

Nota van uitgangspunten

Mesos-terrein Oudenrijn

26 februari 2007

Nota van Uitgangspunten

Mesos-terrein Oudenrijn

26 februari 2007

Colofon

Projectgroep

Milou van Hagen, IBU

Piet Stevens, OGU

Eric Rossen, DSO / S&M

Ruud Ditewig, DSO / V&V

Marlies Steenstraten DSO / EZ

Marijke Mosheuvel, DSO / Milieu

René Bouman, Saskia van der Kruit, DSO / Wonen

Projectmanagement

Jorine de Soet, PMB

Opdrachtgever:

Wim Beelen, APM

Grafische realisatie

DSO/ S&M/ CAD-unit

Versiedatum

26 februari 2007

Reproductiedatum

27 februari 2007

Inhoudsopgave

I	Inleiding	6	Bijlagen	37
I.1	Inleiding	6	Bijlage 1: Toelichting vigerend bestemmingsplan	37
II	Huidige situatie	8	Bijlage 2: Beleid economische functies	38
II.1	Plangebied en bestemmingsplan	8	Bijlage 3: Parkeernormen	40
II.2	Huidige situatie	8	Bijlage 4: Achtergrond Milieu	42
III	Uitgangspunten	14	Bijlage 5: Afvalinzameling	43
III.1	Inleiding	12	Bijlage 6: Gemeentelijke eigendommenkaart	46
III.2	Ambitie	12		
III.3	Ruimtelijke opbouw	12		
III.4	Functies	15		
III.5	Bereikbaarheid en parkeren	17		
III.6	Openbare ruimte	17		
III.7	Milieu	18		
III.8	Overige onderzoeken	20		
III.9	Financiën	20		
IV	Onderbouwing	21		
IV.1	Inleiding	21		
IV.2	Ambitie	21		
IV.3	Ruimtelijke opbouw	22		
IV.4	Functies	25		
IV.5	Bereikbaarheid parkeren	27		
IV.6	Openbare ruimte	27		
IV.7	Milieu	29		
IV.8	Overige onderzoeken	32		
IV.9	Financiën	33		
V	Vervolg	35		
V.1	Afronding Nota van Uitgangspunten en verkoop grond	35		
V.2	Planuitwerking	35		

I. Inleiding

I.1 Achtergrond

In 1998 zijn de ziekenhuizen in Overvecht en Kanaleneiland gefuseerd onder de naam Mesos. Mesos betreft in 2010 een nieuw ziekenhuis in Leidsche Rijn. Om die reden wil zij haar huidige terreinen afstoten. Voor elke vervreemding van haar onroerend goed heeft Mesos toestemming nodig van het College Sanering Zorginstellingen. Het College stelt hoge eisen aan transparantie van het proces, een marktconforme benadering en opbrengst-maximalisatie. Hoge (restant)boekwaarden moeten binnen de planontwikkeling kunnen worden opgelost. Mesos streeft daarom voor beide locaties opbrengstenmaximalisatie na. Om die reden wil Mesos graag weten welke maximale bouwenvelophe op beide locaties mogelijk is, opdat zij haar gronden onder die condities in de markt kan zetten. Daarnaast ziet Mesos graag een bestemmingsplanwijziging voor beide locaties, zodat voorkomen wordt dat zich ook in een toekomst een medische functie op de terreinen kan vestigen.

Ook de gemeente heeft voor beide terreinen eisen en wensen. Voor de locatie Oudenrijn zijn deze mede gebaseerd op de in 2005 vastgestelde Visie Kanaleneiland en hebben betrekking op de toekomstige ruimtelijke, stedenbouwkundige en functionele invulling. De gemeente Utrecht stelt aan de hand van deze eisen en wensen een kader op waarbinnen een mogelijke herontwikkeling vorm kan krijgen. Dit kader wordt de Nota van Uitgangspunten genoemd en geeft de ontwikkelingsruimte aan binnen de milieutechnische, stedenbouwkundige, functionele, verkeerstechnische en maatschappelijke eisen en wensen die de gemeente aan deze twee terreinen stelt.

Omdat het twee terreinen betreft in verschillende omgevingen, worden er ook twee Nota's van Uitgangspunten opgesteld. De voorliggende Nota van Uitgangspunten heeft betrekking op het Mesos-terrein Oudenrijn.

I.2 Functie Nota van Uitgangspunten

De Nota van Uitgangspunten heeft derhalve als functie het aangeven wat er op de Mesos-locatie Oudenrijn toegestaan zal worden, noodzakelijk is, niet toegestaan is en bij voorkeur niet gebeurt. De Nota van Uitgangspunten kan, na bestuurlijke vaststelling in combinatie met aanvullende informatie deel uitmaken van de ruimtelijke onderbouwing bij het voeren van een artikel 19

procedure wanneer er sprake is van een concreet bouwplan dat op basis van deze Nota van Uitgangspunten is uitgewerkt. Deze Nota van Uitgangspunten op zich biedt onvoldoende input voor het voeren van een artikel 19 procedure. Het stadium van planvorming is nog te weinig concreet om al onthef-fing van de huidige bestemming aan te vragen. Daartoe moet een concreet bouwplan ingediend worden, waarbij concrete bouwhoogtes, rooilijnen en aantallen vastliggen. Op dat uitwerkingsniveau komen wij in dit stadium niet.

I.3 Totstandkoming

Het opstellen van deze Nota van Uitgangspunten is gestart na het vaststellen van de startnotitie begin van dit jaar. In eerste instantie heeft een globale verkenning plaatsgevonden naar de kansen en knelpunten in het gebied. Achtergrond van deze aanpak, was de uitgangssituatie die volledig 'open' was, daar Mesos niet de intentie heeft gronden zelf in ontwikkeling te brengen. Om een marktconforme prijs te kunnen realiseren voor de locaties is het voorwaarde dat bekend is aan welke wijzigingen de gemeente bereid is haar medewerking te verlenen. Om die reden heeft het stedenbouwkundige bureau Kraaijvanger-Urbis in opdracht van Mesos en in overleg met de gemeente een schetsontwerp opgesteld, dat als voorbeeld kan dienen voor een mogelijke herontwikkeling. Ook zijn in gezamenlijk overleg de Uitgangspuntenkaarten opgesteld, zoals deze verder in deze nota gepresenteerd worden.

I.4 Uitgangspunten

Deze notitie geeft weer welke uitgangspunten de gemeente Utrecht hanteert bij de plannen voor herontwikkeling van het Mesos-terrein Oudenrijn. De geformuleerde uitgangspunten zijn gebaseerd op vastgesteld gemeentelijk beleid (waaronder de Visie Kanaleneiland) en op resultaten van reeds uitgevoerd milieuonderzoek. Daarnaast heeft de gemeente in het kader van deze Nota van Uitgangspunten concrete ideeën ontwikkeld omtrent ruimtelijk-functionele en stedenbouwkundige ontwikkelingsmogelijkheden. De ontwikkeling van het Mesos-terrein Oudenrijn biedt enorme kansen de stedenbouwkundige en functionele structuur in deze wijk van Utrecht een meerwaarde te laten hebben voor enerzijds de wijk Kanaleneiland, anderzijds de stad Utrecht.

I.5 Oudenrijn

Het ziekenhuis Mesos Oudenrijn ligt in de wijk Zuidwest, in Kanaleneiland, vlakbij winkelcentrum Kanaleneiland. Het ziekenhuis is in 1969 opgeleverd en nadien uitgebreid.

I.6 Doelstellingen Gemeente

De doelstellingen van de gemeente bij herontwikkeling van het terrein zijn vooral gericht op een gewenste ruimtelijk functionele invulling, passend binnen de Ruimtelijke Visie Kanaleneiland. Bedoeling is dat de herontwikkeling een wezenlijke bijdrage levert aan de kwaliteitsverbetering van de wijk die de gemeente hier de afgelopen jaren al heeft ingezet. In paragraaf IV.3 van deze Nota wordt hieraan nader aandacht besteed.

I.7 Procedure

Deze Nota van Uitgangspunten is opgesteld door een gemeentelijke projectgroep waarin de volgende disciplines vertegenwoordigd zijn:

- Dienst Stadsontwikkeling, afdeling Stedenbouw en Monumenten
- Dienst Stadsontwikkeling, afdeling Milieu en Duurzaamheid
- Dienst Stadsontwikkeling, afdeling Verkeer en Vervoer
- Dienst Stadsontwikkeling, afdeling Wonen
- Dienst Stadsontwikkeling, afdeling Economische Zaken
- Dienst Maatschappelijke Ontwikkeling
- Dienst Stadswerken
- Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Utrecht

Het projectmanagement is gevoerd door het Projectmanagementbureau in opdracht van DSO/APM.

De competentie van de projectgroep reikt tot aanbieden van de Nota van Uitgangspunten aan de opdrachtgever ten behoeve van bestuurlijk besluitvorming.

Bij het opstellen van de Nota van Uitgangspunten heeft regelmatig overleg plaatsgevonden met Mesos. Daarbij is steeds aangestuurd op consensus over de inhoud. Pas wanneer consensus bereikt is over de inhoud, wordt deze Nota van Uitgangspunten voorgelegd aan het college van B&W die besluit of

zij de nota vrijgeeft voor consultatie.

Mesos zal ten behoeve van de verkoop van haar gronden een biedboek samenstellen, waar de gemeentelijke Nota van Uitgangspunten deel van uitmaakt. Zij heeft Kraaijvanger-Urbis opdracht gegeven tot het maken van een aantal stedenbouwkundige modellen, die passend zouden kunnen zijn voor de locatie. Modellen die voldoen aan de Nota van Uitgangspunten zullen als voorbeelduitwerkingen worden toegevoegd aan de Nota van Uitgangspunten.

Op basis van de Nota van Uitgangspunten kan een kopende partij een bouwplan maken. Dit gebeurt bij voorkeur in overleg met de gemeente. De gemeente zal het plan toetsen aan de inhoud van de Nota van Uitgangspunten. Indien een concreet bouwinitiatief past binnen de Nota van Uitgangspunten kan een artikel 19, lid 1 procedure op grond van de WRO gevoerd worden. Na de artikel 19 procedure of na het realiseren van het project wordt een bestemmingsplan opgesteld dat is toegesneden op dat project en dat een ziekenhuisfunctie op het terrein uitsluit.

I.8 Leeswijzer

In deze Nota van Uitgangspunten is het tweede hoofdstuk gewijd aan de huidige situatie. Het derde hoofdstuk beschrijft kort en bondig de uitgangspunten van de gemeente vanuit verschillende beleidsmatige invalshoeken. Het betreft hier een integrale ruimtelijk-functionele benadering van de locatie waarbinnen onderscheid is gemaakt tussen de verschillende functies. Hoofdstuk vier omvat een uitgebreide onderbouwing voor de in het derde hoofdstuk gepresenteerde uitgangspunten. Qua hoofdstuk- en paragraafindeling lopen hoofdstuk drie en vier volledig parallel.

II. Huidige situatie

II.1 Plangebied en bestemmingsplan

Het plangebied van Mesos Oudenrijn wordt begrensd door de Martin Luther Kinglaan, de Beneluxlaan, de Van Heuven Goedhartlaan en de Trumanlaan.

Het plangebied is onderdeel van Bestemmingsplan Kanaleneiland en dateert uit 1977. Het plangebied heeft de bestemming 'openbare en bijzondere gebouwen en bijbehorende terreinen' (zie bijlage I voor een toelichting). Binnen het vigerende bestemmingsplan passen geen andere dan genoemde functies. Dit betekent dat een artikel 19 procedure, gevolgd door een bestemmingsplanwijziging noodzakelijk zullen plaatsvinden, wanneer er functieverandering op het terrein plaatsvindt.

In 2002 zijn Mesos en het Voorhoevehuis zelfstandig van elkaar gaan functioneren. Formeel is de grond ook gesplitst in twee kavels. De herontwikkeling van het Mesos-terrein Oudenrijn betreft alleen de kavel waar zich het ziekenhuis bevindt. Voorzover het Voorhoevehuis nog gebruikt maakt van enkele faciliteiten van Mesos, wordt dit afgebouwd.

Ligging Plangebied



II.2 Huidige situatie

Het te herontwikkelen gebied omvat 24.463 m² (zie kaart op pagina 10; Oppervlakte Mesos-terrein). De bebouwing omvat 18.717 m².

Op dit moment bevinden zich zorg- en aan zorg gerelateerde functies op het terrein (een ziekenhuis en bloedbank). Daarnaast is er ruimte voor (betaald) parkeren voor verschillende vervoersmiddelen.



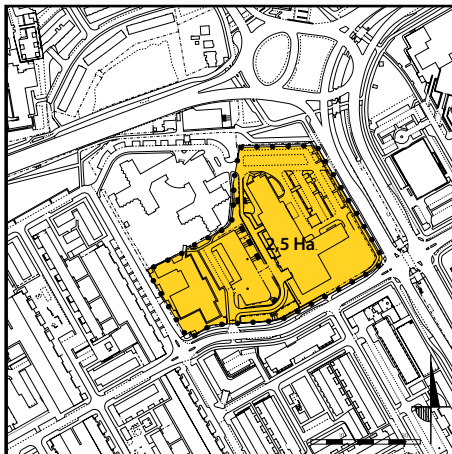
De gebouwde omgeving bestaat uit één hoofdgebouw met twee vleugels en een bijgebouw. Het hoofdgebouw is 2 tot 9 lagen hoog (33 meter). Het bijgebouw is 1 laag hoog.

Naast het Mesos-gebouw bevindt zich het Voorhoevehuis. Dit is een verpleegtehuis en valt buiten het plangebied. Dit tehuis wordt gehandhaafd. De ondersteunende diensten van Mesos aan het Voorhoevehuis zijn al zoveel mogelijk afgebouwd en zullen volledig worden afgebouwd.

Het ziekenhuis zal in de wijk een zorgpunt achterlaten, echter niet op de huidige locatie. Zij ziet op dit moment (juli 2006) uit naar een locatie aan de Bernadottelaan of het verpleeghuis Albert van Koningsbruggen. Bovendien bevinden zich in de directe omgeving verschillende zorgcentra (GC Kanaleneiland, GC Oog in Al en groepspraktijk Marco Pololaan). Het nieuwe ziekenhuis wordt geopend in 2010 in Leidsche Rijn. Tot die tijd functioneert het ziekenhuis op haar huidige locaties (Oudenrijn en Overvecht).

In de directe omgeving van het ziekenhuis vinden in de toekomst grootschalige ingrepen plaats. Zo komt er een fly-over, die de A2 met de Utrechtse binnenstad verbindt. Evident is dat dit project gevolgen heeft voor de ontwikkelingsmogelijkheden van het Mesos-terrein dat direct aan dit plein ligt.

Oppervlakte
Mesos-terrein



Luchtfoto van het Mesos-terrein

AANDUIDINGEN

●●●●● Plangrens

FUNCTIES

■ Ziekenhuis

■ Bloedbank

RUIMTELIJK

9 Aantal bouwlagen

■ Erf

BEREIKBAARHEID

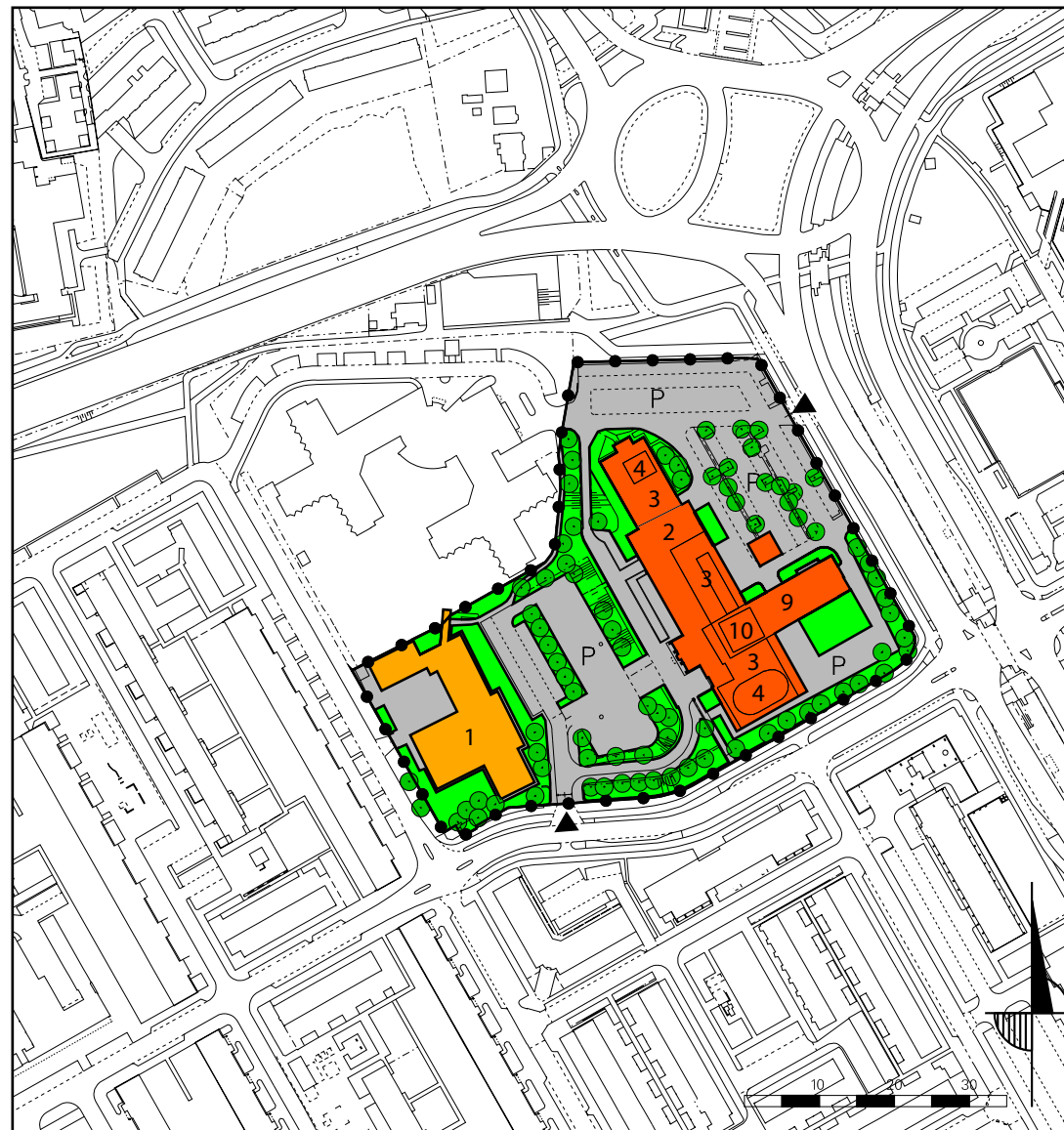
P Parkeren op maaiveld

▲ Entree

OPENBARE RUIMTE

■ Verkeer en verblijf

●●●●● Bestaande bomen



Huidige situatie

III. Uitgangspunten

III.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden kort en krachtig de uitgangspunten weergegeven die de gemeente zal hanteren bij het in gang zetten van een juridisch planologische procedure. Het volgende hoofdstuk omvat een uitgebreide onderbouwing voor- en toelichting op de in dit hoofdstuk weergegeven uitgangspunten.

