

Bouwenvelop



Fruitbuurt Noord, deelgebied 1 en 3

November 2014

Bouwenvelop

Fruitbuurt Noord, deelgebied 1 en 3

November 2014



Gemeente Utrecht

Colofon

Projectgroep

Marjolein Bracht, REO / S&P

Fria Koer, REO / JZ

Tessa Tijbosch, REO / JZ

Martijn Dijkhof, M&M/ReMo

Wilbert Kalfsvel, REO / EZ

Cees van der Vliet, REO / Milieu

Jaap Roggeveen, VTH / Vergunningen

Dilek Parlak, REO / Grondzaken

Projectmanagement

Philippe Thijssen / REO

Opdrachtgever

Kim de Leeuw / REO

Grafische realisatie

REO / S&P / CAD-unit

Versiedatum

November 2014

Reproductiedatum

November 2014

Bestuurlijke besluitvorming

Inhoudsopgave

1	Inleiding	6			
1.1	Aanleiding	6	5.9	Stedelijke Groenstructuur en Flora en Fauna	24
1.2	Initiatief	6	5.10	Bomen	24
1.3	Doel	6	5.11	Kwaliteit van de leefomgeving	24
1.4	Ligging en begrenzing plangebied	6	5.12	Gezondheid	25
			5.13	Duurzaamheid	25
			5.14	Kabels en leidingen	25
2	Bestaande situatie	8	6	Uitvoerbaarheid	26
2.1	Eigendomssituatie	8	6.1	Economische uitvoerbaarheid	26
2.2	Bestemmingsplan	8	6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	27
2.3	Functies	8	7	Verantwoording proces	28
2.4	Ruimtelijk	10	7.1	Het gevolgde samenwerkingsproces	28
2.5	Verkeer en parkeren	10	7.2	Het gevolgde participatieproces	28
2.6	Openbare ruimte	10	8	Vervolgtraject	29
3	Uitgangspunten	11	8.1	Planproces	29
3.1	Functies	11	8.2	Participatieproces	29
3.2	Ruimtelijk	11	8.3	Planologisch juridisch proces	29
3.3	Verkeer en parkeren	13	8.4	Planning	29
3.4	Openbare ruimte: Groendiep info	13			
4	Onderbouwing	14			
4.1	Beleidskader	14			
4.2	Functies	14			
4.3	Ruimtelijk	16			
4.4	Verkeer en parkeren	17			
4.5	Openbare ruimte	18			
5	Onderzoek en haalbaarheid	19			
5.1	Geluidhinder	19			
5.2	Luchtkwaliteit	19			
5.3	Externe veiligheid	19			
5.4	Bedrijven en milieuzonering	19			
5.5	Geurhinder	19			
5.6	Archeologie en monumenten	19			
5.7	Bodemkwaliteit	19			
5.8	Waterhuishouding	20			

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

In 2004 is de wijkvisie (Ondiep, dorp in de stad) opgesteld door de gemeente, Mitros en bewoners. Hierin staat het voornemen om in de Fruitbuurt Noord de woningen van rond 1980 en de nieuwere eengezinswoningen te verkopen. Voor de woningen uit de jaren twintig was sloop/nieuwbouw bedacht.

De Fruitbuurt Noord bestaat in totaal uit 265 woningen. Bij de projectstart heeft Mitros in een haalbaarheidsstudie onderzocht of renovatie ook tot de mogelijkheden zou kunnen behoren. Naast bouwtechnisch onderzoek heeft Mitros in 2011 een stedenbouwkundige verkenning en een marktverkenning uitgevoerd. Voor Deelgebied 1 en deelgebied 3 (blok a, b en c) is renovatie geen optie. De bouwtechnische kwaliteit van deze woningen is te slecht, de woningen hebben vochtproblemen en zijn sterk verouderd. Voor wat betreft blok 2 aan de Kloosterlaan is Mitros wel voornemens de woningen te renoveren.

1.2 Initiatief

Het herstructureringsplan voor de Fruitbuurt Noord is door de wijziging van het aangepaste investeringsprogramma van Mitros enkele jaren naar achteren geschoven. De gefaseerde uitvoering van de herstructurering van de Fruitbuurt zal beginnen met deelgebied 1 gevolgd door deelgebied 3.

Deelgebied 1

Dit deelgebied bestaat uit 71 woningen die gesloopt zullen worden, hiervoor wordt teruggebouwd:

- 44 eengezinswoningen,
- 36 appartementen met 33 parkeerplekken op eigen terrein

De totale nieuwbouw bestaat in totaal uit 80 woningen welke zich allemaal bevinden in de categorie (vrije sector).

Deelgebied 3

Dit deelgebied bestaat uit 102 woningen die gesloopt worden. Na de sloop zullen de volgende woningen terug worden gebouwd:

- 57 eengezinswoningen (sociale huur)
- 27 appartementen (sociale huur)
- 34 eengezinswoningen (koop)
- 26 parkeerplekken op eigen terrein

De totale nieuwbouw voor deelgebied 3 bedraagt 118 woningen.

Mitros zal de woningen in deelgebied 1 verkopen aan een belegger, ontwikkelaar of individuele kopers. De belegger zal de eengezinswoningen en appartementen gaan verhuren als vrije sector huurwoningen. Blok 3 is in zijn geheel geprogrammeerd als koop en sociale huur. De verdeling van de verschillende fases is weergegeven in het kaartje op de volgende pagina. In de brief aan de Raadscommissie Stad en Ruimte van 13 november 2012 (12.094974) is aangegeven dat de Fruitbuurt Noord op nummer 2 van de top 5 projecten staat die na 2015 zo snel mogelijk worden aangepakt. Of eerder indien eerder financiële middelen vrijkomen.

De gemeente heeft ervoor gekozen een bouwvelop op te stellen voor deelgebied 1 en deelgebied 3 (blok a, b, en c). De renovatie van deelgebied 2 (Kloosterlaan) is hierbij buiten beschouwing gelaten.

1.3 Doel

In de voorliggende Bouwvelop (deelgebied 1 en deelgebied 3) worden ruimtelijke en functionele randvoorwaarden voor bebouwing en openbare ruimte gegeven voor de te ontwikkelen locatie. Deze vormen de basis voor de verdere uitwerking van het bouwplan en het bestemmingsplan.

1.4 Ligging en begrenzing plangebied

De Fruitbuurt Noord is gelegen in de buurt Ondiep in de wijk Noordwest. Het plangebied wordt begrensd door de Moreelstraat, Tوماatstraat, Framboosstraat, de Laan van Chartreuse, Ondiep en de Nieuwlichtstraat.

2 Bestaande situatie

2.1 Eigendomssituatie

De percelen grond met opstallen binnen het plangebied “Fruitbuurt Noord” zijn uitgegeven aan de rechtsvoorganger van Stichting Mitros ten behoeve van sociale huurwoningen met toebehoren en de bestemming “wonen”, op welk erfpachtrecht de Algemene voorwaarden voor de uitgifte van gronden in erfpacht van de gemeente Utrecht 1989 (AV 1989) van toepassing zijn.

2.2 Bestemmingsplan

Het vigerende Bestemmingsplan Ondiep, vastgesteld in oktober 2007 door de Utrechtse gemeenteraad. In het bestemmingsplan Ondiep is een conserverende regeling voor dit gebied opgenomen op basis van de huidige planologische situatie.

Het voorgestelde plan is strijdig met artikel 2a 1, 2 en 3

1. hoofdgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen de op de plankaart aangegeven bouwvlakken;
 2. het aantal bouwlagen mag niet meer bedragen dan op de plankaart is aangegeven;
 3. de bestaande kapvorm of afdekking, zoals deze bestaat op het moment van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan, dient te worden gehandhaafd.
- Het aantal bouwlagen is meer dan 2, ook een kap kan als bouwlaag worden aangemerkt;
 - Er wordt gedeeltelijk buiten het bouwvlak gebouwd aan de kant van Laan van Chartroise, zie pijl op kaart;
 - Bestaande kapvorm of afdekking wijzigt.

Bouwlaag/woonlaag

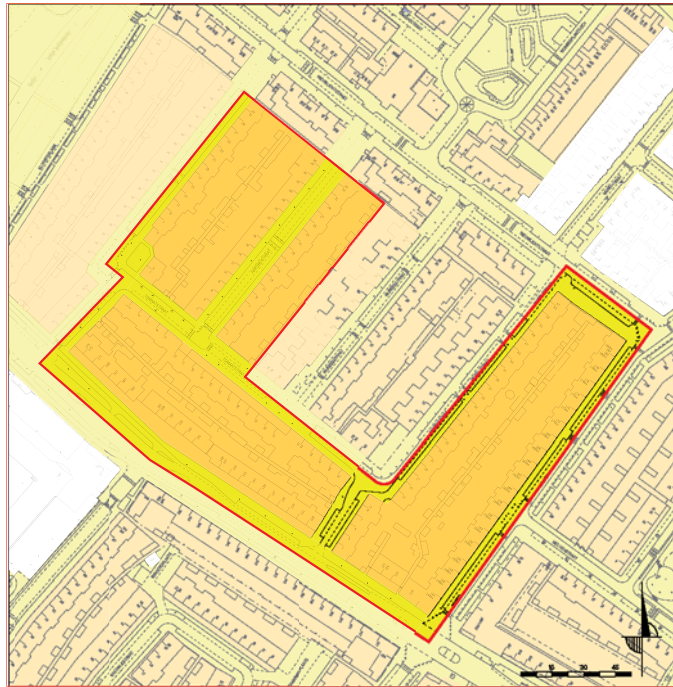
Een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op (nagenoeg) gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder.

2.3 Functies

De Fruitbuurt Noord is een buurt met vooral sociale huurwoningen van Mitros, gebouwd in de jaren twintig van de vorige eeuw. Het totaal aantal woningen in deze buurt bedraagt 265.

De Fruitbuurt Noord bestaat uit 3 deelgebieden. Deelgebied 1 bestaat uit 71 woningen voornamelijk eengezinswoningen gelegen aan de volgende straten (Ondiep, Morelstraat en Laan van Chartroise). Dit zijn zowel eengezinswoningen aan de Morelstraat als beneden-bovenwoningen aan het Ondiep. Op de hoek van de Laan van Chartroise en Tomaatstraat bevindt zich op dit moment nog een winkelruimte.

