



Jagerskade Bouwenvelop



Gemeente Utrecht

Utrecht.nl/

Colofon

Projectgroep



Projectmanagement



Opdrachtgever



Grafische realisatie
OntwerpStudioRuimte

Versiedatum
18 juni 2020

Bestuurlijke besluitvorming

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Inleiding	5	Hoofdstuk 5 Onderzoek en haalbaarheid	21
1.1 Aanleiding	5	5.1 Bedrijven en milieuzonering	21
1.2 Initiatief	5	5.2 Geluidhinder	21
1.3 Doel	5	5.3 Geurhinder	21
1.4 Ligging en begrenzing plangebied	5	5.4 Luchtkwaliteit	22
		5.5 Externe veiligheid	22
Hoofdstuk 2 Bestaande situatie	6	5.6 Stikstofdepositie	22
2.1 Eigendomssituatie	6	5.6 Archeologie en monumenten	22
2.2 Bestemmingsplan	6	5.7 Bodemkwaliteit	23
2.3 Functies	7	5.8 Flora en fauna	24
2.4 Ruimtelijk	7	5.9 Ontsluiting	24
2.5 Verkeer en parkeren	8	5.10 Duurzaamheid	24
2.6 Openbare ruimte	8		
Hoofdstuk 3 Uitgangspunten	10	Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid	25
3.1 Wonen en overige functies	10	6.1 Economische uitvoerbaarheid	25
3.2 Ruimtelijk	10		
3.3 Verkeer en parkeren	13	Hoofdstuk 7 Verantwoording proces	27
3.4 Buitenruimte	15	7.1 Het gevolgde samenwerkingsproces	27
3.5 Flora en Fauna	15	7.2 Het gevolgde participatieproces	27
3.5 Duurzaamheid, energie en gezondheid	15		
Hoofdstuk 4 Onderbouwing	17	Hoofdstuk 8 Vervolgtraject	28
4.1 Wonen en overige functies	17	8.1 Planproces	28
4.2 Ruimtelijk	17	8.2 Planologisch juridisch proces	28
4.3 Verkeer en parkeren	18	8.4 Planning	28
4.4 Buitenruimte	19	8.5 Communicatie buurt en belanghebbenden	28
4.5 Duurzaamheid	19		

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Oktober 2018 is de startnotitie Jagerscade vastgesteld. Hiermee is medewerking van de gemeente toegezegd aan de herontwikkeling van het terrein van het Vechthuis aan de Jagerscade. Deze bouwenvlop schetst de randvoorwaarden voor realisatie van de gewenste woningbouw.

1.2 Initiatief

Binnen het gebied bevindt zich nu het zalencentrum Vechthuis. Dit zalencentrum is niet meer levensvatbaar. In het startdocument is aangegeven dat er wordt gekeken naar de mogelijkheden voor woningbouwontwikkeling ter plaatse. Met behoud van kleinschalige horeca in het te behouden monumentale gedeelte van het pand.

1.3 Doel

Doel van de ontwikkeling is woningbouw voor starters op de woningmarkt en verbetering van de groene recreatieve route langs de Vecht.

Opzet is de realisatie van 67 kleinschalige appartementen in een groene omgeving: “vergroenen en verdichten in balans”. Van deze appartementen valt 50% in het middensegment en 50% in de geliberaliseerde huur. Daarnaast zal met deze ontwikkeling ook een aanzienlijke bijdrage worden geleverd aan de vergroening van de Jagerscade, met name het gedeelte tussen de rode brug en de Marnixbrug. Dit is het begin van de recreatieve groene route langs de Vecht. Met de aanleg van hoogwaardig openbaar groen alhier wordt een stevig begin neergezet van een goede groene recreatieve kwaliteit van de route.

1.4 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied wordt begrensd door de rioolwaterzuivering (RWZI), een bedrijfsverzamelgebouw, de Jagerscade met de Vecht, het terrein van het buurthuis Stella Maris en de bestaande bebouwing aan de Loevenhoutsedijk uit 2010.



Figuur 1: Ligging plangebied in de stad



Figuur 2: Luchtfoto van het plangebied (april 2019)

Hoofdstuk 2 Bestaande situatie

2.1 Eigendomssituatie

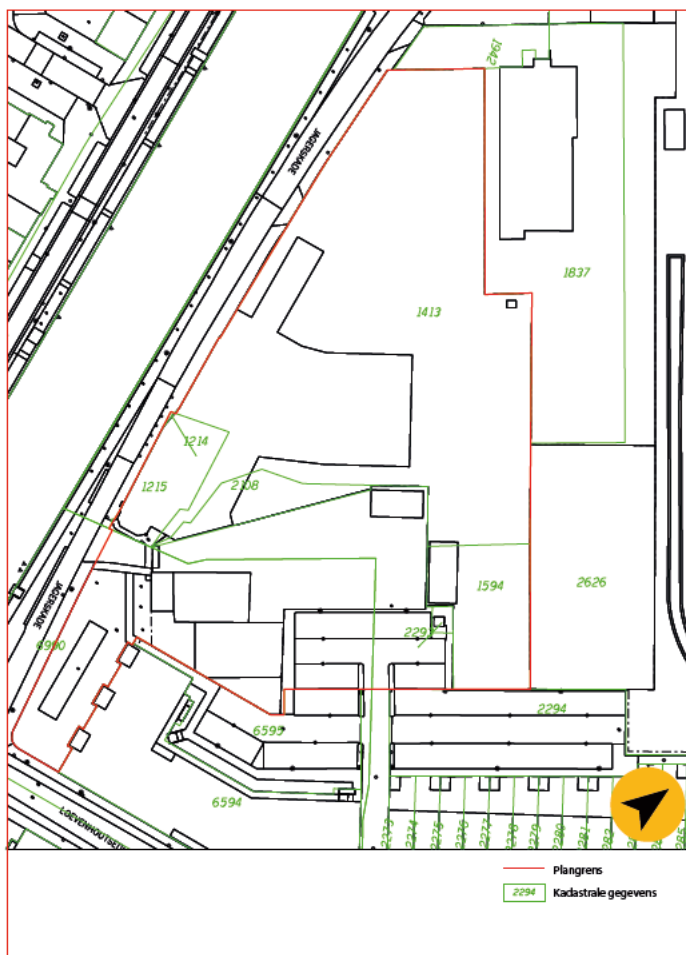
Het plangebied is op 16-12-2016 in eigendom gekomen van de ontwikkelaar. Dit plangebied bestaat uit de volgende kadastrale percelen:

- ▶ UTT00H 1214+1215 met een opp. van 1m² + 289m²
- ▶ UTT00H 2108 met een opp. van 214m²
- ▶ UTT00H 1413 met een opp. van 4.010m²
- ▶ UTT00H 1594 met een opp. van 472m²

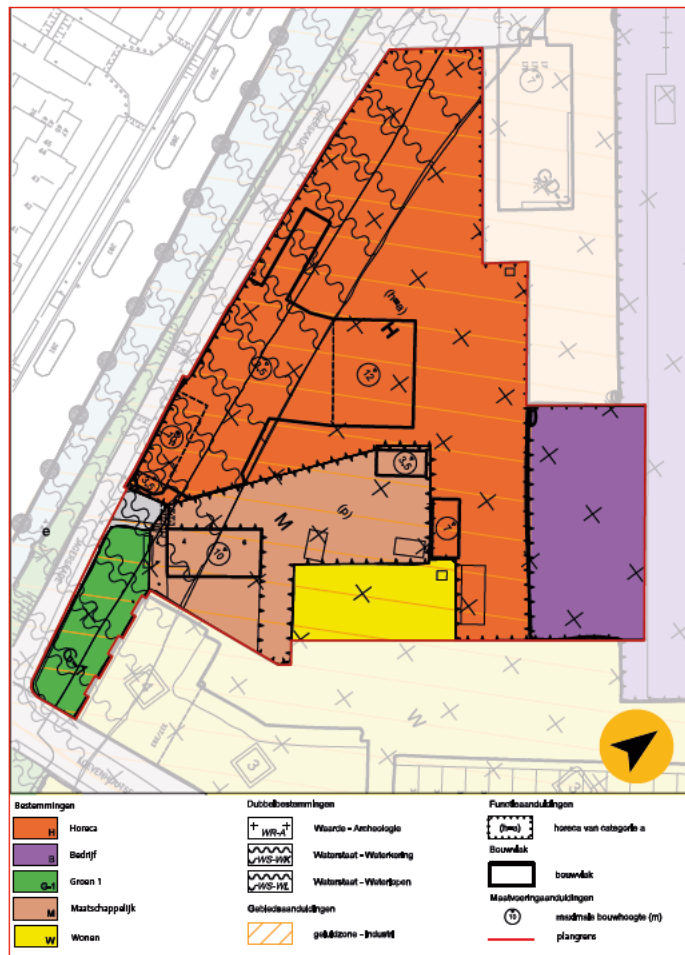
Op de percelen staan de panden Jagerscade nummer 13 en 15, deze zijn in gebruik als party-congrescentrum. Voor realisatie van het voorliggende plan moet ook nog een gedeelte (ongeveer 300 m2) van UTT00H 2624, en 1594 dat in eigendom is van de gemeente Utrecht, worden aangekocht.

2.2 Bestemmingsplan

Het plangebied ligt in het bestemmingsplan Overvecht Noordelijke stadsrand (onherroepelijk sinds 5-11-2012). De herontwikkeling van een party-congrescentrum naar woningbouw past niet in het bestemmingsplan. De strijdigheid ontstaat doordat het terrein is bestemd voor Horeca categorie a. Dit is de zwaarste categorie: discotheek, bar-dancing, zaalverhuur/partycentra. Doordat de nieuwe woonbestemming niet past binnen het huidige bestemmingsplan, moet voor het plangebied een nieuw bestemmingsplan opgesteld worden.