Er zijn twee Uitgangspuntenkaarten opgenomen. Deze geven beide de uitgangspunten voor verdere planvorming binnen de grenzen van het Mesos-terrein weer. Één kaart betreft de situatie waarbij het Beddenhuis behouden blijft en één betreft de situatie waarbij het Beddenhuis gesloopt wordt. In paragraaf IV.3 wordt dit nader toegelicht.

III.2 Ambitie

In de Structuurvisie wordt voor het gebied waarbinnen deze Mesos-locatie valt, uitgegaan van een hoogstedelijk milieu met de nadruk op wonen. De Mesos-locatie ligt strategisch langs de stedelijke hoofdinvalsweg van de A2 naar het Stationsgebied. Daarnaast ligt de locatie niet ver van het Amsterdam Rijnkanaal.

In de Ruimtelijke Visie Kanaleneiland wordt specifieker op de wijk ingezoomd.

Na herontwikkeling zou de locatie een aantrekkelijk nieuw woongebied moeten worden dat ook ruimte biedt voor wooncarrière binnen de wijk.

III.3 Ruimtelijke opbouw

- De nieuwe plannen moeten passen binnen de orthogonale structuur.
- De locatie moet als een samenhangend stedelijk gebied ontwikkeld worden. Dit komt in ieder geval tot uitdrukking in de maat van de stedelijke blokken en de hoogteopbouw.
- 2 of 3 'losse' stedelijke blokken, gescheiden door groene openbare ruimten met groene randen naar de Martin Luther Kinglaan en de Beneluxlaan moeten de structuur kenmerken.
- De maat en schaal van de afzonderlijke stedelijke blokken moeten aan elkaar gerelateerd te zijn.

- De uiteindelijke verkaveling moet een oplossing bieden voor de hoge geluidbelasting op deze locatie.
- Uitgangspunt voor deze locatie is een stedelijke ontwikkeling, conform de Ruimtelijke Visie Kanaleneiland. Een woningdichtheid van tenminste 100 woningen per hectare is in principe uitgangspunt.
- De verplichte rooilijnen zijn afgestemd op de overheersende rooilijnen aan de Trumanlaan en de Beneluxlaan. Daar waar nieuwbouw gerealiseerd wordt moet deze in de verplichte rooilijn worden gebouwd. Indien het beddenhuis gehandhaafd blijft, kan bij de aansluiting afgeweken worden van de verplichte rooilijn.
- Het bouwvlak moet worden gedefinieerd door:
 - de afstand tot de infrastructuur (groene randen);
 - inpassing bestaand hoofdgebouw Mesos;
 - afstemming op bestaande bebouwing Kanaleneiland.
- De hoogte opbouw moet gerelateerd te zijn aan de context. Enerzijds wordt aangesloten op de huidige situatie in Kanaleneiland (Noord) en de bebouwing langs de Beneluxlaan, anderzijds zal vooruitgekeken moeten worden naar de ontwikkelingen die in Kanaleneiland Noord zullen plaatsvinden en de aanleg van de fly-over. De volgende bouwhoogten zijn daarom uitgangspunt voor de locatie:
 - hoogte accent aan het 24 oktoberplein: 20-25 lagen (maximaal 80 meter);
 - buitenrand Martin Luther Kinglaan/Beneluxlaan: 5-11 lagen (maximaal 33 meter). Gezien de gewenste stedelijkheid in Kanaleneiland Noord en de (nog te realiseren) grootschalige infrastructuur in de directe omgeving is het uitgangspunt dat bij bebouwing langs de rand van de M.L. Kinglaan en de Beneluxlaan een minimale bouwhoogte van 5 bouwlagen gerealiseerd wordt. Wanneer om functionele redenen blijkt dat een lagere bebouwing (minimaal 2 bouwlagen) tot een verhoogde functionele en stedenbouwkundige kwaliteit leidt, kan hiertoe de mogelijkheid geboden worden, mits dit niet ten koste gaat van de hoogstedelijke uitstraling die de gemeente hier nastreeft. De mogelijkheid hiertoe dient echter wel vooraf onderzocht, onderbouwd en door de gemeente akkoord bevonden te worden.

Legenda

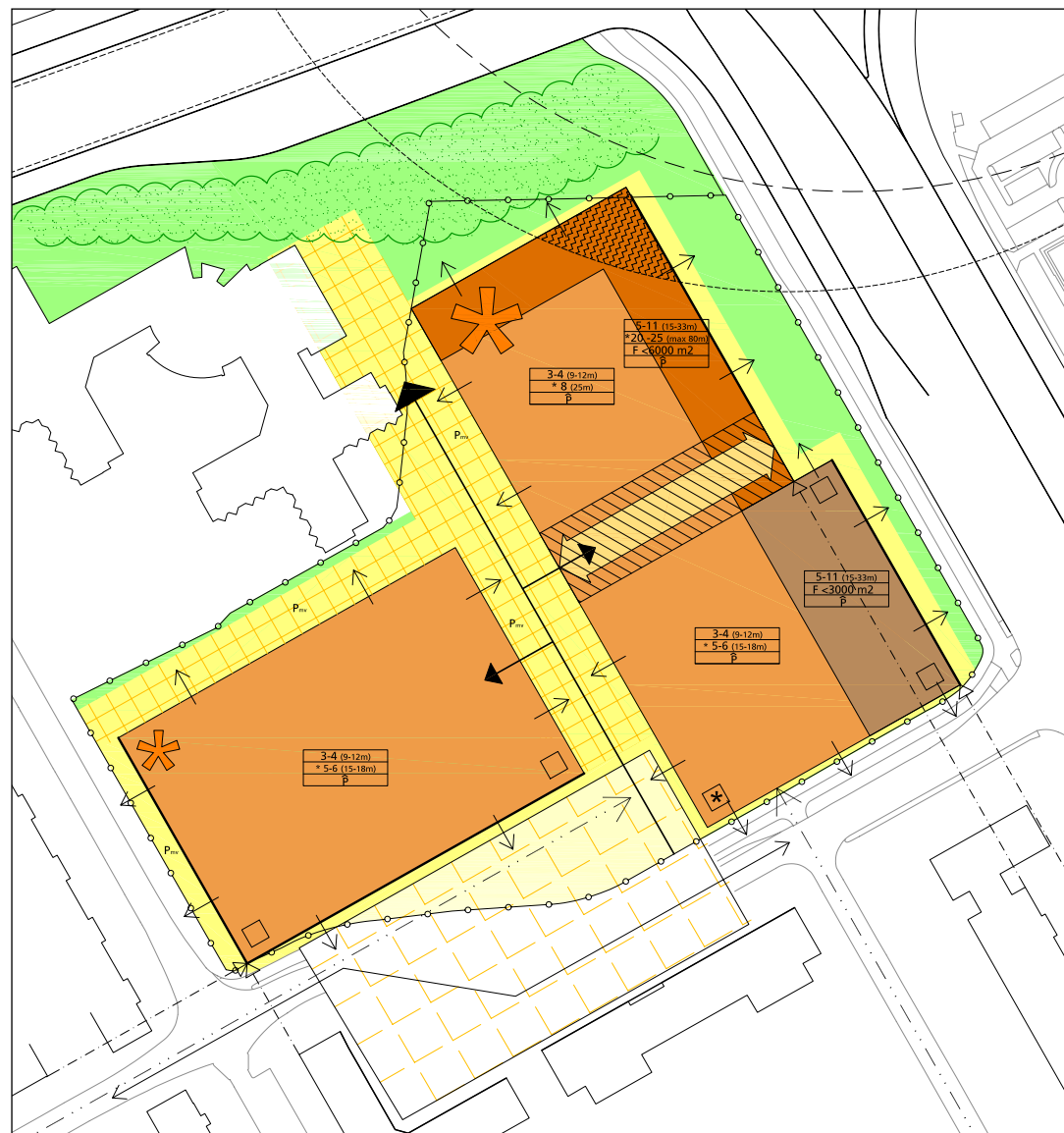
- wonen met in de plint stedelijke functies (b.v. kleinschalige bedrijven, onderwijs, zorg, etc.)
- wonen, de plint mogelijk alternatief invulbaar
- primair wonen
- te handhaven beddenhuis stedelijke functies mogelijk
- vastgestelde plek hoogte accent
- * locatie (architectonisch) accent
- doorgang mogelijk
- voetgangerszone
- voetgangerszone met buurtontsluiting en parkeren
- groen in te richten terrein
- plein met verkeersfunctie
- deel plein op Mesosterrein
- groen in te richten met bomen
- hoofdentree plangebied
- functionele relatie (entrees) tussen bebouwing en openbare ruimte
- gebouwde hoek
- verplichte rooilijn
- doorlopende rooilijn
- plangrens
- entree parkeren
- zichtlijn
- externe veiligheidscontour LPG vulpunt daarbinnen geen gebouwde objecten mogelijk, tenzij LPG vulpunt verdwijnt
- contour ondergrondse tank
- contour LPG-vulpunt
- bouwlagen (bijbehorende bouwhoogte)
- accent; bouwlagen (bijbehorende bouwhoogte)
- te realiseren stedelijke functies minder dan genoemde aantal m2
- gebouwde (ondergrondse) parkeervoorziening

P_{mv} maaiveld parkeren op openbaar gebied



Uitgangspuntenkaart
bij behoud van Bedden-
huis

Uitgangspuntenkaart
bij sloop van Beddenhuis



Legenda

- wonen met in de plint stedelijke functies (b.v. kleinschalige bedrijven, onderwijs, zorg, etc.)
- wonen, de plint mogelijk alternatief invulbaar
- primair wonen
- *
 vastgestelde plek hoogte accent
- *
 locatie (architectonisch) accent
- doorgang mogelijk
- voetgangerszone
- voetgangerszone met buurtontsluiting en parkeren
- groen in te richten terrein
- plein met verkeersfunctie
- deel plein op Mesosterrein
- groen in te richten met bomen
- hoofdentree plangebied
- functionele relatie (entrees) tussen bebouwing en openbare ruimte
- gebouwde hoek
- verplichte rooilijn
- doorlopende rooilijn
- plangrens
- entree parkeren
- zichtlijn
- externe veiligheidscontour LPG vulpunt
daarbinnen geen gebouwde objecten mogelijk, tenzij LPG vulpunt verdwijnt
- contour ondergrondse tank
- contour LPG-vulpunt
- bouwlagen (bijbehorende bouwhoogte)

—
 accent; bouwlagen (bijbehorende bouwhoogte)

—
 te realiseren stedelijke functies

—
 minder dan genoemde aantal m2
- gebouwde (ondergrondse) parkeervoorziening
- P_{mv} maaiveld parkeren op openbaar gebied

N.B. Het heeft ruimtelijk de voorkeur om de nieuwbouw dichtbij het 24 Oktoberplein te situeren. Aangezien binnen de contour van het LPG-vulpunt niet gebouwd mag worden is dit vooralsnog niet mogelijk. Indien het LPG-vulpunt verdwijnt, dan kan de noordelijke rooilijn van de nieuwbouw (binnen de eigendomsgrenzen van Mesos) in noordelijke richting opschuiven. Initiatiefnemer kan de mogelijkheden hiertoe onderzoeken;

- daarachter (op het binnengebied) langs de Van Heuven Goedhartlaan en de Trumanlaan 3-4 lagen (maximaal 12 meter). Op ruimtelijk interessante locaties is een (architectonisch) accent tot 6 lagen uitgangspunt (maximaal 18 meter). Deze locaties zijn op de Uitgangspuntenkaarten aangeduid.
- Aan de fly-over op het 24 Oktoberplein is een ruimtelijk accent uitgangspunt als markering van de infrastructurele knoop en de betekenis van de plek in de stad. Gezien de geluidsbelasting op deze locatie zullen aan de woontoren akoestische maatregelen genomen moeten worden waarmee voldaan wordt aan de wettelijk toegestane geluidsniveaus (zie paragraaf III.7 en IV.7).
- De sociale veiligheid in het openbaar gebied moet gewaarborgd zijn. Er zal daarom een functionele en visuele relatie moeten zijn tussen bebouwing en openbare ruimte. Met name de invulling van de plint van de nieuwbouw is hierbij cruciaal. De entrees liggen op maaiveld de gevels zijn open en transparant. Gesloten gevels zijn niet toegestaan.
- Groen (eisen):
 - aan de buitenranden als buffer tussen infrastructuur;
 - de woonstraten krijgen een groen karakter (voldoende ruimte voor bomen en hagen).
- Galerijen zijn niet toegestaan.
- Het is wenselijk het hoofdgebouw van Mesos te hergebruiken en te ontdoen van aan- en opbouwen.
- Er mag geen parallelweg met parkeren komen aan de Martin Luther Kinglaan en de Beneluxlaan.

III.4 Functies

Woonfunctie

- Er moet afstemming plaatsvinden met 'UTRECHT VERNIEUWT' II aanpak, zowel in stedenbouwkundige als programmatische zin.
- Het doel is o.a. de wooncarrière van huidige bewoners in de wijk te bevorderen. Dat betekent dat er koopwoningen toegevoegd worden in de prijsklasse tot € 220.000 VON (indicatie ongeveer 40%). Nieuwbouw dient te leiden tot een grotere woningdifferentiatie in de wijk. Dat betekent koopwoningen toevoegen aan de bovenkant van de markt, in de prijsklasse € 220.000,- tot € 260.000,- VON (indicatie ongeveer 30%).
- Daarnaast is het nodig op stadsbreed niveau starterswoningen toe te voegen, in de prijsklasse tot € 181.500,- VON (indicatie ongeveer 30%).
- Ook moet herontwikkeling van deze locatie de mogelijkheid bieden woonvormen voor bijzondere groepen te realiseren.

(Alle genoemde prijzen moeten geïndexeerd worden).

Sociale huurwoningen zijn niet wenselijk i.v.m. de benodigde verschuiving in de woondifferentiatie.

Maatschappelijke functie

Vanuit maatschappelijke optiek is het zinvol te onderzoeken of dit terrein ruimte kan bieden aan voortgezet onderwijs (4.000 m²).

Overige functies

Bij voorkeur ontwikkelt de locatie zich geheel als duidelijk woongebied. Sommige plekken kunnen echter moeilijk invulbaar blijken met woningen om markttechnische redenen. De gemeente wil op deze specifieke plekken de gelegenheid scheppen andere dan woonfuncties toe te staan, mits dat geen detailhandel, kantoren, horeca, hotelactiviteiten of grootschalige leisurevoorzieningen betreft. Deze specifieke plekken bevinden zich in de plinten van de gebouwen langs de Martin Luther Kinglaan en de Beneluxbaan over de eerste twee bouwlagen. Het gaat hier om de plintbebouwing langs de Martin Luther Kinglaan over de eerste twee bouwlagen. De plintbebouwing langs de Beneluxlaan wordt aangeduid als 'specifiek' over de eerste twee bouwlagen tot halverwege de strook tussen de Martin Luther Kinglaan en de Van

Heuven Goedhartlaan langs de Beneluxlaan, waar in de kaarten op pagina 13 en 14 een doorsnede door het bouwblok getekend is. Het overige deel van de strook tot aan de Van Heuven Goedhartlaan wordt aangeduid als 'mogelijk alternatief invulbaar'. Het gaat hier nadrukkelijk om zijden die zich aan de autowegen bevinden.