Woningbouwcorporatie Mitros heeft in 2011 en 2012 de mogelijkheden onderzocht voor vernieuwing van de Fruitbuurt Noord. Hieruit kwam naar voren dat renovatie voor Deelgebied 1 geen optie is. Vocht- en funderingsproblemen, alsmede scheurvorming zijn de voornaamste gebreken. Mitros wil voor de woningen aan het Ondiep (Deelgebied 1) dan ook kiezen voor sloop en nieuwbouw. Later heeft Mitros ook voor deelgebied 3 (102 woningen) aangegeven te kiezen voor sloop- nieuwbouw. Het startdocument hiervoor is op 5 maart 2013 vastgesteld door het college.



- LEGENDA**
- PROJECTIEUR-UI LEIBISCHE KUN
 - STADSWERKEN
 - DIENST MAATSCHAPPELIJKE ONTWIKKELING (Sierd)
 - ERFPACT (HOOG CATHARINE TEVENS RECHT V.N. OF STAD)
 - STADSONTWIKKELING (m. Oud)
 - DIENST MAATSCHAPPELIJKE ONTWIKKELING (Onderwijs)
 - OVERIGE DIENSTEN
 - PARTICULIER
 - STADSONTWIKKELING
 - DIENST MAATSCHAPPELIJKE ONTWIKKELING (Weldij)
 - IN BRUKLEEN GEGEVEN DOOR STADSWERKEN
 - RECHT V.N. OF STAD
 - KELIERS STADSONTWIKKELING (m. Oud)
 - KELIERS ERFPACHTERS
 - KELIERS STADSWERKEN
 - PARTICULIERE OUD
 - GRONDBENTE (COMUNING MET TEKST)
 - GRONDS-NEURING (COMUNING MET TEKST)
 - PANKEEG-ANALOGES DIENST STADSONTWIKKELING
 - AANLEIDING (DEEL) PENCELEN
 - NUMMERS KADASTRALE PENCELEN
 - GRENZEN KADASTRALE PENCELEN
 - HUISNUMMERS

DE UTOPIEVAN-REK. IS MET ANDEREN KEUKEN VOOR SCHIEDE HET HET GROU-
Z-U ZIJN V.N. VERBODEN VERMIDDEL V.N. BING GEBOREN OF DEZE KWAT



- Pflangrens
- Wonen
- Berging
- Tuin
- Openbaar groen
- Voetpad
- Pflangspad
- Parkeren
- Rijweg



- W** WOONDOELEINDEN
 - (a) - afwijkende erfbebouwingsregelling
 - (b) - bedrijven, maatschappelijke voorzieningen, dienstverlening
 - (gb) - garages en bergplaatsen
 - onderdoorgang
- GD2** GEMENGDE DOELEINDEN 2
 - (b) - bedrijven uit cat.1 van de LvB
 - (d) - detailhandel
 - (h) - horecabedrijven cat. D
 - (-w) - geen wonen
- V** VERKEERSDOELEINDEN
- VV** VERKEERS- EN VERBLIJS-DOELEINDEN
- G** GROENVOORZIENINGEN
 - (ev) - ecologische verbindingzone
 - (s) - speelvoorzieningen
- ③ — maximaal aantal toegestane bouwlagen
- Scheidingslijn

Boven: Eigendomssituatie Links onder: Vigerend bestemmingsplan Rechtsboven: Huidige situatie

2.4 Ruimtelijk

De Fruitbuurt Noord ligt aan de Stenvork, een belangrijke structurerend stratenstelsel in de wijk Noordwest. De woningen die aan de Stenvork zijn gelegen zijn voor een deel al vervangen in eerdere sloop- en nieuwbouwtrajecten.

De straat het Ondiep grenst aan het plangebied en is van belang voor de structuur van de wijk Ondiep. Hij verbindt de Amsterdamsestraatweg met de Vecht dwars door de wijk heen.

De bebouwing in Deelgebied 1 bestaat deels uit eengezinswoningen en deels uit beneden-bovenwoningen. De woningen in deelgebied 3 zijn eengezinswoningen.

2.5 Verkeer en parkeren

Het plangebied wordt ontsloten door de Laan van Chartroise, Nieuwlichtstraat en het Ondiep en bevindt zich in een 30 km gebied. De Laan van Chartroise is onderdeel van de stemvork. Deze is in het GGVP (gemeentelijk verkeers- en vervoerplan) aangewezen als wijkontsluitingsweg en ontsluit de woonstraten op de hoofdwegenstructuur van Utrecht. De bus maakt gebruik van deze route. Het Ondiep en de overige wegen zijn erftoegangswegen en maken onderdeel uit van een 30 km/u-zone.

Op de Laan van Chartroise rijden bussen, vlakbij het plangebied, ter hoogte van het kruispunt met de Morelstraat en Ondiep zijn haltes. Hier stoppen buslijnen 16 (Overvecht Noord), 34 en 36 (Maarssen).

2.6 Openbare ruimte

Rondom Deelgebied 1 zijn er straten waarin geparkeerd wordt. In de straten staan kleine bomen, met name in de Morelstraat. Ondiep heeft aan één zijde bomen en is vanuit het project Abrikoosstraat al deels ingericht conform het 'Groendiep-principe'.

De Tomaatstraat is smal, er wordt langs de straat geparkeerd en er staan aan weerszijden kleine bomen. Een aantal woningen heeft een voortuin.

3 Uitgangspunten

3.1 Functies

Wonen

De nieuwbouw ter plekke van Deelgebied 1 wordt in de optiek van Mitros volledig koop. Blok 3 zal zowel koop- als huurwoningen bevatten. Voorwaarde is dat er onder bewoners voldoende draagvlak is voor het te nemen sloopbesluit. De financiële haalbaarheid hangt mede af van de verkoopbaarheid van de woningen.

In de analyse van de afzetbaarheid dient rekening te worden gehouden met de bescheiden mogelijkheden voor het aantrekken van hogere inkomens. Kopers zullen vooral uit de wijk komen. Er is in Ondiep de laatste jaren al veel geïnvesteerd, waardoor het risico om hier een woning te kopen duidelijk is verminderd. Rekening houdend met de inkomenssituatie in de wijk lijkt het een zinvol uitgangspunt te rekenen met de bovenkant van het gemiddeld inkomen.

Economische functies:

In de bestaande situatie zijn twee bedrijfsmatige ruimtes met een GD bestemming (Gemengde Doeleinden) gevestigd op de hoek Laan van Chartroise / en het Ondiep. Binnen deze bestemming is onder andere detailhandel en dienstverlening toegestaan. In de praktijk zijn deze ruimtes al samengevoegd. Eerder was op deze locatie een buurtsuper (Troefmarkt) gevestigd. Het pand is nu in gebruik door het bedrijf "Jay Kozijnen".

In de bouwvelop verdwijnt deze bedrijfsmatige bestemming. Conform het vigerende detailhandelsbeleid worden detailhandelsfuncties geconcentreerd in de wijk- buurt winkelcentra. Voor de wijk Ondiep is dit het winkelcentrum De Plantage en de Amsterdamsestraatweg.

Functiemenging:

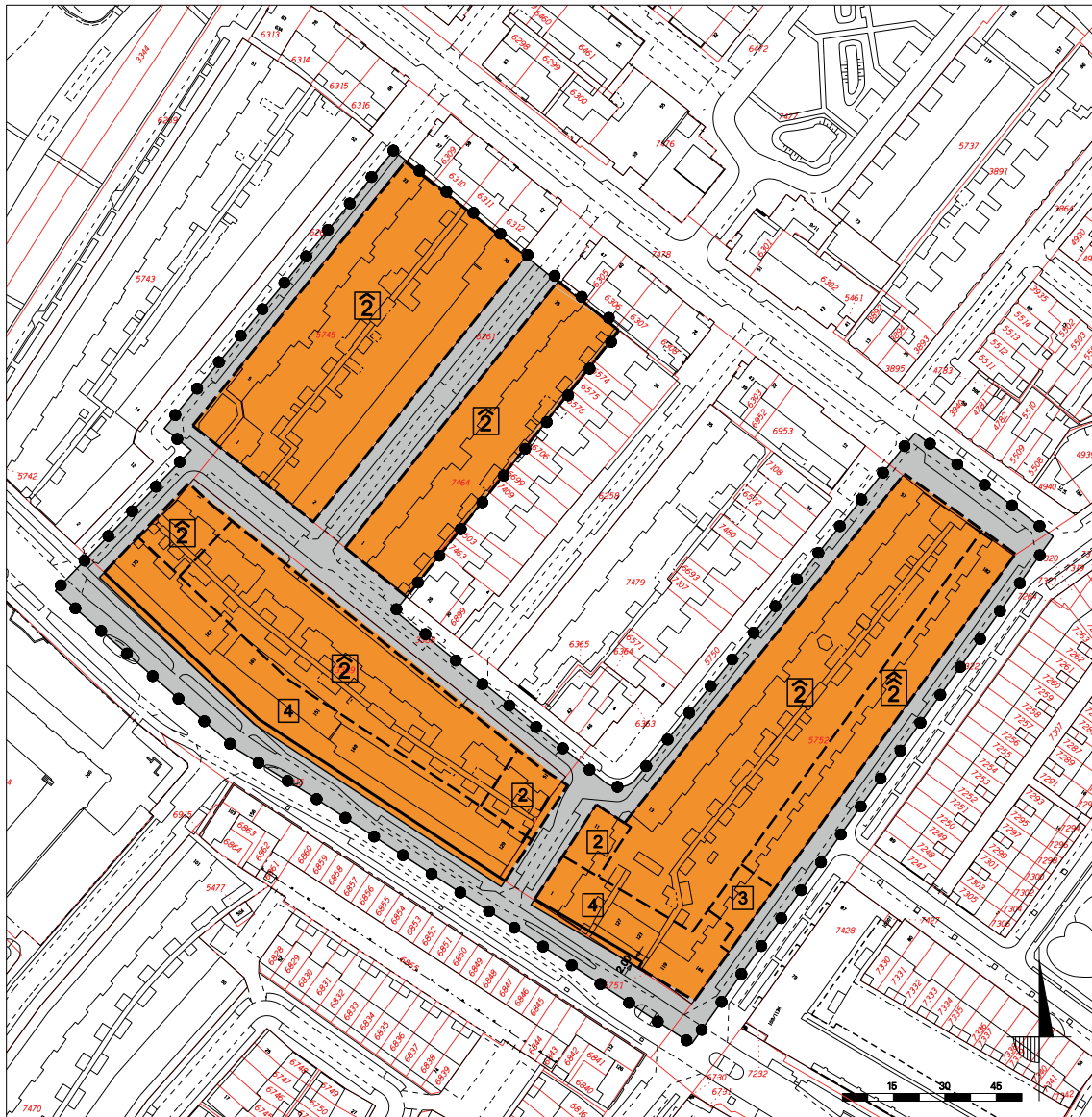
In de Economische Agenda Utrecht 2012-2018 zijn een achttal economische speerpunten benoemd waar de gemeente Utrecht zich de komende jaren met het economisch beleid van de stad op richt. Eén van deze speerpunten betreft 'werken in de wijk'. Maatschappelijke, technologische en economische ontwikkelingen maken het wenselijk en mogelijk dat ondernemers in (woon)wijken gevestigd kunnen zijn. Dit zorgt niet alleen voor werkgelegenheid en mogelijkheden voor (zelfstandige) ondernemerschap dicht bij huis, maar ook voor levendigheid, sociale ontmoetingen en voorzieningen in de