Figuur 3: Kadastrale percelen



Figuur 4: Vigerend bestemmingsplan

2.3 Functies

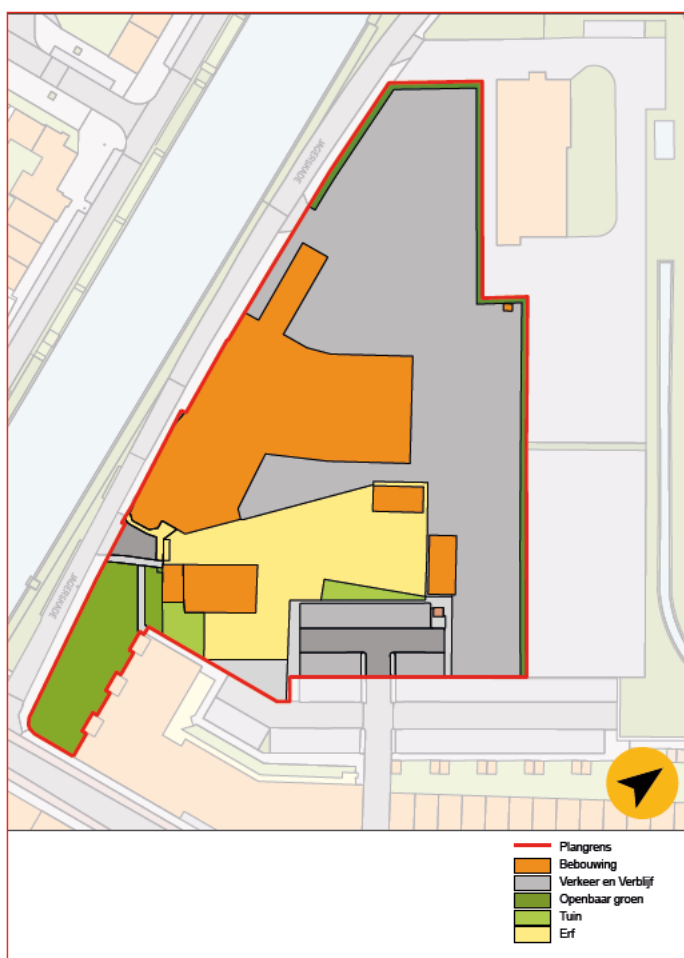
Het huidige programma in het plangebied bestaat uit een party-congrescentrum met een oppervlakte van circa 2500 m² horeca. Rondom dit plangebied zijn er verschillende functies gesitueerd. Aan de Noordwestkant wordt het terrein begrenst door een rioolwaterzuivering en een bedrijfsverzamelgebouw. Aan de oostzijde aan de Loevenhoutsedijk zijn er in 2010 nieuwe woningen en appartementen gerealiseerd en aan de zuidkant staat de boerderij Jagerscade 4-6. Deze boerderij is in eigendom van de gemeente en in gebruik als buurthuis in zelfbeheer; Stella Maris.



Figuur 6: Jagerscade 15

Figuur 7: Kolfbaan buitenzijde

Figuur 8: Kolfbaan binnenzijde



Figuur 5: Huidige situatie

2.4 Ruimtelijk

De bebouwing in het plangebied bestaat uit verschillende panden. Het pand Jagerscade 15 is een rijksmonument. Het pand ernaast; nummer 13, heeft geen monumentale status, maar maakt wel officieel deel uit van het -juridische- rijksmonument. Jagerscade 13/15 zijn beide huizen die dateren uit de 16e eeuw. Jagerscade 15 kenmerkt zich door een trapgevel met zadeldak, terwijl Jagerscade 13 een mansardedak heeft. De latere kleine aanbouw op de kop van Jagerscade 13 behoort niet tot het monument.

Iets ten noorden van Jagerscade 13/15 staat een eenlaags gebouw met kap. Dit is een 18e-eeuwse kolfbaan die oorspronkelijk afkomstig is van een terrein achter een voormalige herberg aan de Lange Nieuwstraat in de binnenstad van Utrecht. Dit gebouw heeft formeel geen monumentenstatus maar de functie kolfbaan is vanuit

cultuurhistorisch oogpunt bijzonder waardevol. Zowel de richting van het pand Jagerskade 13/15 als de kolfbaan zijn gebaseerd op de verkavelingsrichting. Deze verkaveling is georiënteerd op de Vecht.

2.5 Verkeer en parkeren

In het mobiliteitsbeleid, Slimme Routes, Slim Regelen, Slim Bestemmen is de Jagerskade onderdeel van een doorfietsroute. Een doorfietsroute is bedoeld als exclusieve, snelle verbinding voor langere afstanden. Het is daarbij van belang dat het aandeel fietsverkeer groter is dan het aandeel autoverkeer. De Loevenhoutsedijk en Anton Geesinkstraat worden in het mobiliteitsbeleid als wijkstraten aangegeven. De wegen sluiten niet direct aan op de Ring, maar zijn bedoeld voor de ontsluiting van woongebieden.

Op dit moment wordt het gebied waar de ontwikkeling gepland is voor motorvoertuigen ontsloten via de Jagerskade. De Jagerskade is voor autoverkeer een doodlopende weg. Voor fietsers is de Jagerskade wel een doorgaande route langs de Vecht, fietsers kunnen via de Jagerskade het Zandpad bereiken. Er is sprake van een uitritconstructie bij de Loevenhoutsedijk. Het verkeer dat vanaf de Jagerskade komt, moet voorrang verlenen aan het verkeer op de Loevenhoutsedijk. De bochtstraal is krap, dus voor groot verkeer is rechtsaf slaan vanaf de Jagerskade lastig. De Rode Brug verbindt de Anton Geesinkstraat met de Loevenhoutsedijk. De Rode Brug is smal en er is daarom een om en om regeling voor gemotoriseerd verkeer. Naast de rijbaan liggen er fietsstroken op de Rode Brug.



Figuur 9: Jagerskade langs de Vecht

De dichtstbijzijnde openbaar vervoer opties zijn bushaltes aan de Anton Geesinkstraat en de Loevenhoutsedijk. Op deze route rijdt buslijn 7 tussen Utrecht Centraal Station en treinstation Overvecht. De bushaltes liggen op minder dan 5 minuten loopafstand vanaf het plangebied. Het treinstation Utrecht Overvecht ligt op 7 minuten fietsafstand van het plangebied. De fietsafstand naar station Utrecht Centraal is ongeveer 10 minuten.

Toen het partycentrum nog in gebruik was kon er binnen het plangebied geparkeerd worden door auto's en bussen voor bezoekers. De aan- en afrijroute liep via de Jagerskade. Op dit moment is het party-congrescentrum niet in gebruik. De bezoekers van de overige gebouwen aan de Jagerskade parkeren op eigen terrein. Direct naast het plangebied, aan de zuidoost zijde, ligt een parkeerterrein voor de woningen aan de Loevenhoutsedijk. Het grootste gedeelte is exclusief voor bewoners, een 20-tal parkeerplaatsen zijn openbaar. De parkeerplaats is bereikbaar via een weg die tussen de bouwblokken doorloopt naar de Loevenhoutsedijk.

2.6 Openbare ruimte

Het plangebied ligt direct aan de Vecht. De Vecht is vanuit groen en mobiliteit een belangrijke landschappelijke drager die loopt vanaf de Weerdsdijk tot aan Muiden. Hierdoor functioneert de Vecht als een groene long die het landschap verder de stad in brengt. Door de aanwezigheid van kleinere zijtakken aan de Vecht adert het groen verder de woonbuurten in die de inwoner verbindt met het landschap en hen op een snelle en gemakkelijke manier naar het buitengebied kan leiden. Hiermee zorgt de Vecht voor een balans in de gezonde verstedelijking, waarbij enerzijds verdicht wordt en anderzijds de kwaliteit van het stedelijk groen wordt vergroot. Op dit moment is de oever van de Vecht vanaf het centrum tot aan de Joodse begraafplaats stenig. Hierna wordt de oever groen tot aan het buitengebied. Het terrein van de Jagerskade 13 en 15 heeft door zijn strategische ligging potentie om onderdeel te worden van de hoofdgroenstructuur en de groene zone te laten starten vanaf de Rode brug.

Cultuurhistorisch heeft zich vanaf de middeleeuwen lintbebouwing ontwikkeld tot aan de Joodse begraafplaats. Met de bouw van de rioolzuiveringsinstallatie en de saneringen van de omgeving in de jaren zeventig is deze bebouwing grotendeels verdwenen. De Rode brug is daardoor de grens gaan vormen van stedelijke bebouwing naar groen met losse bebouwing in de vorm van buitenplaatsen, boerderijen, maar ook nieuwe woongebouwen.

Op dit moment bestaat het terrein van de Jagerskade uitsluitend uit geasfalteerde parkeerplaatsen waarop bebouwing en enkele monumentale panden zijn gesitueerd. De monumentale panden zijn georiënteerd op de Vecht. In het verleden vonden de activiteiten in deze panden plaats waardoor er nauwelijks een relatie met de Vecht bestond.

Hoofdstuk 3 Uitgangspunten

3.1 Wonen en overige functies

Om het plangebied levensvatbaar te maken wordt er een herontwikkeling gedaan waarin de bestaande functie van schaal verandert en er programma wordt toegevoegd.

- ▶ Het woonprogramma bestaat uit een oppervlakte van maximaal 4.700m² BVO en bevat 67 appartementen.
 - 48 appartementen van 50 m²,
 - 12 appartementen van 68 m² en
 - 7 grotere appartementen (75-100 m²)
- ▶ Het programma betreft appartementen in het geliberaliseerde huursegment (huren vanaf 720 euro, prijspeil 2019). De helft van het woonprogramma wordt gerealiseerd in het zogenaamde middenhuursegment (€720-€950).
- ▶ Voor middenhuursegment geldt dat deze moeten voldoen aan het Actieplan Middenhuur.
- ▶ De woningen moeten levensloopbestendig zijn.
- ▶ De doelgroep is (door)starters op de woningmarkt met een voorkeurspositie voor bewoners afkomstig uit de wijken Overvecht en Noordwest die een sociale huurwoning achterlaten.
- ▶ De woningen in de twee hogere blokken met lift zijn rolstoel en rollator toegankelijk en bezoekbaar. Voor blok A van drie verdiepingen is een lift wenselijk maar niet noodzakelijk.
- ▶ Iedere woning is voorzien van een eigen privé buitenruimte.
- ▶ Daarnaast is er ook kleinschalige horeca aanwezig die wordt ondergebracht in het monumentale pand het Vechthuis met een oppervlakte tussen de 260 m² en 330 m² BVO. Van deze bruto oppervlakte is 125 m² verkoopruimte voor de gasten: ongeveer 75 m² als restaurant en 50 m² met een café functie.
- ▶ De horeca zal in categorie D1 vallen. De grootte van het bijbehorende terras zal bij de aanvraag van de horecaexploitatievergunning worden vastgesteld, mede afhankelijk van het geluidsrapport.
- ▶ De kolfbaan van circa 100 m² BVO krijgt een kantoor of diensten-functie.
- ▶ Het aanwezige transformatiehuisje op de bouwlocatie dient te worden verplaatst.
- ▶ De schuur op het terrein van het wijkcentrum wordt door de ontwikkelaar gesloopt en in overleg met het wijkcentrum elders op hun terrein opnieuw opgebouwd.
- ▶ De openbare parkeerplaatsen achter de woningen van de Loevenhoutdijk die door de woonbebouwing verloren gaan dienen te worden vervangen.
- ▶ Over het terrein van oost naar west dient een openbaar voetpad te komen als verbinding tussen de Loevenhoutsedijk en de Jagerscade.

