



Stedenbouwkundig programma van eisen



Gerrit Rietveldcollege

Februari 2010

Stedenbouwkundig Programma van Eisen

Gerrit Rietveldcollege

Februari 2010

Colofon

Projectgroep

Freek Deus SO / Milieu

Leon Peeters SO / Verkeer

Hylke van der Veen SO / Grondzaken

René Bouman SO / Wonen

Tanja Lazaridis SO / S&M

Projectmanagement

Carolien Koek DMO / SO

Opdrachtgever

Karin Sam Sin – Vos SO / Programma's

Grafische realisatie

SO/ S&M/ CAD-unit

Versiedatum

24 februari 2010

Reproductiedatum

februari 2010

Bestuurlijke besluitvorming

Inhoudsopgave

Colofon	4	7 Economische uitvoerbaarheid	25
1 Inleiding	6	8 Vervolgtraject	26
1.1 Inleiding	6	9 Participatie- en communicatietraject	27
2 Regelgeving plangebied	8	9.1 Klankbordgroep SPvE	27
2.1 Bestemmingsplan	8	9.2 Vervolg participatie- en communicatietraject	27
3 Huidige situatie	10	10 Bijlagen	28
3.1 Omgeving	10	Bijlage 1	28
3.2 Gebouw	10		
4 Uitgangspunten	12		
4.1 Algemeen	12		
4.2 Ruimtelijke opbouw	12		
4.3 Programma	12		
4.4 Bereikbaarheid	14		
4.5 Openbare ruimte	15		
4.6 Geluid en lucht	15		
5 Onderbouwing	16		
5.1 Beleid	16		
5.2 Ruimtelijk	17		
5.3 Functies	18		
5.4 Openbare ruimte	18		
5.5 Lucht en geluid	19		
6 Uitvoeringsaspecten	22		
6.1 Energie en duurzaam bouwen	22		
6.2 Bodem	22		
6.3 Ecologie	22		
6.4 Flora en Fauna	22		
6.5 Waterparagraaf	22		
6.6 Archeologie	23		
6.7 Bomenparagraaf	23		
6.8 Wonen	24		

1 Inleiding

1.1 Inleiding

Het Gerrit Rietveld College is een interconfessionele (rk/pc) scholengemeenschap voor gymnasium, technasium, atheneum, havo en mavo. De school bevindt zich aan de noord-oostzijde van Utrecht.

In het Masterplan Voortgezet Onderwijs van de gemeente Utrecht uit 2002 is voor het Gerrit Rietveld College uitgegaan van renovatie. De terugloop van het leerlingenaantal in 2007 was voor het schoolbestuur reden om zich te beraden op de vraag of met een renovatie voldoende mogelijkheden voor goed toekomstgericht onderwijs ontstaat. Het schoolbestuur wil met een nieuw en eigentijds onderwijsconcept ook in de toekomst aantrekkelijk zijn en blijven voor leerlingen uit alle lagen van de bevolking en dan met name voor de inwoners van het noordoostelijk deel van Utrecht. Het huidige schoolgebouw is al 40 jaar oud en blijkt niet geschikt te maken voor een eigentijds onderwijsconcept. De kosten voor renovatie zijn dermate hoog dat het budget beter in een nieuw gebouw gestopt kan worden. Om die doelstellingen te kunnen realiseren is gekozen voor nieuwbouw in plaats van renovatie.

In het plangebied zullen eveneens woningen en voorzieningen worden gebouwd. Hierdoor wordt het niet alleen mogelijk om duurzaam goed onderwijs in dit deel van Utrecht te bieden, maar wordt ook binnenstedelijk woningbouw toegevoegd.

Ligging Plangebied



Luchtfoto plangebied



2 Regelgeving plangebied

2.1 Bestemmingsplan

Het plangebied is deels gesitueerd in het plangebied van bestemmingsplan Tuindorp en deels in het plangebied van bestemmingsplan Tuindorp Oost. De prof. Jordanlaan, prof. Reinwardtlaan en de tussenliggende groenstrook vallen in het plangebied van bestemmingsplan Tuindorp, vast gesteld in 2003. Dit gebied heeft in het bestemmingsplan de bestemmingen VV (verkeer en verblijf) en Gv (groenvoorzieningen, ecologische verbindingzone).

