

Ruimtelijk Kader (bouwenvelop)

Hindersteinlaan - Albert Schweitzerlaan

Concept, september 2010

Ruimtelijk kader (Bouwenvelop)

Hindersteinlaan - Albert Schweitzerlaan

Concept, september 2010

Colofon

Projectgroep

Han Schraders, SO/ S&M
Jolanda Vroons, SO/ S&M
Dirk Jan Hoekstra, SO
Alexander Dheans
Etienne Salet
Hella van de Bunt
Stef Verheul

Projectmanagement

Jan de Boer PMB
Brigit Megens (assistent) PMB

Opdrachtgever

Programma's

Grafische realisatie

SO/ S&M/ CAD-unit

Versiedatum

7 september 2010

Reproductiedatum

7 september 2010

Bestuurlijke besluitvorming

Inhoudsopgave

Inleiding	6
Deel A: Samenvatting randvoorwaarden / eisen programma	7
1 Randvoorwaarden en eisen van het programma	7
2 Invulling programma op vlekkenkaart	8
Deel B: Inventarisatie gegevens projectgebied	9
3 Gegevens van het plangebied	9
Deel C: Toelichting en argumentatie programma	13
4 Argumentatie en toelichting randvoorwaarden / eisen	13
5 Standaard (milieu)technische randvoorwaarden van toepassing op dit project	16
6 Archeologie / monumenten	18
7 Toelichting / argumentatie economische uitvoerbaarheid	18
8 Toelichting op maatschappelijke uitvoerbaarheid	18
9 Projectomgeving (relaties en beheer)	18
Deel D: Verantwoording proces	19
10 Het gevolgde samenwerkingsproces	19
11 Het gevolgde participatieproces	19
12 De uitgevoerde onderzoeken	19
Deel E: Plan van Aanpak voor vervolg	20
13 Te volgen Planproces	20
14 Te volgen participatieproces	20
15 Te volgen planologisch juridisch proces	20
16 Planning van voorgestelde werkwijze	20
Deel F: Strategie	21
17 Financiële onderbouwing	21
18 Plan van Aanpak: Participatiestrategie	21
19 Plan van Aanpak: Dekking van proceskosten van voorgestelde werkwijze	21

Inleiding

In deze notitie is het stedenbouwkundig programma van eisen (spve) goedgekeurd ten behoeve van de particuliere ontwikkeling van Groenrand Wonen.

Onderstaande Bouwenvelop is opgesteld volgens het format "Instructies inhoudsopgave Bouwenvelop, t.b.v. UPP- 2 versie januari 2010"

Deel A:

Samenvatting randvoorwaarden / eisen programma

1 Randvoorwaarden en eisen van het programma

1.1. Te realiseren programma

- 29 driekamer appartementen en 1 tweekamer appartementen
- 15 voor zorg
- 15 voor de markt tot huurklasse van 750 euro (per 1 juli 2009)
- Rolstoel toegankelijkheid
- Levensduur bestendig.
- Leefruimtes langs de gevel.
- 30 bergingen in de kelder.
- 23 parkeerplaatsen in halfverdiepte parkeerkelder

1.2. Ruimtelijk

Deze randvoorwaarden betreffen de stedenbouwkundige aspecten.

- De bebouwing past qua maat en schaal in het dorp Vleuten en vormt een schakel tussen het woongebied en Centrum Vleuten.
- Het betreft een alzijdig gebouw, wat wil zeggen dat geen enkele zijde van het gebouw als achterzijde gezien kan worden.
- Het gebouw is maximaal 3 lagen hoog boven op een half verdiepte parkeergarage.
- Aan de zijde van de Hindersteinlaan loopt de parkeerbak niet door tot aan de gevel. Hier komen de woningen tot op maaiveld, waardoor een extra verdiepingshoogte krijgen.
- Het gebouw doet zich niet voor als één massa maar vertoont plasticiteit en compositie.
- De entree van het complex bevindt zich aan de Albert Schweitzerlaan evenals de entree van de parkeergarage. De twee entrees staan echter los van elkaar, waarbij de entree van de woningen zich ten zuiden van de entree van de parkeergarage bevindt.
- Ter plaatse van de entree van de woningen maakt het gebouw een knik, waarbij de zijde aan de Albert Schweitzerlaan zich voegt in de richting van de overige bebouwing aan deze straat.
- Buitenruimte wordt zoveel mogelijk binnen de rooilijnen gezocht.

