

Nota van uitgangspunten



Castellum Novum

januari 2008

Nota van Uitgangspunten

Castellum Novum

Januari 2008

Colofon

Projectgroep

Tanja Lazaridis, DSO/ S&M
Dirk Jan Hoekstra DSO / V&V
Pierre Koolle DSO / EZ
Dymph Hoffmans DSO / Milieu
Gunter Schroder DSO / BBH
Sandra Beenen DSO / Wonen

Projectmanagement

Ellen Lommen PMB

Opdrachtgever:

Ina Massop SO/sector Programma's

Grafische realisatie

DSO/ S&M/ CAD-unit

Versiedatum

31 januari 2008

Reproductiedatum

1 augustus 2008

Gewijzigd na inspraak september 2008

Inhoudsopgave

1	Inleiding	6	6	Uitvoeringsaspecten	20
1.1	Inleiding	6	6.1	Geluid	20
			6.2	milieuaspecten	20
			6.3	Vergunningen	22
2	Bestemmingsplan	8	6.4	Uitvoering	22
			6.5	Kabels en leidingen	22
			6.6	Integrale Woningkwaliteit	23
3	Situatie	10	7	Financiën	24
3.1	Huidige situatie	10			
3.2	Ontwikkeling Centrumplan de Meern	10			
3.3	Herinrichting openbaar gebied	12			
4	Uitgangspunten	14			
4.1	Algemeen	14			
4.2	Functies	14			
4.3	Ruimtelijk	14			
4.4	Beeldkwaliteit	14			
4.5	Bereikbaarheid	14			
4.6	Parkeren	16			
4.7	Inrichting Openbare ruimte	16			
4.8	Beheer	16			
4.9	Afvalinzameling	16			
5	Ruimtelijke onderbouwing	18			
5.1	Ruimtelijke opbouw	18			
5.2	Functies	18			
5.3	Bereikbaarheid	18			

1 Inleiding

1.1 Inleiding

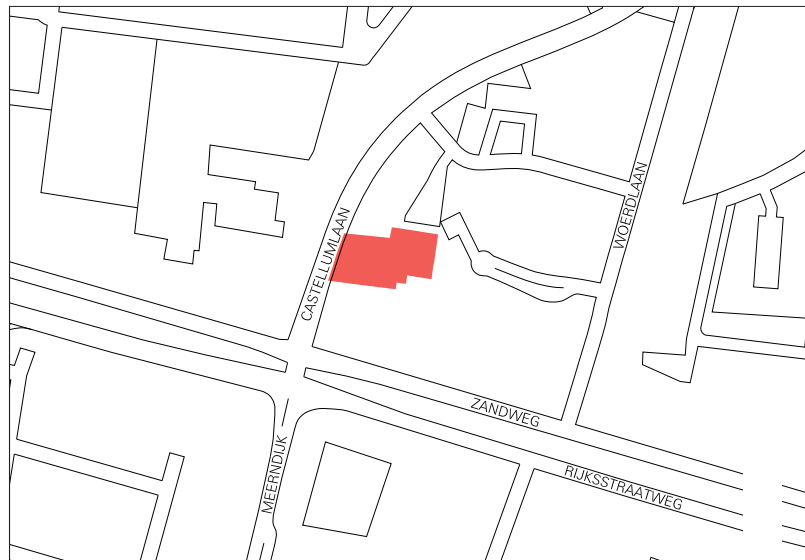
De Meern ontbeert een echt dorpshart. Na diverse studies is gebleken dat het noodzakelijk is om de bestaande winkelfuncties van het Mereveldplein te verplaatsen naar de kern van het dorp. Een concentratie met een beperkte uitbreiding van het winkelbestand is noodzakelijk om het kernwinkelapparaat van De Meern een volwaardige functie te laten vervullen naast de verschillende winkelcentra in Utrecht west. Voor een uitbreiding met renovatie op de bestaande locatie is geen ruimte. Daarom ligt verplaatsing naar historische hart van De Meern voor de hand. De kruising Leidsche Rijn - Meerndijk is van oudsher een plek waar handel gedreven werd. De realisatie van een winkelcentrum op deze locatie betekent ook dat De Meern op deze locatie weer een echte dorpskern krijgt.

In het centrum van De Meern is een aantal parallele ontwikkelingen gaande. Gezamenlijk vormen deze ontwikkelingen centrumplan de Meern. Het betreft hier:

- centrumplan de Meern van de BON-groep; de daadwerkelijke verplaatsing van het winkelapparaat en de ontwikkeling van een woningbouwprogramma;
- Ten behoeve van dit plandeel is een bestemmingsplan opgesteld, die nu de vaststellingsprocedure doorloopt;
- herontwikkeling van de locatie Castellum Novum, de ontwikkeling van appartementen en commerciële ruimte bij de kerk;
- herontwikkeling van de locatie Rhenomare en Van den Brandhof; de ontwikkeling van appartementen, commerciële ruimte en eengezinswoningen
- inrichting van het openbare ruimte Castellumlaan - Meerndijk, inclusief HOV-baan.

Met deze ontwikkelingen zijn alle kwadranten rond het kruispunt van de Leidsche Rijn en Meerndijk bedekt. Alle ontwikkelingen gezamenlijk vormen het nieuwe hart voor De Meern. De genoemde ontwikkelingen worden zo onafhankelijk mogelijk maar in maximale samenhang met elkaar ontwikkeld.