3.2 Ruimtelijk

De Vecht is onderdeel van de hoofdgroenstructuur. Daarnaast ligt het plangebied ook in het groene raamwerk van Overvecht. Deze twee onderdelen; hoofdgroenstructuur en groen raamwerk, verbinden de woonbuurten met de omringende landschappen. Het plangebied kan dit groene karakter versterken door het concept wonen in het groen te realiseren, waarbij een groene open ruimte aan de Vecht rondom monumentale bebouwing wordt gecreëerd.

Bouwblokken

- ▶ De kwaliteit is wonen in het groen.
- ▶ Maximaal 3 vrijstaande bouwblokken zijn toegestaan. De kwaliteit van de tussenruimte moet hierbij worden gewaarborgd door middel van doorzichten. Dit betekent dat er voldoende ruimte aanwezig moet zijn tussen de bouwblokken. De minimale afstand is 8 meter.
- ▶ Het bouwvlak dient minimaal 50% onbebouwd te blijven (waarbij de halfverdiepte parkeergarage niet wordt meegenomen in het percentage) zodat er voldoende groene buitenruimte gecreëerd kan worden.
- ▶ Een verspringing in de bouwblokken ten opzichte van elkaar is gewenst en versterkt het karakter van 'wonen in het groen'.
- ▶ De bouwblokken hebben een hoogte tussen de drie en zes bouwlagen, waarvan maximaal één volume met zes bouwlagen en maximaal één volume met vijf bouwlagen.





Figuur 11: Invulling plangebied

Parkeergarage

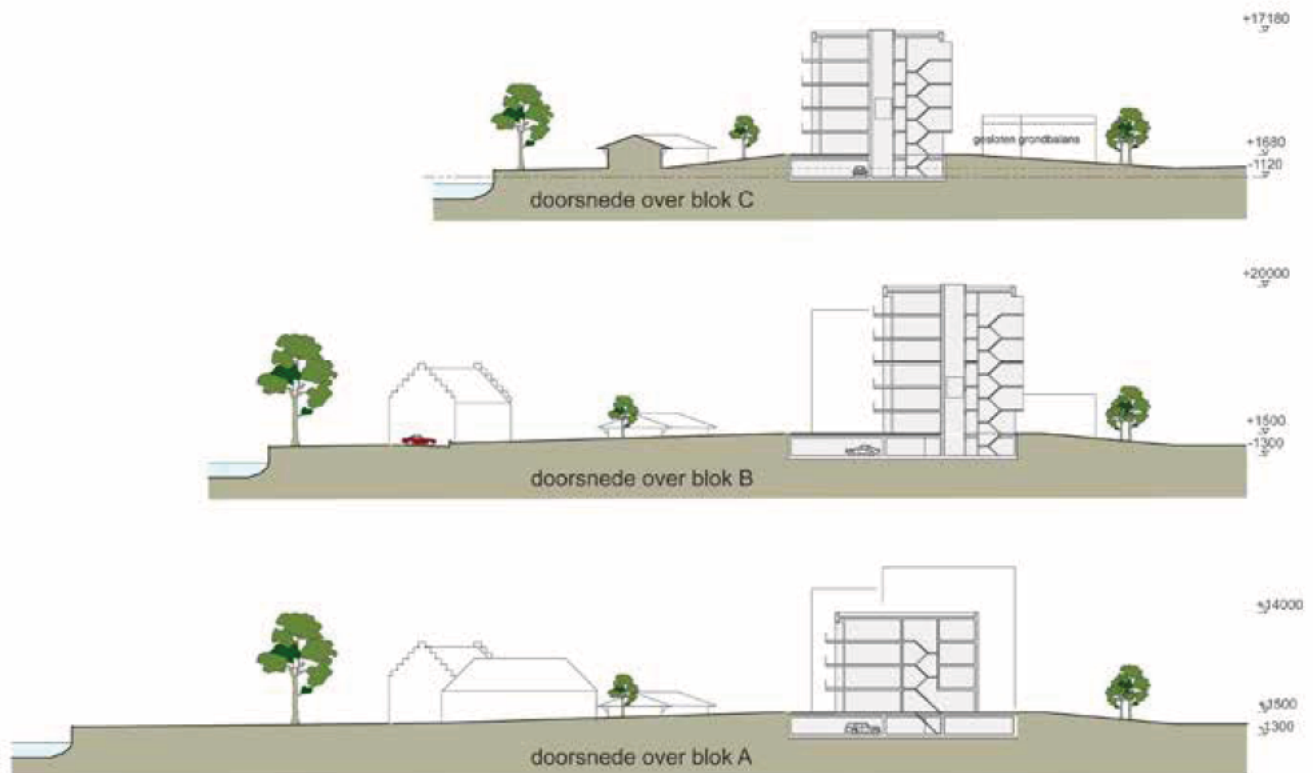
- Het parkeren ten behoeve van woningbouw en kantoor gebeurt in een (half verdiepte) parkeergarage onder de drie woonblokken.
- De parkeergarage mag niet hoger dan 1,40m boven maaiveld komen (inclusief gronddekking).
- Het dek op de parkeergarage is groen afgewerkt en de gronddekking moet kleine bomen mogelijk maken.

Positionering

- De bebouwing met het woonprogramma wordt binnen het bouwvlak geplaatst.
- De woonblokken volgen de richting van de oorspronkelijke verkaveling.
- De entrees van de woonblokken zijn goed zichtbaar en/of vindbaar.
- De twee monumentale panden en de kolfbaan blijven gehandhaafd. De horeca is gevestigd in de twee bestaande monumentale panden aan de Jagerscade (nr 13 en 15). Hierbij mag het terras aan de Vechtzijde de hoofdietsroute niet belemmeren. De inpassing van de terrassen is onderdeel van de landschappelijke inrichting.

Beeldkwaliteit

- Elk woonblok heeft eenzijdige uitstraling.
- Gesloten (blinde) gevels aan de zijde van de Vecht zijn ongewenst.
- Entreepartijen zijn duidelijk en met zorg vormgegeven.
- De parkeervoorziening is niet zichtbaar vanaf de openbare ruimte. Daarbij is ook de in- en uitrit van deze parkeergarage niet zichtbaar.
- De buitenruimte bestaat uit een deel aan de Vecht en een deel boven het parkeerdek.
- De buitenruimte aan de Vecht is privé gebied, maar wel openbaar toegankelijk voor zowel bewoners als bezoekers. De buitenruimte boven het parkeerdek is privé gebied, maar is ook groen en sluit aan op de omgeving. Samen vormt het een landschappelijk geheel, inclusief eventuele erfafscheidingen.
- De overgang tussen de hoogte van de half verdiepte parkeergarage en het bestaande maaiveld wordt groen en landschappelijk ingepast
- De horeca aan de Jagerscade is zowel vanaf de straat als vanaf de buitenruimte aan de Vecht goed toegankelijk en heeft een openbare uitstraling.



Figuur 12: Dwarsprofielen

3.3 Verkeer en parkeren

Verkeer

- ▶ Ontsluiting van de nieuw te bouwen appartementen is een aandachtspunt waarover nog geen beslissing is genomen. Er zijn twee varianten mogelijk:
- ▶ 1. ontsluiting via het parkeerterrein achter de woningen van de Loevenhoutsedijk. Auto's komen daar via de inrit tussen de woningen. Deze route loopt over grondgebied van de gemeente



Figuur 13: Ontsluitingsopties

- ▶ 2. Ontsluiting via het terrein van de RWZI. Auto's komen daar via de parkeerplaats naast het Muziekhuis aan de Loevenhoutsedijk 301 op een nieuw aan te leggen toegangsweg aldaar. Deze weg loopt dan over het terrein van de RWZI. Dit kan alleen worden gerealiseerd met medewerking van de eigenaar. Deze optie 2 kan ook een tijdelijk ontsluiting zijn voor een aantal jaren. Wanneer de gewenste ontwikkelingen op het RWZI-terrein duidelijk zijn kan opnieuw gekeken worden naar de optimale ontsluiting van deze woningbouw aan de Jagerscade.
- ▶ Bereikbaarheid van het gebied moet worden gewaarborgd voor groot verkeer, zoals de vuilnisophaaldienst en verhuizingen.
- ▶ Bereikbaarheid voor nood- en hulpdiensten wordt gewaarborgd. Het plan moet worden afgestemd met deze partijen.
- ▶ De openbaar toegankelijke ruimte in het plangebied moet voldoen aan de richtlijnen voor toegankelijkheid uit de notitie Voetpaden voor iedereen.
- ▶ Er dient een openbare oost-west verbinding voor voetgangers tussen de Loevenhoutsedijk en de Jagerscade te komen.
- ▶ Bereikbaarheid 'van de entrees' van de woningen voor mensen met een beperking moet worden gewaarborgd.

- ▶ Een directe verbinding voor langzaam verkeer (voetgangers en fietsers) vanaf de Jagerskade naar de woningen is van belang.
- ▶ In de toekomst zal mogelijk ook woningbouw worden gerealiseerd op het terrein van Jagerskade 17. Het is wenselijk dat de ontsluiting van deze toekomstige ontwikkeling aan kan sluiten op de ontsluiting van deze woningbouw. Dit is alleen mogelijk bij variant 2 via de RWZI.