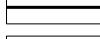
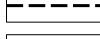
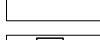
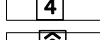
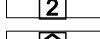



wijk. Kortom, het draagt bij aan de kwaliteit van de woon- en leefomgeving en past goed bij steeds meer gewenste vormen van het combineren van werk- en zorgtaken. Daarnaast kunnen economische functies in de wijk het onderscheidend vermogen van de verschillende stadswijken versterken.

In de notitie functiemenging (d.d.) is vastgelegd hoe we in voorkomende gevallen de vraag om bedrijfsmatige functies in woonwijken kunnen faciliteren (bijvoorbeeld door een verruiming van de regeling beroep aan huis).

3.2 Ruimtelijk

- Uitgangspunt is een verkaveling die aansluit op het karakter van Ondiep, "dorp in de stad"; De Laan van Chartroise en Ondiep zijn van een hogere orde dan de overige woonstraten. Hier is sprake van een verplichte rooilijn, die een doorzetting is van de rooilijn (eerdere plannen/sloophiveaus) verderop langs de Laan van Chartroise;
- De maximale bouwgrens ligt over het algemeen ook op dezelfde plaats als in de huidige situatie, behoudens enkele uitzonderingen, zoals in de uitgangspuntenkaart te zien is;
- De bouwhoogte bedraagt overwegend twee bouwlagen met een kap (typologie eengezinswoning, veel voorkomend in Ondiep). Ondiep is van een hogere orde, hier zijn dus twee lagen met een extra laag in de kap toegestaan, zoals ook aan de overzijde van de straat al is gerealiseerd. Op enkele plaatsen in het plan kan in drie volle lagen met platte dakafdekking gebouwd worden. Langs de Laan van Chartroise kan in vier lagen worden gebouwd (typologie gestapelde woning), overeenkomstig het steviger karakter van de Stenvork. Op de hoek Laan van Chartroise en Ondiep kan ook in vier bouwlagen gebouwd worden. De woningen zijn hier georiënteerd op de Laan van Chartroise. Voor een goede aansluiting van de verschillende bouwdelen kan er in geringe mate worden afgeweken van de op de kaart aangeduide hoogtescheidingslijnen;
- De woningen hebben een voordeur aan de straat;
- Keuze voor de architectuur die past bij stedenbouwkundig karakter en sfeer van de buurt (zoals metselwerk en gebruik van rode dakpannen);
- Erfafscheidingen worden in het ontwerp voor de woningen meegenomen. Dit is typisch voor Ondiep;



-  Bestaande topografische gegevens
-  Kadastrale gegevens
-  Plangrens
-  Verplichte rooilijn
-  Maximale bouwgrens
-  Hoogtescheidingslijn
-  Aantal bouwlagen (geen kap)
-  Aantal bouwlagen (extra bouwlaag in kap)
-  Aantal bouwlagen (met kap)
-  Wonen
-  Verkeer en verblijf

Bouwlagen deelgebied 1 & 3

- Het stedenbouwkundig plan dient zo te worden opgesteld dat de woningen langs de Laan van Chartroise in ieder geval een geluidsluwe gevel hebben om het verkeerslawaaï zoveel mogelijk op te vangen.
- Het Beeldkwaliteitsplan van 2009 is van toepassing en noodzakelijk om samenhang te creëren langs de stemvork.

3.3 Verkeer en parkeren

De Nota Stallen en Parkeren is het uitgangspunt voor de toetsing van de parkeeropgave voor zowel de auto als de fiets. In de nota staat over sloop/nieuwbouw het volgende aangegeven:

“Bij sloop- en nieuwbouw worden maatwerkafspraken gemaakt. Daarbij wordt het rechtens verkregen niveau van het te slopen gebouw als uitgangspunt meegenomen. De parkeereis wordt bij sloop/nieuwbouw en bij functiewijziging verminderd met de aanwezige parkeercapaciteit op eigen terrein, tenzij deze (deels) komt te vervallen.”

Het rechtens verkregen niveau wordt op basis van een telling van de beschikbare hoeveelheid parkeerplaatsen en ter voorkoming van extra parkeerdruk voor de omgeving met toepassing van de minimum norm bepaald.

De parkeerbalans wordt door de ontwikkelaar opgesteld. Vanwege de L-vormige structuur van het gebied moet er aandacht zijn voor een acceptabele loopafstand (voor dit gebied 100 meter). Parkeergelegenheid moet dus goed verdeeld worden over het gebied.

3.4 Openbare ruimte: Groendiep info

Het programma Groendiep is in 2007 gestart door de gemeente Utrecht naar aanleiding van een raadsnotie, waarin wordt gepleit voor ‘Extra Groen in Ondiep’. Het project is ondergebracht binnen het programma Krachtwijken. Hierbij was het wens van bewoners om de kwaliteit en uniformiteit van de openbare ruimte in Ondiep te verbeteren. In 2012 heeft er een herijking plaatsgevonden voor het project Groendiep (uitvoeringsprogramma 2012-2015). Dit uitvoeringsprogramma richt zich met name op het afronden van de lopende deelprojecten en het vergroenen van de hoofddraggers van de wijk (het Ondiep en de Boerhaavelaan).

Het eerste stuk van het Ondiep is reeds meegenomen bij de herontwikkeling van de Fruitbuurt en de Laan van Chartroise deel I. Bij de herontwikkeling van de Fruitbuurt Noord is aansluiting bij de overzijde van het Ondiep en de Laan van Chartroise dan ook het meest vanzelfsprekend. Voor de binnenstraten (Morelstraat en Nieuwlichtstraat) wordt eveneens gepleit voor Groendiep materialisering zodat de gewenste kwaliteitsverbetering en uniforme inrichting zich vanaf hier als een olievlek over de Fruitbuurt Noord kunnen verspreiden. Het Fruitkwartier en de MOP-straten (Meloen-, Okkernoot- en Pippelingstraat) zijn al ingericht volgens Groendiep.

Het voorstel is om gebruik te maken van de inrichtingsprincipes van Groendiep: girobasaltine tegel, banden voor het trottoir, “Leidsche Rijn” lichtmasten, het vervangen en toevoegen van extra bomen en groen (geveltuinen in zelfbeheer) en bewoners zelf motiveren extra groen in beheer te nemen.

4 Onderbouwning

4.1 Beleidskader

Belangrijke beleidskaders:

- Utrechtse woonvisie 2009 – 2019
- Vitale stadswijken, functiemenging in woonwijken 2013
- Economische Agenda Utrecht 2012-2018

4.2 Functies

Wonen

De basis voor de vernieuwing is de Wijkvisie Ondiep. Al weer 11 jaar geleden -in 2003- is deze visie opgesteld door de gemeente, Mitros en bewoners. Voor de Fruitbuurt zegt dit document het volgende: In de Fruitbuurt-Noord worden de woningen van rond 1980 en de nieuwere eengezinswoningen verkocht. De woningen uit de jaren twintig worden in fase II vervangen door nieuwbouw. Fruitbuurt Noord staat als laatste project in de planning.

Gelet op eerdere visiedocumenten en op de recente Wijkambitie voor de wijk Noordwest 2012-2014, is het de opgave om minimaal 41% sociale huur te realiseren in Ondiep als geheel. Om het sociaal programma mogelijk te maken dienen opbrengsten te worden gegenereerd uit koopwoningen en duurdere huur. In de uitwerking dient per bouwvlek een zekere programmatische én ruimtelijke mix te worden gerealiseerd. Qua bouwvorm wordt aansluiting gezocht bij het vernieuwde Ondiep in de vorm van ééngesinswoningen en appartementen. Ook wordt er aandacht gevraagd voor het geschikt maken van de woningen voor senioren.

Seniorenwoningen dragen op deze manier ook bij aan de doorstroming in de wijk. Koopwoningen en deels duurdere huur (>€ 650) zijn financiële dragers van woningbouwplannen waarin ook sociale huur is opgenomen. De voorgestelde plannen van Mitros sluiten aan bij de gemeentelijke uitgangspunten. In Deelgebied 1 worden alleen koopwoningen en duurdere huurwoningen gerealiseerd, in blok 3 zal ook een deel sociale huurwoningen terugkomen.

Voor het totale plangebied Fruitbuurt Noord zal een mix van koop/dure huur en sociale huur worden gerealiseerd. In de huidige particuliere koopmarkt zijn volumes van maximaal 50 woningen haalbaar. Mitros is daarom in gesprek met beleggers die (een deel van) de woningen willen afnemen en verhuren in de vrije sector.

