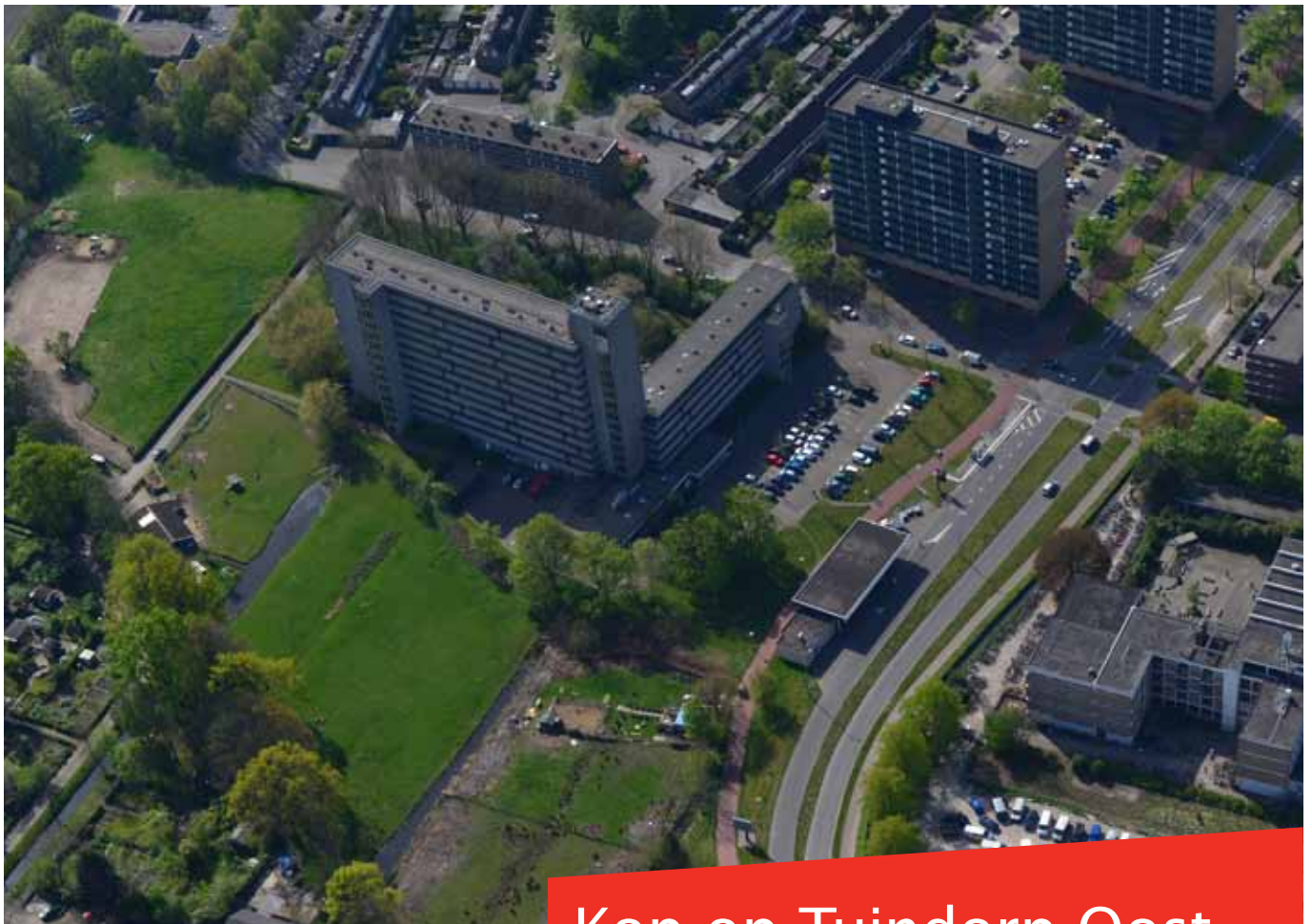


Stedenbouwkundig Programma van Eisen

Maart 2016



Kop op Tuindorp Oost



Gemeente Utrecht

Utrecht.nl

Stedenbouwkundig Programma van Eisen Kop op Tuindorp Oost

Maart 2016

Colofon

Projectgroep

Tanja Lazaridis, REO / Stedenbouw en Planologie
Dirk-Jan Hoekstra, M&M / Realisatie Mobiliteit
Cees van Vliet, M&M /
Arno van Rijssen, REO/ Planeconomie
Sandra Beenen, REO / Wonen
Fon Maas REO / Planeconomie

Projectmanagement

Hans de Wind, PMB

Opdrachtgever

Karin Sam Sin-Vos, REO

Grafische realisatie

REO / Stedenbouw en Planologie / CAD-unit

Versiedatum

1-3-2016

Inhoudsopgave

Colofon

Inhoudsopgave SPVE Careyn

1 Inleiding

- 1.1 Aanleiding
- 1.2 Opgave
- 1.3 Doel en opzet SPVE
- 1.4 Leeswijzer

2 Bestaande situatie

- 2.1 Historische ontwikkeling
- 2.2 Ruimtelijke situatie
- 2.3 Functionele situatie
- 2.4 Openbare ruimte
- 2.5 Bereikbaarheid en parkeren
- 2.6 Eigendomssituatie
- 2.7 Juridisch planologische situatie

3 Visie Eykmanlaan en inpassingsstudie

- 3.1 Visie Eykmanlaan
- 3.2 Ambities voor Groene Kop en Kop op Tuindorp Oost
- 3.3 Uitwerking van de ambities in de plannen voor de Groene Kop
- 3.4 Inpassingsstudie

4 Randvoorwaarden

- 4.1 Algemeen
- 4.2 Ruimtelijke opbouw
- 4.3 Programma
- 4.4 Bereikbaarheid en parkeren
- 4.5 Openbare ruimte

5 Onderbouwing

- 5.1 Beleidskaders
- 5.2 Ruimtelijke opzet
- 5.3 Programma
- 5.4 Parkeren en bereikbaarheid
- 5.5 Openbare ruimte

6 Onderzoek en haalbaarheid

- 6.1 Geluidhinder
- 6.2 Luchtkwaliteit
- 6.4 Bedrijven en milieuzonering
- 6.5 Geurhinder
- 6.6 Archeologie en monumenten
- 6.7 Bodem
- 6.8 Water
- 6.9 Flora en fauna
- 6.10 Bomen
- 6.11 Gezondheid
- 6.12 Duurzaamheid
- 6.13 Kabels en leidingen

7 Uitvoerbaarheid

- 7.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid
- 7.2 Economische uitvoerbaarheid

8 Verantwoording proces

9 Vervolgtraject

- 9.1 Participatieproces
- 9.2 Planproces

10 Bijlagen

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Het zorgcentrum Tuindorp-Oost is eigendom van Careyn. Het dateert uit 1967 en bestaat uit 127 me-rendeels tweekamerappartementen. Het gebouw voldoet niet meer aan de eisen van deze tijd en is al enige tijd aan vervanging toe. Als gevolg van de maatregelen uit het regeerakkoord zijn de aanspraken binnen de AWBZ op lichtere zorg met verblijf afgeschaft en wordt het 'Scheiden van (kosten voor) Wo-nen en Zorg' ingevoerd. Rond 2018 zullen daardoor bijna alle grote verzorgingshuizen verdwenen zijn. Het verzorgingshuis Tuindorp Oost heeft sinds november 2013 een opnamestop. Het verzorgingstehuis zal worden gesloopt en vervangen door drie gebouwen met circa 172 ruime levensloopbestendige ap-partementen. Tevens zal een apart complex van circa 35 zorgappartementen gerealiseerd worden.

De strook tussen het volkstuinencomplex De Driehoek en de Eykmanlaan is groen van aard. Het maakt een verwaarloosde indruk, heeft geen duidelijke functie en wordt tijdelijk verhuurd.

De groenstrook ten noorden van het zorgcentrum wordt, samen met het volkstuinencomplex De Driehoek, de Groene Kop genoemd. De ambitie voor de Groene Kop is in de visie Eykmanlaan beschre-ven. Deze is om dit versnipperde groengebied zoveel mogelijk tot één ruimtelijk herkenbaar geheel te transformeren, waar verschillende nieuwe groene en recreatieve functies geïntegreerd worden met de bestaande volkstuinen. Naast de transformatie wordt het gebied beter toegankelijk gemaakt. Op dit moment wordt er gewerkt aan een inrichtingsplan voor dit gebied.

Er ontstaat een krachtige optelsom: de herontwikkeling van de locatie van het zorgcentrum biedt de Groene Kop een uitgelezen kans om aansluiting te vinden met de aangrenzende woonbuurt. De Groene Kop met zijn verbindingen tussen de buurt, het Gerrit Rietveld College en De Driehoek biedt omge-keerd een mooie woonomgeving. De woningen met een eigen parkeervoorziening en speciale zorg-appartementen komen tegemoet aan de groeiende behoefte in de stad en de wijk en bieden de wijk ruimte om te verjongen.

1.2 Opgave

De ontwikkeling van het gebied rondom het zorgcentrum en de aanpak van de Groene Kop kunnen samen zorgen voor een kwaliteitsimpuls in de kop van Tuindorp Oost. De inrichting van het openbaar gebied is afgestemd op het reeds beschikbare ontwerp van de Groene kop en gezamenlijk is vastgesteld wat de beste manier is om het gebied in te richten, te gebruiken, hoge natuurwaarden te geven en nieuwe bewoners een aantrekkelijk woonmilieu te bieden.

De opgave voor dit gebied is beschreven in de visie Eykmanlaan die vastgesteld is in 2010. Belangrijk uitgangspunten voor deze locatie zijn het versterken van de verbinding tussen de wijk en het volkstui-nenpark De Driehoek en het maken van een nieuwe ruimtelijke beëindiging van de wijk; een nieuwe kop. Deze nieuwe kop markeert de entree van de stad en verknoopt de wijk met het groengebied. Dit gebied leent zich goed voor woningbouw, zorg en maatschappelijke voorzieningen en het is tevens een goede locatie voor een ontmoetingsplek voor de buurt, ook in relatie met het te ontwikkelen park. Voor bewoners van omliggende buurten zal het Volkstuinenpark meer betekenis krijgen als gebied voor recreatie en verblijf. Vooralsnog beperkt de aanpak zich tot het leggen van heldere verbindingen tussen volkstuinenpark en de omgeving. In overleg met de tuinders zal de verdere integratie van het gebied uitgewerkt worden.

In 2013 is voor dit project een startdocument opgesteld. Hierin zijn de belangrijkste uitgangspunten opgenomen en is het proces beschreven. In het startdocument staan ook de belangrijkste onderzoeksvragen voor de SPVE fase. De onderzoeksvragen en antwoorden zijn te vinden in de bijlage.

De herontwikkeling van de locatie van het zorgcentrum tot zorgappartementen en woningen komt te-gemoet aan de groeiende vraag naar wonen en zorg voor ouderen in Utrecht. Vanuit ruimtelijke optiek is het bestaande gebouw een barrière voor de buurt die opgesloten is tussen spoorlijnen en verkeers-wegen.

Het weghalen van deze barrière en het ontwikkelen van het nieuwe programma op de juiste plaats geeft de herinrichting van de Groene Kop zin en geeft de omgeving toegang tot een nieuw verblijfsgebied.

1.3 Doel en opzet SPvE

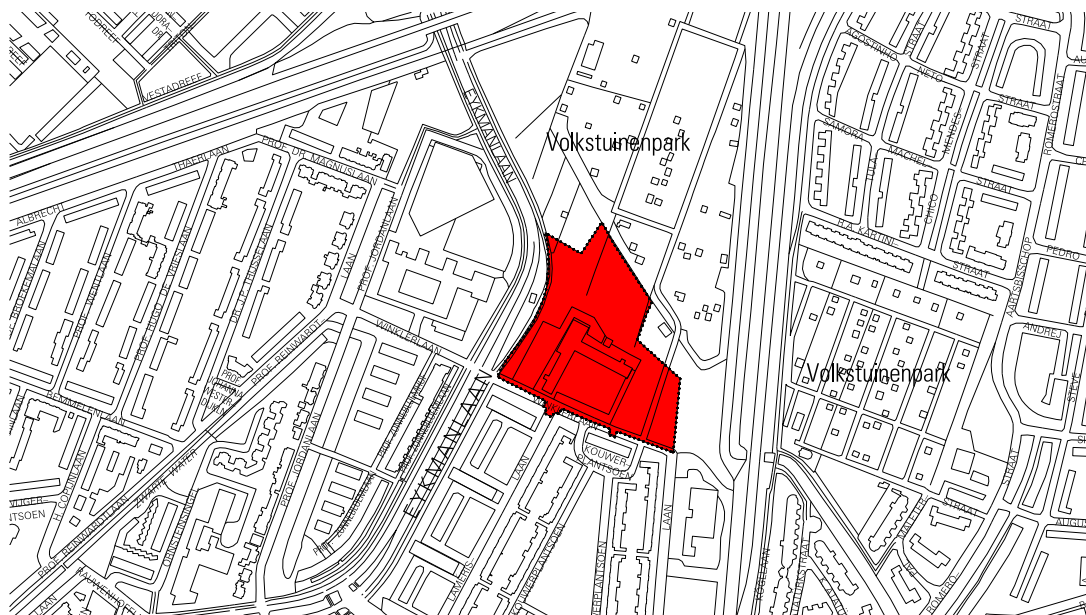
Voordat gestart is met het SPvE is een haalbaarheidsfase doorlopen waar het aangrenzende project De Groene Kop, omwonenden en gebruikers van het gebied bij betrokken zijn. Deze fase is afgerond met de conclusie dat het project in grote lijnen ruimtelijk, programmatisch, maatschappelijk en financieel haalbaar is. In het SPvE wordt dieper op de opgave ingegaan. Het doel van het SPvE is om uitgangspunten en spelregels vast te leggen die de ontwikkeling van deze locatie mogelijk maken. Herontwikkeling van de locatie van het zorgcentrum en herinrichting van de Groene Kop zijn twee verschillende projecten die een gezamenlijke meerwaarde hebben. Het voorliggend SPvE heeft als aanvulling het inrichtingsplan van de Groene Kop maar gaat over de locatie van de zorgcentrum. De eerste drie hoofdstukken beschrijven de gehele ontwikkeling van de Groene Kop en de Kop op Tuindorp Oost. Vanaf hoofdstuk 4 richt dit SPvE zich specifiek op de Kop op Tuindorp Oost. De Groene Kop en de Kop op Tuindorp Oost zijn twee separate projecten, die apart uitgevoerd zullen worden. Beide projecten zijn versterkend op elkaar, maar niet afhankelijk van elkaar.

Het plangebied van het SPvE bevindt zich aan de noordzijde van de wijk Tuindorp Oost en wordt globaal begrensd door de Eykmanlaan aan de westzijde, de Winklerlaan aan de zuidzijde, het ecologisch tuinenpark de Driehoek aan de noordzijde en de spoorlijn Utrecht – Hilversum aan de oostzijde.

1.4 Leeswijzer

Het SPvE Kop op Tuindorp Oost bestaat uit 9 hoofdstukken. In hoofdstuk 2 wordt de bestaande situatie beschreven. Ook wordt ingegaan op de eigendomssituatie en de geldende bestemmingsplannen. In hoofdstuk 3 wordt de visie op het gebied beschreven. In hoofdstuk 4 worden uitgangspunten geformuleerd voor de verschillende deelgebieden en voor de openbare ruimte. De onderbouwing van deze uitgangspunten vindt plaats in hoofdstuk 5 aan de hand van het relevante beleidskader voor dit SPvE. In dit hoofdstuk worden ook de voorbeelduitwerkingen voor de bebouwing en de openbare ruimte beschreven. Hoofdstuk 6 beschrijft het toetsingskader voor de milieu- en andere gemeentelijke uitvoeringsaspecten. Hoofdstuk 7 gaat vervolgens in op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan. Het planproces, de participatie en het vervolgproces worden in de hoofdstukken 8 en 9 toegelicht.

Ligging Plangebied



Luchtfoto Plangebied



2 Bestaande situatie

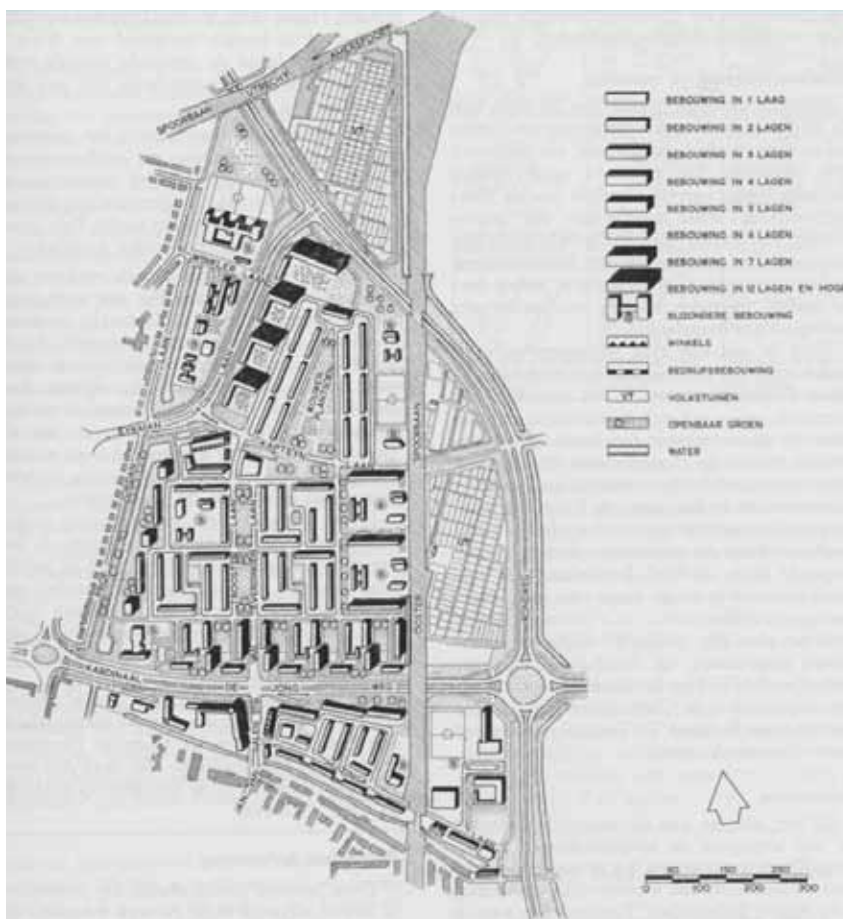
2.1 Historische ontwikkeling

Het plangebied is gelegen aan de noordzijde van de wijk Tuindorp Oost. Deze wijk is gebouwd in de jaren 60 volgens de principes van de naoorlogse stedenbouw. De wijk bestaat uit hoge grootstedelijke randen en een kern met een rustige binnenwereld die gevormd wordt door laagbouw rondom centrale hoven. In het ontwerp van de wijk Tuindorp Oost was een belangrijke rol weggelegd voor de auto. De wijk Tuindorp Oost is over de toen bestaande structuur, die bestond uit een middeleeuwse strokenverkeveling, heen gebouwd. Deze structuur is nog zichtbaar in het groengebied aan de noordzijde van de wijk.

De Professor Jordanlaan, de oude uitvalsweg van Utrecht naar het noorden, liep ooit in een rechte lijn door het dorp Blauwkapel de stad uit. Langs deze weg ontstond voor de oorlog aan weerszijden lintbebouwing die verbreding onmogelijk maakte. Daarom kwam er in de jaren zestig een nieuwe route, de Eykmanlaan, die dient als toegangsweg uit het noorden en verbindingen vormt met de geplande rondwegen: de Kardinaal de Jongweg (binnenring) en de rondweg, nu NRU (Noordelijke Randweg Utrecht). De weg liep deels ten oosten en deels ten westen van de oude route, in een bajonetvorm. Langs de weg werden woongebouwen gemaakt: hoge woonflats ter geleiding in de bochten en lange, strakke woongebouwen langs de rechte einden.

Ooit was het de bedoeling om de Eykmanlaan te verbinden met de Sartreweg en zo een verbinding te maken tussen de Noordelijke Randweg en de Waterlinieweg. Daarvoor werd grond gereserveerd. De strook grond tussen het zorgcentrum en het volkstuinencomplex De Driehoek is hier een overblijfsel van. Ook verklaart dit de ligging van het zorgcentrum op enige afstand van de Eykmanlaan en de opzet van het huidige gebouw met hoge bebouwing aan de noordzijde die bedoeld was om deze weg te begeleiden.

Uitbreidingsplan Tuindorp Oost, ca 1960.



2.2 Ruimtelijke situatie

Tuindorp-Oost is een wijk met een groen karakter, als een naoorlogse versie van het vooroorlogse Tuindorp. De wijk heeft een rustig, groen woonmilieu met veel eengezinswoningen, appartementen en voorzieningen. Tegelijk geeft Tuindorp-Oost de noordoostelijke entree van Utrecht een stedelijk karakter. De stedenbouwkundige compositie van de routes levert een zeer herkenbaar beeld voor dit gedeelte van Utrecht.

Het groengebied ten noordoosten van de Eykmanlaan is voor het grootste deel in gebruik voor volkstuinen. Dit gebied heeft een bijzondere slootstructuur, oude fruitbomen en wordt ook gebruikt door omwonenden om een wandelingetje doorheen te maken. Ten zuiden hiervan ligt Zorgcentrum Tuindorp Oost en een benzinestation langs de Eykmanlaan. De strook tussen het volkstuinencomplex en de Eykmanlaan is groen van aard, maar heeft geen publieke functie. Het maakt een verwaarloosde indruk. De groenstrook heeft geen duidelijke functie en wordt tijdelijk verhuurd. Aan de noordkant grenst het plangebied aan tuinenpark De Driehoek. Dit gebied heeft een bijzondere slootstructuur, oude fruitbomen en wordt ook gebruikt door omwonenden om een wandelingetje doorheen te maken. Het tuinenpark ligt geïsoleerd.

