

Bouwenvelop



Koningsweg 104 - 106 -108/ Aurora

November 2011

Bouwenvelop

Koningsweg 104-106-108/ Aurora

November 2011

Colofon

Gebiedsteam

Kika Aalberts
André ten Boden
Karen Boelhauer
Marianne Coopmans
Jaap Roggeveen
Bettina van Santen
Han Schraders
Joost Verhoeven
Cees van der Vliet
Kjeld Vosjan

Projectmanagement

Marijke Wely, PMB
Maarten Hensbroek, PMB

Opdrachtgever

Kika Aalberts, SO /Programma's

Grafische realisatie

SO/ S&M/ CAD-unit

Versiedatum

november 2011

Reproductiedatum

Bestuurlijke besluitvorming

Inhoudsopgave

Colofon	4		
1 Inleiding	7		
1.1 Aanleiding	7		
1.2 Doel	7		
1.3 Plangebied	7		
2 Samenvatting randvoorwaarden/ eisen programma	9		
2.1 Programma	9		
2.2 Ruimtelijk	9		
2.3 Bereikbaarheid en parkeren	9		
2.4 Openbare ruimte	9		
3 Inventarisatie gegevens projectgebied	10		
3.1 Ligging van het plangebied	10		
3.2 Huidige situatie	10		
3.3 Beleidskaders	10		
3.4 Vigerend juridisch kader	10		
4 Toelichting en argumentatie programma	13		
4.1 Functies	13		
4.2 Ruimtelijk	13		
4.3 Bereikbaarheid en parkeren	13		
4.4 Openbare ruimte	14		
5 Standaard (technische) randvoorwaarden	15		
5.1 Geluidsnormering	15	5.10 Cultuurhistorie en monumenten	18
5.2 Luchtkwaliteit	15	5.11 Economische uitvoerbaarheid	18
5.3 Bodemkwaliteit	15	5.12 maatschappelijk uitvoerbaarheid	18
5.4 Externe veiligheid	15	5.13 Beheer	18
5.5 Flora, fauna en ecologie	15	6 Verantwoording proces	19
5.6 Duurzaam bouwen en energiezuinigheid	16	6.1 Gevolgde samenwerking	19
5.7 Woningkwaliteit	16	6.2 Participatie en inspraak	19
5.8 Bezonningsnormering	17	7 Plan van aanpak voor vervolg	20
5.9 Archeologie	17	7.1 Planproces	20
		7.2 Planologisch-juridische proces	20
		7.3 Planning van voorgestelde werkwijze	20
		8 Strategie	21
		8.1 Financiële onderbouwing	21
		8.2 Participatiestrategie	21
		8.3 Dekking van de proceskosten	21
		Bijlagen	23

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Locatie Koningsweg 104-106-108, met voormalig wasserij Aurora, is door Stichting Studenten Huisvesting (SSH) aangekocht met als doel het complex om te bouwen tot studentenkamers en starterswoningen. De oude wasserij is gemeentelijk monument en wordt behouden. Het jaren 70 pand ten westen van het monument wordt vervangen door nieuwbouw. Het voornemen is om 68 studenteneenheden te realiseren.

De gemeente Utrecht heeft een groot tekort aan studentenhuishuizing en staat positief tegenover het initiatief om studentenwoningen op deze locatie te realiseren. Aangezien het plan niet past binnen het huidige bestemmingsplan is deze bouwenvelop opgesteld.

1.2 Doel

In de voorliggende bouwenvelop worden ruimtelijke en functionele randvoorwaarden gegeven voor de te ontwikkelen locatie. Op basis van deze randvoorwaarden zal het ontwerp verder moeten worden uitgewerkt.

1.3 Plangebied

De locatie is gelegen ten zuidoosten van de historische binnenstad en wordt begrensd door de Koningsweg en Lodewijk Napoleonplantsoen. Het plangebied heeft een oppervlakte van circa 2200 m².



ligging Plangebied



2 Samenvatting randvoorwaarden/ eisen programma

2.1 Programma

- circa 68 studenteneenheden (62 kamers en + circa 6 starterswoningen)
- 18 parkeerplaatsen
- fietsenberging(en)

2.2 Ruimtelijk

- Het bestaande monumentale deel van de voormalige wasserij blijft behouden.
- Het naastliggende pand wordt gesloopt en vervangen door nieuwbouw.
- De nieuwbouw moet passen in de maatritmiek en korrelmaat van bebouwing langs de Koningsweg.
- De nieuwbouw is maximaal twee lagen met een kap.
- De nieuwbouw vormt een eenduidig, zelfstandig object dat niet concurreert met het monument.
- De rooilijn van de nieuwbouw ligt niet voor de rooilijn van naastliggende bestaande woningen.
- De afstand tussen de nieuwbouw en de erfgrans van het naastliggend perceel bedraagt minimaal 3 meter. Tussen de nieuwbouw en het monumentale pand dient een afstand van minimaal 5 meter aangehouden te worden.
- De footprint van de nieuwbouw bedraagt 240m²
- Beide bouwdelen hebben een entree aan de Koningsweg.
- Het onbebouwde deel aan de achterzijde (grenzend aan de tuinen van bestaande woningen) wordt op een manier ingericht dat het niet als verblijfsruimte functioneert. De ruimte ten oosten van het monumentale deel wordt ingericht als erf.
- Het vigerend bestemmingsplan dient op ruimtelijk aspecten (o.a. bouwvlak en bouwhoogte) te worden aangepast op basis van de nieuwbouw.

2.3 Bereikbaarheid en parkeren

- Het complex wordt ontsloten via de Koningsweg.
- Het parkeren wordt gerealiseerd ten oosten van het monumentale deel, op eigen terrein.
- Fietsparkeren wordt opgelost op eigen terrein, zodanig dat het het beeld niet verstoort.

- Behoudens vluchtwegen wordt het plan niet ontsloten vanaf het Lodewijk Napoleonplantsoen.

2.4 Openbare ruimte

- De bebouwing sluit aan op het trottoir langs de Koningsweg.
- Het plangebied dient ingericht te worden tot aan het trottoir langs de Koningsweg.
- Aan de Koningsweg is de erfafscheiding laag en sluit aan bij het beeld van erfafscheidingen in de straat.
- Tussen de nieuwbouw en de tuinen van de woningen aan het Lodewijk Napoleonplantsoen vormt de fietsenberging of een vergelijkbare voorziening een buffer.

3 Inventarisatie gegevens projectgebied

3.1 Ligging van het plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Koningsweg 104-106-108 en sluit aan de achterzijde aan op het Lodewijk Napoleonplantsoen.

3.2 Huidige situatie

De bebouwing in het plangebied bestaat uit twee panden, aaneengeschaald door een gang. Een deel betreft een voormalige wasserij die is aangegeven als gemeentelijk monument. Het monumentale pand is rond 1900 gebouwd. Het voorste deel is het voormalige woonhuis annex washuis bestaande uit twee bouwlagen. Daarachter gelegen is de wasserij bestaande uit twee beuken van elk drie bouwlagen en een kap. Daarachter ligt een voormalig ketelhuis met de nog bestaande schoorsteen. Ten oosten van het monument staan twee losse schuren. Naast het monumentale pand ligt een pand uit de jaren 70. Dit bestaat uit twee bouwlagen.

