

Bouwenvelop



Van Esveldstraat

November 2013

Bouwenvelop

Van Esveldstraat

November 2013



Gemeente Utrecht

Colofon

Projectgroep

Gebiedsteam Noordoost, REO

Opdrachtgever

Karin Sam-Sin - Vos, REO

Grafische realisatie

SO/ S&M/ CAD-unit

Versiedatum

12 november 2013

Reproductiedatum

12 november 2013

Bestuurlijke besluitvorming

Startdocument: 8 maart 2011

Bouwenvelop: Collegebesluit 12 november 2013

Inhoudsopgave

1	Inleiding	6	6	Uitvoerbaarheid en proces	20
1.1	Aanleiding	6	6.1	Economische uitvoerbaarheid	20
1.2	Doel	6	6.2	Kostenverhaal	20
1.3	Plangebied	6	6.3	Planschade	20
			6.4	Participatie en communicatie	20
2	Huidige situatie	8	7	Plan van aanpak vervolg	21
2.1	Ruimtelijke en functionele situatie	8	7.1	Te volgen planproces	21
2.2	Bereikbaarheid en parkeren	8	7.2	Inspraak	21
2.3	Bomen	8	7.3	Planning	21
2.4	Erfgoed	8			
2.5	Eigendomssituatie	8			
3	Bestemmingsplan	10			
4	Randvoorwaarden en eisen van het programma	12	Bijlagen		23
4.1	Functies	12	Bijlage 1:	Bomeninventarisatie	
4.2	Ruimtelijk	12	Bijlage 2:	Geuronderzoek rioolgemaal	
4.3	Bereikbaarheid en parkeren	12	Bijlage 3:	Inventarisatie kabels en leidingen	
4.4	Openbare ruimte	12	Bijlage 4:	Aanpassingen verkeerssituatie Van Esveldstraat	
4.5	Erfgoed	14	Bijlage 5:	Bezonningsstudie	
4.6	Beeldkwaliteit	14			
4.7	Technische randvoorwaarden	14			
4.8	Kabels en leidingen	16			
5	Onderbouwing randvoorwaarden	17			
5.1	Relevante beleidskaders	17			
5.2	Stedenbouwkundige context	17			
5.3	Wonen	18			
5.4	Bereikbaarheid en parkeren	18			

1 Inleiding

Ligging plangebied.

1.1 Aanleiding

MBB Ontwikkeling heeft in 2009 de grond en het pand aan de van Esveldstraat 31 aangekocht en wil hier appartementen realiseren. KPN, de voormalige eigenaar, huurt tot en met 2015 het volledige pand en zal daarna circa 100 m² (bruto) in de plint afnemen voor een schakelstation. De gemeente staat positief tegen een herontwikkeling van deze locatie naar woningbouw.

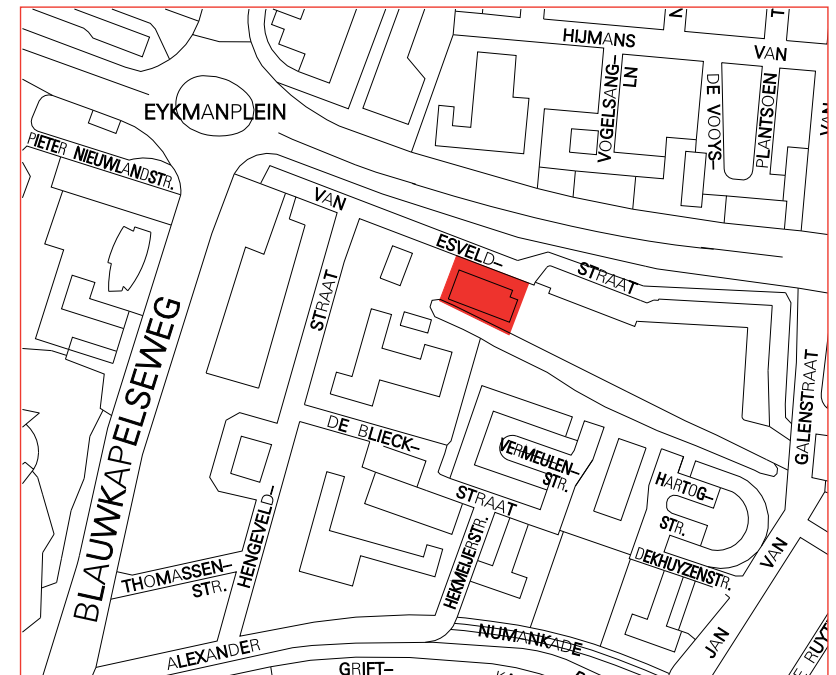
Op 8 maart 2011 is het startdocument van Esveldstraat 31 door het college van B&W vastgesteld. De voorliggende Bouwenvelop is de vervolgstap, op weg naar een wijziging bestemmingsplan en aanvraag omgevingsvergunning.

1.2 Doel

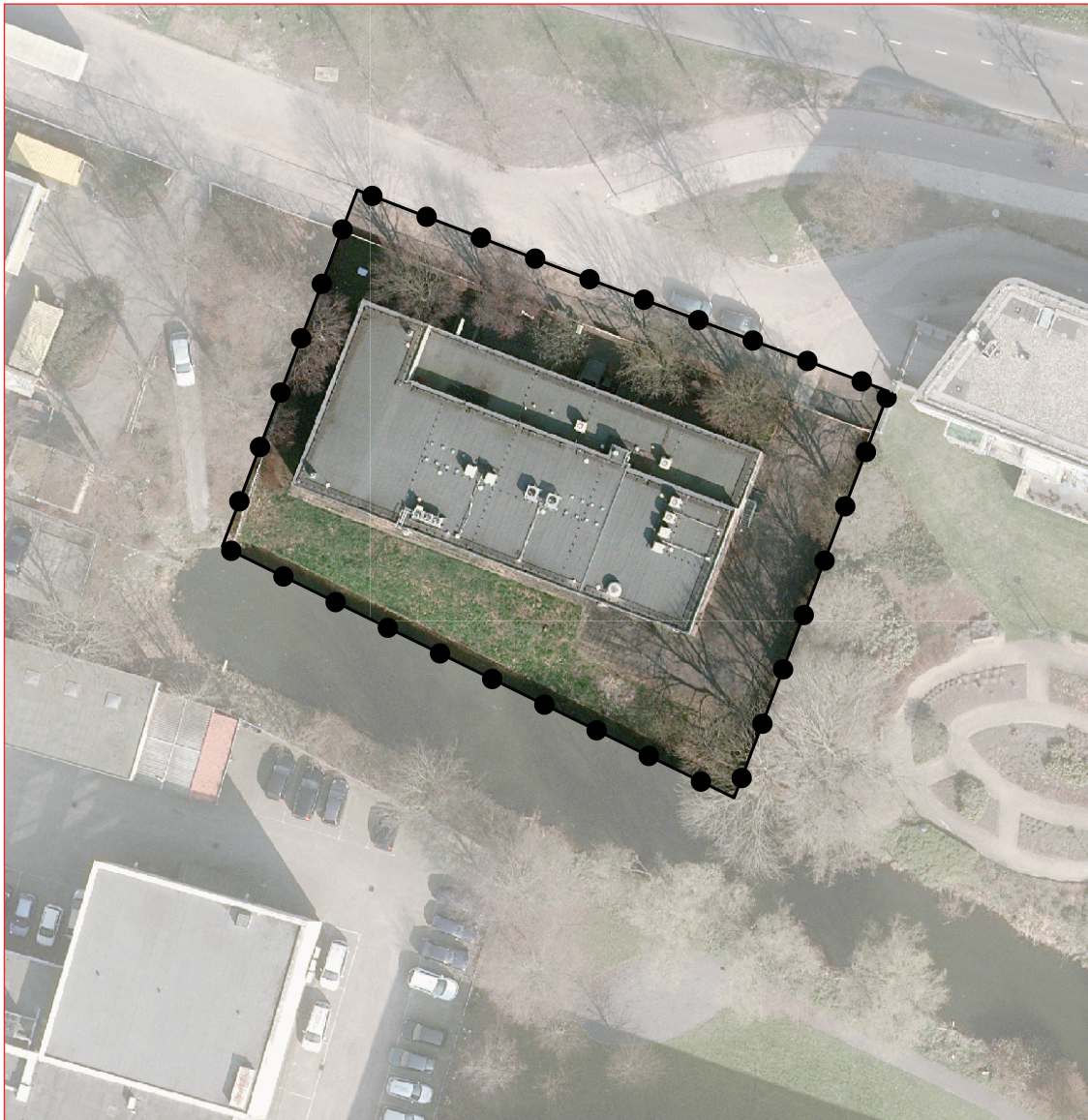
In de voorliggende Bouwenvelop Van Esveldstraat worden ruimtelijke en functionele randvoorwaarden voor de bebouwing en het bijbehorende terrein gegeven. Deze zijn de basis voor de verdere uitwerking van het plan. De ontwikkeling past niet binnen het geldende bestemmingsplan. Om de ontwikkeling mogelijk te maken moet voor deze locatie een nieuw bestemmingsplan worden gemaakt.

1.3 Plangebied

Het plangebied ligt in de Zeeheldenbuurt, ten zuiden van de Kardinaal de Jongweg, naast appartementencomplex Nieuw Bleyenburg. De omvang van het plangebied is circa 1.500 m².



Luchtfoto met plangebied



2 Huidige situatie

2.1 Ruimtelijke en functionele situatie

Op de locatie Van Esveldstraat 31 is nu een telefooncentrale van KPN gevestigd. Het gebouw heeft geen permanente gebruiksfunctie.

Het bestaande KPN-gebouw bestaat uit één bouwlaag en een kelder. Het gebouw heeft een hoogte van circa 6,5 meter gemeten vanaf maaiveld. De oppervlakte van de aanwezige bebouwing is in totaal circa 610 m².

Het gebouw ligt ten zuiden van de Kardinaal de Jongweg, tussen Hengeveldstraat en Jan van Galenstraat. In dit gebied staan losse gebouwen van wisselende omvang in een groene omgeving. Appartementencomplex Nieuw Bleyenburg is hierop een uitzondering. Dit gebouw begeleidt de straat nadrukkelijk en staat daar ook dicht op.

Aan de achterzijde grenst het perceel aan een watergang. Deze is onderdeel van het watersysteem van de Nieuwe Hollandse Waterlinie tussen fort Blauwkapel en fort De Bilt.

2.2 Bereikbaarheid en parkeren

Het perceel is te bereiken via de Van Esveldstraat, een parallelstraat van de Kardinaal de Jongweg. Er wordt aan de voorzijde langs de Van Esveldstraat geparkeerd. De locatie ligt in een gebied met betaald parkerenregime.

2.3 Bomen

Aan de voorzijde van het perceel staan zes bomen op eigen terrein. De initiatiefnemer heeft een bomeninventarisatie laten uitvoeren. Hieruit blijkt dat ze een matige conditie hebben en ze geen van allen levensvatbaar te verplanten zijn. De inventarisatiegegevens zijn opgenomen in bijlage 1.

2.4 Erfgoed

De van Esveldstraat behoort tot het oude tracé van de Ezelsdijk/Hoofddijk, die hier aansloot op de weg naar Blauwkapel. Deze middeleeuwse structuur - onderdeel van de ontginningen ten noordoosten van Utrecht - is in de 19e eeuw opgenomen in de Nieuwe Hollandse Waterlinie en vormde hier ter plaatse de hoofdweerstandslijn tussen het fort op de Biltstraat en fort Blauwkapel. Het water dat hier loopt, maakt deel uit van de aanleg van de Waterlinie. Met de aanleg van de Kardinaal de Jongweg in de jaren 60 van de 20e eeuw is het oude dijktracé grotendeels verdwenen, maar het water als onderdeel van de Waterlinie is nog aanwezig en de loop van de Van Esveldstraat/Huizingalaan volgt nog ten dele het tracé van de Ezelsdijk. Vanwege deze cultuurhistorische waarden, heeft het gebied rond de Van Esveldstraat op de archeologische waardenkaart een aanduiding gekregen.

2.5 Eigendomssituatie

Het perceel (nr. 7357) is in eigendom van MBB Ontwikkeling BV.



Voorzijde Van Esveldstraat.