Het zorgcentrum Tuindorp Oost bestaat uit een compositie van twee haaks met elkaar verbonden schijven met een hoogte van 5 lagen en 13 lagen. De schijven zijn gesitueerd rondom een centrale tuin aan de noord en westzijde. De tuin heeft een groene inrichting en bestaat voornamelijk uit gras, planten en bomen. Aan de westzijde bevindt zich een terras.

2.3 Functionele situatie

In het zorgcentrum bevinden zich 14 driekamerappartementen, 61 grote tweekamerappartementen en 52 kleine tweekamerappartementen. Alle appartementen hebben een aparte slaapkamer, eigen sanitair en een keuken. Diverse bewoners en ook wijkbewoners kunnen voor uiteenlopende zorgbehoeften in het zorgcentrum terecht. Er zijn diverse voorzieningen zoals een kapsalon en pedicure, bibliotheek, internetcafé en een winkeltje. Daarnaast is er op de begane grond een dagvoorziening voor bewoners met dementie.

Tuindorp Oost



Huidige situatie



Algemeen

Topografische gegevens

Kadastrale gegevens

Plangrens

Functiescheiding

Ruimtelijk

Aantal bouwlagen

Entreezijde

Functies

Wonen

Stalling

Verblijfsgebied

Tuin

Bereikbaarheid

Rijweg

Parkeren

Voetpad

Autoverkeer toegestaan

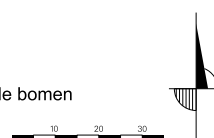
Openbare ruimte

Openbaar groen

Grasland

Water

Bestaande bomen



2.4 Openbare ruimte

Het groengebied aan de noordzijde van het zorgcentrum is een open groengebied. De strook tussen het volkstuintencomplex en de Eykmanlaan is groen van aard, maar heeft geen publieke functie. Het bestaat deels uit een weide met paarden, deels uit weiland en deels uit een gebied dat tijdelijk in gebruik is. Aan de noordkant grenst het plangebied aan tuinenpark De Driehoek. Dit gebied heeft een bijzondere slootstructuur, oude fruitbomen en wordt ook gebruikt door omwonenden om een wandelingetje doorheen te maken. Het tuinenpark ligt geïsoleerd en is moeilijk te vinden.

Tussen het zorgcentrum en dit groengebied ligt een informeel pad. Het groengebied aan de oostzijde van het zorgcentrum bestaat uit gras met grote bomen. Hier is een hondentoilet gesitueerd. Daar aan grenst een weide waar paarden rondlopen. Tussen deze groengebieden loopt een pad naar het tuinenpark De Driehoek. Aan de westzijde van het zorgcentrum bevindt zich de parkeerplaats en een tankstation van Q8. Tussen deze gebieden ligt een kleine groenstrook die bestaat uit gras met enkele bomen. Aan de zuidkant grenst het plangebied aan een woongebied. Aan de zuidzijde van de Winklerlaan staan twee woongebouwen. Aan de zijde van de Eykmanlaan staat een hoge flat bestaande uit 15 lagen. Even verderop een woongebouw bevindt zich een woongebouw dat een hoogte heeft van 5 lagen. De entree van dit gebouw is aan de zijde van de Winklerlaan.

Op het terrein staan circa 47 bomen van verschillende soorten. Beeldbepalende en bijzondere bomen zijn vooral te vinden op de noordwesthoek van het terrein en de zuidoost hoek van het terrein. Hier staan bomen die door hun formaat en beeldbepalende karakter een bijzondere waarde hebben.

2.5 Bereikbaarheid en parkeren

Het zorgcentrum is goed ontsloten en ligt aan een belangrijke invalsweg. Het gebouw is bereikbaar via de Eykmanlaan en de Winklerlaan. De Winklerlaan ontsluit tevens het noordelijk deel van de wijk Tuindorp Oost. De parkeerplaats en de entree van het gebouw bevinden zich aan de westzijde van het gebouw, aan de kant van de Eykmanlaan. De parkeerplaats bestaat uit 53 parkeerplaatsen.

Autoverkeer

Het plangebied wordt ontsloten via de Eykmanlaan (hoofdwegenstructuur auto) en Winklerlaan. De Eykmanlaan is een gebiedsontsluitingsweg met een snelheidsregime van 50 km/u. Op de Winklerlaan geldt een snelheidsregime van 30 km/u. Voor de Eykmanlaan is de ambitie om deze weg her in te richten (Visie Eykmanlaan). De weg bestaat nu uit 2x1 rijstroken en aparte rijstroken voor de bus. Omdat het aantal buslijnen op deze route is gereduceerd tot een enkele buslijn, is het niet meer nodig deze aparte bus voorzieningen in stand te houden. Hiermee kan deze weg worden teruggebracht naar tot 2x1 rijstroken voor zowel auto als bus. Dit valt echter buiten de scope van dit project.

Openbaar vervoer

Buslijn 55 rijdt als enige lijn over de Eykmanlaan. Zoals beschreven onder 'Autoverkeer' zijn de aparte bus voorzieningen niet meer nodig voor deze enkele lijn. In de toekomst wordt geen uitbreiding verwacht van het aantal buslijnen.

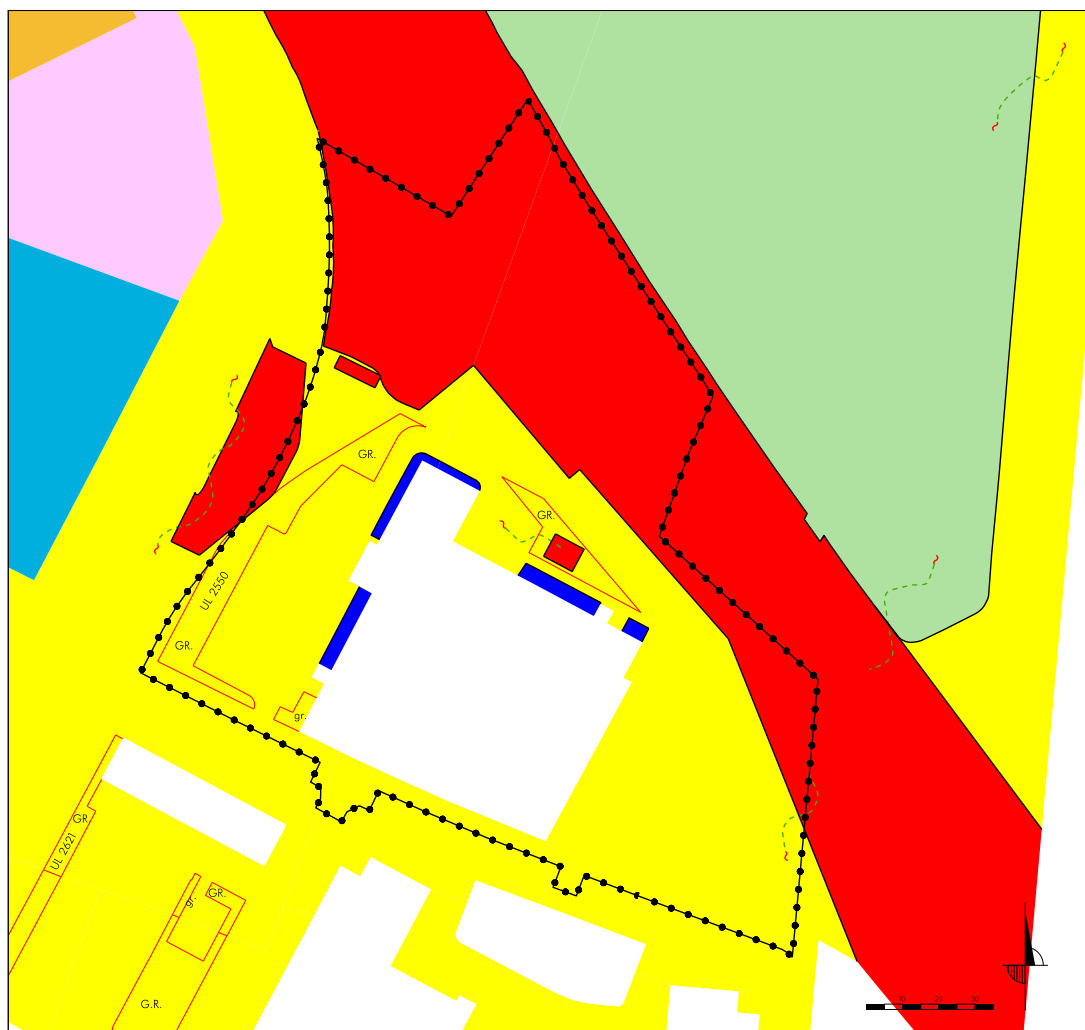
Langzaam verkeer

Careyn wordt, evenals in de huidige situatie, ontsloten door een hoofdfietsnetwerk. Zo maakt de Eykmanlaan hier onderdeel van, evenals de verderop gelegen Kapteynlaan. Voor voetgangers zal Careyn goed worden ontsloten.

2.6 Eigendomssituatie

Eigenaar van het zorgcentrum en de binnentuin is Careyn. Het eigendom van het omliggende gebied (groengebieden en de parkeerplaats) is in handen van de gemeente.

Eigendomssituatie



LEGENDA

	PROJECTBUREAU LEIDSCHER RIJN
	STADSWERKEN
	DIENT MAATSCHAPPELIJKE ONTWIKKELING (Sport)
	ERFPACHT (HOOG CATHARIJNE TEVENS RECHT VAN OPSTAL)
	STADSONTWIKKELING (vm. Ogu)
	DIENT MAATSCHAPPELIJKE ONTWIKKELING (Onderwijs)
	OVERIGE DIENSTEN
	PARTICULIER
	STADSONTWIKKELING
	DIENT MAATSCHAPPELIJKE ONTWIKKELING (Welzijn)
	IN BRUIKLEEN GEGEVEN DOOR STADSWERKEN
	RECHT VAN OPSTAL
	KELDERS STADSONTWIKKELING (vm. Ogu)
	KELDERS ERFPACHTERS
	KELDERS STADSWERKEN
	PARTICULIERE BRUG
	GRONDRENT (OMLIJNING MET TEKST)
	GRONDSANERING (OMLIJNING MET TEKST)
	PARKEERGARAGES DIENST STADSONTWIKKELING
	AANPEILING DEELPERCELEN
	NUMMERS KADASTRALE PERCELEN

2.7 Juridisch planologische situatie

Voor de planlocatie gelden twee planologische regimes. Voor het gebied rondom het zorgcentrum geldt het bestemmingsplan 'Actualisering diverse gebieden stad 2014'. Dit gebied kent een groenbestemming. Voor de locatie van het zorgcentrum Tuindorp-Oost zelf is de beheersverordening Pijlsweerd, Tuinwijk, Tuindorp Oost e.o. (2013-06-20) van toepassing. De belangrijkste bepalingen uit de beheersverordening zijn:

- a. de in het verordeningengebied gelegen gronden en bestaande bouwwerken mogen worden gebruikt overeenkomstig het bestaande gebruik;
- b. bestaande bouwwerken mogen worden vervangen door bouwwerken van dezelfde afmetingen en op dezelfde locatie.

De ontwikkeling is op diverse onderdelen in strijd met de groenbestemming en de beheersverordening. Om de ontwikkeling mogelijk wordt een nieuw bestemmingsplan opgesteld.

Zorgcentrum gezien vanuit de Eykmanlaan



3 Visie Eykmanlaan en inpassings studie

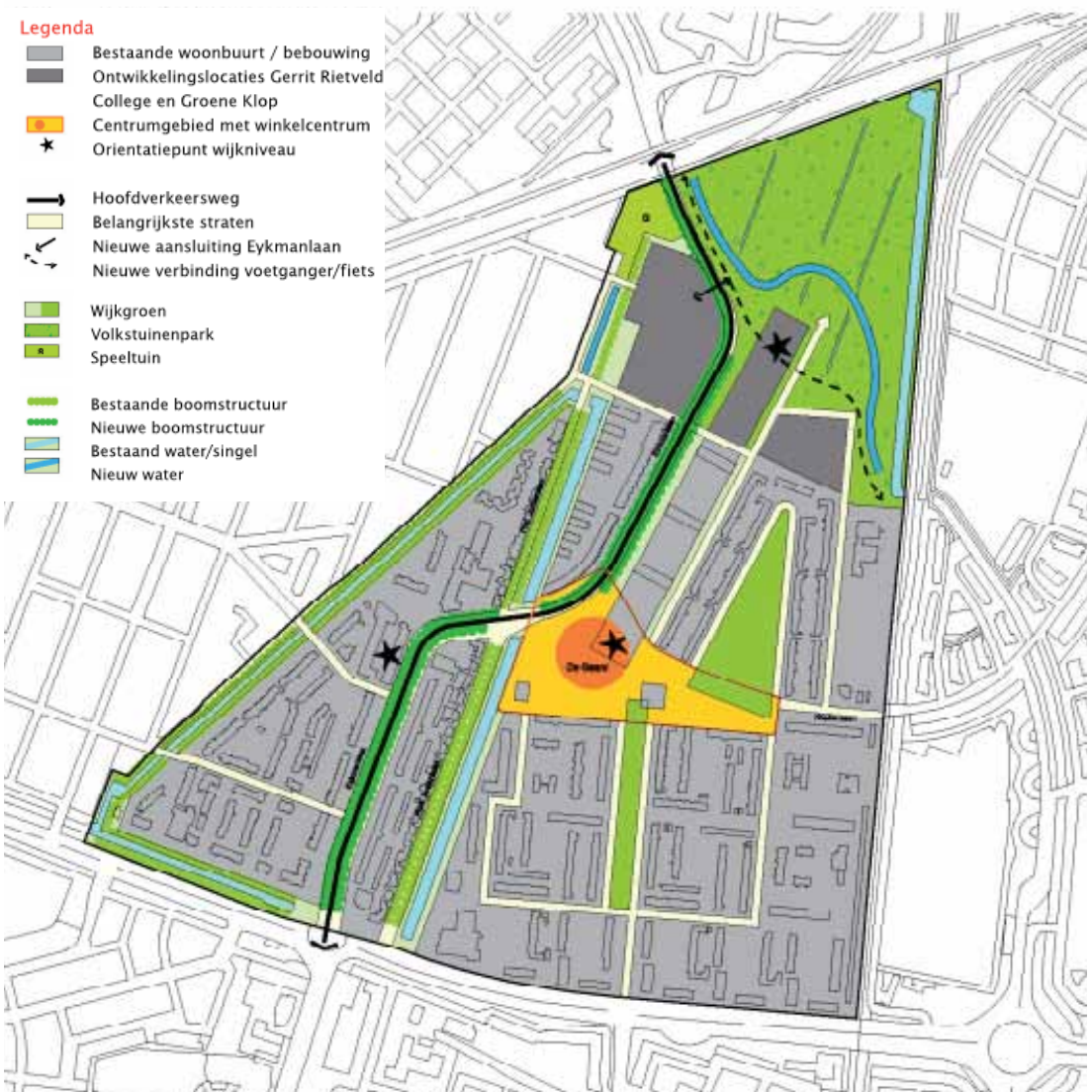
3.1 Visie Eykmanlaan

Het plangebied maakt deel uit van de visie Eykmanlaan. Het doel van de visie Eykmanlaan is het versterken van de ruimtelijke en functionele samenhang in dit deel van de wijk. Daarnaast heeft de visie als doel het leefklimaat in de buurt te versterken door middel van een kwaliteitsimpuls voor de openbare ruimte. Om dit te realiseren zijn 7 uitgangspunten geformuleerd. Dit zijn:

- 1 Versterken van de relatie tussen de wijk en het volkstuinengebied
- 2 Herinrichten van de Eykmanlaan en professor Jordanlaan
- 3 Omvormen van winkelcentrum de gaard en omgeving tot een knooppunt van structuren en een vernieuwd centrum van de wijk
- 4 Inrichten van een woonservicezone
- 5 Vergroten en verbeteren van aanbod in woningbouw, voor met name senioren en sociale woningbouw
- 6 Het zoveel mogelijk ontzien van de Kapteynlaan als route voor doorgaand verkeer
- 7 Het op peil houden van het voorzieningenniveau

Met name uitgangspunten 1 en 5 hebben betrekking op dit plangebied. In de visie Eykmanlaan is de gehele ontwikkellocatie (volkstuincomplex De Driehoek, tijdelijk verhuurde groenstrook langs de Eykmanlaan en Zorgcentrum Tuindorp Oost) benoemd als de Groene Kop.

Visie Eykmanlaan



Er werd van uitgegaan dat het gehele gebied ten noorden van de Winklerlaan in zijn geheel in één keer ontwikkeld zou worden. In 2011 is de mogelijkheid onderzocht om gezamenlijk met de realisatie van het aangrenzende park deze herontwikkeling integraal vorm te geven (onder de naam de Groene Kop). De ontwikkeling bleek financieel niet haalbaar. Het planproces is toen voor wat betreft het onderdeel sloop-nieuwbouw van het zorgcomplex stil komen te liggen. De gemeente is vanuit het Groenprogramma wel begonnen met de planontwikkeling van het park.

3.2 Ambities voor Groene Kop en Kop op Tuindorp Oost

Voor de Groene Kop en de Kop op Tuindorp Oost zijn in de visie Eykmanlaan een aantal specifieke ambities geformuleerd.

Dit zijn:

- het vergroten van de kwaliteit van het groen
- vergroten van de toegankelijkheid van het groengebied
- beter op elkaar aansluiten van de wijk en het groengebied
- verbeteren van de waterhuishouding
- het toevoegen van wandel en fietsroutes
- een bijdrage in het tegengaan van sluipverkeer
- plaats maken voor een aantrekkelijk woonmilieu
- maken van een (hoogte)accent aan de Eykmanlaan.
- onderzoeken of het huidige benzinestation kan worden verplaatst.

De visie Eykmanlaan geeft aan dat er ruimte moet worden gemaakt om de relatie tussen de wijk en het groengebied te versterken en dat de nieuwbouw moet aansluiten op de bestaande bebouwing. Ook is de ambitie de ontsluitingsweg van de nieuwbouw te gebruiken om de Winklerlaan als sluiproute minder aantrekkelijk te maken en dat de Lamerislaan wordt doorgetrokken tot aan het park. Door het maken van een nieuwe 'kop op de wijk' krijgt de wijk een duidelijke presentatie naar buiten toe en ontstaat de mogelijkheid een nieuw woonmilieu te creëren. De ligging van dit gebied op de grens van de wijk en het groengebied maakt het mogelijk hier een bijzonder woonmilieu te realiseren waar wonen, zorg en groen geïntegreerd worden.

De Groene kop is een restant van het weidegebied dat hier tot in de 20ste eeuw aanwezig was. Deze 'restruimte' is nu in gebruik en beheer door enkele volkstuinders en duiven- en kleinveehouders. Met name de noordzijde van het gebied is sterk verrommelt en maakt een onbeheerde indruk. Daarnaast is het gebied slecht toegankelijk voor omwonenden.

De ambitie uit de Visie Eykmanlaan voor het gebied volkstuincomplex/strook is herstel van het versnipperde groengebied tot één ruimtelijk herkenbaar gebied in de vorm van een (volkstuinen)park voor jong en oud. Door deze transformatie kan het gebied toegankelijker worden gemaakt. De aanleg van bijvoorbeeld een wandel-, fiets-, en eventueel skatepad kan de recreatieve functie versterken. Voor bewoners van de omliggende buurten kan het meer betekenis krijgen als gebied voor recreatie en verblijf, voor leerlingen van het Gerrit Rietveld College kan het dienst doen als uitloopgebied.

3.3 Uitwerking van de ambities in de plannen voor de Groene Kop

De gemeente heeft in overleg met de Wijkraad, De Driehoek, buurtcomité Tuindorp-Oost en het Lachende Paard een ontwerp gemaakt. In het ontwerp wordt het gebied beter bruikbaar als park en wordt de toegankelijkheid van het gebied verbeterd. De ecologische waarden van het gebied worden versterkt en middels het maken van extra waterberging wordt de waterhuishouding van het omliggende gebied verbeterd.

Op basis van meerdere participatie avonden is er een voorlopig ontwerp opgesteld. In dit ontwerp wordt het gebied toegankelijk gemaakt en wordt de landschappelijke sfeer versterkt.

Dit gebeurt middels het doortrekken van het slotenpatroon, het verwijderen van de bebouwing en het versterken van het zicht over de lengterichting van het terrein. Door een nieuwe verbinding met de volkstuinten worden de twee gebieden beter met elkaar verbonden. Er worden verblijfsplekken gecreëerd waaronder een Jongeren Ontmoetings Plek, een nieuw wandelpad aangelegd en er wordt aan de noordzijde in combinatie met de waterberging een voorziening voor natuurlijk spelen gerealiseerd.

Dit ontwerp wordt gefaseerd uitgevoerd. In de eerste fase wordt de toegangsweg naar de volkstuinten verlegd en wordt het gebied naast de Eykmanlaan aangepakt. De tweede fase wordt uitgevoerd in combinatie met de herontwikkeling van zorgcentrum Tuindorp-Oost. De uitwerking van het ontwerp vindt plaats in samenwerking met de initiatiefnemers, de toekomstige gebruikers en de ontwikkelaars van zorgcentrum Tuindorp-Oost. De grens tussen de eerste en de tweede fase is een voorlopige grens, de ambitie is om in de eerste fase al zoveel mogelijk van het park te realiseren.

Voorlopig Ontwerp
Groene Kop



3.4 Inpassingsstudie

Begin 2014 is het startdocument voor de herontwikkeling van de Kop op Tuindorp Oost door B&W vastgesteld. In dit startdocument zijn uitgangspunten en aandachtspunten meegegeven voor de volgende planfase om te komen tot een wenselijke en haalbare herontwikkeling. Middels een tussenstap is eerst een inpassingsstudie gedaan om de haalbaarheid van deze opgave te onderzoeken. Daarbij was de opgave om ruimtelijke kwaliteit, programma en financiën in evenwicht te houden. Bij een positieve uitkomst, zou dit vertaald worden naar een Stedenbouwkundig Programma van Eisen.

