

Nieuwe bestemming Utrechtseweg 371 en 375

1. Huidige situatie

Op de kadastrale locatie C4798 aan de Utrechtseweg 371 staat een kantoorgebouw dat per 2 januari 2009 in eigendom is van Utrechtseweg Amersfoort v.o.f.. De huidige bestemming is Bijzondere Aard, proefstation voor Kippenziekten. Het huidige gebruik, te weten kantoor is tevens toegestaan binnen het bestemmingsplan. Binnen het bestemmingsplan mag 3.300 m² footprint worden gerealiseerd over 4 lagen wat een bouwvolume van 13.200 m² inhoudt.

Het pand heeft een oppervlakte van ca. 1.600 m² bvo op een footprint van ca. 1.000 m². Tevens is een verharde parkeerplaats aanwezig van ca. 1.850 m² die ruimte biedt voor ruim 55 auto's. Het gebouw wordt ontsloten via de weg tussen de woning op nummer 375 en Stichting Bethanië gevestigd aan de Amersfoortsestraat 119 te Soest. De ontsluiting is ook voor de woning op nummer 369 die een recht van overpad heeft op nummer 371.

Op het terrein staat een nutsvoorziening met kadastraalnummer C 4662.

Het kantoorpand is gebouwd in de jaren zestig en is in de jaren 70 uitgebreid. Een deel van het gebouw is onderkelderd.

Utrechtseweg Amersfoort v.o.f. is tevens eigenaar geworden van een deel van de locatie van nr. 375 wat onderdeel uitmaakt van de ontwikkeling. De bestemming van deze kavel is wonen met de kadastrale aanduiding C4559. Op deze kavel staan een tweetal woongebouwen. Een van de partners in de VOF is eigenaar geworden van het pand met nr. 375 en is na een grondige en ingrijpende restauratie in het pand gaan wonen.

In bijlage 1 is de kadastrale tekening opgenomen.

2. Beleidskaders

Gemeente Amersfoort

Gemeente Amersfoort heeft in maart 2004 haar beleidsvisie Groen Blauwe Structuur vastgesteld. Deze beleidsvisie loopt tot 2015. De locatie ligt in het gebied Heuvelrug waarvoor in de visie is aangegeven dat hier een zgn. schaakbordstrategie wordt nagestreefd. Verdichten en verdunnen door uitwisseling van functies over een groter gebied. De belangrijkste uitgangspunten zijn:

- Vergroten van mogelijkheden voor recreatie en natuurontwikkeling

- Benutten van mogelijkheden voor wonen, werken, onderwijs en recreatie
- Vergroten van toegankelijkheid van nu afgesloten privéterreinen van instellingen, bedrijven en scholen
- Verbeteren ecologische verbindingen tussen de Amersfoortse bosgebieden

Op de gemeentelijke plankaart is de locatie aangegeven als bosgebied met bebouwing.

Provincie Utrecht

Provincie Utrecht heeft in haar streekplan van 2005 -2015 het gebied waarin de locatie ligt op haar streekkaart aangewezen als landelijk gebied 4 met de aantekening van militair gebruik in de directe omgeving. De functie landelijk gebied 4 wordt omschreven als landelijk gebied met hoofdfunctie natuur. Bestaande natuurgebieden en gebieden die in de komende periode als nieuwe natuur worden ingericht, beide vaak met recreatief medegebruik.

3. Toekomstige situatie

De VOF is voornemens om het huidige kantoor te vervangen door een 17-tal hofwoningen, zes appartementen en een kavel voor een vrijstaande woning. Voor de woningen is een beeldkwaliteitplan opgesteld waarin situering, volumes en de beeldkwaliteit weergegeven zijn. Voor iedere woning is de maximale footprint weergegeven waarbinnen de woningen gerealiseerd mogen worden. De maximale privé buitenruimte wordt tevens hierin weergegeven. De overige buitenruimte is gemeenschappelijke buitenruimte. Het bos en de overige buitenruimte zijn gemeenschappelijk en worden onderhouden door de toekomstige VVE. Iedere woning zal minimaal 2 ondergrondse of halfverdiepte parkeerplaatsen op eigen kavel realiseren.