Op deze specifiek aangeduide plekken in de plint (alleen langs de weg geörienteerd, niet aan de 'binnenzijde') biedt de gemeente de gelegenheid de eerste twee bouwlagen in te vullen met andere dan woonfuncties, niet zijnde detailhandel, kantoren, horeca, hotelactiviteiten of grootschalige leisuurevoorzieningen. Deze functieverruiming heeft nadrukkelijk geen betrekking op de gehele bouwlagen, maar is beperkt tot de op de tekening aangegeven delen met een donker oranje kleur. Het afwijkend in te vullen oppervlak bedraagt maximaal 6.000 m². De plek die aangeduid is als 'mogelijk alternatief invulbaar' (max. 3.000 m², bruin gekleurd) wordt bij voorkeur wel ingevuld met een woonfunctie. De gemeente pleit voor het onderzoeken van de mogelijkheden van levensloopbestendige woningen langs een deel van deze plint. (Levensloopbestendigheid van de woningen houdt in dat woonoppervlak, plattegrond, bereikbaarheid en technische uitrusting het mogelijk maken in deze woning te blijven wonen, ook als zorg nodig zou zijn. De woning is rolstoeltoegankelijk, dwz aanpasbaar gebouwd. Uitgangspunt is dat bewoners zo veel mogelijk gestimuleerd worden de dagelijkse dingen zelf te blijven doen.) Indien de scheiding van de Beneluxbaan groen en fraai vormgegeven wordt, zou de plint in de richting van de Van Heuven Goedhartlaan hiervoor wel eens een geschikte plek kunnen bieden, gelet op de directe nabijheid van openbaar vervoer (tram, bus) en winkelvoorzieningen. Mocht echter uit onderzoek blijken dat deze locatie aantoonbaar om markttechnische redenen niet ingevuld kan worden met een woonfunctie, dan wil de gemeente ook hier de gelegenheid scheppen andere dan woonfuncties toe te staan, niet zijnde detailhandel, kantoren, horeca, hotelactiviteiten of grootschalige leisuurevoorzieningen.

Bij behoud van het hoofdgebouw van het ziekenhuis, biedt de gemeente eveneens de ruimte om niet woonfuncties te realiseren, wanneer zich een kopende partij aandient die invulling aan het gebouw kan geven, die ook naar

de mening van de gemeente passend is, mits het niet gaat om detailhandel, kantoren, horeca, hotelactiviteiten en grootschalige leisure. Het gehele gebouw, incl. kelder en de ronde ton op het dak aan de voorzijde omvat ca. 19.900 m². Dit is ook incl. beddenhuis. Nader stedenbouwkundig en functioneel onderzoek zal moeten uitwijzen of een aangepaste functie op dit gehele oppervlak tot de mogelijkheden behoort of slechts gedeeltelijk. De gemeente zal ideeën toetsen op hun wenselijkheid vanuit vastgesteld beleid, een constructieve bijdrage van de betreffende functie aan de wijk Kanaleneiland en aan deze plek specifiek en aan het algemeen maatschappelijk belang. Het gebouw is vanuit stedenbouwkundige optiek als markant bestempeld. De aanleiding is in deze situatie niet zozeer de wetgeving, maar de wens vanuit stedenbouwkundige optiek het gebouw te behouden en te hergebruiken.

Voor die plekken (de beschreven plinten en het hoofdgebouw) waar de gemeente bereid is af te wijken van een woonbestemming wordt gedacht aan een combinatie van wonen/werken, kleinschalige bedrijvigheid, starterscentrum bedrijven, onderwijs, zorg (m.u.v. ziekenhuis). Bij deze keuze moet de gevoelige functie zoals wonen, onderwijs en zorg aan de geluidluwe zijde worden gesitueerd en de niet gevoelige functie, zoals werken, bedrijvigheid e.d. aan de geluidbelaste zijde.

Indien het hoofdgebouw niet gehandhaafd blijft, moet er op deze specifieke locatie een woonfunctie gerealiseerd worden. (Dit geldt niet voor de plintlocatie.)

Op de beschreven plekken kan alleen dan van de woonfunctie afgeweken worden wanneer dit geen verkeersaanzuigende werking heeft; dat betekent dat er concreet geen toename mag zijn van het aantal autobewegingen t.o.v. de huidige situatie. (In alle gevallen verdient het de voorkeur dat er geen toename is van extra autobewegingen, omdat op deze plek uit onderzoeken blijkt dat de normen ten aanzien van de luchtkwaliteit worden overschreden.) Ook het parkeren ten behoeve van de niet woonfunctie(s) moet geheel op eigen terrein opgelost kunnen worden. En het is uiteraard alleen mogelijk wanneer dit geen gebiedsoverschrijdende nadelige consequenties heeft voor het milieu. Hiertoe moet dan een gedegen onderzoek uitgevoerd worden. De resultaten daarvan maken deel uit van de in een later stadium in te zetten artikel 19 lid 1 procedure.

Om deze gelegenheid te kunnen scheppen, zal in het aan te passen bestemmingsplan hiertoe een directe bestemming (indien er op dat moment al voldoende duidelijkheid is) of een wijzigingsbevoegdheid (als er nog onvoldoende duidelijkheid is) opgenomen worden.

In het volgende hoofdstuk en in bijlage II wordt exact weergegeven welk beleid de gemeente voert en waarom, als het gaat om 'specifieke functies.'

III.5 Bereikbaarheid en parkeren

- Het nieuw te ontwikkelen terrein moet worden ontsloten via de Van Heuven Goedhartlaan.
- De Beneluxlaan en de Martin Luther Kinglaan maken deel uit van het stedelijk hoofdwegennet en zijn derhalve niet geschikt om in- en uitritten op aan te sluiten.
- Er moet een weginrichting gerealiseerd worden die overeenkomt met de functie van de betreffende weg; de Trumanlaan is een woonstraat. Deze straat moet zo verkeersluw als mogelijk ingericht worden. Het situeren van in- en uitritten heeft hier dan ook niet de voorkeur.
- De huidige bushaltes aan de Van Heuven Goedhartlaan kunnen, indien nodig aangepast worden aan de nieuwe situatie.
- Het parkeren moet voldoen aan de gemeentelijke normen (zie bijlage III). Dat betekent dat afhankelijk van de inhoud van het woningbouwprogramma (financieringscategorie), de parkeernorm ligt tussen 1,3 en 1,7 parkeerplaatsen per woning. Hiervan is 0,3 parkeerplaatsen per woning voor bezoekersparkeren bestemd en voor iedereen beschikbaar. Dit betekent dat tussen de 1,0 en 1,4 parkeerplaatsen per woning gekoppeld dient te zijn aan de woning. Omdat de locatie Oudenrijn dicht bij de Binnenstad ligt en bovendien een tramhalte voor de deur heeft, is een parkeernorm onderaan de bandbreedte toegepast.
- De plannen moeten afgestemd worden op de reconstructie van het 24 oktoberplein en de Martin Luther Kinglaan.
- Gebouwd parkeren op eigen terrein voor bewoners in de nieuwbouw is een eis. Bezoekersparkeren mag alleen in de openbare ruimte,

mits het groene karakter van de buitenruimte (met voldoende ruimte voor bomen en hagen) niet wordt aangetast (zie paragraaf III.6.). Het betreft hier groen in een stedelijke (en stenige) omgeving, zoals bijvoorbeeld bomen in boomkransen en parkeerplaatsen afgeschermd door hagen.

- Hoofdentree terrein via de Van Heuven Goedhartlaan (voldoende afstand tot kruising Beneluxlaan en Trumanlaan). Aan deze hoofdentree dienen de (overzichtelijke) inritten voor de parkeergarages gesitueerd te worden.

III.6 Openbare Ruimte

Herontwikkeling

- Het te realiseren openbaar gebied moet in heringerichte staat om niet worden overgedragen aan de gemeente.
- Voor de inrichting van de groene buitenruimte moet de initiatiefnemer een inrichtingsplan opstellen (zie "Handboek Inrichting Openbare Ruimte"). De kwaliteit van de openbare ruimte wordt in belangrijke mate bepaald door de verhouding groen en het aantal parkeerplaatsen voor bezoekers in de openbare ruimte. De vereiste ruimte voor bezoekersparkeren mag het groene karakter van de buitenruimte (met voldoende ruimte voor bomen en hagen) niet aantasten. Dit wordt getoetst door de gemeente. Indien het groene karakter niet kan worden gerealiseerd dan zal (een deel van) het bezoekersparkeren gebouwd opgelost moeten worden.
- Als een hoger ambitieniveau dan het basisniveau (onderhoudsniveau 6) wenselijk is, dan moeten aanvullende financiële middelen door de initiatiefnemer ter beschikking worden gesteld.
- De inrichting van de private buitenruimte moet goed aansluiten bij de omliggende openbare ruimte in de vorm van duidelijke begrensd openbare ruimte en scherpe scheidingen tussen openbaar en privé.
- Het rioleringsplan in de openbare ruimte wordt opgesteld door de gemeente.
- Er heeft een bomeninventarisatie plaatsgevonden in februari 2006 (Grondmij). Met de resultaten daarvan moet bij herontwikkeling rekening gehouden worden.

Beheer

- De inrichting moet veilig zijn en geschikt voor het bedoelde gebruik, waarbij de indeling, vormgeving en maatvoering in de openbare ruimte in overeenstemming moeten zijn met de voorwaarden en eisen uit het "Handboek Inrichting Openbare Ruimte".
- De gemeente gaat uit van onderhoudsniveau 6, wat betekent dat de inrichting sober en doelmatig moet zijn.
- De bereikbaarheid en toegankelijkheid van het openbaar gebied voor onderhouds-materieel en hulpdiensten moet zijn gewaarborgd.
- Voor het beheer van de openbare ruimte zal de initiatiefnemer/ontwikkelaar van het terrein een beheerplan opstellen op basis van het VO. De in het ontwerp gebruikte materialen/constructies en het bijbehorende beheerplan worden getoetst aan het gemeentelijk beleid, opdat een berekening gemaakt kan worden van de beheerkosten na oplevering. Op verzoek kan de gemeente hier begeleiding bij bieden.

Afvalinzameling

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

III.7 Milieu

Vanuit milieu-optiek moeten alle te realiseren functies aan vigerende wetgeving voldoen. Daarnaast gelden de door het college van B&W vastgestelde beleidsuitgangspunten vanuit duurzaam bouwen en ecologie.

De locatie is geluidbelast. Over het terrein loopt het aandachtsgebied van de huidige LPG vulpunt.

Beide aspecten leggen strenge eisen op aan het stedenbouwkundig ontwerp. Bij het verdere ontwerp dient hier rekening mee te worden gehouden.

Uitgevoerde onderzoeken

Na de vaststelling van de Startnotitie zijn de volgende indicatieve onderzoeken verricht:

- globaal akoestisch onderzoek (wegverkeer, industrielawaai, tramlawai);
- bodemonderzoek;

- quickscan Flora en Faunawet;

De resultaten van deze onderzoeken maken deel uit van de concept Nota van Uitgangspunten.

Het globaal akoestisch onderzoek geeft slechts een indicatie van de geluidshinder in het vrije veld op deze locatie. Met de gehanteerde uitgangspunten is de maximale geluidbelasting 62 dB(A) ten gevolge van het verkeer op de Martin Luther Kinglaan. Voor de planontwikkeling op de locatie Oudenrijn zijn ontheffingen van de voorkeursgrenswaarde (= hogere grenswaarden) noodzakelijk. Er dient nog onderzoek plaats te vinden in de fase Voorlopig en Definitief ontwerp naar geluideisen ten aanzien van geluidluwe gevels. Naar verwachting zal per 1 januari 2007 de nieuwe Wet geluidhinder van kracht worden. In de nieuwe onderzoeken moet hiermee rekening worden gehouden.

In de rapportage van het bodemonderzoek zijn aanbevelingen gedaan voor de uitvoering. De quickscan Flora en Faunawet moet nog worden aangevuld met een vleermuizenonderzoek. Dit moet plaatsvinden voordat de werkzaamheden op het terrein aanvangen.

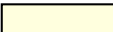
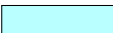
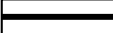
Nog uit te voeren onderzoeken

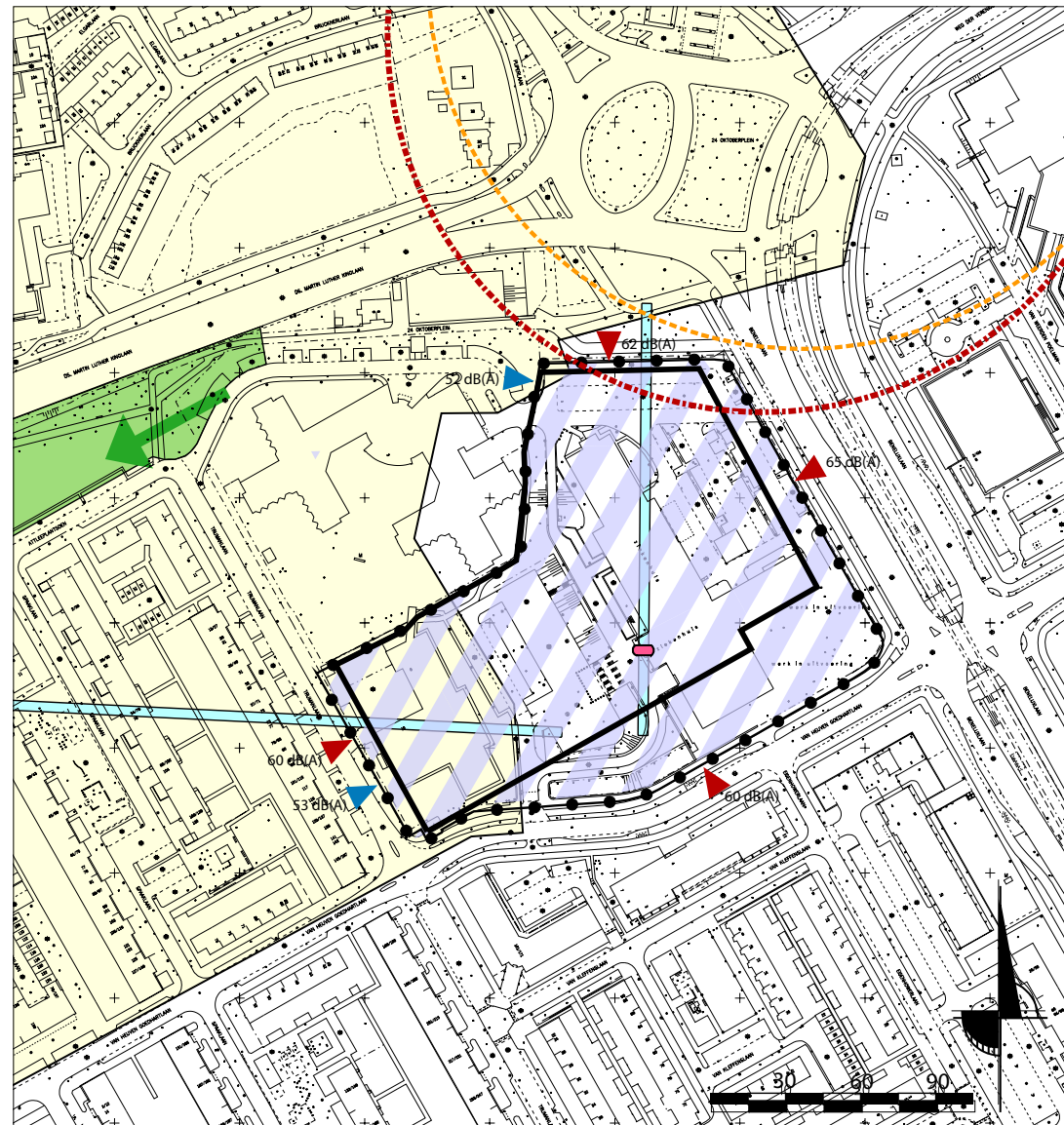
In de fase dat het stedenbouwkundig plan en het bouwplan bekend zijn, zullen de volgende definitieve onderzoeken nog uitgevoerd moeten worden:

- luchtkwaliteitonderzoek; onderdeel is de saldering luchtkwaliteit.
- definitief akoestisch onderzoek (wegverkeer, industrielawaai >50 meter);
- bodemonderzoek (indien het vorig onderzoek ouder is dan 4 jaar);
- Flora en Faunawet, aanvullend vleermuizenonderzoek;
- onderzoek naar eventuele hinder t.g.v. installaties van het Voorhoevehuis;

De genoemde onderzoeken moeten voldoen aan vigerende wetgeving. Naar verwachting zullen begin 2007 de nieuwe Wet geluidhinder en de Wet luchtkwaliteit van kracht zijn. De definitieve rapporten maken deel uit van de art. 19 WRO procedure.