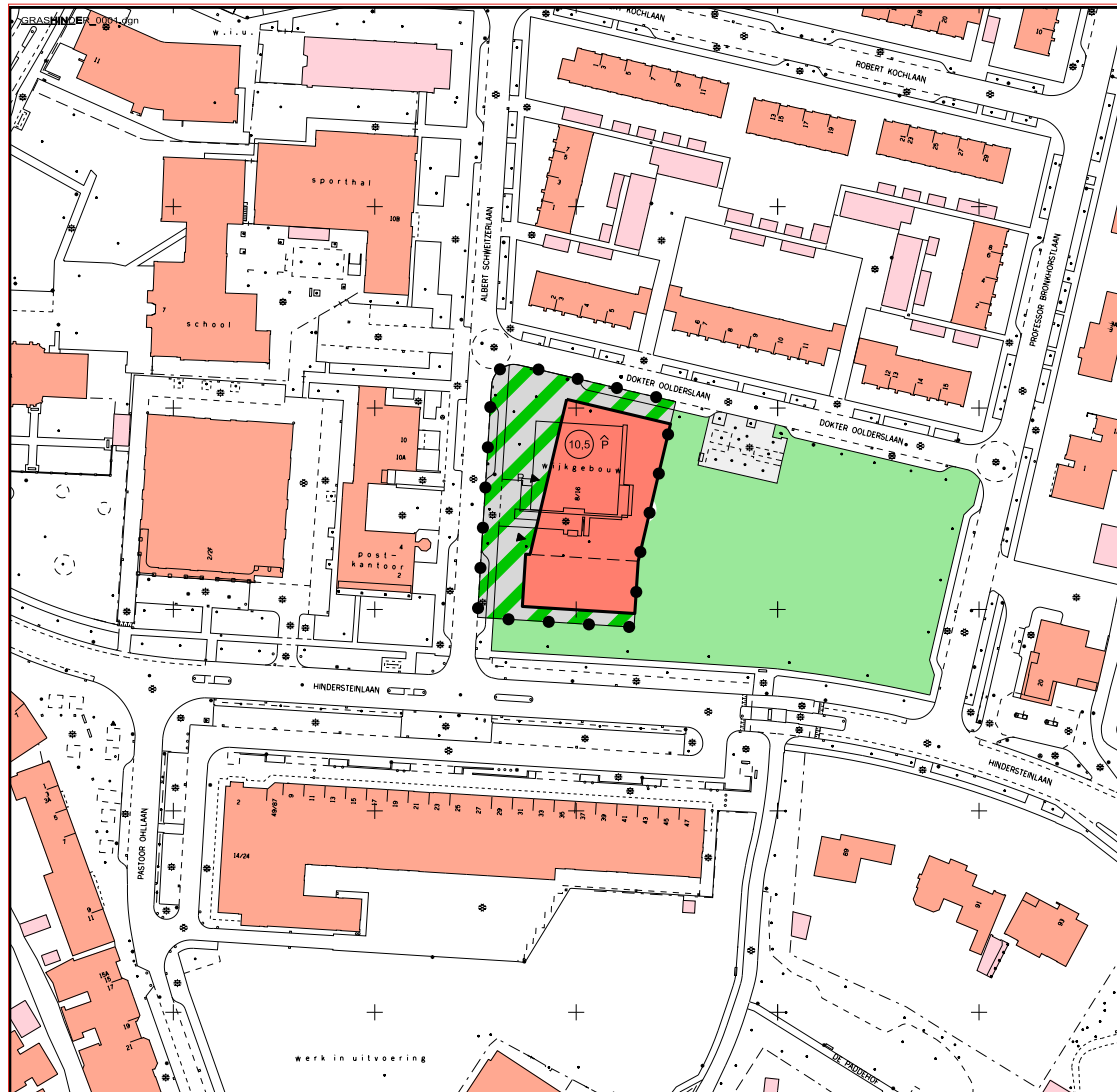
- Hellingbaan van de parkeergarage dient achter de rooilijn opgelost te worden.

1.3. Bereikbaarheid en parkeren

- Het complex is bereikbaar via zowel de Hindersteinlaan als de Dr. Oolderslaan en wordt ontsloten aan de Albert Schweitzerlaan.
- De entree van de parkeergarage is los van entree appartementencomplex.
- De parkeergarage is bereikbaar via een hellingbaan welke achter de rooilijn is gerealiseerd.
- In de parkeergarage is ruimte voor 23 parkeerplaatsen te realiseren in garage; 10 op openbare ruimte
- ivm type woningen een lagere parkeernorm gehanteerd.

1.4. Openbare ruimte

- De openbare ruimte aan de Albert Schweitzerlaan sluit qua inrichting en materialisatie aan op de principes van het inrichtingsplan van Centrum Vleuten. De bomen op de hoek van de Albert Schweitzerlaan en Dr. Oolderslaan blijven staan en zijn karakteristiek voor deze plek.
- De openbare ruimte aan de Hindersteinlaan is een overgang tussen het centrum en het grasveld.
- De overgang tussen grasveld en gebouw is soepel en zacht.
- De openbare ruimte aan de Dr. Oolderslaan sluit qua materialisatie aan op de woonstraat.
- De openbare ruimte is onderdeel van het inrichtingsplan van Centrum Vleuten.



2 Invulling programma op vlekkenkaart

Legenda grasveld Hindersteinlaan

- plangrens
- bebouwingsvlak
- verblijfsgebied
- bebouwingsgrens
- grens parkeerbak
- 10.5 toegestane bouwhoogte in meters
- P parkeergarage halfverdiept
- ▲ entree wooncomplex
- P ▲ entree parkeergarage

Deel B: Inventarisatie gegevens projectgebied

3 Gegevens van het plangebied

3.1. Ligging

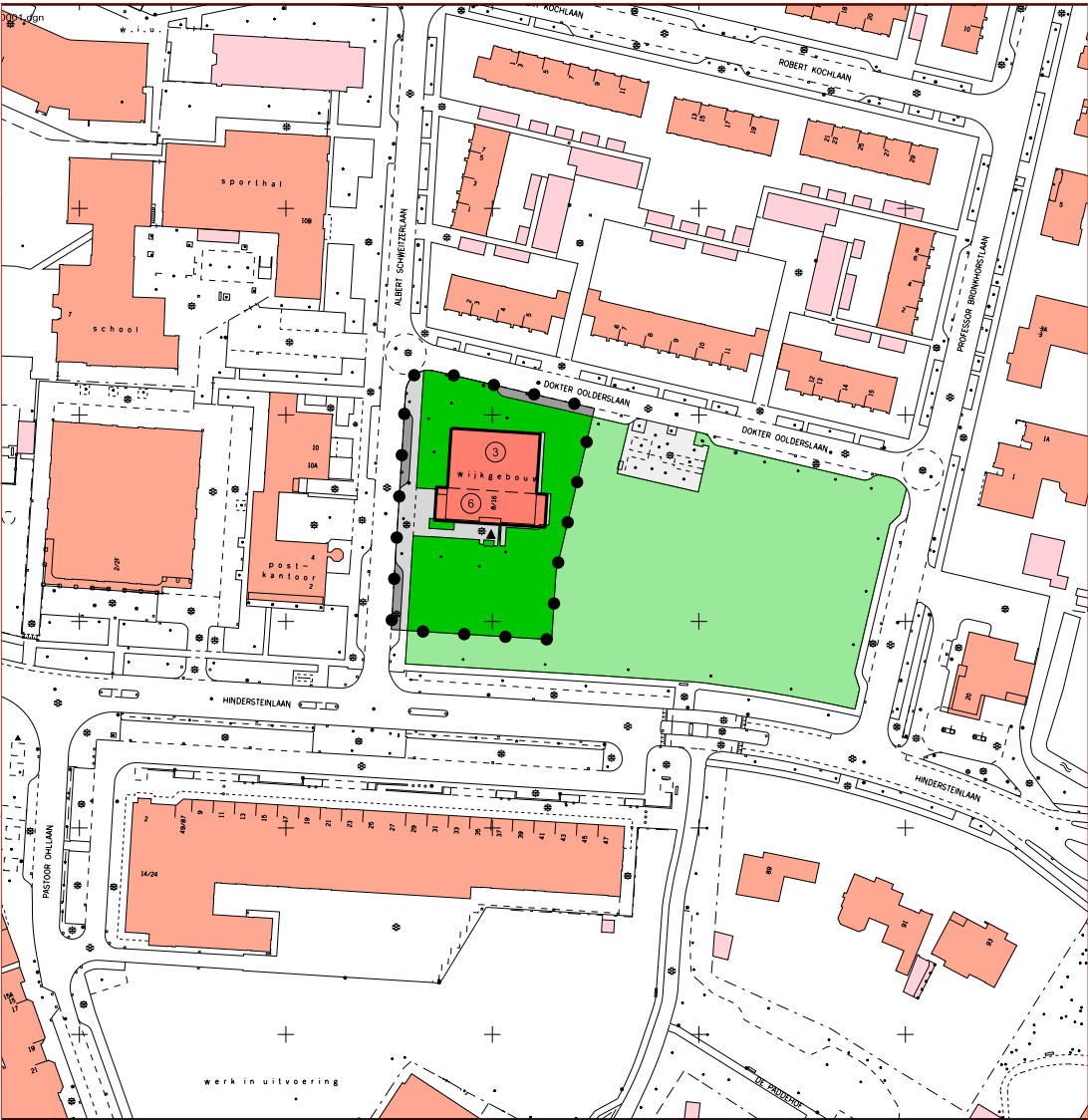
Het plangebied ligt in Vleuten en wordt omringt door de Hindersteinlaan, Albert Schweitzerlaan, Dr. Oolderslaan en het grasveld ten westen van de Prof. Bronkhorstlaan. Het plangebied beslaat ca. 0,25 ha. De Hindersteinlaan vormt de oostelijke entree van Vleuten. De Albert Schweitzerlaan en de Prof. Bronkhorstlaan zijn beide woonstraten die op de Hindersteinlaan uitkomen. De Dr. Oolderslaan is een woonstraat parallel aan de Hindersteinlaan. Het plangebied maakt onderdeel uit van het centrum van Vleuten en vormt de noordoostelijke beëindiging hiervan.



