) dient de ontwikkelaar een plan van aanpak voor de verplanting en de voorwaarden die daar aan gesteld worden aan te leveren. In bijlage 5b wordt met de ingetekende bomenspiegels het toekomstige beeld van de bomenstructuur binnen De Gaard aangegeven.

5.6 Water

Afvalwater

Het huishoudelijke en bedrijfsmatige afvalwater uit het plangebied dient onder vrijverval aangesloten te worden op de openbare riolering die afvoert naar de centrale zuivering aan het Zandpad. Voor de aansluiting is een aansluitvergunning nodig van de dienst Stadswerken, afdeling Vergunningverlening en Handhaving (Zie www.utrecht.nl/Gemeenteloket/LoketVergunningen voor de procedure).

Hemelwater

Conform het gemeentelijke beleid dient het hemelwater bij nieuwe ontwikkelingen ter plaatse van het te ontwikkelen gebied te worden verwerkt of direct te worden afgevoerd naar oppervlaktewater in de omgeving van het plangebied. Onderzocht dient te worden of het verharde oppervlak toeneemt.

Bij toename van het verharde oppervlak moet extra berging worden gecreeerd in de riolering, in infiltratievoorzieningen of in het oppervlaktewater. Als richtlijn geldt een berging van 300 m3 per extra hectare verhard

oppervlak. Voorkomen of compenseren kan op verschillende manieren. In het plan moet een keuze gemaakt worden.

- Het hemelwater van het verhard oppervlak infiltreren in de bodem. Dit is afhankelijk van de bodemgesteldheid.
- Het vasthouden van het hemelwater op het verharde oppervlak door toepassing van 'groene daken'. Toepassing van deze optie vraagt wellicht aanpassing van het ontwerp en de constructie van het gebouw.
- Het uitbreiden van het oppervlaktewater. Om de extra hemelwaterafvoer op te vangen zal het huidige oppervlaktewatersysteem vergroot moeten worden. Als regel stellen wij dat de grootte van het extra oppervlaktewater 15% van het extra verharde oppervlak is.

Hemelwater vanaf daken mag afgevoerd worden naar oppervlaktewater, mits er geen uitlogende materialen (koper, lood zink) gebruikt worden voor dak, dakgoot en regenpijpen. Voldaan moet worden aan de voorwaarden in het gemeentelijk rioleringsplan.

Het waterschap, in dit geval het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden (HDSR), heeft de zorg voor het kwantiteits- en kwaliteitsbeheer van het oppervlaktewater. Het beleid en de regels voor het oppervlaktewater zijn vastgelegd in diverse wetten en verordeningen. De belangrijkste verordening van de waterschappen is de keur.

Afbeelding 16

Waterloop langs Jordanlaan



Uitgangspunt is dat bij de demping de gehele duiker onder de kruising Jordanlaan/Eykmanlaan vervangen wordt, zodat deze in een rechte lijn blijft liggen. Het Waterschap (HDSR) heeft de wens dat de duiker wordt opgevoerd tot een kokerprofiel, zodat de doorstroming verbeterd wordt ten opzichte van de huidige situatie. Over deze kwalitatief betere uitvoering van de duiker zijn tussen het Waterschap (HDSR), Stedelijk Beheer en de ontwikkelaar TOP Vastgoed aanvullende afspraken gemaakt.

Het Waterschap (HDSR) en Stedelijk Beheer onderzoeken momenteel of op de locatie van de duiker de aanleg van een brug haalbaar is. Met de ontwikkelaar is afgesproken dat, mits de inpassing van de brug haalbaar is, een aanvullende opdrachtverlening voor de realisatie van een brug bij de uitvoering van het plan De Gaard zal kunnen worden verstrekt.

De aanpak van het voormalig inundatiekanaal van de Nieuwe Hollandse Waterlinie leidt ertoe dat het oppervlak oppervlak van de waterput zal verminderen (met ca. 300 m2). Het oppervlak van de doorgaande waterstroom zal worden vergroot. Hoewel het netto wateroppervlak iets afneemt wordt de kwaliteit van het (doorgaande) waterstelsel vergroot. Gezocht zal worden naar watercompensatie (in oppervlak) in het plangebied of in de omgeving (zie ook Visie Eykmanlaan).

5.7 Kunst

Bewoners van de wijk hebben in meerdere dialogen en wijkraadplegingen aangegeven behoefte te hebben aan ontmoetingsfuncties in de wijk. Geïnitieerd vanuit de wijkraad, heeft een groep betrokken en deskundige bewoners zich als DUWgroep 'Dorpsplein Tuindorp e.o.' ingezet om het winkelplein deze functie te geven. Het plein is nu vooral gericht op het winkelcentrum en de winkelende bezoekers. Om het plein meer onderdeel te laten uitmaken van de openbare ruimte en het meer een verblijfsgebied met ontmoetingsfunctie te geven heeft de gemeente gekeken hoe kunst deze ambitie een extra impuls kan geven bij de herinrichting. Al in een vroeg stadium is kunstenaar Jozef Legrand (1957, woont en werkt in Brussel en Berlijn) betrokken bij het inrichtingsplan van de openbare ruimte. Hij heeft in opdracht van de gemeente enerzijds de bewoners geadviseerd en tegelijkertijd in dialoog met de ontwerper Openbare Ruimte Ernst-Jan Nieland een

ontwerpmatig onderzoekstraject afgelegd om tot een betere inrichting van de openbare ruimte te komen.

Het inrichtingsplan dat hiervoor gemaakt is heet 'de poëtische ontmoeting'. Het geeft De Gaard een sterkere nieuwe identiteit. Het heringerichte projectgebied van 'de poëtische ontmoeting' bestaat uit een ensemble van met elkaar in dialoog staande pleinruimtes: het plein aan het water, het dorpsplein, het parkeerplein en de winkelpromenade als binnenshuis wandelplein. Op, over en langs dit ensemble lopen verschillende straten en verkeersverbindingen.

Essentiële onderdelen van het plan vormen:

- bomen met verschillende groottes kruinen (bestaande bomen worden hergebruikt)
- busrijzone en fietspaden worden geïntegreerd in het plein
- eenheid in vloertegels om verschillende zones met elkaar te verbinden
- geen parkeergelegenheid aan de hoofdingang en aan de zijkant van de kerk om het doorgaande groene plein te verbinden met de bestaande groene parkzone.
- lage groene beplanting rond de kerk bestaande uit bodembedekkers en bloemen

Het oorspronkelijk geplaatste sculptuur 'Compositie in beton' van Aart Rietbroek, dat daar in 1965 bij de bouw van het winkelcentrum werd geplaatst,



Afbeelding 17

Impressie openbaar gebied

krijgt een nieuwe plek. De gedachte van De Gaard als ontmoetingsruimte wordt versterkt door de toevoeging van een achttal 'verhalende banken' die gaan functioneren als sociale sculpturen en bezoekers en bewoners uitnodigen tot bijzondere ontmoetingen. De 'verhalende banken' en de herplaatste sculptuur van Aart Rietbroek maken deel uit van de gemeentelijke kunstcollectie en zullen binnen het kunstbeheersplan van Stadswerken in beheer genomen worden.

5.8 Beeldkwaliteit

Winkelcentrum de Gaard maakt onderdeel uit van de wijk Tuindorp Oost. De wijk Tuindorp Oost is in de jaren '60 gebouwd volgens de principes van de naoorlogse stedenbouw; een open structuur, rechthoekige blokken (voornamelijk schijven en stroken), orthogonaal geordend, in een bepaald (geometrisch) patroon.