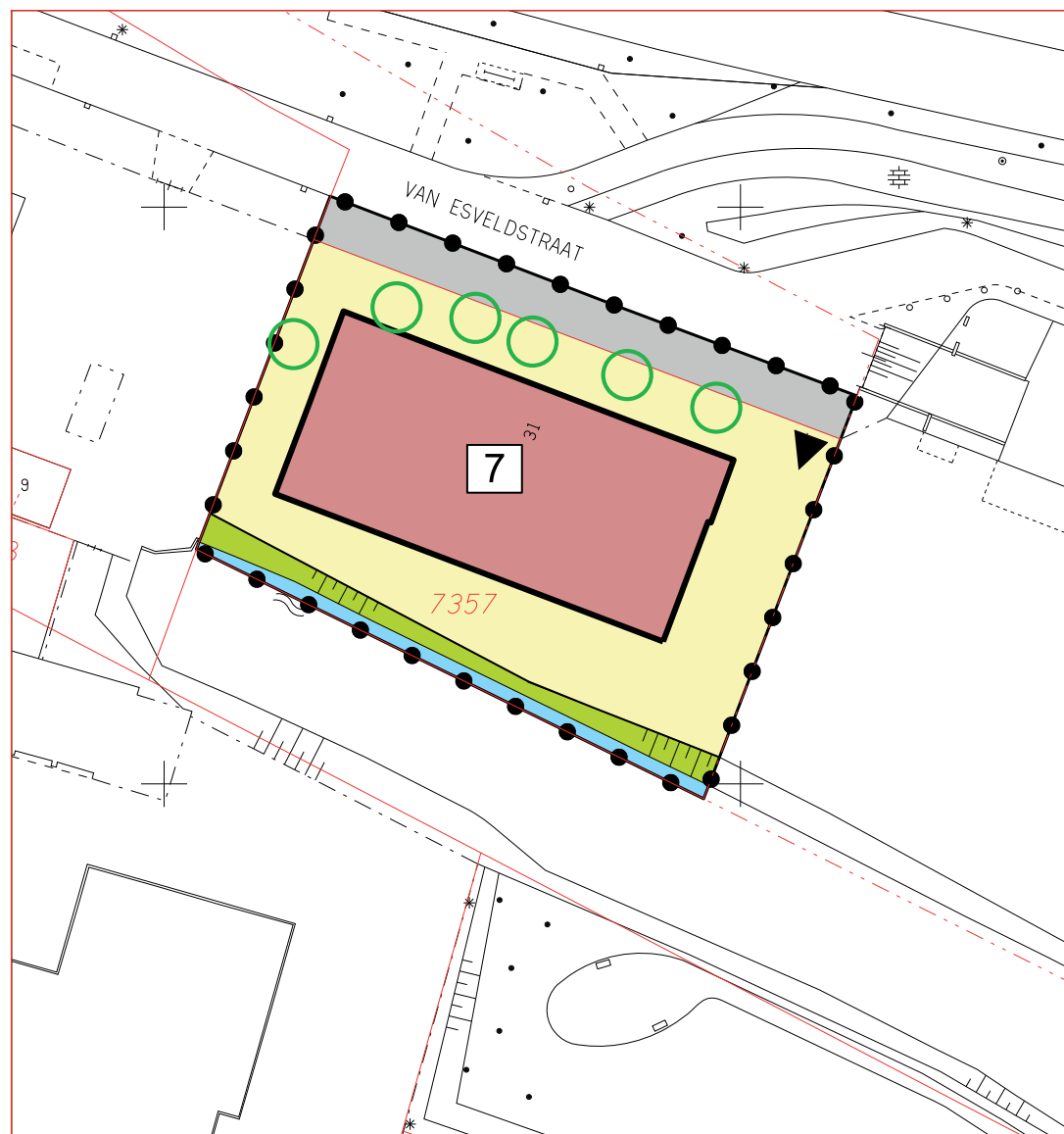


Voorzijde Van Esveldstraat, richting Nieuw Bleyenburg.



Achterzijde, watergang.

Huidige Situatie



Huidige situatie

ALGEMEEN

- Topografische gegevens
- Kadastrale gegevens
- Plangrens

FUNCTIES

- KPN telefooncentrale
- Erf
- Groen
- Water
- Bomen, bestaand

RUIMTELUK

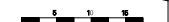
- Maximale bouwhoogte in meters (vanaf maaiveld)

BEREIKBAARHEID

- Entree parkeren

OPENBARE RUIMTE

- Verkeer en verblijf



3 Bestemmingsplan

Het geldende bestemmingsplan voor deze locatie is bestemmingsplan Wittevrouten, Zeeheldenbuurt, Huizingabuurt. Dit plan is vastgesteld door de gemeenteraad op 29-06-2006 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 06-02-2007. Ter plekke geldt ook de 'Facet partiële herziening bouwregels overgangsrecht' (onherroepelijk sinds 24-11-2011). Deze partiële herziening heeft geen invloed op het voorgenomen bouwplan.

Hieronder volgen de van belang zijnde regels uit het bestemmingsplan. Voor een volledig overzicht van de regels wordt verwezen naar het geldende bestemmingsplan.

Artikel 12, Maatschappelijke doeleinden (nutsvoorzieningen)

Deze bestemming geldt voor het grootste deel van het perceel. De nadere aanwijzing 'nutsvoorzieningen' geeft aan dat op deze gronden uitsluitend nutsvoorzieningen zijn toegelaten.

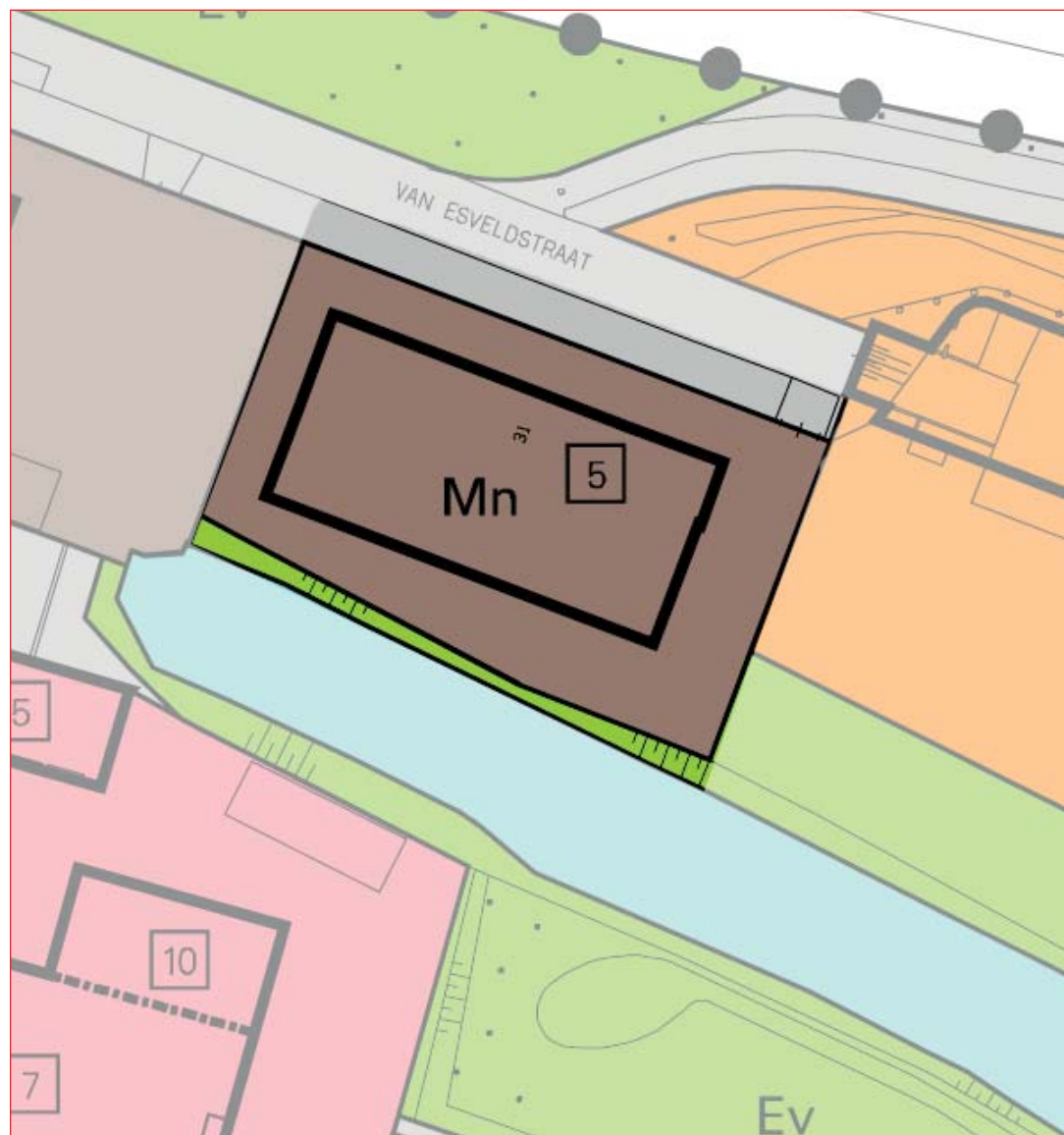
Hoofdgebouwen moeten binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak worden gebouwd. De maximale bouwhoogte bedraagt 5 meter.

Artikel 23, Groenvoorzieningen, ecologische verbindingszone (Ev)

De gronden binnen deze bestemming zijn onder andere aangewezen voor groenvoorzieningen (waaronder watergangen en -partijen), ontsluiting voor langzaam verkeer en voor het behoud van de aan deze gronden eigen natuurlijke en ecologische waarde.

Er mogen alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde (zoals duikers) worden gebouwd ten behoeve van de bestemming.

Uitsnede bestemmingsplan
Wittevrouwen, Zeehel-
denbuurt, Huizingabuurt
(2007).



BESTEMMINGEN		NADERE AANWIJZING
W	woondoeleinden	Wz zorg Gd1a afhaalzaak Gd1d detailhandel Gd1h horeca Gd1-w wonen niet toegestaan
GD1	gemengde doeleinden 1	
GD3	gemengde doeleinden 3	
M	maatschappelijke doeleinden	Mn nutsvoorzieningen Mi installaties
VV	verkeer- en verblijfsdoeleinden	
G	groenvoorzieningen	
Ev	groenvoorzieningen, ecologische verbingszone	
WA	water	Wab woonboten

4 Randvoorwaarden en eisen van het programma

De ruimtelijke opgave bij ontwikkeling van dit perceel is dat de nieuwbouw onderdeel wordt van de verzameling gebouwen los in het groen (zie ook paragraaf 2.1). Deze gebouwen staan op ruime afstand van elkaar en zijn (veelal) omgeven door groen. Een bindend element in het gebied is de watergang met groene oevers. Deze oevers zijn deels openbaar toegankelijk. De nieuwe bebouwing zal met de groene omgeving en het water een duidelijke relatie moeten aangaan.

Functioneel wordt de ontwikkeling beïnvloed door het feit dat op het perceel eerst een nieuwe telefooncentrale gebouwd moet worden. Pas wanneer deze klaar is kan de oude worden verwijderd en kan op deze plek het woongebouw gerealiseerd worden. Een meer uitgebreide onderbouwing bij de randvoorwaarden is opgenomen in hoofdstuk 5.

4.1 Functies

Het voornemen is het huidige gebouw te slopen. In het nieuw te bouwen complex komen appartementen en een telefooncentrale van KPN. De omvang van het geheel is circa 5.000 m² bruto vloeroppervlak (inclusief parkeergarage).

4.2 Ruimtelijk

- Het gebouw moet binnen het aangegeven bouwvlak worden gebouwd.
- De maximale bouwhoogte van het woongebouw is circa 21,5 meter (6 bouwlagen, exclusief halfverdiepte parkeergarage), gemeten vanaf maaiveld. Deze hoogte past binnen de hoogte-opbouw van het aangrenzende zorgcomplex.
- De volgende onderdelen zijn ondergeschikt aan het hoofdvolume en vallen buiten de aangegeven maximale bouwhoogte: opbouwen voor lift- of luchtbehandelingsinstallaties, erfscheidingen en borstweringen van daken en dakterrassen.
- Ter plaatse van de KPN-centrale is de toegestane bouwhoogte maximaal 5 meter (exclusief afscherming dakterrassen) zodat er voldoende open ruimte en 'doorzicht' blijft ten opzichte van het naastgelegen gebouw.

- Een sterke relatie tussen gebouw en openbare ruimte is belangrijk voor een goede inpassing. Aan de straatzijde moet de begane grondlaag (plint) een uitnodigende uitstraling hebben en moet er een duidelijke scheiding zijn tussen gebouw en onbebouwde/openbare ruimte.
- Voor (het verlengde van) de voorgevel moet de ruimte groen worden ingericht, passend bij het groene karakter van de omgeving.
- Opgave voor de achterzijde is de parkeergarage met dakterras op een goede manier aan te laten sluiten op de groene oever langs de watergang. De continuïteit en ecologische waarden van de oevers moeten worden gerespecteerd en aansluiten bij het karakter van de aangrenzende oevers langs dezelfde watergang. Versterking van groen is onderdeel van de ontwikkeling van het plan.
- De nieuwbouw is voorzien op de erfgrans met Nieuw Bleyenburgh. Opgave hier is de erfscheiding vorm te geven passend bij het groene karakter van de omgeving. De initiatiefnemer moet in samenspraak met de eigenaar van het aangrenzend perceel komen tot een passend ontwerp. Ook moeten afspraken gemaakt worden over beheer.

4.3 Bereikbaarheid en parkeren

- De centrale toegang tot de woningen, de toegang tot de KPN-centrale en de parkeergarage moeten aan de Van Esveldstraat liggen zodat een duidelijke oriëntatie op de straat ontstaat.
- Parkeren voor bewoners zal plaatsvinden in de halfverdiepte parkeergarage. Bezoekers kunnen in de garage parkeren of langs de Van Esveldstraat aan de zijde van het geplande woongebouw. Aan de overzijde van de Van Esveldstraat geldt een parkeerverbod.
- Voor de parkeergarage moet een nieuwe inrit worden aangelegd in openbaar gebied. Hiervoor moet door de initiatiefnemer een inritvergunning worden aangevraagd.
- Naast de fietsparkeerplaatsen in de garage is er aan de voorzijde van het gebouw, op eigen terrein, ruimte voor een beperkt aantal fietsklemmen voor bezoekers. Deze moeten worden ingepast in samenhang met de groene voorruimte van het gebouw.