In deze fase is afstemming gezocht met het project herinrichting Groene Kop, omdat het samensmeden van beide opgaven tot een sterker geheel leidt en ten goede komt aan de kwaliteit van het gebied en de toekomstige gebruiksmogelijkheden. Om maximaal behoeften en ideeën uit de omgeving mee te nemen zijn 3 participatieavonden met bewoners en belanghebbenden georganiseerd.

Uitkomst van de inpassingsstudie was een model bestaande uit 4 blokken in een parkachtige omgeving. Daarbij sloten de nieuwe inrichtingsplannen van de Groene Kop en de openbare ruimte rondom de nieuwe ontwikkeling goed op elkaar aan. Door de sloop van het huidige vastgoed ontstond de kans om de Groene Kop en Tuindorp Oost te verbinden en het volkstuinencomplex van De Driehoek op een nieuwe en door de vereniging gewenste manier aan te sluiten aan de wijk. De Lamerislaan werd daarbij als wandelroute doorgetrokken tot De Driehoek en koppelde zo de Driehoek aan De Gaard. Het Pannen Dak (de kantine van De Driehoek) zou een rol kunnen vervullen van ontmoetingsplek voor volkstuinders, wandelaars en bewoners uit de omgeving. Voorwaarde bij deze opzet was echter dat het parkeerprogramma niet de ruimtelijke kwaliteit bepaalt, maar het groen. Het parkeerprogramma is daarom halfverdiept uitgevoerd, deels overdekt en goed aansluitend bij de half verhoogde plinten van de bouwblokken.

Schets inpassingsstudie



4 Randvoorwaarden en programma van eisen

4.1 Algemeen

Het plangebied kan worden gezien als een nieuwe beeindiging van het woongebied ten zuiden van de Winklerlaan. Voor een heldere ruimtelijke structuur en een goede samenhang is het van belang dat het gebied goed aansluit op de bestaande structuur van de wijk Tuindorp Oost.

De wijk wordt met de Groene Kop verbonden middels een twee nieuwe verbindingen; één in het verlengde van de Lamerislaan en één in het verlengde van de Winklerlaan. Tussen deze nieuwe verbindingen bevindt zich een nieuw woongebied dat qua opzet, maat en schaal voortbordurt op de bestaande buurten ten zuiden hiervan. De bebouwing op de kop van het westelijke bouwveld accentueert de entree van de stad.

4.2 Ruimtelijke opbouw

De hoofdopzet van het gebied bestaat uit vier langwerpige appartementengebouwen in een groene setting. Hier doorheen loopt een verbinding van de wijk naar het park. Deze deelt het gebied op twee delen; het westelijk deel langs de Eykmanlaan waarin de twee hogere appartementengebouwen staan en het oostelijk deel waarin twee appartementengebouwen die wat lager zijn. De gebouwen zijn gesitueerd in noord-zuid richting en zijn alzijds georiënteerd. Aan de oostkant zijn de gebouwen gesitueerd in het verlengde van de bebouwing aan de Lamerislaan en de Winklerlaan. De gebouwen en de bijbehorende parkeerterreinen worden ontsloten vanaf de Winklerlaan.

In de onderste laag worden de bergingen en het parkeren opgelost. Doordat deze ten opzichte van het maaiveld half verdiept liggen ontstaan er geen onaantrekkelijke gesloten plinten en is er interactie tussen de gebouwen en de omgeving. Daar waar het parkeren onder de gebouwen wordt gesitueerd is aandacht voor de sociale veiligheid. Hier is goede verlichting aanwezig en heeft het gebied een goede uitstraling. De gebouwen presenteren zich naar buiten en hebben aan alle zijden een representatieve uitstraling. De gebouwen hebben een groen dak.

4.3 Programma

Het nieuwbouwprogramma wordt gerealiseerd in 4 losstaande gebouwen die variëren in hoogte, met in totaal maximaal 207 woningen. Het programma bestaat uit minimaal 20 appartementen met een huur van onder de € 710,68 (goedkope segment) en minimaal 43 appartementen met een huur van € 710,68 tot € 900,- (midden segment), maximaal 56 koopappartementen van gemiddeld € 210.000,- van, 35 appartementen en 5 huiskamers voor huisvesting van zorg. De overige appartementen zullen in het dure huursegment (boven €900,-) worden ontwikkeld.

4.4 Bereikbaarheid en parkeren

Verkeersstructuur

Het gebied wordt ontsloten via de Eykmanlaan. Middels het herinrichten van de Winklerlaan zal het doorgaand verkeer zoveel mogelijk worden geweerd.

Parkeren

Het parkeren zal binnen het plangebied worden opgelost. In totaal zullen hier circa 229 parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Hierbij zal voldaan worden aan de parkeernormen zoals vastgelegd in de Nota Stallen en Parkeren (2013). Het plangebied valt in de zone B2: Stedelijk zonder betaald parkeren. Hier gelden de volgende normen:

woning boven 130 m2 bvo	1,30 - 1,50
woning 80 tot 130 m2 bvo	1,20 - 1,40
woning 55 tot 80 m2 bvo	1,10 - 1,20
verpleeg-/verzorgingstehuis	0,50 - 0,70

Het parkeren ten behoeve van de bezoekers van woningen zal worden gerealiseerd in parkeervakken haaks op de Winklerlaan. Het parkeren voor de toekomstige bewoners wordt gesitueerd op parkeerterreinen deels onder de gebouwen en deels tegen de gebouwen aan.

In het westelijk deel liggen de parkeerterreinen aan de westkant van de gebouwen, in het oostelijk deel liggen de parkeerterreinen tussen de gebouwen in. Circa de helft van de benodigde ruimte voor parkeren zal in een verdiepte parkeervoorziening onder de gebouwen worden gesitueerd. De overige parkeerplaatsen bevinden zich in een verdiepte parkeervoorziening naast de gebouwen. Het parkeren op eigen terrein wordt zo ingepast dat het vanuit de omliggende openbare ruimte uit het zicht is, wel rekening houdend met de sociale veiligheid van de parkeerterreinen.

4.5 Openbare ruimte

Uitgangspunt voor de openbare ruimte is om naast het nieuwe programma ook een nieuw openbaar gebied te realiseren. Toevoegen van een deel openbaar gebied zorgt voor 'lucht' in het gebied maar zorgt er ook voor dat er een plek ontstaat waaraan het bebouwde programma goed gesitueerd is. Middels deze openbare ruimte is het plangebied aangesloten op de hoofdstructuur van Tuindorp.

De hoofdstructuur van de openbare ruimte sluit aan op de stedenbouwkundige structuur van de woonwijk ten zuiden; de belangrijkste routes. Het openbaar gebied rondom de gebouwen zal onderdeel gaan vormen van het omliggende park, waar ook plannen voor gemaakt zijn. Deze twee gebieden zijn goed op elkaar aangesloten.

Visie

- Aanhelen van het park
- Maken van twee nieuwe groene verbindingen naar de Groene Kop
- Verbeteren van de verblijfskwaliteit

Gebruik

- Het groen en de routes door het gebied zijn primair voor voetgangers.

Ruimtelijk

- De inrichting van de openbare ruimte sluit aan op de inrichting van de Groene Kop en krijgt een parkachtige uitstraling.
- De gevels van de nieuwe bebouwing vormen de nieuwe ruimtelijke begrenzing van het park aan de zuidzijde. Er is veel aandacht voor de uitstraling van de kopse zijden van het gebouw en de plinten.
- Er is een goede zichtrelatie tussen de wijk en het park

Bomen

- Bomen van goede kwaliteit moeten zoveel mogelijk behouden blijven, dan wel worden verplant. Als dat niet mogelijk is worden ze gecompenseerd.

Verkeer en parkeren

- Er moet rekening worden gehouden met voldoende fietsvoorzieningen.
- De openbare parkeerplaatsen (voor bezoekers) worden gesitueerd haaks op de Winklerlaan

Inrichting en materiaalkeuze

De inrichting en materiaalkeuze sluit aan op het ontwerp voor de Groene Kop.

Randvoorwaardenkaart



Algemeen

-  Topografische gegevens
-  Kadastrale gegevens
-  Plangrens
-  Functiescheiding

Ruimtelijk

-  Aantal bouwlagen (op half verdiepte parkeerlaag)
-  Aantal bouwlagen met terugliggende bovenverdieping
-  Entreezijde
-  Hoogteaccent

Functies

-  Wonen
-  Zorg (omzetten tot wonen mogelijk)
-  Verblijfsgebied
-  Tuin

Bereikbaarheid

-  Rijweg
-  Parkeren maaiveld
-  Parkeren maaiveld (deels) overdekt
-  Zoekgebied uitbreiding parkeren
-  Parkeerdek
-  Voetpad

Openbare ruimte

-  Openbaar groen
-  Water
-  Bestaande bomen
-  Nieuwe bomen

5 Onderbouwing

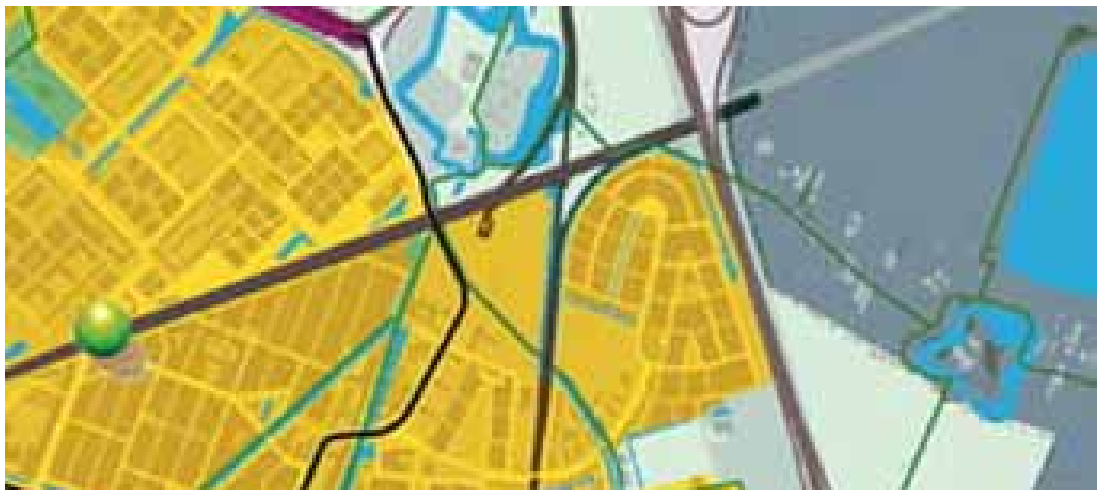
5.1 Beleidskaders

Structuurvisie (2005)

De structuurvisie beschrijft de ruimtelijke structuur voor Utrecht tot 2030. In de structuurschets is uitgegaan van de Utrechtse kwaliteiten, de groei en de ontwikkelingen van de stad. In de structuurschets wordt uitgegaan van drie typerende kwaliteiten voor verschillende gebieden in de stad. De kwaliteit 'Binnentuin' is hierbij leidend voor het plangebied van zorgcentrum Tuindorp Oost. De specifieke kwaliteit van een binnentuin bestaat uit een kenmerkende ruimtelijke opzet, een typerende architectuur of een typerend gebruik en inrichting van de openbare ruimte. Deze elementen, samen met rust, sociale cohesie en stabiliteit, bepalen de waarde van de wijk voor de stad Utrecht.

De opgave voor de binnentuinen ligt vooral in het onderhouden, vernieuwen en versterken van de kenmerkende structuren binnen een wijk. In het ontwikkelingsbeeld voor 2015 is het plangebied aangeduid als 'stedelijk- en groenstedelijk woonmilieu'. Het accent ligt hier op rustig wonen in een stedelijke omgeving met een lage graad van functiemenging. Op de structuurvisie-kaart staat een recreatieve route voor langzaam verkeer die de forten met elkaar verbindt. Deze route loopt in oost west richting langs de noordrand van de wijk.

Structuurvisie



Groenstructuurplan (2007)

In het groenstructuurplan is een geactualiseerde visie op de stedelijke groenstructuur in 2030 opgenomen. De visie heeft drie ambities; 1 beter groen binnen de bebouwde kom, 2 sneller naar buiten en 3 meer groen naast de bebouwde kom. Intensiveren van groen en toegankelijk maken van besloten groen hoort bij de eerste ambitie en past goed bij de uitgangspunten van de visie Eykmanlaan. Het volkstuinpark is op de visiekaart aangegeven en vormt een onderdeel van de stedelijke groenstructuur. Het groen langs de Oosterspoorbaan is aangeduid als (wenselijke) verbinding.

Groenstructuurplan



Het Bomenbeleid is een verdere uitwerking van het Groenstructuurplan, maar dan specifiek voor bomen. Het belangrijkste doel is het ontwikkelen van een samenhangende boomstructuur voor de stad, gebaseerd op ruimtelijke, cultuurhistorische, ecologische en milieukundige uitgangspunten. Een ander doel van het bomenbeleid is de bescherming van bestaande bomen en de regeling van de compensatie. Voor alle ontwikkelingen is daarom een bomenparagraaf vereist. Op de boomstructuurkaart is te zien dat er door het plangebied geen hoofdboomstructuren lopen.

Water

Het beleid van de overheden het Rijk, de provincie Utrecht, de gemeente Utrecht en het waterschap HDSR is gericht op een duurzaam en robuust waterbeheer. Bij ruimtelijke ontwikkelingen worden (indien doelmatig) de waterkwaliteitstrits 'gescheiden inzamelen-gescheiden afvoeren-gescheiden verwerken' en de waterkwantiteitstrits 'water vasthouden-bergen-vertraagd afvoeren' gehanteerd.

Wijkwaterplan Noordoost (2011)

In het 'Wijkwaterplan Noordoost – Een integrale visie op het water in de wijk Noordoost' wordt het functioneren van het watersysteem en de waterketen beschreven en de kansen en knelpunten in Utrecht Noordoost aangegeven.

Voor het water gebied Tuindorp Oost worden in het Wijkwaterplan Noordoost de volgende maatregelen voorgesteld die relevant zijn voor het plangebied 'Kop op Tuindorp Oost':

- 6b) Realiseren extra waterberging in gebied De Groene Kop met afvoer naar watergangen in Tuindorp

Gemeentelijk Verkeers- en vervoersplan (2005)

In het gemeentelijk Verkeers- en Vervoerplan (GVVP) 2005-2020 staat de gemeentelijke visie op het verkeer en vervoer in Utrecht tot 2020. Het GVVP is, samen met andere sectornota's, uitgangspunt voor wijkverkeersplannen, de uitwerking van stedenbouwkundige en infrastructurele plannen en overige verkeers- en vervoersprojecten.

In het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan (GVVP) is de Eykmanlaan aangeduid als secundaire as van de hoofdstructuur auto. De oversteekbaarheid van de Eykmanlaan ter hoogte van winkelcentrum De Gaard is een belangrijk verbeterpunt. De Eykmanlaan is tevens een hoofdfietsroute.

Utrecht Aantrekkelijk en Bereikbaar (2014)

Utrecht groeit en fiets, OV en auto vragen steeds meer ruimte in de stad. Utrecht heeft daarom een nieuwe visie op mobiliteit ontwikkeld, het Ambitiedocument Aantrekkelijk en Bereikbare Stad. Utrecht zet daarbij in op openbaar vervoer, fiets, schoner vervoer en meer kwaliteit in de openbare ruimte met zeven beleidsprincipes:

1. De gebruiker centraal in het mobiliteitsbeleid
2. Kwaliteit in de openbare ruimte centraal stellen
3. Levendige centra op knooppunten
4. De plaats bepaalt de mobiliteitskeuze
5. RSS en HOV (tram) als basis OV-systeem
6. De fiets als primair vervoermiddel in de stad
7. De stedelijke verdeelring wordt stadsboulevard.

Nota Stallen en Parkeren (2013)

Begin 2013 is de Nota Stallen en Parkeren opgesteld. Doel is om de leefbaarheid van de wijken te verbeteren en een kwaliteitsslag in de openbare ruimte te maken. Daarbij moet er een goede balans zijn tussen een aantrekkelijke stad aan de ene kant en een bereikbare stad aan de andere en om de potentie die Utrecht heeft te benutten. Ook kunnen parkeermaatregelen bijdragen aan de verbetering van de luchtkwaliteit en het goed bereikbaar houden van de vitale economische functies in de stad.

Als bijlage bij deze nota is de Nota Parkeernormen Fiets en Auto gemaakt. Hierin staan aan de hand van een gebiedsindeling de normen voor fiets en auto die van toepassing zijn bij nieuwe ontwikkelingen. Het plangebied is gelegen in gebied B2; stedelijk zonder betaald parkeren.

Welstandsnota Utrecht (2004)

Binnen de Welstandsnota Utrecht valt de locatie binnen het beleidsniveau 'Open'. Verandering of handhaving van het bebouwingsbeeld is mogelijk, zowel naar structuur als naar architectuur maar met behoud van landschappelijke waarden. Dit betekent een vrije en open oriëntatie op het bestaande bebouwingsbeeld, ruimte voor vernieuwing en, bij gedeeltelijke veranderingen van de structuur, aansluiten op de bestaande omgeving.

Actualisering Woonvisie (2015)

De bestaande woonvisie dateert uit 2010. De stad en de woningmarkt zijn sindsdien sterk veranderd. Het nieuwe college heeft in haar Coalitieakkoord de nadruk gelegd op een drietal punten: Bouwen aan een gezonde toekomst, Werken aan werk en Samen maken we de stad. Dat heeft gevraagd om een actualisering van de bestaande visie. De actualisering van de woonvisie heeft vijf prioriteiten. Deze prioriteiten zijn gekozen op basis van de huidige ontwikkelingen op de woningmarkt en de uitgangspunten uit het coalitieakkoord. Dit zijn:

1. Betaalbaarheid
2. Aanbod sociale huurwoningen dat past bij de vraag
3. Middeninkomens: middeldure vrije sectorhuur
4. Duurzame woningen
5. Kwaliteit

Prioriteiten 3, 4 en 5 hebben een relatie met dit project. De doelstellingen die bij deze prioriteiten horen zijn;

- Voldoende aanbod middeldure vrije sectorhuurwoningen (huur tussen € 711 en € 900).
- De Ambitie van de gemeente is een klimaatneutraal Utrecht in 2030. Utrecht stelt als tussendoel om in 2020 30% energie te besparen.
- Voor de woningvoorraad moet dit in ieder geval leiden tot energieuze, kwalitatief goede woningen met lage woonlasten. Nul-op-de-meter is hierbij het einddoel.

Woonzorgbeleid

Zowel in het Uitvoeringsplan Meedoen naar Vermogen als in de Woonvisie zijn voldoende levensloopgeschikte woningen een uitgangspunt. Door de extramuralisering blijven mensen langer thuis wonen. Er ontstaat hierdoor een grotere vraag naar zelfstandige levensloopgeschikte woningen in de nabijheid van voorzieningen, ondersteuning, mantelzorg en soms ook dagbesteding. Ook in Tuindorp is deze vraag aanwezig. Voor het intramurale vastgoed ondersteunt de gemeente het beleid van Careyn om dit kleinschaliger te organiseren.

Zorgcentrum vanuit oostelijke richting



5.2 Ruimtelijke Opzet

Het noorden van Tuindorp Oost mist momenteel een heldere relatie tussen bebouwd en onbebouwd gebied. Door het doortrekken van de Lamerislaan en Winklerlaan wordt verrommeling voorkomen en worden de twee gebieden met elkaar verbonden. Deze overgang krijgt aan de kant van het bebouwde gebied vorm met nieuwe bebouwing, en aan de onbebouwde kant in een vorm van doorzetting van het slagenlandschap met de volkstuinten. Door het versterken van de relatie wordt het groen zichtbaar en beleefbaar in de wijk en kunnen bewoners eenvoudig in het groengebied gaan wandelen

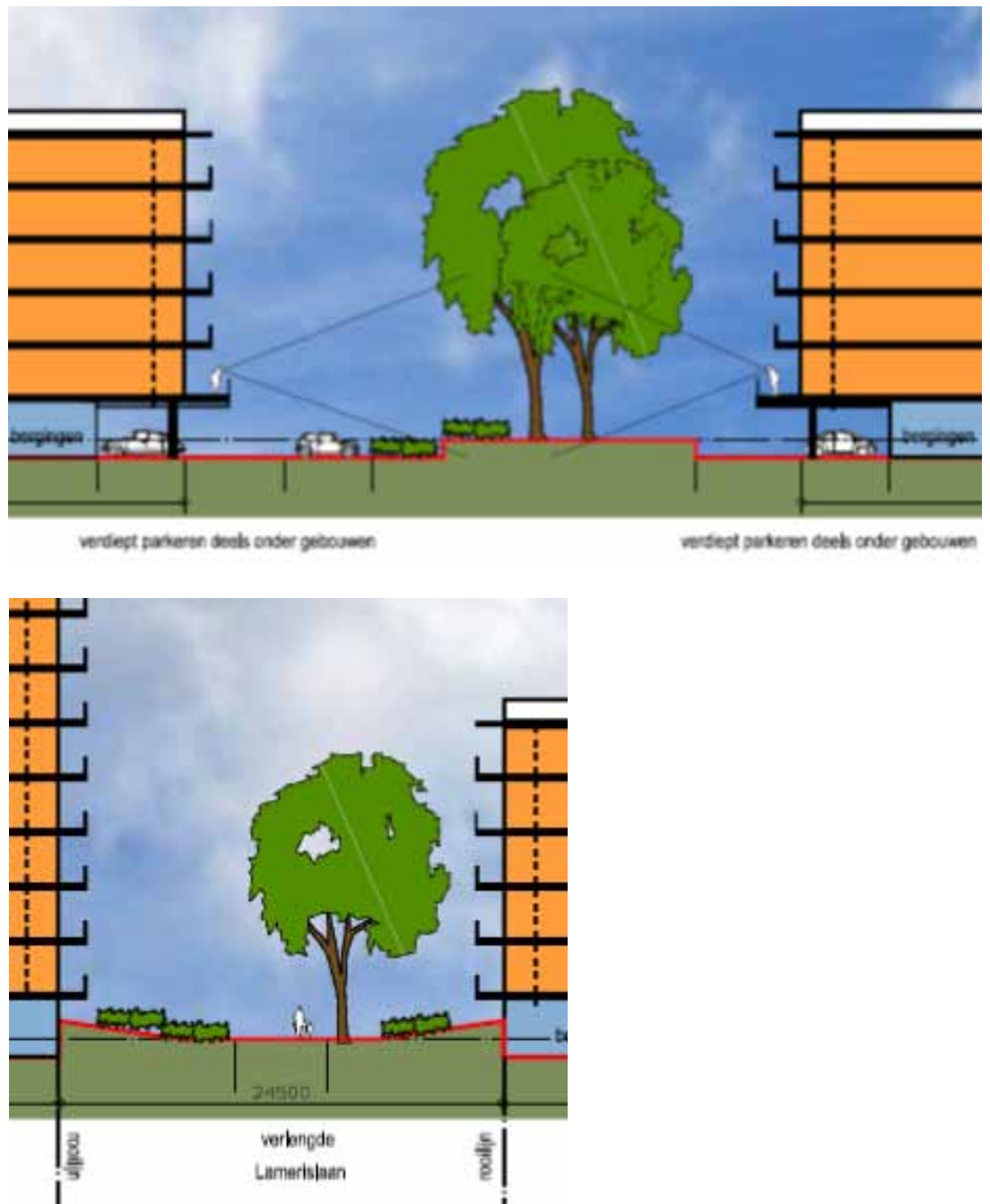
Door het maken van een nieuwe 'kop op de wijk' op de grens van de wijk en het groengebied wordt een bijzonder woonmilieu gerealiseerd waar wonen, zorg en groen geïntegreerd worden. Qua structuur sluit de kop aan op het groengebied ten noorden ervan én op de belangrijkste lijnen uit de wijk. De hoofdstructuur loopt in noord – zuid richting en wordt bepaald door het slotenpatroon en de structuur van de wijk. Het "kopgebied" krijgt een eigen hedendaagse 'stijl' en is ook geïnspireerd op de stempels en structuren van het gebied ten zuiden ervan.