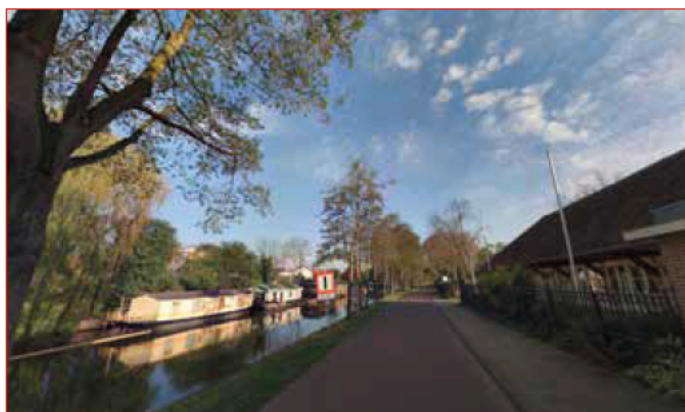
Parkeren

Autoparkeren

- ▶ Voor de voorwaarden m.b.t. het parkeren is de parkeernota "Nota Stallen en Parkeren 2013" uitgangspunt. Het gebied valt in parkeerzone B2, stedelijk gebied zonder betaald parkeren.
- ▶ Het aantal benodigde parkeerplaatsen voor deze ontwikkeling:
 - Bewoners 57
 - Bezoekers 17
 - Kantoor 1
 - Horeca 8

(n.b. bij verandering in aantal of type woningen en/of andere functies dient het aantal parkeerplaatsen te worden aangepast conform de nota),

- ▶ Het parkeren ten behoeve van bewoners en bezoekers en ten behoeve van de kantoorfunctie wordt gefaciliteerd in een half verdiepte parkeergarage onder de woningen.
- ▶ De parkeerbehoefte van de horeca en (gedeelte) van bezoekers wordt op eigen terrein opgelost.
- ▶ In de parkeergarage wordt rekening gehouden met laadmogelijkheden voor elektrische voertuigen en ook de uitbreiding van de laadmogelijkheden wordt gewaarborgd.



Figuur 14: Foto van de Jagerskade

- ▶ Parkeren t.b.v. de horeca vindt op openbaar toegankelijk gebied plaats, uit het zicht vanaf de Vecht. Deze parkeerplaatsen mogen toekomstige ontwikkelingen van de RWZI niet in de weg staan.
- ▶ Eventueel kan worden onderzocht of dubbelgebruik van openbare parkeerplaatsen in het gebied een mogelijkheid biedt. Zie hiervoor de Nota Stallen en Parkeren.
- ▶ Er worden geen parkeerplaatsen gerealiseerd op het terrein tussen het RWZI en de bouwblokken van deze ontwikkeling zodat er een harde rand ten opzichte van de toekomstige ontwikkeling van de RWZI voorkomen wordt. Wel is het mogelijk om de parkeerplaatsen in het verlengde van de huidige openbare parkeerplaatsen achter de Loevenhoutsedijk door te trekken richting het RWZI.

Ten behoeve van de toegangsweg naar de appartementen via de Loevenhoutsedijk zullen er mogelijk enkele van de openbare parkeerplaatsen verdwijnen. Ook de bouw van het meest oostelijk woonblok vraagt opheffen van enkele parkeerplaatsen van de openbare parkeerplaats. Al deze op te heffen bestaande parkeerplaatsen zullen moet worden gecompenseerd binnen het plangebied.

- ▶ Alle bestaande publieke parkeerplaatsen op het terrein achter de woningen aan de Loevenhoutsedijk die worden verwijderd ten behoeve van de toegang tot de locatie, worden vervangen.

Fietsparkeren

- ▶ Het fietsparkeren voor zowel wonen als andere functies moet voldoen aan de Nota Stallen en Parkeren (2013) zone B2 stedelijk gebied zonder betaald parkeren met de bijlage fietsparkeren 2019. Het fietsparkeren zal worden gefaciliteerd in een of meerdere gezamenlijke voorzieningen in de parkeergarage. In het totaal dienen er ten behoeve van de woningen 208 fietsparkeerplaatsen te zijn. Minimaal 5% van de plaatsen moet geschikt zijn voor buitenmodelfietsen zoals bakfietsen. Ook het opladen van elektrische fietsen dient gefaciliteerd te worden.
- ▶ De fietsenstalling moet vanaf de openbare weg direct bereikbaar zijn via het aansluitende terrein of via een gemeenschappelijke verkeersruimte. De toegang(en) naar de fietsenstalling zijn herkenbaar vormgegeven, met een goede vindbaarheid en direct vanaf de straat toegankelijk.

- ▶ De bereikbaarheid van de fietsenstalling moet zeer goed en aantrekkelijk zijn zodat de verleiding om de fiets buiten te laten staan klein is. Meerdere ingangen, korte routes van weg naar stalling en van stalling naar woning, comfortabel zonder steile hellingen,
- ▶ In het geval van een gemeenschappelijke berging dient in elke woning een berging van minimaal 1,5 m2 aanwezig te zijn.
- ▶ Fietsparkeren voor kantoor/dienstenfunctie (100 m2 BVO) is 1,7 fietsparkeerplaats. Daarbij komen nog 15 fietsparkeerplaatsen voor bezoekers.
- ▶ Er moeten minimaal 64 fietsenrekplaatsen zijn voor de functie Horeca.

(n.b. bij verandering in aantal of type woningen en/of andere functies dient het aantal parkeerplaatsen te worden aangepast conform de nota).

3.4 Buitenruimte

Het concept wonen in het groen is zo vormgegeven dat het voor zowel de bewoners als omwonenden toegankelijk en bruikbaar is. Een goede buitenruimte draagt namelijk bij aan een goede en gezonde woonkwaliteit.

- ▶ De buitenruimte wordt parkachtig ingericht met gras en groepen bomen.
- ▶ De buitenruimte is deels privé en deels openbaar toegankelijk. Bij de inrichting is het belangrijk dat deze ruimtes een groen samenhangend geheel blijven.
- ▶ Een openbaar toegankelijk pad zorgt voor de oost-west verbinding tussen Loevenhoutsedijk en de Vecht.
- ▶ De erfafscheiding van de privé-buitenruimte is onderdeel van het bouwplan en het landschappelijk plan.
- ▶ De mogelijkheid moet behouden blijven om de ruimte aan de zijde van de RWZI aan te laten sluiten en onderdeel te laten worden van de toekomstige ontwikkeling van het voormalige RWZI-terrein waarbij aan deze zijde een zo'n groen mogelijke uitstraling gewenst is.

3.5 Flora en Fauna

Conform de Wet Natuurbescherming mag vanwege bouwplannen geen leefgebied van beschermde planten of dieren worden aangetast. Anders moeten hiervoor vervangende/compenserende maatregelen worden getroffen. Hiertoe moet een Flora- en Faunascan worden uitgevoerd.

Diervriendelijk bouwen

Om de populaties van gebouwbewonende soorten (met name vleermuizen, gierzwaluw en huismus) op peil te houden is diervriendelijk bouw als nieuw beleid ingezet. Mogelijkheden voor gierzwaluwen zijn neststenen bovenin de gevels van de hoogste woonblokken in te bouwen (op het noorden of oosten) zonder obstakels voor de invliegopeningen en voor de huismus in de lagere blokken die grenzen aan binnentuinen (niet op het zuiden). Huismussen vragen ook om schuilplekken in de vorm van gevelgroen, hagen, struiken of bomen. Voor vleermuizen zijn diverse soorten verblijfplaatsen nodig (zomer-, paar-, kraam- en winterverblijfplaatsen). De meest logische omvang en locaties van verblijfplaatsen voor de gebouwbewonende soorten en details met betrekking tot de eisen die deze soorten stellen, kunnen in nader overleg worden bepaald.

3.5 Duurzaamheid, energie en gezondheid

Duurzaamheid

Utrecht wil een duurzame stad zijn. Duurzame ontwikkeling betekent dat de keuzes die nu gemaakt worden, ervoor zorgen dat Utrecht ook in de toekomst aantrekkelijk is voor haar bewoners en bedrijven. De vele aspecten van duurzaamheid dienen met een objectieve systematiek te worden gescoord en beoordeeld. Voor de GPR-systematiek is de benodigde score minimaal 8.

Energie

De drie bouwblokken worden energieneutraal, wat kan worden vertaald in een EPC=0. Een hogere ambitie dan die zoals vereist in het Bouwbesluit, weer wat lager dan "Nul op de Meter" zoals genoemd in het coalitieakkoord. Uitgangspunt voor de warmtevoorziening is een bodemenergiesysteem met warmtepompen. Het plan gebied ligt niet in een bij besluit vastgesteld interferentiegebied, waarmee ruimtelijke regie voor bodemenergie kan worden gevoerd. Op de daken komen zonnepanelen.

Waterberging en Klimaatadaptatie.

Om de waterhuishouding op orde te houden en wateroverlast te voorkomen, zijn volgens de Keur van Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden (HDSR) bij een verhardingstoename van meer dan 500 m² maatregelen vereist (dit is de ondergrens voor watercompensatie binnen de bebouwde kom). Als maatregel is een compensatie aan oppervlaktewater nodig van 15% over de verhardingstoename of 45 mm waterberging gerekend over de oppervlaktetoename. Deze waterberging is wat minimaal gerealiseerd moet worden; de ambitie is een berging van 80 mm. Hemelwater en afvalwater van de woningen moeten gescheiden worden afgevoerd. Het hemelwater wordt bij voorkeur bovengronds afgevoerd en vanaf het maaiveld geïnfiltreerd.

Kansrijke maatregelen m.b.t. klimaatadaptatie en natuurinclusief bouwen dienen zo veel mogelijk te worden uitgevoerd. Dit wordt meegenomen bij de quick-scan t.b.v. het bestemmingsplan.

Circulair bouwen

Bouwmaterialen en constructie dienen zo veel mogelijk circulair te zijn.

Geen dak onbenut

Voor de daken moet worden gekeken of deze kunnen bijdrage aan de ambitie van duurzaamheid. Een groen dak of zonnepanelen op het dak zijn hiervan een goede invulling.

Gezondheid

Jagerscade wordt een plan waarbinnen het gemakkelijk is om te kiezen voor gezond gedrag, zowel in de woongebouwen als in de openbare ruimte. Het is vanzelfsprekend om de trap te nemen in plaats van de lift, burens komen elkaar tegen in het gebouw maar bijvoorbeeld ook in het verhoogde gedeelte van de buitenruimte, de openbare ruimte buiten de gebouwen en de horeca. Voorzieningen zijn makkelijk te bereiken, ook te voet. Als je de stad in wilt kun je de fiets pakken, uit een stalling die gemakkelijk toegankelijk is en zonder zware deuren. De auto is ondergeschikt. Ook geluid is van invloed op de gezondheid van mensen, overlast van de geplande horeca moet daarom worden voorkomen. Mensen voelen zich prettig doordat de woonomgeving groen wordt ingericht en toegankelijk is voor iedereen.