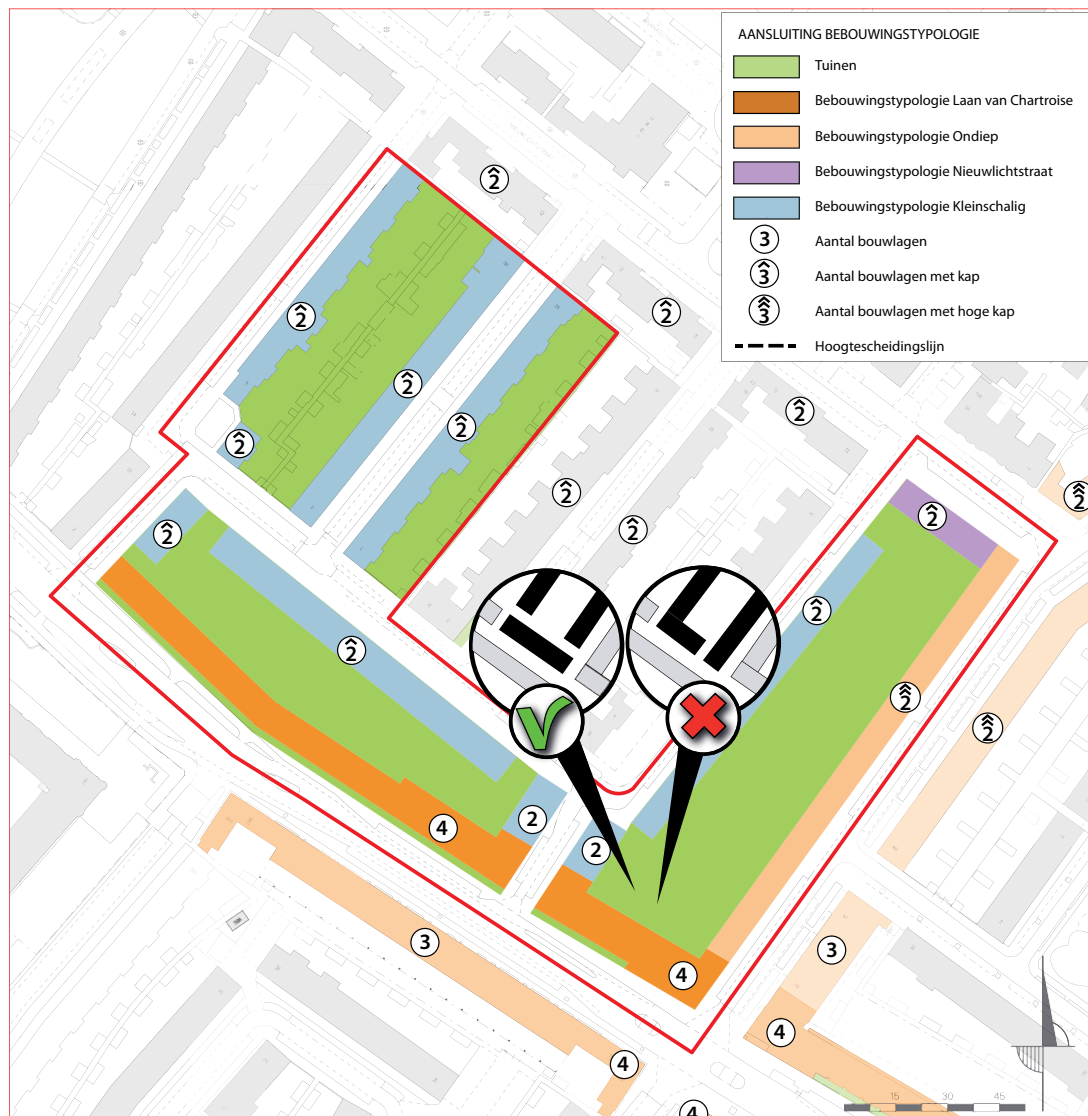
Economische functies

In de bouwvelop verdwijnt een bedrijfsmatige bestemming. Conform het vigerende detailhandelsbeleid worden detailhandelsfuncties geconcentreerd in in de wijk- buurt winkelcentra. Voor de wijk Ondiep is dit het winkelcentrum De Plantage en de Amsterdamsestraatweg .

Functiemenging

In de Economische Agenda Utrecht 2012-2018 is een achttal economische speerpunten benoemd, waar de gemeente Utrecht zich de komende jaren met het economisch beleid van de stad op richt. Eén van deze speerpunten betreft 'werken in de wijk'. Maatschappelijke, technologische en economische ontwikkelingen maken het wenselijk en mogelijk dat ondernemers in (woon)wijken gevestigd kunnen zijn. Dit zorgt niet alleen voor werkgelegenheid en mogelijkheden voor (zelfstandige) ondernemerschap dicht bij huis, maar ook voor levendigheid, sociale ontmoetingen en voorzieningen in de wijk. Kortom, het draagt bij aan de kwaliteit van de woon- en leefomgeving en past goed bij steeds meer gewenste vormen van het combineren van werk en zorgtaken. Daarnaast kunnen economische functies in de wijk het onderscheidend vermogen van de verschillende stadswijken versterken.

In de onlangs vastgestelde notitie functiemenging is vastgelegd hoe we in voorkomende gevallen de vraag om bedrijfsmatige functies in woonwijken kunnen faciliteren (o.a. middels een verruiming van de regeling beroep aan huis).



Aansluiting bebouwingstypologie

4.3 Ruimtelijk

Ruimtelijke visie Ondiep

In de ruimtelijke visie wordt het karakter van Ondiep omschreven als "dorp in de stad". Voor een kansrijke ontwikkeling gaat de visie uit van de bestaande kwaliteiten van de ruimtelijk-functionele structuur, de waarde en het onderscheid en het verschil in identiteiten en sferen binnen de diverse delen van de wijk. Bij structuurverbetering zal enerzijds teruggerepen worden op de stedelijke sferen en bestaande waarden terwijl anderzijds toekomstige ontwikkelingen ruimte zullen krijgen met programma's voor kansrijke en nieuwe doelgroepen.

Dwarsverbindingen

Voor het dichte middengebied van Ondiep, het Tuindorp, is het van groot belang een heldere en open relatie te hebben met westelijk de Amsterdamsestraatweg (economische ruggengraat van noordwestelijk Utrecht) en oostelijk de Vecht (van grote recreatieve betekenis en belangrijk voor de relatie met het buitengebied). In fysiek opzicht is één van deze dwarsrelaties al aanwezig (Ondiep) en dient zowel in karakteristiek als in kwaliteit versterkt te worden.

Stemvork

De Laan van Chartroise maakt deel uit van de Stemvork en hierbij is uitgangspunt dat de oorspronkelijke stedenbouwkundige opzet versterkt wordt. Heel concreet betekent dit het versterken van het groene laan karakter.

In tegenstelling tot de huidige inrichting is de herinrichting gericht op een versmalling van de rijbaan ten gunste van langzaam verkeer en het groene karakter.

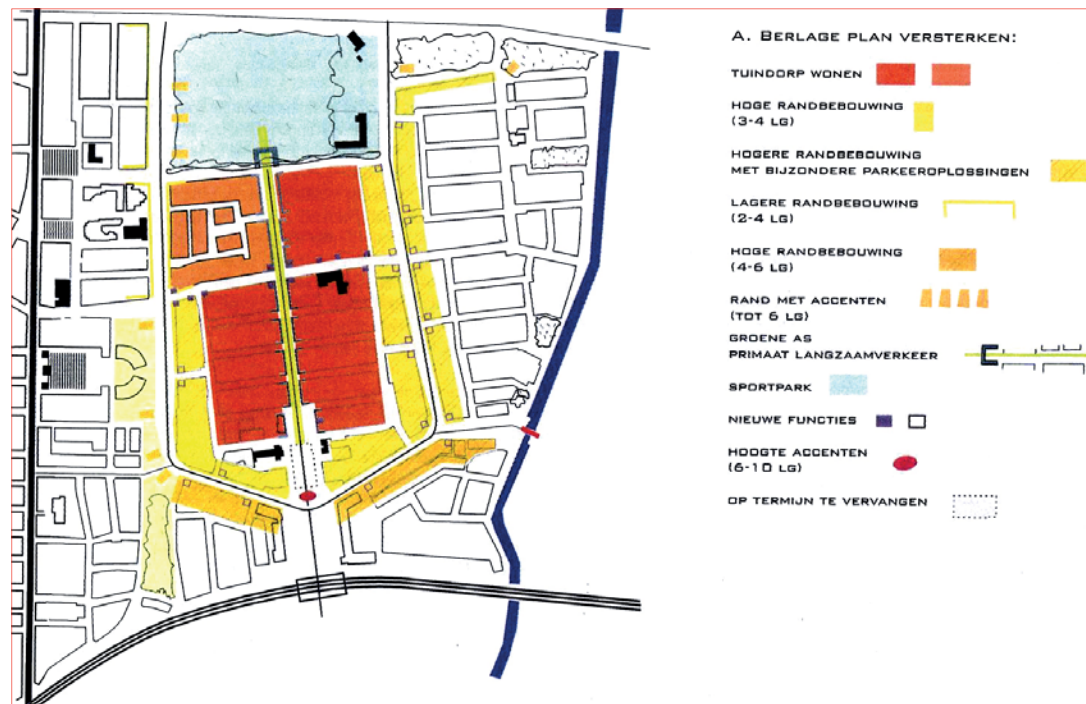
Naast herinrichting van de weg zal in de toekomst gestreefd worden naar het renoveren of vervangen van de begeleidende wandbebouwing. In verband met de breedte van het totale profiel kan de huidige bebouwing van drie lagen verruimd worden naar vier lagen.

Dit gebied moet ook benut worden voor bijzondere parkeeroplossingen (meervoudig grondgebruik). Hierdoor kan de verkeersdruk op het middengebied verminderen en wordt voldaan aan het groene karakter van de Stemvork.

Beeldkwaliteitplan Laan van Chartroise

Voor de bebouwing aan de Laan van Chartroise is bij de eerste ontwikkeling een beeldkwaliteitplan opgesteld. Belangrijk doel is het stedelijk karakter en de samenhang te waarborgen.