Ligging Plangebied



Dit document is de nota van uitgangspunten voor de locatie Castellum Novum. Hierin zijn de uitgangspunten vastgelegd waar het bouwplan aan dient te voldoen voordat de gemeente Utrecht overgaat tot een bestemmingsplanwijziging).

Ligging plangebied,
gemarkeerd op een
luchtfoto



2 Bestemmingsplan

De locatie maakt onderdeel uit van het bestemmingsplan de Meern Noord. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de raad op 15 juni 1976 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 18 januari 1977.

Het restaurant heeft de bestemming "horecabedrijven met (boven)woningen, in totaal 2 bouwlagen, met bijbehorende erven".

De op de kaart met HE2 aangeduide gronden zijn bestemd voor de bouw van een café, restaurant of hotel met (boven)woning, in totaal 2 bouwlagen, met daarbij behorende bijgebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde, andere werken en erven met dien verstande dat: de bebouwing mag uitsluitend binnen de bebouwingsstroken worden opgericht, de gronden mogen voor 100% worden bebouwd, goothoogte mag maximaal 6,5 meter bedragen en nokhoogte mag maximaal 8,5 meter bedragen.

De bebouwing op het achterliggende terrein heeft de bestemming "Autoboxen".

De op de kaart met A aangeduide gronden zijn bestemd voor de gebouwen ten behoeve van de berging van vervoermiddelen, met dien verstande dat: de bebouwing mag uitsluitend binnen de bebouwingsstroken worden opgericht, boeihoogte mag maximaal 3 meter bedragen, de autoboxen moeten aaneen worden gebouwd, de breedte van een autobox mag niet minder dan 2,6 meter bedragen, de autoboxen moeten worden voorzien van een platte afdekking.







Het ontwikkelen van appartementen en commerciële ruimte is strijdig met het vigerende bestemmingsplan. Functie, hoogte en bouwvlak van het voorgestelde plan komen niet overeen met het bestemmingsplan.

De gemeente Utrecht is gestart met het maken van een volledig nieuw bestemmingsplan voor De Meern Zuid. Vooralsnog zal voor deze locatie de huidige bestemming worden voortgezet. Om de realisatie van voorgenoemde initiatief mogelijk te maken zal een apart (postzegel) bestemmingsplan worden gemaakt op basis van de inhoud van deze nota van uitgangspunten.

Bestemmingsplan met
markering van het plan-
gebied



Bestemmingsplan legenda

-  transformatorhuisjes, gasstations en gemaal-
gebouwtjes met bijbehorende erven
-  kadastrale ondergrond met bestaande bebou-
wing
-  bebouwingsstrook
-  tuinen
-  horecabedrijven met (boven)woningen, in
totaal 2 bouwlagen, met bijbehorende erven
-  autoboxen

3 Situatie

3.1 Huidige situatie

Het plangebied heeft een oppervlakte van ongeveer 0,26 ha (ca 75 bij 35 meter) en is gelegen aan de Castellumlaan direct ten noorden van de Nederlands Hervormde kerk aan de Zandweg.

Het grondeigendom is verdeeld over drie partijen; TBR planontwikkeling, Eneco en de gemeente (zie ook eigendomskaart op pag 13).

Het plangebied zijn momenteel verschillende gebouwen gesitueerd; het restaurant, autoboxen en een transformatorhuisje. Het restaurant staat aan de Castellumlaan. Hier bevindt zich ook de entree. Het hoofdgebouw telt twee lagen met kap. De kaprichting is loodrecht op de Castellumlaan. Aan de zuidzijde van het hoofdgebouw bevindt zich een lager gedeelte. Voor het restaurant aan de zijde van de Castellumlaan bevindt zich een terras. Rondom het terras zijn verschillende bomen gepland.

Het achterliggende terrein is grotendeels leeg. Het wordt ontsloten vanaf de Castellumlaan. Aan de noord- en zuidzijde zijn twee stroken met autoboxen gelegen. Parkeren ten behoeve van het restaurant vindt plaats op het achterliggende terrein. Het transformatorhuisje bevindt zich aan de zuidwest zijde van het restaurant. Het is bereikbaar via de Zandweg. Het bestaat uit één bouwlaag met een steile kap.

Het plangebied ligt midden in de Meern, op een voor het centrum strategische locatie. De locatie maakt onderdeel uit van het centrumplan. De Castellumlaan is een belangrijke doorgaande weg richting de zuidelijke stadsas. Het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd door woningen (2 lagen met kap) en een binnenterrein met autoboxen, aan de oostzijde door woningen (één laag met kap), aan de zuidzijde door de kerk en de Zandweg en aan de westzijde door de Castellumlaan.

De bebouwing rondom het plangebied is over het algemeen kleinschalig (één of twee lagen met kap). De naastgelegen kerk is een gemeentelijk monument en zeer beeldbepalend, hij markeert de belangrijke kruising tussen de Leidsche Rijn en de Meerndijk en hij markeert het (nieuwe) centrum van de Meern.

3.2 Ontwikkeling Centrumplan de Meern

Voor het centrum van De Meern is een stedenbouwkundig plan ontwikkeld, dat op 29 augustus 2007 is vastgesteld door het College van Burgemeester en Wethouders.