De nieuwe gebouwen zullen onderdeel gaan uitmaken van de wijk Tuindorp Oost. Deze wijk is in de jaren '60 gebouwd volgens de principes van de naoorlogse stedenbouw; een open structuur, rechthoekige blokken (voornamelijk schijven en stroken), orthogonaal geordend, in een bepaald (geometrisch) patroon. Langs de drukke routes is hoogbouw gesitueerd en heeft de wijk een stedelijk karakter.

Referentiebeelden
parkachtige opzet en
parkeeroplossingen



Principedoorsneden



De Eykmanlaan vormt tevens de noordoostelijke stadsentree van Utrecht. De nieuwe bebouwing zal qua beeldkwaliteit moeten aansluiten op Tuindorp Oost. Onderstaande aspecten zijn hierbij van belang:

- Gevelopbouw: eenvoud en ritmiek refererend naar de eenvoudige gevelplastiek van de wederopbouwarchitectuur in Tuindorp oost (inclusief gelaagdheid in gevel)
- Duidelijke plintlaag en gevelbeëindiging
- Eenduidige bouwvolumes
- Materiaal- en kleurgebruik in afstemming op de omgeving
- Levendige en interactieve architectuur van de woonlagen, waarbij de buitenruimtes een belangrijke rol spelen

Door een goede aansluiting van de woningen met de verlende Lamerislaan wordt ervoor gezorgd dat er geen anonieme en sociaal onveilige openbare ruimte ontstaat. Door het iets oplopen van het maaiveld sluiten woningen en openbare ruimte goed op elkaar aan. Op de andere plekken is er middels extra diepe balkons een relatie tussen (de buitenruimte van) de woningen en de omliggende openbare ruimte. Aan de verlengde Lamerislaan zal in de vervolgfase onderzocht worden of middels het maken van terrassen in plaats van balkons de interactie tussen de wongebouwen en de omgeving kan worden versterkt. Onderstaande referentiebeelden geven een beeld van een dergelijke oplossing.

Referentiebeelden
aansluiting woningen
op omliggende groene
ruimte middels aflopende
terassen



5.3 Programma

In tegenstelling tot de meeste gemeenten in Nederland vergrijst Utrecht niet. Het aandeel senioren in de Utrechtse bevolking is de afgelopen jaren afgenomen van 20% in 2000 naar 18% in 2009. Absoluut gezien stijgt het aantal 55-plussers van 55.000 nu naar 66.000 in 2020, het aandeel blijft echter 18%. Het aantal inwoners in Utrecht ouder dan 65 jaar stijgt van 32.000 in 2012 naar 64.000 in 2040 (CBS Januari 2013). Een adequaat woningaanbod in de buurt is vanuit sociaal oogpunt gewenst.

Een aantal, net name de meer welgestelde, senioren vindt echter in Utrecht helaas niet het aanbod dat zij zoekt. Een deel vertrekt dan ook uit de stad. Dit betekent dat Utrecht een belangrijke opgave heeft om het aanbod voor senioren te vergroten. Veel woningen in de bestaande voorraad zijn niet geschikt om er als senior op een comfortabele manier in te kunnen wonen. Het is daarom belangrijk, dat de nieuwbouw die wordt toegevoegd voor het merendeel levensloopbestendig wordt uitgevoerd. Dit betekent dat senioren er tot op hoge leeftijd in kunnen wonen. Maar tegelijkertijd bieden dergelijke woningen ook meer comfort voor andere leeftijdsgroepen.

De herontwikkelingsopgave biedt woningprogramma voor nadrukkelijk verschillende doelgroepen van beleid. De transformatie van zorgcentrum Careyn naar woningen en huisvesting voor zware zorg kan een beweging op gang brengen die mensen in de buurt een geschikte woning biedt en doorstroming geeft. De aangrenzende buurt ten zuiden van het plangebied met zijn grote lichte woningen met ruime tuin en goede voorzieningen is ook uitermate geschikt voor jonge gezinnen. Tijdens het participatieproces met omwonenden bleek in ruime mate belangstelling te zijn voor de toekomstige woningen; in de vertrouwde omgeving van de eigen buurt met een verbeterde omgevingskwaliteit.

Het woningbouwprogramma bestaande uit beleggingshuur en eventueel koop speelt zowel in op de vraag van senioren, starters en jonge gezinnen. Voor een groeiende groep woningzoekende is er geen toegang tot sociale huurwoningen vanwege aangescherpte toelatingseisen en/of kan geen hypotheek verkregen worden vanwege aangescherpte financieringseisen. Beleggingshuurwoningen kunnen voor deze doelgroepen een oplossing bieden.

Door het extramuralisatiebeleid verdwijnt het oude zorgcentrum en worden senioren meer geholpen in hun eigen woonomgeving. Voor ouderen met een zorgbehoefte die niet meer zelfstandig kunnen wonen worden 35 appartementen gebouwd in beschermde omgeving.

De afgelopen jaren hebben aangetoond dat de veranderingen in de zorg wetgeving grote impact kunnen hebben op de exploitatie van zorggebouwen. Het plan is gebaseerd op basis van de huidige wet- en regelgeving. Mochten hierin onverhoopt wijzigingen optreden waardoor huur door Careyn niet meer haalbaar blijkt, dan is middels het omzetten van zorg naar wonen het toekomstscenario geborgd dat leegstand wordt voorkomen.

5.4 Parkeren en bereikbaarheid

Ontsluiting plangebied

De locatie wordt ook in de toekomst ontsloten via de Eykmanlaan (hoofdwegenstructuur auto) en Winklerlaan. De Eykmanlaan is een gebiedsontsluitingsweg met een snelheidsregime van 50 km/u. Op de Winklerlaan en de overige straten als de Lamerislaan en Kouwerplantsoen geldt reeds een snelheidsregime van 30 km/u.

Er zullen geen wijzigingen worden doorgevoerd in het huidige fietsnetwerk. De Eykmanlaan is onderdeel van het hoofdfietsroutenetwerk. Voor de voetganger zijn er reeds logische voetgangersroutes. De locatie zal op een logische wijze worden aangesloten op het dit bestaande netwerk. Zowel voor de valide als mindervalide voetganger zal voor een goede ontsluiting worden gezorgd tussen de locatie en de reeds aanwezige voetgangersvoorzieningen.

Huidige en toekomstige verkeersintensiteiten

Met UAB (Utrecht Aantrekkelijk en Bereikbaar) als sturend beleid is stadsbreed ingezet om doorgaand verkeer zoveel mogelijk te leiden om de stad heen en pas daar waar de bestemming zich bevindt de

stad in te rijden. Hiermee kan het verkeersbeeld rustiger worden en kan verblijven meer kwaliteit krijgen.

De nieuwe ontwikkelingen zoals de uitbreiding van De Gaard, Careyn en de Veemarkt zullen extra verkeer genereren ten opzichte van de huidige verkeersintensiteiten. Daarnaast rijdt er op de route Sartreweg, Aartsbisschop Romerostraat en Kapteynlaan veel doorgaand verkeer. Wanneer dit verkeer kan worden verleid om andere routes te rijden, kan deze route rustiger worden. Er zijn al maatregelen genomen zoals het aanpassen van de verkeerslichten op het Kardinaal Alfrinkplein en het herinrichten van de Sartreweg. Binnen de planontwikkeling van winkelcentrum De Gaard is de herinrichting van de Kapteynlaan opgenomen. Het overige deel van de Kapteynlaan, tussen winkelcentrum de Gaard en de Sartreweg wordt ook heringericht in het kader van aanpak verbeteren verkeersveiligheid. Afhankelijk van de mate waarin verkeer verleid kan worden, is de aanname dat met de ontwikkelingen van afname van doorgaand verkeer, de toekomstige verkeersintensiteiten gelijk kunnen blijven aan de huidige verkeersintensiteiten.

Het herinrichten van een deel van de Winklerlaan om doorgaand verkeer over deze weg te weren maakt onderdeel uit van dit SPVE. Daarbij zullen er 2 drempels worden gerealiseerd met inachtneming van de uitgangspunten van CROW.

Procesvoorstel KWL lanen (Kouwerplantsoen, Winklerlaan, Lamerlislaan)

In het kader van de projecten Veemarkt en De Gaard is een procesvoorstel afgesproken dat de bewoners van Tuindorp Oost en met name de bewoners van de KWL-lanen inzicht geeft in de verkeersontwikkeling in de buurt en ze betreft bij het bedenken en plannen van eventuele verkeersremmende maatregelen. Het procesvoorstel heeft als uitgangspunt dat verkeer-remmende maatregelen genomen gaan worden op de Kapteynlaan en in relatie tot het project de Gaard. De bewoners van de KWL lanen vrezen dat deze ontwikkelingen zouden kunnen leiden tot een toename van sluipverkeer in hun straten. De gemeente zal de verkeersintensiteit na realisatie van maatregelen op de Kapteynlaan en ter hoogte van de Gaard meten. Op basis van de meetgegevens zullen gemeente en bewoners overleg plegen ten aanzien van eventuele te nemen maatregelen in de KWL lanen.

Parkeren

De gehanteerde parkeernormen vinden hun grondslag in de Nota Stallen en Parkeren vastgesteld d.d. 22 maart 2013 (zie bijlage).

De opgestelde parkeerbalans voor dit plan sluit op een benodigde bandbreedte aangegeven tussen de 213 en 267 parkeerplaatsen op basis van het programma van in totaal 207 woningen onderverdeeld naar 172 appartementen en 35 zorgunits (intramuraal). In het plan zijn 229 parkeerplaatsen opgenomen. Kwantitatief voldoet dit en past dit binnen de gestelde bandbreedte die normatief is gesteld.

In een toekomstscenario van Gebouw A, huidige woongebouw ten behoeve intramurale zorg, kunnen 17 parkeerplaatsen toe worden gevoegd. Dit biedt de gebouweigenaar de mogelijkheid het gebouw om te vormen tot een woongebouw met maximaal 43 wooneenheden. Genoemde toekomstscenario is gecreëerd omdat de afgelopen jaren hebben aangetoond dat de veranderingen in de zorg wetgeving grote impact kunnen hebben op de exploitatie van zorg gebouwen. Het plan is gebaseerd op basis van de huidige wet- en regelgeving. Mochten hierin onverhoopt wijzigingen optreden waardoor huur door Careyn niet meer haalbaar blijkt, dan is middels het toekomstscenario geborgd dat leegstand wordt voorkomen en dat nog steeds voldaan kan worden aan de uitgangspunten van de parkeernormen.

Draagvlakmeting betaald parkeren

Begin dit jaar is een draagvlakmeting uitgevoerd ten aanzien van het invoeren van betaald parkeren. In dit gebied is ook Careyn gelegen. Uit deze draagvlakmeting is komen vast te staan dat er onvoldoende draagvlak is bij de bewoners om betaald parkeren in te voeren. Mogelijk zal in de toekomst bij voldoende reacties wederom een draagvlakmeting worden uitgevoerd, dit zal niet eerder dan in 2017 plaatsvinden.

5.5 Openbare ruimte

Het ontwerp van de openbare ruimte is tot stand gekomen met het ontwerp van de Groene Kop als uitgangspunt. Hiermee ontstaat een samenhangende inrichting van het openbaar gebied. De uitvoering wordt gefaseerd.

Het maken en toegankelijk maken van een aantrekkelijk parkachtig gebied en het ontsluiten van het volkstuinencomplex biedt goede kansen voor gezondheidsbevordering. De mogelijkheid van wandelingen door het gebied, het ontmoeten van medebewoners en de aanwezigheid van veel en divers groen door de volkstuinen is gezond voor de bewoners. De recreatieve betekenis van het gebied wordt versterkt door het maken van een terrein voor natuurlijk spelen en ook de aanwezigheid van het Lachende Paard met een aantal geiten en paarden in het gebied geeft een leuke afwisseling.

Verschillende componenten die leiden tot gezonde verstedelijking komen samen in de Kop van Tuindorp Oost waar een compleet nieuw park met woonfuncties en recreatieve functies gerealiseerd wordt. Om een hogere ecologische waarde, minder milieubelasting, betere ontsluiting door recreatieve routes en ruimten, duurzame levensloopbestendige woningen en meer groen tot een samenhangend geheel te krijgen is een proces doorlopen van participatie, ontwerpen, onderhandelen en overleggen.

De overgang van de locatie van het zorgcentrum van Careyn naar de Groene Kop is in het landschap duidelijk te zien door een kleine steilrand. Deze rand geeft precies aan waar de stad in de jaren 60 op-hield en het buitengebied begon. Het zorgcentrum werd gebouwd op het opgehoogde droge deel. Op het hoge deel groeiden vanaf de jaren 60 bomen als essen en esdoorns en ook verschillende soorten bomen in de tuin van het zorgcentrum. Deze werden beeldbepalend en trokken vogels en vleermuizen aan. Op het natte deel bleef bomengroei beperkt en er ontstond een andere flora en fauna. Het lagere natte deel bleef tot aan nu leeg en werd in bruikleen gegeven. Het was bestemd als reserveringsstrook voor verkeersdoeleinden. Dit gebied had jarenlang een rommelige uitstraling en een onduidelijke functie.

De afgelopen jaren deden zich twee ontwikkelingen voor die gevolgen hebben voor dit gebied; van het natte deel werd de bestemming verkeersdoeleinden verwijderd en door veranderende wetgeving moest de zorginstelling haar positie op het droge deel in beraad nemen. De snelheden en mate van complexiteit van deze ontwikkelingen zijn verschillend. Doordat eerdere pogingen om de herontwikkeling van het zorgcentrum niet haalbaar bleken is er eerder van start gegaan met de herinrichting van de Groene Kop. De Groene Kop werd daardoor in grote lijnen een uitgangspunt voor de herontwikkeling.

De ruimtelijke kaders voor de herontwikkeling liggen verder vast in de Visie Eykmanlaan; het doortrekken van bestaande structuren vanuit Tuindorp Oost, de hinderzones van verkeer, spoor en tankstation en de aanwezigheid van de te handhaven "lege"ruimte voor de Groene Kop bepalen in grote mate de rooilijnen voor nieuwbouw. Op deze wijze wordt de Kop op Tuindorp gerealiseerd.

Een belangrijk doel van de herinrichting van de Groene Kop is het bereiken van een hogere recreatieve en ecologische waarde; de bodem wordt daar waar nodig gesaneerd, er wordt ruimte geboden voor verdere ontwikkeling van flora en fauna en het terrein wordt ontsloten door betere wandelverbindingen. Ook wordt er een terrein voor natuurlijk spelen ingericht. Op dit moment is het gebied groen, maar verwaarloosd, rommelig en vervuild. De herontwikkeling van de locatie van het zorgcentrum zal plaatsvinden met behoud van een deel van het groen, verplanting en kap gecombineerd met herplant. De nieuwe gebouwen worden voorzien van groene daken.

Er is een samenhangend nieuw inrichtingsplan gemaakt dat de Groene Kop en het volkstuinencomplex verbindt met Tuindorp Oost. Sloop en nieuwbouw zorgen ervoor dat dit bijzondere groengebied (mn het volkstuincomplex) niet meer verstopt is achter het gebouw van het zorgcentrum en beter toegankelijk wordt en gebruikt kan worden voor recreatieve doeleinden. De Groene Kop en de nieuwe inrichting van de locatie het zorgcentrum maken ook het volkstuinencomplex beter bereikbaar voor wandelaars

Ontwerp openbare ruimte



die willen genieten van de natuur en scholieren van het Gerrit Rietveld College die uitloopruijnte nodig hebben.

6 Onderzoek en haalbaarheid

6.1 Geluidhinder

Woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen moeten voldoen aan de Wet geluidhinder en de Geluidnota van de gemeente Utrecht. Door middel van een akoestisch onderzoek moet worden aangetoond worden dat het plan hieraan voldoet. Het plangebied kent een hoge geluidbelasting van spoor en autoverkeer. Voor de omzetting naar wonen moet in het kader van de Wet Geluidhinder een Hogere Grenswaarde Procedure worden doorlopen. De volgende voorwaarden gelden bij het verlenen van een hogere waarde voor woningen in Utrecht:

- Geluidsluwe gevel; de woning heeft ten minste één gevel met een lager (luw) geluidsniveau. Het geluidsniveau op deze gevel is niet hoger dan de voorkeursgrenswaarde¹ voor elk van te onderscheiden geluidsbronnen (of, in sommige gebieden de hogere waarde minus 10 dB;)
- Woningindeling; de woning bevat voldoende verblijfsruimte(n) aan de zijde van de geluidsluwe gevel. Dit geldt voor ten minste 30% van het aantal verblijfsruimten of 30% van het oppervlakte van het verblijfsgebied.
- Buitenruimte; het geluidsniveau bij de buitenruimte mag niet meer dan 5 dB hoger zijn dan bij de geluidsluwe gevel. Deze eis geldt voor maximaal één buitenruimte per woning.

Door de initiatiefnemer is een akoestisch onderzoek gedaan. Hieruit blijkt dat de gebouwen langs de Eykmanlaan in een geluidbelaste omgeving liggen. Om te voldoen zal initiatiefnemer een Hogere Grenswaarde Procedure doorlopen, waaraan gemeente Utrecht medewerking zal verlenen.

6.2 Luchtkwaliteit

Bij een bestemmingsplanprocedure moet de luchtkwaliteit worden getoetst aan de Wet milieubeheer. Hierin is opgenomen dat projecten doorgang kunnen vinden als aannemelijk is gemaakt dat aan ten minste één van de onderstaande voorwaarden is voldaan:

- a) de bevoegdheden/ontwikkelingen leiden niet tot een overschrijding van de grenswaarden;
- b1) de concentratie in de buitenlucht van de desbetreffende stof als gevolg van de uitoefening van die bevoegdheden verbetert of blijft ten minste gelijk per saldo;
- b2) bij een beperkte toename van de concentratie van de desbetreffende stof, door een met de uitoefening van de betreffende bevoegdheid samenhangende maatregel of een door die uitoefening optredend effect, verbetert de luchtkwaliteit per saldo;
- c) de bevoegdheden/ontwikkelingen dragen niet in betekende mate bij aan de concentratie in de buitenlucht van een stof waarvoor in bijlage 2 van de Wet milieubeheer een grenswaarde is opgenomen;
- d) het voorgenomen besluit past binnen, is genoemd in of is in elk geval niet in strijd met het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) of een vergelijkbaar programma dat gericht is op het bereiken van de grenswaarden.

Met andere woorden, luchtkwaliteitseisen vormen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van een dergelijke bevoegdheid, als tenminste aan één van de bovengenoemde voorwaarden wordt voldaan.

Verkeersaantrekkende werking

De verkeersaantrekkende werking van "Kop op Tuindorp Oost" bedraagt maximaal 800 mvt/etmaal. Het huidige programma bestaat uit 127 appartementen voor ouderenzorg. Dit gebouw uit de jaren 60 wordt gesloopt en wordt vervangen door nieuwbouw. In 4 blokken worden 172 vrije sector appartementen en 35 units voor zware zorg gerealiseerd, waarin cliënten intramurale zorg ontvangen.

Indicatieve beoordeling luchtkwaliteit

Met behulp van de NIBM-tool is het effect op de luchtkwaliteit berekend. De in de het SPvE "Kop op Tuindorp Oost" mogelijk gemaakte ontwikkelingen zijn voor wat betreft de luchtkwaliteit Niet in betekende mate (NIBM), zoals weergegeven in de onderstaande berekening.

Berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

Extra verkeer als gevolg van het plan

Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	800
Aandeel vrachtverkeer	1,0%

Maximale bijdrage extra verkeer

NO ₂ in µg/m ³	0,85
PM ₁₀ in µg/m ³	0,15

Grens voor "Niet In Betekenende Mate" (in µg/m³) 1,2

Conclusie: de bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; er is geen nader onderzoek nodig.