De wijk grenst aan drie zijden aan drukke routes; de Eykmanlaan, de Kardi-naal de Jongweg en de Oosterspoorbaan. Langs deze wegen is hoogbouw gesitueerd en heeft de wijk een stedelijk karakter. De Eykmanlaan vormt tevens de noordoostelijke stadsentree van Utrecht. Deze weg wordt begeleid door een reeks flats als zijnde wachters bij de stadsentree. Erachter ligt een rustige groene buurt met voornamelijk eengezinswoningen.

Het winkelcentrum De Gaard ligt als een soort 'vangrail' in de bocht op enige afstand van de Eykmanlaan. Het ligt in het verlengde van een zichtlijn voor het verkeer dat de stad in rijdt.

De nieuwbouw van het winkelcentrum vormt een uitbreiding van het bestaande gebouw. Het bestaande gebouw bestaat uit winkels met erboven twee woonblokken.

De nieuwbouw van het winkelcentrum zal goed moeten aansluiten op het bestaande woongebouw en op de kenmerken van de wijk Tuindorp Oost.

Afbeelding 18

Hogere bebouwing langs drukke routes.

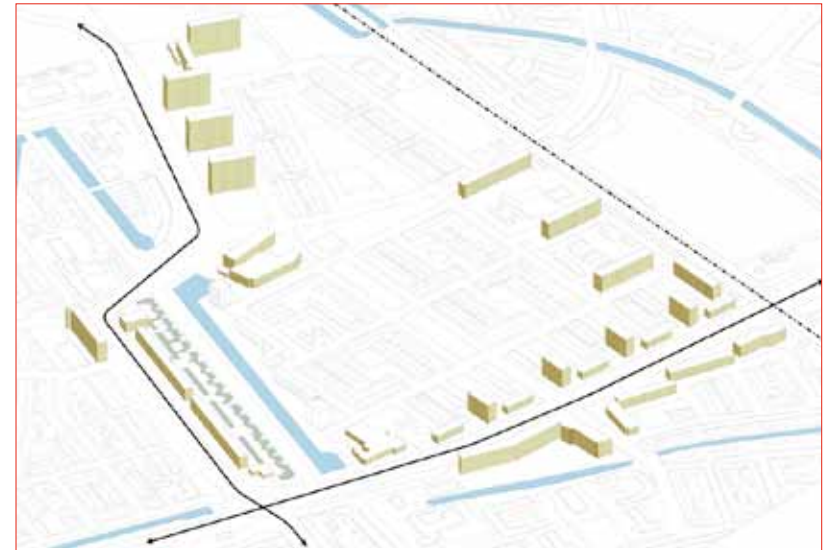
Onderstaande aspecten zijn hierbij van belang;

- De uitbreiding van het winkelcentrum sluit aan op het bestaande complex ten aanzien van architectonische verhoudingen en compositie om eenheid te bewerkstelligen tussen bestaand en nieuw. Deze eenheid wordt ondermeer bereikt door het overnemen van de horizontale belijning van de bestaande architectuur in de nieuwbouw.
- De uitbreiding van het winkelcentrum sluit aan op het bestaande complex ten aanzien van de architectuurtaal. De bestaande architectuur kenmerkt zich met name door orthogonale vormen en is eenvoudig van opzet. Dit komt terug in de uitbreiding van het winkelcentrum.
- De uitbreiding van het winkelcentrum is een zelfstandige eenheid die aansluit op de bestaande architectuur en alle zijden van het complex doorloopt. De passage is een integraal onderdeel van het architectonisch concept ten behoeve van de eenheid van het complex.
- Het parkeerdek heeft een kwalitatief hoog niveau. Bewoners kijken hierop uit en het wordt gebruikt als verblijfsgebied.
- In het ontwerp worden kaderstellende richtlijnen opgenomen voor reclame. Deze vormen onderdeel van het concept.

De uitbreiding van het winkelcentrum sluit aan op Tuindorp Oost. Onderstaande aspecten zijn hierbij van belang:

- De eenvoud van de gevelplastiek
- Het ritme in de gevel
- De schaal (delen ten opzichte van het geheel)

Deze aspecten kenmerken de bebouwing in Tuindorp Oost. Deze komen terug in de uitbreiding van het winkelcentrum.



6 Bereikbaarheid en Parkeren

6.1 Bereikbaarheid en parkeren

Ontsluiting per modaliteit

Kapteynlaan

Als gevolg van de ontwikkelingen van De Gaard worden extra oversteekbewegingen door langzaam verkeer op de Kapteynlaan verwacht. Oorzaak hiervan is het gebruik van het parkeerterrein aan de noordzijde van de Kapteynlaan. Door deze extra langzaam verkeersbewegingen en uitwisseling van verkeer wijzigt het gebruik van dit gedeelte van de Kapteynlaan: een vermindering van de verkeersfunctie (doorstroming) en een toename van de verblijfsfunctie (uitwisselen).

Deze bijzondere omstandigheid in het wegvak van een wijkontsluitingsweg is aanleiding om een gedeelte van de Kapteynlaan in te richten als een weg met een maximumsnelheid van 30 km/h. Het betreft het gedeelte tussen de Eykmanlaan en het Kouwerplantsoen. Door invoering van een maximumsnelheid met bijbehorende weginrichting wordt de kwaliteit van de openbare ruimte verbeterd. Verkeerskundig gezien dient echter rekening te worden gehouden met een aantal aandachtspunten wanneer de aanpassing wordt doorgevoerd:

De bijzondere situatie rondom De Gaard vraagt ook om maatwerk op deze locatie. Een inrichting van de Kapteynlaan als een wijkontsluitingsweg met maximumsnelheid van 30 km/h. Deze bijzondere wegcategorie is bedoeld voor gebiedsontsluitingswegen met een sterke omgevingsinvloed, zoals hier het geval is. Kenmerken van weginrichting zijn: voorrang op straten van rechts, fietsers op gemarkeerde voorzieningen, geen asmarkering. Essentie van de inrichting van de weg is dat de weggebruiker weet welk gedrag van hem of haar wordt verwacht. De snelheid van 30 km/h dient ter hoogte van De Gaard (oversteken, haakse parkeerplaatsen) te worden afgedwongen. Hier ligt een ontwerpopgave voor de inrichting en gebruik van de openbare ruimte.

Eykmanlaan en kruispunt Eykmanlaan/Kapteynlaan

De Eykmanlaan wordt, ter hoogte van De Gaard, versmald. Voor een goede doorstroming op de Eykmanlaan is het voor linksafslaand verkeer vanaf de Eykmanlaan richting de Kapteynlaan van belang dat er opstelruimte is. In de huidige situatie is hiervoor een ruime middenberm aanwezig. Het is een randvoorwaarde dat er opstelruimte is voor afslaand verkeer. Zodoende blijft de oversteekbaarheid en de verkeersveiligheid gewaarborgd.

Valetonlaan

De Valetonlaan zal in de nieuwe situatie een éénrichtingsweg vanaf de Eykmanlaan naar de Obbinklaan zijn. Nu fungeert de weg als één van de twee ingangen van Tuindorp-Oost (ten zuiden van de Kapteynlaan). Deze ontsluitfunctie zal worden behouden. Er komt een nieuwe doorsteek tussen de Obbinklaan en de Kapteynlaan, ter hoogte van het Kouwerplantsoen. Deze nieuwe doorsteek is bedoeld voor bussen, expeditieverkeer en fietsers.