Aan dit plan ligt een visie ten grondslag die gebaseerd is op en grotendeels in lijn ligt met het stedenbouwkundig (voorkeurs)model van de gemeente. De essentie van dat voorkeursmodel bestaat uit twee hoofdkeuzen.

1. De Meernbrug als middelpunt van de ontwikkeling

De Meernbrug is van oudsher de plek waar handel werd gedreven. Na de komst van het huidige winkelcentrum aan het Mereveldplein is de handelsfunctie rond de Meernbrug onder druk komen te staan. Ondanks het gegeven dat deze plek als het hart van het dorp wordt ervaren, vervult het die rol niet. Door de Leidsche Rijn als bindend element als uitgangspunt te nemen ontstaat de kans om de historische rol van de locatie Meernbrug te herstellen. Dit is in de visie verwezenlijkt, door vier kwadranten rond de Meernbrug te ontwikkelen met een evenwichtige functionele en ruimtelijke verdeling.

2. Openbare ruimte als bindend element




Vanuit de openbare ruimte worden condities gesteld aan de ontwikkeling van het centrumgebied. Het structureren van de openbare ruimte is de basis voor een duurzame ontwikkeling. Met de openbare ruimte als drager wordt er tevens flexibiliteit geboden aan het centrum. Het wordt mogelijk om het centrum te laten groeien of krimpen zonder verregaande consequenties.

Huidige situatie






Huidige situatie legenda



Algemeen

-  plangrens
-  topografische gegevens
-  kadastrale gegevens

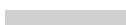




Functies

-  horecabedrijf met bovenwoning
-  transformatorhuisjes
-  Autoboxen

Ruimtelijke opbouw

-  aantal lagen (plus kap)
-  hoogtescheidingslijn

Openbare ruimte

-  verkeer en verblijf
-  terras
-  groen
-  bestaande boom
-  parkeren

Centrumplan De meern

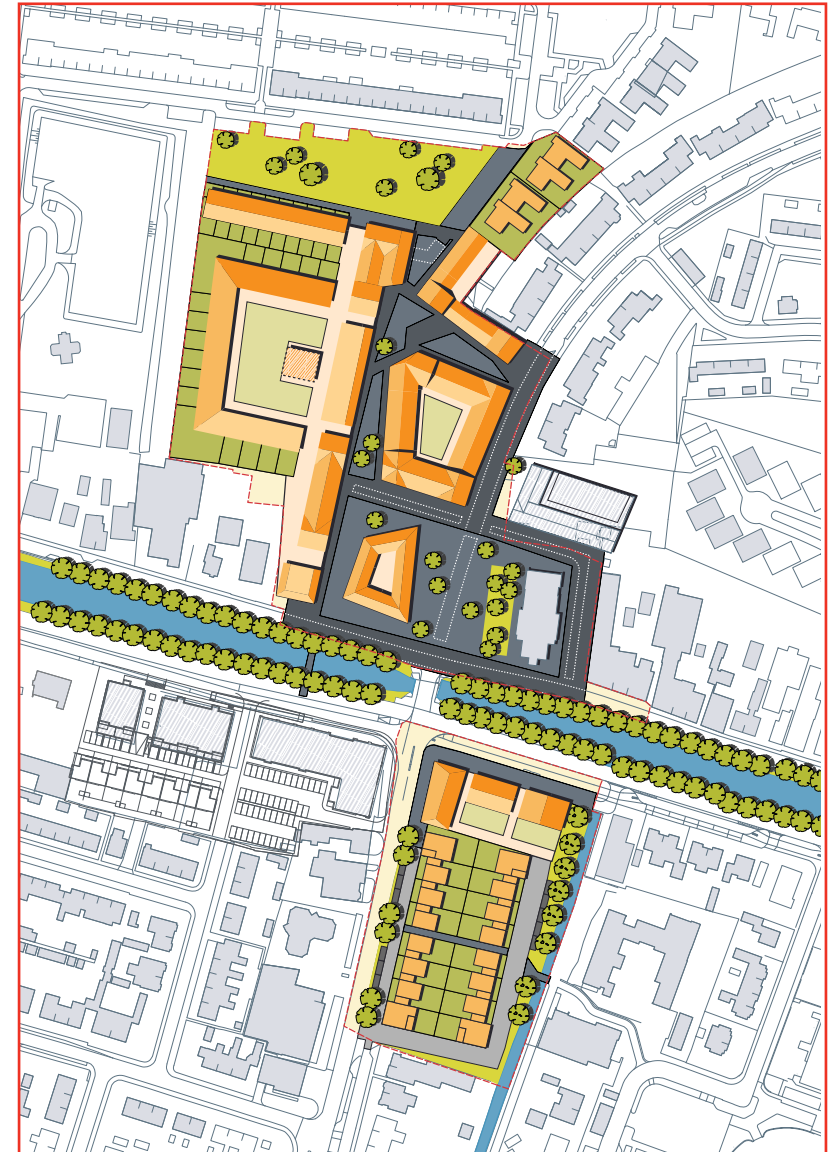
De uitwerking van deze hoofdkeuzen is gebaseerd op de volgende uitgangspunten:

- geconcentreerde winkelvoorzieningen aan de noordwest zijde van het plangebied, met aanloopfuncties aan de zuidkant
- een helder en herkenbaar stramien van openbare ruimten in directe aansluiting op de bestaande rooilijnen. Daarbij vormt de ruimte rond de kerk het raamwerk dat zich opent naar de doorgaande lijn van de Leidsche Rijn en aan de noordkant via de nieuwe passage aansluit op de meer recente woongebieden
- een geconcentreerd woon- en winkelprogramma dat kwalitatief gestalte krijgt door het consequent toepassen van dubbel grondgebruik, met name wat betreft de inpassing van gebouwde parkeervoorzieningen, in directe samenhang met de trekkers in het winkelgebied (supermarkten)
- de hoofdonthulling van het centrum blijft bepaald door het bestaande assenkruis van de infrastructuur, met de Meerbrug als middelpunt. Wel is essentieel dat het verkeer op de noord-zuid as op termijn wordt beperkt tot bestemmingsverkeer.

3.3 Herinrichting openbaar gebied

Door de nieuw aangelegde auto-infrastructuur in Leidsche Rijn neemt de verkeersbelasting op de route Meerndijk-Castellumlaan af. De route Castellumlaan-Meerndijk zal zodanig worden ingericht dat doorgaand verkeer zoveel mogelijk wordt geweerd. Daardoor wordt het mogelijk deze wegen en het centrumgebied om te vormen tot een verkeersluw verblijfsgebied. In samenhang met de ontwikkeling van het centrum zal het openbaar gebied opnieuw worden ingericht.

Vooruitlopend op deze ontwikkeling zal de HOV-baan over de Rijksstraatweg worden aangelegd (oplevering gepland voor eind 2008). De route verbindt het station Vleuten met Utrecht CS. Centraal in De Meern zal een halte komen op de Rijksstraatweg ten oosten van de Meerndijk. Door de aanleg van de busbaan zal de bestaande Rijksstraatweg worden opgeschoven in zuidelijke richting.



4 Uitgangspunten

4.1 Algemeen

Het centrumplan De Meern vormt het ruimtelijk en programmatisch kader voor deze locatie. Het centrumplan gaat uit van het maken van een plein op de kruising van Leidsche Rijn en Meerndijk / Castellumlaan. Op het plein staat twee losse gebouwen; de huidige kerk en een nieuw beeldbepalend gebouw. De wanden van het plein worden gevormd door meer kleinschalige bebouwing die refereert aan het dorpse karakter dat het nieuwe centrum zal moeten krijgen. Deze pleinvanden staan in één rooilijn en hebben een eenduidige hoogte. Ze zijn gevuld met in de onderste laag commerciële ruimte en op de verdiepingen wonen. De locatie Castellum Novum vormt een onderdeel van de pleinvand.

4.2 Functies

Wonen

De locatie is een aantrekkelijk woongebied voor ouderen.

De wens gaat uit naar het realiseren van appartementen in het middeldure en dure huursegment.

Commerciële functies

Commerciële functies, met een maximaal oppervlak van 1300 m², zullen worden gesitueerd in de plint. De wens gaat uit naar het realiseren van horeca, detailhandel en eventueel dienstverlening. Het oppervlak horeca bedraagt 200 tot 400 m². Het brancheringsplan dat voor het centrum als geheel is opgesteld, geeft nadere eisen. Ten behoeve van de selectie van branches en ondernemingen zal een branche-advies-commissie en een branche-selectie-commissie worden ingesteld.

4.3 Ruimtelijk

- Het toekomstige gebouw heeft een hoogte van maximaal 13,5 meter langs de Zandweg en de Castellumlaan, en maximaal één bouwlaag voor het overige deel.
- De nieuwe rooilijn van het gebouw aan de Castellumlaan ligt in het verlengde van de huidige rooilijn van de woonbebouwing aan de Castellumlaan.

- De nieuwe rooilijn van het gebouw aan de Zandweg staat in vergelijking tot de huidige situatie op grotere afstand van de kerk en meer gedraaid in de richting loodrecht op de Castellumlaan.
- Op het binnenterrein zal een half-verdiepte parkeergarage worden gebouwd. Op het dak daarvan kan ook worden geparkeerd. De hoogte van dit dek ligt op ca. 2 meter boven maaiveld. Een eventuele overkapping past binnen de maximale bouwhoogte van 4,5 meter.
- Voor de begrenzing van de bebouwing aan de oostzijde, grenzend aan de tuinen van de bestaande woningen, geldt het volgende. Wanneer de nieuwe bebouwing hoger wordt dan 2 meter, wordt de afstand tot de huidige erfgrans met die maat (boven 2 meter) vergroot. De dan niet bebouwde strook zal worden toegevoegd aan de aanliggende tuinen.
- Ruimtelijke en architectonisch moet het plan passen in het beeldkwaliteitplan dat voor het centrum als geheel wordt opgesteld.
- De nieuwe bebouwing moet een goede aansluiting maken met de bestaande bebouwing.

4.4 Beeldkwaliteit

Voor het centrumplan als geheel is een beeldkwaliteitplan opgesteld. Dit plan is het toetsingskader dat gehanteerd zal worden door de supervisor die door de gemeente zal worden aangesteld. De bouwplannen zullen door de supervisor worden getoetst alvorens ze aan de welstand worden voorgelegd.