Gezonde leefomgeving

Van belang is de buitenruimte zodanig in te richten dat dit bijdraagt aan een gezonde leefomgeving. Behalve de maatregelen die zijn genoemd onder het hoofdstuk water kan hierbij ook worden gedacht aan aanplant van bomen. Bomen in het groen tussen de woningen en de Jagerscade kunnen een bijdrage leveren aan een goed leefklimaat vanwege hun bijdrage aan schaduw, koelte, CO₂ en fijnstofopname.

Groene daken dragen bij aan de berging van regenwater in het veranderende klimaat, met name intensieve daken met een dik grondpakket.

De inrichting van het groen tussen de woningen en de Jagerscade moet zodanig worden dat het voor buurtbewoners en langskomende fietsers uitnodigt om hier gebruik van te maken. Het kan hen stimuleren om vaker naar buiten te gaan en daarmee meer te bewegen.

Hoofdstuk 4 Onderbouwing

4.1 Wonen en overige functies

Op dit moment wordt het plangebied omsloten door de rioolwaterzuivering, door een bedrijfsverzamelgebouw en door een woonblok. Het realiseren van woningbouw, samen met horeca en kantoorruimte sluiten aan bij deze al bestaande functies en is daarom passend in de omgeving.

Het woonprogramma zal een bijdrage leveren aan een grotere differentiatie qua woningtypologie van Overvecht en Noordwest. Op dit moment is er een grote vraag naar woningen in het segment starters en het middenhuursegment. De ontwikkeling van deze woningen zal deels invulling gaan geven aan deze vraag. Ook wordt met deze ontwikkeling de balans in de stad verder verbeterd, het is een gebied met nog relatief weinig aanbod in het geliberaliseerde huursegment. Het gebied heeft een betere verdeling nodig tussen de sociale huur en geliberaliseerde huurwoningen. Het project kan deze balans verbeteren; daarnaast zal het een bijdrage leveren aan het inlopen van het stedelijk tekort aan middenhuurwoningen. Door de bewoners afkomstig uit de wijken Overvecht en Noordwest die een sociale huurwoning achterlaten een voorkeurspositie te geven (stimuleren doorstroming) zal het project een grotere betekenis hebben voor de omliggende wijken en komen er sociale huurwoningen in de huidige voorraad beschikbaar. Daarnaast heeft het college inclusiviteit en toegankelijkheid als speerpunt. De woonvisie "Utrecht in Balans" laat zien hoe dit tot uiting komt; woningen zijn rolstoelbezoekbaar vanaf de openbare weg en de woningen zijn rolstoelbewoonbaar, wat inhoudt dat er zelfstandig gebruik kan worden gemaakt van alle functies.

Door het behouden van een klein gedeelte van de horeca in de monumentale panden en het handhaven van een kantoorruimte in de voormalige kolfbaan behouden we een mix van functies die levendigheid in het gebied brengt. Dit zal de kwaliteit van de Vecht als recreatief uitloophoek van de stad vooruit helpen. Op dit moment is het terrein bestemd voor Horeca categorie A, de zwaarste categorie; zalencentrum. Echter, dit bleek economisch niet meer haalbaar te zijn en past niet bij de geplande woningbouw. Het laten terugkomen van een kleinschaligere horeca aan de Vechtdijk is een positieve ontwikkeling vanwege de recreatieve functie langs de Vecht en de beperkte hoeveelheid horeca in de wijk Overvecht. Hierbij is kleinschalige horeca categorie D 'uit eten in de buurt' passend.

4.2 Ruimtelijk

In De Ruimtelijke Strategie Utrecht 2030 is vastgesteld dat er bij herontwikkeling van de bestaande stad verdicht kan worden, wanneer er ook een bijdrage wordt geleverd aan de kwaliteitsverbetering van de wijk. Het plangebied moet hier dus aan voldoen. Daarnaast ligt het plangebied op een strategische locatie door de ligging aan de Vecht. In het Groenstructuurplan is de Vecht aangegeven als Stedelijke groenstructuur en maakt samen met zijn directe omgeving deel uit van de hoofdgroenstructuur van de stad. De ontwikkeling van het plangebied vormt een kans voor het versterken van deze hoofdgroenstructuur en het groene raamwerk van Overvecht. Het groen langs de Vecht wordt gekenmerkt door twee verschillende typen. Het eerste type bevindt zich in de stad waarbij het groen bestaat uit kleine afgesloten pockets langs de Vecht. Het tweede type begint vanaf de Joodse begraafplaats (ter hoogte van de RWZI) en loopt tot in het buitengebied. Hierbij bestaat de groene rand van de Vecht uit het Vechtzoompark; een doorgaande groenstrook met parken en sportvoorzieningen. Met de herontwikkeling van deze locatie en daarmee het toevoegen van groen aan de Vecht wordt het groen van de stad uitgebreid en kan het Vechtzoompark al bij de Rode Brug starten.

De manier waarop de bouwblokken gepositioneerd zijn is hierbij cruciaal en heeft veel invloed op de kwaliteit die het plangebied zal gaan hebben. Met drie bouwblokken blijkt een beeld van 'wonen in het groen' te kunnen worden neergezet. Dit concept wordt sterker doordat de hoogtes van de bouwblokken verschillen en er doorzichten tussen de bouwblokken zijn. Ook zullen de bouwblokken op enige afstand vanaf de Jagerskade geplaatst worden om in het plangebied ruimte te geven voor het groen langs de Vecht. De parkeergarage is half verdiept en gelegen onder de bouwblokken. Door middel van een geleidelijk groen talud zal de impact van het parkeren geen belemmeringen vormen voor de groene uitstraling van het plangebied. De bouwhoogtes van de woonblokken met zes, vijf en drie lagen sluit aan op de bouwhoogte van de al bestaande woonblokken op het aangrenzende gebied. Een alzijdige uitstraling wordt gevraagd met het oog op toekomstige ontwikkelingen.

Naast de toevoeging van de woonblokken, zullen er ook enkele monumentale gebouwen aan de rand van de Vecht worden behouden. Deze monumenten zijn onderdeel van een kleine rij bestaande monumentale gebouwen die langs de Vecht bewaard gebleven zijn. Al deze monumenten volgen de historische bouwrichting (haaks op de Vecht) waardoor ze een andere verkavelingsrichting krijgen dan de gebouwen van het

achtergelegen terrein. Samen vormen ze losse volumes in het groen en zijn het waardevolle elementen die de ruimtelijke kwaliteit versterken.

Het openbaar toegankelijk deel van de tuin grenst aan de buitenruimte van het naastgelegen buurthuis Stella Maris. Stella Maris organiseert soms kleine evenementen op haar buitenterrein. Omdat vanwege deze ontwikkeling het buitenterrein kleiner wordt is het wenselijk dat voor sommige gelegenheden er een relatie kan zijn met de openbare tuin. Daarvoor is een afsluitbare doorgang in het hek nodig.

Een ander element dat de groene zone langs de Vecht kwaliteit geeft is de toegankelijkheid van het plangebied. De horeca en het kantoor, in de te behouden monumetale gebouwen langs de Jagerskade spelen hierbij een rol. Door deze gebouwen zowel vanaf de Jagerskade als vanaf de buitenruimte aan de Vecht bereikbaar te maken ontstaat een publiek toegankelijke groene zone voor zowel bewoners als omwonenden. De aanwezigheid van toegankelijk groen draagt bij aan een gezonde leefomgeving waarin mensen zich prettig voelen.

Relatie met de RWZI

Op het terrein van de RWZI zullen komende jaren waarschijnlijk ontwikkelingen plaats gaan vinden. De gemeente is in gesprek met de HDSR over de locatie van de zuivering op lange termijn. Er wordt ook gekeken naar de mogelijkheden voor het huidige leegstaande gedeelte van het RWZI terrein aan de Brailledreef. Dit plan loopt hierop vooruit waarbij de ruimtelijke structuur van het voorliggende plan zo is gekozen dat het plan zowel op zichzelf is te ontwikkelen als bij (tijdelijke) herontwikkeling van het RWZI-terrein.

4.3 Verkeer en parkeren

Ontsluiting

Voor de ontsluiting van het plangebied zijn er verschillende opties onderzocht. Het gaat om de ontsluiting van 67 appartementen en het parkeren ten behoeve van kantoor wat ongeveer 250 enkelvoudige verkeersbewegingen per dag betekent. Deze opties zijn onder te verdelen in een ontsluitingen via de Jagerskade, via de Loevenhoutsedijk en via de RWZI.

In het mobiliteitsplan 'Slimme routes, Slim regelen, Slim bestemmen' wordt de Jagerskade aangegeven als doorgaande fietsroute. Het vormt een belangrijke verbinding van het centrum naar het buitengebied. De doelstelling is om de Jagerskade vrij te maken van autoverkeer en deze als langzaam verkeersverbinding

-al dan niet als fietsstraat- toe te voegen aan het Vechtzoompark. Om deze doelstelling te behalen is het noodzakelijk dat de ontsluiting niet over de Jagerskade plaats vindt.

Deze optie is daarom niet verder meegenomen in de uitwerking.

De eerste mogelijkheid is de ontsluiting via de Loevenhoutsedijk tussen de twee woningblokken. Deze toegang is voor in- en uitrijden breed genoeg en ligt ver genoeg van de Rode Brug. Daarom is deze ontsluiting vanuit verkeerskundig oogpunt acceptabel. Het zicht bij uitrijden tussen de woonblokken op de weg is voldoende, maar kan nog wat worden verbeterd. Voor deze verbetering kunnen er eventueel een of twee parkeerplaatsen aan de Loevenhoutsedijk ter hoogte van de uitgang worden weggehaald. Deze kunnen dan elders worden gecompenseerd.

De huidige bewoners geven aan dat de doorgang tussen de woningen nu al overlast, hinder en gevaar levert en dat dit zal toenemen bij meer verkeer t.b.v. de geplande nieuwbouw

De tweede mogelijkheid is de ontsluiting via het terrein van de RWZI. Deze ontsluiting is verkeerskundig de meest optimale optie. Automobilisten rijden dan via de parkeerplaats naast het Muziekhuis over een nieuw aan te leggen toegangsweg die aansluit op de parkeergarage onder de woningen.