Randvoorwaardenkaart



- ALGEMEEN**
- Plangrens
 - Topografische gegevens
 - Kadastrale gegevens
- FUNCTIES**
- Wonen (inclusief halfverdiepte parkeergarage)
 - Maatschappelijke doeleinden, nutsvoorziening (KPN telefooncentrale)
 - Erf / tuin
 - Bomen, bestaand (te compenseren)
- RUIMTELIJK**
- Maximale bouwgrens (exclusief halfverdiepte parkeergarage)
 - Maximale bouwhoogte vanaf maaiveld (m)
 - Open gevels naar omgeving
 - Groen
 - Terras toegestaan
 - Water
 - Opgave erfscelding buurperceel
- BEREIKBAARHEID**
- Centrale toegang woningen (locatie indicator)
 - Gebouwd parkeren
 - Toegang parkeren (locatie indicator)
- OPENBARE RUIMTE**
- Verkeer en verblijf



Afbeeldingen rechts:
Beeldimpressie architectuur omgeving.

4.4 Openbare ruimte

- Ter plaatse van de inrit van de geplande parkeergarage en het nieuwe KPN gebouw wordt het voetpad verlaagd (zie bijlage 4). Auto's kunnen zo gemakkelijk in- en uitrijden en keren.
- Uit de verrichtte boominventarisatie blijkt dat de aanwezige bomen op het terrein een matige conditie hebben en ze geen van allen levensvatbaar te verplanten zijn. In de directe omgeving zijn geen mogelijkheden de bomen te compenseren. En ter compensatie van het groen zal nu de groenstrook worden versterkt en een groen dak worden gerealiseerd.
- Inzameling van afval dient plaats te vinden door middel van ondergrondse containers.

4.5 Erfgoed

Het plangebied Van Esveldstraat bevindt zich op de gemeentelijke archeologische waardenkaart deels in een gebied van hoge archeologische verwachting (geel). Er wordt in dit gebied minder dan 100 m² verstoord waardoor er geen archeologisch vervolgonderzoek nodig is.

4.6 Beeldkwaliteit

Een groot deel van de bebouwing in de omgeving is gerealiseerd in de periode 1960-1980. Hierbij is vaak een lichte kleurstelling toegepast. Zorgcomplex Nieuw Bleyenburg is hierop een uitzondering met rode baksteen.

De nieuwbouw op de locatie Van Esveldstraat verhoudt zich in maat, schaal en typologie het meest tot de achterliggende (woon)bebouwing. Uitgangspunt is dan ook in kleurgebruik aan te sluiten bij de lichte kleurstelling van deze bebouwing.



Nieuw Bleyenburg.



Woongebouwen Hengeveldstraat e.o.



Woningen Kardinaal de Jongweg (Tuindorp Oost)

4.7 Technische randvoorwaarden

Geluid

Het plan ligt in de geluidzone van de Kardinaal de Jongweg en enkele andere, akoestisch minder minder relevante, wegen. De maximale ontheffingswaarde zal niet worden overschreden. Recent heeft het college van B&W het besluit genomen de snelheid op de Kardinaal de Jongweg te verlagen van 70 naar 50 km/u. Ingevolge de Geluidnota Utrecht dient elke woning te beschikken over een geluidsluwe gevel waaraan minimaal 30% van de verblijfsruimten dienen te zijn gesitueerd.

In het vervolgtraject moet een formele hogere waarde procedure conform de Wet geluidhinder worden doorlopen. Daarvoor is een akoestisch onderzoeksrapport nodig waarin ook alle uitgangspunten en modelgegevens zijn opgenomen.

Luchtkwaliteit

Het plan zal niet meer dan 225 autobewegingen per etmaal opleveren en draagt hiermee niet bij aan een significante verslechtering van de luchtkwaliteit. Voor het bestemmingplan is geen nader luchtkwaliteitsonderzoek nodig.

Bodem

Bij een aanvraag omgevingsvergunning dient middels een rapportage NEN 5740 aangetoond te worden dat de bodem geschikt is voor de gevraagde functie.

Voor het bestemmingsplan moet worden aangegeven hoe de kwaliteit van de bodem onderzocht en zonodig gesaneerd gaat worden. Onderzoeken mogen niet ouder zijn dan 4 jaar (afhankelijk van o.a. de mobiliteit van de verontreiniging). Bij oudere rapporten moet er een actualisatie plaats vinden.

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

Meer informatie over eventuele bodemverontreiniging is te vinden op de website van de gemeente: www.utrecht.nl/milieu/bodem. Daar zijn ook formulieren te downloaden voor het doen van meldingen en het indienen van een saneringsplan.

Bedrijvenzoning

Het woningbouwplan ligt nabij een rioolgemaal; het grootste van Utrecht. Er staan 5 pompen, die zelden allemaal tegelijk aanstaan. Eventueel hinderrijsico is, overeenkomstig "Bedrijven en Milieuzonering, editie 2009", beoordeeld binnen een straal van 30 meter voor geur en 10 meter voor geluid. Het geprojecteerde plan staat op 28 meter van het rioolgemaal. Door onderzoeksbureau Peutz is organoleptisch vastgesteld dat er op 10 meter afstand geen sprake is van waarneembare geur vanwege het rioolgemaal (zie bijlage 2). De beoogde woningbouw zal dan ook naar verwachting geen overlast van het gemaal ondervinden. De eigenaar van het rioolgemaal (gemeente Utrecht) zal in de toekomst bij eventuele vervanging ervan de wettelijk vereiste hinderbeperkende maatregelen nemen.

Gezonde leefomgeving (advies GG&GD)

Het te ontwikkelen gebouw heeft een woonbestemming en de beoogde doelgroepen zijn senioren of starters. Senioren worden aangemerkt als kwetsbare groep in relatie tot luchtverontreiniging. De afstand tot de Kardinaal De Jongweg bedraagt circa 27-30 meter, idealiter bedraagt de afstand 50 meter. Door de woningbouw te realiseren in een groene omgeving ontstaat er een goed woon- en leefklimaat. Aanbevelingen voor de uitwerking van de groene ruimte: beschutte zitplekken omgeven door natuurlijk groen voor ontmoeting en ontspanning en 'vergroening' door een groene inrichting van de vlinder boven de groene oever. De groene ruimte rond het gebouw zou visueel verbonden kunnen worden met het groen van Nieuw Bleyenburgh.

Hoofdgroenstructuur en Flora en Fauna wet

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van de hoofdgroenstructuur. De initiatiefnemer dient middels een globale natuurinventarisatie inzicht te geven in de aanwezige planten en dieren (Flora en Faunawet). Uit de resultaten van de natuurinventarisatie zal blijken of er ontheffing van beschermde soorten moet worden aangevraagd.

Energievoorziening en Duurzaam Bouwen

In het bestemmingsplan zullen ruimtelijk relevante maatregelen worden beoordeeld zoals zongericht bouwen, Warmte Kracht Koppeling al dan niet gecombineerd met Warmte-Koude Opslag, aansluiting Warmtenet of anderszins genoemd in de NVN 7125 (Energie Maatregelen gebied). Initiatiefnemer dient hier tbv het bestemmingsplan inzicht in te geven.

Bij de aanvraag Omgevingsvergunning wordt de integrale duurzaam bouwen kwaliteit beoordeeld. De gemeente adviseert de initiatiefnemer het project door te rekenen met GPR Gebouw. Een gemiddelde score van 7¾ wordt geadviseerd, voor energie een score 8, voor binnenklimaat een score die past bij het gebruik. Initiatiefnemer kan een sublicentie op GPR Gebouw van de gemeente krijgen. FSC-hout moet worden toegepast. Bouwmaterialen die giftige stoffen uitloggen (zink en dergelijk) mogen niet worden gebruikt.

4.8 Kabels en leidingen

Er ligt een hogedruk-gasleiding deels binnen het plangebied. De ontwikkeling van de locatie moet hierop worden afgestemd.

Overige kabels en leidingen (gas, water, electra, data) liggen onder het openbare voetpad en de rijweg. Deze gebieden vallen buiten het plangebied. Een overzicht van aanwezige kabels en leidingen is opgenomen in bijlage 3.

5 Onderbouwning randvoorwaarden

5.1 Relevante beleidskaders

Structuurvisie Utrecht 2015-2030 (2004)

In de Structuurvisie Utrecht is de locatie Van Esveldstraat aangeduid als 'Stedelijk en groenstedelijk woonmilieu' en is het onderdeel van de 'binnentuinen'. Hier ligt het accent op rustig wonen in een stedelijke omgeving. Functiemenging is hier beperkt en openbaar groen is geclusterd in parken en plantsoenen.

Hoogbouwvisie (2005)

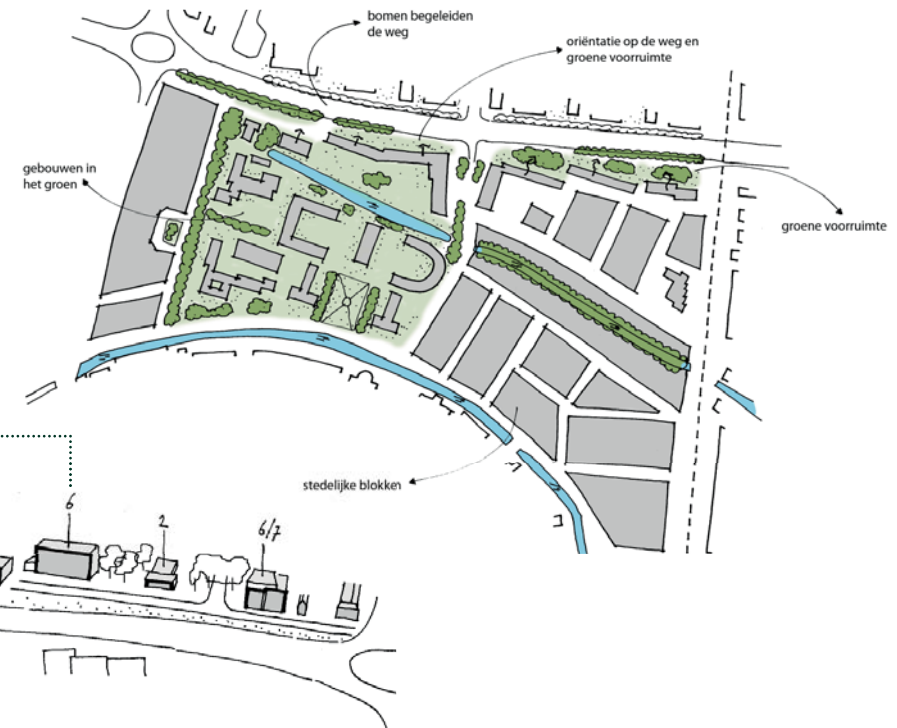
Uitgangspunt voor hoogbouw in de binnentuinen is primair het vasthouden van de gemiddelde maat van de bebouwing van de betreffende wijk. Accenten (circa twee maal de gemiddelde hoogte) zijn mogelijk waar dit stedenbouwkundig een meerwaarde oplevert, zoals een kruispunt van wegen of een plein. De locatie Van Esveldstraat bevindt zich niet op een onderscheidende plek zoals de 'kop' van Nieuw Bleyenburg. De voorgestelde hoogte van zes bouwlagen is geen accent en past daarmee in de hoogbouwvisie.

Welstandsnota Utrecht

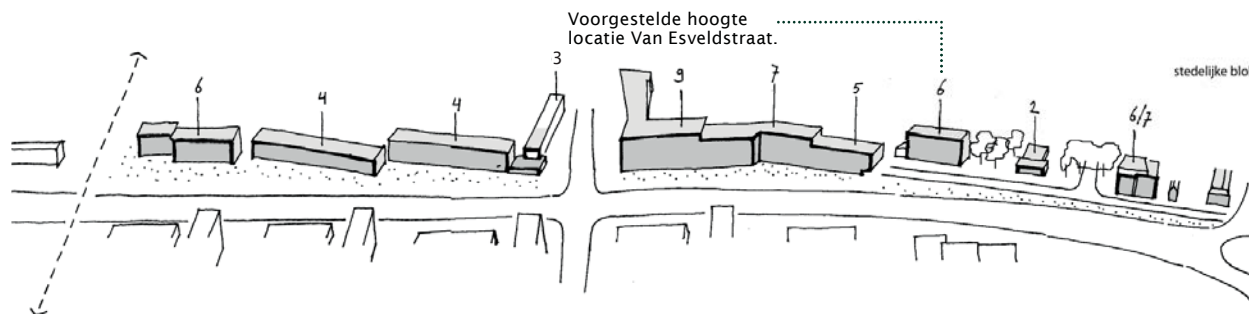
In de Welstandsnota Utrecht wordt een onderscheid gemaakt in ambities. Deze zijn vertaald in de beleidsniveaus 'open', 'respect' en 'behoud'. Ze onderscheiden zich onderling in mate van vrijheid met betrekking tot omgang met de bestaande stedenbouwkundige structuur en architectuur. De locatie Van Esveldstraat valt in de categorie 'open'. Dit betekent er voor een vrije en open oriëntatie op het bestaande bebouwingsbeeld gekozen mag worden en dat er ruimte is voor vernieuwing.