Toegang parkeerdek

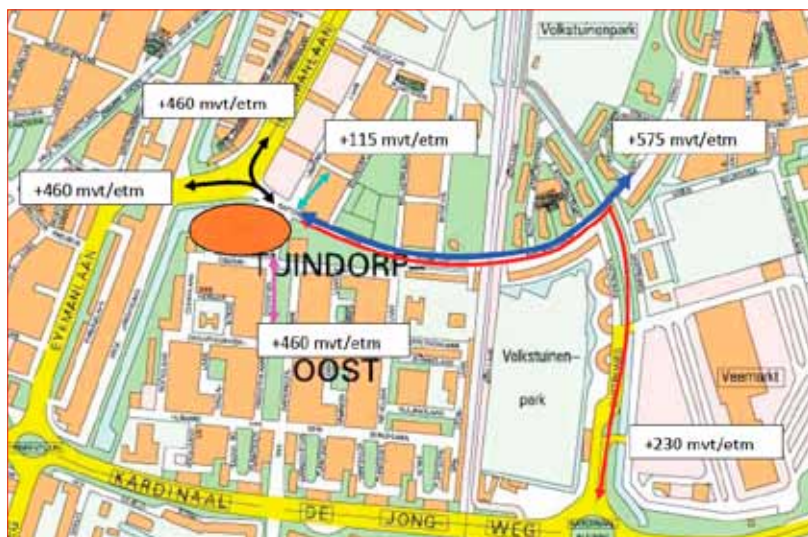
Het parkeerdek is bedoeld voor de bewoners en ondernemers/werknemers van winkelcentrum De Gaard. Deze beperkte functionaliteit van het parkeerdek zorgt ervoor dat deze ontsloten kan worden aan de Eykmanlaan middels een ventweg (nieuwe ontsluiting Valetonlaan). Het parkeerdek is toegankelijk via één in- en uitgang. Deze heeft een hellingspercentage dat niet te groot is zodat parkeerders niet worden weerhouden van het gebruik ervan.

Afbeelding 19
Huidige situatie
Valetonlaan



Afbeelding 20

Verkeersgeneratie



Er dient voldoende opstelruimte voorzien te zijn in de middenberm voor linksafslaand verkeer vanaf de Eykmanlaan naar het parkeerdek en de aangesloten straten. En in omgekeerde richting, vanaf het parkeerdek en de aangesloten straten, linksaf richting het Eykmanplein. Dit is een voorwaarde vanwege de doorstromingsfunctie van de Eykmanlaan. De beperkte capaciteit van het parkeerdek

Toegang parkeervoorziening noordzijde Kapteynlaan

Het parkeerterrein aan de noordzijde van de Kapteynlaan gaat als belangrijk parkeerterrein fungeren voor bezoekers van De Gaard. Twee in- en uitgangen van het terrein zijn dan ook randvoorwaarde.

Openbaar vervoer

De bussen gaan in de nieuwe situatie gebruik maken van de nieuwe doorsteek tussen de Obbinklaan en de Kapteynlaan, ter hoogte van het huidige van Kouwerplanstoen. Hier zullen ook de bushaltes komen.

Fietsers

De Gaard is goed bereikbaar voor fietsverkeer vanuit alle windrichtingen. Dit zal in de toekomstige situatie niet veranderen. Wel zal er een toename zijn van het aantal fietsers en fietsparkeervoorzieningen. Via de Valettonlaan kan de ingang van De Gaard goed worden bereikt. De inrichting van het gebied zal zo zijn dat fietsers worden ontmoedigd om te fietsen waar dat niet is toegestaan.

Voor de uitbreiding van de detailhandel en de supermarkt zijn aanvullende fietsverkeervoorzieningen vereist. De volgende parkeernorm wordt gehanteerd: 2,7 parkeerplaatsen per 100 m² bvo voor detailhandel en 5,3 parkeerplaatsen per 100 m² bvo voor de supermarkt.

Voetgangers

Voetpaden zijn overal aanwezig. Door het parkeerterrein aan de noordzijde van de Kapteynlaan zullen veel oversteekbewegingen over de Kapteynlaan gaan plaatsvinden. Het is belangrijk om deze looproute goed te faciliteren. De omgeving van de Troostenhof is ingericht als voetgangersgebied. Voetgangers kunnen rondom De Gaard lopen zonder wegen te kruisen, op één uitzondering na: de in/uitgang van het parkeerdek.

Verkeersgeneratie

De uitbreiding van het winkelcentrum heeft extra verkeersbewegingen tot gevolg. Denk aan bezoekers van het winkelcentrum, maar ook werknemers en bevoorradingsverkeer. Dit levert gemiddeld ongeveer 2.300 extra verkeersbewegingen per etmaal op een gemiddelde werkdag op. In afbeelding 20 staat de toename van het verkeer, als gevolg van de uitbreiding van winkelcentrum De Gaard, voor de omliggende straten weergegeven.

Niettemin is het noodzakelijk om de verkeersintensiteit op de Kapteynlaan tussen het parkeerterrein en het winkelcentrum niet te laten toenemen, om hier zoveel als mogelijk het karakter van een verblijfsgebied te benadrukken. Om dit te bereiken worden de volgende maatregelen genomen:

- introductie van een 30-km zone;
- herinrichting van de Kapteynlaan ter hoogte van het winkelcentrum
- regulering van de verkeersstromen op de Kardinaal de Jonglaan, ter voorkoming van sluipverkeer over de Kapteynlaan.

De verkeersgeneratie zal bij de opstelling van het bestemmingsplan nogmaals worden berekend aan de hand van het vigerende verkeersmodel. Nadere informatie over de verkeersaspecten wordt vermeld in het als bijlage bijgevoegde Onderzoek Verkeersaspecten uitbreiding De Gaard (Oranjerwoud; 23-4-2013). Opgemerkt moet worden dat een aantal in dit onderzoek beschreven aspecten op een andere wijze in het plan zijn uitgevoerd. Zo is er bijvoorbeeld toch voor gekozen om het laden en lossen van de AH-supermarkt inpandig vorm te geven.

Aanvullende verkeersmaatregelen Winklerlaan – Kouwerplantsoen – Lamerislaan

Doordat de Kapteynlaan ter hoogte van winkelcentrum De Gaard meer een verblijfsgebied wordt is de verwachting dat een deel van het huidige doorgaande verkeer een andere route gaat rijden. Deze andere routekeuze mag niet zorgen voor een te grote toename van het doorgaande autoverkeer op de Winklerlaan, Kouwerplantsoen en Lamerislaan. Dit zijn woonstraten die niet berekend zijn op grote stromen doorgaand autoverkeer. Daarom is, in een werkgroep met vertegenwoordigers uit de drie bovengenoemde straten, een set van maatregelen bedacht om het doorgaande verkeer, indien noodzakelijk, te weren. Deze maatregelen en de daarbij horende procesaanpak zijn bijgevoegd als bijlage.

Parkeerbalans auto's

De parkeerbalans is opgesteld op basis van het volgende toe te voegen programma:

- Supermarkt: 1146 m2 bvo;
- Detailhandel: 2588-108= 2480 m2 bvo;
- Commerciële dienstverlening: 800 m2 bvo;
- Maatschappelijke dienstverlening: 210 m2 bvo (=5 behandelkamers);
- Horeca: 172 m2 bvo.
- Woningen: 15 (80-120m2 bvo)

Daarnaast is het uitgangspunt dat het huidige aantal parkeerplaatsen van 248 als basis dient voor het toe te voegen programma, uitgaande van volledige mogelijkheid tot dubbelgebruik.