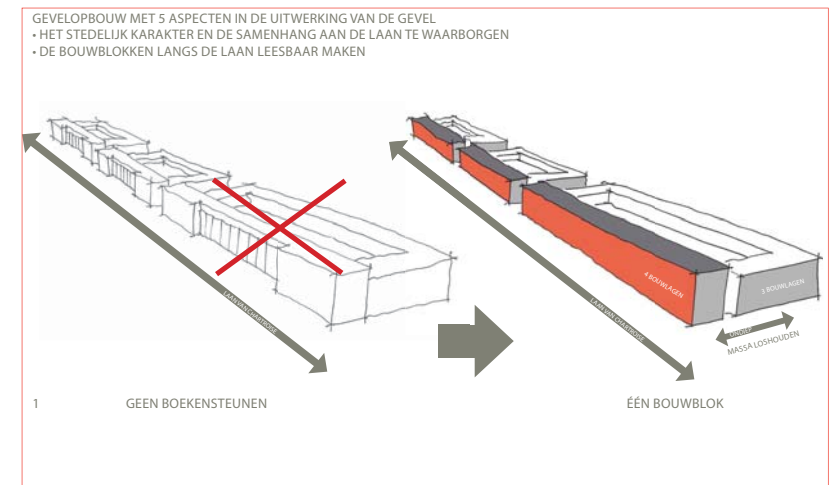
Bij de vervanging van de blokken aan de Laan van Chartroise direct ten zuiden van het Ondiep is dit beeldkwaliteitplan al toegepast.



Ruimtelijke Visie Ondiep 2002

Belangrijk uitgangspunten van het BKP (beeldkwaliteitplan):

- Laanbebouwing van 4 lagen langs de Laan van Chartroise;
- Versterken van het groene laankarakter door het respecteren en zo nodig versterken van de bomenrij langs de Stenvork; plaatsen van de bomen in een groenstrook;
- Verbijzonderingen in de blokken bevinden zich op de hoeken, maar zijn ondergeschikt aan de hoofdmassa;
- Entrees van de bebouwing op de hoeken gericht naar de Laan van Chartroise;
- Bebouwing zijstraten loshouden van blokken aan Laan van Chartroise.



BKP Laan van Chartroise 2009

4.4 Verkeer en parkeren

Deze alinea bevat de indicatieve parkeerbalans voor de deelgebieden 1 en 3.

Parkeerbehoefte huidige woningen:

Deelgebied 1 bevat 72 woningen, en deelgebied 3 102 woningen. Alle woningen vallen in de klasse 80-130 m² bvo en kennen dus een parkeernorm tussen 1,2 en 1,4 pp per woning. Bij de berekening ten behoeve van de parkeerbalans moet worden uitgegaan van de minimum parkeernorm, omdat het aantal beschikbare parkeerplaatsen in dit gebied niet hoog is. Het totaal aantal benodigde parkeerplaatsen voor de huidige situatie is dus 209 parkeerplaatsen, waarvan een deel aanwezig is op eigen terrein.

Toekomstige parkeerbehoefte:

De parkeerbalans voor de toekomstige situatie is als volgt berekend:

Toekomstige situatie deelgebied 1:

- 45 x 1,3pp = 58,5 pp
- 8 x 1,1pp = 8,8 pp
- 27 x 1,2pp = 32,4 pp

Totaal behoefte Deelgebied 1: 99,7 parkeerplaatsen

Toekomstige situatie deelgebied 3:

- 90 x 1,3pp = 117
- 27 x 1,2pp = 32,4

Totaal behoefte Deelgebied 3: 149,4 parkeerplaatsen

De totale parkeerbehoefte voor de deelgebieden gebieden 1 en 3 bedraagt 249 parkeerplaatsen. Op eigen terrein wordt toegevoegd: 33+26 = 59 parkeerplaatsen, daarnaast worden er nog circa 3 bestaande parkeerplaatsen opgeofferd ten behoeve van nog te realiseren inritten.

Parkeerbalans

Het plan heeft gezien bovenstaande een tekort van 40 parkeerplaatsen. Deze moeten opgelost worden op eigen terrein. Deze berekening gaat uit van het behoud van alle openbare parkeerplaatsen en heeft nog geen rekening gehouden met parkeerplaatsen op openbaar terrein die komen te vervallen.

	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 m ² 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 m ² 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 m ² 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 m ² 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)
	geormerkte 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)
	geormerkte studentenhuurwoningen tot 45 m ² 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)

4.5 Openbare ruimte

Groendiep

Het programma Groendiep is in 2007 gestart naar aanleiding van een raadsnotie waarin wordt gepleit voor extra groen in Ondiep. Het project is ondergebracht in het programma Krachtwijken, waarbinnen een combinatie is gemaakt met de wens van bewoners om de kwaliteit van de openbare ruimte aan te pakken.

Vanuit deze twee invalshoeken is het ideeënboekje Groendiep opgesteld, dat in mei 2008 is gepresenteerd en onderdeel uitmaakt van het Wijkactieplan voor Ondiep. Uitgangspunt is het toevoegen van kwaliteit en de bruikbaarheid van de openbare ruimte. Ook is er een Uitvoeringsprogramma Groendiep opgesteld, welke op 3 april 2012 vastgesteld is door het Utrechts college.

Het programma Groendiep bestaat uit een verzameling van kleinere deelprojecten, die samen de vergroening van Ondiep aanpakken. Groendiep is op dit moment het leidende inrichtingsprincipe voor de openbare ruimte van Ondiep. Ook draagt Groendiep bij aan de wens van bewoners aan een meer uniforme openbare ruimte.

Een aantal omliggende straten zijn al ingericht volgens Groendiep zoals het Fruitkwartier, het Kleine Wijk, het Witte Wijk en een deel van het Ondiep. Het zou dan ook logisch zijn als het deel van het Ondiep dat grenst aan Fruitbuurt Deelgebied 1 ook volgens het Groendiep-principe ingericht zal worden.



5 Onderzoek en haalbaarheid

5.1 Geluidhinder

Het plangebied ligt buiten de zone van de Roolwaterzuiveringsinstallatie 'het Zandpad'. Buiten deze zonegrens bedraagt belasting < 50 dB(A) en is geen onderzoek nodig.

Het bouwplan ligt wel binnen de zone van de Laan van Chartroise en de Marnixlaan.

In het kader van het bestemmingsplan zal er dan ook een volledig akoestisch onderzoek moeten plaatsvinden gevolgd door een ontheffingsprocedure.

Deze ontheffing kan alleen worden verleend als de woningen beschikken over een geluidluwe gevel. Vooralsnog is dat niet het geval bij een aantal appartementen langs de Laan van Chartroise. In het rapport Beoordeling bouwfysica, brandveiligheid en akoestiek (DPA Cauberg-Huygen B.V., 6 mei 2014) wordt dit gesignaleerd en worden maatregelen geadviseerd om toch een luwe gevel te creëren (o.a. verhoogde balkonschermen). In het akoestisch onderzoek ten behoeve van de ontheffingsprocedure moet dit dan ook nog worden aangetoond. Uiteindelijk zal bij de toetsing van het bouwplan voor de omgevingsvergunning gecontroleerd worden of met die vereiste maatregelen rekening is gehouden.

5.2 Luchtkwaliteit

Er is geen sprake van een significante toename van het autoverkeer ten gevolge van het plan.

5.3 Externe veiligheid

Er zijn geen bedrijven of verkeersroutes in of nabij het plangebied met te beoordelen externe veiligheidszones.

5.4 Bedrijven en milieuzonering

Er zijn geen bedrijven in of nabij het plangebied met te beoordelen hinderzones.

5.5 Geurhinder

Het plangebied ligt buiten de in 2008 door Blauw vastgestelde 1 ge/m³ contour (rode contour). Het plangebied grenst wel gedeeltelijk aan de 0,5 ge/m³ contour (blauwe contour). Uit snuffelmetingen ten behoeve van de nieuwbouwwoningen aan de Loevenhoutsedijk is vastgesteld dat de geur niet als hinderlijk wordt ervaren. Deze woningen bevinden zich op een beduidend kortere afstand dan de woningen in het plangebied van de Fruitbuurt Noord.

5.6 Archeologie en monumenten

De Fruitbuurt Noord ligt in een gebied met een archeologische verwachting. Met name rondom het blok aan de Laan van Chartroise is die verwachting hoog. Dit heeft te maken met de aanwezigheid van het Carthuiser klooster op deze plek in het verleden.

Er kan archeologisch onderzoek vereist worden. Dit hangt af van de diepte van de funderingen. Dit kan echter op basis van de huidige tekeningen onvoldoende worden beoordeeld. De definitieve bouwtekeningen zullen dan ook alsnog getoetst moeten worden door de afdeling Erfgoed van de gemeente Utrecht.

De bomen in het plangebied zijn van cultuurhistorische waarde. Zeker wanneer dit bekeken wordt in samenhang met de historische as van Berlage (De As en bomenrijen). Het is dan ook van groot belang dat juist deze bomenrijen behouden blijven in het plan.

5.7 Bodemkwaliteit

In en rond het gebied zijn diverse bedrijfsactiviteiten aanwezig (geweest), bijvoorbeeld een schildersbedrijf aan de Laan van Chartroise, een tankstation aan de Marnixlaan, een machinefabriek nabij de Vecht, een autogarage en een chemische wasserij. Daarnaast is er ook sprake van diverse gedempte sloten (bijvoorbeeld langs de Laan van Chartroise en het Ondiep).

In 2003 is er een oriënterend bodemonderzoek uitgevoerd in de hele wijk Ondiep. Plaatselijk zijn matig tot sterke verontreinigingen met zware metalen en PAK aangetroffen, veroorzaakt door voormalige bedrijfsactiviteiten en het langdurige stedelijk gebruik. Op basis van dit onderzoek is bij de Hoogstraat en omgeving een bodemsanering uitgevoerd. Dit geldt ook voor de zuidelijk gelegen Kastanjestraat. Naar verwachting is ook de stedelijke ophooglaag in dit gedeelte van Ondiep, niet schoon en bij herontwikkeling zal er dan ook een nieuw verkennend bodemonderzoek uitgevoerd moeten worden om de actuele situatie te bepalen.