Naast deze onderzoeken wordt aan Mesos geadviseerd om in een visiedocument duurzaam bouwen aan te geven hoe zij wil omgaan met de doelstellingen uit het duurzaam bouwen beleid. Tevens wordt geadviseerd om de

- Plangrens
-  Ecologische hoofdstructuur
-  Aansluiten op ecologische structuur
Amsterdam Rijkkanaal en
Attleeplantsoen
-  Onderzoeksgebied nieuwbouw
onder stringente voorwaarde +
ontheffing
-  Geluidzone Hooggelegen
-  Gedempte sloot (puinhoudende grond
- asbest mogelijk in kleilaag)
-  Ongesaneerde tank
-  Bouwvlak randvoorwaardenkaart
-  Max. geluidsbelasting wegverkeer bij
bouwhoogte tot 25 m
-  Max. geluidsbelasting industrielawaai
bij bouwhoogte van 20 tot 80 m
- Externe veiligheid**
-  LPG vulpunt
-  Ondergrondse tank



Milieukaart

groene invulling van de locatie aan te laten sluiten op de aanwezige ecologische hoofdstructuur.

III.8 Overige onderzoeken

Ten behoeve van de artikel 19 procedure moet ook zorggedragen worden voor:

- Archeologisch proefonderzoek;
- KLIC-melding;
- Watertoets;.
- Diverse vergunningen.

III.9 Financiën

- De economische uitvoerbaarheid van het plan moet door de initiatiefnemer worden aangetoond. De kosten van de voor deze planontwikkeling noodzakelijke voorzieningen van openbaar nut maken onderdeel uit van deze economische onderbouwing. Deze onderbouwing vindt plaats vooruitlopend op de artikel 19 procedure die in een later stadium gevoerd zal worden en waar de aangetoonde haalbaarheid deel van uitmaakt.
- Aangezien het om een particulier project gaat, zal er tussen de toekomstige eigenaar van de grond en de gemeente een exploitatieovereenkomst opgesteld worden. Deze overeenkomst vindt zijn grondslag in de Exploitatieverordening Gemeente Utrecht 1997.
- In het kader van de economische onderbouwing (als onderdeel van de ruimtelijke onderbouwing) van het initiatief moet door de initiatiefnemer worden aangegeven of en in hoeverre sprake is van mogelijke planschade en hoe deze mogelijke planschaderisico's door de initiatiefnemer worden afgedekt.

IV. Onderbouwing

IV.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt een onderbouwing gegeven voor de uitgangspunten die in het vorige hoofdstuk geformuleerd zijn. In feite wordt hier toegelicht welke ideeën en gedachten ten grondslag liggen aan de door de gemeente geformuleerde uitgangspunten.

De opbouw van dit hoofdstuk is dezelfde als in het vorige hoofdstuk. Dit maakt het mogelijk eenvoudig al lezend van het genoemde uitgangspunt naar de toelichting te gaan en terug.

IV.2 Ambitie

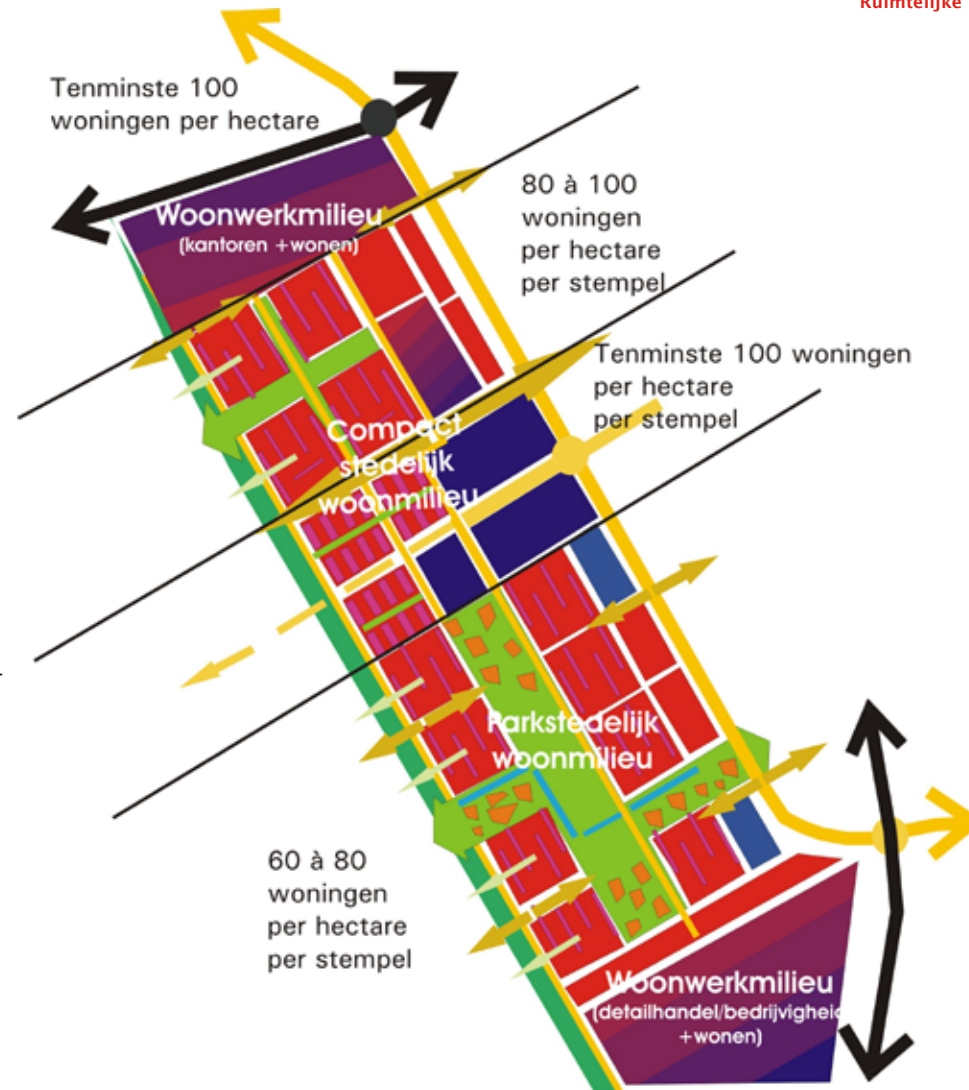
In de Structuurvisie wordt voor het gebied waarbinnen deze Mesos-locatie valt, uitgegaan van een hoogstedelijk milieu met de nadruk op wonen in een hoge dichtheid.

De Mesos-locatie ligt strategisch langs de stedelijke hoofdinvalsweg van de rijksweg A2 naar het stationsgebied. Daarnaast ligt de locatie niet ver van het Amsterdam Rijnkanaal.

In de Ruimtelijke Visie Kanaleneiland wordt specifiek op de locatie ingezoomd.

Na herontwikkeling zou de locatie een aantrekkelijk nieuw woongebied moeten worden dat ook ruimte biedt voor wooncarrière binnen de wijk.

Ruimtelijke Visie Kanaleneiland





Hart van Noord



Centrumplan Kanaleneiland



Prins Clausbrug

IV.3 Ruimtelijke opbouw

Ruimtelijke Visie Kanaleneiland

De wens voor vernieuwing van de wijk Kanaleneiland resulteerde reeds in 2003 in deze visie. Medio 2005 is de Ruimtelijke Visie Kanaleneiland aangepast door het college en in december 2005 is deze vastgesteld door de Raad. In deze ruimtelijke visie worden de leefbaarheidsproblemen en wenselijke toekomstige ontwikkelingen in Kanaleneiland op allerlei gebieden (economisch, sociaal, demografisch et cetera), vertaald naar de gevolgen die deze zullen hebben op ruimtelijk niveau. Op de visiekaart hiernaast staan de belangrijkste ruimtelijke uitgangspunten aangegeven. Hieronder is puntsgewijs aangegeven wat deze, met name voor de Mesos-locatie van belang zijnde, ruimtelijke uitgangspunten zijn (zoals beschreven in de visie):

Wonen

Kanaleneiland Noord wordt bij voorkeur ontwikkeld in de richting van een centrumstedelijk woonmilieu.

Op niveau van Kanaleneiland moet het aantal woningen minimaal gelijk blijven.

Stedenbouw

De bestaande hoofdpzset van de wijk is het belangrijkste ruimtelijke kader. Dit betekent dat:

- structuurlijnen / verkeersverbindingen gehandhaafd moeten blijven;
- de indeling in vlakken en strips gehandhaafd blijft (zie afbeelding ruimtelijke analyse);
- de oriëntatie van de bouwblokken aansluit bij de dominante noord-zuidrichting;
- elke afzonderlijke planfase moet resulteren in een bevredigende en samenhangende ruimtelijke structuur voor Kanaleneiland als totaliteit;
- oost-west relaties moeten worden versterkt door de toevoeging van langzaam verkeersroutes en door situering van routes/ open ruimtes in stempels;
- de zone langs het Amsterdam-Rijnkanaal versterkt moet worden als aantrekkelijke recreatiezone.

Positie Mesos-locatie in de wijk

De Mesos-locatie maakt onderdeel uit van een gebied met meerdere ontwikkelingen.

De herstructurering van de wijk Kanaleneiland vindt plaats op basis van de Ruimtelijke Visie Kanaleneiland. Er zijn nieuwe scholen en woningen tussen de Trumanlaan en de Eisenhowerlaan gerealiseerd (Hart van Noord), het Rijnbaancomplex wordt op korte termijn ontwikkeld en de herontwikkeling van het centrum Kanaleneiland (tussen de Amerikalaan en de Bernadottelaan) wordt voorbereid. Onderdeel van het project Centrumplan Kanaleneiland is de sloop van 450 woningen en de realisatie van tussen de 1.100 en 1.700 woningen. Ook zal het winkelcentrum fors uitgebreid worden en komen er voorzieningen en kantoren. Kanaleneiland Noord staat in de Ruimtelijke Visie Kanaleneiland aangeduid als te herontwikkelen gebied. Inmiddels is het gebied tussen de Rooseveltlaan, de Van Heuven Goedhartlaan, de Trumanlaan en het Atleplantsoen opgenomen in de Utrecht Vernieuwt lijst om na 2008 tot herontwikkeling te komen. De ruimtelijke invulling van de Mesos-locatie, als onderdeel van Kanaleneiland-Noord, moet dan ook die context te worden gezien. Beide gebieden zullen in de toekomst op natuurlijke wijze op elkaar moeten aansluiten. Concreet houdt dit in een hoogstedelijke ontwikkeling, gebaseerd op de orthogonale structuur van Kanaleneiland.

De Mesos-locatie ligt tevens aan de belangrijkste westelijke stadsentree, vanaf de A2 naar het stationsgebied: de Martin Luther Kinglaan-Weg der Verenigde Naties-Graadt van Roggenweg. Tussen het Amsterdam Rijnkanaal en het Merwedekanaal wordt de kwaliteit van deze stadsentree mede bepaald door de groene uitstraling. Als gevolg van de aanleg van de fly-over zal een deel van de bestaande bomen geveld moeten worden. Om de groene uitstraling van de stadsentree te behouden zijn in het Definitief Ontwerp van de fly-over daarom nieuwe bomen opgenomen. Bij herontwikkeling aan deze stadsentree, waaronder de Mesos-locatie, is een groene inrichting tussen Martin Luther Kinglaan en nieuwbouw uitgangspunt.

In het kader van een verbeterde doorstroming richting het Stationsgebied en op de Rondweg zal over het 24 Oktoberplein een fly-over aangelegd worden. Hier ontstaat dus, meer dan in de huidige situatie, een infrastructurele knoop, tussen de stadsentree (Martin Luther Kinglaan) en de stedelijke verdeelring (Beneluxlaan). Deze knoop vraagt om een ruimtelijke accentuering in de vorm van hoogbouw.

Ruimtelijke analyse

De bestaande orthogonale hoofdropzet van de wijk is het belangrijkste ruimtelijke kader. Dit betekent dat huidige structuurlijnen/ verkeersverbindingen gehandhaafd moeten worden en nieuwe invullingen binnen de vlakken en strips ditzelfde orthogonale patroon moeten volgen.

Om aan te sluiten bij de bebouwingstypologie van Kanaleneiland is gekozen voor het concept van twee of drie stedelijke blokken, gescheiden door groene ruimten, met groene randen aan de Martin Luther Kinglaan en de Beneluxlaan. De blokken aan de randen presenteren zich naar de omliggende infrastructuur (met name Martin Luther Kinglaan, 24 oktoberplein/ toekomstige fly-over en de Beneluxlaan).



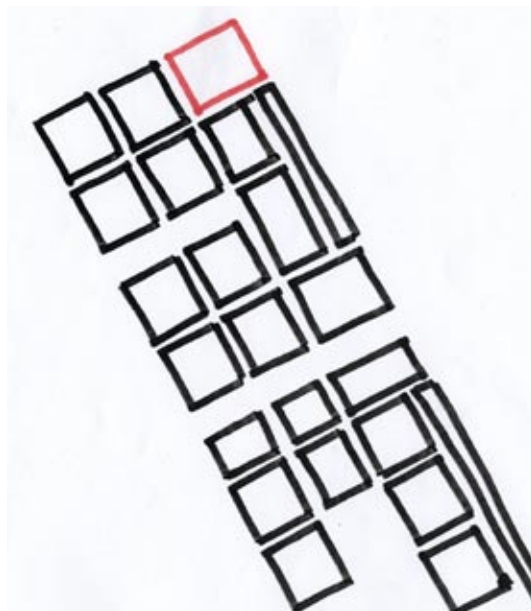
Fly-over 24 Oktoberplein



Het verkavelingsconcept voor de Mesos-locatie Oudenrijn past binnen de bebouwings- en groenstructuur van heel Kanaleneiland.

De stedelijke blokken moeten qua blokmaat en bouwhoogte gerelateerd te zijn aan de bouwblokken van de stempels in Kanaleneiland Noord. Aan de randen van de locatie is een grotere bouwhoogte toegestaan, afgestemd op de bouwhoogte langs de Beneluxlaan. Op de kruising Beneluxlaan-Martin Luther Kinglaan vormt een ruimtelijk accent (oost-west georiënteerd) van 60 à 80 meter hoogte de beëindiging van de Beneluxlaan, een markering van het 24 Oktoberplein en een ruimtelijke begeleiding richting het stadscentrum.

De ruimte tussen infrastructuur en bebouwing is bestemd voor groen. De groenstrook aan de Martin Luther Kinglaan-Weg der Verenigde Naties maakt deel uit van een groene stadsentree vanaf het Amsterdam Rijnkanaal tot aan het Merwedekanaal. De groenstrook aan de Beneluxlaan maakt deel uit van de groene voorruimtes bij de bestaande flatgebouwen aan de Beneluxlaan.



Mesos-locatie ontwikkelen als één vlak in het systeem van Kanaleneiland



Referentiebeelden woonmilieu



1



3



2



4

1 en 2: Massastudie bij behoud Beddenhuis

3 en 4: Massastudie bij sloop Beddenhuis

Verkavelingsconcept

- 2 of 3 stedelijke blokken, groene randen en tussenruimten;
- Verkavelingsrichting aansluiten bij Kanaleneiland (orthogonaal, gesloten bouwblokken met accenten in noord-zuidrichting);
- Verdichting richting infrastructuur Martin Luther Kinglaan, 24 oktoberplein, Beneluxlaan (met ruimtelijk accent aan 24 Oktoberplein, in oost-west richting);
- Verdunning richting woonwijk Kanaleneiland.

Rooilijnen die het bouwvlak definiëren zijn afgestemd op rooilijnen van bestaande bebouwing in Kanaleneiland. Het heeft (ruimtelijk) de voorkeur om het Beddenhuis bij herontwikkeling in te passen. Indien het Beddenhuis wordt behouden dan is het uitgangspunt dat de rooilijn van de nieuwbouw terug ligt ten opzichte van de kopgevel van het Beddenhuis. De ruimtelijke kwaliteit van het Beddenhuis wordt hierdoor benadrukt. Bij sloop van het Beddenhuis dient de rooilijn van de nieuwbouw richting de Beneluxlaan op te schuiven, conform de Uitgangspuntenkaart op pagina 14.

Bouwhoogten en dichtheden variëren en zijn afhankelijk van de ligging ten opzichte van knooppunten, (stedelijke) assen, het hoogstedelijk milieu en bestaande bebouwing in de omgeving. Voor dit plangebied betekent dit dat er ruimte is voor een hoogte accent (80 meter) aan het 24 oktoberplein, wat overeenkomt met uitgangspunten geformuleerd in de Hoogbouwvisie. Aan de buitenranden, de Martin Luther Kinglaan en de Beneluxlaan, is ruimte voor bebouwing van 5 tot 11 bouwlagen (maximaal 33 meter); direct achter de randen is ruimte voor bebouwing van 3 tot 4 bouwlagen (maximaal 12 meter), aansluitend op de bouwhoogten in Kanaleneiland-Noord. Op ruimtelijk belangrijke locaties is een (architectonisch) accent tot 6 bouwlagen uitgangspunt (maximaal 18 meter). Deze locaties zijn op de Uitgangspuntenkaarten aangeduid.

Naast de afstand tot de infrastructuur wordt het bouwvlak verder gedefinieerd door de wens om het bestaande hoofdgebouw van Mesos in te passen in de nieuwbouwplannen en dit te ontdoen van latere toevoegingen (aan- en opbouwen). Dit gebouw (vooral de hoogbouw) heeft grote stedenbouwkundige kwaliteit door de markante ligging in de wijk als beëindiging van

de Beneluxlaan en de slanke opbouw van de koppen. Daarnaast heeft het cultuurhistorische kwaliteit en is het gebouw een herinnering aan bebouwing uit de opbouwperiode van Kanaleneiland.