Daarnaast is beoordeeld of de luchtkwaliteit in en rond het plangebied aan de grenswaarden uit de Wet milieubeheer voldoet. Daartoe is met de Monitoringstool 2014 gekeken of de luchtkwaliteit in het plangebied voldoet. In de Monitoringstool2014 (zie www.nsl-monitoring.nl) zijn de meest recente verkeersgegevens van de gemeente Utrecht (afkomstig uit het verkeersmodel Vru3.1u) en de maatregelen uit het "Uitvoeringsprogramma gezonde lucht voor Utrecht 2013-2015" opgenomen. Aan de grenswaarden voor fijnstof wordt in Utrecht al gedurende enkele jaren voldaan, zodat in de Monitoringstool met name is gekeken naar de jaargemiddelde concentratie stikstofdioxide.

Jaargemiddelde concentratie NO₂ (2015: links en 2020: rechts)



De verkeersaantrekkende werking van de in het SPvE Kop op Tuindorp Oost mogelijke gemaakte ontwikkelingen zal leiden tot een “niet in betekenende mate” verslechtering van de luchtkwaliteit in het plangebied, waardoor voldaan wordt aan het gestelde in artikel 5.16 eerste lid, onder c van de Wet milieubeheer. Op basis van de geraadpleegde Monitoringstool 2014 kan worden geconcludeerd dat in de toekomstige bestemmingsplansituatie ruimschoots aan het gestelde in artikel 5.16 eerste lid 1, onder a, van de Wet milieubeheer wordt voldaan. Gelet op het vorenstaande zijn er geen belemmeringen vanuit de Wet milieubeheer om het SPvE Kop op Tuindorp Oost vast te stellen. Bij het opstellen van een bestemmingsplan zal één en ander nader worden onderbouwd.

6.3 Externe veiligheid

In de nabije omgeving van het plangebied bevindt zich een tankstation. Er dient in verband met gevaar rekening gehouden te worden met een minimale afstand van 10 meter vanaf de bestemmingsgrens. Het bouwplan voldoet hieraan.

6.4 Bedrijven en milieuzonering

Lachende Paard

Het Lachende Paard is een hobbymatige activiteit, vergelijkbaar met een kinderboerderij. Het is geen bedrijfsmatige functie, er wordt geen paardrijles gegeven. Het aantal dieren (3 paarden, 2 pony's, 2 ezels en enige geiten en kippen op 10 april 2014) is geen reden om te toetsen op “bedrijfsmatige activiteiten”. De opslag van mest is bij deze omvang geen belemmering. Groei naar meer dan 5 paarden (waardoor sprake is van een instelling vergelijkbaar met een manege) wordt niet nagestreefd en zal in het nieuwe bestemmingsplan niet worden opgenomen.

Benzinepomp

Een benzinepomp zonder LPG (milieucategorie 2) heeft volgens de Handreiking Bedrijven en Milieuzonering van de VNG een hinderzone van:

- 30 meter voor geur
- 0 meter voor stof
- 30 meter voor geluid
- 10 meter voor gevaar

Het bouwplan voldoet hieraan

Rietveldcollege

In de Handreiking Bedrijven en Milieuzonering van de VNG is onderscheid gemaakt tussen:

- geur & stof & gevaar: geen hinderafstand
- geluid: 30 meter

Deze grenzen gelden vanaf bestemmingsgrens. Het bouwplan ligt buiten de genoemde zone.

De hinderbeoordelingsafstanden uit “Bedrijven en Milieuzonering” worden voor het benzine tankstation aangehouden; hierdoor zijn er voor deze bedrijfsfunctie geen extra maatregelen nodig als gevolg van dit plan om te voldoen aan de milieu eisen. Bij het niet aanhouden van de afstanden dient de initiatiefnemer te onderbouwen waarom deze bedrijfsfuncties geen extra maatregelen als gevolg van dit plan hoeven te nemen om te voldoen aan hun milieu eisen.

6.5 Geurhinder

Bepaalde activiteiten van bedrijven kunnen geurhinder veroorzaken. In de milieuwetgeving is voor specifieke bedrijven/activiteiten een richtwaarde aangegeven hoeveel geur acceptabel is in de omgeving van die bedrijven/activiteiten. Dit geldt voor bestaande en nieuwe geurgevoelige bestemmingen. De hoogte van de acceptabele geurbelasting is afhankelijk van de soort geur. De toekomstige bebouwing ligt buiten de geurhinderzone van de benzinepomp.

6.6 Archeologie en monumenten

De Archeologische Waardenkaart van de gemeente Utrecht ligt ten grondslag aan de verordening op de archeologische Monumentenzorg. In de op de waardenkaart aangeduide gebieden waar een vergunningplicht geldt zal van toekomstige initiatiefnemers tot bodemversturende activiteiten een inspanning

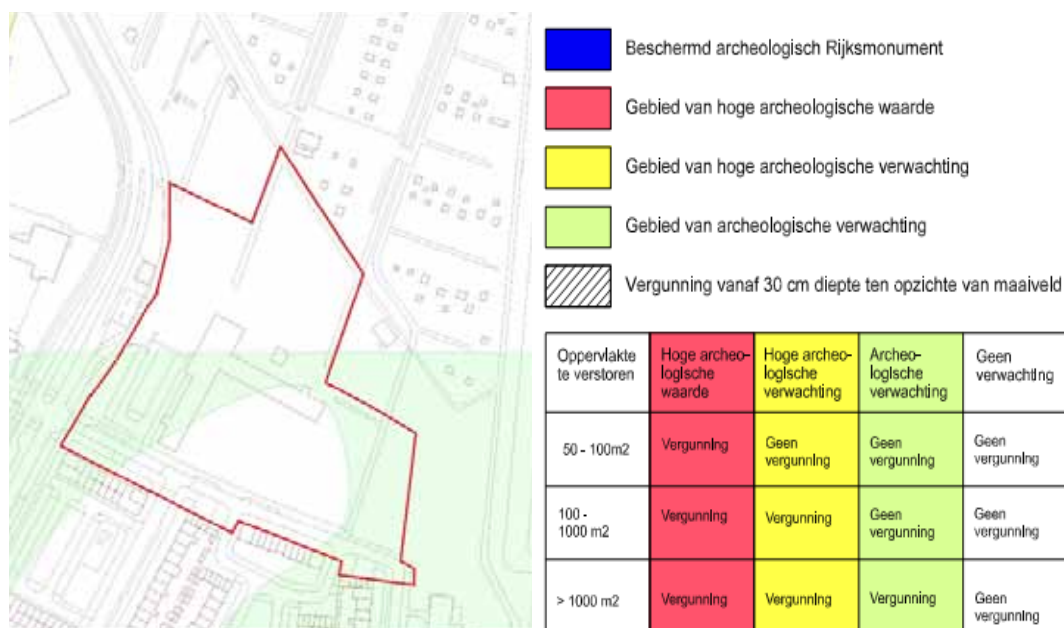
vereist worden om resten uit het verleden op te sporen en zo nodig veilig te stellen. Beschermd archeologische rijksmonumenten worden op grond van de Monumentenwet 1988 beschermd. Aantasting van de beschermde archeologische monumenten is niet toegestaan. Eventueel dubbel ruimtegebruik is mogelijk, mits de gekozen bestemming zich duurzaam verhoudt met de in het terrein aanwezige archeologische waarden. Voor dubbel ruimtegebruik is een vergunning krachtens de Monumentenwet vereist.

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

Een deel van het plangebied valt in een gebied zonder archeologische verwachting (wit), wat betekent dat hier geen verwachting op archeologische resten is. Een gedeelte van het bestemmingsplangebied heeft een archeologische verwachting (groen), wat betekent dat de verwachting op archeologische resten hier laag is.

Binnen het plangebied Kop op Tuindorp Oost zijn twee verschillende zones aan te geven (afb. 1) waarvoor verschillende beleidsadviezen gelden. Voor de zone met een archeologische verwachting (groen) geldt dat bodemingrepen groter dan 1000 m² en dieper dan 50 cm archeologie vergunningplichtig zijn. Voor de zone zonder een archeologische verwachting (wit) geldt geen verwachting en geen vergunningstelsel. Indien bij uitvoering van de werkzaamheden onverwacht toch archeologische zaken worden aangetroffen, dient conform artikel 53 en 54 van de Monumentenwet 1988 (herzien 2007) melding van de desbetreffende vondsten bij de Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap c.q. REO afdeling Erfgoed, gemeente Utrecht, 030-2863990 te worden gedaan.

Het plangebied (in rood kader aangegeven) op de archeologische waardenkaart van de gemeente Utrecht.



6.7 Bodem

6.7.1 Algemeen

De Wet Bodembescherming (Wbb) schrijft voor dat de bodem van zodanige kwaliteit moet zijn of worden dat hij geschikt is voor de (nieuwe) functie. Bij ruimtelijke ontwikkelingen wordt daarom bodemonderzoek uitgevoerd om de kwaliteit van de bodem te onderzoeken.

Het gemeentelijk bodembeleid gaat uit van de volgende algemene uitgangspunten uit de Wet Bodembescherming:

- Nieuwe bodemverontreiniging moet voorkomen worden en indien er toch bodemverontreiniging ontstaat moet direct worden gesaneerd.
- Gevallen van ernstige bodemverontreiniging moeten worden gesaneerd als er tevens sprake is van milieu hygiënische risico's. Dit gebeurt functiegericht en kosteneffectief. Tevens is nieuwbouw op een geval van ernstige bodemverontreiniging niet toegestaan zonder saneringsmaatregelen.
- Bij hergebruik van (schone of licht verontreinigde) grond wordt uitgegaan van het principe "wat schoon is moet schoon blijven" en "wat vies is mag niet viezer worden". Hergebruik van (schone of licht verontreinigde) grond kan bij onverdachte terreinen plaatsvinden op basis van de bodemkwaliteitskaart en het bodembeheerplan.

Bij reguliere bouwvergunningen, herinrichting en bestemmingsplanwijziging is een bodemonderzoek noodzakelijk. Dit bodemonderzoek moet aantonen of de locatie geschikt is voor de nieuwe functie en of er gebouwd mag worden. Een bodemonderzoek blijft 4 jaar geldig. Bij een eventuele grondwateronttrekking moet bekend zijn of er in de invloedssfeer van de onttrekking grondwaterverontreinigingen aanwezig zijn, en indien nodig tegenmaatregelen worden getroffen.

6.7.2 Verkennend bodem- en asbestonderzoek Groene Kop en omgeving.

In juli 2014 is in opdracht van de gemeente Utrecht door Anteagroup een verkennend bodem en nader asbestonderzoek uitgevoerd voor het zogeheten terrein Groene Kop e.o. De Groene Kop betreft het terrein gelegen ten noorden van de Winklerlaan en ten oosten van de Eykmanlaan, met een oppervlak van ongeveer 4,3 hectare. Voor het terrein bestaat het voornemen de gronden te vernatten en een groenstrook te ontsluiten richting het nabij gelegen volkstuincomplex 'De Driehoek'. Het plangebied van dit SPvE maakt, voor een klein deel, onderdeel uit van de zogeheten herontwikkeling van het terrein de Groene Kop.

Voor een deel van dit plangebied, is in het onderzoek een verontreiniging met asbest geconstateerd. Het betreft een asbestverontreiniging nabij het binnen het plangebied gelegen fietspad. Verder is een verontreiniging geconstateerd nabij een aanwezige olietank. Ten behoeve van de verontreiniging is een saneringsplan (d.d. 30 maart 2015) ingediend ter goedkeuring. Momenteel loopt hiervoor de procedure ernst/spoed en saneringsplan Wet bodembescherming.

Maatregelen

In de oosthoek zal ter plaatse van en langs een toegangsweg een ontgraving plaatsvinden van een asbestverontreiniging. In de noordwesthoek van het plangebied zal een ontgraving plaatsvinden van brandstofcomponenten (hier bevond zich een olietank). De beschreven werkzaamheden zullen door de gemeente Utrecht worden uitgevoerd. Verder zullen buiten het nu voorliggende plangebied (ten westen van volkstuinencomplex De Driehoek) ontgravingen plaatsvinden van asbestverontreiniging en van PAK. Deze zijn niet relevant voor de nu voorgenomen ontwikkeling.

6.7.3 Verkennend en aanvullend bodemonderzoek Winklerlaan 365

Naast het bovengenoemde onderzoek is er door Buro Ontwerp en Omgeving een verkennend en nader bodemonderzoek uitgevoerd voor het plangebied van voorliggend SPvE.

Uit het onderzoek komt naar voren dat ter plaatse van de noordrand van het terrein van het zorgcentrum (op de overgang naar het lager gelegen deel van de planlocatie) een PAK verontreiniging (niet ernstig) aanwezig is. Ter plaatse van deze verontreiniging zal een ontgraving plaatsvinden van de PAK-verontreiniging.

6.7.4 Conclusie

Na uitvoering van de besproken maatregelen en het saneringsplan vormt de kwaliteit van de bodem geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling. Het aspect bodem vormt dan ook geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

6.8 Water

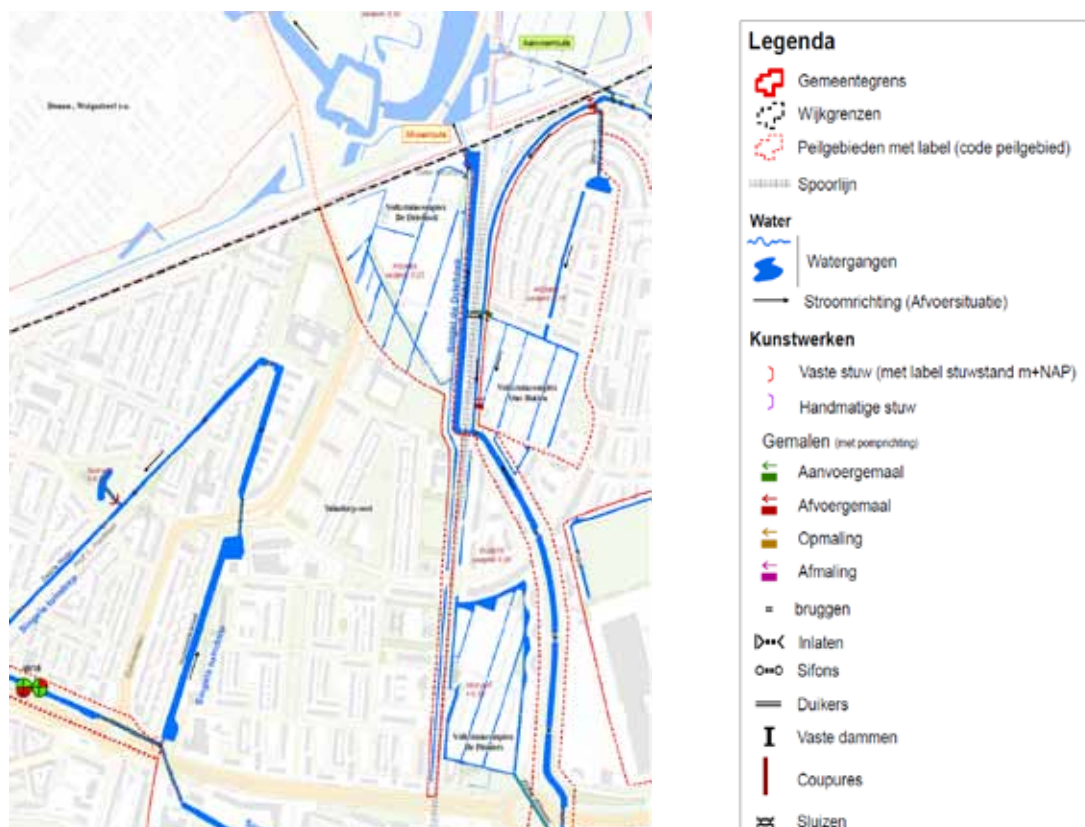
Oppervlaktewater

In de wijk Tuindorp Oost zijn de Singel Tuindorp, de singel De Driehoek en de waterstructuur van het volkstuincomplex De Driehoek belangrijke karakteristieke en stedenbouwkundige dragers. In de onderstaande figuur 2 wordt het watersysteem van de wijk Tuindorp Oost weergegeven. Gebied Tuindorp Oost ligt in het peilgebied 'Tuindorp' dat een vast peil van NAP +0.20 m kent. De singel De Driehoek betreft een primaire[3] watergang, staat in verbinding met het peilgebied 'Utrecht Centrum' en heeft een streefpeil van NAP +0.58 m. In Tuindorp Oost hebben de watergangen in De Groene Kop (volkstuincomplex De Driehoek) de status van tertiair water. Bij tertiaire watergangen is een beschermingszone van twee meter vanuit de insteek van toepassing. Primaire en tertiaire watergangen dienen op de bestemmingsplankaart (de 'verbeelding') met de bestemming 'Water' bestemd te worden.

Het plangebied ligt in het beheergebied van Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden. Dit waterschap is verantwoordelijk voor het functionele kwantiteits- en kwaliteitsbeheer van de primaire watergangen. De gemeente Utrecht – Stadswerken heeft de zorg voor het operationele waterkwantiteits- en kwaliteitsbeheer van de tertiaire watergangen die in eigen beheer zijn.

Het plangebied ligt in het beheergebied van Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden. Dit waterschap is verantwoordelijk voor het functionele kwantiteits- en kwaliteitsbeheer van de primaire watergangen. De gemeente Utrecht – Stadswerken heeft de zorg voor het operationele waterkwantiteits- en kwaliteitsbeheer van de tertiaire watergangen die in eigen beheer zijn.

figuur 2 – Watersysteem Tuindorp Oost (bron: gemeente Utrecht, Wijkwaterplan Noordoost, november 2011).



Watertoets

In het kader van de benodigde bestemmingsplanwijziging dient de watertoets te worden doorlopen. Binnen de beschermingszone mag niet zonder ontheffing van het Waterschap gebouwd en opgeslagen mag worden. Er geldt een vergunningsplicht op grond van de Keur. Aanpassingen aan het bestaande waterhuishoudingsstelsel moeten door het Hoogheemraadschap worden vergund.

Grondwater

De gemiddelde, langjarige grondwaterstanden van het 1WVP zijn afgeleid uit de dichtstbijzijnde peilbuizen en vastgelegd in de 'Grondwatercontourkaart gemeente Utrecht' (09-10-2012). Op basis van deze kaart wordt voor het plangebied de volgende gemiddelde grondwaterstanden en seizoens-variatie verondersteld: droge periode (GLG) = NAP 0.00 m, natte periode (GHG) = NAP +0.25 m en gemiddeld (GGG) = NAP +0.10 m. De grondwaterstroming is westelijk gericht.

Drooglegging en ontwateringsdiepte

Een droge ondergrond is een belangrijke randvoorwaarde voor het faciliteren van een bestemming van een gebied. Voldoende drooglegging en ontwateringsdiepte in een plangebied is van groot belang om overstroming (inundatie) en grondwateroverlast te voorkomen. De ontwateringsdiepte, het hoogteverschil tussen maaiveld en de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG), dient conform de norm van de gemeente Utrecht minimaal 0,7 m te bedragen. Ter plaatse van het plangebied bedraagt de theoretische ontwateringsdiepte, bij een maaiveldhoogte van NAP +0,95/+1.15 m en een GHG van NAP +0.25 m, circa 0,70 / 0,95. Voldoende ten opzichte van de norm.

Ondergrondse bouwwerken

Bij de toepassing van ondergrondse bouwwerken dient de gehele ondergrondse constructie volledig waterdicht uitgevoerd te worden om grondwateroverlast te voorkomen. Structurele beïnvloeding of onttrekking van het grondwater tijdens de gebruiksfase is niet toegestaan. Bij de aanleg van de kelder dient rekening te worden gehouden met de invloed die bemaling kan hebben op het grondwaterregime en eventuele grondwaterverontreinigingen in de omgeving.

Om bij hevige neerslag wateroverlast te voorkomen, is het belangrijk dat er bovenaan de hellingbaan een drempel wordt aangelegd. De lijngoot die vaak onderaan een hellingbaan wordt toegepast, is enkel geschikt om het hemelwater dat op de hellingbaan zelf valt af te voeren. De dimensies en capaciteit ervan zijn niet toegesneden op veel aanbod vanaf de rijbaan. Een verhoging van circa 10-15 cm voor de hellingbaan is vaak al voldoende om wateroverlast in de kelder door afstroming vanuit het openbare gebied te voorkomen.

Riolering

In de Winklerlaan en de Eykmanlaan en op het terrein van Careyn is in de huidige situatie een gemengd riool aanwezig waar zowel huishoudelijk afvalwater als regenwater vanaf daken en verhardingen in één buis wordt ingezameld en getransporteerd. Bij hevige neerslag kan de gemengde riolering niet alle neerslag verwerken en bergen. Overtollige neerslag wordt, vermengd met afvalwater, via overstorten geloosd op het oppervlaktewater.

Wateropgave

Bij ruimtelijke ontwikkelingen is de benodigde watercompensatie afhankelijk van de toename aan verhard, afvoerend oppervlak. Om de waterhuishouding op orde te houden en wateroverlast te voorkomen, zijn bij een verhardingstoename van meer dan 500 m² (de ondergrens voor watercompensatie binnen de bebouwde kom) maatregelen vereist. In dit geval is hier sprake van. Door het toepassen van groene daken bij deze ontwikkeling wordt de toename van het verhard afvoerend oppervlak beperkt. Ten opzichte van de huidige situatie is er een toename te verwachten van circa 1500 tot 2000 m². De watercompensatie zal worden gerealiseerd met het extra oppervlaktewater dat in het gebied De Groene kop wordt gerealiseerd. Hierover zijn met de initiatiefnemer nadere afspraken gemaakt.