De locatie Fruitbuurt Noord maakt onderdeel uit van het voormalige WBU-bezit (woningbouw bedrijf Utrecht). In dit kader zullen er tussen de gemeente en Mitros dan ook afspraken gemaakt moeten worden over de aanwezigheid van eventuele verontreinigingen en de risico's die hiermee samenhangen. Daarnaast zullen afzonderlijk van de bouwvelop financiële afspraken worden gemaakt met Mitros over de eventuele saneringsopgave.

Wat betreft het grondwater dieper dan 5 meter onder het maaiveld kan het volgende worden vermeld. Op dit moment is de gemeente Utrecht bezig om de definitieve grens van het totale verontreinigde gebied vast te stellen (saneringsplan ondergrond Utrecht gefaseerde gebiedsgerichte aanpak (de "Biomachine"). De fruitbuurt valt mogelijk binnen het verontreinigde gebied. Als bij herontwikkeling grondwater moet worden onttrokken dan zal de initiatiefnemer hiermee rekening moeten houden.

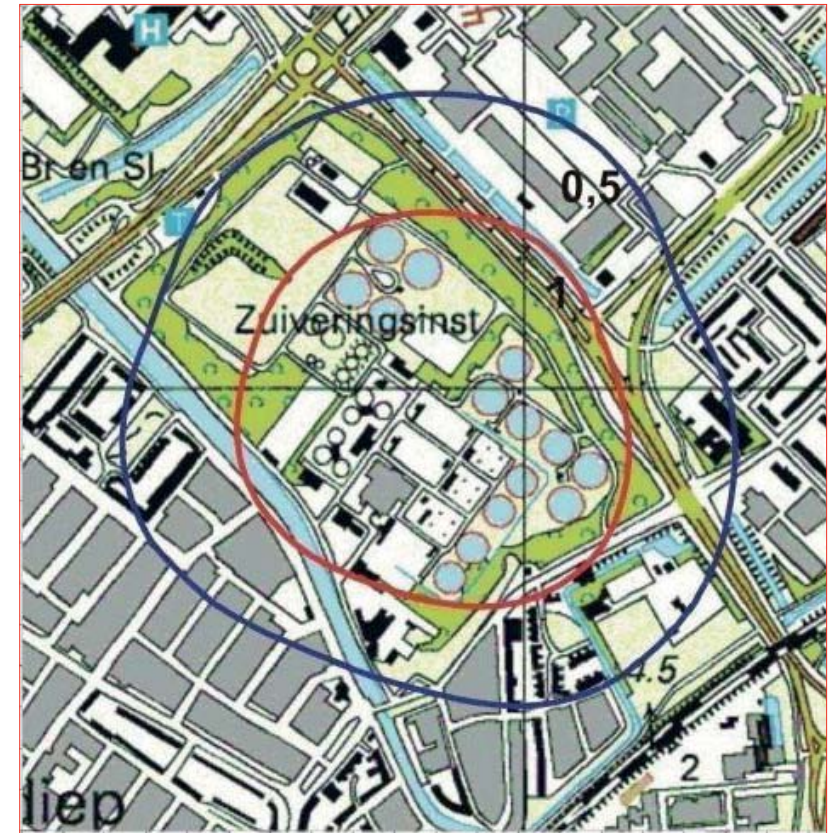
5.8 Waterhuishouding

Oppervlaktewater

In of grenzend aan het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig. Ten noorden van deelgebied 3 bevindt zich een watergang met een vastpeil van NAP +0.4 m.

Waterkeringen

In of nabij het plangebied bevindt zich geen waterkering.



Grondwater

1e watervoerend pakket

Het langjarige grondwaterregime in de diepere ondergrond wordt gereguleerd door de grondwaterstroming in het eerste watervoerend pakket (1WVP). De gemeente Utrecht beschikt sinds 1962 over een peilbuizenmeetnet. Sinds 2002 worden de grondwaterstanden automatisch opgeslagen door dataloggers die tweemaal per dag het grondwaterpeil registreren.

Het doel van het meetnet is om informatie over de stijghoogten en stromingsrichting van het grondwater te verkrijgen.

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 seizoensvariatie verondersteld: droge periode (GLG) = NAP -0.35 m, natte periode (GHG) = NAP +0.1 m en gemiddeld (GGG) = NAP -0.15 m. De grondwaterstroming is noord/noordwestelijk gericht.

Freatisch pakket

De momentane, freatische grondwaterstand is afhankelijk van het neerslagverloop, de bodemopbouw en de aard en omvang van afwatering- en ontwateringsvoorzieningen. Slecht doorlatende lagen als klei en veen belemmeren de interactie met het 1WVP en kunnen een lokale schijngrondwaterstand creëren.

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 drooglegging, het verschil tussen maaiveld en streefpeil, dient conform de norm van het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden minimaal 1,0 m te zijn. 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.

Waterwet

Watervergunning – onttrekking en lozing

Tijdelijke onttrekking van grondwater tijdens de bouwfase is vergunningsplichtig en onder voorwaarden toegestaan, evenals tijdelijke lozing van bemalingswater op het oppervlaktewater.

Nader onderzoek naar de kwantiteit en kwaliteit van het grondwater is noodzakelijk om na te gaan of er een lozingsvergunning nodig is om overtollig water te onttrekken en af te voeren.

Voor alle onderbemalingen, bronneringen en andere grondwateronttrekkingen waarbij door middel van bronbemaling globaal meer dan 100 m³ per uur, langer dan 6 maanden en dieper dan 9 m grondwater wordt onttrokken, dient een vergunning te worden aangevraagd bij het waterschap HDSR (zie artikel 3.10 Keur 2009). Indien de grondwateronttrekking bij deze criteria onder de grenswaarden blijft, kan volstaan worden met een melding.

Watervergunning - Keur

Ten behoeve van het dempen en graven, aanleggen van vlonders en steigers en het bouwen in en langs het water is een Watervergunning van Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden noodzakelijk. Alle wateraspecten (inclusief Keur-aspecten) worden in de watervergunning geregeld. Indien er werkzaamheden in de beschermingszone plaatsvinden, dient er ook een watervergunning te worden aangevraagd. Rechtstreekse afvoer van hemelwater naar oppervlaktewater is vergunning- of meldingplichtig in het kader van de Waterwet.

Riolering

In de woonstraten van de deelgebieden bevindt zich een gemengd riool dat in 1977/78 is vervangen. De Laan van Chartreuse en de weg Ondiep zijn voorzien van een transportriool (richting de RWZI aan de overzijde van de Vecht) van respectievelijk Ø1250 mm en Ø1800 mm die in 1986/1987 zijn aangelegd.

In de periode 2008-2011 is in de zuidelijk gelegen wijk Fruitbuurt-Zuid, in het kader van de herstructurering en grootschalige sloop-nieuwbouw, een gescheiden hemelwaterstelsel aangelegd. Dit hemelwaterstelsel loost het ontvangen hemelwater van daken en verhardingen via een zandfilter tussen de Moerbeistraat en Hogelanden op de Vecht.

Duurzame omgang hemelwater

De gemeente Utrecht wil ruimtelijke ontwikkelingen benutten om te komen tot een duurzame omgang met het hemelwater. Overeenkomstig het vigerende gemeentelijke en waterschapsbeleid moet het hemelwater bij

sloop-nieuwbouwontwikkelingen lokaal worden verwerkt waarbij aan de kwantiteits- en kwaliteitstrits wordt voldaan. Het doel van dit beleid is om de oorspronkelijke, voorstedelijke waterhuishouding zoveel mogelijk te benaderen en de bestaande riolering en zuivering zo min mogelijk te belasten met schoon hemelwater.

Afkoppelen

Bij afkoppelen worden daken en schone verhardingen van het gemengd stelsel afgekoppeld en aangesloten op voorzieningen om het hemelwater duurzaam te verwerken. Afkoppelen vermindert de belasting op het gemengd stelsel waardoor de overstortemissie reduceert en de waterkwaliteit van het ontvangende oppervlaktewater verbetert. Om bij handhaving van het bestaande gemengde stelsel een duurzame omgang met het hemelwater mogelijk te maken, dient er rondom de deelgebieden 1 en 3 een separaat hemelwaterstelsel met een uitmonding op oppervlaktewater aangelegd te worden.

Het hemelwaterstelsel van deelgebied 1 kan wellicht worden aangesloten op het bestaande hemelwaterstelsel in de Meloenstraat en/of de Moerbeistraat. Vanwege de extra hydraulische belasting hierdoor, dient vooraf de restcapaciteit van het bestaande stelsel en het zandfilter getoetst te worden.

Ten behoeve van deelgebied 3 kan wellicht een lozingsleiding van circa 65 m door de Laan van Chartroise richting de boerderij van het voormalige Kartuizerklooster Nieuwlicht aangelegd worden waarmee het hemelwater geloosd kan worden op de watergang rondom het aangrenzende sportpark. Deze watergang heeft een kunstmatig peil van NAP +0.4 m. Wegzijinging wordt geminimaliseerd door een waterdichte bodem, het peil wordt gereguleerd door middel van een opvoergemaal bij de Vecht met een persleiding (aanvoer) en een vrijvervalleiding (afvoer) langs de Kloosterlaan. Vanwege het structurele watertekort, wordt aangenomen dat de bergingscapaciteit van deze watergang voldoende is om het hemelwater vanuit deelgebied 3 te verwerken (sinds 2010 en 2013 wordt het overschot vanuit het IT-stelsels van Het Kleine Wijk en De Witte Wijk ook op deze watergang geloosd).

Waterkwaliteit

Om vervuiling van afstromend hemelwater en verslechtering van de waterkwaliteit te voorkomen, is het niet toegestaan om uitlogende bouwmaterialen (zoals zink, lood en koper) zonder KOMO-keurmerk toe te passen voor dak, dakgoot en regenpijp indien het hemelwater vanaf deze oppervlakken direct afvoert naar het oppervlaktewater. De hemelwaterafvoer van balkons en loggia's moeten op de vuilwaterleiding worden aangesloten vanwege de kans op verontreiniging met schoonmaakmiddelen.