5.2 Stedenbouwkundige context

De locatie Van Esveldstraat ligt aan de Kardinaal de Jongweg, onderdeel van de 'binnenring' van Utrecht. De buurten langs deze weg presenteren zich elk op hun eigen manier daaraan. De locatie Van Esveldstraat ligt in een gebied dat wordt gekenmerkt door een opzet van losse gebouwen in een groene omgeving. De bebouwing is wisselend van hoogte en bouwmassa. Voor de hoogte is die van zorgcomplex Nieuw Bleyenburg bepalend, 5 tot 9 bouwlagen. Om aan te sluiten op de groene omgeving blijft het terrein aan drie zijden onbebouwd en wordt het groen ingericht. Tevens moet aan de achterzijde een zorgvuldige aansluiting gemaakt worden tussen de halfverdiepte parkeergarage en de watergang met groene oevers. Het informele karakter en de ecologische waarden hiervan moeten zoveel mogelijk in stand blijven. Deze zijn een meerwaarde voor de woonkwaliteit ter plekke.



Afbeelding rechts:
Stedenbouwkundige opzet
omgeving: gebouwen in
het groen.



Afbeelding links:
Hoogte-opbouw langs
Kardinaal de Jongweg.

5.3 Wonen

Het realiseren van woningbouw op deze locatie past binnen het gemeentelijke beleid. Gezien de huidige crisis moet er zorgvuldig ingespeeld worden op de markt. Door de flexibiliteit in het plan zo lang mogelijk vast te houden, kan er beter op de kansen en afzetmogelijkheden worden ingegaan. Voor deze locatie zijn twee doelgroepen benoemd, senioren en starters.

Vanuit de wijk Noordoost komt de wens naar voren van een ruimer aanbod aan seniorenwoningen. De vraag gaat uit naar ruime drie of vierkamer appartementen met voorzieningen op loopafstand. In het concept van de woonservicezone is dit woonwensenpakket verder uitgewerkt. Op de afbeelding op pagina 19 is te zien welke gebieden in Utrecht Noordoost zijn benoemd als woonservicezone. In het gebied rond de Talmalaan worden bijvoorbeeld levensloopbestendige appartementen gerealiseerd die hierdoor ook geschikt zijn voor senioren. Op andere plekken in de wijk is hier ook behoefte aan.

Bijzonder aan deze locatie is de ligging naast het seniorencomplex Nieuw-Bleyenburg. Toekomstige bewoners van de locatie Van Esveldstraat zouden gebruik kunnen maken van voorzieningen in dit complex zoals het restaurant.

Ook de doelgroep starters vraagt dringend om woonruimte in Utrecht. De locatie van Esveldstraat is hiertoe eveneens zeker geschikt. Het is hier mogelijk om maximaal 46 woningen te realiseren.

Bij de keuze voor een doelgroep in relatie tot de locatie verdienen de senioren prioriteit. De verhuisbeweging naar het nieuwe complex zal doorstroming op gang brengen, waar vele huishoudens van kunnen profiteren. De keuze voor senioren huisvesting past op natuurlijke wijze bij deze locatie. Starterswoningen is hier tweede keus. In het licht van de in juli 2012 vastgestelde Nieuwe Ruimtelijke Strategie Utrecht is het belangrijk om in plannen de flexibiliteit te hebben om verschillende soorten appartementen te realiseren, in het koop- of huursegment. In dit plan kunnen afhankelijk van de vraag appartementen van minimaal circa 50 m2 tot circa 150 m2 worden gerealiseerd.

Woningkwaliteit

- Woningontwerp volgens de principes van levensloopgeschikt.
- Geadviseerd wordt de woningen op te leveren met het certificaat van het Politiekeurmerk Veilig Wonen.
- Gevelbekleding, dakbedekking, kiezelbakken, uitlopen e.d. van producten met een beperkte emissie naar water volgens de eisen van waterbeheerder waterschap De Stichtse Rijnlanden.

5.4 Bereikbaarheid en parkeren

Ontsluiting

De ontsluiting vindt plaats via de Van Esveldstraat, Hengeveldstraat en de Alexander Numankade. De verkeersgeneratie voor de nieuwe ontwikkeling is afhankelijk van het daadwerkelijk gerealiseerde programma. Wanneer het maximale aantal woningen (46) wordt gerealiseerd levert dit een verkeersgeneratie op tussen de 190 en 225 autobewegingen per dag. Deze aantallen leveren geen problemen op voor de doorstroming op de lokale wegen in de directe omgeving. Ook niet voor de Alexander Numankade, die voor de Van Esveldstraat de verbindende schakel is met de wijkontsluitingsweg Blauwkapelseweg.

Parkeren

Voor de planontwikkeling zijn de gemeentelijke parkeernormen uitgangspunt. Deze zijn opgenomen in de Nota Stallen en Parkeren (maart 2013). De parkeernormen zijn inclusief bezoekersparkeren.

	Norm (min.)
Woningen < 55 m2	0,43 pp/won
Woningen 55-80 m2	0,94 pp/won
Woningen 80-130 m2	1,02 pp/won
Woningen > 130 m2	1,11 pp/won

Parkeernormen die van toepassing zijn voor het project.

Afbeelding rechts:
Uitsnede Woonservicezone
Noordoost (2008).

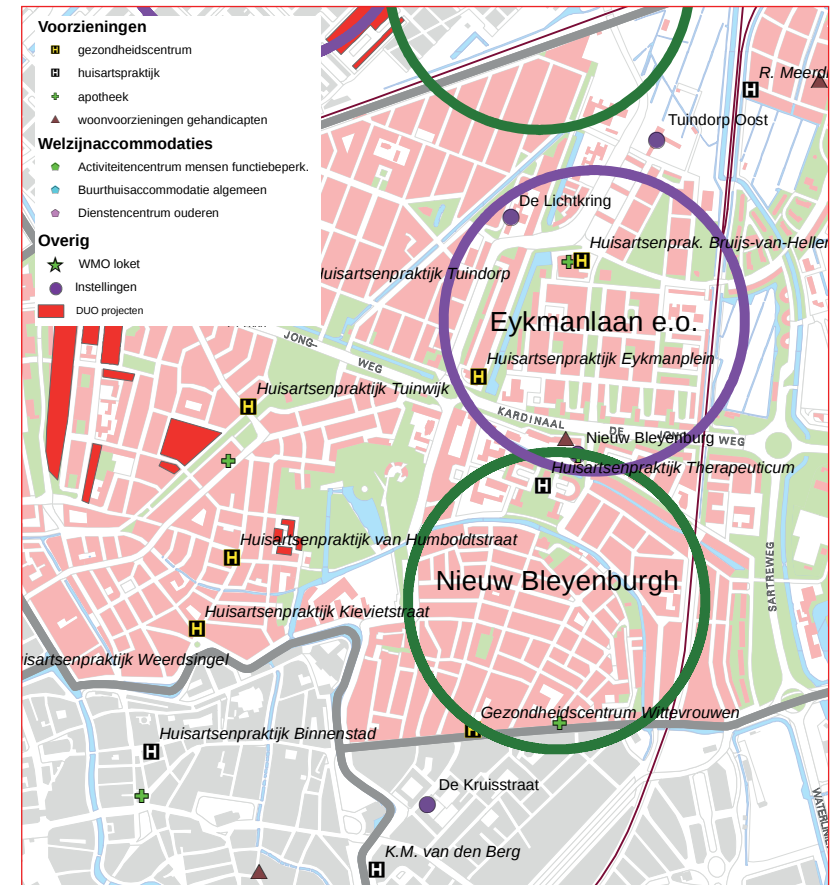
In de parkeerbak worden 24 parkeerplaatsen gerealiseerd. Het heeft de voorkeur om het bezoekersdeel in het openbaar gebied op te lossen, zodat door middel van dubbelgebruik deze parkeerplaatsen efficiënt gebruikt worden. De van Esvelstraat is betaald parkeren. De huidige parkeerdruk in de Van Esvelstraat ligt hier tussen de 60% en 80%. Dit betekent dat het bezoekersparkeren kan plaatsvinden in het openbaar gebied.

Fietsparkeren

Conform het Rijksbouwbesluit:

1. Een woonfunctie heeft als nevenfunctie een nietgemeenschappelijke afsluitbare bergruimte met een vloeroppervlakte van ten minste 5 m² bij een breedte van ten minste 1.80 m en een hoogte daarboven van ten minste 2.30 m.
2. In afwijking van het eerste lid kan bij een woonfunctie met een gebruiksoppervlakte van niet meer dan 50 m² de bergruimte gemeenschappelijk zijn indien de vloeroppervlakte van de bergruimte ten minste 1,5 m² per woonfunctie bedraagt.

Wat betreft het plaatsen van fietsvoorzieningen voor bezoekers dient gekeken te worden naar de mogelijk tot een goede inpassing hiervan. Het aantal fietsvoorzieningen hangt dan ook af van de mate van inpasbaarheid.



6 Uitvoerbaarheid en proces

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Het terrein aan de Van Esveldstraat is particulier eigendom van ontwikkelbedrijf MBB Ontwikkeling BV. De eigenaar, hierna genoemd exploitant, draagt zorg voor het bouw- en woonrijp maken van het terrein. De economische haalbaarheid is voor rekening en risico van de exploitant.

6.2 Kostenverhaal

De gemeente Utrecht voert zelf geen grondexploitatie binnen het (bestemmings) plangebied. Er worden ten behoeve van (nieuw) openbaar gebied geen gronden door de exploitant aan de gemeente geleverd. De kosten die gemaakt moeten worden in de openbare ruimte ten behoeve van dit plan, komen ten laste van de initiatiefnemer. De kosten van het opstellen en begeleiden van het bestemmingsplan worden gedekt uit de leges die de gemeente daarvoor int op grond van de legesverordening. De kosten voor de benodigde onderzoeken ten behoeve van het bestemmingsplan komen voor de rekening van de initiatiefnemer.

6.3 Planschade

De exploitant vrijwaart de gemeente van schade als bedoeld in artikel 6.1 Wro. Dit wordt nader vastgelegd in de (anterieure) overeenkomst.

6.4 Participatie en communicatie

In maart 2011 is het startdocument door het college van B&W vastgesteld. Hier is ook het participatieniveau bepaald; raadplegen. Dat wil zeggen dat de gemeente betrokkenen zal informeren en hen om een reactie zal vragen. Deze kunnen aanleiding zijn om het plan aan te passen. In overleg wordt waar mogelijk voor een hoger niveau gekozen, bijvoorbeeld voor de aansluiting op de tuin van Nieuw Bleyenburgh. Na vaststelling van het startdocument heeft de gemeente in eerste instantie betrokkenen geïnformeerd, met een persbericht en informatie op de wijkwebsite.

Op 27 maart 2013 heeft overleg plaatsgevonden met de beheerder van Nieuw Bleyenburgh, de VVE en Woonzorg. Woonzorg zorgt voor de verhuur van de huurwoningen in het complex. Er werd aandacht gevraagd voor de aansluiting van het perceel op de tuin en een eventuele toename van autoverkeer dat voorlangs Nieuw Bleyenburgh zou kunnen gaan rijden.

Consultatie

In de periode mei/juni 2013 heeft de gemeente aan betrokkenen gevraagd een reactie te geven op de concept Bouwenvelop. Bij de start van de consultatieperiode hebben MBB Ontwikkeling en de gemeente een informatiebijeenkomst georganiseerd. Het wijkbericht waarin de consultatie en de informatieavond zijn aangekondigd, is onder circa 630 adressen verspreid. Er waren ongeveer 30 bewoners aanwezig op de avond.

In totaal heeft de gemeente 14 reacties ontvangen. Deze zijn samengevat en beantwoord in een twekolommenstuk. Er waren met name zorgen en vragen over de verkeerssituatie aan de voorzijde van het geplande woongebouw, het aanwezige sluipverkeer langs Nieuw Bleyenburgh, parkeren, het verdwijnen van groen, de bouwhoogte en bouwoverlast. Naar aanleiding van de reacties is de Bouwenvelop op een aantal punten aangescherpt en aangepast de voornaamste aanpassingen.

- Aan de achterzijde van het geplande woongebouw blijft er in de nieuwe situatie een groene berm bestaan tussen de woningen en het water. Eerder was vanaf de bovenzijde van de parkeergarage een terras tot aan het water voorgesteld. Nu zal het terras maximaal 1 meter uitsteken vanaf de rand van de parkeergarage.
- Aan de voorzijde wordt de openbare ruimte aangepast. Er wordt een keerlus gecreëerd zodat auto's veilig en met overzicht kunnen keren.
- Naar aanleiding van vragen over bezonning en schaduwwerking is de bezonningsstudie in bijlage 5 aan de Bouwenvelop toegevoegd. Hieruit blijkt dat voor een aantal woningen in Nieuw Bleyenburgh (met name de westelijke punt van het gebouw) de bezonning verslechtert. Dit is inherent aan het bouwen van dit programma op deze kavel en is inherent bij het wonen in een stedelijke omgeving. Een andere positionering van het gebouw op het kavel kan de schaduwwerking niet in zijn geheel wegnemen. Tevens is het gewenst het gebouw 'vrij' op het kavel te plaatsen zodat groene kwaliteiten rondom zoveel mogelijk behouden blijven of versterkt kunnen worden. Gezien het feit dat de bezonning van de betreffende woningen op de andere momenten van de dag wel goed is, wordt deze situatie acceptabel geacht.