Het Voorhoevehuis blijft zeker de komende jaren behouden. Bij het opstellen van het stedenbouwkundig plan voor de Mesos-locatie moet hier rekening mee gehouden worden. Anderzijds moet al vooruitgekeken worden naar de herontwikkelingsmogelijkheden van de hele vlek.

IV.4 Functies

De zone langs de Martin Luther Kinglaan en Beneluxlaan en het hoofdgebouw van het huidige ziekenhuis bieden eventueel ruimte aan functiemenging. Gebouwen die direct aan één van deze twee drukke wegen liggen, zullen naar verwachting niet alleen ruimte kunnen bieden aan woningen. Vanuit milieu- en belevingsoverwegingen kan de situatie zich voordoen dat woningen hier niet of moeilijk afzetbaar zijn. Om die reden zal de gemeente op deze specifieke plekken eventueel ook andere functies toestaan. Hieronder wordt beschreven welke mogelijkheden er zijn als het gaat om functionele invulling van het terrein.

Woonfunctie

Beleid en ruimtelijke randvoorwaarden Wonen:

Ruimtelijke Visie Kanaleneiland: geeft voor dit deel van de wijk aan: hoogstedelijk wonen.

Kanaal-Plus: woonbelevingsonderzoek door Motivaction 2002 geeft aan dat vooral de allochtone middenklasse haar woningmarktpositie wil verbeteren. Door toevoeging van koopwoningen voor deze zogenaamde Gehaaste Middenklassers wordt hen een wooncarrière in de eigen wijk geboden. Gezien de locatie trekt de buurt ook de belangstelling van Actieve Individualisten. Dit zijn veelal starters, waarvoor goedkopere koop interessant is.

'UTRECHT VERNIEUWT' II

Het is wenselijk om bij de aanpak van het terrein van ziekenhuis Oudenrijn rekening te houden met 'UTRECHT VERNIEUWT' II.

Het gaat hier om de aanpak van Kanaleneiland Noord (tussen de Van Heuven Goedhartlaan en de Martin Luther Kinglaan. Procesmatig kan de ontwik-

keling van de Mesos-locatie Oudenrijn een aanjaagfunctie vervullen bij de aanpak van Kanaleneiland Noord. Afstemming tussen de planvorming voor de Mesos-locatie en genoemd gebied in Kanaleneiland Noord is noodzakelijk in stedenbouwkundige, functionele, programmatische en organisatorische zin. Programmatische afstemming is gewenst in verband met het aanbod van diverse prijscategorieën woningen, afzetrisico's, fasering, etcetera.

Doelstelling is vergroting van de Woningdifferentiatie en bevordering woon-carrière.

Nieuwbouw moet leiden tot een grotere woningdifferentiatie voor de wijk; vooral koopwoningen ontbreken tot nu toe; Voor de Mesos-locatie zullen vooral koopwoningen worden geprogrammeerd. Het is niet wenselijk sociale huurwoningen te programmeren.

Wooncarrière mogelijk maken voor bewoners die nu in huurwoningen zitten, indicatieve prijs: minder dan € 220.000 VON (indicatie ongeveer 40%). Toevoeging aan de bovenkant van de woningmarkt, dat wil zeggen in de prijsklasse € 220.000 tot € 260.000 VON (indicatie ongeveer 30%). Toevoeging van starterswoningen (studio's en 2K) in de prijsklasse tot € 181.500 VON (indicatie ongeveer 30%). Naast deze reguliere vertaling van de vraag op de woningmarkt, moet de herontwikkeling van de locatie ook de mogelijkheid bieden woonvormen voor bijzonder groepen te realiseren. Het definitieve programma kan later uitgewerkt worden. De hierboven vermelde aantallen en prijscategorieën zijn indicatief. Het toegestane programma zal mede samenhangen met de noodzaak tot geluidreductie als gevolg van de intensieve verkeersbewegingen over de Beneluxlaan en de Martin Luther Kinglaan.

Overige functies

In hoofdstuk drie staat aangegeven welke functies zich niet mogen vestigen op de locatie. Functies, die niet tot de genoemde categorieën behoren en waarvoor een initiator is, worden onderzocht op hun functionaliteit, maakbaarheid en haalbaarheid op de locatie. Dit geldt alleen voor de in hoofdstuk drie genoemde specifieke plekken en de plek die eventueel alternatief ingevuld kan worden. Ten aanzien van economische functies heeft de gemeente een helder geformuleerd beleid naar aard van de functie. In Bijlage II wordt

per economische functie precies aangegeven hoe het gemeentelijk beleid er uit ziet.

IV.5 Bereikbaarheid en parkeren

De locatie zal in eerste instantie moeten worden ontsloten via de Van Heuven Goedhartlaan. De Beneluxlaan en de Martin Luther Kinglaan maken deel uit van het stedelijk hoofdwegennet en zijn derhalve niet geschikt om in- en uitritten op aan te sluiten. De Trumanlaan is een woonstraat. Deze straat moet zo verkeersluw als mogelijk worden gehouden. Het situeren van in- en uitritten heeft hier dan ook niet de voorkeur.

De komende jaren zal het 24 Oktoberplein en de Martin Luther Kinglaan worden gereconstrueerd. Deze plannen zijn reeds gereed. De ontwikkeling van de locatie Oudenrijn moet hier op worden afgestemd.

Langs de Martin Luther Kinglaan, de Beneluxlaan en de Van Heuven Goedhartlaan liggen fietspaden. De fietspaden langs de Beneluxlaan en de Van Heuven Goedhartlaan moet gehandhaafd blijven. Het fietspad langs de Martin Luther Kinglaan komt als gevolg van de plannen voor het 24 Oktoberplein te vervallen.

Op de Van Heuven Goedhartlaan liggen bushaltes. De situering van deze haltes kan afgestemd worden op de ontsluiting van de locatie Oudenrijn.

Op de locatie Oudenrijn zijn de parkeernormen van de gemeente Utrecht van toepassing. De locatie valt in de zone "overig". In bijlage III zijn deze normen opgenomen.

IV.6 Openbare ruimte Herontwikkeling

In het algemeen wordt de openbare ruimte door de gemeente beheerd en de buitenruimte op niet-gemeentelijke grondgebied door de eigenaar. In samenspraak met de gemeente kunnen echter afwijkende afspraken worden gemaakt, die worden vastgelegd in een beheerovereenkomst. Er wordt van uitgegaan dat de openbare ruimte door de Dienst Stadswerken van de gemeente Utrecht wordt beheerd.

Uitgangspunt voor de Dienst Stadswerken is het “Handboek Inrichting Openbare Ruimte” (HIOR) zoals dat eind 2000 door het college van B&W is vastgesteld. In dit handboek zijn wettelijke eisen, richtlijnen en aanbevelingen omschreven.

Groen en Natuur

Het groenbeleid heeft als centrale doelstelling het verhogen van de kwaliteit van het stedelijk groen ten behoeve van de leefbaarheid van de stad. Gebleken is dat een gevarieerde natuur en soortendiversiteit in flora en fauna een grote bijdrage levert aan een positieve waardering van het groen en de openbare ruimte van bewoners en dus op de kwaliteit van zijn woonomgeving.

Vanuit het Wijkbuitenruimteplan (Kanaleneiland en Transwijk, d.d. maart 2000) en het ecologiebeleid (Kadernota Stadsnatuur, vastgesteld mei 1998) ligt er een kans om bij de inrichting van de private groene buitenruimte aansluiting te zoeken met de groene infrastructuur van het Amsterdam Rijnkanaal (mozaïek droogbos). Deze groene infrastructuur is één van de vijf groene inpridders van Kanaleneiland (zie groenstructuurkaart).

Geadviseerd wordt om de groene inrichting van de locatie aan te laten sluiten op de aanwezige groene hoofdstructuur.

In de private groene ruimte ligt ook een kans voor berging van water, dit is landelijk beleid.

Beheerplan en -kosten

In het “Handboek Inrichting Openbare Ruimte” is bepaald dat binnen elk (herontwikkelings) project een beheerplan moet worden opgesteld, waarin de huidige beheersituatie wordt vergeleken met de toekomstige situatie. Een beheerplan moet informatie bevatten over de eventuele overdracht van het eigendom, de afkoopmogelijkheden van het beheer, de beheerkosten, waar dekking gevonden kan worden voor de beheerkosten, vermelding maken van de beherende instantie na realisatie van het project en een beschrijving geven van de beheergevolgen.

Inrichting

De inrichting moet veilig zijn en geschikt voor het bedoelde gebruik. Algemeen uitgangspunt in het “Handboek Inrichting Openbare Ruimte” is dat de te beheren openbare ruimte op basisniveau, dat wil zeggen onderhoudsniveau 6, sober en doelmatig wordt ingericht zonder veel franje. Sober en doelmatig betekent binnen de normen van Stadswerken overigens niet grijs en grauw.

Materialen en met name straatmeubilair moet “vandalismebestendig” zijn en de hoeveelheid borden en palen moet tot een minimum worden beperkt.

In de nieuwe situatie moet een efficiënt en doelmatig beheer van groenvoorzieningen zo goed mogelijk geregeld zijn. Op het terrein staan vele grote bomen. Het is gewenst deze bomen in te passen in de herontwikkeling.

De riolering wordt tot aan de huisaansluiting beheerd door Stadswerken. Een nieuw rioleringsplan voor het gebied moet door Stadswerken worden opgesteld en worden goedgekeurd door het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden.

Een heldere scheiding tussen openbaar gebied en privaat gebied moet uitgangspunt te zijn bij het ontwerp. Voorkomen moet worden dat er “versnipperde ruimten” ontstaan. Wordt het terrein niet door Stadswerken beheerd en onderhouden, dan is wenselijk dat de beherende partij bij het opstellen van een inrichtingsplan aansluit bij het Handboek van Stadswerken om de overgang naar door Stadswerken beheerd en onderhouden openbaar gebied soepel te laten verlopen.

Voor de inrichting van de groene buitenruimte moet de initiatiefnemer een inrichtingsplan opstellen. De kwaliteit van de openbare ruimte wordt in belangrijke mate bepaald door de verhouding groen en het aantal parkeerplaatsen voor bezoekers in de openbare ruimte. De vereiste ruimte voor bezoekersparkeren mag het groene karakter van de buitenruimte niet aantasten. Dit wordt getoetst door de gemeente. Indien het groene karakter niet kan worden gerealiseerd dan zal (een deel van) het bezoekersparkeren bebouwd opgelost moeten worden.

Afvalinzameling

De eisen die worden gesteld aan de voorzieningen voor afvalinzameling zijn vastgelegd in de 'Notitie prioritering inzamelvoorzieningen na nieuwbouw of renovatie - en criteria plaatsing ondergrondse voorzieningen Stad Utrecht & Leidsche Rijn' (RHD, DSO-MiDU). In bijlage V worden de verschillende typen afvalinzameling beschreven.

Bomeninventarisatie

De bomen die zich op het terrein bevinden zijn volledig in kaart gebracht naar soort, dikte, hoogte, diameter, conditie en waarde. Er bevindt zich een aantal waardevolle zomereiken, valse accacia's, rode beuken en een peer en een monumentale beuk en plataan. Bij de planvorming moet hiermee rekening worden gehouden.

IV.7 Milieu

Luchtkwaliteitsonderzoek

Recente luchtkwaliteitsonderzoeken (d.d. 27 mei 2005 As Kanaleneiland en d.d. 20 september 2005 project 24 Oktoberplein) wijzen uit dat op de locatie de normen voor NO₂ en het 24-uursgemiddelde voor fijn stof worden overschreden.

Wanneer de plannen concrete vormen aannemen moet de initiatiefnemer (Mesos of een andere eigenaar) luchtkwaliteitsonderzoek verrichten, om vast te stellen in hoeverre de nieuwe planontwikkeling de luchtkwaliteit zal beïnvloeden. De planontwikkeling moet bij de toetsing van de RO-procedure voldoen aan de dan vigerende wetgeving aangaande luchtkwaliteit. Onderdeel van het luchtkwaliteitsonderzoek is de saldering. Ruimtelijke besluiten kunnen alleen worden genomen wanneer deze in geval van overschrijdingssituaties voldoende onderbouwd en gemotiveerd zijn met saldering door maatregelen. Uitgangspunt is dat de luchtkwaliteit op de locatie niet verslechterd. Als hier niet aan kan worden voldaan, is een positief besluit alleen mogelijk wanneer dit in context van de omgeving gemotiveerd is.

Bij het onderzoek moeten ook kleine effecten worden meegenomen. Onderdeel van het onderzoek is dus ook het in kaart brengen van het aantal autobewegingen in de huidige en in de nieuwe situatie.

Het rapport luchtkwaliteitsonderzoek maakt deel uit van de artikel 19 WRO procedure.

Akoestisch onderzoek

De toekomstige nieuwbouw op de locatie Oudenrijn ligt in de zone van de Martin Luther Kinglaan, de Weg der Verenigde Naties, de Beneluxlaan, de Goedhartlaan en de Trumanlaan.

Tevens ligt de toekomstige nieuwbouw in de zone van het bedrijventerrein Hooggelegen en de trambaan over de Beneluxlaan (railverkeer). Een eerste verkenning is in het kader van deze Nota van Uitgangspunten reeds opgesteld. Wanneer echter de plannen concrete vormen aannemen, is opnieuw een akoestisch onderzoek verplicht. Het betreffende rapport zal deel uitmaken van de te voeren artikel 19 procedure.

Akoestisch onderzoek wegverkeer

Uitgevoerd akoestisch onderzoek wegverkeer

Er zijn twee relevante akoestische onderzoeken bekend.

Het eerste onderzoek is het akoestisch onderzoek dat in het kader van het project 24 Oktoberplein in augustus 2005 is uitgevoerd. Dit onderzoek toont aan dat de voorkeurswaarde op deze locatie ruimschoots wordt overschreden. Uit het onderzoek blijkt dat de geluidbelasting ten gevolge van de Martin Luther Kinglaan op de huidige bebouwing op 7,50 meter hoogte circa 63 dB(A) (juridisch) bedraagt.

Het tweede onderzoek is het verrichte globaal akoestisch onderzoek t.b.v. deze Nota van Uitgangspunten (Akoestisch onderzoek Wegverkeer locatie Oudenrijn (Goudappel Coffeng Mesos-locatie Oudenrijn Utrecht Akoestische analyse wegverkeer Kenmerk VKZ002/Bxt/0005; d.d. 3 juli 2006).

De analyse geeft een indicatie van de geluidcontouren in het vrije veld. In het onderzoeksgebied zijn berekeningen tot een maximale hoogte van 25 meter uitgevoerd.

Ten gevolge van de Martin Luther Kinglaan is de geluidbelasting maximaal 62 dB(A).

De locatie ondervindt van de Pijperlaan/Beneluxlaan een geluidbelasting van maximaal 65 dB(A). Langs de Trumanlaan en de Van Heuven Goedhartlaan is de geluidsbelasting maximaal 60 dB(A). De genoemde waarden zijn juridi-

sche waarden. Uit de akoestische analyse volgt dat de voorkeursgrenswaarde overal op de locatie wordt overschreden, maar dat de maximale ontheffingswaarde niet wordt overschreden.

Woningen op deze locatie kunnen ten gevolge van de hoge geluidbelastingen alleen met ontheffingen worden gebouwd.

Nog uit te voeren akoestische onderzoek wegverkeer

Wanneer de plannen concrete vormen aannemen is een definitief akoestisch onderzoek verplicht. Het huidige onderzoek geeft globaal inzicht in de situatie. Als het plan verder is uitgewerkt moet vervolgonderzoek plaatsvinden.

Maatregelen

Met de gehanteerde uitgangspunten uit dit akoestisch onderzoek wordt de 65 dB(A) niet overschreden. Er kunnen met ontheffingen woningen worden gebouwd.

Om de geluidsbelastingen verder te reduceren is het toepassen van stil asfalt een goede geluidsmaatregel. Op een deel van het nieuwe 24-oktoberplein wordt dit toegepast.

De hoge geluidsbelasting stelt wel nadere eisen aan het gebouwwontwerp en het bouwplan; elke woning met een hogere grenswaarde moet beschikken over een geluidsluwe gevel. Dit kan worden bereikt door afschermend te bouwen. De slaapkamers en woonkamers moeten zoveel mogelijk aan deze geluidsluwe zijde te worden gesitueerd.

Bij de artikel 19 WRO procedure en het Verzoek Hogere Grenswaarde zal de aanwezigheid van een geluidsluwe gevel per geluidsbron moeten worden aangetoond doormiddel van een akoestisch onderzoek. De gemeente zal met betrekking tot het geluid het plan tevens toetsen op de situering van de verblijfsruimten aan de geluidsluwe gevel.

Akoestisch adviseur

Geadviseerd wordt om in nauwe samenwerking met een akoestisch adviseur het ontwerp van de gebouwen tot stand te laten komen.

Akoestisch onderzoek industrielaawai

Uitgevoerd akoestisch onderzoek industrielaawai

Het westelijk deel van de locatie Oudenrijn, waaronder ook de plek van het Voorhoevehuis bevindt zich in de zone van het industrieterrein Hooggelegen. Er is recent een globaal akoestisch onderzoek verricht aan deze locatie (Akoestisch onderzoek Industrielawaai locatie Oudenrijn door Gemeente Utrecht, R_Akoestisch onderzoek industrielaawai Mesos-terrein Oudenrijn. doc; d.d. 27 april 2006).