De op de plankaart aangewezen gronden voor Verkeer en Verblijf zijn bestemd voor: verkeer en verblijf, groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen, parkeren en water. De op de plankaart aangewezen gronden voor Groenvoorzieningen zijn bestemd voor: groenvoorzieningen, water en de waterhuishouding, voor het behoud van de aan deze gronden eigen natuurlijke en ecologische waarde, speelvoorzieningen, passieve recreatie, bermen van water, wegen en spoor, ontsluiting voor langzaam verkeer en nutsvoorzieningen.

De rest van het plangebied valt onder het Bestemmingsplan Tuindorp II, vastgesteld in 1960. Dit bestemmingsplan geeft voor het zuidelijk deel van het plangebied de bestemming BB: bijzondere bebouwing.

In het bestemmingsplan staat hierover:

Op de gronden, bestemd voor bebouwing BB mogen uitsluitend gebouwen, bestemd voor de openbare dienst, kerken, scholen, wijkgebouwen, bejaardentehuizen, ziekenhuizen en soortgelijke gebouwen met bijbehorende voorzieningen worden opgericht.

De gronden mogen slechts worden bebouwd tot het op de tekening aangegeven percentage.

Burgemeesters en Wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen ten aanzien van de plaatsing, de afmetingen en de dakhelling der gebouwen teneinde een in harmonie met de omgeving wenselijke bebouwing te kunnen effectueren.

Burgemeesters en Wethouders zijn bevoegd tot een maximum van 10% vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 2.

Rondom de vlek met bijzondere bebouwing geldt de bestemming “tuin of erf”. Hiervoor geldt:

De gronden, bestemd voor tuin of erf, mogen niet worden bebouwd.

Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 1 ten behoeve van

a het oprichten van autoboxen en bergingen voor aangrenzende woningen
b het oprichten van transformatorhuisjes

De in het vorige onder a. bedoelde huisjes mogen niet hoger zijn dan 2,50 meter en mogen niet voor de uitoefening van een bedrijf worden ingericht.