Er wordt uitgegaan van betaald parkeren in Tuindorp-oost

In de huidige situatie zijn er 248 parkeerplaatsen aanwezig, waarbij dubbelgebruik volledig mogelijk is. Het benodigd aantal parkeerplaatsen ten behoeve van het toe te voegen programma, uitgaande van dubbelgebruik bedraagt minimaal 89 parkeerplaatsen en maximaal 157 parkeerplaatsen. Daarbij opgeteld de parkeerplaatsen die er in de huidige situatie al aanwezig zijn betekent dat er minimaal 337 en maximaal 405 parkeerplaatsen gerealiseerd moeten worden. Indien dubbelgebruik van de huidige parkeerplaatsen niet (volledig) mogelijk is, doordat een deel van de parkeerplaatsen exclusief toegankelijk is voor bewoners en weknemers van De Gaard (parkeerdek), dient er 12% van het aantal toegewezen parkeerplaatsen extra te worden gerealiseerd. Deze extra parkeerplaatsen dienen vrij toegankelijk zijn. Zo al dit bij 96 parkeerplaatsen op het parkeerdek leiden tot een toevoeging van 12 vrij toegankelijke parkeerplaatsen in het plangebied, bovenop de eerder vermelde aantallen.

betaald parkeren				
	dubbelgebruik		Parkeerdek (96)	
	min	max	min	max
Bestaand programma	248	248		
Nieuw programma	89	157	nvt	nvt
Totaal	337	405	349	417

Indien er op het parkeerdek 96 parkeerplaatsen worden gerealiseerd, dienen in de openbare ruimte nog minimaal $349 - 96 = 253$ parkeerplaatsen en maximaal $417 - 96 = 321$ parkeerplaatsen te worden ingepast. In het huidige inrichtingsplan worden 340 parkeerplaatsen gerealiseerd. Er zal met opstellen van het definitief ontwerp nog een optimaliseringsslag gemaakt moeten worden om het vereiste aantal parkeerplaatsen te realiseren.

7 Onderbouwning

Afbeelding 21
Visie Eykmanlaan

7.1 Ruimtelijke structuur

De hoofdmassa van de Gaard ligt binnen de rooilijnen die voortkomen uit de omgeving. Hierdoor wordt de continuïteit van de openbare ruimte wordt gewaardborgd. De ontwikkeling van de ruimtelijke structuur van de wijk is beschreven in de Visie Eykmanlaan. De belangrijkste structuren en lijnen waarmee rondom de Gaard rekening gehouden dient te worden zijn:

De Eykmanlaan

De Eykmanlaan is een belangrijke entree van de stad. De visie Eykmanlaan geeft aan dat het noordelijk deel van de Eykmanlaan zal worden versmald. De vrijkomende ruimte aan de oostzijde zal worden benut voor de herontwikkeling van De Gaard.

Het inundatiekanaal aan de westzijde

Het inundatiekanaal is een onderdeel van de nieuwe Hollandse Waterlinie en vormt samen met de aanliggende groenstructuur een belangrijke cultuurhistorische lijn en groene en recreatieve verbinding.

Centrumgebied

Het centrumgebied wordt gevormd door de driehoek centraal in de wijk Tuindorp Oost waarbinnen De Gaard is gelegen. Het centrumgebied bestaat uit gebouwen en verblijfsruimte. Het vormt samen met de plansoenen de hoofdstructuur van de wijk.

Reeks flats aan de Lamerislaan ('de Strip')

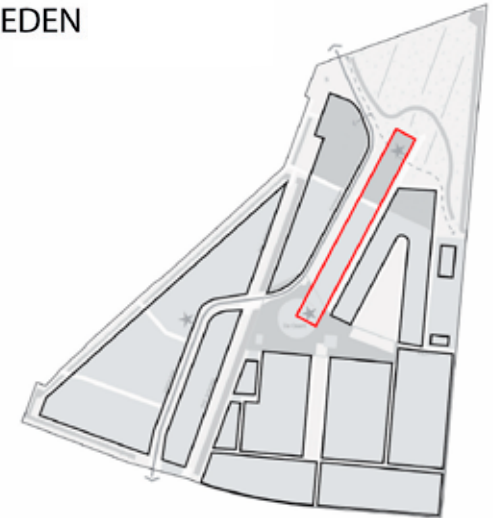
De Gaard vormt de beindiging van de reeks flats aan de Lamerislaan. De hoofdmassa dient zich te verhouden tot deze flats. De Lamerislaan is één van de lange lijnen in Tuindorp Oost. Zij verbindt het Volkstuinpark (visie Eykmanlaan), de Gaard en Tuindorp Oost met elkaar.

De Kapteynlaan

De Kapteynlaan is een gebiedsontsluitingsweg die Tuindorp Oost en Voordorp ontsluit. Tussen de Eykmanlaan en het Kouwerplantsoen verandert het karakter van de weg en staat de verblijfswaarde voorop.

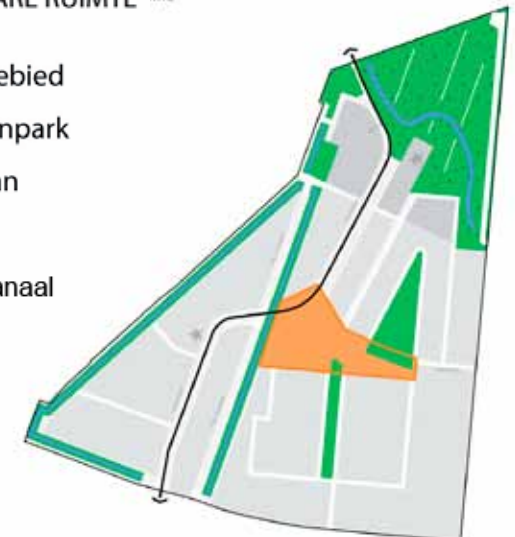
RUIMTELIJKE EENHEDEN

— De Strip



PROGRAMMA OPENBARE RUIMTE MTE

- Centrumgebied
- Volkstuinenpark
- Eykmanlaan
- Wijkgroen
- Inundatiekanaal



7.2 Functionele structuur

Detailhandel

Voor winkelcentrum De Gaard zijn onderstaande trends en ontwikkelingen relevant:

- Boodschappen doen is het belangrijkste bezoeks-motief voor winkelcentrum De Gaard. Het gaat hier om de aankopen van de consument voor het primaire levensonderhoud. Deze aankopen worden met een hoge frequentie gedaan en veelal in de nabijheid van de woonomgeving. Regelmatig zal sprake zijn van combinatie aankopen van levensmiddelen en hoogfrequent benodigde (alledaagse) non-food. Bij de keuze in aankoopplaats zijn reistijd, bereikbaarheid, parkeermogelijkheden, gemak, assortiment, uitstraling en prijs overwegingsfactoren.
- Schaalvergroting zal zich de komende jaren blijven doorzetten. De omvang van de gemiddelde winkel is de afgelopen jaren toegenomen. Schaalvergroting speelt in op de behoefte van de consument aan keuzemogelijkheden, comfort en beleving. Er blijft echter ook behoefte aan speciaalzaken met een smal en diep assortiment.
- Opleving van ondersteunende centra. Het aanbod in de wijken wordt steeds meer geconcentreerd en supermarkten in deze centra maken waar mogelijk een schaa sprong. Op wijk-, buurt- en dorpsniveau zijn zij de publiekstrekkingen en zorgen voor combinatiebezoek van speciaalzaken en overig aanbod.
- Internet. Het marktaandeel van internetaankopen in de totale detailhandelsbestedingen bedraagt naar schatting 6%. Vooral non-food groeide hard online, internet heeft hier een marktaandeel van ca. 11%. In de non-food sector ligt dit aandeel aanzienlijk lager. Door de fijnmazige winkelstructuur in Nederland, de aard van het product (vers), de lage marges in combinatie met een complexe logistiek (=kostbaar) is het marktaandeel internet voor de dagelijkse boodschappen tot nu toe vrijwel nihil (< 1%). Ontwikkelingen op het gebied van logistiek en technologie kunnen naar de toekomst toe de invloed van internet in de dagelijkse artikelensector veranderen.