De geluidbelastingen zijn berekend op 10 meter, 20 meter, 50 meter en 80 meter. Tot 50 meter wordt de voorkeurswaarde niet overschreden. Boven de 50 en tot 80 meter is de geluidsbelasting boven de voorkeursgrenswaarde, maar onder de maximale ontheffingswaarde. Voor details wordt verwezen naar het genoemde akoestisch onderzoek industrielaawai.

Het is derhalve voor nieuwbouw tot 50 meter hoogte niet noodzakelijk om een hogere waarde procedure te volgen. Wanneer hoger dan 50 meter wordt gebouwd, zal de geluidbelasting boven de voorkeurswaarde uitkomen.

Indien binnen de zone het bouwplan hoger wordt dan 50 meter dient een akoestisch onderzoek te worden verricht. Wanneer er sprake is van een hogere waarde moet een hogere waarde procedure worden gevolgd. Bij een hogere waarde dient per woning een geluidsluwe gevel aanwezig te zijn waaraan de verblijfsruimten worden gesitueerd.

Wanneer het bouwplan net buiten de zonegrens komt te liggen is er formeel geen onderzoeksplicht meer. Binnen de zone van het industrieterrein Hooggelegen zal de gemeente het plan toetsen op industrielaawai.

Tramlawaai

Uitgevoerd onderzoek

Het geluid vanwege de sneltram is onderzocht en de resultaten zijn weergegeven in rapport Ziekenhuisterrein Mesolocatie Oudenrijn Utrecht - Akoestische analyse tramverkeer (concept) van Goudappel Coffeng; Kenmerk VKZ003/Mnr/ d.d. 3 juli 2006). Uit het onderzoek volgt dat de voorkeursgrenswaarde van 57 dB(A) nergens in het plangebied zal worden overschreden.

Bodemonderzoek

Uitgevoerd onderzoek

Er is tijdens de fase schetsontwerp een verkennend bodemonderzoek verricht.

(Verkennend bodemonderzoek locatie Oudenrijn door Grontmij Projectnummer 206549; Documentnummer 13/99069065.../DSc, d.d. 16 juni 2006). Uit de resultaten van het onderzoek blijkt dat aan de bodemkwaliteit geen beperkingen hoeven te worden gesteld voor toekomstig gebruik van de locatie als nieuwbouw voor woningen of bedrijven. Uit de aanbevelingen van het onderzoek volgt dat op de locatie Oudenrijn puinhoudende grond is gebruikt als opvulmateriaal van de voormalige sloten, dat nadat de gebouwen gesloopt worden, onderzocht moet worden.

Nog uit te voeren bodemonderzoek

Na sloop zal de kwaliteit van dit opvulmateriaal moeten worden geverifieerd. Tevens moeten eventueel aanwezige tanks bij sloop worden verwijderd. Indien dieper gegraven wordt tot in de kleilaag, zal de grond alsnog geanalyseerd moeten worden op aanwezigheid van asbest. Bij eventueel aanleggen van parkeerkelders zal aanvullend bodemonderzoek noodzakelijk zijn. Bij afvoeren van de grond geldt het Bouwstoffenbesluit.

Gemeentelijke toets

Het bodemonderzoek maakt deel uit van de artikel 19 WRO procedure en mag niet ouder zijn dan 4 jaar. Bij de uitvoering zullen de aanbevelingen uit het rapport worden getoetst door de gemeente. Dit houdt in dat bij de uitvoering de bodemkwaliteit in acht moet worden genomen.

Quickscan Flora en Faunawet

Uitgevoerd onderzoek

De Flora en Faunawet legt een zorgplicht op ten aanzien van planten en dieren.

Vanwege een aanzienlijke verandering van het groen en functieverandering (vooral bij sloop van groen en gebouwen en opstallen) van de locatie is een quickscan Flora en Faunawet uitgevoerd om de aanwezigheid van beschermde planten en diersoorten te onderzoeken. Tijdens de quickscan zijn geen beschermde soorten aangetroffen. Het resultaat van de quickscan geeft dus

geen aanleiding voor een natuurinventarisatie en compenserende maatregelen.

Nog uit te voeren onderzoek

Wel moet bij de planvorming de Quickscan nog aangevuld worden met een vleermuizenonderzoek. Dit moet gebeuren vóór sloop. Indien doormiddel van dit onderzoek kan worden aangetoond dat in het gebied geen vleermuizen voorkomen is er geen ontheffing noodzakelijk in het kader van de Flora en Faunawet. Bij de bouwwerkzaamheden moet er op worden gelet dat deze plaatsvinden buiten het broedseizoen van de vleermuizen. Geadviseerd wordt om voor de locatie het aanvullend onderzoek te laten uitvoeren door een vleermuisdeskundige die bekend is met zoogdierkunde, zoogdierbescherming en vleermuizen.

Invloed van omliggende bedrijven en inrichtingen op de locatie Verpleeghuis Dr. J.N. Voorhoevehuis

Het verpleeghuis Dr. J.N. Voorhoevehuis (heeft een milieuvergunning) is een verpleeghuis voor somatische zieken en psychogeriatrisch zieke patiënten. Het verkavelingsplan c.q. inrichting van het plangebied en de functies zullen rekening moeten houden met de aanwezigheid van dit verpleeghuis. Mesos moet aangeven of en zo ja, welke dienstverlening nog wordt verricht voor het verpleeghuis en of deze dienstverlening ook vanuit de locatie De Wetering wordt geleverd. Het verpleeghuis moet aangeven hoe zij de ondersteunende dienstverlening na vertrek van het ziekenhuis zal regelen. Indien de ondersteunende functies van Mesos worden uitgevoerd door het Verpleeghuis, zal de bedrijfsvoering opnieuw moeten worden getoetst aan de AMvB Woon- en verblijfsgebouwen milieubeheer. Onderzoek is nodig om vast te stellen of het verpleeghuis kan voldoen aan de normen die zijn opgenomen in de AMvB. Tevens moet onderzocht worden of er geluidhinder is naar derden c.q. de toekomstige woningbouw. Wijziging van de functies van het Verpleeghuis heeft dus invloed op de toekomstige ontwikkeling van het Mesos-terrein.

Onderzoek externe veiligheid vulpunt en ondergrondse tank Texaco

De locatie bevindt zich in de nabijheid van het LPG vulpunt en de ondergrondse tank van de Texaco aan het 24 Oktoberplein.

Het invloedsgebied van het LPG vulpunt en de ondergrondse tank van de Texaco loopt over het huidige parkeerterrein van Mesos. Volgens het 'Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen' (BEVI) moet binnen dit gebied en bij extreme dichtheid van mensen buiten dit gebied onderzoek plaatsvinden naar het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Bij de planologische procedure moet een toename van het groepsrisico in beeld zijn gebracht en worden verantwoord.

Het plaatsgebonden risico (PR) voldoet en vormt geen knelpunt

In het kader van het Provinciaal Uitvoeringsprogramma Externe Veiligheid (PUEV) heeft een onderzoek plaatsgevonden naar de hoogte van het Groepsrisico. De resultaten van het onderzoek geven aan dat de oriënterende waarde van het Groepsrisico in de bestaande situatie fors wordt overschreden. (Dit is het gebied binnen de rode cirkel die hoort bij het LPG vulpunt en een straal heeft van 150 meter).

Maatgevend voor de nieuwe ontwikkeling is de rode cirkel (deze cirkel hoort bij de huidige plek van het LPG vulpunt). Vanwege de forse overschrijding van het GR is het advies van Milieu om niet binnen de cirkels te bouwen.

Wanneer er binnen de cirkels wordt gebouwd, wordt bij toetsing een negatief advies verwacht van zowel Brandweer als Milieu. Niet alleen in Utrecht maar ook in den lande wordt bij planvorming op dezelfde wijze omgegaan met de oriënterende waarde voor het groepsrisico.

Ten behoeve van de plannen voor het 24 oktoberplein wordt het vulpunt een paar meter opgeschoven in het kader van de verkeersveiligheid. De gevolgen voor het groepsrisico hiervan zijn echter verwaarloosbaar.

Duurzaam Bouwen

Het duurzaam bouwen beleid is opgenomen in het beleidskader "Integrale Woningkwaliteit" (IWK, vastgesteld in 2000) en vertaald naar de bijbehorende maatregelenlijst. In dit beleidskader is ook het aspect energiezuinig bouwen opgenomen. Hergebruik van gebouwen en het spaarzaam omgaan met bouwmaterialen past prima binnen de doelstellingen van het duurzaam bouwen beleid. Op gebouwniveau kan bijvoorbeeld het afkoppelen van water en energiebesparing worden toegepast.

Het energiebeleid is om op termijn de uitstoot van het broeikasgas CO₂ drastisch te verminderen. Als ambitie moet gedacht worden aan een Energieprestatie op Locatie EPL van tenminste 8. Om deze EPL te behalen moet rekening

gehouden worden met de verkaveling en ondergrondse infrastructuur. Aansluiting op de aanwezige stadsverwarming is een must. Om de verschillende energiezuinige opties te kunnen vergelijken en bekijken is onderzoek en een energievisie nodig. De resultaten van een dergelijk onderzoek is input voor de architect voor een energiezuinig ontwerp.

Mesos moet voor de nieuwbouw in een visiedocument aangeven hoe zij de toekomstwaarde, duurzaamheid en leefbaarheid op deze locatie wilt invullen.

Groene ecologische zone

Bij de groene invulling van de locatie wordt geadviseerd om deze aan te laten sluiten op de aanwezige ecologische hoofdstructuur richting het Amsterdam-Rijnkanaal.

IV.8 Overige onderzoeken

Archeologisch onderzoek

Deze locatie bevindt zich op de archeologische waardenkaart in een archeologisch waardevol gebied. Het plangebied bevindt zich op de stroomrug van de oude Rijnloop. Archeologisch onderzoek in de Leidsche Rijn en in de stad heeft aangetoond dat op deze stroomrug van oudsher al bewoning bestond. Vooronderzoek geeft aan, dat op deze locatie, voorafgaand aan bodemingrepen ten behoeve van sloop en/of nieuwbouw, archeologisch proefonderzoek zal moeten worden uitgevoerd om te kunnen vaststellen of hier sprake is van archeologische bewoningssporen en wat de aard, ouderdom, kwaliteit en omvang daarvan is. Op grond van de resultaten van het proefonderzoek kan dan een gefundeerde uitspraak worden gedaan over een al dan niet noodzakelijk vervolgonderzoek en een betrouwbare raming gemaakt van tijd en middelen die hiervoor nodig zouden zijn.

Kabels en leidingen

Kabels en leidingen worden door de nutsbedrijven aangelegd en onderhouden. De initiatiefnemer moet voorafgaand aan de bouw onderzoek doen naar de aanwezigheid van kabels en leidingen door een melding te doen bij het Kabel Leiding Informatie Centrum (KLIC-melding). Als blijkt dat er binnen het projectgebied kabels en leidingen in het geding zijn en deze verwijderd

dan wel verplaatst moeten worden, dan moet dit gebeuren in overleg met de nutsbedrijven. De toestemming van een eventuele verlegging moet door de initiatiefnemer zelf worden verkregen bij de nutsbedrijven en de daarmee samenhangende kosten zijn voor zijn rekening

Watertoets

Per 1 november 2003 is het verplicht om bij de ruimtelijke onderbouwing van een bouwplan een watertoets uit te voeren (Nationaal Bestuursakkoord, Besluit Ruimtelijke Ordening). Dit betekent dat voor elk bouwproject bij de art. 19, WRO een waterparagraaf moet zijn toegevoegd over de watereffecten van het project. De Provincie toetst of voldoende aandacht aan het thema water is geschonken. In de praktijk betekent dit dat de initiatiefnemer contact op moet nemen met het Waterschap. Het Waterschap beoordeelt het project en zal, mede afhankelijk van de grootte van het project, een aantal vragen voorleggen waarop de initiatiefnemer afdoende moet antwoorden naar de zin van het Waterschap en Provincie.

Voor een omvangrijke ontwikkeling kan dit verstrekende gevolgen hebben (bijvoorbeeld waterberging oplossen binnen de plangrenzen van het gebied). Een ontwikkeling van meer dan 100 woningen betreft een omvangrijk project. Er moet worden aangetoond dat er voldoende aandacht is geschonken aan water.

Hierbij moet worden gedacht aan:

- de effecten van het bouwwerk (onderkeldering) op water in de grondlaag.
- het tegen gaan van nadelige effecten van verharding van het oppervlak op de waterberging.
- het afkoppelen van hemelwaterafvoer naar het oppervlaktewater.
- het behouden en verbeteren van de kwaliteit van het oppervlaktewater, het voorkomen van schadelijke stoffen in de hemelwaterafvoer (bijv. uitloging van zware metalen bij loden, koperen daken)

Vergunningen

Voor de herontwikkeling van Oudenrijn moeten diverse vergunningen worden verkregen, waaronder:

- bouwvergunning;

- inritvergunning;
- velvergunning;
- grondwateronttrekking;
- lozingsvergunning;
- onttrekking aan de openbaarheid van verkeer;
- precario (belasting bij gebruik van gemeentegrond);
- bijzonder gebruik van de openbare ruimte;
- aansluitvergunning riolering.

De initiatiefnemer moet rekening houden met de doorlooptijden van deze procedures, die vaak aan inspraak en bezwaren onderhevig zijn en daarmee zeer lang kunnen zijn.

Om tijdens de uitvoering de overlast tot een minimum te beperken is het noodzakelijk dat de initiatiefnemer het project vroegtijdig aanmeldt bij de bereikbaarheidsmanager van Stadswerken.

IV.9 Financiën

Financieel economische randvoorwaarden

De economische uitvoerbaarheid van het plan moet door initiatiefnemer worden aangetoond.

De kosten van de voor deze planontwikkeling noodzakelijke voorzieningen van openbaar nut maken onderdeel uit van deze economische onderbouwing.

Aan de hand van het definitief ontwerp van het inrichtingsplan voor de buitenruimte moet nader worden bepaald welke kosten met welke ambities/ingrepen gemoeid zijn en welke kosten door welke partij gedragen worden. Het gaat hierbij onder meer om algemene plankosten, bestemmingsplankosten, grondtransactie- en advieskosten en uiteraard de realisatie- en beheerkosten.

Dit kan ook duidelijk maken of, en zo ja welke, gronden van eigenaar moeten veranderen en zo ja, op welke manier dat dan het beste plaats kan vinden (bijvoorbeeld door middel van een grondruilcontract, op basis van de exploitatieverordening of anderszins). Het is evenwel ook mogelijk om zonder

grondoverdracht lange termijn-afspraken te maken over inrichting, beheer en toegankelijkheid van gronden.

Exploitatieovereenkomst

Aangezien het om een particulier project gaat, zal er tussen de eigenaar van de grond en de gemeente een exploitatieovereenkomst opgesteld moeten worden. Deze overeenkomst vindt zijn grondslag in de Exploitatieverordening Gemeente Utrecht 1997 (Onderdeel van deze Nota van Uitgangspunten). De verordening bevat de voorwaarden waaronder de gemeente medewerking verleent aan het in exploitatie brengen van gronden. De vereiste exploitatiebijdrage, welke wordt berekend conform de systematiek die is aangegeven in de verordening, heeft betrekking op de voorzieningen van openbaar nut voor zover deze ten behoeve van voorliggende planinitiatief nodig zijn, en voorzover deze door of in opdracht van de gemeente worden aangelegd. Teneinde de afdracht van deze exploitatiebijdrage te garanderen zal zo nodig een kostenverhaalbesluit worden genomen.

De ondertekende exploitatieovereenkomst wordt als onverbrekkelijk geheel toegevoegd aan de ruimtelijke onderbouwing van bouwaanvraag / vrijstellingsverzoek ex artikel 19 WRO. In een exploitatieovereenkomst worden onder andere de volgende aandachtspunten opgenomen:

- Binnen het plangebied realiseert de initiatiefnemer voor eigen rekening en risico het bouwplan;
- De initiatiefnemer zal voor eigen rekening en risico de openbare wegen, rioleringen, straatmeubilair, parkeerterreinen, groen- en speelvoorzieningen, kunstwerken, beschoeiingen en dergelijke (doen) aanleggen overeenkomstig de voorwaarden en kwaliteitseisen zoals deze door de gemeente zijn aangegeven;
- Gemeentelijke planontwikkelingskosten (= kosten verbandhoudende met planontwikkeling, voorbereiding, planbeheer en toezicht, voor zover die rechtstreeks verband houden met het in exploitatie brengen van gronden) zijn voor rekening van de particuliere partij;
- Plankosten voor de openbare voorzieningen (= kosten van voorbereiding en toezicht ten behoeve van voorzieningen van openbaar nut verband houdende met het exploitatiegebied) zijn voor rekening van de particuliere partij;
- Kosten in verband met het éénmalig herstraten van wegen, openbare

parkeerplaatsen en trottoir, het ontwerpen en aanbrengen van openbare verlichting, verkeers- en straatnaamborden en het beplanten van in het plangebied gelegen openbaar groen zijn voor rekening van de particuliere partij;

- De voorwaarden ten aanzien van toegankelijkheid, inrichting, beheer etc. zoals aangegeven in het Programma van uitgangspunten voor de openbare ruimte moeten in acht te worden genomen;
- De kosten van toekomstig beheer van over te dragen openbare ruimte komen in beginsel voor rekening van initiatiefnemer tegen nader te bepalen prijs en voorwaarden.