Links:
Structuur van Vleuten met
plangebied

Rechts:
Luchtfoto van het plan-
gebied





Huidige situatie

3.2. Huidige situatie.

Aan de noordwest-zijde van het grasveld staat losstaande bebouwing. Deze bebouwing bestaat uit één laag aan de Dr. Oolderslaan en twee lagen aan de kant van de Hindersteinlaan. De bebouwing wordt omringt door bomen en bossages. Het gebouw is bereikbaar via een pad dat gelegen is aan de Albert Schweizerlaan. Het gebouw is nu eigendom van Zuwe. Er is de intentie dat Groenrand het gebouw gaat verwerven, slopen en nieuwbouw plegen. De huidige bewoners worden elders gehuisvest en komen eventueel (indien mogelijk) terug in het pand. In het plangebied bevinden zich 10 langspaarkeerplaatsen waarvan 6 langspaarkeerplaatsen aan de Albert Schweizerlaan en 4 aan de Dr. Oolderslaan. Er is een bomeninventarisatie uitgevoerd (zie bijlage). In het plangebied bevinden zich 12 bomen waarvan 5 in goede staat zijn, 3 in redelijke staat, 3 in matige staat en 1 in slechte staat.

3.3. Kadastrale gegevens

Eigenaar:

Gemeen- te code	Sectie	Perceel nummer	Index Letter	Index Nummer	Oppervlakte	Details
VNTOO	F	1055	G	0000	7077 m²	
VTNOO	F	1056	G	0000	1248 m²	

3.4. Beleidskaders

Structuurvisie (gemeente, vastgesteld d.d. 1 juli 2004)

Plangebied valt binnen het perspectief Binnentuinen waarbij de ruimtelijke opgaven zijn: de wijken als eenheden en de structuurlijnen waaraan ze gelegen zijn. De opgave voor Binnentuinen ligt vooral in het onderhouden, vernieuwen en versterken van de kenmerkende structuren in een wijk. Maatvoering en wijkenmerken zijn leidend bij intensivering. Woonfuncties zijn dominant in de Binnentuinen.

Centrumplan Vleuten en Wijkvisie Vleuten

Het bouwplan voldoet aan de doelstelling dat het centrumplan voor de kern Vleuten mogelijkheden biedt om het voorzieningen- en het woonaanbod af te stemmen op de overige deelgebieden.

Het plan voldoet eveneens aan de doelstelling om de leefbaarheid en identiteit van de bestaande kern te versterken, teneinde te bereiken dat de bewoners zich thuis blijven voelen in de wijk en zich kunnen blijven identificeren met de wijk.

3.5. Huidige planologisch juridische kaders

De bouwvelop valt binnen Bestemmingsplan Vleuten welke op 11 juni 2009 door de Raad is vastgesteld. De huidige situatie is in dit bestemmingsplan overgenomen. Binnen het plangebied vallen de volgende bestemmingen (zie uitsnede plankaart hiernaast):

- Maatschappelijke doeleinden, dat wil zeggen dat de gronden bestemd zijn voor maatschappelijke voorzieningen. Ter plaatse van de aanduiding (w) mag er op de tweede bouwlaag gewoond worden. Binnen deze bestemming is een bouwvolume opgenomen met bijbehorende bouwhoogtes.
- Groen, dat wil zeggen allerlei bestemmingen welke betrekking hebben op groen zoals groen-, nuts- en speelvoorzieningen, voet- en fietspaden, waterberging, bermen, recreatief medegebruik en evenementen. Er mogen geen gebouwen gebouwd worden in de bestemming Groen.
- Verkeer en Vervoer, dat wil zeggen dat deze grond voornamelijk bestemd is als verblijfsgebied voor gemotoriseerd verkeer en langzaam verkeer.



Uitsnede plankaart Bestemmingsplan Vleuten



Stap 1

*Afstanden bepalen tot bebouwing overzijden
Korrelmaat is intermediair tussen grootschalige Hindersteincomplex ten zuiden en kleinschalige woonbebouwing ten noorden.*



Stap 2

*Verankering in het stedelijk weefsel van Vleuten.
Een alzijdig welke aansluiting zoekt bij het weefsel rondom.*



Stap 3

Alzijdig gebouw met elke zijde andere randvoorwaarden. Hierbij ontstaat er geen achterkant situatie en heeft elke zijde een specifieke overgang met de openbare ruimte.