Afkoppelen

Ten behoeve van de sloop-nieuwbouwplannen van Careyn dient er een rioleringsplan opgesteld te worden dat voorziet in de toepassing van infiltratie-transportriool met een overloopvoorziening naar het

oppervlaktewater. Bij voorkeur wordt het wateroverschot geloosd op de kopse zijden van de doodlopende oorspronkelijke kavelsloten. Afvoer op oppervlaktewater is het ontwerpuitgangspunt, evenals de toepassing van groene daken.

Bouwbesluit

Alle nieuwe vuilwaterlozers dienen een aparte huisaansluiting te krijgen. De inzamelleidingen voor de HWA en de DWA dienen op eigen terrein te worden aangelegd. De diameter, hoogteligging en de exacte locatie van de aansluitingen op de riolering in het openbaar gebied dienen afgestemd te worden met Stedelijk Beheer van de gemeente Utrecht.

6.9 Flora en fauna

6.9.1 Algemeen

Ten behoeve van de Flora en Fauna-wet moet de initiatiefnemer van een project een natuurinventarisatie (laten) uitvoeren, waar onder vaststellen van mogelijke kolonieplaatsen van vleermuizen in te slopen bebouwing en bouwwerken. Dit onderzoek is uitgevoerd. Alvorens te beginnen met sloop, bouw of verbouw moet de initiatiefnemer door onderzoek vaststellen of er in of in de nabijheid van het plangebied beschermde dieren en planten aanwezig zijn waarvan het leefgebied door het plan wordt aangetast. Indien bij de inventarisatie beschermde planten of diersoorten worden aangetroffen en het leefgebied van deze soorten verkleint of verdwijnt als gevolg van het initiatief, dan dient dat gemeld te worden en moet ontheffing worden aangevraagd bij het ministerie van Infrastructuur & Milieu. Aan ontheffing kunnen voorwaarden worden verbonden. Een vaak voorkomende voorwaarde is dat biotoop die verloren gaat, gecompenseerd moet worden. Bij de natuurinventarisatie wordt een onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortbescherming.

Volkstuinenpark De Driehoek



6.9.2 Gebiedsbescherming

Bij gebiedsbescherming wordt er onderscheid gemaakt tussen de Natuurbeschermingswet 1998, weidevogelgebieden, ganzenfoerageergebieden en de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Het plangebied bevindt zich niet in een Natura 2000-gebied, maar op circa 4600 meter afstand ervan. Het betreft het Natura 2000-gebied Oostelijke Vechtplassen. Door de aard van de ingreep in het plangebied en de relatief grote afstand tot het Natura 2000 gebied 'Oostelijke Vechtplassen' en overige Natura 2000 gebieden en het plangebied zijn nadelige effecten op deze beschermde Natura 2000 gebieden niet te verwachten. Verdere toetsing of een vergunningsaanvraag in het kader van de Natuurbeschermingswet is niet noodzakelijk.

In principe geldt in de provincie Utrecht dat zich geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogen voordoen die een significant negatief effect hebben op de wezenlijke waarden en kenmerken van de EHS. Het plangebied ligt niet in de EHS en er vindt dan ook geen ruimtebeslag op de EHS plaats. Bij het toetsingskader van de EHS is geen sprake van externe werking. Nadelige effecten voor, tijdens en na inrichting van het plangebied op de EHS zijn niet te verwachten door de aard van de werkzaamheden en de afstand ten opzichte van de bestaande de EHS. De kernkwaliteiten van de EHS worden niet aangetast. Er hoeft geen verdere toetsing uitgevoerd te worden.

6.9.3 Aanvullend onderzoek

Aanvullend onderzoek is noodzakelijk voor de rietorchis, vleermuizen, bittervoorn en de ringslang. Voor overige soort(groep)en is aanvullend onderzoek of het aanvragen van een ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet niet noodzakelijk, mits de bomen buiten de gevoelige periode van de eekhoorn worden gekapt. Hou rekening met de diverse perioden waarin de onderzoeken plaats kunnen en/of moeten vinden

6.10 Bomen

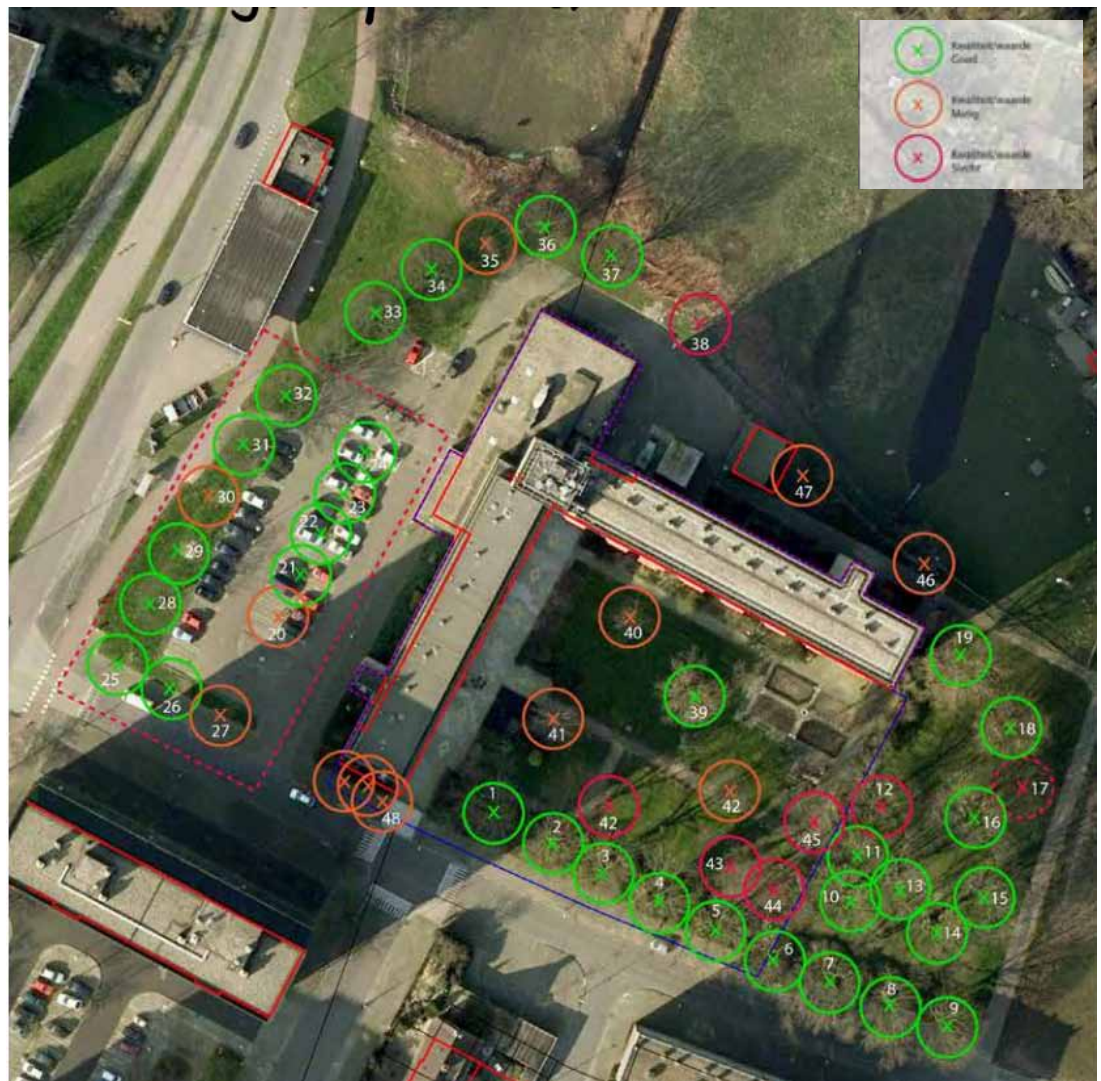
Op het terrein staan circa 47 bomen van verschillende soorten. De conditie van de bomen varieert. Aan de noordwest- en oostzijde van het zorgcentrum zijn de bomen van groot formaat, goede kwaliteit en beeldbepalend. Aan de zuidzijde langs de Winklerlaan staat een rij met grote essen. De es is een bekende en inheemse boom. De essen vormen de rand van het gebied en de overgang naar de zuidelijk gelegen stedelijke omgeving.

De boomgroep aan de oostzijde van het zorgcentrum bestaat uit essen en zilversdoorns. De bomen zijn geplant in gras. De essen vormen een groep. Op het parkeerterrein staan japanse notenbomen. De rij platanen vormt de noordwesthoekhoek van het perceel. In de tuin van het zorgcomplex staan bomen die bestaan uit een mix van verschillende soorten. De standplaats van de bomen aan de rand van het binnenterrein is niet optimaal; ze staan onder druk van de grote essen rondom het terrein.

Zoveel mogelijk verplanten en actief zoeken naar alternatieve locaties voor bomen is uitgangspunt. Om te komen tot een optimum in te handhaven en te verplanten bomen en de nieuwe aanplant en kap zoveel mogelijk te beperken heeft de ontwikkelaar een deskundig bureau onderzoek laten doen en een rapport laten opstellen. Dit rapport is de basis geweest voor overleg met de gemeente. In overleg met de gemeente is verder onderzoek gedaan en zijn een aantal aanpassingen gedaan waardoor meer bomen konden worden behouden. Het overzicht (zie bijlage 2) is genomen als uitgangspunt voor het beplantings- en verplantingsplan. Van de 47 bomen is volgens voorliggend inrichtingsplan 49% behouden, verplanten en te onderzoeken. Voor elke te kappen boom wordt minimaal één nieuwe boom teruggeplant. De ambitie is deze zo groot mogelijk aan te planten.

1. Platanen langs de Eykmanlaan en Winklerlaan (25 tot en met 32). In een eerder inrichtingsplan was bedacht de halfverdiepte parkeerplaatsen geheel aan het zicht vanaf de Eykmanlaan te onttrekken door een lage wal aan te leggen. Daardoor moesten de platanen verdwijnen. Daarvan wordt na overleg met Stadswerken afgezien; behoud van de bomen is mogelijk; de wal wordt een haag en de platanen direct om de hoek aan de Winklerlaan worden zonodig herplant langs de Eykmanlaan als ze moeten wijken voor een oprit.

Bestaande bomen



2. Japanse notenbomen op de parkeerplaats (20 tot en met 24). Gezien de stamdiameter, zijn deze bomen relatief eenvoudig te verplanten. In overleg met Stadswerken is besproken deze bomen ter beschikking te stellen aan de gemeente, zodat de gemeente deze kan inzetten voor herplanting elders. Eveneens behoort herplanting binnen het plangebied tot de mogelijkheid.

3. De esdoorns achter het tankstation (33, 34 en 36 tot en met 38). Deze verkeren in een redelijke conditie. Esdoorns zijn over het algemeen slecht verplantbaar. Deze soort reageert slecht op wortelschade en veranderingen in de groeiplaats. Bovendien staan enkele bomen (36 tm 38) deels in een talud, waardoor deze slecht ingepast kunnen worden op een andere standplaats. Deze bomen worden gekapt.

4. De essen langs de Winklerlaan (1 tot en met 9). Langs de Winklerlaan komen insteekparkeerplaatsen. In het totale bezoekersparkeerprogramma heeft de ontwikkelaar nu overmaat aangebracht zodat in detail bekeken kan worden waar parkeerplaatsen gaan vervallen om de essen te sparen. Enkele essen zullen gekapt worden vanwege opritten naar verdiepte parkeerterreinen of te dicht op nieuwe bebouwing komen te staan. Deze bomen vormen veel dood hout. Mocht behoud mogelijk zijn dan zal de gemeente een hogere beheerfrequentie toepassen om schade van takval op auto's te voorkomen.

5. Essengroep (10 tot en met 16). Door de bebouwing zullen enkele bomen gekapt moeten worden. Ten gevolge hiervan veranderd de samenstelling van de boompartij, wat de overlevingskansen van de over

gebleven bomen zeer klein maakt. Tevens zal de windbelasting op de bomen sterk veranderen. Hierbij valt te denken aan versnelling van de wind tussen de bebouwing maar ook draaiwinden. Als gevolg van de korte plantafstand hebben de bomen hoge kronen ontwikkeld. De binnenkronen zijn slechts beperkt begroeid als gevolg van lichtgebrek. Tevens wordt veel dood hout gevormd. Daarnaast komen de bomen dicht op de geplande bebouwing en de aangrenzende balkons te staan. Deze boomgroep wordt gekapt.

6. Zilveresdoorns (18 en 19) Op basis van de huidige conditie en de ruimte rond de bomen wordt geconcludeerd dat ze verplantbaar zijn en dus verplant gaan worden.

7. Losse bomen (35, 39 t/m 48). De Plataan (nr. 35) is aangetast door bladvlekkenziekte. Op basis van mogelijk herstel wordt verplaatsing onderzocht. De overige bomen waarvan de meeste in de huidige tuin van het zorgcentrum staan worden eveneens gekapt tengevolge van de slechte conditie waar deze in verkeren.

6.11 Gezondheid

Met de aanwezigheid van een vrij drukke weg (de Eykmanlaan) en het spoor aan de rand van het plangebied dient voor wat betreft gezondheid rekening gehouden te worden met de invloed van verkeersgerelateerde luchtverontreiniging en geluidhinder door wegverkeer en railverkeer. Het inrichten van een parkachtig gebied, waar de volkstuinen deel van uitmaken biedt kansen voor gezondheidsbevordering. Het ontsluiten van het volkstuinencomplex vergroot de mogelijkheid van rondwandelingen door het gebied te maken en de aanwezigheid van veel en divers groen door de volkstuinen is gezond voor de bewoners. Op dit moment is het niet onmogelijk om door het volkstuinencomplex te lopen, maar het is niet vanzelfsprekend, doordat het aantal toegangsmogelijkheden beperkt is. De aanwezigheid van het Lachende Paard met een aantal geiten en paarden in het gebied geeft een leuke afwisseling, waardoor het gebied meer gebruikt wordt voor recreatie. Dat is weer goed voor de gezondheid. Bij de herinrichting van de openbare ruimte moet de kans om de kwaliteit en de toegankelijkheid van het groen te vergroten, benut worden.

6.12 Duurzaamheid

Uitgangspunt van de Wro en de gemeente Utrecht is te streven naar duurzame ruimtelijke ontwikkeling. Voor gebruikers levert deze duurzame ambitie een hoog kwalitatieve leefomgeving door verhoging van comfort, veiligheid en gezondheid. Het levert tevens kostenbesparing op én het is goed voor het milieu. Ontwikkel- en herstructureringslocaties bieden kansen om een bijdrage te leveren aan de realisatie van deze ambitie. De inzet van maatregelen om de CO₂-uitstoot vergaand te verminderen gaat in de volgorde: energiebehoefte verminderen, inzet van duurzame bronnen en, tenslotte, een zo efficiënt mogelijke omzetting van primaire energie in warmte en kracht. Elk bouwinitiatief moet een bijdrage leveren aan de duurzaamheidsdoelen van de gemeente. Het college-programma Utrecht maken we Samen, vraagt nadrukkelijk aandacht voor energiezuinige kwalitatief goede woningen met lage woonlasten.

De ambitie van de ontwikkelaar is het bereiken van energieneutrale gebouwen. Omdat het bouwplan nog uitgewerkt moet worden is de wijze waarop dit ingevuld gaat worden is nog niet duidelijk of dit haalbaar is. Afgesproken is dat een sluitende businesscase aan de basis moet liggen van die ambitie. De gemeente kan indien nodig dit financieel faciliteren en haar netwerk inzetten. De ontwikkelaar zal de daken uitvoeren als 'groene daken'. Dit geeft de omwonenden in de hogere (bestaande) appartementen een prettig uitzicht. Tevens heeft het een positief effect op de biodiversiteit en vangt het fijnstof, CO₂ en NO_x af.

6.13 Kabels en leidingen

Voor het SPvE is een inventarisatie gedaan van alle leidingen. De inventarisatie is opgenomen in de bijlage. Bij verdere uitwerking moet hier mee rekening worden gehouden.

7 Uitvoerbaarheid

7.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In het voorliggend SPVE hebben meerdere betrokkenen hun inbreng gehad:

- Careyn staat voor de opgave om binnen wet en regelgeving en bedrijfseconomische mogelijkheden haar transitie uit te voeren.
- De gemeente zoekt ruimte voor waterberging en ecologie en staat voor een bodemsaneringsopgave. Vanuit ruimtelijke optiek kunnen in dit deel van de stad verbeteringen aangebracht worden en kan er een nieuw park voor de buurt worden gerealiseerd.
- De volkstuinders van De Driehoek willen beter zichtbaar zijn voor de buurt, zouden hun complex willen aansluiten op wandelroutes met als rustpunt het Pannendak, maar willen overzicht houden en de veiligheid waarborgen
- Bewoners uit Tuindorp Oost hebben behoefte aan groen, zijn bezorgd over verkeersoverlast en zien het nieuwe aanbod aan levensloopbestendige woningen als een kans.
- De eigenaren van het Lachende Paard, nu bruikleners in de Groene Kop, willen graag blijven, zien zichzelf als extra kwaliteit/beleving voor de omgeving.
- Het Gerrit Rietveldcollege heeft met zijn 1200 kinderen nauwelijks uitloopruijnte, zien hiervoor een beheersbare kans in de Groene Kop en vinden het leuk om met de leerlingen mee te denken over de inrichting.

Vanaf de start van de planontwikkeling is een participatieproces opgezet voor bovenstaande doelgroepen. Het proces was zo vormgegeven dat de deelnemers denkkraft konden leveren om de initiatiefnemers te helpen en de verschillende deelbelangen samen te smeden.

7.2 Economische uitvoerbaarheid

Voor de gemeente is het van belang dat de herontwikkeling van de lokatie van het zorgcentrum minimaal kostendekkend is. Randvoorwaarde is dat alle kosten van aanpassingen aan het openbaar gebied binnen de afgesproken grenzen en alle apparaatskosten van de gemeente volledig gedekt worden uit deze herontwikkeling.

De hoofdlijn in de samenwerking is als volg; gemeente en marktpartij hebben begin 2014 een intentieovereenkomst gesloten waarin afspraken gemaakt zijn om een haalbaarheidsonderzoek en SPVE op te stellen. Na vaststelling van het SPVE door de raad wordt een bestemmingsplan in procedure gebracht waarna een omgevingsvergunning de start is voor realisatie.

Zorgcentrum gezien vanuit de Lamerislaan (barrière tussen wijk en park).



8 Verantwoording proces

Careyn en gemeente hebben in januari 2014 een intentieovereenkomst ondertekend waarin vastgelegd is dat in een nader onderzoek de kaders verzameld worden en de haalbaarheid van de herontwikkeling bepaald wordt. Tegelijkertijd liep het herinrichtingsproject van de aangrenzende Groene Kop met een eigen projectteam bestaande uit gemeenteambtenaren, vertegenwoordiging van de wijkraad, gebruikers van het gebied en de volkstuinvereniging De Driehoek. Zij hadden al het pad gebaad voor het participatieproces rond de herontwikkeling van de locatie van het zorgcentrum Tuindorp Oost. In het proces zouden beide projecten gelijk optrekken met als doel de gebruikskwaliteit zo hoog mogelijk te krijgen.

Op 4 maart 2014 vond een startbijeenkomst plaats in het Pannendak, het verenigingsgebouw van De Driehoek. Daar werd samen met de initiatiefnemers, wijkraad en De Driehoek verkend wat de ambitie zou kunnen zijn en welke kaders gelden voor het gebied. Het belangrijkste thema dat kwam bovendrijven was “verbinden”.

Op 3 april 2014 vond de eerste participatieavond plaats. Nadat de kaders, het door initiatiefnemers gewenste programma en het proces toegelicht waren, konden de deelnemers aan verschillende tafels aan de slag om met makettemateriaal en een grote luchtfoto greep te krijgen op het bouwvolume, de hoogte, bouwoppervlakte en verbindingroutes. Tevens stelden 4 leerlingen van het Gerrit Rietveld College zich voor die via een enquête op school en een ontwerp van de Groene Kop een project wilden doen.

Op 10 juli 2014 vond de tweede participatieavond plaats. Op basis van ervaringen en leerpunten van 3 april werden 3 modellen gepresenteerd van bouwvolumes, ontsluitingen, parkeren en verbindingen naar Groene Kop en De Driehoek. De leerlingen van het Gerrit Rietveld College lichtten hun ontwerp met makette toe; er was een uitloopruijme bedacht direct aansluitend op de nieuwe oversteekplaats van de Eykmanlaan. Afsproken werd dat de school een rol krijgt bij uitwerking en realisatie. Met alle nieuwe informatie zijn gemeente, Careyn en de projectmedewerkers van de Groene Kop aan de slag gegaan. Er werd een model gekozen. Uiteindelijk kon begin 2015 de haalbaarheidsfase afgerond worden met de voorlopige conclusie dat het project op grote lijnen haalbaar is. Dat moest wel bevestigd worden in een 3e afsluitende participatieavond.

De 3e participatieavond werd gehouden op 2 april 2015. De avond was zo opgezet dat eerst plenair het voorkeursmodel van Careyn gepresenteerd werd en daarna ingegaan werd op de verwachte verkeerssituatie in de omgeving. Vervolgens werd het plan voor de herinrichting van De Groene Kop gepresenteerd. Eveneens werd ingegaan op de planning en procedures. Na de pauze konden deelnemers bij de 3 verschillende tafels (Careyn, verkeer, Groene Kop) hun vragen en opmerkingen kwijt en kon men met elkaar in discussie gaan over de plannen. Als afronding hebben de tafelleiders plenair de belangrijkste punten de revue laten passeren en is een agenda opgesteld voor het vervolg.



9 Vervolgtraject

9.1 Participatieproces

Na de laatste participatieavond van de haalbaarheidsfase op 2 april 2015 ligt er een basis voor het opstellen van SPVE, anterieure overeenkomst en vervolgens het bestemmingsplan. Ook de inrichtingsplannen van de Groene Kop worden verder uitgewerkt. Om tot die producten te komen zullen bijeenkomsten in de buurt georganiseerd worden. Over alle onderwerpen zal tijdig gecommuniceerd gaan worden.