4.5 Bereikbaarheid

Door de nieuw aangelegde auto-infrastructuur in Leidsche Rijn neemt de verkeersbelasting op de route Meerndijk-Castellumlaan af. Daardoor wordt het mogelijk deze wegen en het centrumgebied om te vormen tot een verkeersluw verblijfsgebied. In samenhang met de ontwikkeling van het centrum zal het openbaar gebied opnieuw worden ingericht. De nieuwe bebouwing op het terrein van Castellum Novum blijft bereikbaar vanaf de Castellumlaan.

Uitgangspuntenkaart



Uitgangspuntenkaart legenda

Algemeen

- plangrens
- topografische gegevens
- kadastrale gegevens

Functies

- commerciële functies (detailhandel, horeca, dienstverlening)
- wonen (boven winkels)
- buitenruimte
- buitenruimte/tuin (maat afhankelijk van bebouwingshoogte)
- openbare ruimte

Ruimtelijke opbouw

- Maximaal aantal toegestane bouwlagen met kap
- maximale bouwhoogte in meter
- hoogtescheidingslijn

Bereikbaarheid

- entree parkeergarage

4.6 Parkeren

Het parkeren dient op eigen terrein te worden opgelost.

Parkeernormen

woning duur	1,5 p/w
woning goedkoop	1,35 p/w
sociale huur	1,2 p/w
horeca	4,0 - 8,0 per 100 m2 bvo acc.
detailhandel buurt/wijkcentra	2,5 per 100 m2 bvo
dienstverlening	2,0 per 100 m2 bvo

Het exacte aantal parkeerplaatsen moet worden bepaald aan de hand van een op te stellen parkeerbalans. Daarin worden parkeernormen, het specifieke programma en de aanwezigheidspercentages met elkaar in verband gebracht.

4.7 Inrichting Openbare ruimte

Voor de openbare ruimte van het centrum van De Meern zal een samenhangend inrichtingsplan worden gemaakt. Daarin zal ook het ambitieniveau worden bepaald. Dit plan is de basis voor de inrichting van het plangebied van dit initiatief. Het inrichtingsplan vormt de basis voor de inrichting van het plangebied van dit initiatief.

Voor het ontwerp en aanleg van openbaar gebied door derden geldt:

- Het inrichtingsplan dient te voldoen aan het programma van eisen dat voortkomt uit bovengenoemd plan
- voldaan moet worden aan het Handboek Inrichting Openbare Ruimte (HIOR)
- De gemeente en initiatiefnemer sluiten een exploitatie-overeenkomst, hierin wordt vastgesteld wie de openbare ruimte aangelegt, het ambitieniveau en wie het beheerplan opstelt.
- Het rioleringsplan voor de openbare ruimte wordt opgesteld door de gemeente.
- Wanneer een hoger ambitieniveau dan het bovengenoemde niveau wenselijk is, dienen aanvullende financiële middelen door de initiatiefnemer ter beschikking worden gesteld.

- De inrichting van de private buitenruimte moet zorgvuldig ontworpen worden. Er moet een duidelijke begrenzing zijn tussen openbare en uitgeefbare ruimte.
- Op de tekening is zichtbaar gemaakt wat openbaar en uitgeefbaar zal worden.

4.8 Beheer

- De inrichting van het openbaar gebied moet veilig zijn en geschikt voor het bedoelde gebruik, waarbij de indeling, vormgeving en maatvoering van de openbare ruimte in overeenstemming moeten zijn met de voorwaarden en eisen uit het handboek "Inrichting Openbare Ruimte".
- De gemeente gaat uit van onderhoudsniveau 6, wat betekent dat de inrichting sober en doelmatig moet zijn.
- De bereikbaarheid en toegankelijkheid van het openbaar gebied moet voor onderhoudsmaterieel en hulpdiensten zijn gewaarborgd.

4.9 Afvalinzameling

- De inzamelvoorzieningen voor huishoudelijk afval moeten voldoen aan de gemeentelijke normen voor de verschillende bouwvormen.
- Er moeten ondergrondse containers komen. De afstand dient binnen 75 meter (loopafstand) bereikbaar te zijn;
- Hart container minimaal 5 meter uit bebouwing en minimaal 2 meter uit erfgrans

5 Ruimtelijke onderbouwning

5.1 Ruimtelijke opbouw

In de welstandsnota is het lint langs de Leidsche Rijn aangeduid met 'respect'. Dit betekent dat de essentiële eigenschappen van de aanwezige bebouwings- en omgevingskarakteristiek gerespecteerd moeten worden.

In de structuurvisie wordt het gebied aangeduid als binnentuin; de kernkwaliteit daarvan is de kleinschaligheid en sociale cohesie in de wijk. Meerndijk, Leidsche Rijn en HOV zijn aangeduid als podium: zij hebben betekenis op schaalniveau van stad en regio als onderdeel van het langzaam verkeersnetwerk, waterstructuur en openbaar vervoerlijn.

Het plangebied maakt onderdeel uit van het centrumplan de Meern. Ambitie van het centrumplan is om een centrum te maken dat kan concurreren met de andere winkelcentra die in Leidsche Rijn ontwikkeld worden. Het zal zich onderscheiden door gebruik te maken van bestaande waardevolle elementen zoals de bestaande bebouwing (kerk) en het water, en zal meer zijn dan alleen een plek om te winkelen; ook een plek voor ontmoeting en verblijf. Het winkelcentrum zal aan de noordzijde van de Leidsche Rijn gesitueerd worden.