De locatie Aurora wordt aan beide zijden begrensd door woningen. Aan de oostzijde staat een woonblok eveneens uit de jaren 70 bestaande uit drie lagen met woningen op de verdieping en een kinderdagverblijf op de begane grond. Aan de westzijde staan woningen uit het begin van de vorige eeuw bestaande uit één bouwlaag met een kap.

Aan de achterzijde van het plangebied, aan het Lodewijk Napoleonplantsoen, staan woningen uit de jaren 50 bestaande uit twee bouwlagen met een kap. De flats aan de overzijde van het plantsoen bestaan uit vijf bouwlagen met een kap, haaks op het plantsoen en de Kromme Rijn.

3.3 Beleidskaders

Structuurvisie Utrecht 2015-2030 (gemeente, vastgesteld d.d. 1 juli 2004).

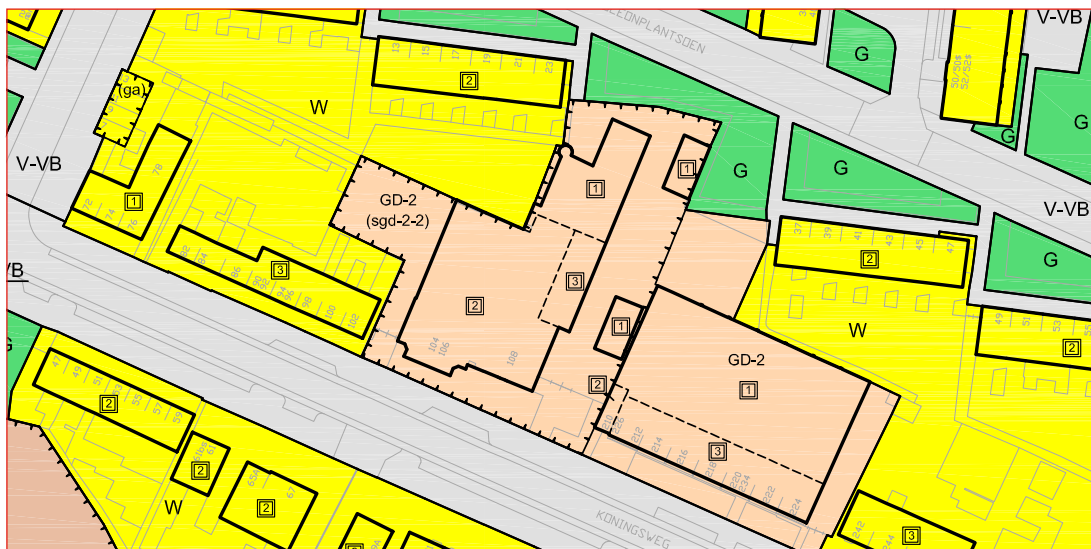
Het plangebied valt binnen het perspectief 'Binnentuin'. De opgave voor Binnentuinen ligt vooral in het onderhouden, vernieuwen en versterken van de kenmerkende structuren binnen een wijk. In het ontwikkelingsbeeld voor 2015 is de locatie aangeduid als 'gemengd stedelijk milieu'. Het accent ligt hier op wonen met enige functiemenging. Een grootstedelijke uitstraling in een kleinschalige omgeving, diversiteit in openbare ruimte en een goede bereikbaarheid per openbaar vervoer en auto zijn kenmerkend voor deze gebieden.

Welstandsnota Utrecht (2004)

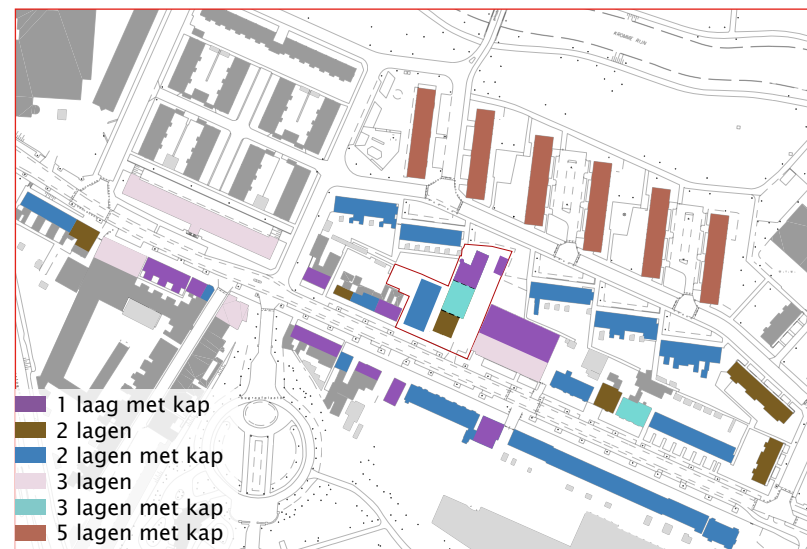
Binnen de Welstandsnota Utrecht valt de locatie onder het beleidsniveau 'Open'. Zowel verandering als handhaving van het bebouwingsbeeld is mogelijk, naar structuur en architectuur maar met behoud van landschappelijke waarden. Dit betekent een vrije en open oriëntatie op het bestaande bebouwingsbeeld, ruimte voor vernieuwing en, bij gedeeltelijke veranderingen van de structuur, aansluiten op de bestaande omgeving. De Koningsweg is, als belangrijke historische route, aangewezen als stimulansgebied. Dit houdt in dat ontwikkelingen worden gestimuleerd die recht doen aan de bijzondere aard van deze structuur.

3.4 Vigerend juridisch kader

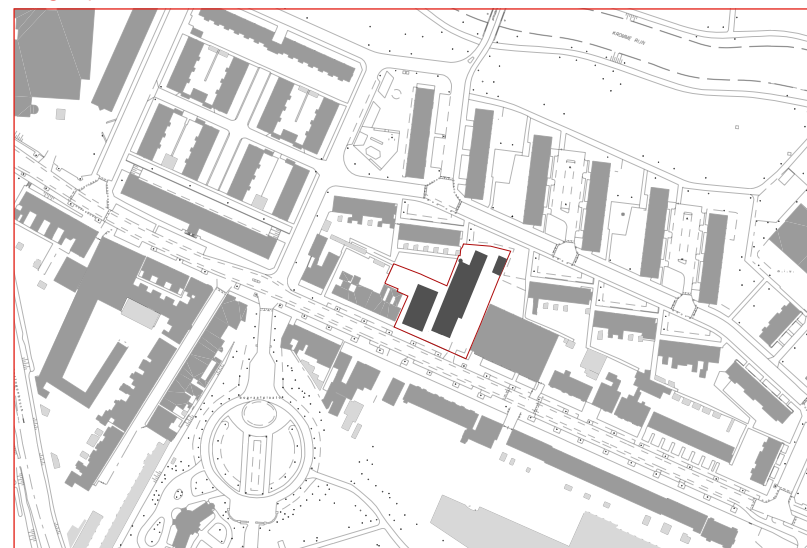
De bouwenvelop valt binnen bestemmingsplan Oudwijk, Kromme Rijn e.o. dat op 18 februari 2010 door de Raad is vastgesteld. Het bestemmingsplan richt zich voornamelijk op beheer van de bestaande situatie en het vastleggen van de functionele en ruimtelijke structuur. Binnen het plangebied is de bestemming 'Gemengd-2 (sgd-2-2)' van toepassing. Binnen deze bestemming zijn de gronden bestemd voor wonen en in samenhang daarmee aan-huis-verbonden beroepen of bedrijven, bedrijven uit categorie 1 van de LvB, maatschappelijke voorzieningen, zakelijke dienstverlening en cultuur en ontspanning. Deze laatste vier functies zijn uitsluitend op de eerste bouwlaag toegestaan. Tevens is publieksgerichte dienstverlening toegestaan uitsluitend op de eerste bouwlaag. Hoofdgebouwen moeten binnen het aangegeven bouwvlak worden gebouwd. De hoogte van het hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan is aangeduid op de bestemmingsplankaart. De bestaande kapvorm of afdekking dient gehandhaafd te worden.