Het SPVE heeft van 1 december t/m 18 januari voor consultatie ter inzage gelegen. De meeste reacties kwamen van tuinders die zich zorgen maakten over de schaduwwerking van het meest noordelijke gebouw (D), de hoogte van de bebouwing en de veiligheid voor de tuinders door de extra ingang naar het tuinencomplex. Tevens stelden een aantal tuinders dat zij verrast was door de hoogte van het bouwplan. Programma, bouwhoogte en verlies aan groen waren ook punten die de wijkraad inbracht. Naast bovengenoemde reacties werden adviezen meegegeven over verbinding van bouwplan met openbare ruimte, werden vragen gesteld over de proceduretijd en werd interesse getoond in de woningen.

Op basis van de reacties zijn de volgende aanpassingen aan het SPVE verricht:

- De hoogte van het meest noordelijke gebouw is verlaagd van 9 naar 8 lagen en de 8e laag wordt terugliggend gebouwd. De schaduwwerking wordt hierdoor teruggebracht.
- Het meest noordelijke gebouw (D) is 4 meter worden verschoven in zuidelijke richting zodat /er minder schaduw valt op het terrein van de tuinders iets meer open ruimte/groen overblijft.
- De balkons op de laagste verdieping van 3 blokken aan de verlengde Lamerislaan worden vervangen door terrassen waardoor een directe relatie ontstaat tussen gebouw en de wandelroute.
- De referentiebeelden zijn aangepast.
- De bezonningsstudie is aangepast.

9.1 Planproces

Om de voorgestelde ontwikkeling mogelijk te maken wordt een nieuw bestemmingsplan opgesteld. Nadat door de initiatiefnemer de benodigde onderzoeken zijn uitgevoerd, zal een ontwerpbestemmingsplan worden opgesteld en kunnen zienswijzen worden ingediend. Het SPVE is hiervoor het kader. De gemiddelde totale doorlooptijd van een bestemmingsplanprocedure is circa 10 maanden tot moment van onherroepelijk bestemmingsplan. Voordat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage kan moet er een anterieure overeenkomst zijn gesloten tussen de initiatiefnemer en de gemeente.



10 Bijlagen

Bezonningsstudie

Bijlage 1:

Bezonningsstudie

Bijlage 2:

Bomeninventarisatie en bomenplan

Bijlage 3:

Gezondheidsadvies GG&GD

Bijlage 4:

Kabels en leidingen

(Klic-melding augustus 2013)

Bijlage 5:

Parkeernormen

(Nota Stallen en parkeren, 2013)

Bijlage 6:

Verkeersintensiteiten

Bijlage 7:

Hoogtes

Bijlage 8

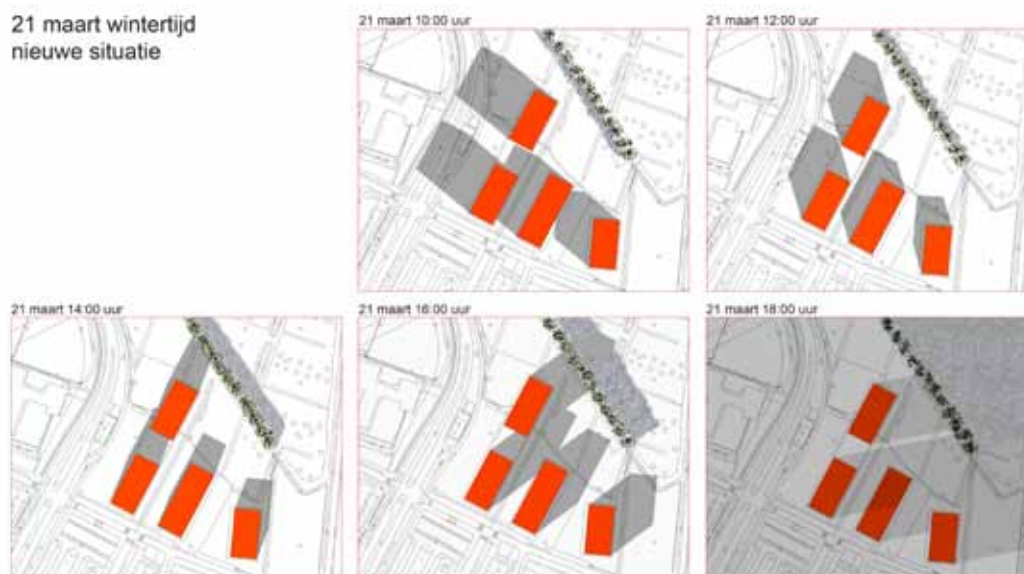
Onderzoeksvragen

Bijlage 1 bezonningsstudie

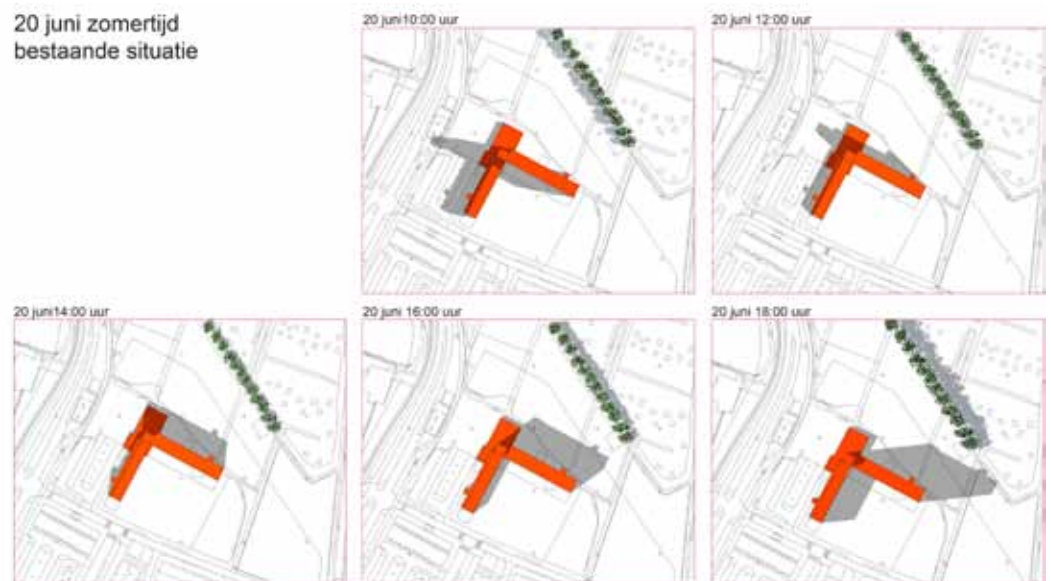
21 maart wintertijd
bestaande situatie



21 maart wintertijd
nieuwe situatie



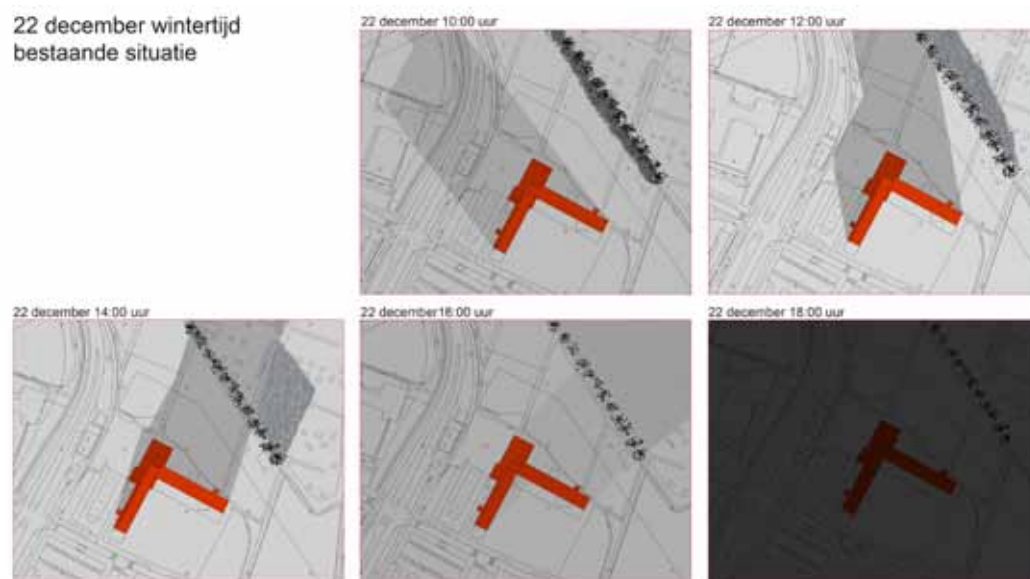
20 juni zomertijd
bestaande situatie



20 juni zomertijd
nieuwe situatie

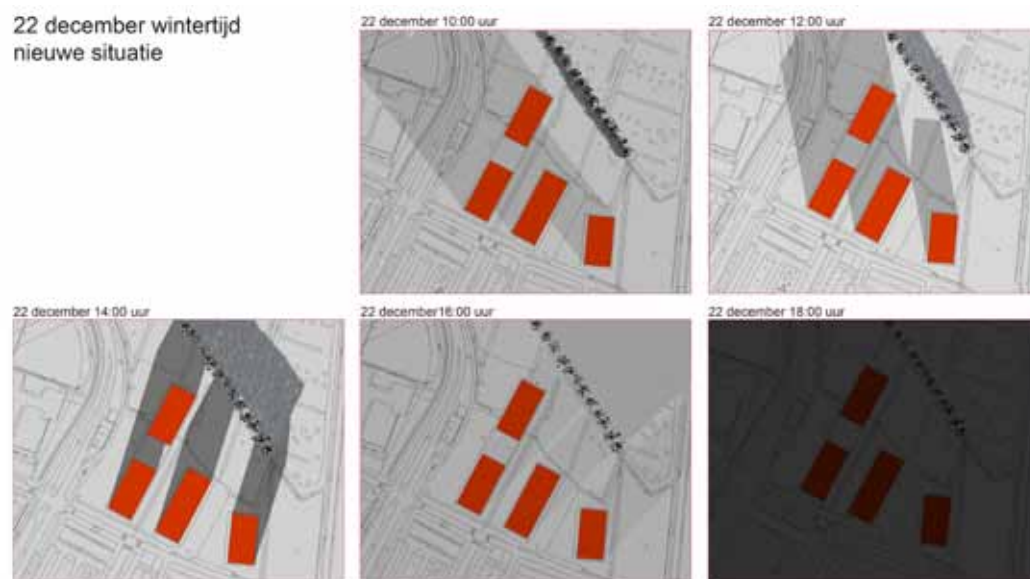


22 december wintertijd
bestaande situatie



1328 tuindorp oost bezonningsstudie / 22 december bestaande situatie

22 december wintertijd
nieuwe situatie



1328 tuindorp oost bezonningsstudie / 22 december nieuwe situatie

Bijlage 2 bomeninventarisatie en bomenplan

Bomeninventarisatie



MsLink	Soort wetenschappelijk	Lftd	Conditie	Toekomstverwachting	Werkpakket Omschrijving
72796	Acer saccharinum	50	goed	Goed	Boom in gras
72799	Acer saccharinum	50	goed	Goed	Boom in gras
72801	Fraxinus excelsior 'Eureka'	50	goed	Goed	Boom in gras
72802	Fraxinus excelsior 'Eureka'	50	normaal	Voldoende	Boom in gras
72803	Fraxinus excelsior 'Eureka'	50	goed	Goed	Boom in gras
72804	Fraxinus excelsior 'Eureka'	50	goed	Voldoende	Boom in gras
72805	Fraxinus excelsior 'Eureka'	50	goed	Voldoende	Boom in gras
72806	Fraxinus excelsior 'Eureka'	50	matig	Voldoende	Boom in gras
72807	Fraxinus excelsior 'Eureka'	50	normaal	Voldoende	Boom in gras
72808	Fraxinus excelsior 'Eureka'	50	goed	Voldoende	Boom in gras
72809	Fraxinus excelsior 'Eureka'	50	goed	Voldoende	Boom in gras
72810	Fraxinus excelsior 'Eureka'	50	goed	Goed	Boom in gras
72815	Acer pseudoplatanus	45	normaal	Matig	Boom in gras
72816	Acer pseudoplatanus	45	goed	Goed	Boom in gras
72817	Acer pseudoplatanus	45	goed	Voldoende	Boom in gras
72819	Platanus xhispanica	20	normaal	Voldoende	Boom in gras
72820	Acer pseudoplatanus	50	goed	Goed	Boom in gras
72821	Acer pseudoplatanus	50	normaal	Matig	Boom in gras
72824	Platanus xhispanica	4	goed	Goed	Knotbomen
72825	Platanus xhispanica	4	goed	Goed	Knotbomen
72826	Platanus xhispanica	7	goed	Goed	Knotbomen
72828	Platanus xhispanica	7	goed	Goed	Knotbomen
72829	Platanus xhispanica	7	goed	Goed	Knotbomen
72830	Platanus xhispanica	7	goed	Goed	Knotbomen
72831	Ginkgo biloba	10	normaal	Voldoende	Boom in verharding
72832	Ginkgo biloba	11	normaal	Voldoende	Boom in verharding
72833	Ginkgo biloba	11	normaal	Voldoende	Boom in verharding
72834	Ginkgo biloba	11	normaal	Voldoende	Boom in verharding
72835	Ginkgo biloba	11	normaal	Voldoende	Boom in verharding
1198769	Platanus xhispanica	7	goed	Goed	Knotbomen
1198770	Platanus xhispanica	4	goed	Goed	Knotbomen
1254939	Fraxinus excelsior	50	goed	Goed	Boom in beplanting
1254940	Fraxinus excelsior	50	goed	Goed	Boom in beplanting
1254941	Fraxinus excelsior	50	normaal	Voldoende	Boom in beplanting
1254942	Fraxinus excelsior	50	matig	Voldoende	Boom in beplanting
1254943	Fraxinus excelsior	50	goed	Goed	Boom in beplanting
1254944	Fraxinus excelsior 'Eureka'	50	goed	Goed	Boom in gras

Bomenplan



Bomenadministratie

Boom nr	Naam	Diamtr Stam	Diamtr Kruin	Conditie	Plan
1	Japanse Notenboom	15	0,15	Goed	Behoud middels verplaatsing
2	Japanse Notenboom	15	0,15	Goed	Behoud middels verplaatsing
3	Japanse Notenboom	15	0,15	Goed	Behoud middels verplaatsing
4	Japanse Notenboom	15	0,15	Goed	Behoud middels verplaatsing
5	Japanse Notenboom	15	0,15	Matig	Behoud middels verplaatsing
6	Gewone Plataan	15	0,15	Matig	Behoud middels verplaatsing
7	Gewone Plataan	15	0,15	Goed	Behoud middels verplaatsing
8	Gewone Plataan	15	0,15	Goed	Behoud middels verplaatsing
9	Gewone Plataan	15	0,15	Goed	Behoud
10	Gewone Plataan	15	0,15	Goed	Behoud
11	Gewone Plataan	15	0,15	Matig	Behoud
12	Gewone Plataan	15	0,15	Goed	Behoud
13	Gewone Plataan	15	0,15	Goed	Behoud
14	Gewone Esdoorn	30	7,50	Goed	Niet te behouden
15	Gewone Esdoorn	40	9,50	Goed	Niet te behouden
16	Gewone Plataan	25	7,30	Matig	Onderzoek tbv behoud
17	Gewone Esdoorn	25	9,00	Goed	Niet te behouden
18	Gewone Esdoorn	20	7,00	Goed	Niet te behouden
19	Gewone Esdoorn	20	2,80	Slecht	Niet te behouden
20	Es	30	6,80	Goed	Niet te behouden
21	Zilveresdoorn	60	10,60	Goed	Behoud middels verplaatsing
22	Zilveresdoorn	60	8,30	Goed	Behoud middels verplaatsing
23	Es	45	11,70	Goed	Niet te behouden
24	Es	40	10,60	Goed	Niet te behouden
25	Es	30	7,00	Slecht	Niet te behouden
26	Es	30	6,30	Goed	Niet te behouden
27	Es	45	9,00	Goed	Niet te behouden
28	Es	45	3,00	Goed	Niet te behouden
29	Es	30	10,70	Goed	Niet te behouden
30	Es	50	11,70	Goed	Onderzoek tbv behoud
31	Es	40	4,00	Goed	Onderzoek tbv behoud
32	Es	30	7,10	Goed	Onderzoek tbv behoud
33	Es	35	6,10	Goed	Onderzoek tbv behoud
34	Es	60	7,30	Goed	Onderzoek tbv behoud
35	Es	60	7,30	Goed	Niet te behouden
36	Es	60	7,30	Goed	Onderzoek tbv behoud
37	Es	60	7,30	Goed	Onderzoek tbv behoud
38	Es	60	7,30	Goed	Onderzoek tbv behoud
39	mix van berk, es, esdoorn en kers	25	7,70	Slecht	Niet te behouden
40	mix van berk, es, esdoorn en kers	15	2,40	Slecht	Niet te behouden
41	mix van berk, es, esdoorn en kers	25	8,20	Slecht	Niet te behouden
42	mix van berk, es, esdoorn en kers	30	4,60	Slecht	Niet te behouden
43	mix van berk, es, esdoorn en kers	20	4,00	Slecht	Niet te behouden
44	mix van berk, es, esdoorn en kers	15	2,10	Matig	Niet te behouden
45	Acacia	35	8,00	Goed	Niet te behouden
46	mix van berk, es, esdoorn en kers	15	5,00	Matig	Niet te behouden
47	mix van berk, es, esdoorn en kers	15	3,50	Matig	Niet te behouden
te behouden / te verplaatsen / onderzoek tbv behoud			49%		
niet te behouden			51%		

Bijlage 3 gezondheidsadvies

Met de aanwezigheid van een vrij drukke weg (de Eykmanlaan) en het spoor aan de rand van het plangebied dient voor wat betreft gezondheid rekening gehouden te worden met de invloed van verkeersgerelateerde luchtverontreiniging en geluidhinder door wegverkeer en railverkeer. Het inrichten van een parkachtig gebied, waar de volkstuinen deel van uitmaken biedt kansen voor gezondheidsbevordering.

Luchtverontreiniging

De Eykmanlaan is een drukke weg, waar meer dan 10.000 motorvoertuigen per etmaal overheen rijden. Zelfs als er op deze plaats geen sprake is van overschrijding van de door de EU vastgestelde grenswaarden voor luchtverontreiniging is het toch raadzaam om wegens de gezondheid van de toekomstige bewoners van het gebied rekening te houden met de luchtverontreiniging die afkomstig is van het verkeer dat de weg gebruikt. De allerbeste manier om dat te doen is door de afstand tussen de bestemming wonen en de weg zo groot mogelijk te maken. Hoe verder van de weg des te minder de directe bijdrage van het wegverkeer aan de luchtverontreiniging. Vanaf ca. 50 meter is de directe invloed zo klein dat er nauwelijks meer verschil is met de achtergrondconcentratie luchtverontreiniging.

Geluid

Het verkeer op de Eykmanlaan veroorzaakt niet alleen luchtverontreiniging, maar ook geluid. Tevens is de aanwezigheid van de drukke spoorlijn aan de noordkant van het plangebied ook een belangrijke factor om rekening mee te houden. Geluid kan afgeschermd worden, maar ook maatregelen aan de gevel van de nieuw te bouwen woningen zijn mogelijk. Wanneer de laatste optie belangrijk wordt adviseert de afdeling Volksgezondheid om extra aandacht te geven aan de ventilatiesystemen die in de woongebouwen zullen worden toegepast.

Gezondheidsbevordering

De inrichting van een parkachtig gebied en het ontsluiten van het volkstuinencomplex biedt goede kansen voor gezondheidsbevordering. De mogelijkheid van rondwandelingen door het gebied en de aanwezigheid van veel en divers groen door de volkstuinen is gezond voor de bewoners. Op dit moment is het niet onmogelijk om door het volkstuinencomplex te lopen, maar het is niet vanzelfsprekend, doordat het aantal toegangsmogelijkheden beperkt is. De afdeling Volksgezondheid adviseert om het volkstuinencomplex verder zoveel mogelijk in stand te houden. Dat is namelijk goed voor de gezondheid van de volkstuiniers zelf. De leerlingen van de school aan de overzijde van de Eykmanlaan kunnen het park ook als wandelgebied gebruiken, maar er dient wel voor gezorgd te worden dat de bewoners en de leerlingen van de school elkaar niet in de weg zitten. Dat lijkt vooral voor huidige bewoners een belangrijk punt, dat gebruik van het park als recreatiegebied voor sommigen kan belemmeren. Vanuit het oogpunt van gezondheid zou het heel goed zijn als het gebied voor fietsers aansluiting krijgt richting Fort Blauwkapel en Noorderpark, zonder dat de gebruikers van die routes langs drukke wegen hoeven te fietsen.

Andere zaken

De aanwezigheid van het Lachende Paard met een aantal geiten en paarden in het gebied geeft een leuke afwisseling, waardoor het gebied meer gebruikt zou kunnen worden voor recreatie. Dat is weer goed voor de gezondheid. Het aantal dieren is gering, zodat het onwaarschijnlijk is dat het Lachende Paard voor veel stankoverlast zal zorgen. Een mogelijk punt van zorg zou de aanwezigheid van geiten en de eventuele overdracht van Q-koorts kunnen zijn. De geiten zijn echter oud, en kleine geitjes worden er niet geboren. Alleen wanneer kleine geitjes geboren worden bij niet gevaccineerde geiten komt de veroorzaker van Q-koorts vrij. Wanneer het Lachende Paard ook jonge geiten wil houden dienen deze ingeënt te worden tegen Q-koorts.

Ruimtegebruik parkeren

De afdeling Volksgezondheid adviseert om de te realiseren parkeergelegenheid zoveel mogelijk op een manier te bewerkstelligen die ervoor zorgt dat het niet ten koste gaat van de hoeveelheid groen. Dat zou kunnen betekenen dat parkeergelegenheid op een slimme manier in de woongebouwen geïncorporeerd wordt, of dat het waar mogelijk ondergronds dient plaats te vinden.