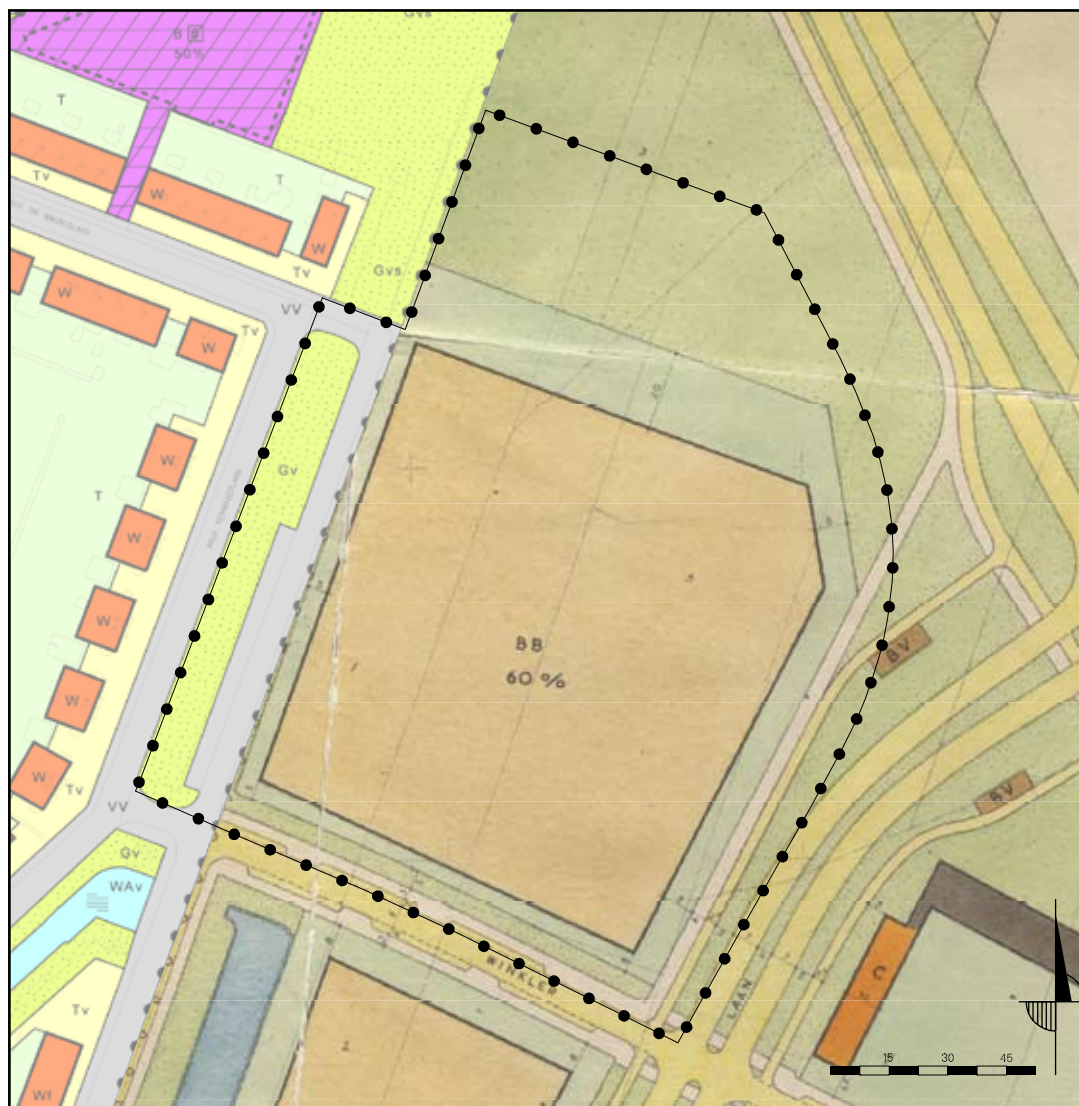
Rondom de bestemming ‘tuin of erf’ geldt de bestemming “openbare weg en openbaar groen”.

Hiervoor geldt:

De gronden, bestemd voor openbare weg en openbaar groen mogen niet worden bebouwd.

Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 1 ten behoeve van wachthuisjes, telefooncellen en kiosken.

Bestemmingsplan plangebied



aanduidingen

-  topografische gegevens
-  plangrens

bestemmingen

-  Verkeer en verblijf
-  Groenvoorzieningen

nadere aanwijzing

- Gv ecologische verbingszone
- Gs sport en spel

3 Huidige situatie

Het plangebied is gelegen in de wijk Noordoost, tussen de Eykmanlaan, de prof Reinwardtlaan en de Winklerlaan. Het gebied heeft een oppervlakte van 3,2 ha. In het gebied is het Gerrit Rietveld College gesitueerd, een school voor het voortgezet onderwijs. Aan de noordzijde van de school ligt een sportveld dat hoort bij de school. Aan de zuidzijde van het plangebied zijn twee conciërgewoningen gelegen. Ten westen van de school ligt een brede groenstrook met daarin grote bomen.

3.1 Omgeving

Langs en door het plangebied lopen twee belangrijke lijnen; de Eykmanlaan en de prof Jordanlaan. De Eykmanlaan is een belangrijke invalsweg aan de noordkant van de stad. De prof. Jordanlaan is een belangrijke historische invalsweg vanuit het buitengebied de stad in. Langs deze laan loopt een brede watergang die deel uitmaakte van de Hollandse Waterlinie. Het is een belangrijke recreatieve route. Rondom de Eykmanlaan is sprake van verschillende bouwinitiatieven. Om die reden stelt de gemeente een visie op, de visie Eykmanlaan. Het huidige plangebied is een onderdeel van het visiegebied.