De ontsluiting zal worden gewijzigd door een doorsteek te maken over de kavel van nr. 375.

In bijlage 2 is het beeldkwaliteitplan, dat door Otten en DDP is opgesteld, opgenomen.

4. Situering

Deltavorm groep heeft een landschappelijk ontwerp gemaakt van de nieuwe situatie. In dit ontwerp is zo goed mogelijk rekening gehouden met de bestaande situatie en de randvoorwaarden die stedenbouwkundig door gemeente Amersfoort zijn meegegeven.

In bijlage 3 is het ontwerp van Deltavorm groep opgenomen.

5. Gebouwen

De gebouwen hebben strenge kwaliteitseisen. De criteria zijn opgenomen in het beeldkwaliteitplan. Het plan biedt de mogelijkheid om (half) ondergronds een souterrain te realiseren. Bovengronds mag maximaal 660 m³ per woning worden gerealiseerd. De appartementen hebben een maximaal oppervlakte van 150 m² gbo per woning.

6. Consequenties

De belangrijkste consequenties van het plan zijn:

- Omleiden van de ontsluiting

De ontsluiting die momenteel van de Utrechtseweg naar de Vlasakkers loopt wordt omgelegd en krijgt halverwege een doorsteek over de kavel van nummer 375. Het achterliggende terrein wordt hierdoor niet meer door autoverkeer belast.

- Sterk verminderen van bestratingoppervlakte

De bestrating van de huidige parkeerplaatsen van ca. 1.850 m² komt te vervallen. Dit levert een belangrijke vermindering van verhard materiaal op de kavel op.

- Grotere footprint

De huidige footprint van 990 m² gaat naar maximaal 2.400 m² waardoor het plan binnen het huidige bestemmingsplan van 3.300 m² blijft.

- Fysieke oplossing voor auto's

Gekozen is om alle parkeerplaatsen fysiek en (half) verdiept op te lossen. Dit levert een grote kwaliteitsimpuls op aangezien momenteel dagelijks ca. 55 auto's op het terrein aanwezig zijn. De nieuwe parkeeroplossing biedt ruimte aan minimaal 48 auto's.

- Architectuur passend bij bos

Gekozen is om architectuur te maken die aansluit op haar omgeving en waarin mensen graag willen wonen.

- Kwaliteitsverbetering bebouwing

De kwaliteit van het huidige kantoor gebouw is zeer laag. Het zijn 2 dozen die aan elkaar zijn geplakt met geen enkele architectonische pretentie.

- Aanpassen bosstructuur

Voor het realiseren van de woningen moet een aantal bomen worden gekapt. In bijlage 4 is de inventarisatie van de bomen in het terrein in de buurt van de nieuwe bebouwing weergegeven. Zoveel mogelijk bomen worden teruggeplant op het deel van de ontsluitingsweg die vervalt. De overige bomen worden op een nader te bepalen plaats gecompenseerd op basis van de richtlijnen van Provincie Utrecht. Bij het aanvragen van de bouwvergunning zal een plan van aanpak voor het beheer van het bos en buitenruimte worden toegevoegd om de in het landschapsontwerp verwoorde doelstellingen te realiseren. Grofweg is het doel van verwilderd dennenbos naar een mooi loofbos te gaan.

7. Parkeren

De norm van gemeente Amersfoort voor dure woningen in rest van de bebouwde kom (dus geen binnenstad en schil) is een tweetal plaatsen per woning. Deze norm is overgenomen uit de nota parkeernormen Amersfoort 2009 (december 2008). Het plan voldoet aan de eisen van gemeente Amersfoort door 2 parkeerplaatsen per woning te realiseren. Deze plaatsen kunnen ook door gasten worden gebruikt. Indien de behoefte bij een piek hoger is, kan gebruik worden gemaakt van een gemeenschappelijke openbare parkeerplaats t.p.v. Bethanië.