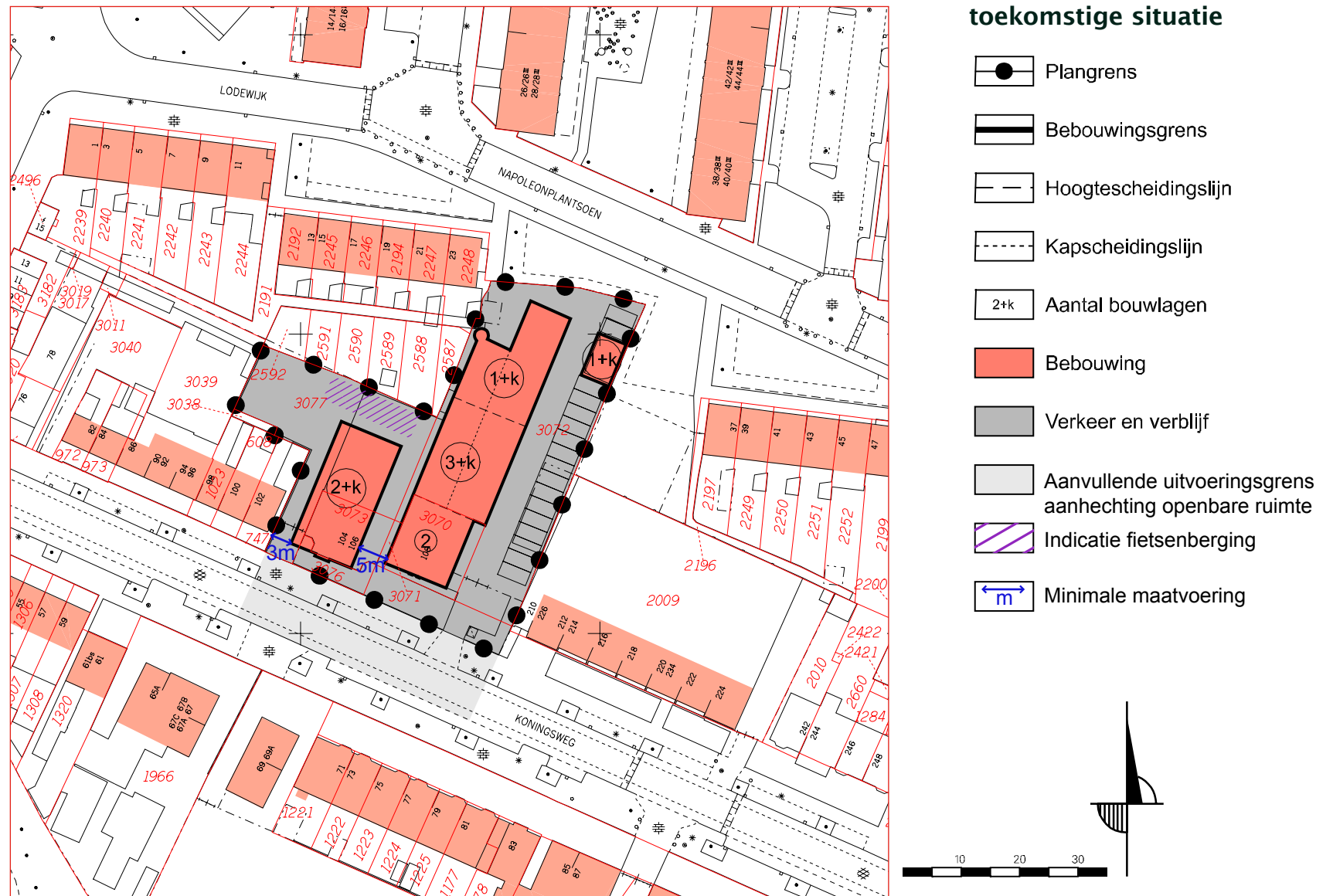
kaart bestemmingsplan



hoogteopbouw



korrelmaat



4 Toelichting en argumentatie programma

4.1 Functies

Het plan betreft het realiseren van circa 62 studenteneenheden en 6 starterswoningen variërend van 12 m² tot 38 m² BVO. Het plan om studenteneenheden en starterswoningen te realiseren in de voormalige wasserij Aurora aan de Koningsweg is in overeenstemming met de 'Utrechtse Woonvisie 2009-2019'. Daarin is uitbreiding van studentenhuysvesting en starterswoningen een van de belangrijkste doelstellingen van het huisvestingsbeleid. De SSH komt hiermee tevens tegemoet aan de snel toenemende wachtlijst voor studentenhuysvesting in Utrecht. De locatie aan de Koningsweg, met de nabijheid van de binnenstad en De Uithof is gunstig voor de toekomstige bewoners.

4.2 Ruimtelijk

Het nieuw toe te voegen volume wordt bepaald door de omgeving. Het moet passen in de ritmiek en korrelgrootte van de Koningsweg. Het losse korrelkarakter van (rijtjes) woningen is kenmerkend. De straat kenmerkt zich door een grote diversiteit in bebouwingsmassa en hoogte, variërend van bebouwing bestaande uit één laag met een kap tot bebouwing van 3 lagen. Het monumentale pand varieert van één laag met een kap aan de achterkant tot drie lagen met een kap in het middensegment en twee lagen aan de voorzijde. De nieuwbouw dient zich hierbij aan te sluiten met een maximale hoogte van twee lagen met een kap, passend bij het monument en de hoogteopbouw in de straat (zie kaart hoogteopbouw p.11).

De voormalige wasserij is in volume en uitstraling een markante plek in de straat. De vrijgekomen plek op het terrein (na sloop van het jaren 70 pand) dient het monumentale pand te respecteren en er niet mee te concurreren. Dit kan door het toevoegen van een eenduidige, simpel volume. Door de nieuwbouw los te koppelen van het monument komt dit meer tot haar recht. Ook dient het volume voldoende afstand (minimaal 3 meter) te behouden tot het aangrenzende perceel aan de Koningsweg zodat het als losstaand volume herkenbaar is.