Planschaderegeling

In het kader van de economische onderbouwing (als onderdeel van de ruimtelijke onderbouwing) van het initiatief moet door de initiatiefnemer worden aangegeven of en in hoeverre sprake is van mogelijke planschade en hoe deze mogelijke planschaderisico's door de initiatiefnemer worden afgedekt. De initiatiefnemer moet hiertoe voor eigen rekening een onafhankelijk onderzoek te laten verrichten naar mogelijke planschade-effecten van zijn bebouwingsprogramma.

Indien uit het onderzoek blijkt dat het bebouwingsprogramma tot onvankeerbare planschadeclaims zoals bedoeld in artikel 49 WRO kan leiden heeft de projectontwikkelaar de keuze om:

- Zijn programma/ontwerp dusdanig aan te passen dat de schade komt te vervallen/significant wordt beperkt; of
- Voorafgaand aan het indienen van het vrijstellingsverzoek ex artikel 19 WRO en bijbehorende bouwaanvragen een schaderegeling te treffen met de potentieel gedupeerden, waardoor de schade komt te vervallen/significant wordt beperkt.
- Een planschadeovereenkomst te sluiten met de gemeente.

Indien in de economische onderbouwing bij het verzoek om planologische medewerking (vrijstellingsverzoek ex artikel 19 WRO, bouwaanvraag) sprake is van niet volledig afgedekte planschadeclaims zoals bedoeld is in artikel 49 WRO (onder verwijzing naar bovengenoemd planschade onderzoek) is de economische uitvoerbaarheid niet gewaarborgd en kan geen planologische medewerking worden verleend.

V. Vervolg

V.1 Afronding Nota van Uitgangspunten en verkoop grond

Besluitvorming Nota van Uitgangspunten

Deze Nota van Uitgangspunten biedt een integraal gemeentelijk kader, waarbinnen planvorming in een later stadium door de (nieuwe) eigenaar kan plaatsvinden. Wanneer Mesos haar grond heeft verkocht aan een (ontwikkelende) marktpartij, zal deze een ontwikkelings- en bouwplan opstellen dat past binnen de uitgangspunten van deze Nota van Uitgangspunten. Bij voorkeur vindt nadere planuitwerking plaats in samenwerking met de gemeente.

Deze concept-Nota van Uitgangspunten is tot stand gekomen na aanpassingen door de projectteamleden, bespreking met de opdrachtgevers en bespreking met Mesos. Onderwerpen waarover geen overeenstemming ontstaat worden voorgelegd in de Staf en de Stuurgroep.

Wanneer consensus bereikt wordt, wordt de Nota van Uitgangspunten aangeboden aan het gemeentebestuur, opdat zij de Nota kan vrijgeven voor consultatie. Naar verwachting wordt dit najaar het besluitvormingstraject in gang gezet.

Mesos kan tussentijds formeel schriftelijk haar eventuele bezwaren kenbaar maken

Mesos zal naar verwachting haar locaties pas verkopen na vaststelling van de Nota van Uitgangspunten. Echter het staat deze partij vrij dit eerder te doen. De gemeente treedt bij voorkeur in overleg met Mesos over de wijze waarop de grond in de verkoop komt en onder welke condities er een nieuwe eigenaar gekozen wordt.

Verkoop grond

Wanneer de Nota van Uitgangspunten vastgesteld is, maakt dit onderdeel uit van het biedboek dat Mesos opstelt. Onder de condities die in dit biedboek beschreven worden, vindt een aanbestedingsprocedure plaats. De gemeente wordt hier bij voorkeur bij betrokken.

V.2 Planuitwerking

Wanneer de grond verkocht is, zal de nieuwe eigenaar een ontwerpproces in gang zetten, dat past binnen de Nota van Uitgangspunten. De gemeente geeft er nadrukkelijk de voorkeur aan betrokken te zijn in de vorm van planbegeleiding. Hierdoor kan in een vroeg stadium afstemming plaatsvinden wat op termijn voordelen oplevert in het besluitvormingstraject.

Nader onderzoek

In deze periode vinden alle nog uit te voeren onderzoeken plaats die noodzakelijk zijn om een artikel 19 procedure in gang te zetten. In deze Nota van Uitgangspunten staat een overzicht van de onderzoeken die hiervan deel uitmaken. Dit overzicht is echter niet limitatief. De initiatiefnemer (naar verwachting de partij die de grond van Mesos aankoopt) is zelf verantwoordelijk voor het tijdig en in voldoende mate doen uitvoeren van onderzoeken welke noodzakelijk zijn voor het in gang zetten van een artikel 19 procedure.

Exploitatieovereenkomst

Ook wordt in deze periode zo spoedig mogelijke een exploitatieovereenkomst gesloten tussen de nieuwe eigenaar/ontwikkelaar en de gemeente. De verordening bevat de voorwaarden waaronder de gemeente medewerking verleent aan het in exploitatie brengen van gronden. Deze overeenkomst is voorwaarde voor het in ontwikkeling brengen van de locatie

Planschaderegeling

Een planschaderegeling is voorwaarde om planologische medewerking van de gemeente te verkrijgen. Alle potentiële planschadeclaims moeten afgedekt zijn. Het onderzoek hiertoe vindt in deze fase plaats.

Ontwerpproces

De nader uit te voeren onderzoeken, de exploitatieovereenkomst en de planschaderegeling hangen direct samen met het stedenbouwkundig ontwerp voor het terrein. Deze worden in nauwe onderlinge afstemming verder gebracht. Het ontwerpproces kent twee belangrijke besluitvormingsmomenten, te weten het Voorontwerp (VO) en het Definitief Ontwerp (DO).

Planbegeleiding

Het ontwerpproces wordt bevordert wanneer de initiatiefnemer de plannen verder uitwerkt in overleg met de gemeente. Op verzoek van de initiatiefnemer kan een gemeentelijk planbegeleidingsteam ingesteld worden. De initiatiefnemer draagt dan de kosten van dit team. Het planbegeleidingsteam houdt zich bezig met het begeleiden van het ontwerpproces en het tussentijds toetsen van de verschillende ontwerpen. Bij voorkeur worden hiertoe tijdig concrete afspraken gemaakt in de plan van aanpak.

Procedures

Wanneer overeenstemming bestaat over het DO, kan een artikel 19 procedure in gang gezet worden en een bouwaanvraag gedaan worden. De inhoud van de Nota van Uitgangspunten in combinatie met de inhoud van het eventuele planbegeleidingstraject vormen onderdeel van de ruimtelijke onderbouwing van de artikel 19 procedure.

Bijlage I

Toelichting vigerend bestemmingsplan

Bestemmingsplan Kanaleneiland 1977

art. 3 Openbare en bijzondere gebouwen en bijbehorende terreinen

- 1) De op de kaart voor “openbare en bijzondere gebouwen en bijbehorende terreinen (BB)” aangewezen gronden zijn bestemd voor: kerken, scholen, verenigingsgebouwen, kantoren, voor bebouwing ten behoeve van openbare diensten, voor jeugdwerk, voor ziekenhuizen en verpleeghuizen, beide met woningen voor verplegend personeel, voor een sporthal en de daarvoor nodige bouwwerken, waaronder dienstwoningen, en voor open terreinen, waaronder parkeerplaatsen.
- 2) Ten aanzien van de bebouwing van de in het eerste lid bedoelde gronden wordt nog bepaald dat:
 - a. de bebouwde oppervlakte niet meer mag bedragen, dan het op de kaart5 aangegeven percentage van de voor bebouwing bestemde terreinoppervlakte;
 - b. de goothoogte van enig gebouw niet meer mag bedragen dan op de kaart is aangegeven;
 - c. bij elke instelling ten hoogste één dienstwoning mag worden gebouwd, waarvan de inhoud niet meer dan 400 m3 mag bedragen. Bij een vrijstaande woning mag de goothoogte niet meer dan 5.5 m zijn.
- 3) Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in het tweede lid onder a en b tot ten hoogste 10%.
- 4) Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in het eerste lid voor het inrichten van de gronden, gelegen binnen zonegrens 4, als rijweg, fiets- en/of voetpad, mits deze gronden in eigendom toebehoren aan de gemeente Utrecht en ten aanzien van deze gronden geen andere zakelijke of persoonlijke rechten bestaan.

Om het terrein te kunnen benutten voor de bouw van woningen en evt. andere functies zal het bestemmingsplan moeten worden herzien/ aangepast. De randen om het terrein hebben de bestemmingen Groenvoorziening A, Transformatorhuisje, Tramweg, Wegen.

Bijlage II

Beleid economische functies

Kantoren

In de regio Utrecht is limitatief beleid ten aanzien van grootschalige kantoorontwikkelingen van kracht. In dat kader is binnen de gemeente Utrecht selectief een aantal locaties in de stad aangewezen waar grootschalige kantoorontwikkelingen wenselijk worden geacht. De Mesos-locatie Oudenrijn behoort niet tot de aangewezen locaties. Het huidige bestemmingsplan staat echter kantoren toe op deze plek. Wanneer er kantoren gerealiseerd zouden worden, zou dit slechts gaan om kantoorunits tot 50 m². Recent onderzoek toont de behoefte aan dit soort units aan. In het algemeen zijn kantoren op deze locatie echter niet gewenst. Indien deze toch gerealiseerd worden, is hier een maximum aan verbonden van 1.500 m² in totaal.

Kleinschalige Bedrijfshuisvesting

Het College heeft in 2000 het Strategisch Kader Kleinschalige Bedrijfshuisvesting vastgesteld. Versterking van de kleinschalige bedrijvigheid moet resulteren in extra werkgelegenheid, meer functiemenging (van wonen en werken) en verbetering van de leefbaarheid van de wijken. De gemeente ziet bedrijfshuisvesting primair als een zaak van de markt, maar wil de ontwikkeling ervan waar mogelijk ondersteunen.

Recent onderzoek in de Utrechtse Westflank heeft uitgewezen dat er behoefte bestaat aan no-nonsense, goedkope bedrijfsunits van 50 m² tot 150 m² bvo.

Persoonsgerichte dienstverlening

Onder persoonsgerichte dienstverlening wordt onder meer verstaan: kappers, schoonheidssalons, zonnestudio's et cetera, evenals baliefuncties als bijvoorbeeld reisbureaus en uitzendbureaus. Voor dit type dienstverlening bestaat geen apart beleid. Voor persoonsgerichte dienstverlening wordt echter ook concentratie in en bij bestaande winkelcentra nagestreefd, vanuit de optiek van ruimtelijke en functionele synergie tussen de diverse functies. Hierdoor verbetert het lange termijnperspectief van deze voorzieningen. Het heeft daarom niet de voorkeur dat dit type dienstverlening zich op een solitaire locatie vestigt, als het Mesos-terrein.

Horeca

Op dit moment wordt er integraal horecabeleid voor de stad Utrecht opgesteld. In dit beleid wordt vestiging van een solitaire bar of restaurant op de Mesos-locatie Oudenrijn niet nagestreefd. Vestiging in of nabij een winkelcentrum is voor horeca eveneens zeer gewenst vanuit de optiek van ruimtelijke en functionele synergie tussen de diverse functies, aangezien dan het lange termijnperspectief voor de horecagelegenheid verbetert. Bovendien geldt voor de Mesos-locatie Oudenrijn dat in de het nabijgelegen stadsdeelcentrum Kanaleneiland een uitbreiding van het bestaande areaal aan horecavoorzieningen is gepland.

Detailhandel

Doelstelling van het detailhandelbeleid, dat is vastgelegd in de nota "Boodschap aan winkels" uit 2000, is te komen tot een zo fijnmazig mogelijk, op commerciële basis functionerend detailhandelaanbod. Er is gekozen voor concentratie van detailhandel in winkelcentra in de gangbare hiërarchische verhoudingen (kernwinkelapparaat, stadsdeelcentrum, wijkwinkelcentrum, buurtwinkelcentrum). Concentratie is in veel gevallen de enige manier om, ook voor de langere termijn, voldoende draagvlak voor het commercieel functioneren van deze winkels te creëren. Concentratie draagt immers bij aan ruimtelijke en functionele synergie tussen de functies in de winkelcentra. Daarnaast brengt versnippering meer verkeersbewegingen met zich mee. Detailhandel is op de locatie Mesos Oudenrijn niet toegestaan vanwege strijdigheid met het vigerende detailhandelsbeleid.

Hotels

In 'Welterusten', de hotelnota 2000-2004, wordt het gemeentelijk beleid ten aanzien van de hotelsector voor deze jaren weergegeven. Vastgesteld is dat Welterusten als toetsingskader zal worden gehanteerd voor alle verzoeken om uitbreiding of vestiging van hotels. Insteek van de hotelnota is constructief bij te dragen aan het creëren van een evenwichtig hotelaanbod in de stad Utrecht. Uit deze Nota blijkt dat vestiging van een hotel op de Mesos-locaties Oudenrijn niet tot de mogelijkheden behoort.

Leisure

Op 18 november 2003 heeft het College een ontwikkelings- en toetsingskader voor grootschalige leisurevoorzieningen in Utrecht vastgesteld waarin leisure als volgt wordt gedefinieerd: grootschalige commerciële en niet-commerciële (combinaties van) voorzieningen in de sectoren sport&recreatie, cultuur, wellness, uitgaan/entertainment en attracties. Er wordt gekozen voor de ontwikkeling van twee leisureconcentratiegebieden (Stationsgebied en Leidsche Rijn Centrum) en vier locaties voor specifieke leisurefuncties (The Wall, Leidsche Rijn Park, Haarrijnseplas en Maarschalkerweerd). Uit deze nota blijkt dat ontwikkeling van grootschalige leisurevoorzieningen op de Mesoslocatie Oudenrijn niet toegestaan is.

Bijlage III

Parkeernormen

De parkeernorm is de totale norm dus inclusief bezoek. Bij woningen (duur, goedkoop en huur) is het aandeel bezoekers 0,3.

functie	rest bebouwde kom		eenheid
	onderkant bandbreedte	bovenkant bandbreedte	
woning duur	1,7	2,0	woning
woning goedkoop	1,6	1,8	woning
sociale huurwoningen	1,3	1,5	woning
serviceflat/aanleunwoning	0,3	0,6	woning
kamerverhuur	0,2	0,6	woning
Hoofdwinkelgebied	-	-	100 m ² bvo
stadsdeelcentra (Kanaleneiland en Oudenrijn)	4,0	5,0	100 m ² bvo
buurt- en wijkcentra	2,5	4,0	100 m ² bvo
grootschalige detailhandel	5,5	7,5	100 m ² bvo
weekmarkt	2,5	4,0	100 m ² bvo
comm. dienstverlening	2,5	3,0	100 m ² bvo
kantoor	1,2	1,9	100 m ² bvo
arbeidsextensief bezoeker extensief	0,6	0,7	100 m ² bvo
arbeidsintensief bezoeker extensief	2,0	2,5	100 m ² bvo
arbeidsextensief bezoeker intensief	1,0	1,2	100 m ² bvo
Bedrijfsverzamelgebouw	0,8	1,7	100 m ² bvo
café, discotheek, cafetaria	5,0	7,0	100 m ² bvo
restaurant	12,0	14,0	100 m ² bvo
museum, bibliotheek	0,9	1,0	100 m ² bvo
bioscoop, theater, schouwburg	0,2	0,3	per zitplaats

Sporthal	2,0	2,5	100 m ² bvo
sportveld	13,0	27,0	ha. netto
dansstudio, sportschool	3,0	4,0	100 m ² bvo
squashbaan	1,0	1,5	baan
tennisbaan	2,0	3,0	baan
golfbaan	6,0	8,0	hole
bowlingbaan, biljartzaal	1,5	2,5	baan/tafel
Stadion	0,04	0,2	zitplaats
evenementenhal, beursgebouw, congresge- bouw	5,0	7,0	100 m ² bvo
Zwembad	9,0	11,0	100 m ² bvo
themapark, pretpark	4,0	12,0	ha. netto
overdekte speeltuin- hal	3,0	12,0	100 m ² bvo
manege	0,3	0,6	box
cultureel centrum, wijkgebouw	1,0	3,0	100 m ² bvo
Ziekenhuis	1,5	1,9	bed
verpleeg-, verzorgingshuis	0,5	0,7	wooneenh.
arts, maatschap, kruisgebouw, therapeut	1,5	2,0	behandelk.
WO-HBO-dag	20,0	20,0	collegezaal

De parkeernorm is de totale norm dus inclusief bezoek.

functie	rest bebouwde kom		eenheid
	onderkant bandbreedte	bovenkant bandbreedte	
<i>MBO(ROC)/WO/HBO-dag</i>	5,0	7,0	<i>leslokaal</i>
<i>Vorbereidend beroepsonderwijs - dag</i>	0,5	1,0	<i>leslokaal</i>
<i>Avondonderwijs</i>	0,5	1,0	<i>student</i>
<i>Basisonderwijs</i>	0,5	1,0	<i>leslokaal</i>
<i>crèche, kinderdagverblijf</i>	0,6	0,8	<i>arb.plaats</i>
<i>Peuterspeelzaal</i>	0,5	1,0	<i>groepsruimte</i>
<i>hotel</i>	0,5	1,5	<i>kamer</i>
<i>Religiegebouw</i>	0,1	0,2	<i>zitplaats</i>

Opmerking: Er moet rekening worden gehouden met extra parkeercapaciteit bij de functies basisonderwijs crèche, peuterspeelzaal en kinderdagverblijf ten behoeve van het halen en brengen van kinderen. Hiervoor wordt verwezen naar de CROW methodiek in de publicatie Parkeerkencijfers-basis voor parkeernormering, publicatie 182, Ede juni 2003.