De (al bestaande) zorg wat betreft sluipverkeer langs het complex Nieuw Bleyenburg is 7 augustus besproken met de vereniging van eigenaren van Nieuw Bleyenburg. Het voorstel is om een slagboom te plaatsen die het verkeer dusdanig vertraagd, dat auto's een andere route zullen kiezen. De Vereniging van Eigenaren onderzoekt momenteel dit voorstel.

7 Plan van aanpak vervolg

7.1 Te volgen planproces

Om de voorgestelde ontwikkeling mogelijk te maken is een bestemmingsplanwijziging nodig. Nadat de Bouwenvelop is vastgesteld, door het college van burgemeester en wethouders en de benodigde onderzoeken zijn uitgevoerd, zal een ontwerp-bestemmingsplan worden opgesteld. De Bouwenvelop is hiervoor het kader. Voordat het ontwerp bestemmingsplan ter inzage kan worden gelegd moet er een overeenkomst zijn getekend.

7.2 Inspraak

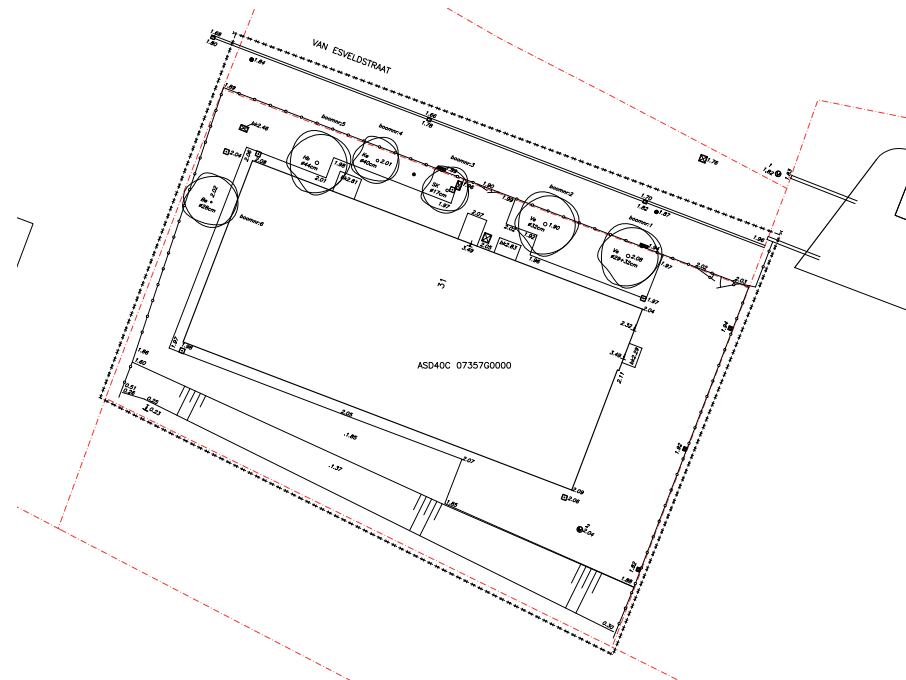
Na vaststelling van de Bouwenvelop wordt er voor deze locatie een ontwerp-bestemmingsplan opgesteld en ter inzage gelegd. Bewoners hebben de mogelijkheid zienswijzen in te dienen.

7.3 Planning

De verwachting is dat de bouwenvelop door het college van burgemeester en wethouders rond de zomer van 2013 zal worden vastgesteld. De looptijd van het bestemmingsplan tot en met vaststelling door de gemeenteraad bedraagt circa 10 maanden.

Bijlagen

Bijlage 1: Bomeninventarisatie



boomnr:	Soort: Latijns - Nederlands	Aantal:	Diameter op 1,3m:	Kroonprojectie:	Standplaats:	Afstand tot gevel:	Conditie:	Verplantbaar:	Opmerkingen:
1	Acer campestre, Veldesdoorn	1	29 en 32 cm	7,0 m	plantvak	3,8 m	+/-	nee	1) 2/stammige boom 2) boom heeft een snoeiachterstand
2	Acer campestre, Veldesdoorn	1	32 cm	8,0 m	plantvak	3,8 m	+/-	nee	1) achterstallige snoei
3	Prunus, Sierkers	1	17 cm	5,0 m	plantvak	3,6 m	+/-	nee	1) boom staat naast elektrakast
4	Prunus cerasifera 'Nigra', Kerspruim	1	40 cm	6,0 m	plantvak	3,7 m	+/-	nee	1) achterstallige snoei 2) boom heeft veel wateriot
5	Carpinus betulus, Haagbeuk	1	44 cm	8,0 m	plantvak	1,6 m	+/-	nee	1) achterstallige snoei 2) boom staat scheef
6	Betula, Berk	1	28 cm	7,0 m	plantvak	1,9 m	+/-	nee	1) dood hout aanwezig in de kroon 2) risicoboom

Opmerking betreft conditie:

De bomen hebben een matige conditie. De oorzaak ligt bij de geringe ruimte om vrij uit te groeien, en door de snoeiachterstand. In de afgelopen jaren is er enkel snoei uitgevoerd wanneer takken overlast veroorzaakten in de vorm van overhangen. De vertakking is hierdoor slecht ontwikkeld.

Opmerking betreft verplantbaarheid:

De bomen zijn omgeven door meterkasten en ondergrondse kabels en leidingen. Hierdoor is het niet mogelijk om de bomen met een voldoende kluit vrij te graven om deze levensvatbaar te verplanten.

Bijlage 2: Geuronderzoek rioolgemaal

Betreft: Geuraspecten van het rioolgemaal aan de Van Esveldstraat 23 te Utrecht in relatie tot geprojecteerde appartementen

Rapportnummer: H 4328-1-RA

Datum: 6 februari 2012

Ref.: AKo/AKo/DSm/H 4328-1-RA

1. Inleiding

Het huidige schakelstation voor telefonie aan de Van Esveldstraat 31 te Utrecht zal door MBB ontwikkeling B.V. worden herontwikkeld tot appartementen. Het betreffende pand is gelegen op relatief korte afstand van het gemeentelijke rioolgemaal aan de Van Esveldstraat 23. In dit rapport wordt nader ingegaan op de geuraspecten van dit gemaal in relatie tot de geprojecteerde appartementen als onderdeel van de ruimtelijke onderbouwing van het project in het kader van bestemmingsplanwijziging.

2. Richtafstanden VNG-publicatie

In de publicatie "Bedrijven en milieuzonering" van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten zijn indicatieve belemmeringafstanden voor woningbouw nabij verschillende soorten bedrijven opgenomen. Binnen deze belemmeringafstanden is hinder ten gevolge van het betreffende bedrijf niet uit te sluiten. Woningbouw binnen deze belemmeringafstand heet inpasbaar, indien aangetoond kan worden dat (eventueel na het treffen van maatregelen) voor het betreffende bedrijf een kleinere belemmeringafstand van toepassing is.

Het rioolgemaal is gelegen op een afstand van circa 28 meter van de geprojecteerde appartementen. Woningen zijn hiermee geprojecteerd binnen de belemmeringafstand voor het aspect geur van 30 meter. Ontwikkeling van de appartementen kan derhalve alleen plaatsvinden indien aannemelijk kan worden gemaakt dat geurhinder redelijkerwijs niet verwacht mag worden. Bestaande woningen zijn gelegen op ten minste 40 meter afstand van het gemaal.

3. Uitgangspunten rioolgemaal

In het navolgende wordt de werking van het gemaal beschreven. De gebruikte informatie is verstrekt door de beheerder van het gemaal (waterloket gemeente Utrecht).

Transport van afvalwater naar het gemaal vindt plaats via een vrij verval gemengd riool (hemelwaterafvoer en droogweerafvoer). De waterkelder van het gemaal heeft een oppervlakte van circa 200 m² en kent geen afzuiginstallatie. De mangaten naar de kelder zijn afgesloten middels (in principe luchtdichte) luiken. De bovenliggende ruimte is voorzien van mechanische ruimteventilatie (dakventilatoren) zonder geurfilters en natuurlijke ventilatie (klapramen), welke zijn bedoeld om ophoping van brandbare gassen in door medewerkers te betreden ruimtes te voorkomen.

In de kelder van het gemaal zijn vijf pompen opgesteld die het water omhoog pompen, waarna het via een vrij verval riool wordt afgevoerd naar een waterzuiveringsinstallatie. De afvoerleiding wordt in het komende jaar vernieuwd, waarbij mogelijk een afzuiging wordt geïnstalleerd op de afvoerleiding.

4. Beoordeling

Op basis van ervaringsgegevens van vergelijkbare installaties elders wordt gesteld dat geurhinder in de omgeving van een rioolgemaal feitelijk alleen verwacht kan worden indien directe afzuiging van de waterkelders plaatsvindt, waarbij emissie van de afgezogen lucht plaatsvindt zonder adequaat geurfilter. Bij een locatiebezoek d.d. 2 februari 2012 is organoleptisch vastgesteld dat aan alle zijden op 10 meter afstand van het gemaal geen sprake is van waameembare geur vanwege het rioolgemaal. Het locatiebezoek heeft plaatsgevonden in een periode zonder neerslag, zodat het ontvangen water hoofdzakelijk huishoudelijk afvalwater betrof. Dit afvalwater kent een hogere geuremissie dan regenwater, zodat tijdens het locatiebezoek sprake was van een worst-case scenario. Hiermee wordt bevestigd dat geurhinder in de omgeving van het gemaal in de huidige situatie niet aan de orde is.

Indien bij de voorgenomen vervanging van de afvoerleiding ervoor gekozen zou worden afzuiging op de put/leiding te realiseren, zal toepassing van een adequaat geurfilter naar verwachting wel noodzakelijk zijn om geurhinder – ook ter hoogte van bestaande woningen – uit te sluiten. Op dat punt is de aanwezigheid van de geprojecteerde appartementen niet bepalend voor de noodzaak van realisatie van maatregelen.

5. Conclusie

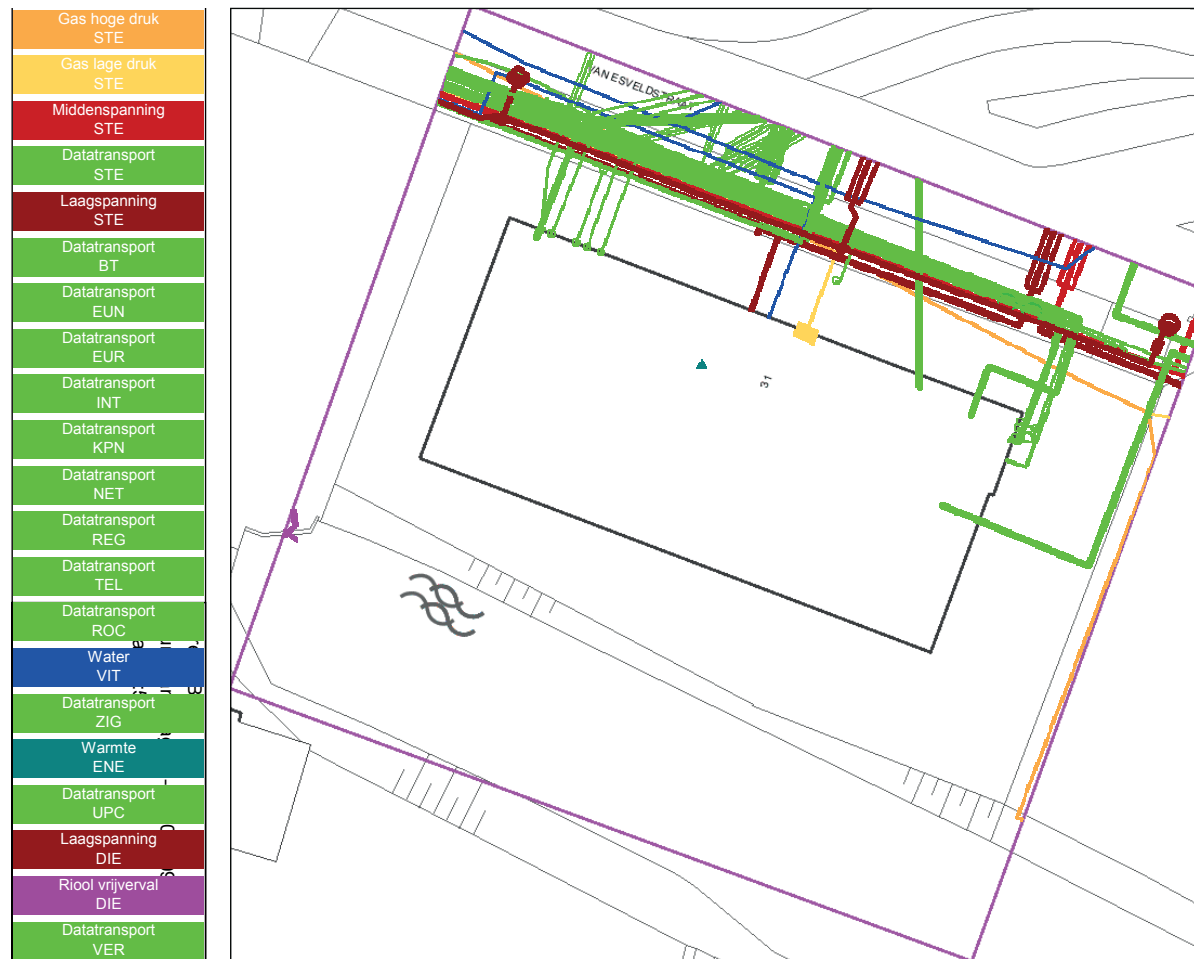
Op basis van het voorgaande wordt geconcludeerd dat de geuraspecten van het gemaal geen belemmering vormen voor de realisatie van de geprojecteerde appartementen. Voor zover vanwege wijzigingen aan het gemaal in de toekomst mogelijk maatregelen nodig zouden zijn, zouden deze ook zonder aanwezigheid van de appartementen getroffen dienen te worden.