Met het toevoegen van de nieuwbouw dient de verhouding tussen onbebouwd en bebouwd op het terrein behouden te blijven. Dit om voldoende licht, lucht en ruimte rondom de bebouwing te behouden en afstand te

creëren tot aangrenzende percelen. Dit betekent dat de nieuwbouw, net als het te slopen pand, een langgerekt volume wordt waarbij het achterterrein, grenzend aan de tuinen van de bureu onbebouwd blijft. Deze onbebouwde ruimte wordt in overleg met omwonenden ingevuld en zal niet als verblijfsruimte functioneren. Om een afscherming met de tuinen van de woningen aan het Lodewijk Napeleonplantsoen te creëren wordt er een overdekte fietsenstalling langs de tuinen (achter de nieuwbouw) geplaatst. Van de twee schuurtjes wordt de schuur aan de Koningsweg gesloopt. De achterste schuur wordt getransformeerd tot starterswoning.

De Koningsweg kent geen strakke rooilijn maar ook geen grote verschillen in rooilijn. Voor de nieuwbouw geldt dat de rooilijn niet voor de rooilijn van naastgelegen woningen mag liggen.

Gevelopeningen en buitenruimtes dienen zo gepositioneerd te worden dat ze de privacy van de aangrenzende percelen zo min mogelijk schaden. De entrees van beide panden zijn gesitueerd aan de Koningsweg of in het gebied tussen monument en nieuwbouw (neveningangen).

4.3 Bereikbaarheid en parkeren

De woningen zijn bereikbaar via een entree aan de Koningsweg.

Parkeren moet op eigen terrein opgelost worden. Op basis van de 'Partiële herijking parkeernormen gemeente Utrecht (2008)' valt de locatie binnen het deelgebied 'Centrale stad'. De volgende normen zijn van toepassing.

doelgroep	aantal wo.	norm	aantal pp.
Geoormerkte studentenwoningen tot 40 m ²	68	0,2 - 0,6	14 - 41

De panden zijn bereikbaar met de auto vanaf de Koningsweg. Parkeren voor de auto kan in de zone naast de oude wasserij opgelost worden. Dit geldt ook voor de fietsenstallingen. Deze dienen zo geplaatst en ontworpen te worden dat de fietsen geen rommelig beeld opleveren.

4.4 Openbare ruimte

Het plangebied is niet openbaar toegankelijk. Er wordt aangesloten op de openbare ruimte door een lage erfafscheiding aan de voorzijde. Op deze manier wordt er aangesloten bij het beeld van erfafscheidingen in de straat. De afscheiding tussen het perceel en omliggende percelen dient in de verdere uitwerking bekeken te worden. Handhaving van de huidige betonnen schutting heeft niet te voorkeur.

Alle aanpassingen binnen het op de tekening aangegeven gebied 'aanvullende uitvoeringsgrens' als gevolg van de uitvoering van het plan moeten worden meegenomen.

5 Standaard (technische) randvoorwaarden

5.1 Geluidsnormering

Geluidsonderzoek is nodig voor wat betreft wegverkeersgeluid, railgeluid en nabije bedrijfsfuncties. Het plangebied ligt binnen de geluidszone van de Oosterspoorbaan (400m. vanuit de spoorbaan). De verwachte geluidsbelasting vanwege het spoor ligt onder de voorkeursgrenswaarde van 55 dB(A). Het plangebied ligt binnen de geluidszones van een aantal wegen. Van belang zijn die van de Waterlinieweg (350m.), de Tamboersdijk, Koningsweg, Kozakkenweg en Lodewijk Napoleon plantsoen (200m.).

Naar verwachting ligt de geluidsbelasting vanwege wegverkeer niet boven de maximale ontheffingswaarde van 63 dB(A). Als de geluidsbelasting boven de voorkeursgrenswaarde van 48 dB(A) uitkomt, is een ontheffing hogere grenswaarden nodig. In geval van zelfstandige wooneenheden vereist dit een geluidluwe gevel voor elke woning. Dit zal de nodig aandacht vragen bij het ontwerp van de bebouwing. In geval van onzelfstandige wooneenheden (dwz. met gedeelde voorzieningen) volstaan geluidluwe gevels met een geluidsbelasting van max. 5 dB boven de voorkeursgrenswaarde, voor 50% van het aantal wooneenheden per gebouw.

Geluid van nabije bedrijfsfuncties beperkt zich tot een buitenspeelplaats(je) van de kinderopvang op het naastgelegen adres Koningsweg 212. Deze ligt binnen de richtafstand van 30m. van de geplande woningen. Mogelijke hinder van stemgeluid van de buitenruimte van het KDV op de studenteneenheden en starterswoningen vraagt aandacht, in het kader van een goede ruimtelijke ordening.

5.2 Luchtkwaliteit

De omvang van het programma is zodanig beperkt dat de toename van het aantal verkeersbewegingen de luchtkwaliteit niet in betekenende mate beïnvloedt (NIBM). In het milieuonderzoek voldoet een kwalitatieve beschouwing, met een toetsing van het programma aan het Besluit en de Regeling NIBM; de omvang (circa 68 woningen) ligt ruim onder de NIBM-grens van 500 woningen bij 1 ontsluitingsweg.

5.3 Bodemkwaliteit

Om na te gaan of de locatie geschikt is voor de geplande nieuwe functies moet de bodemkwaliteit ter plaatse bekend zijn. Nieuwbouw op een geval van ernstige bodemverontreiniging is zonder saneringsmaatregelen niet toegestaan.

Op de locatie zat voorheen een wasserij en er zijn twee brandstoftanks aanwezig. Op de locatie zijn diverse bodemonderzoeken uitgevoerd. Bij het laatste actualiserend bodemonderzoek uit 2006 zijn in de ophooglaag plaatselijk ernstige verontreinigingen met zware metalen aangetroffen en er zijn lichte verontreinigingen met olie en PAK aangetoond. In het grondwater is arseen plaatselijk sterk verhoogd en dichlooretheen is plaatselijk licht verhoogd. De locatie is aangemeld voor de Bedrijvenregeling. In de directe omgeving van de locatie zijn voornamelijk geen omvangrijke grondwaterverontreinigingen bekend, waarmee rekening gehouden moet worden bij eventuele grondwateronttrekkingen.

Mogelijk is er sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging in de ophooglaag. Voor de herontwikkeling is nader onderzoek noodzakelijk.

5.4 Externe veiligheid

Het plangebied ligt niet binnen de invloedzone van een bedrijf of infrastructuur dat een veiligheidsrisico veroorzaakt. Wel bevindt zich op circa 80 meter afstand een grote opslagvoorziening voor consumentenvuurwerk maar deze heeft geen gevolgen voor het plangebied.

5.5 Flora, fauna en ecologie

Voor de sloop en verbouwing moet onderzocht worden of beschermde soorten in het geding zijn. Aandacht vraagt de mogelijke aanwezigheid van vleermuizen in de bestaande bebouwing. Onderzoek moet in meerdere seizoenen worden uitgevoerd, moet daarom tijdig gepland en uitgevoerd worden. Naast vleermuizen, kunnen ook andere beschermde soorten van de bebouwde omgeving voorkomen.

Behalve zonodig het voorkomen van schade aan beschermde soorten, is het van belang te onderzoeken of de nieuwbouw plaats kan bieden aan stedelijke soorten, denk aan nestgelegenheid voor vleermuizen en gierzwaluwen.

5.6 Duurzaam bouwen en energiezuinigheid

De gemeente heeft een voorlopend duurzaamheidsbeleid op alle aspecten van het bouwen, zoals fossiel energieverbruik, grondstoffen, binnenmilieu/gezondheid en leefomgevingskwaliteit. Van alle partijen betrokken bij de ontwikkeling en het beheer van de stad wordt verwacht dat ze een bijdrage leveren om dit beleid om te zetten in resultaat.