Het terrein van de RWZI is eigendom van het Hoogheemraadschap Stichtse Rijnlanden. Om over dit terrein een toegangsweg aan te leggen is toestemming en medewerking van de HDSR nodig. De HDSR heeft de toekomst van het voormalige RWZI-terrein nog in studie en kan daarom nu nog geen definitieve medewerking geven voor de gewenste toegangsweg. Komende maanden zullen de opties voor ontsluiting verder bestudeerd worden en zal verder met de HDSR worden overlegd. Vóór het ter visie leggen van het bestemmingsplan zal een keuze worden gemaakt.

Daarnaast moet de bereikbaarheid van het gebied optimaal zijn voor nood- en hulpdiensten. Net als voor verhuishagens, ophaal afval etc. Nood en hulpdiensten moeten in bijzondere gevallen tot aan de deur kunnen komen. Voor andere leveranciers is een parkeerplaats op een kleine afstand ook acceptabel mits er van daar een goede looproute is naar de ingang van de appartementsgebouwen.

Voor het langzame verkeer geldt dat er zoveel mogelijk korte, aantrekkelijke routes moeten worden gerealiseerd. In ieder geval dient er een openbare oost-west

verbinding voor wandelaars over het plangebied te komen van de Loevenhoutsedijk naar de Jagerscade. Fietzers en voetgangers moeten via korte logische routes kunnen komen bij de ingang van de appartementgebouwen en bij de fietskelders. Wandelen en fietsen wordt daardoor gestimuleerd. Ook moet het gebied toegankelijk zijn voor iedereen, dit betekent dat er ook aan de bereikbaarheid voor mindervaliden moet worden gedacht. Dit alles draagt bij aan een gezonde leefomgeving.

In de toekomst zal mogelijk ook woningbouw worden gerealiseerd op het terrein van Jagerscade 17. Om de Jagerscade verder te ontwikkelen als groene recreatieve zone langs de Vecht dient dan ook de autobereikbaarheid van deze ontwikkeling niet via de Jagerscade te lopen. Daar dient in dit project rekening mee te worden gehouden.

Parkeren

Door de gemeente is vastgelegd hoe moet worden omgegaan met de aantallen en de wijze van parkeren van auto's en fietsen. Dit is vastgelegd in de Nota Stallen en Parkeren. Parkeren moet binnen het plangebied worden opgelost, waardoor zowel voor bewoners als bezoekers voldoende parkeergelegenheid is.

Om ervoor te zorgen dat de bewoners hun fiets in de bergingen stallen, moet fietsparkeren logisch worden gesitueerd in het plan. Voor bezoekers van de diverse functies moet fietsparkeergelegenheid in het openbaar gebied gerealiseerd worden.



Figuur 15: Groen langs de Vecht

Voor het woonprogramma zal zowel het autoparkeren als het fietsparkeren inpandig opgelost worden. Op deze manier zal het parkeren het minste impact hebben op de groene openbare ruimte en wordt daarmee het concept wonen in het groen versterkt.

4.4 Buitenruimte

De herontwikkeling kan worden aangegrepen om de hoofdgroenstructuur te versterken. Door een landschappelijke inrichting te realiseren met losse bebouwing in het groen start de groene zone vanaf de Rode Brug. Hiermee wordt het groene karakter van de Vechtzone versterkt en kan de relatie tussen de Vecht en de wijk Overvecht verbeterd worden. Ook voor de overzijde van de Vecht in de wijk Ondiep kan een mooie groene inrichting een meerwaarde betekenen. Op dit moment is er in Ondiep maar weinig gebruiksgroen. Met de herontwikkeling komt er een bruikbaar park voor de omwonenden beschikbaar. Hier hebben niet alleen de omwonenden van de Jagerscade profijt van maar ook de bewoners van de groenarme wijken Ondiep en Hoogstraat e.o.

De buitenruimte van het plangebied zal groen worden vormgegeven waarbij een onderscheid wordt gemaakt in een openbaar toegankelijke – maar privé eigendom groengebied (het deel aan de Vecht) en het privé gebied boven de parkeergarage (het deel boven het parkeerdek). Dit onderscheid is gemaakt om verschillende sferen te creëren in het gebied. De uitstraling van het deel aan de Vecht heeft een openbaar karakter, terwijl het gedeelte boven het parkeerdek een intiemer karakter heeft. Door middel van sfeer en inrichting zal dit onderscheid worden bereikt. Samen zullen de buitenruimtes een samenhangend geheel vormen. Dit zal niet alleen een toevoeging zijn aan de kwaliteit en de beleving van de hoofdgroenstructuur langs de Vecht, maar zal ook bijdragen aan een goede woonkwaliteit. Daarnaast zal het deel aan de Vecht voor zowel de bewoners als omwonenden toegankelijk zijn en daarmee de aantallen gebruiksgroengebieden langs de Vecht aanvullen.

4.5 Duurzaamheid

Utrecht wil een duurzame stad zijn. Duurzame ontwikkeling betekent dat de keuzes die nu gemaakt worden, ervoor zorgen dat Utrecht ook in de toekomst aantrekkelijk is voor haar bewoners en bedrijven. Dit uit zich bij nieuwbouwprojecten in meerdere aspecten zoals energiebesparing, gezonde leefomgeving, klimaatadaptatie, circulair bouwen.

Energie

Het Collegeprogramma 2018-2022 "Ruimte voor iedereen" heeft hoge ambities op het gebied van energie(transitie) en circulaire economie. Utrecht wil zo snel mogelijk klimaatneutraal worden.

Mede door ruimtelijke ontwikkelingen wordt deze ambitie ingevuld.

Dit houdt in dat alle nieuwbouw aardgasloos gebouwd wordt, en zoveel mogelijke energie duurzaam opgewekt. In de warmtevisie zijn hiervoor de eerste beleidsregels vastgelegd (Visie warmtevoorziening Utrecht).

Bij toepassing van bodemwarmtepompen dient rekening te worden gehouden met het beperken van uitputting van de bodem: volledige regeneratie van de bodemtemperatuur is het uitgangspunt. Tevens dient rekening te worden gehouden met het feit dat in grote delen van de stad alleen het 1e watervoerend pakket tot 50 meter diepte gebruikt kan worden.

Water, klimaatadaptatie

Als doel is gesteld om het terrein duurzaam in te richten. Dit betekent dat ook wat betreft water een klimaatbestendige inrichting van het terrein nodig is. Dit houdt in dat waar mogelijk water geïnfiltreerd moet worden op locatie en pas in tweede instantie mag worden afgevoerd. De omgeving moet zo min mogelijk worden belast door de versnelde afvoer van nieuwe ontwikkellocaties, om zo het hele peilgebied klimaatrobuuster te maken. Klimaatrobuust betekent ook minder hittestress, door meer lokale verdamping. Dit gaat goed samen met infiltratie en waterberging op locatie.

Circulair bouwen.

Circulair bouwen is de norm. Het doel hiervan is koppelen van de afvalstromen in de bouw aan de bouwstromen, zodat er zo min mogelijk afval ontstaat en schaarse grondstoffen binnen de gebruikscyclus blijven. Gevraagd wordt hoe hier in het ontwerp rekening mee wordt gehouden.

Gezondheid

Gezondheid is van grote waarde. Voor mensen persoonlijk en voor de stad als geheel. Het behalen van gezondheidswinst (het verbeteren van de gezondheid) vraagt om een gezamenlijke inspanning van iedereen in de stad. Gezond stedelijk leven voor iedereen is daarin de ambitie. Om die ambitie te halen is een gezonde leefomgeving één van de speerpunten in de Nota Volksgezondheid 2019-2022 'Gezondheid voor iedereen' (collegebesluit 04-06-2019). We werken aan een leefomgeving die zo is ingericht dat gezond leven gemakkelijk is, de druk op gezondheid zo laag mogelijk is en dat mensen zich prettig voelen. De geplande groen inrichting rond de appartementsgebouwen stimuleert de bewoners en omwonenden om meer naar buiten te gaan en te bewegen wat bijdraagt aan hun gezondheid.

Hoofdstuk 5 Onderzoek en haalbaarheid

5.1 Bedrijven en milieuzonering

Het terrein van de RWZI wat achter de bouwlocatie ligt heeft een gezoneerde bedrijfsbestemming. De mogelijke hinder die zou kunnen optreden betreft geluid en geur.

5.2 Geluidhinder

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is onderzocht welke geluidsbelastingen de nieuwe woningen kunnen gaan ondervinden vanwege de in het plangebied liggende bedrijven en omliggende wegen.

De richtwaarde voor een goed woonmilieu is een geluidsbelasting van 45 dB etmaalwaarde vanuit industrie en 48 dB vanuit wegverkeer. De nieuwe woningen zullen door de bestaande bebouwing langs de Loevenhoutsedijk worden afgeschermd van het geluid van deze 50 km-weg. Ook zal deze bebouwing een afscherming vormen voor de geluidbelasting van het achterliggende spoor. De Jagerskade is een 30 km weg met een zeer lage auto-intensiteit. De geluidsbelasting hiervan vormt wettelijk geen belemmering voor de geplande woningbouw.

In 2018 is de Rioolwaterzuivering op het terrein achter de bouwlocatie verplaatst en hernieuwd. In de bijbehorende vernieuwde omgevingsvergunning van de RWZI is ook een geluidsrapport opgesteld en zijn de geluidcontouren vastgelegd. De geluidbelastingen die nu worden berekend in het plangebied zijn 35 dB(A) tot 40

dB(A). Omdat hier nog sprake is van een geluidszone is de voorkeursgrenswaarde 50 dB(A). Daar wordt ruim aan voldaan. Vanuit geluidsoptiek is er daarom geen belemmering voor realisatie van dit plan.

5.3 Geurhinder

Naast geluidshinder kan een RWZI ook geurhinder veroorzaken. Voor de onlangs verplaatste RWZI zijn uitgebreide onderzoeken uitgevoerd ook voor eventuele geurhinder. Het bedrijf heeft voldoende maatregelen getroffen om geurhinder in de directe omgeving te voorkomen. Uit de resultaten van de verspreidingsberekeningen blijkt, dat de toetsingswaarde van 1,0 ouE/m³ als 98-percentielwaarde buiten de terreingrenzen van de RWZI nauwelijks wordt overschreden. De contour reikt slechts ter plaatse van de begraafplaats aan de zandweg een stukje buiten de terreingrens. Binnen de contour van 0,5 ouE/m³ als 98-percentielwaarde zijn geen geurgevoelige objecten gelegen, zoals bedoeld in artikel 3.5b van het activiteitenbesluit.