Voor het gehele nieuwe centrum van de Meern, inclusief dit deel, is een beeldkwaliteitplan opgesteld. Een supervisor zal de verschillende plannen toetsen aan het beeldkwaliteitplan.

5.2 Functies

Wonen

De locatie Castellum Novum is gezien de ligging bij het centrum en OV uitermate geschikt voor ouderen. Voor De Meern worden de mogelijkheden voor een woonservicezone onderzocht. Het Mereveldplein komt daarbij in aanmerking als locatie om zorgvoorzieningen in te richten.

In de gemeente Utrecht is er een tekort aan kwalitatief goede appartementen voor bemiddelde ouderen. Binnen Vleuten-De Meern is er een tekort aan seniorenwoningen voor mensen uit het dorp. Vanuit deze groep is behoefte aan een variabel woningaanbod naar eigendomsverhouding en prijsniveau. Het advies voor Castellum Novum is om de helft van de appartementen in het middeldure- en de andere helft in het dure huursegment te bouwen.

Het complex hoeft geen senioren-stempel te dragen. Wel is belangrijk dat zoveel mogelijk woningen levensloopbestendig zijn. Dit betekent dat de woningen geen interne trappen bezitten of dat een traplift eenvoudig te monteren is. En verder dat de woning bezoekbaar is voor iemand in een rolstoel. Extra aandachtspunten bij de bouw van ouderenwoningen zijn de volgende:

- Sociale veiligheid. De woningen (toegangen) moeten goed zichtbaar zijn vanaf de straat.
- Eventueel de aanwezigheid van een huismeester.
- Voldoende parkeergelegenheid.
- Levensloopbestendig

Tenslotte kan de onafhankelijke Stichting Woonster Utrecht helpen bij het vertalen van woonwensen naar een kwaliteitslabel (www.woonster.nl).

Commerciële functies

De initiatiefnemer wil een plint realiseren met commerciële functies, waaronder publieksgerichte dienstverlening. Ofschoon deze locatie ligt buiten het exploitatiegebied van het centrumplan De Meern zijn er wel nadrukkelijk (economische) relaties. Er ligt een brancheringsplan voor het hele gebied, inclusief deze ontwikkeling, dat voor deze locatie twee functies aangeeft; detailhandel en horeca. De horecafunctie heeft de voorkeur gelet op tekort aan horeca in dit gebied. Er moet aandacht zijn voor het goed inpassen van de combinatie van functies horeca en ouderenhuisvesting.

5.3 Bereikbaarheid

Door de nieuw aangelegde auto-infrastructuur in Leidsche Rijn neemt de verkeersbelasting op de route Meerndijk-Castellumlaan af. Daardoor wordt het mogelijk deze wegen en het centrumgebied om te vormen tot een verkeersluw verblijfsgebied. In samenhang met de ontwikkeling van het centrum zal het openbaar gebied opnieuw worden ingericht. De nieuwe bebouwing op het terrein van Castellum Novum blijft bereikbaar vanaf de Castellumlaan.

5.4 Parkeerbalans

Het exacte aantal parkeerplaatsen zal worden bepaald aan de hand van een op te stellen parkeerbalans. Daarin worden parkeernormen, het specifieke programma en de aanwezigheidspercentages met elkaar in verband gebracht

6 Uitvoeringsaspecten

6.1 Geluid

Herontwikkeling

In het algemeen wordt de openbare ruimte door de gemeente beheerd en de buitenruimte op niet-gemeentelijke grondgebied door de eigenaar. In samenspraak met de gemeente kunnen echter afwijkende afspraken worden gemaakt, die worden vastgelegd in een beheerovereenkomst. In de opgestelde eisen en wensen wordt ervan uitgegaan dat de openbare ruimte door de Dienst Stadsbeheer (DSB) van de gemeente Utrecht wordt beheerd.

Uitgangspunt voor de DSB is het DSB-handboek "Inrichting Openbare Ruimte" zoals dat eind 2000 door het college van B&W is vastgesteld. In dit handboek zijn wettelijke eisen, richtlijnen en aanbevelingen omschreven. Daarnaast gelden nog met name de richtlijnen "straatmeubilair", "bestratingmateriaal" en "geboden toegang".

Beheerplan en -kosten

In het DSB-handboek "Inrichting Openbare Ruimte" is bepaald dat binnen elk (herontwikkelings)project een beheerplan moet worden opgesteld, waarin de huidige beheersituatie wordt vergeleken met de toekomstige situatie. Een beheerplan moet informatie bevatten over beheerkosten, waar dekking gevonden kan worden voor de beheerkosten, vermelding maken van de behurende instantie na realisatie van het project en een beschrijving geven van de beheergevolgen. In nader overleg zal worden bepaald wie het beheerplan zal opstellen.

Inrichting

De inrichting moet veilig zijn en geschikt voor het bedoelde gebruik. Algemeen uitgangspunt in het DSB-handboek "Inrichting Openbare Ruimte" is dat de te beheren openbare ruimte op basisniveau, dat wil zeggen onderhoudsniveau 6, sober en doelmatig wordt ingericht zonder veel franje. Sober en doelmatig betekent binnen de normen van de DSB overigens niet grijs en grauw. Materialen en met name straatmeubilair moet "vandalismebestendig" zijn en de hoeveelheid borden en palen moet tot een minimum worden beperkt. In de nieuwe situatie moet een efficiënt en doelmatig beheer van groenvoorzieningen mogelijk zijn.