Van de SSH wordt verwacht dat zij een visie maakt hoe zij met dit bouwplan en de bewoners de bovengenoemde bijdrage kan leveren. Het behoud van het gemeentelijk Aurora gebouw is al winst voor de duurzaamheid. De sloop van het jaren 70 buurpand moet zodanig uitgevoerd worden dat het negatieve effect geminimaliseerd wordt.

De gemeente Utrecht streeft ernaar om in 2030 CO₂-neutraal te zijn. Het is nog eens herbevestigd in het 'Programma Utrechtse Energie'. Bij de verbouwing van het monumentale Aurora pand is het de opgave om met respect voor het historische gegeven de energetische kwaliteit van de gebouwschil substantieel te verbeteren en een energiezuinig verwarmings- en tapwatersysteem te installeren. Bij de sloop/nieuwbouw van het buurpand is de vrijheid groter om een energiezuinig gebouw te realiseren. Gestreefd moet worden naar een EPC die 20% onder de dan geldende wettelijke grenswaarde ligt.

Het totale energieverbruik wordt voor een belangrijk deel ook bepaald door het bewonersgedrag. Het gaat dan vooral om elektriciteit. De SSH wordt uitgedaagd om een energie-infrastructuur in de woningen aan te leggen, die de bewoners stimuleert om energiezuinig bezig te zijn (slimme ICT oplossingen, eigen bemetering).

Ten behoeve van een goed binnenmilieu in de woningen moet luchtdichtheid van de woningen en de ventilatievoorzieningen bij oplevering op hun prestatie gecontroleerd worden (blowertest en ventilatiekeuring, resultaten overhandigen aan de gemeente).

De milieubelasting van een gebouw wordt mede bepaald door het grondstoffen/materiaalgebruik. Om die reden gebruik geen zink, koper en lood. 'Meer hout in de bouw' is verstandig, omdat het een vernieuwbare grondstof

is, maar dan alleen FSC-goedgekeurd of ander keurmerk dat voldoet aan de 'Duurzaam inkoop criteria' voor hout. Ook het gebruik van nieuw gewonnen zand en grind en het gebruik van cement moet beperkt worden om de milieubelasting van het bouwen laag te houden.

Teneinde de integrale Duurzaam bouwen kwaliteit te kunnen beoordelen wordt het project doorgerekend met GPR Gebouw. Een gemiddelde score van 7½ is vereist, voor energie een score 8. De SSH kan een sublicentie op GPR Gebouw van de gemeente krijgen.

Kwaliteit van de (semi)-openbare ruimte

Zon en schaduw kan de belevingskwaliteit voor beoogde functies in de (semi)openbare ruimte sterk verbeteren, Maak gebruik van de relatie ontbreken/aanwezig zijn van zon en schaduw bij het inrichten van de (semi) openbare ruimte met de verschillende beoogde functies.

5.7 Woningkwaliteit

Het plan voorziet in de bouw van 6 studenteneenheden en 6 starterswoningen. Voor deze locatie is dat een omvangrijk programma, met gevolgen voor de grootte en daarmee de kwaliteit van de eenheden. Advies aan de SSH is om nog eens kritisch naar de grootte van een aantal kamers (12 á 14 m²) te kijken evenals de indeling van de kamers in verhouding tot de gemeenschappelijke ruimten (keuken, woonkamer, aantallen douches ect). Geadviseerd wordt om de eenheden zo flexibel te bouwen dat twee kamers tot één kamer terug gebracht kunnen worden. Dit versterkt de toekomstwaarde van het gebouw.

Vanuit het 'Beleidskader Integrale Woningkwaliteit' van de gemeente Utrecht zijn de volgende afspraken van toepassing:

- het gebouw voldoet aan de eisen van het Politiekeurmerk Veilig Wonen (PKVW)
- opdrachtgever bouwt een buitenruimte van minimaal 4 m². en/of een gemeenschappelijke buitenruimte annex fietsenstalling; de minimale oppervlakte van gemeenschappelijke buitenruimte/fietsenstalling wordt berekend door het aantal studenteneenheden met 4 m² te vermenigvuldigen tot een maximum van 100 m².
- er wordt bij de nieuwbouw uitsluitend gebruik gemaakt van gecertificeerd (hard)hout met een keurmerk van FSC of Keurhout

- om de uitstoot van schadelijke stoffen naar (grond)water te beperken maakt de opdrachtgever afspraken over de materiaalkeuze voor gevelbekleding, dakbedekking, e.d. op basis van het Plan van Aanpak 'Verbetering waterkwaliteit door schonere lozing afval- en regenwater' (zie Waterplan en beleidskader Integrale Woningkwaliteit 2006).

5.8 Bezonningsnormering

Doordat de te realiseren nieuwbouw hoger wordt dan het te slopen pand kan dit nadelige effecten hebben op de bezonning van aangrenzende percelen. De effecten zijn aangetoond door middel van een bezonningsstudie (zie bijlage).

Uit de metingen op de verschillende tijdstippen op 21 juni, 21 september en 21 december kan geconcludeerd worden dat er voor een binnenstedelijke situatie geen onevenredige nadelige effecten ontstaan voor de bezonning van aangelegen percelen. De negatieve effecten ten opzichte van de huidige situatie zijn zeer gering en beperken zich tot een dagdeel.

5.9 Archeologie

In 1992 heeft Nederland het Europese Verdrag van Malta ondertekend en in 1998 geratificeerd. Doel van dit verdrag is een betere bescherming van het Europese archeologische erfgoed door een structurele inpassing van de archeologie in ruimtelijke ordeningstrajecten. Eén van de belangrijkste uitgangspunten van het Verdrag van Malta is dat archeologische waarden zoveel mogelijk in situ in de bodem bewaard dienen te blijven. Alleen als behoud in situ niet mogelijk is, wordt overgegaan tot behoud van de archeologische informatie ex situ, door middel van opgraven en bewaren in depot. Een ander uitgangspunt is dat het onderzoek naar de aanwezigheid van archeologische waarden in een zo vroeg mogelijk stadium dient plaats te vinden, zodat hiermee bij de planontwikkeling rekening gehouden kan worden. Een derde uitgangspunt is het 'de verstoorder betaalt principe'. Alle kosten die samenhangen met archeologisch onderzoek dienen te worden betaald door de initiatiefnemer van de geplande bodemingrepen. De gemeente Utrecht heeft ervoor gekozen ter bescherming van de archeologische waarden en verwachtingen een verordening op te stellen voor het hele grondgebied van de gemeente. In de verordening op de archeologische monumentenzorg is een vergunningstelsel opgenomen ter bescherming

van het archeologische erfgoed, waarmee de wettelijk vereiste bescherming kan worden geboden. De Archeologische Waardenkaart van de gemeente Utrecht ligt ten grondslag aan de verordening op de archeologische Monumentenzorg. Deze waardenkaart is geënt op de Indicatieve Kaart Archeologische Waarde (IKAW) van de provincie en op de kennis en ervaring opgedaan in tientallen jaren archeologisch onderzoek in de stad. Hij geeft inzicht in de ligging van beschermde archeologische rijksmonumenten, gebieden van hoge archeologische waarde, gebieden van hoge archeologische verwachting en gebieden van archeologische verwachting en bij welk te verstoren oppervlakte en diepte een vergunningsplicht geldt. In de op de waardenkaart aangeduide gebieden waar een vergunningplicht geldt zal van toekomstige initiatiefnemers tot bodemverstorende activiteiten een inspanning vereist worden om resten uit het verleden op te sporen en zo nodig veilig te stellen.