- Kleinere centra onder druk. Door de schaalvergroting van winkels zijn er veranderingen in de winkelstructuur. Kleine winkelcentra komen onder druk te staan. De kleinschaligheid van het aanbod, het veelal ontbreken van trekkers en een veranderend consumentengedrag zijn daar debet aan. Indien versterking en uitbreiding van het aanbod niet mogelijk is, wordt steeds vaker op zoek gegaan naar functieverandering van deze centra. Combinaties met maatschappelijke voorzieningen (welzijn, zorg) kunnen mogelijkheden bieden om een bepaald voorzieningenniveau te blijven bieden.

Wonen en zorgvoorzieningen

De Visie Eykmanlaan en de daarin gegeven doelstelling leidt tot een voorkeur voor het toevoegen van seniorenwoningen. In de bestaande woningvoorraad van Tuindorp worden veel eengezinswoningen bewoond door senioren. Met het aanbieden van huisvesting voor deze leeftijdscategorie (65+) kan doorstroming tot standkomen.

Utrecht heeft door de aanwezigheid van de vele onderwijsinstellingen een bijzondere leeftijdsopbouw. De grote aantallen studenten vormen een aparte huisvestingsopgave. Tegelijkertijd maakt de grote druk op de woningmarkt het voor afgestudeerden ofwel starters vrijwel onmogelijk om aan huisvesting te komen. Afgestudeerden die in een studentenwoning of kamer wonen hebben weinig keuze bij hun volgende stap in de wooncarrière. In deze situatie kan het aanbod van woningen in de categorie beleggershuur een oplossing bieden. Ook voor starters is het prettig te wonen op een plek met voorzieningen onder handbereik.

Twee doelgroepen Senioren en Starters concurreren dus met elkaar voor een woning op deze locatie. Gezien alle aandacht die aan senioren is gegeven in de Visie Eykmanlaan en de inzet om hier een woonservicezone te realiseren is prioriteit voor senioren gerechtvaardigd. Om de woningen voor deze doelgroep geschikt te maken moeten ze levensloopbestendig zijn.

8 Onderzoek en haalbaarheid

8.1 Geluidsnormeringen

Algemeen

In geval van een fysieke wijziging op of langs een weg (uitgezonderd wegen met een lagere wettelijke snelheid dan 50 km/uur) moet akoestisch onderzoek uitwijzen of en in welke mate de normen van de Wet geluidhinder op geluidsgevoelige bestemmingen (woningen, onderwijs en zorg) worden overschreden. Een geluidsbelasting van 48 dB of lager is hierbij altijd toelaatbaar. Indien de toekomstige geluidsbelasting (10 jaar na afronding van de profielaanpassing) vergeleken met die in het jaar voorafgaand aan de wijziging van de weg (of met een eerder vastgestelde hogere waarde) met 2 dB of meer toeneemt is sprake van een reconstructie in de zin van de Wet geluidhinder. In dat geval moeten maatregelen onderzocht worden om die toename weg te nemen. Zijn er gegronde redenen geen maatregelen toe te passen of zijn deze onvoldoende toereikend kan er door de gemeente een hogere waarde ("ontheffing") worden gegeven. Dan moet tevens onderzocht worden of het binnenniveau van de woningen een wettelijk niveau niet overschrijdt. Is dat wel het geval dan moeten afdoende geluidwerende maatregelen worden getroffen. Daarbij zullen eerst bronmaatregelen in ogenschouw worden genomen. De toename van de geluidsbelasting mag overigens niet meer bedragen dan 5 dB en een maximale waarde niet overschrijden.

Akoestische verkenning

Op basis van de huidige verkeersintensiteit en de prognose voor het jaar 2023 blijkt dat er reeds van een toename sprake is van 1,2 dB. Als gevolg van de verschuiving van de weg aan de noordzijde van de Eykmanlaan is op basis van het ontwerp van het schetsplan berekend dat de geluidsbelasting met ca. 1 dB toeneemt voor de aangrenzende woningen. Totaal is de toename van de geluidsbelasting daar ruim 2 dB. In orde grootte bedraagt de huidige geluidsbelasting 59 dB en de toekomstige 61 dB. De toename is dus kleiner dan 5 dB en de maximale ontheffingswaarde van 63 dB zal niet worden overschreden.

Op basis van het schetsontwerp van het gebouw met daarin de nieuwe woningen en de verkeersprognoses van het nieuwe verkeersmodel is de geluidsbelasting op de woningen berekend. Resultaat is dat de geluidsbelasting op de gevels van de nieuwe woningen aan de Eykmanlaan ca. 61 dB bedraagt. De maximale ontheffingswaarde van 63 dB wordt in elk geval

niet overschreden maar de geluidsbelasting is niettemin aanzienlijk gezien het bouwen op korte afstand van de weg. Om te voldoen aan de Geluidnota Utrecht moeten er aan de geluidluwe achterzijde te openen delen zitten. Met betrekking tot de buitenruimte stelt de geluidnota dat de geluidsbelasting daar maximaal 53 dB mag bedragen.

De geluidsbelasting op de nieuwe woningen in de buurt van de Kapteynlaan bedraagt circa 59 dB. Hier moet gewaakt worden dat bij de uitwerking een geluidluwe gevel wordt gerealiseerd (48 dB) en een buitenruimte van maximaal 53 dB.

Met betrekking tot het parkeerdek moet de geluidsbelasting daarvan op de woningen in beeld gebracht worden. De wijze van toetsing van de in/uitrit van de parkeergarage hangt mede af of deze garage wel/niet openbaar is.

Resumerend:

- de maximale grenswaarden voor de woningbouw worden niet overschreden
- ten behoeve van het bestemmingsplan is, op basis van het definitief ontwerp van het inrichtingsplan, gedetailleerd akoestisch onderzoek vereist waarbij uitgegaan wordt van de aanpassing van de Eykmanlaan
- hiermee moet rekening gehouden worden bij de verdere uitwerking van het plan

Conclusie

Gezien de toename van de geluidsbelasting zal er dus sprake zijn van een reconstructie in de zin van de Wet geluidhinder. Voor het bestemmingsplan is een gedetailleerd akoestisch onderzoek naar de effecten op alle woningen en eventuele andere geluidsgevoelige bestemmingen in de omgeving noodzakelijk.

8.2 Luchtkwaliteit

Voor het meest maatgevende jaar (2015, in verband met de aangescherpte grenswaarde voor stikstofdioxide) is de luchtkwaliteit beoordeeld langs de belangrijkste en drukste aan- en afvoerwegen naar het plangebied De Gaard. Daarbij is de verkeersaantrekkende werking en de afwikkeling van het verkeer, zoals opgenomen in het rapport van Oranjewoud d.d. 23-04-

2013 (Uitbreiding De Gaard Utrecht, Onderzoek naar de verkeersaspecten bij de uitbreiding van het winkelcentrum) meegenomen in de luchtberekeningen.