Deel C:

Toelichting en argumentatie programma

4 Argumentatie en toelichting randvoorwaarden / eisen

4.1. Functies

Er is grote vraag naar zorgwoningen en woningen voor ouderen. Daarnaast is gebleken dat veel mensen uit Vleuten die behoren tot de doelgroep graag in het dorp Vleuten willen blijven wonen. De nabijheid van het centrum is gunstig voor de toekomstige bewoners, voor zowel de bereikbaarheid van winkels als het maken van sociale contacten en sociale controle.

4.2 Ruimtelijk

Stap 1 Het programma is leidend. Om de 30 woningen op een kwalitatieve manier in te passen is een grotere bouwvlek dan in de huidige situatie nodig.

Stap 2 De maximale bouwmassa wordt bepaald door de omgeving. Het complex dient voldoende afstand te houden tot de omliggende bebouwing én een ruim en bruikbaar grasveld te waarborgen. De afstanden tot de tegenoverliggende bebouwing bedraagt minimaal:

Tot Dr. Oolderslaan	minimaal 20 meter
Tot Albert Schweitzerlaan	minimaal 25 meter
Tot Hindersteinlaan	minimaal 45 meter
Breedte grasveld	minimaal 70 meter

Door de bebouwing aan de oostzijde van het grasveld te plaatsen vormt het complex een beëindiging van het Centrum Vleuten.

Stap 3 De bebouwing is een schakel tussen het Centrum Vleuten en de woongebieden te noorden van het plangebied. Om deze zo goed mo-

gelijk in te passen in het stedelijk weefsel van Vleuten moet de massa aan een aantal voorwaarden voldoen.

Ten eerste dient het een alzijdig gebouw te zijn, dat wil zeggen dat geen enkele zijde van het gebouw als achterzijde gezien kan worden. Het gebouw komt niet over als één massa maar vertoont plasticiteit en compositie. Dit zorgt er voor een goede overgang qua maat en schaal tussen het Centrum Vleuten met de forse bebouwing van het Centrum Vleuten en de kleinere bebouwing van de woningen ten noorden van het plangebied. Daarnaast mag het gebouw niet hoger zijn dan drie lagen boven op de halfverdiepte parkeergarage. Een grotere hoogte past niet in het dorps karakter van Vleuten. De inpassing in het stedelijk weefsel en de alzijdigheid komt ook tot uiting in de gekozen rooilijnen. Het gebouw staat in de rooilijn van de Hindersteinlaan. De inpassing van het gebouw in het straatprofiel van de Hindersteinlaan maakt het gebouw aan deze zijde onderdeel van het Centrum Vleuten. Het gebouw maakt een knik aan de Albert Schweitzerlaan om hiermee aansluiting te vinden bij de woningen aan deze straat. Dit heeft als mede-effect dat er op de hoek van de Albert Schweitzerlaan en de Dr. Oolderslaan een interessante ruimte ontstaat. Door de knik sluit de kop aan op de Dr. Oolderslaan en kan het gebouw het grasveld goed afzomen.

Stap 3 De alzijdigheid van het gebouw samen met de specifieke inpassing in het stedelijk weefsel vraagt om specifieke randvoorwaarden per zijde.

De kop aan de Hindersteinlaan doet mee in de bebouwing van de grotere bebouwing van het centrum. Door aan deze zijde de parkeerbak niet helemaal tot de gevel te laten lopen kunnen hier de woningen op de begane grond een extra verdiepingshoogte krijgen en lopen door tot aan maaiveld. De entree van het complex bevindt zich aan de Albert Schweitzerlaan, evenals de entree van de parkeergarage. De twee entrees staan echter los van elkaar, waarbij de entree van de woningen zich ten zuiden van de entree van de parkeergarage bevindt. Hierdoor is er ruimte voor sociale contacten bij de entree van het complex. De hellingbaan van de parkeergarage dient achter de rooilijn opgelost te worden.

De kop aan de Dr. Oolderslaan zal moeten aansluiten op de rustige sfeer van deze woonstraat, maar is geen achterkant.



Inrichtingsplan Centrum Vleuten

Aan de zijde van het grasveld komt de compositie en plasticiteit het meest tot uitdrukking, omdat het gebouw hier al van een grote afstand gezien wordt.

Door de massa van het gebouw en de kwetsbaarheid van de publieke sfeer van de openbare ruimte om het gebouw heen dienen de privé buitenruimtes als balkons en terrassen zo veel mogelijk binnen de rooilijnen opgelost te worden.

4.3. Bereikbaarheid en Parkeren

4.3.1. Ontsluiting

Het complex wordt ontsloten aan de Albert Schweitzerlaan. De parkeergarage is bereikbaar via de Albert Schweitzerlaan. Bezoekers parkeren in het openbaar gebied.

4.3.2. Parkeren

Bewonersparkeren:

Doelgroep	Aantal	Norm	
serioren	15	1	15
bewoners met somatische aandoening	15	0.5	7.5
Totaal aantal p.p.			23

Er is een afwijkende parkeernorm gehanteerd (0,5 ipv 0,6) met het idee dat de helft van de somatische bewoners nog een auto heeft of hierover kan beschikken aannemelijk is.

Tenslotte is gekozen voor enige compensatie op straat waarbij de norm van 0,2 is verhoogd naar 0,25. Hierdoor zal er op openbaar terrein 1 parkeerplaats moeten worden bijgemaakt.

Bezoekersparkeren:

Doelgroep	Aantal	Norm	
serioren	15	0.3	5
bewoners met somatische aandoening	15	0.25	3.75
Totaal aantal p.p.			9

4.4. Openbare ruimte

De aansluiting van het gebouw op de openbare ruimte dient zorgvuldige te gebeuren. Elke zijde van het gebouw heeft specifieke randvoorwaarden voor de openbare ruimte:

- De openbare ruimte aan de Albert Schweizerlaan sluit qua inrichting en materialisatie aan op de principes van het inrichtingsplan van Centrum Vleuten. De bomen op de hoek van de Albert Schweizerlaan en Dr. Oolderslaan blijven staan en zijn karakteristiek voor deze plek.
- De openbare ruimte aan de Hindersteinlaan is een overgang tussen het centrum en het grasveld. Dit moet herkenbaar zijn in de openbare ruimte.
- De overgang tussen grasveld en gebouw is soepel en zacht.
- De openbare ruimte aan de Dr. Oolderslaan sluit aan op de woonstraat.