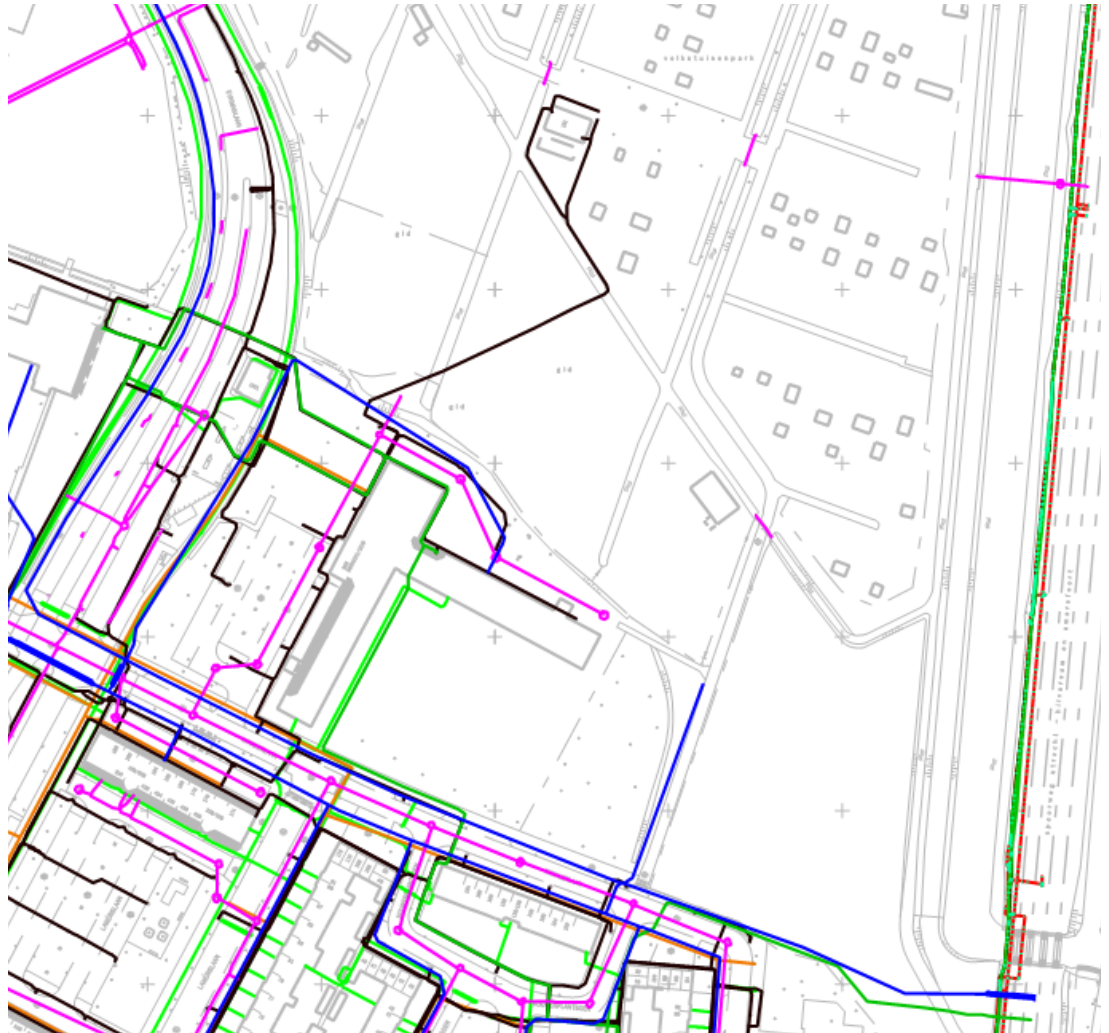
Advies

Houdt bij ontwerp rekening met een minimale afstand tussen woongebouwen en de Eykmanlaan van 50 meter. Daardoor is de blootstelling aan verkeersgerelateerde luchtverontreiniging van toekomstige bewoners zo laag als redelijkerwijs mogelijk.

Probeer het groengebied en het volkstuinencomplex op een goede manier toegankelijk te maken voor de omwonenden, zodat het op een vanzelfsprekende manier zorgt dat de omwonenden meer bewegen.

Zorg ervoor dat parkeren niet teveel ruimte inneemt ten koste van groen.

Bijlage 4 kabels en leidingen



LEGENDA

	Datatransport (o.a. Eurofiber, KPN, Ziggo)		Hoogspanning Eneco
	Gas hoge druk Stedin		Riool vrijval Gemeente Utrecht
	Gas lage druk Stedin		Riool onder druk Gemeente Utrecht
	Laagspanning Eneco / Gemeente Utrecht		Warmte Eneco/NUON
	Middenspanning Eneco		Water Vitens

Bijlage 5 parkeernormen

	functie	opmerking	normgrondslag	Centrum (A1, A2)	Schil centrum (B1)	Rest bebouwde kom (B2, C1, C2)
wonen	Normen conform Rijksbouwbesluit Artikel 4.31. Aanwezigheid, bereikbaarheid en afmetingen	1. Een woonfunctie heeft als nevenfunctie een niet-gemeenschappelijke afsluitbare bergruimte met een vloeroppervlakte van ten minste 5 m² bij een breedte van ten minste 1,8 m en een hoogte daarboven van ten minste 2,3 m. 2. In afwijking van het eerste lid kan bij een woonfunctie met een gebruiksoppervlakte van niet meer dan 50 m² de bergruimte gemeenschappelijk zijn indien de vloeroppervlakte van de bergruimte ten minste 1,5 m² per woonfunctie bedraagt. 3. Een bergruimte als bedoeld in dit artikel is vanaf de openbare weg rechtstreeks bereikbaar via het aansluitende terrein of een gemeenschappelijke verkeersruimte.				



	functie	norm- grondslag	parkeernorm inclusief bezoekers										aandeel bezoek	
			A1 en A2		B1		B2		C1		C2			
			min	max	min	max	min	max	min	max	min	max		
wonen	woning boven 130 m² bvo	woning	0,98	1,50	1,11	1,50	1,30	1,50	1,50	1,75	1,70	2,00	0,3	1)
	woning 80 tot 130 m² bvo	woning	0,90	1,40	1,02	1,40	1,20	1,40	1,35	1,60	1,60	1,80	0,3	1)
	woning 55 tot 80 m² bvo	woning	0,83	1,20	0,94	1,20	1,10	1,20	1,20	1,40	1,30	1,50	0,25	1)
	woning tot 55 m² bvo	woning	0,38	0,80	0,43	0,80	0,50	0,80	0,60	0,80	0,60	0,80	0,2	1)
	geoordeelde serviceflat/aanleunwoning	woning	0,15	0,60	0,17	0,60	0,20	0,60	0,20	0,60	0,80	1,30	0,2	2)
	geoordeelde studentenhuurwoningen tot 45 m² bvo	woning	0,10	0,30	0,10	0,30	0,10	0,30	0,10	0,30	0,10	0,30	0,2	2) 3)
werken	kantoor	100 m² bvo	0,40	1,0	0,50	1,10	0,60	1,30	0,80	1,40	0,90	1,90	5%	4)
	bedrijfsverzamelgebouw/atelier	100 m² bvo	0,40	1,0	0,50	1,10	0,60	1,30	0,80	1,40	1,10	1,90	20%	4)
	arbeidsintensieve bezoekersextensieve bedrijven (industrie/laboratorium/werkplaats)	100 m² bvo	0,53	1,20	0,60	1,20	0,70	1,20	1,20	1,70	1,60	2,10	5%	
	arbeidsintensieve bezoekersextensieve bedrijven (loods/opslag/transportbedrijf)	100 m² bvo	0,15	0,3	0,17	0,3	0,2	0,3	0,3	0,5	0,6	0,7	5%	
winkel	detailhandel	100 m² bvo	2,03	3,70	2,30	3,70	2,70	3,70	2,90	4,90	3,60	5,60	90%	
	supermarkt	100 m² bvo	1,20	3,80	1,36	3,80	1,60	3,80	2,20	4,90	2,90	6,20	95%	
	commerciële dienstverlening	100 m² bvo	0,68	1,40	0,77	1,40	0,90	1,40	1,10	1,60	1,40	1,90	20%	
	grootschalige detailhandel	100 m² bvo	4,35	7,80	4,93	7,80	5,80	7,80	6,60	8,60	7,30	9,30	90%	
	bouwmarkt/tuincentrum/ winkelboulevard/meubelboulevard	100 m² bvo	0,60	2,60	0,68	2,60	0,80	2,60	1,20	3,00	1,70	3,40	90%	
	café/bar/cafetaria	100 m² bvo	3,00	6,00	3,40	6,00	4,00	6,00	4,00	6,00	5,00	7,00	90%	
vrije tijd	discotheek	100 m² bvo	1,20	5,60	1,36	5,60	1,60	5,60	5,20	9,20	8,70	12,70	99%	
	restaurant	100 m² bvo	6,00	10,00	6,80	10,00	8,00	10,00	8,00	10,00	12,00	14,00	80%	
	museum	100 m² bvo	0,23	0,50	0,26	0,50	0,30	0,50	0,50	0,70	0,90	1,00	95%	
	bibliotheek	100 m² bvo	0,08	0,50	0,09	0,50	0,10	0,50	0,40	0,70	0,60	1,00	95%	
	bioscoop/theater/schouwburg	100 m² bvo	0,75	8,20	0,85	8,20	1,00	8,20	3,00	8,70	5,00	10,40	95%	
	sporthal (binnen)	100 m² bvo	0,90	1,70	1,02	1,70	1,20	1,70	1,80	2,30	2,40	2,90	95%	5)
	sportveld (buiten)	ha. netto terrein	9,75	27,00	11,05	27,00	13,00	27,00	13,00	27,00	13,00	27,00	95%	
	dansstudio/sportschool/fitness	100 m² bvo	0,45	1,80	0,51	1,80	0,60	1,80	2,10	3,90	3,20	5,30	90%	
	evenementenhal/beursgebouw/ congresgebouw	100 m² bvo	2,25	4,00	2,55	4,00	3,00	4,00	4,00	6,00	5,00	7,00	99%	
	cultureel centrum/wijkgebouw	100 m² bvo	0,75	3,00	0,85	3,00	1,00	3,00	1,00	3,00	1,00	3,00	60%	
zorg	ziekenhuis	100 m² bvo	0,83	1,30	0,94	1,30	1,10	1,30	1,20	1,40	1,40	1,60	30%	6)
	verpleeg-/verzorgingshuis	wooneenheid	0,38	0,70	0,43	0,70	0,50	0,70	0,50	0,70	0,50	0,70	60%	
	arts/maatschap/therapeut/consultatiebureau	behandel- kamer	0,53	1,90	0,60	1,90	0,70	1,90	0,90	2,20	1,10	2,60	55%	
	apotheek	100 m² bvo	1,35	2,30	1,53	2,30	1,80	2,30	2,30	2,80	2,70	3,20	45%	
onderwijs	ROC	100 leerlingen	2,10	4,80	2,38	4,80	2,80	4,80	3,30	5,30	3,70	5,70	10%	
	hogeschool	100 leerlingen	4,13	9,50	4,68	9,50	5,50	9,50	6,10	10,10	6,60	10,60	75%	
	universiteit	100 leerlingen	6,45	12,60	7,31	12,60	8,60	12,60	10,20	14,20	11,30	15,30	50%	
	voorbereidend dagonderwijs (Vwo, Havo, Vimbo)	100 leerlingen	1,50	4,00	1,70	4,00	2,00	4,00	2,60	4,60	2,90	4,90	10%	
	basisonderwijs	leslokaal	0,38	1,00	0,43	1,00	0,50	1,00	0,50	1,00	0,50	1,00	0%	7)
overig	crèche/peuterspeelzaal/kinderdagverblijf	100 m² bvo	0,53	0,90	0,60	0,90	0,70	0,90	0,90	1,10	1,00	1,20	0%	
	hotel	10 kamers	0,83	3,70	0,94	3,70	1,10	3,70	1,90	5,40	3,60	7,30	75%	8)
	religiegebouw	gebedsplaats	0,08	0,20	0,09	0,20	0,10	0,20	0,10	0,20	0,10	0,20	100%	

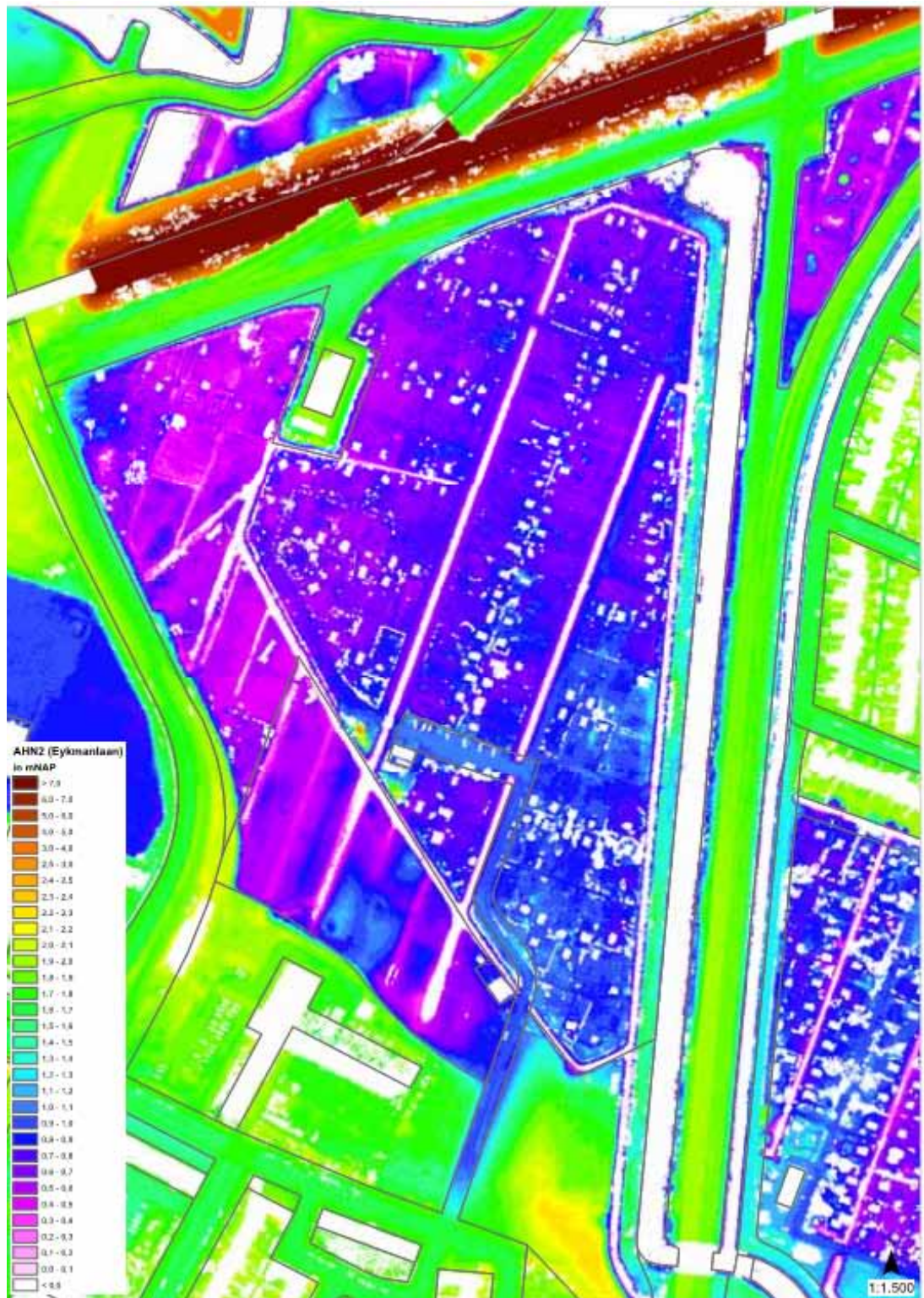
Bijlage 6 verkeersintensiteiten

Verkeersintensiteiten
gemeten in 2014



Bijlage 7 hoogtes

Actuele hoogtes in
het gebied



Bijlage 8 onderzoeksvragen

- Hoe ontstaat er mede op basis van afstemming met de Strategische Agenda Wonen in het Sociale Domein een nieuwe, bijzonder en duurzaam leef- en woonmilieu waar wonen, zorg, welzijn en dienstverlening worden geïntegreerd in een open en groene openbare omgeving met toegevoegde waarde voor de buurt?

Op het schaalniveau van de stad wordt geconstateerd dat voor senioren een breder aanbod aan woonmilieu's nodig is. Deze ontwikkeling geeft daarop een antwoord; levensloopbestendige woningen voor meerdere inkomens en meerdere segmenten met parkeren op eigen terrein in een groene woonomgeving met goede voorzieningen. Daarnaast wordt huisvesting aangeboden voor mensen die niet meer zelfstandig kunnen wonen. Welzijn en dienstverlening zijn conform de bedoelingen van de veranderende wet- en regelgeving binnen bereik of op afroep beschikbaar.

- Hoe kan deze ontwikkeling op een goede manier worden ingepast, rekening houdend met de toenemende druk in de omgeving?

Samen met de deelnemers in het participatieproces is dit aspect als eerste aangepakt; het realiseren van een nieuwe programma van gebouwen, parkeren en behoefte aan leefruimte. Uiteindelijk is daar een gestapeld woning programma met een gebouwd parkeerprogramma en losse gebouwen in het groen uitgekomen als oplossing. Deze compacte opzet past bij de structuur van de wijk en zorgt ervoor dat er veel groen bijkomt, dat goed kan worden aangesloten op de wijk. Vervolgens is afstemming gevonden met het inrichtingsproces van de Groene Kop om tot een grotere schaal van de leefruimte te komen.

- Op welke manier wordt er consumentgericht ontwikkeld ?

De uitwerking van de gebouwen zal starten nadat het bestemmingsplan in procedure is genomen. Het programma bestaat uit gestapelde vrije sector huur en koop. Consumentgericht ontwikkelen zal zo mogelijk plaatsvinden op het niveau van de inrichting van de plattegrond van het appartement en is bij de huursector mede afhankelijk van de visie van de belegger.

- Op welke manier vinden de opmerkingen en aanvullingen van bewoners een plek in het plan-proces?

Er heeft in de haalbaarheidsfase een uitgebreid participatieproces plaatsgevonden waarin bewoners hun opmerkingen en aanvullingen kwijt konden.

- Welke kansen zijn er voor duurzaamheid? Onderzoek naar bijvoorbeeld kansen voor hernieuwbare energie (de mogelijkheden voor bodem en zonne-energie) of te realiseren GPR-score (of gelijkwaardig) voor wat betreft de ambitie voor de gebouwen.

De ontwikkelaar heeft de ambitie om energieneutrale gebouwen te realiseren. Omdat de uitwerking van de gebouwen nog moet starten is nog niet duidelijk of deze ambitie bereikt wordt. Daarom is een procesafpraak gemaakt zodat de gemeente betrokken blijft.

- Hoe kan deze ontwikkeling qua herinrichting bijdragen aan het verminderen van het sluipverkeer in de wijk? In dit verband de mogelijkheid onderzoeken voor verleggen van de Winklerlaan in noordelijke richting.

In overleg met de afdeling verkeer is bepaald dat 2 verkeersdrempels in de Winklerlaan gelegd zullen worden. Verder zullen nieuw aan te brengen parkeerplaatsen met insteekparkeren bijdragen tot een minder aantrekkelijke sluiproute.

- Onderzoek naar hinder tankstation

De herontwikkeling blijft buiten de hinderzone van externe veiligheid en geur van het tankstation

- Op welke wijze wordt de ontwikkeling gefaseerd i.v.m. de uitplaatsing of het doorverhuizen van de zorgcliënten?

Er wordt minimaal gestart met de bouw van een zorggebouw. De bewoners van het huidige zorgcentrum zullen daarheen verhuizen. Daarna wordt het zorgcentrum gesloopt en wordt het resterende programma gebouwd

- Hoe kan er een goede aansluiting worden gemaakt op het park en waar is vanuit het ontwerp van het park behoefte aan ruimte om het park te completeren?

Ontwerp van park en herontwikkeling zijn op elkaar afgestemd via een gezamenlijk ontwerpproces. Het is een geheel geworden met een goede ruimtelijke en functionele kwaliteit.

- Welk programma is er nodig om voldoende dekking te realiseren om het aangrenzende park tot een geheel aan te vullen?

Tussen beide opdrachtgevers zijn afspraken gemaakt over programma en dekking.

- Hoe worden de bouwvelden begrensd in relatie tot de te creëren groene ruimte die het volkstuinenpark moet completeren?

In het gezamenlijk ontwerp is gekozen voor concept van losse gebouwen en het laten doorlopen van de groene ruimte tot aan de Winklerlaan. Daarvoor is het parkeerprogramma gebouwd en verdiept opgelost en zijn de lijnen van Winklerlaan en Lamerislaan doorgetrokken in de Groene Kop. Terwijl het groen doorloopt geeft de steilrand de suggestie van een overgang en een onderscheid.

- Welke eisen gelden er ten aanzien van de inrichting van de openbare ruimte?

De eisen komen naast eerder genoemde ontwerprichtlijnen voort uit het HIOR en het verdere proces met de BInG

- Welke kansen en mogelijkheden biedt de verplaatsing van het tankstation?

Omdat de herontwikkeling kan plaatsvinden buiten de hinderzones van het tankstation is afgezien van een kostbare verplaatsing.

- Akoestische verkenning (incl. evt. fasering)

Uit akoestisch onderzoek is geconcludeerd dat bij de gedachte stedenbouwkundige oplossing het brengen van de geluidsbelasting binnen gestelde normen bouwkundig op te lossen is. De fasering leidt niet tot complicaties in relatie tot geluid.