Ten noorden van het plangebied ligt de speeltuin van speeltuinvereniging de Pan. Dit is een drukbezochte speeltuin gericht op kleine kinderen. Tussen speeltuin de Pan en het plangebied loopt een fietspad. Deze fietsroute is onderdeel van een lange afstands fietsroute. Aan de westzijde van de speeltuin ligt een terrein waarvoor onlangs een bouwvergunning is verleend voor het bouwen van een appartementengebouw.

Aan de westzijde grenst het plangebied aan twee onder één kap woningen in Tuindorpse stijl. Aan de zuidzijde grenst het plangebied aan een rij woningen van het onlangs ontwikkelde woonbuurtje professor Zonnebloemlaan. Aan de oostzijde van het plangebied ligt de Eykmanlaan.

Het plangebied bestaat uit zowel de school met omliggende terreinen als een stuk openbaar gebied (een groenstrook) tussen de school en woningen aan de prof Reinwardtlaan.

Tevens is het plangebied gelegen op het einde van twee lange zichtlijnen. In het plangebied staan ongeveer 160 bomen.

3.2 Gebouw




De huidige school is als een los gebouw in het gebied gesitueerd en wordt aan alle kanten omgeven door gras, struiken en bomen, grotendeels eigendom van de school. De school is vormgegeven als een langwerpige schijf van vier bouwlagen van waaruit aan de noord- en zuidzijde vleugels steken. De vleugels aan de zuidzijde van het gebouw hebben een hoogte van twee bouwlagen. Deze omsluiten een open ruimte. De entree van de school bevindt zich aan de zuidzijde en is bereikbaar vanuit de open ruimte. Het parkeren ten behoeve van de school, is gesitueerd langs de Winklerlaan en langs de prof Jordanlaan.

Het Gerrit Rietveld College is in 1964-65 gebouwd als Reformatorisch College Blaucapel door architect C. Elffers. De school is een karakteristiek voorbeeld van een middelbare school uit de jaren zestig, opgezet volgens de nieuwste onderwijskundige inzichten. Door de architectuur en de stedenbouwkundige situering is het een beeldbepalend gebouw in de omgeving.




Plangebied huidige situatie







ALGEMEEN

-  Plangrens
-  Bestaande topografische gegevens
-  Kadastrale gegevens





RUIMTELIJKE OPBOUW

-  Aantal bouwlagen
-  Fietsenrekken
-  Hoogtescheidingslijn

FUNCTIES

-  Onderwijs
-  Groen
-  Sport
-  Paden

OPENBARE RUIMTE

-  Openbaar groen
-  Trottoirs / fietspaden
-  Wegen / parkeren
-  Boom

4 Uitgangspunten

4.1 Algemeen

Het plangebied kan worden gezien als een nieuwe beëindiging van het woongebied tussen de Eykmanlaan en de prof Jordanlaan. Voor een heldere ruimtelijke structuur en een goede samenhang is het van belang dat het gebied qua opzet aansluit op het reeds gerealiseerde woongebied Zonnebloemhof. De school vormt qua functie en massa een verbijzondering op de 'kop' van het plangebied. Zowel woningen, voorzieningen, de school als het buurtje dat ze samen vormen moeten goed kunnen functioneren. De organisatie is zodanig dat overlast wordt voorkomen.

4.2 Ruimtelijke opbouw

De hoofdopzet van het gebied bestaat uit een school in het noordelijk deel van het gebied en wonen in het zuidelijk deel, aansluitend op het bestaande woongebied Zonnebloemhof en aansluitend op de wijk Tuindorp. Het gebied is compact en stedelijk. De buitenzijde bestaat uit een hogere wand die het gebied beschermt tegen het lawaai van weg- en spoorwegverkeer. De binnenzijde heeft een hoogte die aansluit op die van de directe omgeving. Het gebied heeft een Tuindorp-achtige, traditionele verkaveling: woningen hebben hun toegang aan de straat, de privétuinen liggen aan de achterzijde.