5 Standaard (milieu)technische randvoorwaarden van toepassing op dit project

5.1. Geluidsnormeringen

De Wet geluidhinder heeft betrekking op de geluidsbelastingen veroorzaakt door weg- en railverkeer en industrieterreinen die gezoneerd zijn. Iedere bron heeft een zone. Binnen deze zone is akoestisch onderzoek nodig indien er woningen geprojecteerd worden.

5.2. Luchtkwaliteit

De Wet luchtkwaliteit(2007) is van toepassing. Luchtkwaliteitseisen spelen een rol in ruimtelijke besluiten, zoals bestemmingsplannen, die direct gevolgen hebben voor luchtkwaliteit en daardoor kunnen bijdragen aan overschrijding van de normen (grenswaarde).

Inmiddels zijn op 1 augustus jl. de Implementatiewet evenals het Derogatiebesluit in werking getreden. Tevens is op 1 augustus jl. het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) van kracht geworden. In de wet is geen overgangsrecht opgenomen. Dit betekent dat voor alle lopende en nieuwe procedures de implementatiewet en het Derogatiebesluit evenals het NSL direct in werking zijn getreden.

5.3. Bodemkwaliteit

Bij reguliere bouwvergunningen is een bodemonderzoek noodzakelijk om aan te tonen of de bodem geschikt is voor de nieuwe bestemming. Bij nieuwe bestemmingen moet de bodem worden gesaneerd als er sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Dan moet een saneringsplan of een melding volgens het Besluit Uniforme Saneringen worden ingediend, ter goedkeuring van gemeente Utrecht.

Bij een bouwaanvraag dient middels een rapportage NEN 5740 aangetoond te worden dat de bodem geschikt is voor de gevraagde functie. Onderzoeken mogen niet ouder zijn dan ongeveer 3 á 4 jaar (afhankelijk van o.a. de mobiliteit van de verontreiniging). Bij oudere rapporten moet er een actualisatie plaats vinden.

5.4. Grondwater

Het stedelijke gebied van Utrecht kent vele historische bodemverontreinigingen die decennia lang in het grondwater zijn verspreid. Daarmee heeft dit een grote stempel op de grondwaterkwaliteit gedrukt. Kenmerkend voor grondwater is dat dit dynamisch is en stroomt waar het kan stromen. Dankzij de eigenschappen van mobiele verontreinigingen hebben deze zich decennia lang in het grondwater verspreid. Hierdoor bevinden zich complexe en omvangrijke grondwaterverontreinigingen in de ondergrond. De invloedsfeer van de bemaling en de hierbinnen aanwezige verontreinigingen zal vooraf dus al duidelijk vastgesteld moeten worden om het vervolgtraject in te kunnen vullen.

In geval van bemaling (grondwateronttrekking) voor de bouwactiviteiten dan wel civiel technische werken zoals rioolaanleg etc. dient onderzoek te worden gedaan naar eventueel nabijgelegen grondwaterverontreiniging: deze mag niet verplaatst worden door de bemaling.

Vanwege de invloed van bemalingen op grondwaterverontreinigingen (verplaatsing) zal vrijwel altijd vooraf een saneringsplan opgesteld én goedgekeurd moeten worden met daarin o.a. voldoende monitoring en tegenmaatregelen.

5.5. Flora en Fauna wetgeving

De initiatiefnemer heeft een zorgplicht voor dieren en planten zoals opgelegd door de Flora en Faunawet. Deze stelt dat er in ruimtelijke plannen, bij sloop, bouw en herbouw vóór het slopen/renoveren/verbouwen vastgesteld moet worden of er beschermde planten en dieren verstoord worden door de voorgenomen activiteiten. Met behulp van een 'quick scan' wordt onderzocht of er beschermde planten en dieren aanwezig zijn en of ze verstoord worden. In het bijzonder wordt aandacht gevraagd in stedelijk gebied voor het mogelijk aanwezig zijn van muurplanten of vleermuizen in gebouwen. Op grond van de Flora en Faunawet is het verboden zonder ontheffing activiteiten te verrichten die leiden tot aantasting van te beschermen soorten en van hun voortplantingsplaats, vaste rustplaats of vaste verblijfplaats.

5.6. Duurzaam bouwen

In het landelijke en lokale milieubeleid staat duurzaamheid centraal. Voorts tekent zich een maatschappelijke trend af om duurzaamheid en duurzame planontwikkeling meer te bezien vanuit de 3 P's, People, Planet, Profit.

De gemeente heeft al jaren een stevige duurzaam bouwen ambitie (energie, materiaalgebruik, binnenmilieu, leefomgevingkwaliteit etc.). Voor de komende jaren is het hoofddoel van de gemeente Utrecht van het Duurzaam Bouwen beleid:

- het verlagen van de milieubelasting;
- het verhogen en borgen van de toekomstbestendigheid en volhoudbaarheid door het bouwen, gebruiken en slopen van bouwwerken in de steeds schaarser wordende ruimte;
- het verbeteren van de gezondheid van de gebruikers in die bouwwerken.

Projecten moeten een bijdrage leveren aan het realiseren van de ambitie dat er duurzaam gebouwd wordt. Het is in ieder geval niet toegestaan lood, koper en zink toe te passen in verband met de uitloogbaarheid ervan. De bouwinitiatiefnemer zal aannemelijk moeten maken hoe in de verdere uitwerking van het plan die ambities gerealiseerd zullen gaan worden. De afdeling Milieu en Duurzaamheid kan daarbij ondersteunen.

5.8. Klimaat en energie

Utrecht heeft ambitieuze doelstellingen op het gebied van CO₂-reductie: in 2030 moet de gemeente CO₂-neutraal zijn. Dit is vastgesteld in de nota 'Utrecht creëert Nieuwe Energie' (juli 2007). Utrecht creëert Nieuwe Energie staat voor het stadsbreed invulling geven aan Nieuwe Energie. Op basis van deze nota is voor de periode 2008-2012 een uitvoeringsprogramma opgesteld voor de thema's wonen, werken, mobiliteit en eigen organisatie. De geformuleerde doelstellingen hebben raakvlakken met nieuw- bouw- en renovatieprojecten.