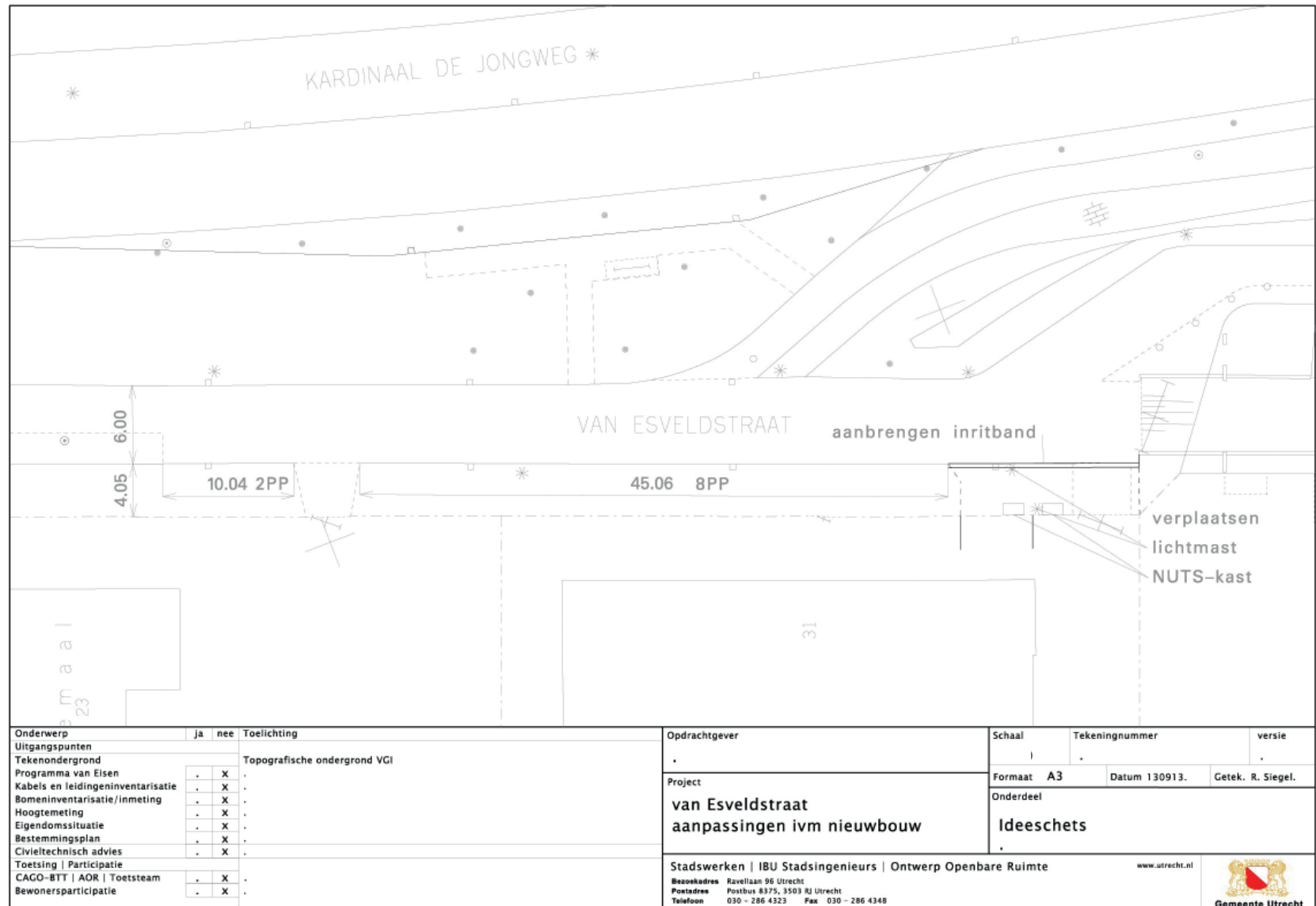
Zoetermeer,

Dit rapport bestaat uit: 2 pagina's.

Bijlage 3: Inventarisatie kabels en leidingen



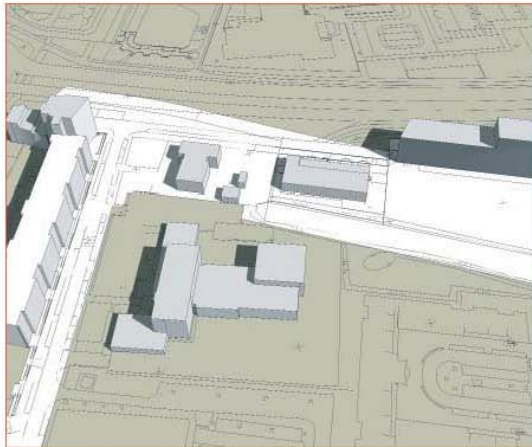
Bijlage 4: Aanpassingen verkeerssituatie Van Esveldstraat