Aan de binnenzijde is op het snijpunt van de twee waterlopen/zichtlijnen een openbare ruimte toegevoegd voor zowel de bestaande bebouwing als de te ontwikkelen bebouwing en biedt uitzicht op de lange lijnen van de watergangen. De omliggende bebouwing is op deze openbare ruimte georiënteerd. Rondom deze openbare ruimte hebben zowel de school als verschillende wijkvoorzieningen een plek gekregen. Vanuit deze openbare ruimte lopen twee radiale straten die gericht zijn op de buitenranden van het gebied.

De school is georiënteerd op de Eykmanlaan. Hier heeft de school een 'gezicht' naar de stad, is de sportvoorziening/gymzaal gesitueerd en worden auto's en fietsen geparkeerd. Ook in de richting van de openbare ruimte aan de zuid-westzijde heeft de school een gezicht en een entree, hier toont de school zich naar de wijk.

De nieuwe bebouwing van de school past in de ruimtelijke opzet van Tuindorp; entree aan de straat, erf aan de luwe zijde van het blok. Uitgangspunt voor zowel de school als de woningen is intensief ruimtegebruik, overlast van de school dient voorkomen te worden. De maatschappelijke/commerciële voorzieningen zullen ten goede moeten komen aan de wijk en het onderwijs. Het schoolgebouw moet herkenbaar en representatief zijn, waardoor het eigen karakter van de school tot uitdrukking komt.

4.3 Programma

4.3.1 School

Het Gerrit Rietveld College wil dé scholengemeenschap zijn in Utrecht voor Gymnasium, Technasium, Atheneum, HAVO en MAVO, waarbij leerlingen een brede keuzemogelijkheid hebben in het onderwijsprogramma.

De nieuwe school zal een school worden voor 1.200 leerlingen. Het nieuwe schoolgebouw heeft een omvang van ca 9.700 brutovloeroppervlak (bvo). Hierbinnen zal ook een deel van het maatschappelijk/commercieel programma en een sportvoorziening/gymzaal worden opgenomen. De sportvoorziening zal ook los van de school worden gebruikt.

4.3.2 Wonen en voorzieningen

Toekomstige bewoners

Tuindorp is een geliefde woonwijk, zoals blijkt uit de vraag naar woningen in deze wijk. Vooral voor eengezinswoningen is veel belangstelling. De Wijkenmonitor 2009 toont de bevolkingsopbouw van Tuindorp. In vergelijking met de gemiddelde cijfers voor de stad valt op dat er meer 55+ers zijn. De woningvraag is vooral te verwachten van gezinnen en senioren.

Programma

Er kunnen circa 80 woningen gerealiseerd worden, waarbij het accent ligt op eengezinswoningen in de middeldure en dure koop.

Het programma bestaat uit:

- * circa 65% eengezinswoningen
- * circa 35% meergezinswoningen
- * circa 1.200 m2 maatschappelijk en/of commerciële voorzieningen

Uitgangspuntenkaart plan-
gebied



ALGEMEEN

●● Plangrens

RUIMTELIJKE OPBOUW

③ Aantal bouwlagen

↙ Entree

△ Entree voor auto en fiets

— Maximale bouwgrens

- - - Variabele bouwgrens

FUNCTIES

■ School

■ Wonen

■ Voorzieningen (commercieel/maatschappelijk)

BEREIKBAARHEID

Ⓟ Gebouwde parkeervoorziening

▲ Aansluiting autoverkeer

◄◄◄◄◄◄ Oversteek langzaam verkeer

●●●●●●●● Langzaamverkeerroute

OPENBARE RUIMTE

■ Groen/water

■ Verkeer/verblijf/parkeren/groen

■ Verblijfsgebied

BOMEN

⊕ Behouden en versterken

⊕ Nieuwe bomen

⊕ Zo goed mogelijk inpassen

30% van de toegevoegde woningbouw zal gerealiseerd worden in de sociale sector, dat wil zeggen met een huur beneden de grens van de huurtoeslag (€ 647,30 per 1 juli 2008), dan wel binnen de categorie sociale koop (tot € 200.000 prijspeil 2010).