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

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

Afvalinzameling

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

6.2 milieuaspecten

Geluid

In principe dient elk plan bij de RO-procedure te worden getoetst aan de Wet Geluidhinder (Wgh) en de "Geluidsnota Utrecht". Er is echter bepaald dat wegen met een 30 km regime niet hoeven te worden getoetst aan de voorwaarden van de wet. Omdat de Meerndijk en de Castellumlaan 30 km/uur wegen zijn/worden en de ander omliggende wegen van het plangebied al 30 km-wegen zijn valt het plangebied buiten de toetsing van de Wgh.

Hoewel de Wgh niet van toepassing is, is geluidsonderzoek naar de te verwachte geluidsbelasting op de gevel bij de Castellumlaan mogelijk toch nodig om de benodigde geluidsisolatie van de gevels van de woningen aan de weg te bekijken ten behoeve van voorwaarden uit het Bouwbesluit.

Bij de planontwikkeling is de bouw van een parkeergarage opgenomen. De in/uitrit van deze parkeergarage mag geen te hoge geluidsbelasting geven op de aanliggende woningen. De max geluidsbelasting vanuit de Wet Milieubeheer is 50 dB(A).

Luchtkwaliteit

Het plan dient te voldoen aan de voorwaarden van de Wet Luchtkwaliteit (november 2007).

Middels een luchtonderzoek dient aangetoond te worden dat:

- in de nieuwe situatie met de geplande ontwikkeling de normen die gelden voor de luchtkwaliteit niet worden overschreden, óf
- door de geplande ontwikkeling de verslechtering van de luchtkwaliteit niet meer dan 1% bedraagt.

Bij dit onderzoek moet niet alleen worden gekeken naar het plangebied zoals aangegeven in deze NvU maar dienen ook de omliggende planontwikkelingen te worden betrokken. Het gaat daarbij met name om de ontwikkelingen van het nieuwe centrum De Meern. In opdracht van de gemeente Utrecht wordt een luchtonderzoek uitgevoerd voor het centrumplan als geheel. Alle ontwikkelingen worden hierin betrokken.

Ecologie

Plangebied ligt niet in een ecologische zone. Vanuit dit gebied zijn er daarom geen beperkingen in de ontwikkelingen.

Bij de bouwaanvraag dient bekeken te worden of een quick-scan en ontheffing van de Flora-faunawet noodzakelijk is.

Bodem

Van het plangebied zijn geen bodemverontreinigingen bekend. Bij het vrijstellingsverzoek dient er door een bodemrapport volgens NEN 5740 te worden aangetoond dat de bodem geschikt is voor de nieuwe functie. Het bodemrapport mag niet ouder zijn dan 4 jaar.

Bomen

De bomen op deze lokatie zijn geïnventariseerd.

Naast het transformatorhuisje stond een zeer grote boom. Het gaat hier om een zware Hollandse Iep met een stamdoorsnede van 1.04 meter. In de zomer

van 2007 is de boom onderzocht: de conditie was matig, in een holte van de meerstammige boom groeide Vlier, hetgeen kan duiden op een lokale inrotting. Voorjaar 2008 is de boom gekapt.

Verder zijn de 12 dakplatanen onderzocht. De maat van deze bomen is zodanig dat ze niet velvergunningsplichtig zijn. Deze bomen zullen worden verwijderd.

Archeologie

Volgens de gemeentelijke Archeologische waardenkaart zijn binnen het plangebied mogelijk archeologische waarden aanwezig, vanwege de ligging op intacte stroomgordelafzettingen. Meer specifiek geldt voor deze locatie een verwachting ten aanzien van een rivierbedding uit de Romeinse tijd, mogelijk met gerelateerde structuren (beschoeiingen). Niet uit te sluiten is ook de aanwezigheid van Romeinse crematiebijzettingen. Vanwege de terreingesteldheid (bebouwing en verharding) zal de eventuele aanwezigheid van deze archeologische waarden pas na sloop van de bestaande bebouwing kunnen worden onderzocht door middel van proefsleuven. De kosten voor dit archeologisch onderzoek zijn voor rekening van de ontwikkelaar.

Externe veiligheid

Er zijn geen bedrijven in de omgeving of routes waarover transport van gevaarlijke stoffen plaats vindt die van invloed zijn op de veiligheid van de locatie.

Watertoets

Sinds 2003 is het verplicht om bij de ruimtelijke onderbouwing van een bouwplan een watertoets uit te voeren (Nationaal Bestuursakkoord, Besluit Ruimtelijke Onderbouwing). Dit betekent dat voor elk bouwproject bij de artikel 19 procedure WRO een waterparagraaf moet zijn toegevoegd over de watereffecten van het project. De provincie toetst of voldoende aandacht aan het thema water is geschonken.

Hierbij moet gedacht worden aan :

- De effecten van het bouwwerk (onderkeldering) op water in de grondlaag.
- Het tegengaan van nadelige effecten van verharding op de waterberging.
- Het afkoppelen van hemelwaterafvoer naar het oppervlaktewater.
- Het behouden en verbeteren van de kwaliteit van het oppervlaktewater, het voorkomen van schadelijke stoffen in de hemelwaterafvoer.