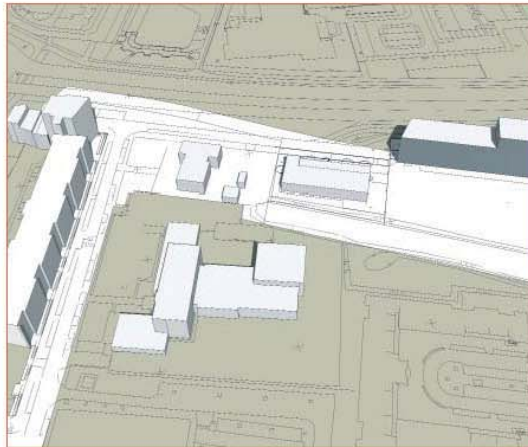
Bijlage 5: Bezonningsstudie

Bestaande situatie
bezonning datum: 21 maart
Wintertijd

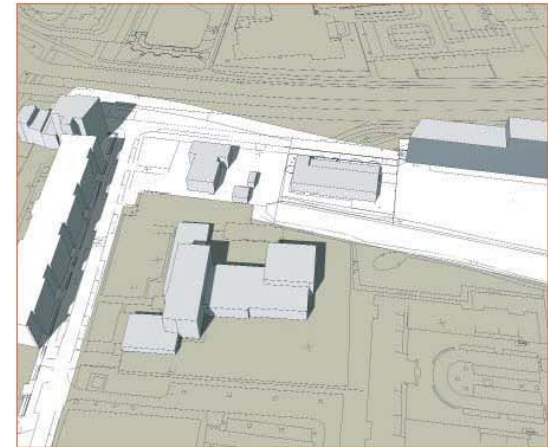
10.00



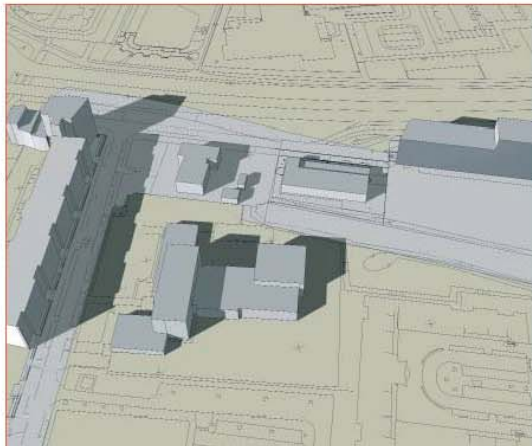
12.00



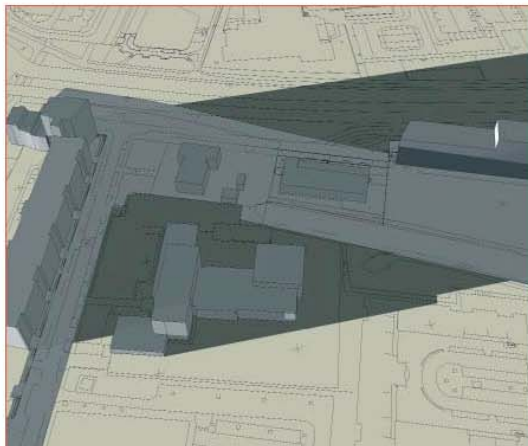
14.00



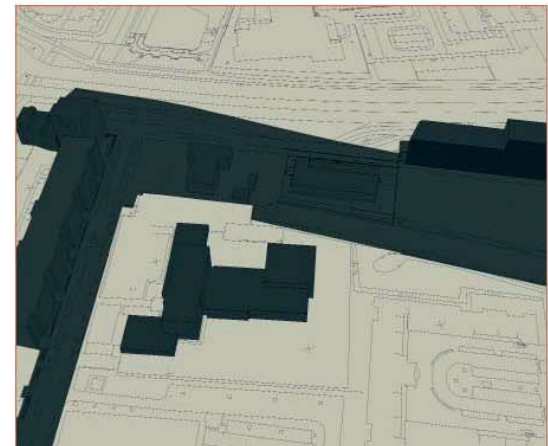
16.00



18.00

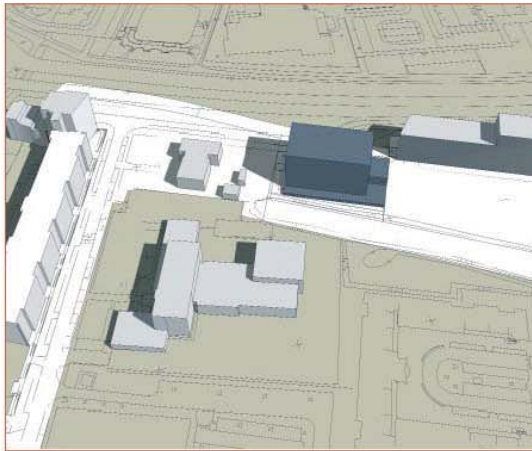


19.00

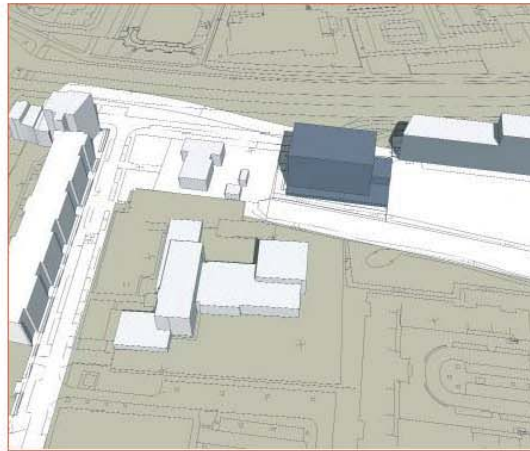


Nieuwe situatie
bezonning datum: 21 maart
Wintertijd

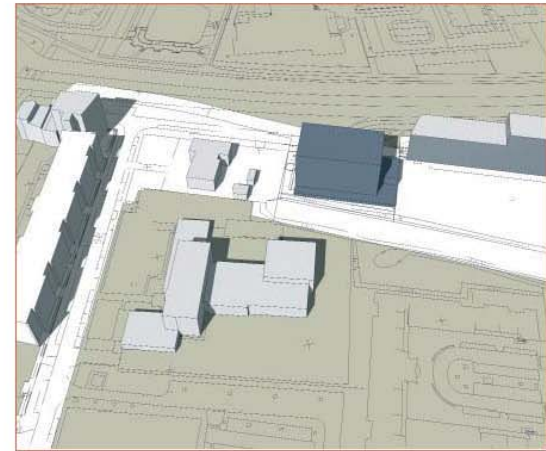
10.00



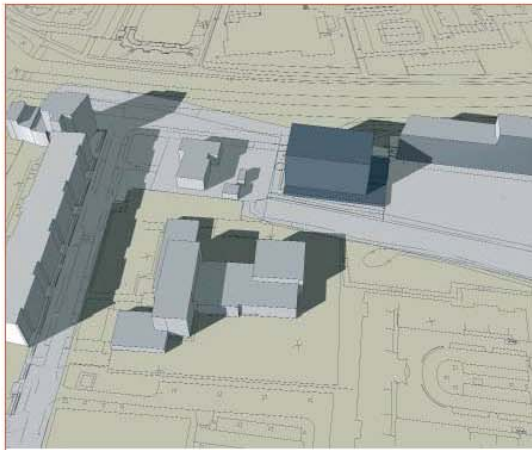
12.00



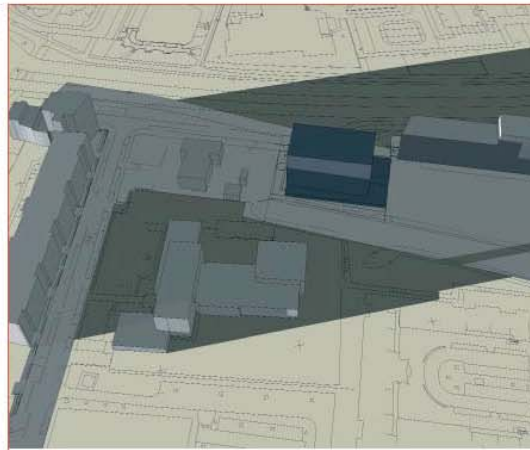
14.00



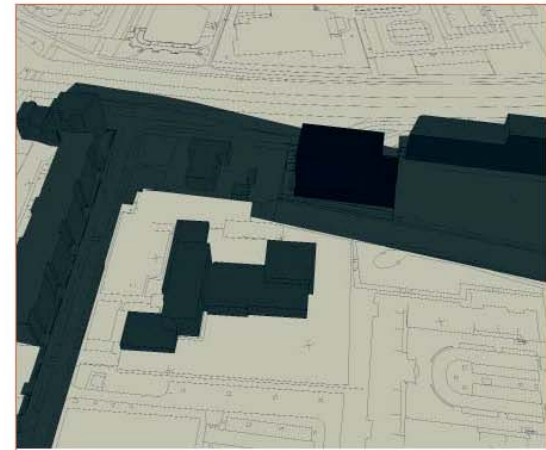
16.00



18.00

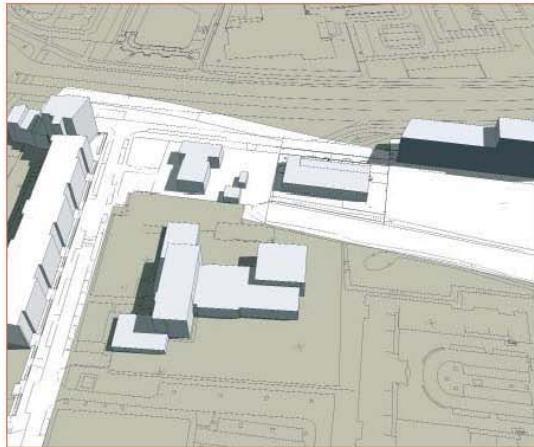


19.00

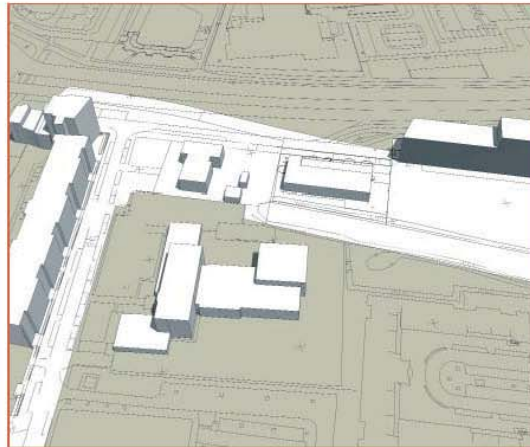


Bestaande situatie
bezonning datum: 21 juni
zomertijd

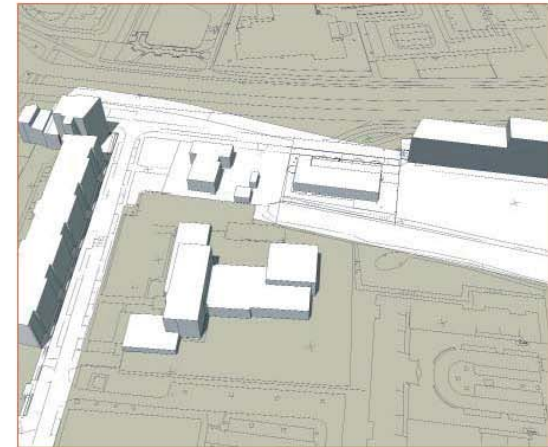
10.00



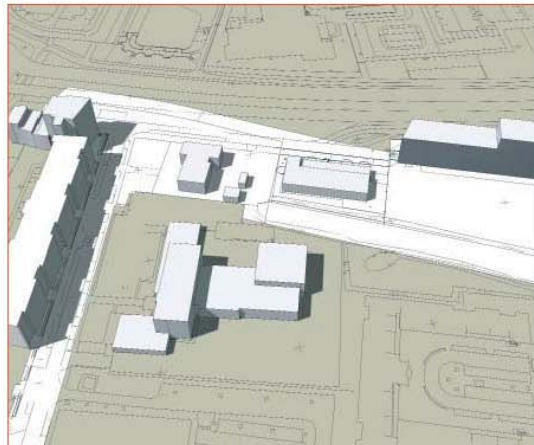
12.00



14.00



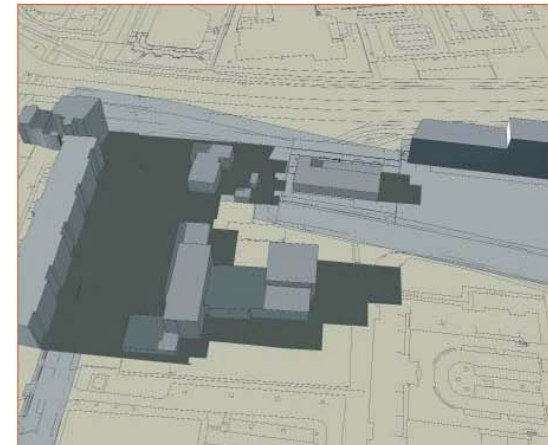
16.00



18.00

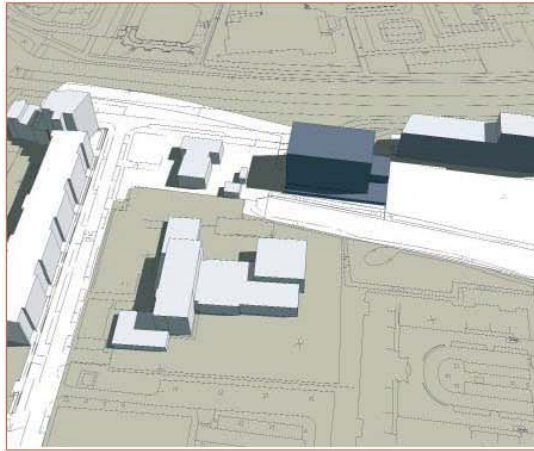


19.00

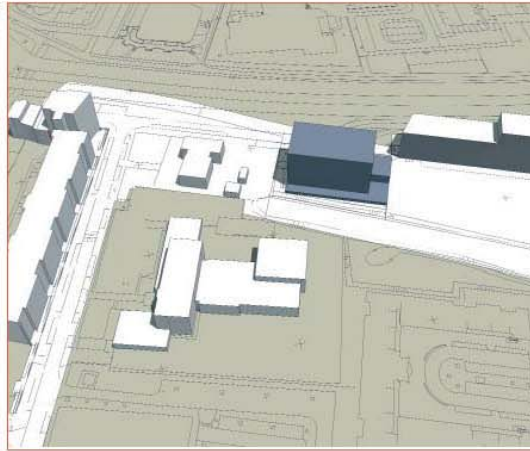


Nieuwe situatie
bezonning datum: 21 juni
Zomertijd

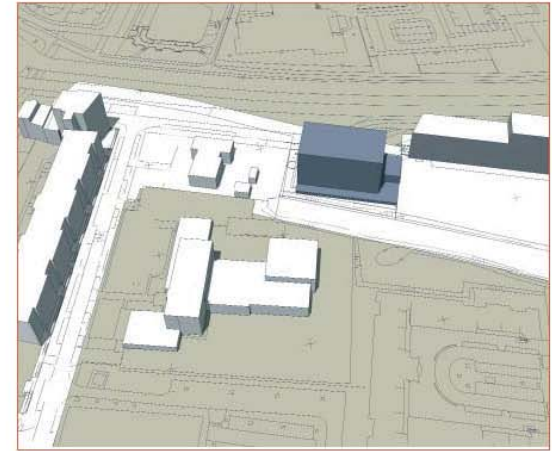
10.00



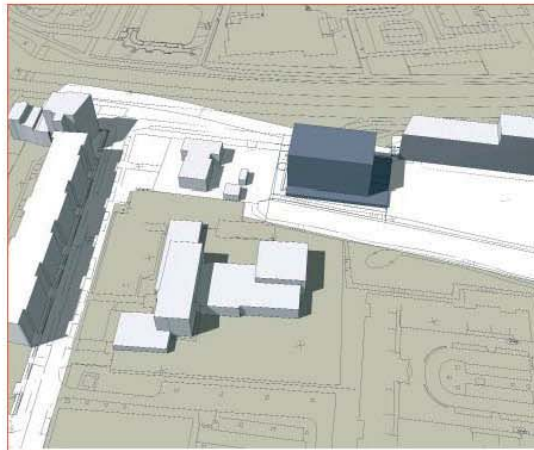
12.00



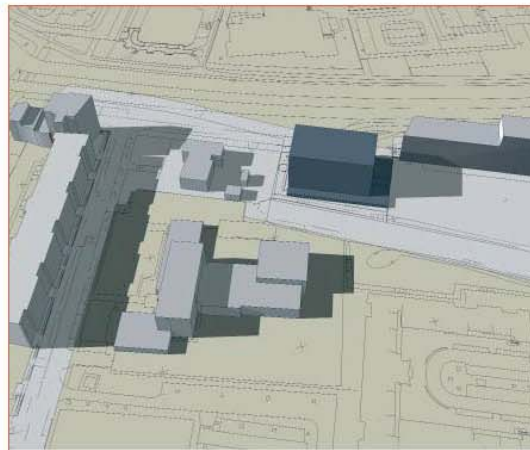