In mei 2008 heeft het college het programma "Utrecht creëert nieuwe energie" vastgesteld. Dit programma geeft invulling aan de geformuleerde doelstelling om in 2012 75.000 ton CO₂ te reduceren. Het programma zet in op de thema's wonen, werken en mobiliteit, gemeentelijke organisatie en profilering.

De initiatiefnemer wordt uitgenodigd een visie te ontwikkelen, waarin wordt ontvouwd hoe het plan kan bijdragen aan de gemeentelijke doelstelling ten aanzien van klimaat en energie.

6 Archeologie / monumenten

De archeologische waardenkaart van de gemeente laat zien dat het plan- gebied zich niet in een zone bevindt waar men archeologische waarde verwacht is.

7 Toelichting / argumentatie economische uitvoerbaarheid

Omdat het bouwplan meer dan 1000m² bedraagt is de grondexploitatie wet (onderdeel van de WRO) van toepassing. Bij dit plan is de gemeente gerechtigd de planontwikkelingskosten te verhalen. Dit zijn voornamelijk de kosten voor het opstellen van een bestemmingsplan. Bij de verdere uitwerking zullen de kosten voor het maken van het bestemmingsplan worden verhaald bij de ontwikkelaar.

8 Toelichting op maatschappelijke uitvoerbaarheid

De antwoorden op de verschillende vragen die bij de gemeente binnen zijn gekomen als reactie op de inloopavond zijn, na verder onderzoek, per brief gezonden.

Deel D: Verantwoording proces

10 Het gevolgde samenwerkingsproces

11 Het gevolgde participatieproces

Op 8 juni 2010 is een informatieavond gehouden. Deze avond had de vorm van consultatie: de bewoners is gevraagd zowel mondeling als schriftelijk hun mening te geven. In de besluitvorming van het college van B&W over deze bouwvelop wordt het college geïnformeerd over de opmerkingen en bezwaren, er wordt een voorstel voor beantwoording opgenomen.

12 De uitgevoerde onderzoeken

Ten behoeve van dit SPVE zijn er nog niet alle onderzoeken uitgevoerd. De noodzakelijke onderzoeken worden uitgevoerd in het kader van het aanpassen van het bestemmingsplan voor dit gebied.

Contourennota Woonservicezone Vleuten, Haarzuilens

In deze nota wordt een analyse gemaakt van de mogelijke onderzelen van de woonservicezone Vleuten. De betrokken partijen hebben aangegeven in Vleuten de volgende elementen van een woonservicezone te willen realiseren:

- bijzondere woonvormen
- servicediensten en activiteiten
- wijkinformatiepunt

In de wijkanalyse van de Contourennota is naar voren gekomen dat er een tekort is aan complexgewijs verzorgd wonen (23 tekort), beschut verzorgd wonen (36 tekort) en groot geclusterd wonen (41 tekort). GroenrandWonen heeft aangegeven als kartrekker te willen fungeren om deze tekorten weg te werken.

Analyse Vraag&Aanbod Wonen en Zorg Vleuten en Haarzuilens (september 2008)

Uit deze analyse zijn de volgende conclusies getrokken:

- Het aantal geplande nieuwbouwwoningen in z'n totaliteit ongeveer overeenkomt met de vraag. Er is volgens de berekening slechts een overschot van drie woningen.
- Er is wel een relatief teveel van zelfstandige woningen (categorie 1 en 2) en een tekort van onzelfstandige woonvormen (categorie 4 en 5). Oplossing zou kunnen zijn meer woningen in de categorie 'beschut verzorgd' te bouwen in plaats van woningen in complexvorm. Dat lijkt ook mogelijk, omdat de grens tussen categorie 2 en 3 niet zo strikt is in de praktijk.
- Ook meer aandacht voor intramurale huisvesting is op z'n plaats gezien het geconstateerde tekort in 2020.

Deel E: Plan van Aanpak voor ver- volg

13 Te volgen Planproces, participatieproces en planologisch juridisch proces

Voor het plan van aanpak voor vervolg wordt verwezen naar de planning (zie bijlage).

Deel F: Strategie

(Vertrouwelijke deel van toelichting haalbaarheid en
vertrouwelijk deel van plan van aanpak)