Gebieden van hoge archeologische waarde (rood) zijn gebieden waarvan bekend is dat er archeologische waarden zijn, maar die niet beschermd zijn als archeologisch rijks- of gemeentelijk monument. Gebieden van hoge archeologische verwachting (geel) zijn zones waar op grond van eerder uitgevoerd archeologisch onderzoek dan wel op basis van historisch geografisch onderzoek archeologische waarden te verwachten zijn (er wordt een middelhoge tot hoge dichtheid aan archeologische vondsten of sporen verwacht). Bij gebieden met een archeologische verwachting (groen) zijn de verwachtingen lager (er wordt een middelhoge dichtheid aan archeologische vondsten of sporen verwacht). Voor deze gebieden geldt de gemeentelijke Verordening op de Archeologische Monumentenzorg.

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

Het plangebied bevindt zich op de gemeentelijke archeologische waardenkaart in een gebied met hoge archeologische verwachting (geel). Voor dit gebied geldt dat, indien de initiatiefnemer bodemingrepen voornemens is groter dan 100m², die archeologievergunningsplichtig zijn volgens de gemeentelijke verordening op de Monumentenzorg, hij door een archeologisch onderzoeksrapport moeten aantonen of er al dan niet sprake is van

archeologische resten. Indien er sprake is van archeologische resten, moet de initiatiefnemer deze laten opgraven. Indien er geen sprake van is, zal het plan-gebied middels een selectiebesluit archeologisch worden vrijgegeven.

van deze bouwvelop. Hun reacties worden door het college van B&W betrokken bij de besluitvorming over de definitieve bouwvelop.

5.10 Cultuurhistorie en monumenten

Het voormalig wasserijcomplex is aangewezen als gemeentelijk monument. Het bestaat uit een woonhuis met wasserij en aangebouwde ruimten en een losstaand werkplaatsje.

De functie van wasserij is kenmerkend voor de oorspronkelijke bedrijvigheid langs de Koningsweg. Een deel van het huidige drooghuis werd in 1900 in steen gebouwd ter plaaste van een oudere voorganger. In 1907 werd het met de rechterbeuk uitgebreid en met twee schuren verlengd. Het woonhuis is van kort na 1907. Achter de eigenlijke wasserij sluit het drooghuis aan. Achter het drooghuis sluiten twee bakstenen bijgebouwen aan. Het rechtergebouw is gebouwd als paardenstal en wagenplaats met opslagruimte, het linkergebouw was het ketelhuis. Rechts achter op het terrein staat een vrijstaande schuur van één bouwlaag met mansardekap.

Het wasserijcomplex is van cultuurhistorisch belang vanwege de bijzondere functie en tevens van architectuurhistorisch belang als voorbeeld van industriële bouw uit het begin van de 20e eeuw.

5.11 Economische uitvoerbaarheid

De verantwoordelijkheid van de economische uitvoerbaarheid ligt bij de initiatiefnemer. Er zal een planschaderisico-analyse moeten worden gemaakt. Eventuele planschade dient door de ontwikkelaar vergoed te worden.

5.12 maatschappelijk uitvoerbaarheid

Op 21 september 2010 heeft een informatieavond plaatsgevonden, waar omwonenden om reacties is gevraagd. De meeste reacties hadden betrekking op de bouwhoogte, massa, afstand tot bestaande bebouwing en tuinen, effecten op zicht, bezonning, privacy, toekomstige overlast, de doelgroep van bewoners en parkeerproblemen. Op basis van deze reacties is het plan aangepast.

De voorliggende concept bouwvelop wordt aan omwonenden gepresenteerd. Omwonenden krijgen de gelegenheid om te reageren op de inhoud

5.13 Beheer

Het plan betreft een volledig particulier initiatief. Er is geen sprake van onttrekking/ toevoeging van openbare ruimte. Het toekomstig beheer van het terrein valt onder de verantwoordelijkheid van de eigenaar.

6 Verantwoording proces

6.1 Gevolgde samenwerking

De bouwenvelop is samengesteld in overleg met de initiatiefnemer. Het opstellen van de bouwenvelop is gelijk opgegaan met het ontwikkelen van het bouwplan. Het eindresultaat van deze bouwenvelop komt overeen met het voorliggend bouwplan.

6.2 Participatie en inspraak

Er is voor gekozen om de belanghebbenden te betrekken bij een tweetal stappen in het ontwerpproces. Binnen deze stappen kunnen de belanghebbenden reageren op de getoonde ontwerpen. De reacties die dit oplevert kunnen worden verwerkt in het ontwerp en de besluitvorming over de definitieve bouwenvelop.

7 Plan van aanpak voor vervolg

7.1 Planproces

Met de vaststelling van deze Bouwenvelop wordt de definitiefase van het Utrechts Plan Proces (UPP2) afgesloten. Voor de volgende fase (verdere uitwerking van het ontwerp, de voorbereidingen van het bouwrijp maken, de onderzoeken ten behoeve van de bestemmingsplanwijziging en de bouwaanvraag) wordt een anterieure overeenkomst aangegaan tussen de gemeente en de initiatiefnemer. In deze overeenkomst worden in ieder geval afspraken gemaakt over de bekostiging door de initiatiefnemer van eventuele aanpassingen in de direct aan het plan grenzende openbare ruimte.

7.2 Planologisch-juridische proces

Om de voorgestelde ontwikkeling mogelijk te maken is een bestemmingsplanwijziging nodig. Nadat de bouwenvelop is vastgesteld en de daarbij behorende onderzoeken zijn voltooid en is aangetoond dat de ontwikkeling uitvoerbaar is, zal een voorontwerp bestemmingsplan worden opgesteld.

7.3 Planning van voorgestelde werkwijze

Na vaststelling van deze bouwenvelop kan de ontwikkelaar zich voorbereiden op de aanvraag tot wijziging van het bestemmingsplan door het opstellen van een Definitief Ontwerp plus het (laten) uitvoeren van de benodigde onderzoeken voor een bestemmingsplanherziening al dan niet gecoördineerd met de bouwaanvraag.

De procedure voor de bestemmingsplanwijziging duurt minimaal 6 tot 9 maanden en zal worden afgesloten met een besluit van het college van B&W.

8 Strategie

8.1 Financiële onderbouwing

De ontwikkelaar/ initiatiefnemer is zelf verantwoordelijk voor de financiële haalbaarheid van zijn plan.