Figuur 16: Geluidscontouren (LEGENDA?)



Figuur 17: Geurcontouren van 0,5 ouE/m³ (groen) en 1,0 ouE/m³ (rood) als 98-percentielwaarde als gevolg van de nieuwe RWZI Utrecht

5.4 Luchtkwaliteit

De luchtkwaliteit geeft aan hoeveel verontreinigende gasen en stoffen in de buitenlucht zitten. Deze luchtverontreiniging komt bijvoorbeeld van auto's, schepen, industrieën, houtkachels en veehouderijen. Hoe beter de luchtkwaliteit, hoe prettiger en gezonder de omgeving waar men woont en verblijft. In Utrecht zorgt vooral het wegverkeer (auto's, vrachtauto's, bussen, scooters) voor veel luchtverontreiniging. Als de gemeente een bestemmingsplan vaststelt, moet de gemeente volgens de Wet milieubeheer (artikel 5.16 lid 1) rekening houden met de gevolgen voor de luchtkwaliteit.

Uit het luchtkwaliteitsonderzoek (Monitorings- en NIBM-tool; NIBM is een afkorting van 'Niet In Betekenende Mate') volgt dat het plan weinig extra luchtverontreiniging veroorzaakt en dat de luchtverontreiniging niet erger wordt dan de wet toestaat. Daarbij is gekeken naar de hoeveelheid stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀ en PM_{2,5}) in de buitenlucht. Er worden geen andere plannen in de buurt (tot ongeveer 1 km) verwacht die samen met dit plan zorgen voor teveel luchtverontreiniging (anticumulatiebepaling Besluit NIBM). Het uitvoeren van het bestemmingsplan mag volgens de Wet milieubeheer (artikel 5.16, lid 1 onder a en c).

5.5 Externe veiligheid

Het algemene rijksbeleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving voor:

- het gebruik, de opslag en de productie van gevaarlijke stoffen (inrichtingen);
- het transport van gevaarlijke stoffen (openbare wegen, water- en spoorwegen);
- het transport van aardgas en brandstoffen door buisleidingen;
- het gebruik van luchthavens en overige risicobronnen zoals windturbines.

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen risicovolle inrichtingen of transportroutes gelegen waarmee bij de planontwikkeling rekening moet worden gehouden. Het spoor bevindt zich op voldoende afstand van de locatie.

5.6 Stikstofdepositie

Het plangebied ligt binnen de cirkel van 3000 - 5000 meter van het oostelijk Vechtplassen gebied wat een Natura 2000-gebied is. Daarom moet de ontwikkelaar een berekening laten uitvoeren voor de stikstofdepositie van de geplande ontwikkeling, zowel voor de bouwfase als voor de gebruiksfase.

Wanneer de stikstofdepositie geen significante verslechtering veroorzaakt (> 0.00 mol N/ha/jaar) kan de bouw gewoon door gaan. Wanneer dat wel het geval blijkt moet worden gekeken naar aanvullende maatregelen.

5.6 Archeologie en monumenten

Het gebied kent een lange geschiedenis en is daardoor rijk aan cultuurhistorie. Jagersgade 13/15 is deels rijksmonument en vormt samen met de kolfbaan de te behouden bebouwing.

Volgens de archeologische waardenkaart (2009) van de gemeente Utrecht ligt het gebiedsplan deels in een zone met een hoge archeologische verwachting (gele zone) en deels in een zone met een archeologische verwachting (groene zone). Voor gebieden met een hoge archeologische verwachting geldt dat bij bodemingrepen groter dan 100 m² en dieper dan 50 cm –mv een archeologisch vooronderzoek en/of archeologie vergunning verplicht is. Voor gebieden met een archeologische verwachting geldt dat bij bodemingrepen groter dan 1.000 m² en dieper dan 50 cm –mv een archeologisch vooronderzoek en/of archeologie vergunning verplicht is. In het komende jaar zal het archeologiebeleid worden vernieuwd, waardoor de archeologische verwachtingswaarden waar nodig zullen worden bijgesteld. Het is (nog) niet bekend wat voor gevolgen dit heeft op de archeologische verwachtingswaarde van deze locatie.

Hieronder wordt een beeld geschetst van de eventueel aanwezige archeologische vindplaatsen en historische elementen op de locatie:



Oppervlakte te verstoren	Hoge archeologische waarde	Hoge archeologische verwachting	Archeologische verwachting	Geen verwachting
50 - 100m ²	Vergunning	Geen vergunning	Geen vergunning	Geen vergunning
100 - 1000 m ²	Vergunning	Vergunning	Geen vergunning	Geen vergunning
> 1000 m ²	Vergunning	Vergunning	Vergunning	Geen vergunning

In het onderhavige gebied kunnen archeologische resten van vroegere bewoning en aardewerkproductie worden verwacht. Utrecht was in de late middeleeuwen een belangrijk centrum voor de productie van aardewerk, vloertegels, daktegels en bakstenen. Afval van pottenbakkerijen en de fabricage van vloertegels is aangetroffen in gebieden ten zuiden van het plangebied (Anthoniedijk, Oudenoord, Lauwerecht en langs de Oosterkade).

De exacte diepte en oppervlakte van de bodemwerkzaamheden zijn nog niet bekend, maar met de geplande bouwwerkzaamheden zullen mogelijk het aanwezige bodemarchief verstoren. De exacte plannen dienen voorgelegd te worden aan de afdeling Erfgoed/ archeologie.

5.7 Bodemkwaliteit

Bij deze ontwikkeling dient rekening gehouden te worden met de regels uit de Wet bodembescherming om de bodem te beschermen.

Het bodembeleid sluit hiervoor aan op onderstaande algemene uitgangspunten uit de Wet bodembescherming:

- ▶ Nieuwe bodemverontreiniging moet worden voorkomen en als er toch bodemverontreiniging ontstaat, moet de bodem direct worden gesaneerd.
- ▶ Gevallen van ernstige bodemverontreiniging moeten binnen een bepaalde termijn worden gesaneerd als er sprake is van humane of milieuhygiënische risico's, of risico's voor verspreiding van de verontreiniging via het grondwater. De sanering wordt functiegericht en kosteneffectief uitgevoerd. Nieuwbouw op of graafwerkzaamheden in een geval van ernstige bodemverontreiniging zijn ongeacht de risico's niet toegestaan zonder saneringsmaatregelen.
- ▶ Hergebruik van (schone of licht verontreinigde) grond kan bij onverdachte terreinen plaatsvinden op basis van de bodemkwaliteitskaart en het bodembeheerplan. Toepassingseisen zijn opgenomen in de gemeentelijke Nota bodembeheer 2017-2027. Zie hiervoor: <https://www.utrecht.nl/bestuur-en-organisatie/beleid/omgevingsvisie/thematisch-beleid/bodem-grondwater-en-ondergrond/>

Bij nieuwbouw en herontwikkeling is bodemonderzoek en mogelijk bodemsanering noodzakelijk en bij grondwateronttrekkingen moet er inzicht zijn in beïnvloeding van eventueel nabij gelegen grondwaterverontreinigingen. Voor activiteiten zoals bouwbemalingen en grondwateronttrekkingen kan

worden aangesloten bij het Gebiedsplan Gebiedsgericht grondwaterbeheer van de gemeente Utrecht. Hiervoor is een melding en een gebruiker bijdrage nodig. Zie hiervoor: <https://www.utrecht.nl/bestuur-en-organisatie/beleid/omgevingsvisie/thematisch-beleid/bodem-grondwater-en-ondergrond/>

5.8 Flora en fauna

Sinds 1 januari 2017 is de Flora- en faunawet vervangen door de Wet Natuurbescherming. De initiatiefnemer dient alvorens te beginnen met sloop, bouw of verbouw door onderzoek vast te stellen of er op of nabij het plangebied beschermde dieren en planten aanwezig zijn waarvan het leefgebied door het plan wordt aangetast. Als dat het geval is, dan moet ontheffing van de wet worden verkregen. Compenserende maatregelen binnen het plangebied kunnen een gunstig effect hebben op het verlenen van ontheffing.

Bij de quick scan Flora en Fauna met Utrechtse soortenlijst die moet worden uitgevoerd t.b.v. het bestemmingsplan dient ook een kansonderzoek natuurinclusief bouwen te worden gedaan. Hieruit zullen de kansrijke opties worden toegepast/uitgevoerd.

5.9 Duurzaamheid

Utrecht wil een duurzame stad zijn. Duurzame ontwikkeling betekent dat de keuzes die nu gemaakt worden, ervoor zorgen dat Utrecht ook in de toekomst aantrekkelijk is voor haar bewoners en bedrijven. Duurzaamheid is een zeer breed begrip; het gaat om aandacht voor groen, waterberging, klimaatadaptatie, hittestress, diervriendelijke bouwen, circulair bouwen, integrale woningkwaliteit. Veel van deze aspecten zijn bij ander paragrafen beschreven.

Om de duurzaamheid van de geplande ontwikkeling inzichtelijk te maken dient er een systematische onderbouwing te worden geleverd. Er zijn diverse systemen om deze aspecten bij een woningbouwplan te scoren en te beoordelen. Bekend zijn GPR en Breaam. Een doorrekening van de bouwplannen dient aan te tonen dat de benodigde score zoals aangegeven bij de uitgangspunten wordt gerealiseerd

Water, klimaat

Bij de Quick scan wateropgave die moet worden uitgevoerd t.b.v. het bestemmingsplan, dient ook een kansonderzoek klimaatadaptief gebied te worden gedaan. Hieruit zullen de kansrijke opties worden toegepast/uitgevoerd

Circulair bouwen

Om de mate van circulair bouwen inzichtelijk te maken kan gebruik gemaakt worden van een materialenpaspoort en een circulariteitsprestatieberekening via de tool CPG waarbij een cijfer wordt gegeven van de mate van circulair bouwen.