17 Financiële onderbouwing

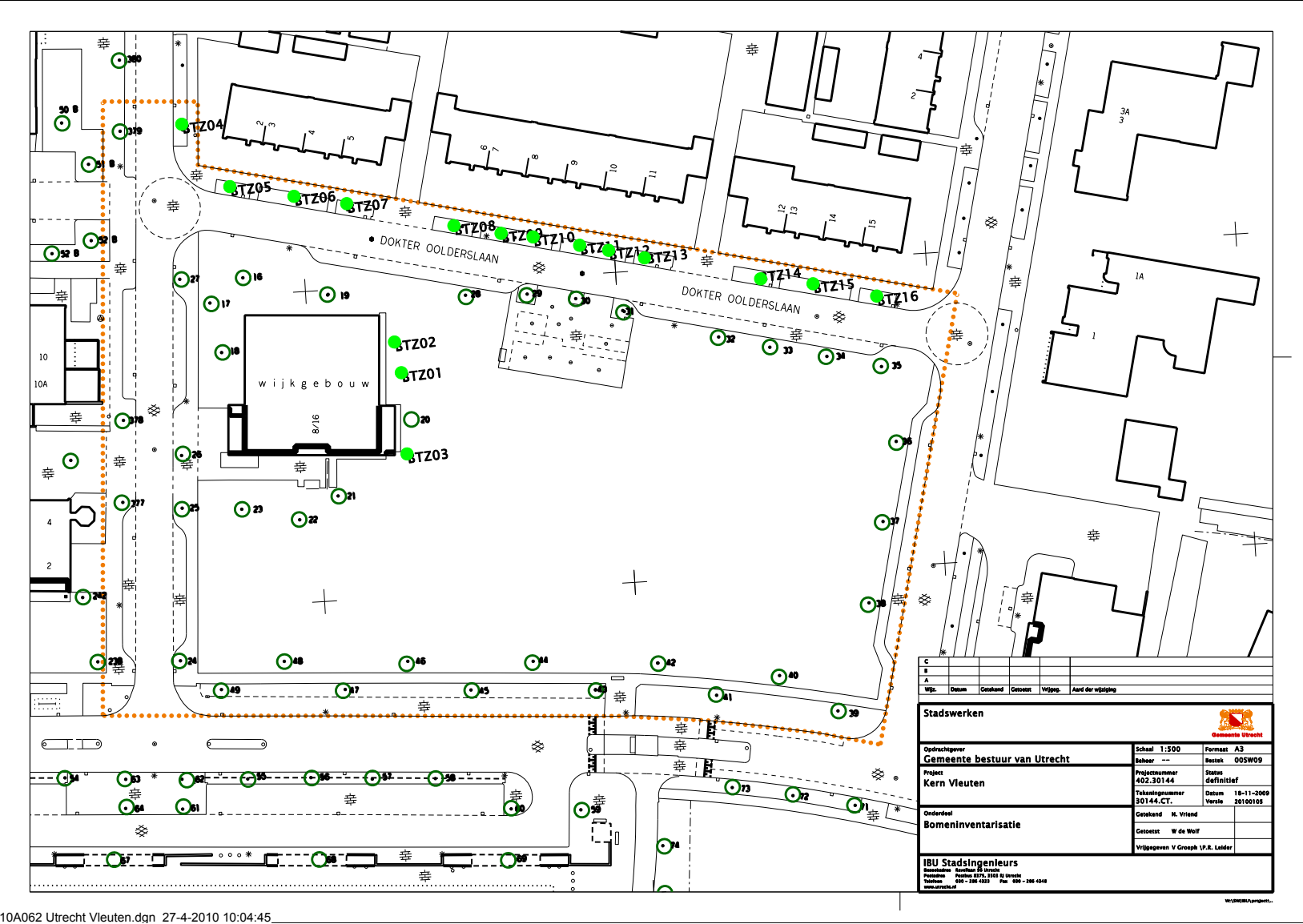
18 Plan van Aanpak: Participatiestrategie

Hier wordt verwezen naar de wettelijk verplichte inspraakprocedure.
Er is in dit planproces gekozen voor consultatie.

19 Plan van Aanpak: Dekking van proceskosten van voorgestelde werkwijze

De kosten van het wijzigen van het BP komen voor rekening van de ontwikkelaar.

Bijlagen



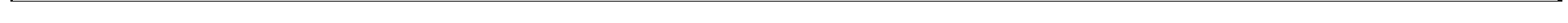


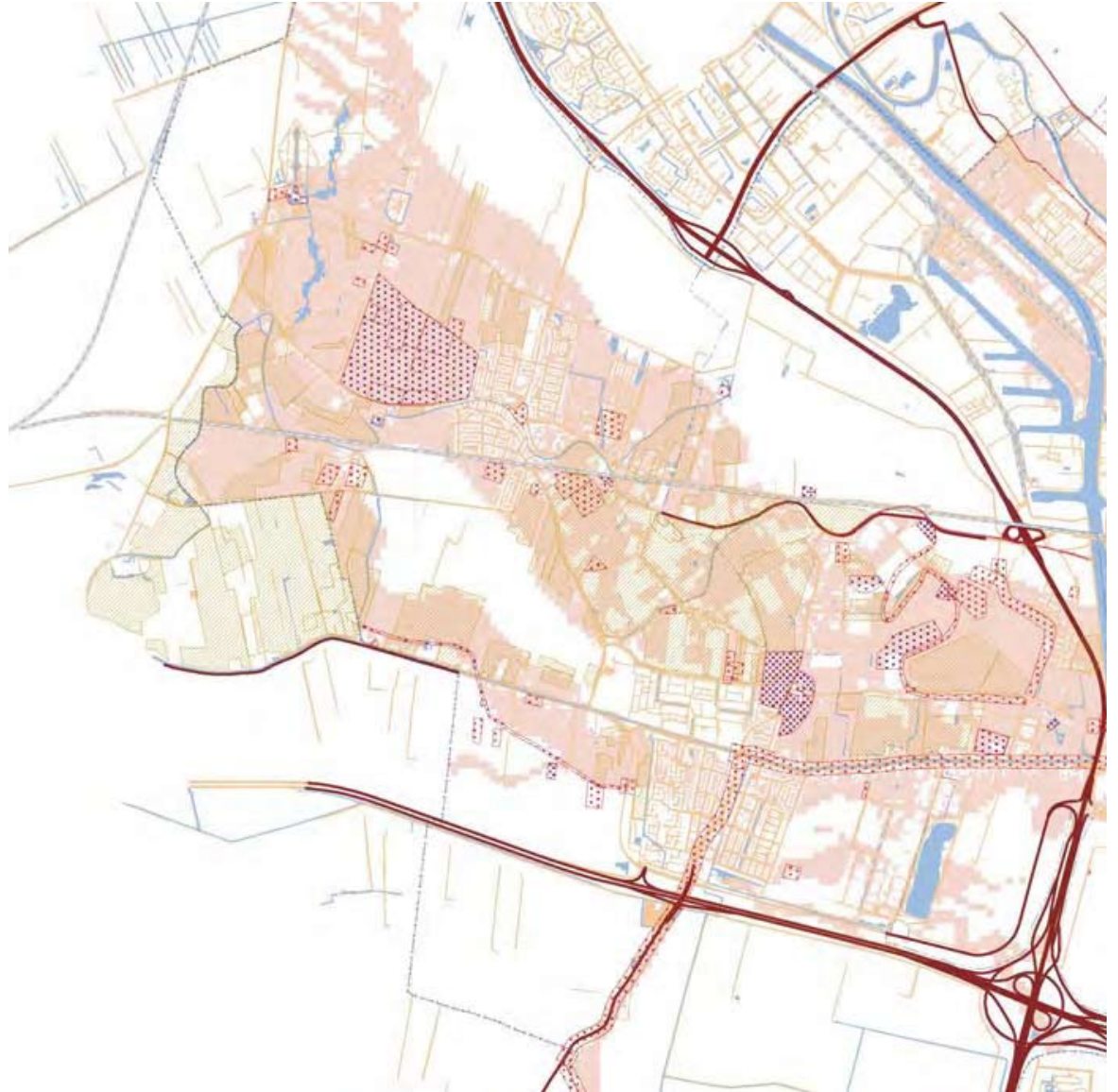
Stadswerken Beheer & Onderhoud / Cultuurtechniek