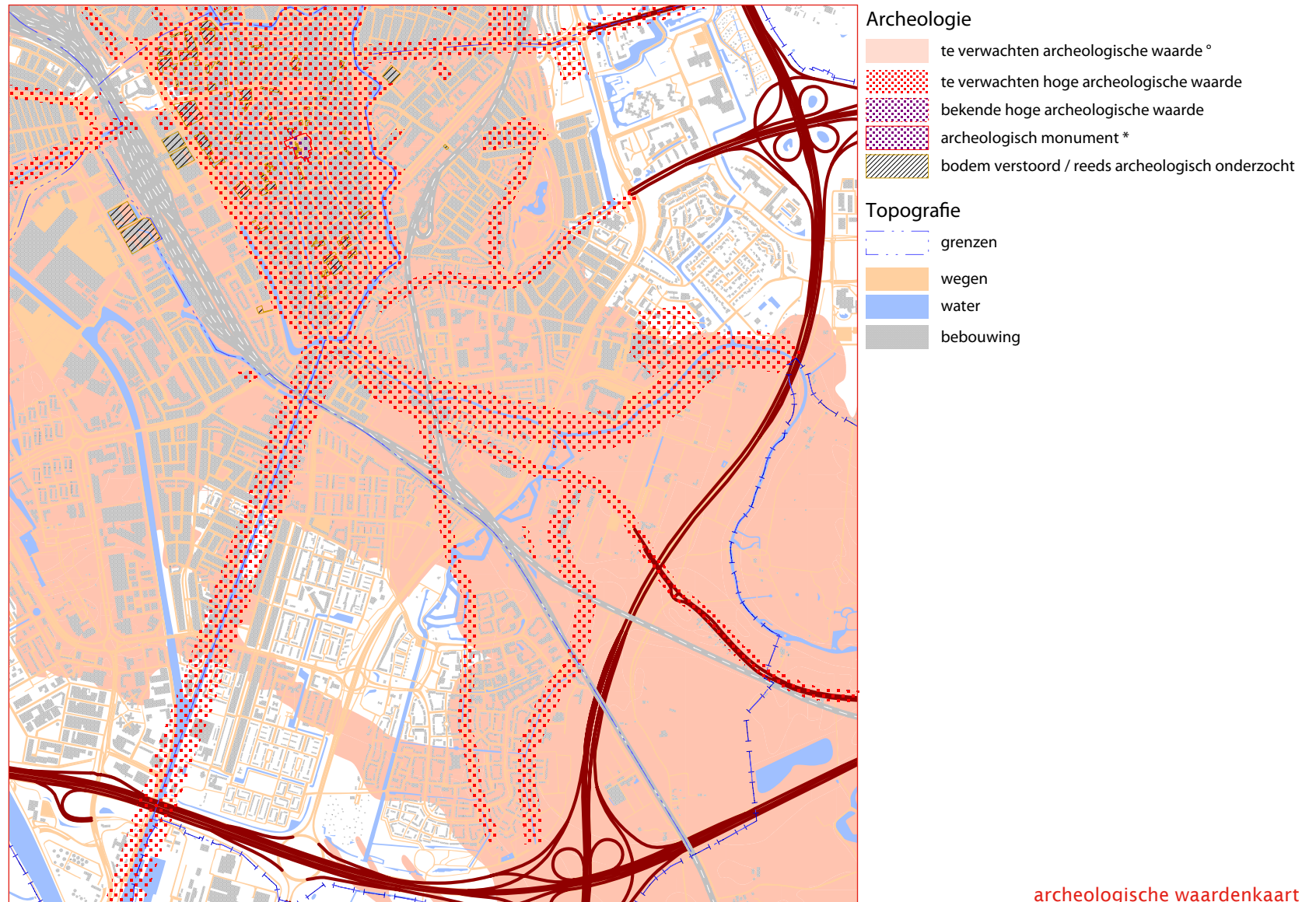
8.2 Participatiestrategie

Zodra het formele bestemmingsplantraject wordt ingezet, kunnen belanghebbenden door middel van inspraak of het indienen van een zienswijze hun bijdrage leveren. Communicatie hierover vindt plaats middels de reguliere gemeentelijke kanalen, zoals de gemeentepagina's in Ons Utrecht.

8.3 Dekking van de proceskosten

De kosten van het wijzigen van het bestemmingsplan komen voor rekening van de initiatiefnemer.