In de tabellen 1 en 2 zijn de resultaten van de uitgevoerde luchtberekeningen opgenomen voor de jaargemiddelde concentraties stikstofdioxide en fijn stof.

Tabel 1 Resultaten stikstofdioxide; jaargemiddelde concentratie in $\mu\text{g}/\text{m}^3$

wegvak	2015 - autonoom	2015 - met De Gaard
Eykmanlaan, tussen Eykmanplein en De Gaard hoogte van De Gaard	32,9	33,1
Eykmanlaan, ter hoogte van De Gaard	33,2	33,4
Eykmanlaan, ten noorden van De Gaard	32,9	33,0
Kapteynlaan	32,2	32,3
Sartreweg	30,7	30,8

Tabel 2 Resultaten PM10 (fijn stof); jaargemiddelde concentratie in $\mu\text{g}/\text{m}^3$

wegvak	2015 - autonoom	2015 - met De Gaard
Eykmanlaan, tussen Eykmanplein en De Gaard hoogte van De Gaard	25,9	25,9

Eykmanlaan, ter hoogte van De Gaard	26,0	26,1
Eykmanlaan, ten noorden van De Gaard	25,9	26,0
Kapteynlaan	24,6	24,7
Sartreweg	25,7	25,7

Geconstateerd kan worden dat zowel voor fijn stof als voor stikstofdioxide ruimschoots wordt voldaan aan de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. De verslechtering van de luchtkwaliteit bedraagt maximaal $0,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$ voor stikstofdioxide en maximaal $0,1 \mu\text{g}/\text{m}^3$ voor fijn stof en is dus een Niet In Betekenende Mate verslechtering. Het aantal dagen dat de 24-uursgemiddelde grenswaarde voor fijn stof wordt overschreden verschilt niet tussen de autonome situatie en de situatie na planontwikkeling en bedraagt maximaal 14 dagen.

Conclusie

Ten behoeve van het SPvE voor de Herontwikkeling De Gaard en omgeving zijn voor het maatgevende jaar 2015 luchtberekeningen uitgevoerd. Daarbij is de luchtkwaliteit op de relevante wegen van en naar het plangebied op inzichtelijk gemaakt. Geconstateerd kan worden dat ruimschoots voldaan wordt aan de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. De verslechtering van de luchtkwaliteit is Niet In Betekenende Mate.

In paragraaf 8.2.1 is aangegeven op welke gronden (genoemd in artikel 5.16 van de Wet milieubeheer) bestuursorganen hun bevoegdheden (die gevolgen hebben voor de luchtkwaliteit) kunnen uitoefenen.

Op basis van de uitgevoerde luchtkwaliteitberekeningen kan worden geconcludeerd dat na realisatie van de Herontwikkeling De Gaard e.o. aan het gestelde in artikel 5.16 eerste lid 1, onder a en c van de Wet milieubeheer wordt voldaan. Gelet op het vorenstaande zijn er geen belemmeringen van uit de Wet milieubeheer om het SPvE De Gaard e.o. vast te stellen.

8.3. Gezondheid

In de paragrafen 8.1 en 8.2 is reeds ingegaan op de aspecten geluid en luchtkwaliteit. De verkeersintensiteiten over de Eijkmanlaan (zuidelijke deel) en de Kapteijknlaan zijn relatief beperkt van omvang (minder dan 10.000 mvt/etm). Dat betekent dat de lokale bijdrage aan de luchtverontreiniging niet heel groot zal zijn. Voor de geplande nieuwe woningen langs de Eijkmanlaan wordt geadviseerd om zowel de buitenruimte als de aanzuigopeningen van eventueel gebruikte ventilatiesystemen aan de zijde van het binnenterrein te oriënteren. De bevoorrading van de AH-vestiging zal inpandig plaats vinden, waardoor de overlast van lawaai zal afnemen. Vanuit gezondheidskundig oogpunt is dit een belangrijke winst ten opzichte van de huidige situatie. In het plan wordt uitgegaan van een goede bereikbaarheid van het winkelcentrum per fiets en is ruim aandacht voor het groen en de bomenstructuur. De stimulering hiervan is positief voor de volksgezondheid.

8.4 Bodemkwaliteit

In het bestemmingsplan moet worden aangegeven hoe de kwaliteit van de bodem onderzocht en zonodig gesaneerd gaat worden. Bij een aanvraag omgevingsvergunning dient middels een rapportage NEN 5740 aangetoond te worden dat de bodem geschikt is voor de gevraagde functie. Onderzoeken mogen niet ouder zijn dan 4 jaar (afhankelijk van o.a. de mobiliteit van de verontreiniging). Bij oudere rapporten moet er een actualisatie plaats vinden.

Als de bouwactiviteiten gepaard gaan met het onttrekken van grondwater dient te worden nagegaan of in de omgeving van de locatie grondwaterverontreiniging aanwezig is. Eventuele grondwaterverontreiniging mag niet worden beïnvloed.

8.5 Flora & fauna wetgeving

Het Groenstructuurplan Utrecht (vastgesteld door de raad in april 2007) heeft tot doel het verhogen van de kwaliteit van het stedelijk groen ten behoeve van de leefbaarheid van de stad. In het Groenstructuurplan zijn de bestaande en wenselijke stedelijke groenstructuren vastgelegd. Deze groenstructuren hebben zowel een landschappelijke, cultuurhistorische, recreatieve als ook ecologische functie.

Het is op grond van dit Groenstructuurplan de bedoeling dat de kwaliteit van het groen in deze zones zich steeds verder ontwikkelt en verbetert. Het plangebied ligt aan/op de hoofdgroenstructuur (verbinding Griftpark - fort Blauwkapel): hieraan bijdrage is gewenst.

8.6 Archeologie

De Archeologische Waardenkaart van de gemeente Utrecht geeft inzicht in de ligging van beschermde archeologische rijksmonumenten, gebieden van hoge archeologische waarde, gebieden van hoge archeologische verwachting en gebieden van archeologische verwachting en bij welk te verstoren oppervlakte en diepte een vergunningsplicht geldt. In de op de waardenkaart aangeduide gebieden waar een vergunningplicht geldt zal van toekomstige initiatiefnemers tot bodemverstorende activiteiten een inspanning vereist worden om resten uit het verleden op te sporen en zo nodig veilig te stellen.

Gebieden van hoge archeologische verwachting (geel) zijn zones waar op grond van eerder uitgevoerd archeologisch onderzoek dan wel op basis van historisch geografisch onderzoek archeologische waarden te verwachten zijn (er wordt een middelhoge tot hoge dichtheid aan archeologische vondsten of sporen verwacht).

Bij gebieden met een archeologische verwachting (groen) zijn de verwachtingen lager (er wordt een middelhoge dichtheid aan archeologische vondsten of sporen verwacht). Voor deze gebieden geldt de gemeentelijke Verordening op de Archeologische Monumentenzorg.

Daarnaast zijn op de kaart witte gebieden aangewezen. Voor deze zones geldt geen verwachting en geen vergunningstelsel.

Het plangebied De Gaard e.o. bevindt zich op de gemeentelijke archeologische waardenkaart deels in een gebied met een archeologische verwachting (groen) en deels in een gebied zonder archeologische verwachting (wit). Dit betekent dat bij geplande bodemingrepen van meer dan 1000 m2 en dieper dan 50 cm een archeologievergunning verplicht is.