8. Belemmeringen

a. Geluid

LBP Sight heeft een geluidsonderzoek verricht. In bijlage 5 is het onderzoek van LBP Sight opgenomen. In het onderzoek zijn de maatregelen die genomen worden opgenomen.

In bijlage 6 is de geluidcontour van vliegbasis Soesterberg opgenomen. Deze zal door de ontmanteling niet meer van toepassing zijn. De contour geeft eveneens aan dat deze geen invloed heeft op deze planvorming.

b. Fijnstof

In bijlage 7 is de notitie van de heer Van Kooten van gemeente Amersfoort opgenomen. Hierin is weergegeven dat er aan de Utrechtseweg geen fijnstofproblematiek is en hier geen voorzieningen voor genomen hoeven te worden.

c. Externe veiligheid

Gewest Eemland heeft aangegeven dat er geen risico's t.a.v. externe veiligheid zich voordoen. In bijlage 8 is de e-mailwisseling van de heer Van Kooten en Sietse van der Hoek van Eemland opgenomen.

d. Waterberging

Op het terrein worden verschillende waterbergingsplaatsen gecreëerd zoals in het landschappelijk ontwerp te zien is. De bedoeling is dat bij regenbuien het regenwater van de daken en wegen in de bergingsplaatsen wordt opgevangen en langzaam in de grond wordt opgenomen. Hierdoor ontstaat een aanvullende ecologisch element en subcultuur. De precieze afmetingen en locaties worden bij het indienen van de bouwaanvraag aangegeven.

e. Grondkwaliteit

De kwaliteit van de grond is onderzocht. In de grond zijn geen vervuilingen gevonden die noemenswaardig zijn. In bijlage 9 is het onderzoek van Verhoeven Milieutechniek opgenomen.

f. Archeologie

Voor de graafwerkzaamheden zal een archeologische onderzoek worden verricht. Op basis van de huidige informatie van de heer d'Hollosy van gemeente Amersfoort zijn er geen grote vondsten te verwachten.

9. Duurzaamheid

De woningen worden zo duurzaam mogelijk gerealiseerd. De ambitie is om een hoge GPR te behalen. De GPR beslaat 5 gebieden, energie, milieu, gezondheid, gebruikskwaliteit en toekomstwaarde.

Op het aspect energie hebben we de ambitie om aan de energienorm die voor 2015 gaat gelden te voldoen. De wijze waarop we dit gaan doen gaan we in de vervolgfase onderzoeken. Een van de afwegingen zal zijn of een WKO-installatie mogelijk is. Doordat de locatie nabij een waterwingebied ligt vergt het nader onderzoek of dit vergunningstechnisch mogelijk is.

Milieutechnisch gaan we het regenwater infiltreren in het terrein op specifieke plekken waardoor poelen kunnen ontstaan met hun eigen milieuhabitat. De kopers van de kavels zal worden voorgeschreven duurzame materialen toe te passen. Wij denken hierbij onder andere aan FSC-hout. Daarnaast worden de kopers beperkt door geen materialisatie van zware metalen in de buitengevel of dak toe te passen.

Op het gebied van gezondheid zal het project goed scoren. Mensen wonen in een ruim gebied met veel groen. Het geluid van de Utrechtseweg wordt technisch opgelost en door de hofstructuur zullen mensen hier weinig last van hebben. T.a.v. fijnstof is volgens gemeente Amersfoort geen vraagstuk op deze plek.

De gebruikskwaliteit is afhankelijk van de invulling van de toekomstige bewoners en opdrachtgevers van de woningen en zal daarmee aansluiten op de woonwensen van de kopers. De leefkwaliteit zal hoog zijn door het buurtgevoel door de beperkte omvang van het project.