Bijlage IV

Achtergrond Milieu

Geluidonderzoek

Bij nieuwe woningbouwontwikkeling in de zone van de weg moet altijd akoestisch onderzoek te worden verricht naar de hoogte van de geluidsbelastingen op de gevels. De geluidsbelastingen mogen de normen uit de Wet geluidhinder (Wgh) niet overschrijden. Bij geluidsbelastingen boven de voorkeursgrenswaarde moet ontheffing te worden aangevraagd voor deze geluidsbelastingen.

Om een ontheffing voor hogere grenswaarde te kunnen verkrijgen, moeten de woningen voor alle geluidbronnen te beschikken over een geluidluwe gevel (50 dB(A) of minder). Aan deze geluidluwe gevel moeten de verblijfsruimten (woonkamer, slaapkamers) te worden gelegen, evenals eventueel aanwezige buitenruimten.

Bodemonderzoek

Het bodembeleid is erop gericht om bodemverontreinigingen voor mens en milieu te beheersen en te voorkomen. Het streven is ook om eventueel vrijkomende grond zoveel mogelijk in het plangebied her te gebruiken, zolang de kwaliteit dat toelaat. Tevens mag de bodemkwaliteit bij hergebruik van grond niet verslechteren ("stand-still" principe)

Voor het hergebruik van grond elders is het Bouwstoffenbesluit van toepassing. Voor hergebruik van grond, het storten van grond etc. moet een ontheffing te worden aangevraagd.

Ook eventuele olietanks in de grond die niet meer in gebruik zijn, moeten worden verwijderd.

In RO-procedures moet worden aangegeven hoe de kwaliteit van de bodem onderzocht en zonodig gesaneerd gaat worden.

Effecten van bedrijven op de locatie

Bij een combinatie van wonen met zorg is het van belang dat installaties die horen bij het zorgcentrum geen hinder kunnen veroorzaken naar de woningen van derden toe.

Het zorgcentrum moet voldoen aan de voorschriften gesteld in de vergunning of in AMvB zodat hinder naar derden wordt voorkomen.

Voor alsnog wordt ervan uitgegaan dat wonen de nieuwe zelfstandige functie wordt bij de herontwikkeling van de locatie.

De installaties voor luchtbehandeling of andere installaties van het verpleeg-

huis moeten dusdanig zijn gelegen dat er geen hinderlijke uitstraling naar derden (bestaand of nieuwbouw) kan voorkomen.

Duurzaam Bouwen

Duurzaam bouwen gaat naast verantwoord grondstofverbruik, vooral over het realiseren van woonkwaliteit. Woonkwaliteit is doelgroep afhankelijk. Ouderen hechten veel waarde aan een goede toegankelijkheid (geen drempels, brede deuren, ruime hal e.d.) en het politiekeurmerk veilig wonen. Voor gezinnen met kinderen is naast toegankelijkheid (kinderwagen) en veiligheid, ook de interne aanpasbaarheid van de woning een belangrijk aandachtspunt omdat de mogelijkheid tot het maken van een extra kamer biedt. Voor het praktisch nut van de woningen op de langere termijn is het van belang over dit soort maatregelen na te denken bij het ontwerpen van de woningen. De meerkosten zijn zeer beperkt, terwijl het de verkoopbaarheid op de korte termijn bevordert en zeker het woonplezier voor de lange termijn vergroot.

De initiatiefnemer moet voor de nieuwbouw in een visiedocument aan te geven hoe hij de toekomstwaarde, duurzaamheid en leefbaarheid invult. Ook de doelstellingen voor het materiaalgebruik bij de nieuwbouw zullen moeten worden geformuleerd.

Wettelijke en beleidskaders

De wettelijke kaders voor Milieu zijn:

- Besluit Luchtkwaliteit
- Wet geluidhinder
- Wet Bodembescherming
- Flora en Faunawet
- Wet Milieubeheer
- Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen

De beleidskaders voor Milieu zijn:

- Kadernota Stadsnatuur
- Duurzaam bouwen en Integrale Woningkwaliteit
- Milieubeleidsplan 2003 - 2008 en bijbehorend Meerjarenprogramma 2004 - 2008

Bijlage V

Afvalinzameling

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

Er zijn verschillende inzamelsystemen voor huishoudelijk afval in gebruik. Wanneer de burger zijn afval in een vuilniszak of minicontainer aan of nabij de perceelgrens kan aanbieden, dan spreken we over een haalsysteem. Wanneer de burger zijn afval naar een verzamelcontainer moet brengen, spreken we over een brengsysteem. Verder onderscheiden we clusterplaatsen als een apart systeem. Bij clusterplaatsen dient de burger zijn minicontainer of vuilniszak op daarvoor aangewezen plekken (clusterplaatsen) aan te bieden. Een laatste systeem tenslotte is inpandige opslag. Bij inpandige opslag gaat het om afvalcontainers voor meerdere huishoudens die (op privé-terrein of) binnen het gebouw staan opgesteld.

Per bebouwingstype bestaat een voorkeursvolgorde, waarbij onderscheid wordt gemaakt naar gebouwen met gemeenschappelijke inzamelvoorzieningen en nieuwbouw met individuele voorzieningen. Beoogd doel van deze prioritering is dat de initiatiefnemer bij nieuwbouw- en renovatieprojecten (in met name de openbare ruimte) weet wat het beleid in keuzemogelijkheden is voor inzamelsystemen. Bij de opgenomen prioriteiten heeft de eerst genoemde wijze doorgaans de voorkeur en vormt de laatste de minimale ondergrens.

Gebouwen met gemeenschappelijke inzamelvoorzieningen¹ (hoogbouw)

Voor gebouwen met een gemeenschappelijke inzamelvoorziening geldt de volgende voorkeursvolgorde:

- 1e Inpandige opslag - Bij een gemeenschappelijke voorziening is inpandige opslag gewenst boven opslag in de openbare ruimte. Vooral omdat door inpandige opslag veel zwerfvuil in de openbare ruimte kan worden voorkomen. Tevens wordt voorkomen dat derden gebruik maken van de voorzieningen. De ruimte in flat en etagewoningen is meestal beperkt. Daarom is een gemeenschappelijke opslagruimte gewenst. Met de beheerder van de woningen moeten afspraken gemaakt worden over de toegankelijkheid van de opslagruimte voor het personeel van de inzamelaar of over het buitenzetten van het afval op inzameldagen. Om zwerfvuil en misbruik door derden te voorkomen moet de ruimte afgesloten zijn.
- 2e Ondergrondse opslag in openbare ruimte - In de directe omgeving van de woningen worden ondergrondse containers geplaatst. Deze worden door middel van pasjes of sleutels toegewezen aan de bewoners en zijn alleen voor hen toegankelijk. Dit voorkomt misbruik door derden, er kan beter worden gehandhaafd en het voorkomt zwerfvuil.
- 3e Bovengrondse verzamelcontainers in de openbare ruimte - Dit wordt als de minst wenselijke gemeenschappelijke voorziening beschouwd. Doordat er bij deze containers vaak veel zwerfvuil ontstaat, zal niet de gewenste uitstraling bereikt worden.

Nieuwbouw met individuele voorzieningen (laagbouw)

Voor nieuwbouw (of renovatie) met individuele voorzieningen (laagbouw) geldt de volgende voorkeursvolgorde:

- 1e De inzameling van gft- en restafval zal minimaal met minicontainers dienen plaats te vinden.
- 2e Hiervoor dienen, op basis van omschreven criteria, zogenoemde clusterplaatsen te worden ingericht.
- 3e De clusterplaatsen dienen vrij te worden gehouden van kabels en leidingen i.v.m. mogelijke plaatsing van ondergrondse containers.
- 4e indien de initiatiefnemer reeds in de ontwikkelfase aangeeft dat hij de voorkeur geeft aan ondergrondse opslag, zijn de initiële investeringen die hiermee gemoeid zijn voor de initiatiefnemer.

¹ Met gebouwen met gemeenschappelijke inzamelvoorzieningen worden flats of woningen zonder individuele entree of opgang bedoeld. In de meeste afvalbeleidsstukken wordt deze categorie woningen aangeduid als hoogbouw en/of gestapelde bouw.

Bij elk nieuwbouw- of renovatieproject in de bestaande stad moet het minimaal mogelijk zijn dat de gemeente, direct of achteraf, ondergrondse verzamelcontainers plaatst.

Criteria voor clusterplaatsen/locaties voor ondergrondse voorzieningen:

De criteria die gelden voor het situeren en inrichten van een clusterplaats volgen hierna. Hierbij moet opgemerkt worden dat bij het inrichten van nieuwe clusterplaatsen ook de criteria dienen te gelden die gehanteerd worden voor de aanleg van ondergrondse voorzieningen. Dit in verband met mogelijke plaatsing van ondergrondse voorzieningen op betreffende locatie.

Specifieke criteria met betrekking tot clusterplaatsen:

- De inzamelvoertuigen van de inzamelaar moeten bij de aangeboden minicontainers kunnen komen. Daarvoor geldt dat er geen belemmering optreedt voor de inzamelwagen om bij de containers te kunnen komen (met name door geparkeerde auto's).
- De clusterplaats dient (bij volledige aanbieding van containers) geen grote uitzichtbelemmerende invloed te hebben vanuit nabijgelegen woningen.
- Logische mogelijke inpassing in het inrichtingsplan.
- De plek dient ruim genoeg te zijn voor de minicontainers van alle woningen samen.
- De locatie (na plaatsen van containers) moet geen belemmering vormen voor verkeer en voetgangers.
- De clusterplaatsen moeten vanuit alle woningen goed bereikbaar zijn (met en zonder container).

Criteria met betrekking tot ondergrondse containers op clusterplaatslocatie:

- De plaats moet minimaal de grootte hebben van 2 ondergrondse containers.
- De clusterplaatsen (voor restafval en GFT) mogen voor geen enkele woning verder gelegen zijn dan 75 meter loopafstand vanaf de perceelgrens.
- Afstand container tot de erfgrans bedraagt minimaal 2 meter.

- Afstand tot de gevel van de woning bedraagt minimaal 5 meter (in nieuwbouwgebieden).
- Afstand tot de gevel bij bestaande bouw (onderhavige nota) bedraagt minimaal 3 meter.
- Van bovenstaande regel kan worden afgeweken als het een dove/dichte (ook wel blinde) muur betreft, in dat geval kan de afstand minimaal 2 meter zijn.
- Bij voorkeur niet situeren aan de zuid-westzijde van tuinen waar terras e.d. zal worden aangelegd i.v.m. overheersende windrichting.

Bovenstaande aspecten zijn gerekend vanaf het midden van de ondergrondse container.

Criteria ten behoeve van de bereikbaarheid van de locaties door het inzamelvoertuig:

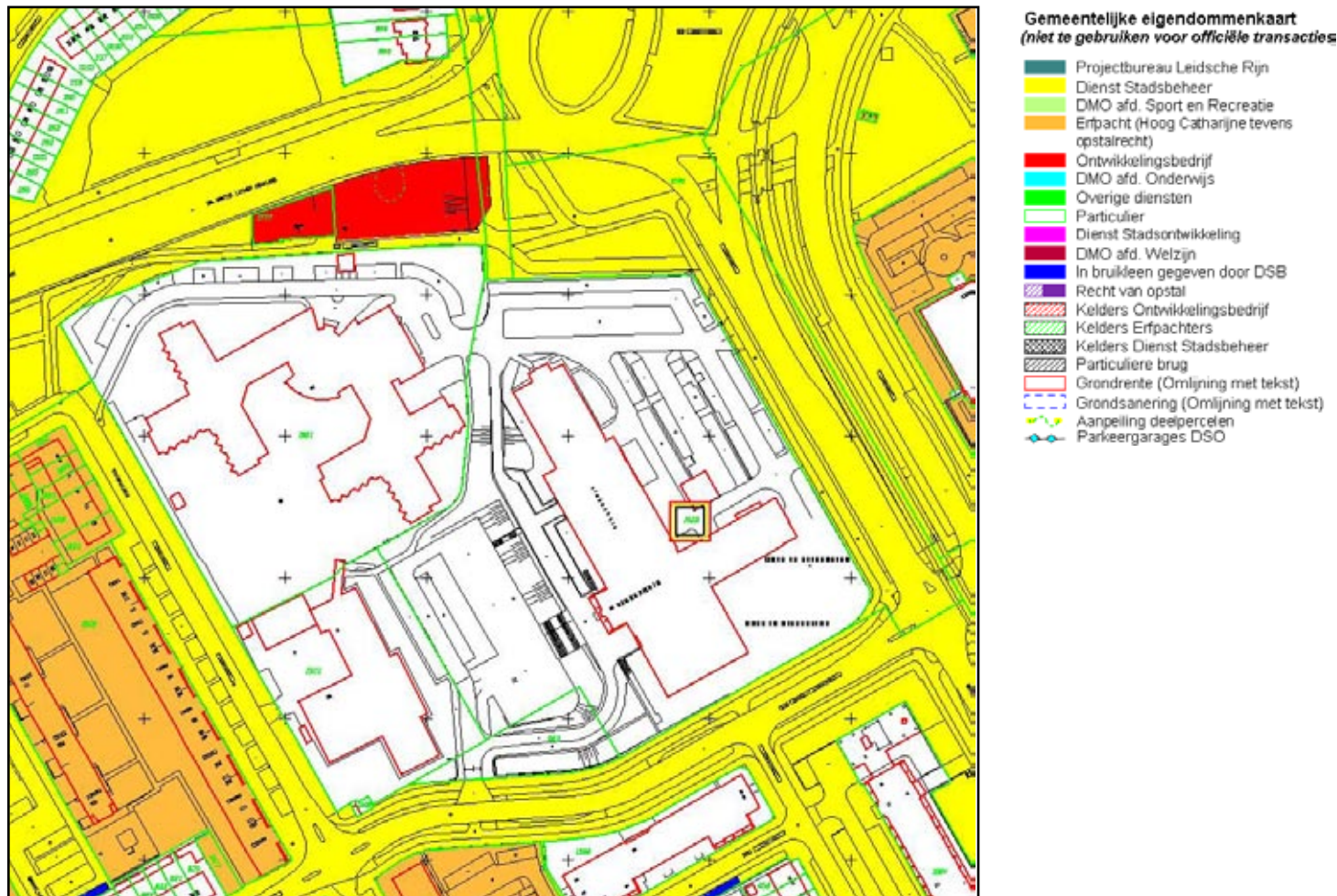
- De locatie moet bereikbaar zijn voor een inzamelvoertuig met een breedte van circa 2,50 meter en een draaicirkel van circa 21 meter;
- De opstelplaats voor het inzamelvoertuig dient minimaal 9 meter te bedragen;
- Tussen opstelplaats voor inzamelvoertuig en containerlocatie mogen geen parkeerplaatsen aanwezig zijn;
- Op de locatie moet voldoende ruimte zijn om het inzamelvoertuig te kunnen stempelen (uitzetten poten). Vanuit de hartlijn van het voertuig is 4,10 m noodzakelijk;
- Het inzamelvoertuig moet niet achteruit hoeven te rijden;
- De containerlocatie moet bij voorkeur te bereiken zijn aan de rechterzijde van het voertuig;
- Boven de containerlocatie mogen zich tot 10 meter hoogte geen obstakels bevinden;
- Bomen dienen buiten de hijszone te staan. In de planvorming gelden de volgende richtlijnen:
- Voor boom 1e grootte; minimaal 9 meter uit hijspunt (1/2 kroon en 3 m. vrij)
- Voor boom 2e grootte; minimaal 7 meter uit hijspunt (1/2 kroon en 3 m. vrij)

- Voor boom 3e grootte; minimaal 5 meter uit hijspunt (1/2 kroon en 3 m. vrij);
- Afstand lichtmasten tot hijspunt minimaal 3 meter i.v.m. kans op beschadiging lichtmast;
- Maximale afstand van kant rijweg tot hijspunt maximaal 5,50 meter;
- Bij plaatsing in groenstrook aan de kopse kanten minimaal 1 meter vrij van opgaande beplanting;
- Tussen de bovenplaat container en rijweg minimaal (incl. band) een ruimte van 0,6 meter om overrijden van grondsplaat van de container te voorkomen.

De keuze voor de locaties moet door de RHD gemaakt worden in samenwerking met DSO en DSB.

Zoals gesteld: wenst de initiatiefnemer reeds in de ontwikkelfase (en bij oplevering) gebruik te maken van ondergrondse containers dan is dit mogelijk. Echter, de initiële investeringskosten zijn dan voor rekening van de initiatiefnemer.

Bijlage VI





Bezoekadres Rachmaninoffplantsoen 61, 3533 JZ Utrecht

Postadres Postbus 8406, 3503 RK Utrecht

Telefoon 030 - 286 00 00

Fax 030 286 44 66

Mail stedenbouw@utrecht.nl