5.10 Ontsluiting

Zoals aangegeven in hoofdstuk 3 zijn er ten tijde van deze bouwenvolop nog twee opties voor de ontsluiting: beide lopen achter de woningen van de Loevenhoutsedijk. Echter optie 1 kent de toegang tussen de woningen aan de Loevenhoutsedijk en optie 2 kent de toegang over het parkeerterrein naast het Muziekhuis door een nieuw aan te leggen weg achter het parkeerterrein van de woningen aan de Loevenhoutsedijk over het terrein van de RWZI. Voor het vaststellen van het bestemmingsplan moeten deze twee opties nader onderzocht worden. Na keuze in de twee opties zal de gekozen variant verder moeten worden uitgewerkt.

Van de aspecten in 5.1 tot en met 5.9 zal ten behoeve van het bestemmingsplan middels onderzoek moeten worden aangetoond dat het voorgenome bouwplan voldoet aan de wettelijke eisen en de ambitie vastgelegd in deze bouwenvolop

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

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

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

De planontwikkeling geschiedt grotendeels op een perceel grond dat in erfpacht is uitgegeven aan de ontwikkelaar. Voor de realisatie van het totale bouwplan zal de ontwikkelaar een klein stuk grond van de gemeente moeten aankopen. Een gedeelte van het erfpachtrecht van de ontwikkelaar zal moeten worden overgedragen aan de gemeente t.b.v. parkeren en realisatie van een openbaar voetpad. De afspraken hierover zullen in de anterieure overeenkomst worden vastgelegd.

De ontwikkelaar dient aan de gemeente een economische meerwaarde te voldoen voor de wijziging van de privaatrechtelijke bestemming in het erfpachtrecht. Hiervoor is in opdracht van de gemeente een taxatie uitgevoerd. Bij de getaxeerde economische meerwaarde is de koopsom van het door de gemeente te verkopen perceel grond meegenomen als kostenpost.

Overige financiële aspecten

- ▶ Omdat er als gevolg van de herontwikkeling parkeerplaatsen in het openbaar gebied moeten verdwijnen dient de ontwikkelaar een perceel grond aan de gemeente te verkopen. Dit perceel dient ingericht als parkeerplaatsen en toegangsweg (conform het door de gemeente goed te keuren Inrichtingsplan te worden geleverd aan de Gemeente. De gemeente gaat het toekomstig onderhoud doen en brengt daarvoor geen afkoopsom voor dit onderhoud bij de ontwikkelaar in rekening. **(deelgebied 1)**
- ▶ Het pad/weg door het openbaar groen: Dit dient door de ontwikkelaar ingericht te worden conform het door de gemeente goed te keuren Inrichtingsplan. De ontwikkelaar dient dit pad/weg een openbaar karakter te geven en dit dient te allen tijde openbaar te blijven **(deelgebied 2)**
- ▶ De ontwikkelaar zal de bestaande opstallen op het stuk grond wat thans in gebruik bij buurthuis Stella Maris en wat aan de ontwikkelaar wordt verkocht, slopen en vervangen. De nieuwe schuur wordt na oplevering in gebruik genomen door UVO. De kosten van de sloop en nieuwbouw van deze schuur komen voor rekening van de ontwikkelaar. (deelgebied 3). Daarnaast dient de ontwikkelaar te zorgen voor een kwalitatief goede afscheiding tussen buurthuis en "park" met een afsluitbare doorgang.
- ▶ De sloopkosten van de bestaande opstallen zijn voor rekening van ontwikkelaar.
- ▶ De aanleg van ontsluitingsweg (dan wel over het terrein van de HDSR, dan wel via de Loevenhoutsedijk: Indien de ontsluiting over de gronden van de HDSR kan worden gerealiseerd, komen de kosten van de aanleg van deze ontsluiting voor rekening van de gemeente. De gemeente en de ontwikkelaar dienen alsdan nadere afspraken maken over wie opdracht geeft voor de realisatie (ontwikkelaar of gemeente), het kostenniveau en het beheer.
- ▶ De gemeentelijke plankosten worden verrekend met de economische meerwaarde op grond van de privaatrechtelijke bestemmingswijziging.

- De kosten voor de bodemsanering, in dit geval een loodverontreiniging ter plaatse van de parkeerbak. De kosten voor het afgraven van de grond t.b.v. parkeren zit in bouwkosten. De kosten voor het transport en de stortkosten van de loodhoudende grond en de kosten voor milieukundige begeleiding, meldingen bevoegd gezag etcetera, zijn voor rekening van de gemeente.
- Het verplaatsen van het trafohuisje: de kosten voor verplaatsing worden verdeeld tussen gemeente en ontwikkelaar naar rato van de aansluitingen.
- De ontwikkelaar zal de gemeente vrijwaren voor planschadeclaims, uit welke hoofde dan ook, dat wil zeggen voor alle schade die derden mogelijk lijden of zullen lijden, als gevolg van het tot stand brengen van de vereiste planologische maatregelen. Hieronder wordt in ieder geval begrepen de bestemmingsplanschade ex afdeling 6.1 Wro wegens gebruikmaking van de verleende vrijstellingen en omgevingsvergunning. Afhandeling geschiedt conform de "Planschadeverordening 2009".
- De kosten in het kader van de bestemmingsplanwijziging en omgevingsvergunning worden gedekt uit de leges te betalen door de eigenaar bij aanvraag van de omgevingsvergunning. Deze kosten maken geen onderdeel uit van de intentieovereenkomst of de anterieure overeenkomst.



Figuur 18: Overzicht deelgebieden

Hoofdstuk 7 Verantwoording proces

7.1 Het gevolgde samenwerkingsproces

De inhoud van deze bouwenvelop is in samenwerking met de ontwikkelaar opgesteld. Diverse malen is overleg geweest over wensen van de ontwikkelaar en beleid van de gemeente ten aanzien de verschillende aspecten die van belang zijn bij dit plan zoals wonen, groen, toegankelijkheid van het gebied, mobiliteit en duurzaamheid.

7.2 Het gevolgde participatieproces

Omwonenden zijn bij de start van de bouwenvelop en op het eind bij het concept ruimtelijke uitwerking, op de hoogte gebracht van de ontwikkelingen en hadden alle gelegenheid hierop te reageren. Er zijn twee bewonersavonden geweest. Hun wensen en opmerkingen zijn zoveel mogelijk meegenomen in de inhoud.

Daarnaast is nog enkele malen met het buurtcomité en met de beheervereniging van het buurthuis Stella Maris overleg geweest. Hierbij zijn afspraken gemaakt over verkoop van een klein gedeelte van het terrein en de verplaatsing van opstallen. Ook is afgesproken dat de toegang tot het buurthuis onveranderd blijft.

Met de HDSR is veelvuldig overlegd, ook op bestuurlijk niveau over de door de gemeente gewenste ontsluiting. Komende periode zal dit overleg worden voortgezet. Alle belanghebbenden krijgen voor de zomer 2020 nog de gelegenheid op de concept-bouwenvelop te reageren voordat deze wordt vastgesteld

Hoofdstuk 8 Vervolgtraject

8.1 Planproces

Aangezien de voorgenomen herontwikkeling niet past in het vigerend bestemmingsplan 'Overvecht Noordelijke Stadsrand', is een herziening van het bestemmingsplan nodig voor de realisering ervan.

De bouwenvelop wordt voor vaststelling voorgelegd aan het college van B&W. De gemeenteraad wordt middels een raadsbrief op de hoogte gesteld. Nadat de bouwenvelop is vastgesteld, kan gestart worden met het opstellen van het ontwerpbestemmingsplan.

Ten behoeve van het bestemmingsplan worden aanvullende benodigde onderzoeken uitgevoerd, waardoor wordt aangetoond dat de voorgenomen herontwikkeling uitvoerbaar is en aan de opgelegde ambities wordt voldaan. Deze onderzoeken moeten aangeleverd worden door de initiatiefnemer. Dit geldt ook voor de aanmeldnotitie in het kader van de vormvrije m.e.r.-beoordeling. Op basis van de aanmeldnotitie beoordeelt het college van burgemeester en wethouders of de voorgenomen ontwikkeling wel of niet, belangrijke nadelige gevolgen heeft voor het milieu.

8.2 Planologisch juridisch proces

Nadat het ontwerpbestemmingsplan is opgesteld, legt het college van B&W het ontwerpbestemmingsplan ter inzage voor de duur van 6 weken.

Indien het bestemmingsplan gecoördineerd wordt vastgesteld, moet de ontwerpomgevingsvergunning gezamenlijk met het ontwerpbestemmingplan ter inzage worden gelegd. Voor de terinzagelegging wordt het vormvrije mer-beoordelingsbesluit aan de initiatiefnemer verstuurd.

Tijdens de terinzagelegging kunnen zienswijzen worden ingediend. De gemeente reageert op deze zienswijzen in een vaststellingsrapport, die als bijlage bij het bestemmingplan wordt gevoegd. Wanneer de ingekomen zienswijzen daartoe aanleiding geven wordt het ontwerpbestemmingsplan aangepast.

Het ontwerpbestemmingplan kan ook ambtshalve worden aangepast.

Nadat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage heeft gelegen, stelt de gemeenteraad het bestemmingsplan vast. Na vaststelling wordt het bestemmingsplan voor de periode van 6 weken ter visie gelegd. Degenen die een zienswijze hebben ingediend, kunnen in deze periode tegen het vastgestelde bestemmingsplan, beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Als er geen beroep wordt ingesteld, is het bestemmingsplan na die 6 weken onherroepelijk.

8.4 Planning

De bouwenvelop wordt voor de zomer van 2020 door het college van B&W vastgesteld. Vervolgens wordt gestart met het opstellen van het bestemmingsplan. Een globale doorlooptijd van een vastgesteld bestemmingsplan is 1 jaar.

8.5 Communicatie buurt en belanghebbenden

Omwonenden en belanghebbenden kunnen gebruik maken van de hierboven aangegeven inspraakmogelijkheden. Wanneer het bestemmingsplan ter inzage wordt gelegd zal dat middels een wijkbericht bekend worden gemaakt.

De ontsluiting is nog een open keuze. Zodra hierover een besluit is genomen zal dit aan de omwonenden bekend worden gemaakt middels een wijkbericht.



Gemeente Utrecht

Bezoekadres: Stadsplateau 1, 3533 JE Utrecht
Postadres: Postbus 8406, 3503 RK Utrecht
Telefoon: 030 - 286 00 00