De toekomstwaarde is hoog door de mogelijkheid om grote plattegronden op de begane grond te realiseren. Een oppervlakte van ca. 100 m² op de begane grond is mogelijk waardoor levensloopbestendige woningen nagenoeg gegarandeerd zijn.

Utrechtseweg Amersfoort v.o.f. zal bij de uitwerking van de plannen regelmatig in overleg treden met gemeente Amersfoort over de invulling van duurzaam bouwen en leven.

10. Ecologie

Door Van Den Bijtel ecologisch onderzoek is een ecologisch onderzoek uitgevoerd. De resultaten zijn weergegeven in bijlage 10. De voorgestelde mitigerende maatregelen worden in de verdere planvorming meegenomen en zijn geïntegreerd in het landschappelijk ontwerp.

11. Provincie Utrecht

Provincie Utrecht was deelnemer van het projectoverleg waarin eveneens gemeente Amersfoort en Utrechtseweg Amersfoort v.o.f. in deel hebben genomen. Daarnaast heeft provincie Utrecht op 1 oktober 2008 in haar brief met kenmerk 2008INT228077 kenbaar gemaakt positief tegenover de ontwikkeling te staan. Deze brief is als bijlage 11 opgenomen.

12. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De maatschappelijke uitvoerbaarheid is goed te noemen. Het plan behelst 24 nieuwbouwwoningen die door zelfrealisatie tot stand komen. De kopers van de kavels worden geholpen doordat Utrechtseweg Amersfoort v.o.f. ze helpt met keuzes maken. 2 architecten worden geselecteerd die op basis van het beeldkwaliteitplan een voorbeeldontwerp maken waaruit de kopers kunnen kiezen. De realisatie van de hofwoningen zal bij 1 aannemer liggen waardoor de werkzaamheden van de verschillende woningen afgestemd worden.

De afzetbaarheid zal door de zelfrealisatie en het wonen op een landgoed van 4 ha geen grote opgave zijn. De bestemming wonen is realistisch en past in zijn omgeving waar wonen en zorg de boventoon voeren.

De relatie met de omgeving is zeer goed. Een van de eigenaren van de locatie wordt de buurman en aan de andere zijde wordt regelmatig contact gehouden met de burens.

13. Economie

Het project is haalbaar. Ter onderbouwing is in onderstaande tabel de grondexploitatie weergegeven.

Kosten		Opbrengsten	
Aankoop grond nr. 375	€ 600.000	Losse kavel	€ 500.000
Aankoop Dyade nr. 371	€ 2.300.000	Grondopbrengsten hofwoningen	€ 4.200.000
Kosten koper	€ 292.000	en appartementen	
Bouwrijp en inrichten terrein	€ 485.000		
Plankosten	€ 280.000		
Bijdrage aan gemeente	€ 75.000		
Management Particulier	€ 150.000		
Opdrachtgeverschap en kosten			
Duurzaamheidsoplossingen			
Financieringskosten*	€ 175.000		
Nog te bestemmen	€ 180.000		
Totaal	€ 4.537.000	Totaal	€ 4.700.000

Resultaat ontwikkeling is € 163.000,- en daarmee haalbaar.

*De financieringskosten worden gedeeltelijk betaald uit de huuropbrengsten van het kantoor.

14. Bijlagen

Bijlage 1	Kadastrale kaart
Bijlage 2	Beeldkwaliteitplan
Bijlage 3	Ontwerp Deltavormgroep
Bijlage 4	Inmeting bomen
Bijlage 5	Onderzoek geluid LBP
Bijlage 6	Geluidcontour Soesterberg
Bijlage 7	Notitie fijnstof gemeente Amersfoort
Bijlage 8	Mailbericht externe veiligheid Gewest Eemland
Bijlage 9	Grondonderzoek Verhoeven milieutechniek
Bijlage 10	Ecologisch onderzoek V.D. Bijtel
Bijlage 11	Brief provincie d.d. 1 oktober 2008