Eisen van het waterschap zijn:

- De afvoer van hemelwater op het huidige stelsel van riolering en oppervlaktewater mag niet toenemen.
- Als het verharde oppervlak toeneemt zal er een voorziening moeten worden getroffen om de afvoer te vertragen of er zal extra water ter grootte van 10% van de extra verharding moeten worden gerealiseerd (dit is een vuistregel).
- In het bouwplan moet worden aangegeven in hoeverre het verharde oppervlak en daarmee de hoeveelheid afstromende neerslag wijzigt ten opzichte van de huidige situatie. Als de hoeveelheid afstromende neerslag naar de bestaande gemeentelijke riolering of het oppervlaktewater toeneemt, moet in het bouwplan worden aangegeven hoe dit wordt gecompenseerd. Hierbij gaat de voorkeur uit naar het waar mogelijk zoveel mogelijk infiltreren van hemelwater in de bodem. Dit kan door het gebruik van doorlatende terreinverharding of door ondergrondse buffering en infiltratie van (een deel van) het dakwater. Gezien de ligging nabij de Leidsche Rijn is het afvoeren van hemelwater van de daken naar oppervlaktewater een goed alternatief.

- Water dat rechtstreeks op het oppervlaktewater wordt geloosd moet minimaal aan de MTR-norm (waterkwaliteitsnorm) voldoen.
- Geen bouwmaterialen die kunnen uitlogen naar het water. Het gaat met name om koper, zink en lood, maar ook om gecreosoteerd en gewolmaniseerd hout.

Door vroegtijdig het waterschap te betrekken bij het ontwerpproces kunnen snel de (on)mogelijkheden van een ontwerp aangegeven worden.

6.3 Vergunningen

Voor de ontwikkeling van het plangebied moeten diverse vergunningen worden verkregen, waaronder:

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

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

6.4 Uitvoering

Transport van materiaal en materieel ten behoeve van de realisatie moet uitsluitend via een vooraf vastgestelde bouwroute geschieden. Deze bouwroute dient vooraf door de initiatiefnemer met Stadswerken (wegbeheerder en mobiliteitsmanager) te worden vastgesteld. Voor herstel van schade en ter voorkoming van vervuiling van de openbare ruimte als gevolg van de realisatie van een project dient de initiatiefnemer na overleg met de wijkopzichter van Stadswerken een garantiesom te storten op rekening van de gemeente. Na afloop van het project wordt deze garantiebetalingsom onder aftrek van de door Stadswerken gemaakte kosten teruggestort.

6.5 Kabels en leidingen

Kabels en leidingen worden door de nutsbedrijven aangelegd en onderhouden. De initiatiefnemer moet voorafgaand aan de bouw onderzoek doen naar de aanwezigheid van kabels en leidingen door een melding te doen bij het Kabel Leiding Informatie Centrum (KLIC-melding). Als blijkt dat er binnen het projectgebied kabels en leidingen in het geding zijn en deze verwijderd dan wel verplaatst moeten worden, dan moet dit gebeuren in overleg met de nutsbedrijven. De toestemming van een eventuele verlegging moet door de initiatiefnemer zelf worden verkregen bij de nutsbedrijven en de daarmee samenhangende kosten zijn voor zijn rekening.

6.6 Integrale Woningkwaliteit

De gemeente heeft een beleid voor Integrale Woningkwaliteit (IWK) vastgesteld. (B&W besluit maart 2006) Hierin zijn een aantal regels om de toegankelijkheid, duurzaamheid en veiligheid van nieuwbouwwoningen te waarborgen vastgelegd.

De verplichte maatregelen zijn:

1. het politiekeurmerk Veilig Wonen
2. een personenlift bij een hoogteverschil van meer dan 3 meter in een woongebouw dat toegang geeft aan meer dan 20 woningen
3. een bergruimte van tenminste 1.80 breed en een oppervlakte van minstens 5m²
4. een buitenruimte van tenminste 4 m² of een gemeenschappelijke buitenruimte
5. toepassing van gecertificeerd hout (FSC of het Keurhout keurmerk)
6. gevelbekleding, dakbedekking, kiezelbakken, uitlopen e.d. met een beperkte uitstoot van stoffen naar water (volgens de normering van het Waterschap De Stichtse Rijnlanden).

7 Financiën

De economische uitvoerbaarheid van het plan dient door initiatiefnemer te worden aangetoond.

De initiatiefnemer zal vóór het moment van indiening van het vrijstellingsverzoek ex artikel 19 WRO voor het verhaal van de hiervoor bedoelde kosten een exploitatieovereenkomst op basis van de exploitatieverordening gemeente Utrecht 1997 met de gemeente afsluiten.”

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

In het kader van de economische onderbouwing (als onderdeel van de ruimtelijke onderbouwing) van het initiatief, moet door de initiatiefnemer worden aangegeven of en in hoeverre sprake is van mogelijke planschade en hoe deze mogelijke planschaderisico's door de initiatiefnemer worden afgedekt.

De initiatiefnemer dient hiertoe voor eigen rekening een onafhankelijk onderzoek te laten verrichten naar mogelijke planschade-effecten van zijn bebouwingsprogramma.

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

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

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