4.4 Bereikbaarheid

4.4.1 Verkeersstructuur

Het gebied wordt ontsloten via de Eykmanlaan. De ontsluiting van het gebied is via een parallelweg langs de Eykmanlaan en via de Winklerlaan. Het overgrote deel van de openbare parkeerplaatsen is gesitueerd langs deze parallelweg. De radiale straten zijn autovrij.

Ten behoeve van de school zal een nieuwe aansluiting op de Eykmanlaan worden gemaakt.

De hoofdtoegang van de school is gesitueerd aan de parallelweg. Deze parallelweg loopt door tot de Winklerlaan en wordt direct ontsloten op de Eykmanlaan. De Winklerlaan sluit vervolgens aan op de Eykmanlaan.

Ook voor langzaam verkeer zal aangesloten moeten worden op omliggende woonstraten en fietspaden. De bestaande fietsverbinding tussen de Prof Jordanlaan en Eykmanlaan zal in stand gehouden worden.

Aandachtspunt is een verkeersveilige ontsluiting voor scholieren (zowel per fiets als te voet). Omdat de nieuwe wegenstructuur binnen een verblijfsgebied ligt zal een 30km/uur regime gelden. De inrichting van de wegen zal conform de richtlijnen voor dergelijke woonstraten zijn.

4.4.2 Parkeren

Het parkeren zal binnen het plangebied worden opgelost. In totaal zullen hier circa 180 parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Het parkeren ten behoeve van de woningen zal deels op maaiveldniveau en deels in halfverdiepte parkeervoorzieningen onder de woningen worden opgelost.

Hierbij zal voldaan worden aan de parkeernormen zoals vastgelegd in de Nota herijking parkeernormen, april 2008. Het plangebied valt in de zone Centrale stad. Hier gelden de volgende normen:

wonen

koop vanaf 120 m² ; 1,3-1,5 pp/woning
koop 70 - 120 m²; 1,2 - 1,4 pp/woning
koop 50-70 m²; 1,1 - 1,2 pp/woning
koop tot 50 m² ; 0,5 - 0,8 pp/woning

overig programma:

dagonderwijs VWO, HAVO, VMBO 0,5 - 1,0 pp/leslokaal
commercieel / maatschappelijke voorzieningen 1,5 - 2,0 per 100m² b.v.o.
sporthal 1,1 - 2,0 per 100 m² b.v.o.

In de school zal een voldoende grote fietsenstalling gerealiseerd moeten worden. Norm voor de capaciteitsbepaling conform CROW kerncijfers is 60 - 70 fietsparkeerplaatsen per 100 leerlingen. Ook bij de hoofdingangen van de appartementen en in de parkeergarages moeten voldoende fietsparkeerplaatsen komen. Hiervoor gelden de in het bouwbesluit vastgestelde normen.

4.5 Openbare ruimte

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

4.6 Geluid en lucht

Het wettelijk kader van de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen) vormt formeel geen beletsel voor de ontwikkeling van de school op deze lokatie.

De voorgenomen ontwikkeling van het plan draagt zelf niet in betekenende mate bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. De wetgeving luchtkwaliteit stelt echter niet alleen de toename van concentraties luchtverontreinigende stoffen door het plan centraal. Ook de blootstelling aan luchtverontreiniging is bij ruimtelijke planvorming van belang.

Bij het ontwerp en de situering van het schoolgebouw plus buitenverblijfruimten moet afdoende rekening gehouden worden met de luchtverontreiniging die afkomstig is van het wegverkeer. Dat houdt in: bij ontwerp en situering maatregelen nemen om de blootstelling aan verkeersgerelateerde luchtverontreiniging afdoende te beperken. Bij maatregelen valt te denken aan effectieve situering en afscherming van en door de bebouwing, het gunstig situeren van ventilatie inlaatopeningen en van de interne indeling van verblijfsruimten. Het verdient aanbeveling om bij het treffen van deze maatregelen afstemming en aansluiting te vinden bij de maatregelen die vanuit het milieuaspect Geluid genomen dienen te worden.