Infiltreren

Het huidige maaiveldniveau ter plaatse van de deelgebieden 1 en 3 bedraagt globaal NAP +1.5/+1.6 m. De haalbaarheid van een infiltratievoorziening is afhankelijk van het grondwaterregime en de bodemgesteldheid. Uitgaande van een gemiddelde hoge grondwaterstand (GHG) van NAP +0.1 m is de beschikbare hoogte van 1,4 m (net) onvoldoende voor de inpassing van een leiding van minimaal Ø300 mm met de vereiste dekking van 1,2 m. De toepassing van een Infiltratie-transportstelsel (IT) lijkt, gezien de hoogte, niet mogelijk te zijn.

Wateropgave

Bij ruimtelijke ontwikkelingen is de wateropgave en de eventuele watercompensatie afhankelijk van de aard en omvang van de toename aan verhard, afvoerend oppervlak en van de omgang met het hemelwater. Om de waterhuishouding op orde te houden en wateroverlast te voorkomen, zijn bij een verhardingstoename van meer dan 500 m² maatregelen vereist (administratieve ondergrens voor watercompensatie binnen de bebouwde kom).

In de huidige situatie is deelgebied 1 in totaal circa 7425 m² en deelgebied 3 in totaal 5620 m² groot. De huidige deelgebieden hebben het karakteristieke verkavelingspatroon van een typische arbeidersbuurt met kleine percelen die allen uitkomen op een centraal achterpad. Het merendeel van de tuintjes is door de bewoners grotendeels verhard.

type verharding	verhard oppervlak huidige / toekomstige situatie deelgebied 1		verhard oppervlak huidige / toekomstige situatie deelgebied 3	
	huidige situatie [m2]	toekomstige situatie [m2]	huidige situatie [m2]	toekomstige situatie [m2]
woningen	2880		2430	
schuurtjes	1000		1000	
appartementen		2315		n.t.b.
schuurtjes		300		n.t.b.
verharding tuintjes (50%)		700		n.t.b.
parkeerplaatsen		325		
overige verharding		650	3430	n.t.b.
toename verharding	3880	4290		

Het verhard oppervlak van deelgebied 1 bedraagt in de huidige situatie circa 3880 m². Op basis van het vigerende herinrichtingsplan voor deelgebied 1 van d.d. 15-04-2014 (zie figuur 1), wordt het toekomstig verhard oppervlak geschat op 4290 m². In de bovenstaande tabel zijn de oppervlaktes per type verharding weergegeven.

De toename van verhard oppervlak als gevolg van de sloop-nieuwbouw van deelgebied 1 bedraagt hiermee circa 410 m². Omdat dit minder is dan de ondergrens van 500 m², geldt voor dit deelgebied geen formele plicht tot compensatie.

Omgang vuilwater

De nieuwe DWA huisaansluiting kan worden aangesloten op het bestaande gemengd riool. Sinds 1 oktober 2012 wordt het aspect rioolaansluiting geregeld in de Omgevingsvergunning Bouw. Het aansluiten van het riool valt als activiteit onder het Bouwbesluit 2012 (waarin alle technische voorschriften voor riolering zijn overgeheveld vanuit de Bouwverordening en de Aansluitverordening) en daarmee onder de Wabo.

Conclusie

De voorgenomen toekomstige ontwikkeling 'Fruitbuurt – deelgebied 1' en bijbehorende bestemmingsplanwijziging heeft geen substantieel negatief effect op de waterhuishouding. Dit is ook de verwachting voor de toekomstige ontwikkeling 'Fruitbuurt – deelgebied 3'.

Hoewel het verhard oppervlak als gevolg van de sloop-nieuwbouw toeneemt met 410 m², is er geen formele plicht tot compensatie omdat de toename lager is dan de ondergrens van 500 m² die het HDSR voor de bebouwde kom hanteert.

5.9 Stedelijke Groenstructuur en Flora en Fauna

Gezien de ligging van het gebied nabij de Vechtzone is het een aantrekkelijke locatie voor o.a. vleermuizen, zwaluwen en huismussen. Ook biedt de vergroende Vechtoever in het kader van de Visie Vechtoevers kansen om hier met groen in het plangebied op aan te sluiten.

Voor de sloop/nieuwbouw en renovatie van de wijk Fruitbuurt-Noord heeft Mitros Bureau Waardenburg opdracht verstrekt om deze plannen te toetsen aan de Flora- en Faunawet. Hiervoor heeft Bureau Waardenburg het plangebied in 2013 onderzocht op beschermde soorten met nadruk op de volgende soorten(groepen): vleermuizen, gierzwaluw en huismus. Het Activiteitenplan en ecologisch werkprotocol in verband met renovatie en Nieuwbouw in de Fruitbuurt te Utrecht (Bureau Waardenburg, 28 november 2013) bevat de resultaten van het onderzoek.

Tevens zijn de effecten van de ingreep op beschermde soorten beoordeeld en maatregelen opgenomen om negatieve effecten te voorkomen of te verzachten. Dit rapport kan worden gebruikt ter onderbouwing van een ontheffingsaanvraag ex art. 75 van de Flora- en faunawet. Bij de planning en wijze van uitvoering van het project dient rekening te worden gehouden met de gewone dwergvleermuis, de huismus en overige vogels in de broedtijd.

5.10 Bomen

De bouwblokken blijven binnen de bestaande rooilijnen. Er worden zo min mogelijk bomen op openbaar gebied gekapt. Ook kan het zo zijn dat er bomen op privéterrein gekapt moeten worden (achtertuinen). Wel zal geprobeerd worden zoveel mogelijk openbaar groen toe te voegen in het kader van Groendiep.

5.11 Kwaliteit van de leefomgeving

Financiële haalbaarheid.

Een onderzoek naar de financiële haalbaarheid/ afzetbaarheid lijkt in ieder geval wenselijk voor de verkoopbaarheid van de appartementen

Bezonning

Inzicht in de bezonning van buitenruimte van appartementen en tuinen is gewenst.

Veilig Wonen

Het schetsontwerp moet voldoen aan de eisen van het Politiekeurmerk Veilig Wonen (PKVW) voor verkaveling en ontsluiting. Zo is bijvoorbeeld de eis dat bij meer dan 20 woningen aan een achterpad, dit pad een breedte moet hebben van 1.80 m. Eén toegang van het achterpad dient van een sleutelbediend zelfsluitend hek te worden voorzien. De nieuwbouwwoningen moeten met het Politiekeurmerk Veilig Wonen worden opgeleverd.

Urgenties

De gemeente geeft nog geen urgenties af, dat gebeurt pas als de plannen voldoende zeker zijn. Voor een beperkt aantal bewoners die in een woning met ernstige vochtproblemen wonen en die als gevolg daarvan kampen met gezondheidsproblemen staat de gemeente wel urgenties toe. Alle bewoners kunnen blijven reageren op huurwoningen via Woningnet met 100% woonduur. Bewoners die verhuizen uit Fruitbuurt Noord ontvangen een verhuiskostenvergoeding.

APK: installaties keuren en repareren

De elektrische, gas- en waterinstallaties van alle woningen worden gekeurd op veiligheid. Benodigde werkzaamheden worden direct uitgevoerd.

5.12 Gezondheid

Gezonde mobiliteit

De locatie ligt gunstig aan de Laan van Chartoise en heeft daarmee goede verbindingen in de wijk en met de binnenstad. Fietsparkeren is een aandachtspunt. In de bestaande situatie zijn in de eengezinswoningen bergingen gesitueerd in de tuinen. De locatie van fietsparkeerplekken heeft invloed op het fietsgebruik: nabijheid vergemakkelijkt het gebruik van de fiets. Het advies is om de fietsparkeerplaatsen zo dicht mogelijk bij de woningen te realiseren.

Groen

Het plan is vrij stenig en de beschikbare openbare ruimte is aan de krappe kant. Het advies is dan ook zoveel mogelijk groen in de straten te realiseren. Dit kunnen bomen zijn, gevelgroen maar ook bijvoorbeeld groenbakken. Indien mogelijk moeten de bestaande bomen zoveel mogelijk worden behouden.

5.13 Duurzaamheid

Er zijn Utrechtse Samenwerkingsafspraken tussen gemeente en woningbouwcorporaties: Bouwen aan de Stad (2011). Deze sluiten aan bij het gemeentelijk programma Utrechtse Energie (vastgesteld voorjaar 2011) en het convenant tussen de Rijksoverheid, Aedes (vereniging van woningcorporaties) en de Woonbond (vastgesteld najaar 2008). Daarnaast zijn er afspraken gemaakt over zaken als buitenruimte, berging en Politiekeurmerk, ook wel IWK afspraken genoemd.

In het bouwplan zal rekening worden gehouden met de aanleg van PV cellen. Deze worden nu niet aangelegd maar wel de loze leidingen. Tevens wordt het complex aangesloten op stadsverwarming.

De in het rapport Beoordeling bouwfysica, brandveiligheid en akoestiek (DPA Cauberg-Huygen B.V., 6 mei 2014) gepresenteerde energetische (casco)

kwaliteit van de woningen is slechter dan het bouwplan Abrikoosstraat HURwoningen uit 2010. Dit draagt dus niet bij aan hetgeen hiervoor is beschreven en het klimaatbeleid dat de gemeente nastreeft.

Het plan dat nu voorligt komt dan ook niet in aanmerking van de ISV-STEK bijdrage die voor Ondiep is afgesproken (voorzover de oplevering voor eind 2015 geschiedt).

5.14 Kabels en leidingen

Het bestaande stratenpatroon zal niet worden veranderd. Er is daarom geen aanleiding de kabels en leidingen te verleggen voor de planontwikkeling. Wel zal er worden onderzocht of een aansluiting op het warmtenet gerealiseerd kan worden.

6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Grondbeleid

Stichting Mitros is voornemens om een integrale (her)ontwikkeling (sloop/nieuwbouw en functiewijziging) te realiseren in het plangebied.

Op de (her)ontwikkeling van dit plangebied is het convenant van 2011 “Bouwen aan de Stad-Utrechtse samenwerkingsafspraken” tussen de gemeente en woningcorporaties van toepassing. In het convenant zijn tussen de gemeente en o.a. Stichting Mitros financiële afspraken vastgelegd voor de in het convenant opgenomen projecten. Het betreft afspraken omtrent herstructurering van de woonwijken. In het convenant zijn een aantal uitgangspunten gedefinieerd met betrekking tot het grond- en uitgiftebeleid en de daaruit voortvloeiende kosten voor de corporatie. In het convenant zijn tevens de uitgewerkte regels te vinden omtrent parkeervoorzieningen, plankosten, planschade en plangrens.