Datum: maart 2010

Objectnaam: Vleuten

Boomnr.	Boomsoort	Diameter	Leeftijd	Kroondiameter	Standplaats	Conditie	Verplantbaar	Monumentaal	Opmerkingen
16	Betula nigra	46	20-30	12	Gras	Goed	Nee	Nee	
17	Betula nigra	38	20-30	12	Gras	Goed	Nee	Nee	
18	Betula nigra	60	20-30	12	Gras	Redelijk	Nee	Nee	
19	Sorbus aria	27	20-30	6	Gras	Slecht	Nee	Nee	
20	Carpinus betulus	38	20-30	8	Beplanting	Matig	Nee	Nee	inrottende snoeiwond
21	Tilia cordata	39	20-30	10	Beplanting	Goed	Ja	Nee	
22	Tilia cordata	40	20-30	10	Gras	Goed	Ja	Nee	
23	Tilia cordata	34	20-30	10	Gras	Goed	Ja	Nee	
24	Acer platanoides	30	20-30	8	Verharding	Matig	Nee	Nee	
25	Acer platanoides	32	20-30	8	Verharding	Matig	Nee	Nee	
26	Acer platanoides	19	10-20	4	Verharding	Matig	Nee	Nee	
27	Acer platanoides	38	20-30	10	Verharding	Redelijk	Nee	Nee	
28	Acer pseudoplatanus	43	20-30	12	Gras	Redelijk	Nee	Nee	
29	Acer pseudoplatanus	35	20-30	10	Verharding	Redelijk	Nee	Nee	
30	Acer pseudoplatanus	28	20-30	10	Verharding	Redelijk	Nee	Nee	
31	Acer pseudoplatanus	38	20-30	12	Verharding	Redelijk	Nee	Nee	
32	Acer pseudoplatanus	39	20-30	12	Gras	Redelijk	Nee	Nee	
33	Acer pseudoplatanus	36	20-30	10	Gras	Redelijk	Nee	Nee	
34	Acer pseudoplatanus	50	20-30	14	Gras	Redelijk	Nee	Nee	
35	Acer pseudoplatanus	42	20-30	12	Gras	Redelijk	Nee	Nee	
36	Acer pseudoplatanus	49	20-30	12	Gras	Redelijk	Nee	Nee	
37	Acer pseudoplatanus	49	20-30	12	Gras	Redelijk	Nee	Nee	
38	Acer pseudoplatanus	48	20-30	12	Gras	Redelijk	Nee	Nee	
39	Ulmus X Hollandica	49	30-40	12	Gras	Goed	Nee	Nee	
40	Ulmus X Hollandica	48	30-40	12	Gras	Goed	Nee	Nee	
41	Ulmus X Hollandica	53	30-40	12	Gras	Goed	Nee	Nee	
42	Ulmus X Hollandica	57	30-40	12	Gras	Goed	Nee	Nee	
43	Ulmus X Hollandica	42	30-40	12	Beplanting	Goed	Nee	Nee	
44	Ulmus X Hollandica	65	30-40	14	Gras	Goed	Nee	Nee	
45	Ulmus X Hollandica	49	30-40	12	Beplanting	Redelijk	Nee	Nee	
46	Ulmus X Hollandica	60	30-40	14	Gras	Goed	Nee	Nee	
47	Ulmus X Hollandica	50	30-40	12	Beplanting	Goed	Nee	Nee	
48	Ulmus X Hollandica	60	30-40	14	Gras	Goed	Nee	Nee	
49	Ulmus X Hollandica	42	30-40	10	Beplanting	Redelijk	Nee	Nee	
238	Ulmus X Hollandica	64	30-40	14	Gras	Goed	Nee	Nee	
242	Robinia pseudoacacia	21	10-20	4	Beplanting	Redelijk	Ja	Nee	knotboom
377	Acer platanoides	16	10-20	4	Verharding	Matig	Nee	Nee	
378	Acer platanoides	16	10-20	4	Verharding	Matig	Nee	Nee	
379	Platanus acerifolia	63	40-50	8	Verharding	Goed	Nee	Nee	knotboom
380	Platanus acerifolia	54	40-50	8	Verharding	Goed	Nee	Nee	knotboom
51b	Carpinus betulus	47	20-30	6	Beplanting	Matig	Nee	Nee	knotboom
BOOM 52B IS NIET AANGETROFFEN									
BTZ01	Carpinus betulus	9	0-10	4	Beplanting	Goed	Ja	Nee	
BTZ02	Fraxinus excelsior	16	0-10	4	Beplanting	Goed	Nee	Nee	
BTZ03	Carpinus betulus	9	0-10	4	Beplanting	Goed	Ja	Nee	
BTZ04	Prunus serrulata	9	0-10	4	Gras	Goed	Ja	Nee	
BTZ05	Prunus serrulata	6	0-10	4	Gras	Redelijk	Ja	Nee	
BTZ06	Prunus serrulata 'Kanzan'	46	30-40	10	Gras	Matig	Nee	Nee	tonderzwam op stamvoet
BTZ07	Prunus serrulata 'Kanzan'	50	30-40	10	Gras	Matig	Nee	Nee	tonderzwam op stamvoet
BTZ08	Prunus serrulata	6	0-10	4	Gras	Redelijk	Ja	Nee	
BTZ09	Prunus serrulata	6	0-10	4	Gras	Redelijk	Ja	Nee	
BTZ10	Prunus serrulata	6	0-10	4	Gras	Redelijk	Ja	Nee	
BTZ11	Prunus serrulata	6	0-10	4	Gras	Redelijk	Ja	Nee	
BTZ12	Prunus serrulata	6	0-10	4	Gras	Redelijk	Ja	Nee	
BTZ13	Prunus serrulata 'Kanzan'	36	30-40	8	Gras	Redelijk	Nee	Nee	
BTZ14	Prunus serrulata 'Kanzan'	56	30-40	10	Gras	Redelijk	Nee	Nee	
BTZ15	Prunus serrulata 'Kanzan'	65	30-40	10	Gras	Redelijk	Nee	Nee	
BTZ16	Prunus serrulata	6	0-10	4	Gras	Redelijk	Ja	Nee	





Archeologische waardenkaart Vleuten