5 Onderbouwing

5.1 Beleid

Structuurvisie Utrecht 2015 – 2030

In de Structuurvisie is het ruimtelijk kader van de stad vastgelegd. Het plangebied valt binnen “de binnentuin”. De doelstelling binnen de binnentuin is het creëren van een veilige en leefbare omgeving, het bijdragen aan de sociale vitaliteit van de stad en het zorgdragen voor geborgenheid in een stedelijk milieu. De opgave voor de binnentuinen ligt vooral in het onderhouden, vernieuwen en versterken van de kenmerkende structuren in de wijk.

Het verlengde van de Prof. Jordanlaan behoort tot het langzaam verkeersnetwerk van de stad. Het ontwikkelen hiervan moet plaatsvinden door het toevoegen van ontbrekende schakels en het kwalitatief verbeteren.

Groenstructuurplan Utrecht

In het Groenstructuurplan is het stedelijke groen van Utrecht vastgelegd. De groenstructuur in het verlengde van de Prof Jordanlaan wordt in dit plan aangegeven als “verbinding” tussen het Griftpark en Fort Blauwkapel en het buitengebied. Deze verbindingen zorgen voor een goede bereikbaarheid van het groen en hebben een belangrijke recreatieve functie, zowel tussen de stedelijke groene vlakken als met het groen rond Utrecht.

Visie Eykmanlaan 2001

In de in 2001 vastgestelde visie voor de Eykmanlaan en omgeving is het plangebied aangegeven als ‘ontwikkeling met behoud van huidige functie openbare voorzieningen. Onderstaande tekst is afkomstig uit deze visie

Een beperkte herontwikkeling in dit gebied is niet ondenkbaar. Het is wenselijk deze ontwikkeling te laten plaatsvinden met in achtname van de huidige functie (scholen, sport, en recreatie etc.) In het kader van bijvoorbeeld efficiënter ruimtegebruik is een beperkte verdichting op voorhand niet uitgesloten.

Uitbreiding/toevoeging van bebouwing dient plaats te vinden in een beperkt aantal lagen, gerelateerd aan de school en op ruime afstand (minimaal 10 meter) van de groenstructuur langs de Jordanlaan.

De verkeersinrichting wordt gebaseerd op een keuze tot verblijfsgebied (30 km/uur gebieden)

De gemeentelijke parkeernormen dienen in acht genomen te worden.



Afbeelding rechts:
Uitsnede Visie Eyckman-
laan 2009

Afbeelding rechts:
Proefverkaveling

Visie Eykmanlaan 2009

De visie Eykmanlaan is onlangs vrijgegeven voor consultatie. Belangrijkste doelstellingen van de visie zijn versterken van de ruimtelijk en functionele samenhang en versterken van het leefklimaat door middel van een kwaliteitsimpuls in de openbare ruimte.

In de visie wordt voorgesteld ten noorden van de Winklerlaan een nieuwe 'kop' op de wijk te maken, waarbij op een eigentijdse wijze wordt voortgeborduurd op de bestaande structuur van de wijk. Ook wordt voorgesteld de watergang tussen de Prof. Reinwardtlaan en de Prof. Jordanlaan te herstellen.

5.2 Ruimtelijk

Het plangebied wordt gezien als een onderdeel van het gebied tussen de Professor Jordanlaan en de Eykmanlaan. Dit gebied was oorspronkelijk een scholengebied, maar heeft zich het afgelopen decennium stapsgewijs ontwikkeld tot woonbuurt. De ontwikkeling van het huidige gebied kan worden gezien als het laatste onderdeel van deze ontwikkeling.