Bijlagen



Bezonningsonderzoek Koningsweg

Bestaande situatie bezonning datum: 21 juni

10.00



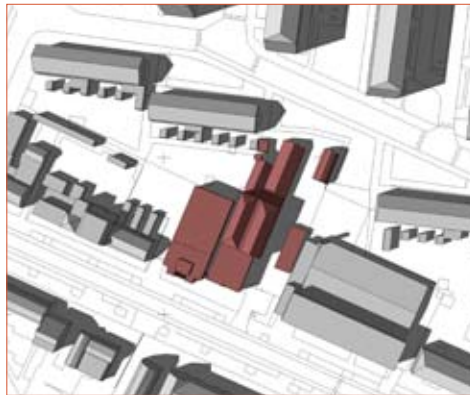
12.00



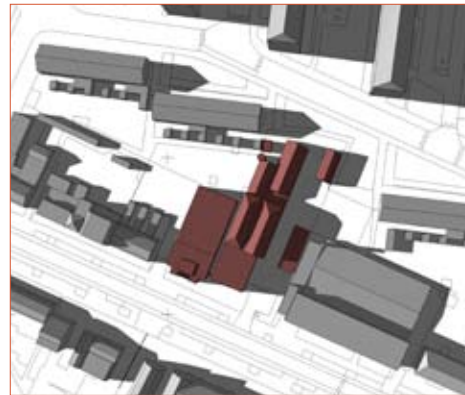
14.00



16.00



18.00

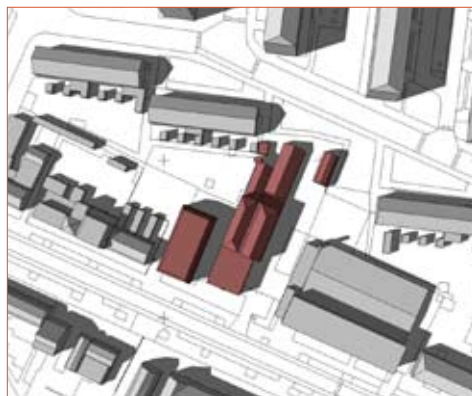


Bezonningsonderzoek Koningsweg

10.00



16.00



Nieuwe situatie bezonning datum: 21 juni

12.00



18.00



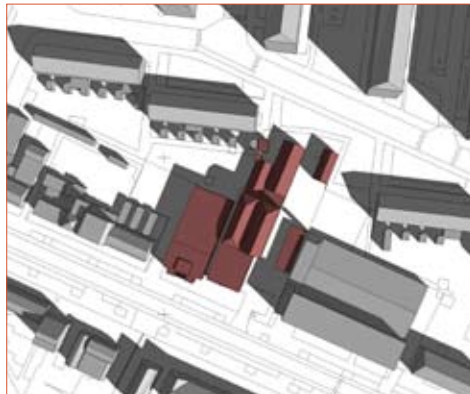
14.00



Bezonningsonderzoek Koningsweg

Bestaande situatie bezonnings datum: 21 september

10.00



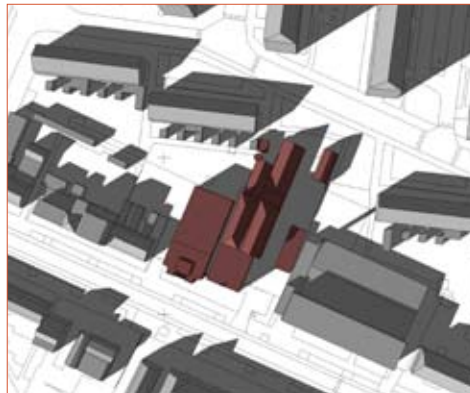
12.00



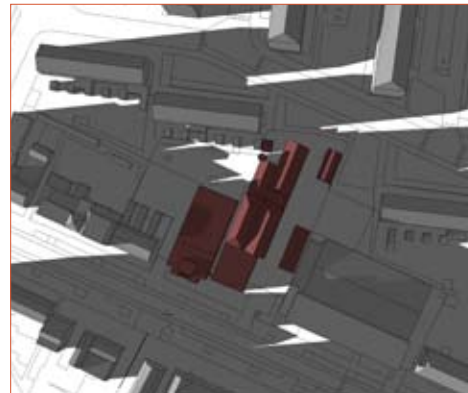
14.00



16.00

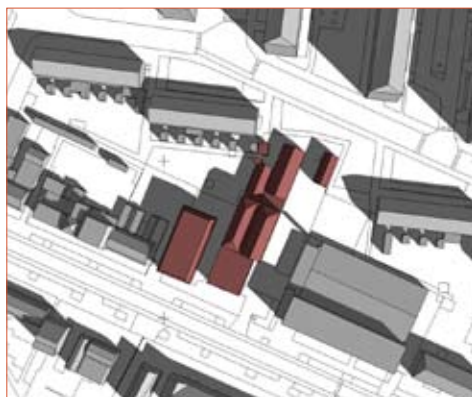


18.00

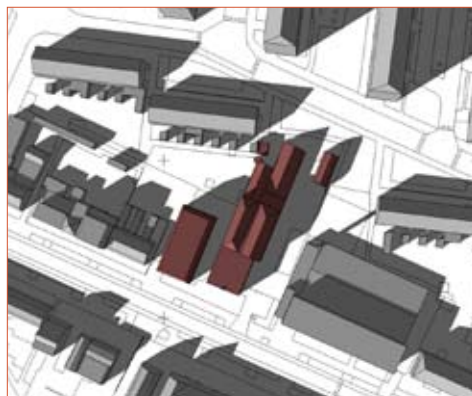


Bezonningsonderzoek Koningsweg

10.00



16.00

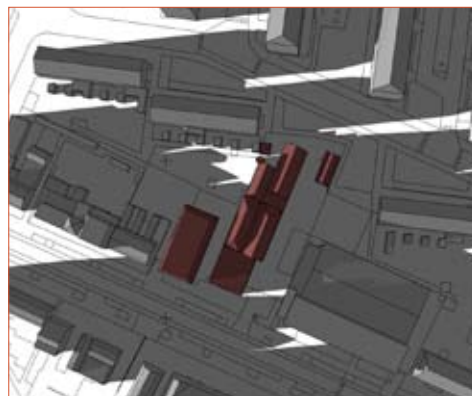


Nieuwe situatie bezonning datum: 21 september

12.00



18.00



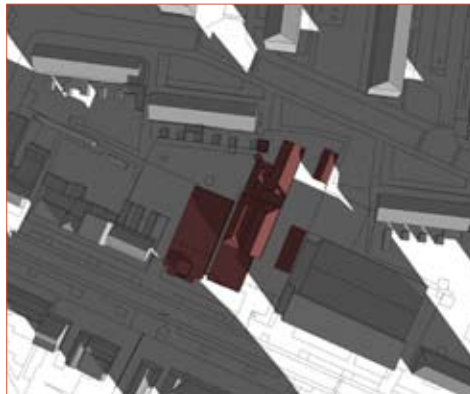
14.00



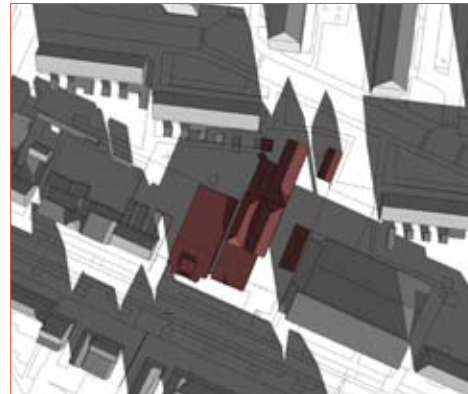
Bezonningsonderzoek Koningsweg

Bestaande situatie bezonnings datum: 21 december

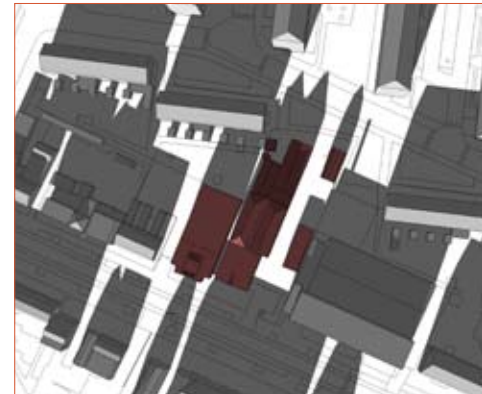
10.00



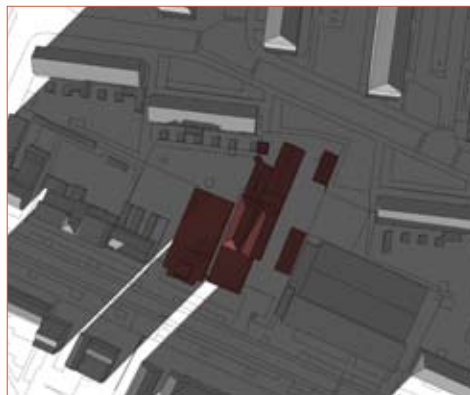
12.00



14.00



16.00

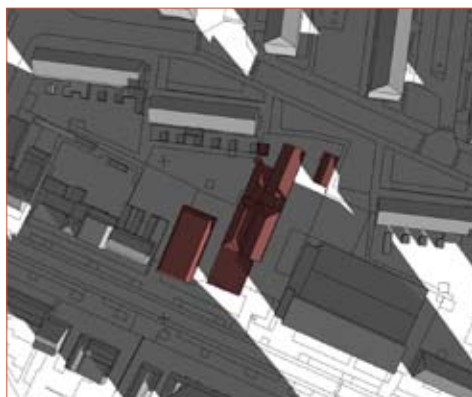


18.00



Bezonningsonderzoek Koningsweg

10.00

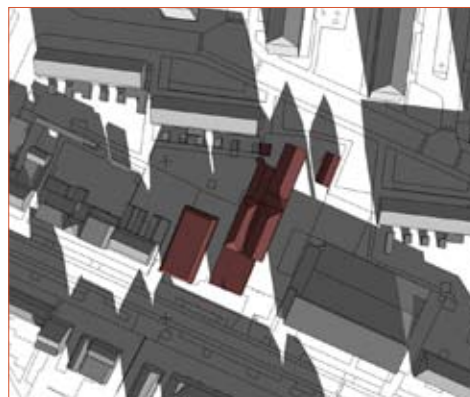


16.00



Nieuwe situatie bezonning datum: 21 december

12.00



18.00



14.00