14.00



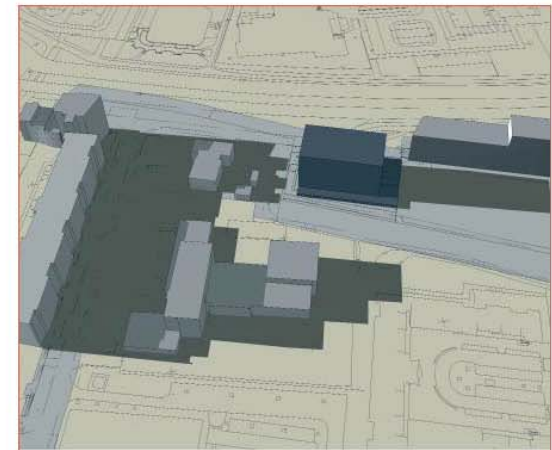
16.00



18.00



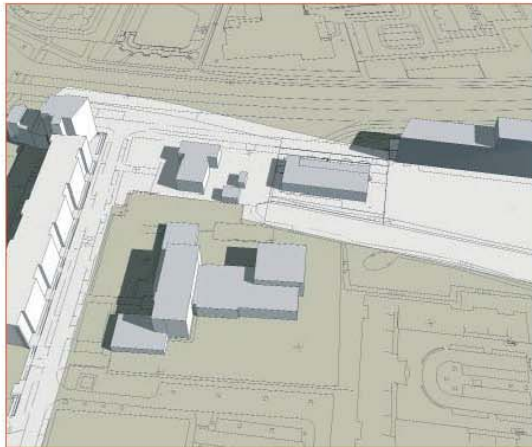
19.00



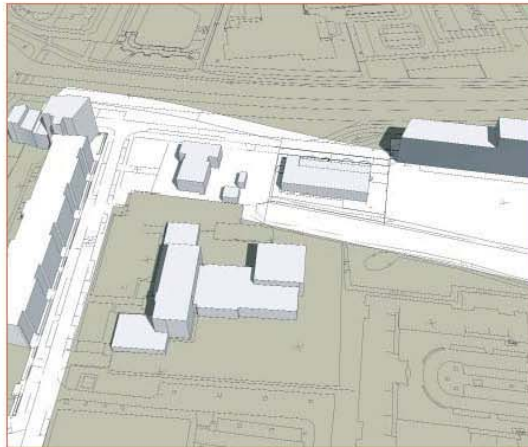
Bestaande situatie

bezonning datum: 21 september
Zomertijd

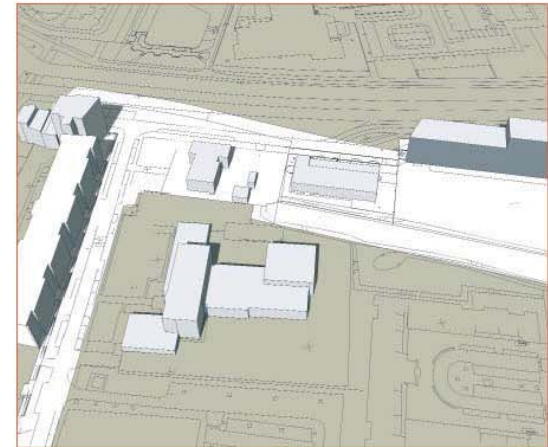
10.00



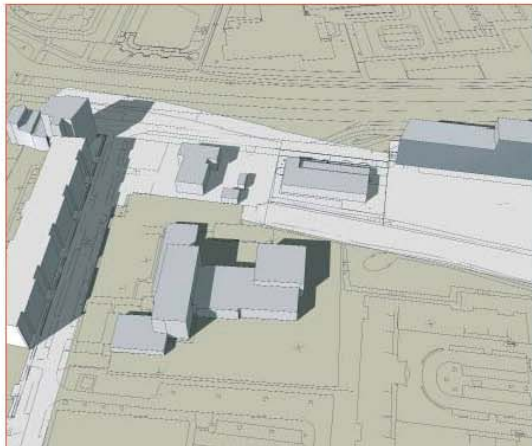
12.00



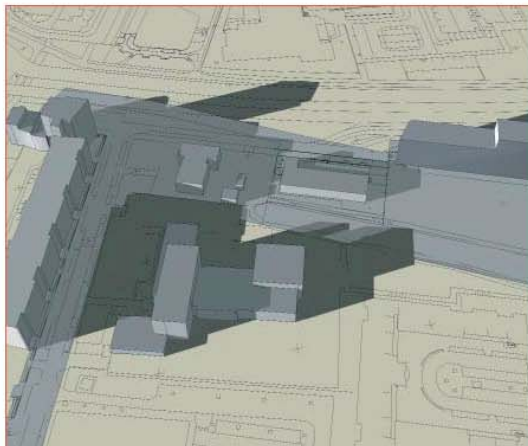
14.00



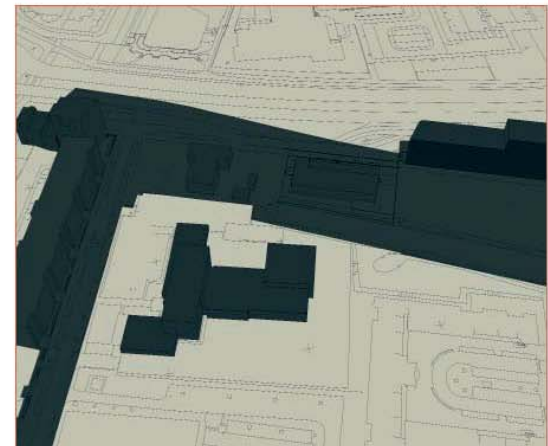
16.00



18.00

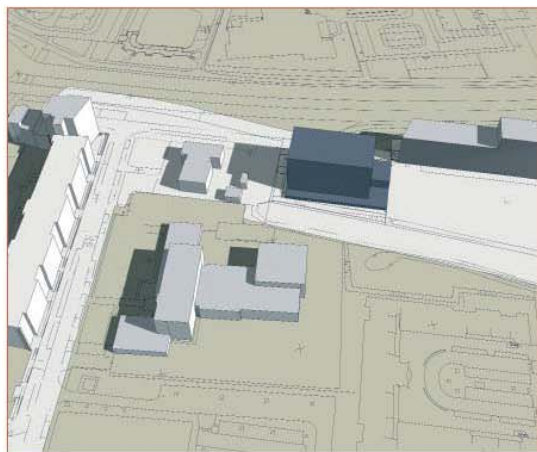


19.00

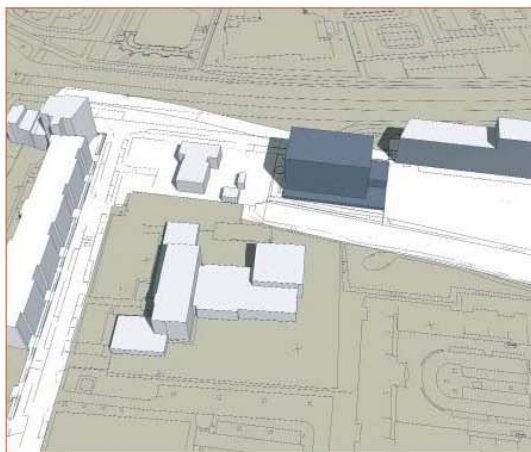


Nieuwe situatie
bezonning datum: 21 september
Zomertijd

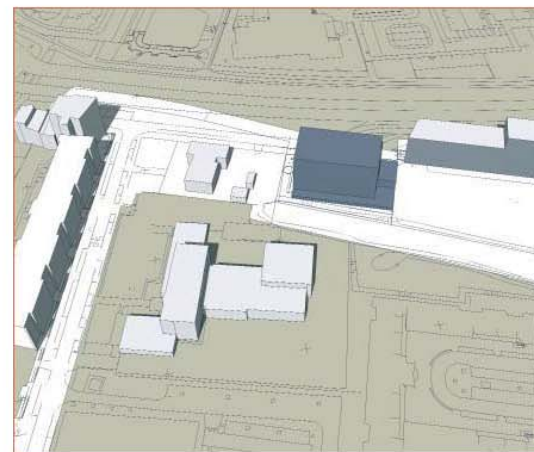
10.00



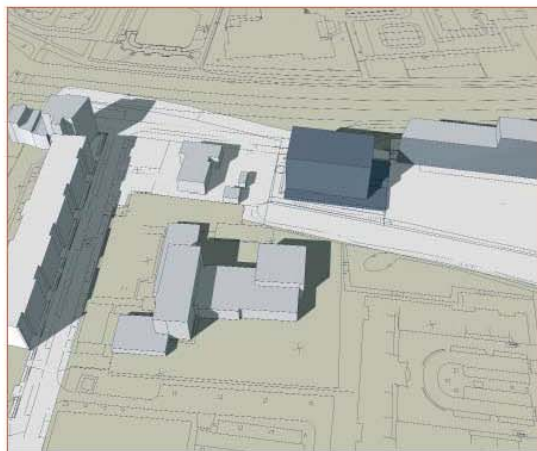
12.00



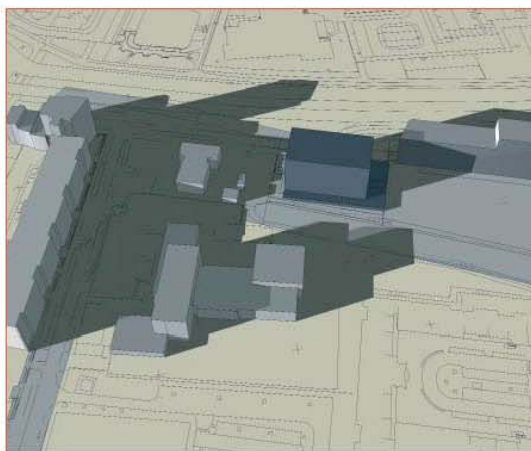
14.00



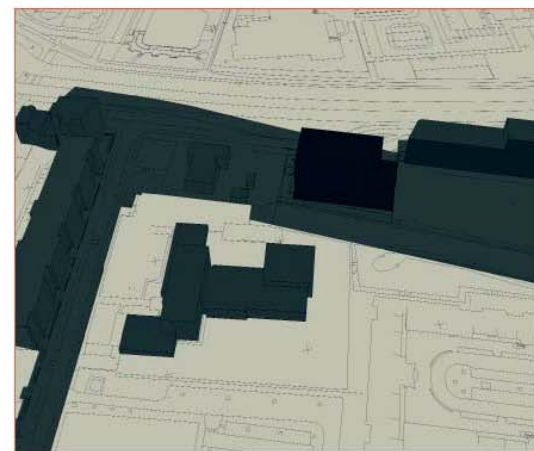
16.00



18.00



19.00

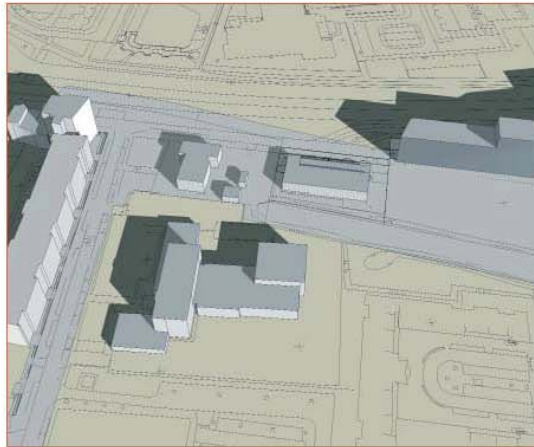


Bestaande situatie

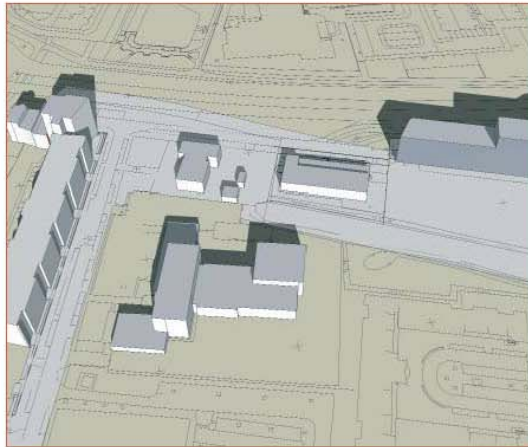
bezonning datum: 21 december

Wintertijd

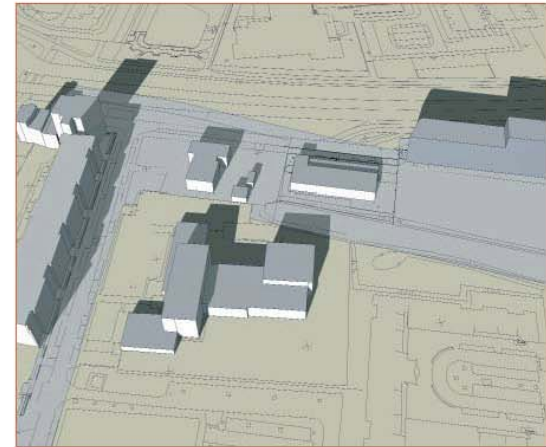
10.00



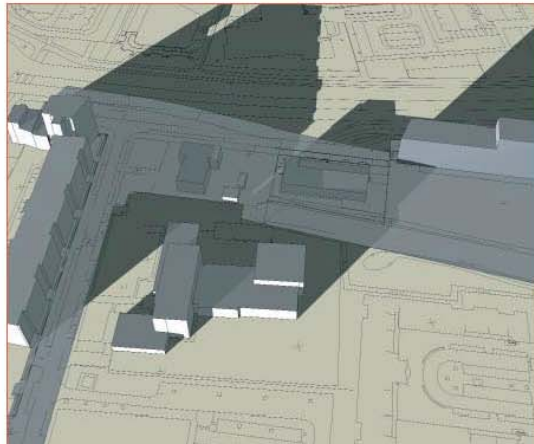
12.00



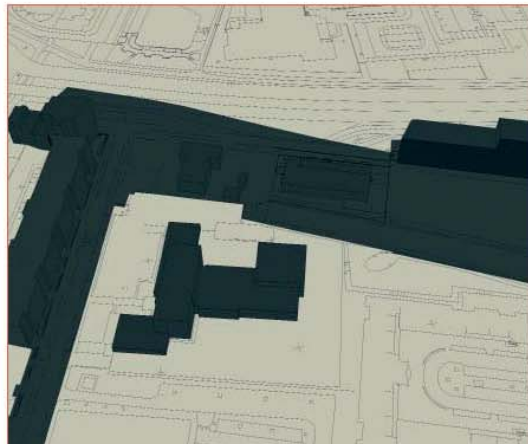
14.00



16.00



18.00



Nieuwe situatie
bezonning datum: 21 december
Wintertijd

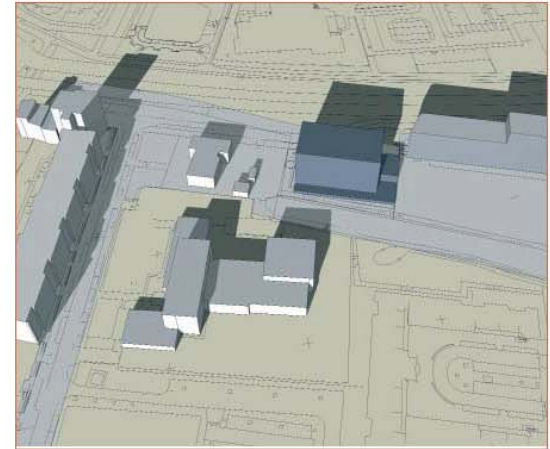
10.00



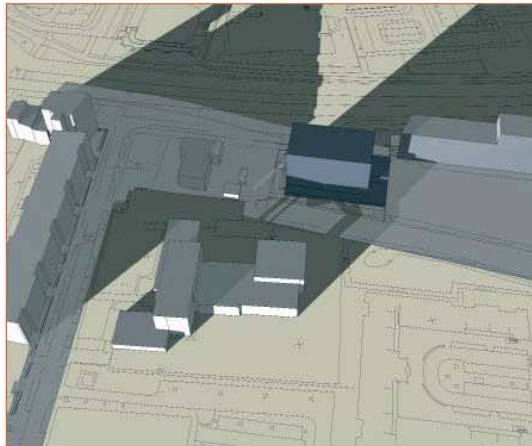
12.00



14.00



16.00



18.00