Afbeelding 22

Archeologische waarden-
kaart

Of het plan archeologieplichtig is hangt dus af van de precieze invulling van het plan. Diepte verstoringen, omvang van plantgaten van bomen, wijze van het rooien van de stobben van gevelde bomen etc. zijn daarop van invloed.

Voor het deel van het plangebied De Gaard en omgeving dat in het gebied zonder archeologische verwachting (wit) ligt, is geen vergunning nodig. Indien bij uitvoering van de werkzaamheden onverwacht toch archeologische zaken worden aangetroffen, dient conform artikel 53 en 54 van de Monumentenwet 1988 (herzien 2007) melding van de desbetreffende vondsten bij de Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap c.q. REO afdeling Erfgoed, gemeente Utrecht, 030-2863990 te worden gedaan.

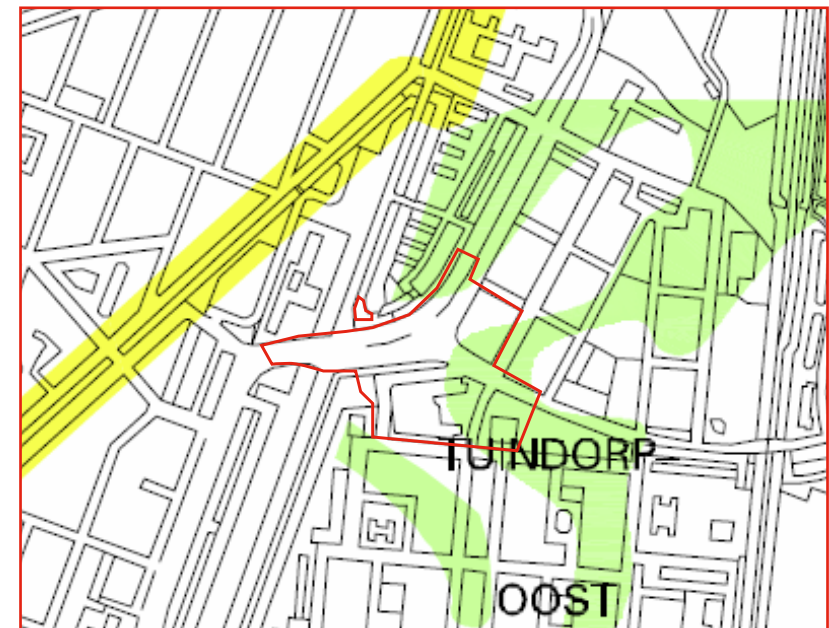
8.7 Duurzaam bouwen

De initiatiefnemer dient ten behoeve van het bestemmingsplan inzicht in te geven in ruimtelijk relevante maatregelen zoals zongericht bouwen, Warmte Kracht Koppeling al dan niet gecombineerd met Warmte-Koude Opslag, aansluiting Warmtenet of anderszins genoemd in de NVN 7125 (Energie Maatregelen gebied). Bij de Omgevingsvergunning wordt de integrale duurzaam bouwen kwaliteit beoordeeld. Hiervoor moet de initiatiefnemer het project door te rekenen met GPR Gebouw. Een gemiddelde score van 7¼ wordt geadviseerd, voor energie een score 8, voor binnenklimaat een score die past bij het gebruik. Initiatiefnemer kan een sublicentie op GPR Gebouw van de gemeente krijgen.

FSC-hout en bouwmaterialen die giftige stoffen uitloggen (zink e.d.) mogen niet worden gebruikt. Voor de herinrichting van de openbare ruimte wordt aanbevolen de CO2-prestatieladder toe te passen (Programma Utrechtse Energie, par 5.6. duurzaam inkopen).

8.8 Externe Veiligheid

Er zijn in de directe omgeving geen bedrijven en geen transporten die van invloed zijn op de externe veiligheid op de locatie.



- Gebied van hoge archeologische verwachting
- Gebied van archeologische verwachting
- Vergunning vanaf 30 cm diepte ten opzichte van maaiveld

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

8.9 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 milieu-hinder van bedrijven 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.

8.10 Keurmerk Veilig Ondernemen (KVO)

In een KVO samenwerkingsverband werken publieke- en private partijen samen aan schone, hele en veilige winkelgebieden of bedrijventerreinen. Het KVO is een methodiek die partijen helpt om de samenwerking vorm te geven en om te komen tot continuïteit in de aanpak. Op basis van een vast stramien formuleren partijen gezamenlijke doelen en maatregelen om de veiligheid en leefbaarheid structureel op een hoog niveau te houden. Bij winkelcentrum De Gaard werken ondernemers, gemeente, politie, brandweer en de beheerder al vanaf 2007 samen in KVO verband. Het is de ambitie om deze werkwijze in de toekomst voor te zetten.

9 Uitvoerbaarheid

9.1 Economische uitvoerbaarheid

Op verzoek van de eigenaar van de Gaard (Nevo Vastgoed BV, voorheen ING) en ontwikkelaar TOP Vastgoed is gestart met de plannen om tot vernieuwing en uitbreiding van het winkelcentrum te komen. In november 2012 is de samenwerkingsovereenkomst door gemeente en ontwikkelaar ondertekend. In 2013 is begonnen met de opstelling van het VO-bouwplan, het VO-buitenruimteplan en het maken van het SPvE, waarin de ruimtelijke en functionele randvoorwaarden, die gesteld worden aan bebouwing en (openbare) buitenruimte, worden verwoord.

Uitgangspunt voor de ontwikkeling is dat de ontwikkelaar TOP Vastgoed en NEVO BV naast de uitbreiding van het winkelcentrum ook zelf het openbaar gebied aanleggen conform het aan de gemeente aangeboden plan voor de inrichting van de openbare (buiten) ruimte.

De uitvoering van het bouwrijpmaken, de aanleg van infrastructuur en de herinrichting vindt plaats voor rekening van de gemeente, op turn-key basis, als tegenprestatie voor de gronduitgifteopbrengst.

De regeling van deze aanpak vindt plaats via de gronduitgifteovereenkomst, die tussen TOP Vastgoed, NEVO BV en de gemeente Utrecht wordt overeengekomen. Naast de kosten voor de aanleg van de infrastructuur en de inrichting van de openbare ruimte zijn afspraken gemaakt over de dekking van gemeentelijke plankosten en de eventueel vereiste verkeersmaatregelen voor de KWL-lanen (zijstraten van de Kapteijnlaan).

De turn-key opdracht zal worden verleend op basis van het inrichtingsplan en de technische werkomschrijving, waaraan het resultaat van het aan de gemeente op te leveren werk zal worden getoetst. Eventuele overschrijding van het budget voor de aanleg en inrichting van de openbare ruimte is voor rekening van TOP Vastgoed en NEVO BV, tenzij de gemeente na de turn-key opdracht nog extra of gewijzigde eisen gaat stellen aan de uitvoering van het werk.

Voorzien wordt dat de afdeling Stedelijk Beleid van Stadswerken, in aanvulling op de projectwerkzaamheden, een aanvullende opdracht wil verstrekken aan TOP Vastgoed resp. aan de aannemer voor de uitvoering van groot onderhoud aan de asfalt rijbanen van de Eijkmanlaan.

Het betreft een wegtracé van de Eijkmanlaan dat voor een groot deel het plangebied van De Gaard overlapt.