Geen afdracht economische meerwaarde

De gemeente en de corporaties hebben afgesproken dat de integrale herontwikkeling plaatsvindt voor rekening en risico van de corporatie. Ook de onrendabele investeringen worden door de corporaties gefinancierd. Op deze herontwikkelingslocatie ‘Fruitbuurt Noord’ worden de gesloopte sociale huurwoningen globaal voor ongeveer 2/3 vervangen door vrije sector woningen. Conform artikel 7 van de AV 1989 zou door Stichting Mitros een economische meerwaarde moeten worden afgedragen aan de gemeente. Gemeente en Stichting Mitros hebben in afwijking hiervan afgesproken dat er conform de BAS-afspraken geen economische meerwaarde hoeft te worden afgedragen mits Stichting Mitros de deelgebieden 1 en 3, zijnde één geheel, integraal herontwikkelt en de uitvoering van beide deelgebieden vóór 1 januari 2016 (einddatum BAS) van start is gegaan.

Erfpachtovereenkomst (anterieure/exploitatieovereenkomst)

Voor de realisatie van de (her)ontwikkeling zoals voornoemd omschreven dient er een erfpachtovereenkomst (deze zal worden beschouwd als een anterieure overeenkomst) te worden overeengekomen. In deze overeenkomst zal in ieder geval de teruglevering van een deel van het huidige erfpachtrecht van de erfpachter aan de gemeente ten behoeve van de ontwikkeling worden geregeld alsmede de bestemmingswijziging van de erfpachtrechten.

Ook zal in deze overeenkomst worden opgenomen dat de inrichting en bekostiging van het openbare gebied voor rekening zijn voor Stichting Mitros conform de regelgeving uit het convenant.

In de anterieure overeenkomst kunnen tevens regelingen worden getroffen met betrekking tot de volgende onderwerpen:

- de publiekrechtelijke taken van de Gemeente;
- de handelwijze indien nadere inspraak- en goedkeuringsprocedures wijzigingen veroorzaken op het bouwenvelop;
- grondprijzen, grondregeling (inclusief eventueel aanpassingen buiten het Plangebied en voorwaarden overname openbaar gebied alsmede fiscale aspecten);
- volkshuisvestelijke randvoorwaarden en overige beleidsuitgangspunten;
 - social return, sociale veiligheid;
 - planning;
 - fasering uitvoering;
 - bodemonderzoek sanering;
 - technische randvoorwaarden;
 - keuze architecten, adviseurs;
 - overlegstructuren;
 - communicatie naar derden;
 - planschade;
 - integrale woningkwaliteit (IWK);
 - anti-speculatie beding;
 - woningtoewijzing;
 - (ondergronds) parkeren en parkeernormen;
 - geschillenregeling;
- ontwerp, uitvoering en beheer van de openbare buitenruimte;
- aanbestedingsrechtelijke aspecten.

Inrichting openbaar gebied

Conform het convenant zullen de plangrenzen voor alle herstructureringslocaties in onderling overleg tussen de desbetreffende woningcorporatie en de gemeente op logische wijze worden vastgesteld. De corporatie is verantwoordelijk voor het aanleggen van de openbare ruimte binnen de plangrens (pagina 62, Bouwen aan de Stad). De afspraak is dat de plangrens maximaal

10 meter rondom de (buiten)grenzen van de bestaande bebouwing dan wel gelijk is aan de kadastrale percelen (kavelgrens, uitgegeven grond) waarbij de meest ruime van deze grenzen bepalend is. De (her)inrichting van (toekomstig) openbaar gebied binnen de plangrenzen geschiedt in overeenstemming met het bepaalde in het Handboek Inrichting Openbare Ruimte (HIOR) en conform de vastgestelde Groendiep principes.

De herinrichting van het omliggend openbare gebied is conform het convenant voor rekening en risico van Stichting Mitros. Stichting Mitros zal rekening houden met de dan geldende regels op het gebied van aanbesteding. Stichting Mitros zal tevens conform het convenant de openbare voorzieningen ten behoeve van de nieuwbouw realiseren zoals de ontsluitingswegen, de parkeervoorzieningen, de trottoirs, de groenvoorzieningen en de geluidswerende voorzieningen (voor zover deze laatste niet de hoofdinfrastructuur betreffen). Daarbij gelden de gebruikelijke kwaliteitseisen van de gemeente Utrecht. Het bouwprogramma, het stedenbouwkundig programma van eisen/bouwenvelop, het ontwerp en het bestek van de maaiveldinrichting en het civieltechnisch programma worden per locatie in onderling overleg vastgesteld.

Plankosten

De kosten voor het maken van de bouwenvelop worden gedekt vanuit de gemeentelijke middelen voor het programma Bouwen aan de stad. Daarnaast zullen grondtransactiekosten worden doorberekend aan Stichting Mitros.

De door Stichting Mitros en de gemeente te sluiten erfpachtovereenkomst zal worden beschouwd als een anterieure overeenkomst in de zin van afdeling 6.4 van de Wro, waarmee het gemeentelijk kostenverhaal wordt afgewikkeld. Omdat het gemeentelijk kostenverhaal in de erfpachtovereenkomst zal worden geregeld, is het opstellen van een exploitatieplan volgens de grondexploitatiewet vooralsnog niet vereist.

Als het tengevolge van de planontwikkeling door woningcorporaties noodzakelijk is dat de gemeente het juridisch planologisch kader voor het gebied waarin de planontwikkeling is begrepen wijzigt, dan vergoeden de woningcorporaties de kosten aan de gemeente die gemoeid zijn met voormelde wijziging. Een en ander op basis van de zogenaamde plankostenscan waarin de plankosten zijn opgebouwd vanuit de producten en diensten die nodig zijn om een gebiedsontwikkeling (herontwikkeling) te kunnen realiseren (zie

bijlage 2). Bij het berekenen van de definitieve kosten op basis van de plankostenscan zullen de kosten die gemaakt zijn in het kader van de bouwenvelop worden afgetrokken. De basis voor de vergoeding van de kosten is het bepaalde in afdeling 6.4 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Een ruime meerderheid van de bewoners van de Fruitbuurt-Noord is voor sloop/nieuwbouw van de woningen (64% van de bewoners kiest hiervoor). Belangrijkste overweging van bewoners voor sloop- nieuwbouw is dat bewoners van mening zijn dat de bouwtechnische staat van de woningen erg slecht is.

7 Verantwoording proces

7.1 Het gevolgde samenwerkingsproces

Mitros heeft eind 2011 een bewonersonderzoek uitgevoerd in de Fruitbuurt Noord en Ondiep onder 274 bewoners. Vlak hierna zijn de gemeente en Mitros in overleg getreden om de ruimtelijke randvoorwaarden vast te leggen. De bouwvelop is opgesteld in overleg met de initiatiefnemer (Mitros). Opstellen van de bouwvelop is gelijk opgegaan met het ontwikkelen van het bouwplan.

7.2 Het gevolgde participatieproces

Mitros zal op basis van de gemeentelijke randvoorwaarden verder gaan met de ontwikkeling van haar plan. Voor deelgebied 1 zijn vrijwel alle oorspronkelijke bewoners uitgeplaatst en worden de woningen tot aan de sloop tijdelijk bewoond. Het is volgens de gemeente dan ook niet logisch om eerst de bouwvelop ter consultatie voor te leggen omdat de nieuwe bewoners op dat moment nog niet bekend zijn. Wel zal er op een later moment worden geparticipeerd tijdens het opstellen van de inrichtingsplannen voor de openbare ruimte.

8 Vervolgtraject

8.1 Planproces

Met de vaststelling van deze Bouwenvelop wordt de definitiefase van het Utrechts Plan Proces (UPP2) afgesloten. Dit is een planproces voor minder omvangrijke (bouwvlak)ontwikkelingen. Ook past de nieuwe ontwikkeling niet binnen de kaders van het vigerende bestemmingsplan. Het aantal bouwlagen en de bouwgrenzen worden overschreden. Een herziening van het bestemmingsplan is dan ook noodzakelijk. Daarnaast zal er een anterieure/ exploitatieovereenkomst moeten worden opgesteld tussen de gemeente en de initiatiefnemer. In deze overeenkomst worden in ieder geval afspraken gemaakt over de bekostiging van de aanleg van de openbare ruimte en eventuele ondergrondse afvalcontainers.

8.2 Participatieproces

In het voortraject is er door Mitros al een uitgebreid draagvlakonderzoek uitgevoerd onder de zittende bewoners. De meerderheid heeft zich positief uitgesproken over de sloop- nieuwbouw plannen. In deelgebied 1 heeft 64% van de bewoners zich uitgesproken voor de sloop in deelgebied 3 was dat 80%. Daarnaast zijn de meeste bewoners uit deelgebied 1 al uitgeplaatst en worden de woningen nu tijdelijk bewoond.

Aansluitend op de nieuwbouw zal ook de openbare ruimte worden aangepakt. Wanneer de plannen hiervoor uitgewerkt zijn zullen bewoners de mogelijkheid krijgen hun reactie te geven. Bewoners zullen hierover via een wijkbericht geïnformeerd worden.

8.3 Planologisch juridisch proces

Om de voorgestelde ontwikkeling mogelijk te maken is een bestemmingsplanwijziging nodig. Nadat de bouwenvelop is vastgesteld en de daarbij behorende onderzoeken zijn voltooid en is aangetoond dat de ontwikkeling uitvoerbaar is, zal een ontwerp bestemmingsplan worden opgesteld.

8.4 Planning

Na vaststelling van deze bouwenvelop kan de ontwikkelaar zich voorbereiden op de aanvraag tot wijziging van het bestemmingsplan door het opstellen van een Definitief Ontwerp plus het (laten) uitvoeren van de benodigde onderzoeken voor een bestemmingsplanherziening al dan niet gecoördineerd met de bouwaanvraag.