De bovenstaande aanpak leidt ertoe dat de kosten voor de voorbereiding en de uitvoering worden gedekt en er dus sprake is van een haalbare ontwikkeling voor de gemeente. De beslissing om het plan uit te voeren en het daarbij behorende risico, ligt bij TOP Vastgoed en NEVO BV. Omdat er geen bouwplicht op het plan ligt vervalt de verplichting om tot een Europese aanbesteding over te gaan.

De bouw (uitbreiding) van het winkelcentrum, de aanleg van infrastructuur en de herinrichting van het plangebied kennen een sterke ruimtelijke en logistieke verstrengeling. De bovenstaande aanpak biedt het voordeel dat de werkzaamheden in aaneengesloten bouwstromen kunnen worden ondergebracht.

In aanvulling op de turn-key opdracht wordt aan de gronduitgifteovereenkomst een BLVC-nota toegevoegd, waarin maatregelen tijdens de uitvoering op het gebied van bereikbaarheid, leefbaarheid, veiligheid en communicatie omschreven worden.

De ontwikkeling past niet binnen het vigerende bestemmingplan. TOP Vastgoed en NEVO BV zullen een aanvraag voor een bestemmingplanwijziging indienen. Het risico van planschade ligt bij TOP Vastgoed en NEVO BV. Omdat dekking van kosten voorzien is via afspraken in de gronduitgifteovereenkomst, is kostenverhaal op basis van een exploitatieplan niet nodig.

9.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In de afgelopen jaren heeft intensief overleg plaats gevonden met vertegenwoordigers van bewoners en van de winkeliers in de klankbordgroep en met andere betrokken partijen, zoals de wijkraad. In maart 2012 is op diverse bewonersavonden het schetsplan voor de aanpak van De Gaard gepresenteerd. Ook zijn bewoners meerdere malen schriftelijk geïnformeerd over de voortgang van de plannen. Informatie over het project De Gaard kon ook worden ingezien op de website van de gemeente (HYPERLINK "<http://www.utrecht.nl/degaard>" www.utrecht.nl/degaard).

In 2013 heeft intensief overleg plaats gevonden in de klankbordgroep over de opstelling van het bouwplan en het inrichtingsplan. Met de bewoners van de bovengelegen woningen is aanvullend overleg gevoerd over de gevolgen van de uitbreiding en de ontsluiting van hun woningen.

In de klankbordgroep De Gaard zitten bewoners van de buurten Voordorp, Tuindorp, Tuindorp-Oost, bewoners van de woningen boven De Gaard, ondernemers uit De Gaard en van vertegenwoordigers van de Wijkraad Noord-Oost en het Buurtcomité Tuindorp-Oost.

Onderwerpen waarover in de klankbordgroep uitvoerig is gesproken, zijn o.a.:

- de verkeerscirculatie voor auto's en fietsers en het parkeren van beiden;
- het laden en lossen, met name over de gewenste inpandige oplossing voor AH;
- de groenbalans en de demping resp. ontgraving van het water langs de Valetolaan/Jordaanlaan;
- de omvang van het plein; bewoners en wijkraad wensen een groter plein met ruimte voor ontmoeting;
- de ontwikkeling van een kunstwerk door de kunstenaar Jozef Legrand, waarbij de kunst zal leiden tot een toevoeging van de kwaliteit van de openbare ruimte. Doelstelling is het plein een geheel te laten vormen en te laten functioneren als ontmoetingsruimte;
- de inrichting van de (openbare) buitenruimte, de materialisering en de verblijfskwaliteit;
- de inrichting van het grote parkeerterrein en de afstemming op de buitenruimte voor de flat en de laagbouwoningen aan de Lamerislaan (mbt. groen, parkeren, voetgangers en hinder voor de aangrenzende woningen);
- de inrichting van de Kapteynlaan en de eventueel vereiste maatregelen in de KWL-lanen om sluiptverkeer tegen te gaan;
- de toevoeging van nieuwe woningen aan het plan;
- de inrichting van het gebied rond de Jeruzalemkerk;
- de verplaatsing van de bloemkiosk en het invalidentoilet;
- de inspraakprocedure en het verdere planproces.

Als onderdeel van de klankbordgroep is de Werkgroep sluiptverkeer KWL-lanen opgericht.

Deze werkgroep heeft zich gericht op de vraag: "wanneer welke maatregelen genomen moeten worden, indien de uitbreiding van het winkelcentrum de Gaard leidt tot een toename van het sluiptverkeer door de KWL-lanen?"

Deze werkgroep heeft een procesvoorstel voor de aanpak van sluiptverkeer met een beschrijving van de mogelijke maatregelen opgesteld. Dit voorstel vormt onderdeel van de inspraakprocedure, zodat bewoners de gelegenheid krijgen om via de inspraakprocedure op dit voorstel te reageren.

Samenvattend kan worden gesteld dat het uitgebreide overleg geleid heeft tot bijstelling van de plannen in door bewoners en winkeliers gewenste richting. Het collectieve draagvlak voor de plannen is gegroeid, met de aantekening dat niet elke individuele bewoner tevreden zal zijn met alle maatregelen.

10 Plan van aanpak voor vervolg

10.1 Te volgen planproces

Begin 2013 is begonnen met de opstelling van het ontwerpbouwplan en het VO-buitenruimteplan. Parallel aan het opstellen van de plannen is het Stedenbouwkundig pro-gramma van eisen opgesteld (SPvE), waarin de ruimtelijke en functionele randvoorwaarden worden verwoord, die gesteld worden aan het bouwplan en de herinrichting van de openbare ruimte. De toekomstige vergunningaanvragen voor de bouw en voor de wijziging van het bestemmingsplan zullen worden getoetst aan dit SPvE.

De uitbreiding past niet in het vigerende bestemmingsplan. Voor de herontwikkeling zal een wijziging van het bestemmingsplan moeten worden vastgesteld.

Nu de plannen voor de uitbreiding van het winkelcentrum en voor de inrichting van de (openbare) buitenruimte zijn afgerond en aan de gemeente zijn aangeboden en ook het daarmee samenhangende SPvE is opgesteld, kan vervolgens overgegaan worden tot bestuurlijke advisering en inspraak. Het door TOP Vastgoed en de eigenaar NEVO BV aan de gemeente aangeboden plan zal onderdeel uitmaken van de gronduitgifteovereenkomst, waarin de gemeente de zakelijke afspraken met genoemde partijen over de uitgifte en de realisatie zal maken. Deze overeenkomst maakt deel uit van de bestuurlijke besluitvorming.

Stapsgewijs ziet het vervolg van het planproces er als volgt uit:

- a. bestuurlijke goedkeuring om SPvE, het ontwerpbouwplan en het VO-inrichtingsplan vrij te geven voor consultatie;
- b. informatiebijeenkomsten met toelichting op de plannen, gevolgd door ter inzage legging van de plannen;
- c. consultatiereacties en wijkraadadvies;
- d. besluitvorming B&W en Raad over SPvE, het ontwerpbouwplan, het VO-inrichtingsplan, consultatiereacties en gronduitgifteovereenkomst

Vervolgens kunnen de plannen door TOP Vastgoed en NEVO BV worden uitgewerkt en kan een bouwaanvraag (WABO) en een aanvraag voor de wijziging van het bestemmingplan worden aangevraagd.

Verwacht wordt dat de uitvoering in 2015 kan starten. Zoals in hoofdstuk 9 is aangegeven wordt beoogd om de bouw (uitbreiding) van het winkelcentrum, de aanleg van infrastructuur en de herinrichting van het plangebied in één bouwstroom onder te brengen.