Het huidige plangebied wijkt qua begrenzing af van de al gerealiseerde woonbuurt ten zuiden van de Winklerlaan. Anders dan in de al gerealiseerde woonbuurten is er op het snijpunt van de twee waterlopen een openbare ruimte gesitueerd die de schakel vormt tussen de bestaande en nieuwe buurt en waarop woningen zijn georiënteerd. Hieromheen ontvouwen zich het nieuwe woongebied, de buurtvoorzieningen en de school.



5.3 Functies

Wonen

Onderlegger voor het woningbouwprogramma is de Visie Wonen (raadsbesluit december 2009).

De Woonvisie kent de volgende speerpunten:

- Bouwen, waar het kan. Op woningbouwlocaties (binnen- en buitenstedelijk) die zich daarvoor lenen geldt een minimumpercentage van 10% particulier opdrachtgeverschap
- Binnenstedelijk Bouwen met hoge kwaliteit
- Doorstroming en toegankelijkheid voor doelgroepen
- Kwaliteit woningvoorraad
- Alle nieuwbouw levensloopbestendig, met uitzondering van starterswoningen
- Reductie van 30kton CO2 binnen de bestaande woningvoorraad voor 2012
- Stad van kennis en cultuur

School

Uit de missie en de visie van het Gerrit Rietveld College zijn de volgende doelstellingen te herleiden, die van belang zijn voor de huisvesting.

- Grootte van de school: het Gerrit Rietveld College wordt een school voor 1.200 leerlingen.
- Ruimtelijkheid: zowel binnen als buiten de school moet men voldoende 'ruimte' ervaren.
- Architectonische aantrekkelijkheid en uitstraling: Het gebouw mag aan de buitenkant laten zien wat er binnen gebeurt, de 'persoonlijkheid' van het gebouw werkt als een visitekaartje. Hierbinnen hoort een passende vormgeving, kleurgebruik en inrichting en een diversiteit aan ruimten zodat de specifieke speerpunten van het Gerrit Rietveldcollege, zoals het eigentijdse onderwijsconcept en de 'profielingspeerpunten' Kunst en Cultuur en Exact-onderwijs, zichtbaar worden en in sterke mate bijdragen aan de herkenbaarheid van het Gerrit Rietveld College. Het streven is een transparant gebouw, met heldere zichtlijnen.

- Stedelijke omgeving en functie in de wijk of stad: De school wil een bijdrage leveren aan de leefbaarheid in de wijk en wil waar mogelijk aansluiting zoeken in de wijk. Dit kan zijn door het 'gezamenlijk' gebruik van het schoolgebouw en de omgeving. Hierbij valt te denken aan het beschikbaar stellen of verhuren van de aularuimte voor theatervoorstellingen of doordat de 'Brede School' een rol gaat spelen in de wijk middels een (commercieel) maatschappelijke schil.

De woonvisie en de wijk

Er is een toenemend aantal senioren in Tuindorp en Tuindorp-oost. Deze willen graag vanuit een eengezinswoning verhuizen naar een ruim appartement. Door het aanbieden van appartementen en de inzet van een verhuisbemiddelaar kan doorstroming worden bevorderd binnen de wijk.

De lokatie is ook zeer geschikt voor middeldure en dure eengezinswoningen, welke aansluiting vinden bij het bestaande woningbestand van Tuindorp. Voor de doelgroep Senioren is de Bouwstenennota Wonen, zorg en welzijn (2001) van belang. Ook van belang zijn de nota woonservicezone (2002) en de Seniorenmonitor 2007.

5.4 Openbare ruimte

In het plangebied bevinden zich verschillende openbare ruimtes. De parallelweg aan de oostzijde van het plangebied ontsluit de woningen langs de Eykmanlaan en de woningen in het middengebied. Ook herbergt deze ruimte een groot deel van de openbare parkeerplaatsen. Tussen deze parkeerplaatsen en de Eykmanlaan wordt een groenstrook opgenomen met bomen die de Eykmanlaan begeleiden.

De openbare ruimte aan de westzijde van het plangebied zal worden bestemd voor groen, water en verblijf. Op de plek waar tussen de professor Reinwardtlaan en prof. Jordanlaan een watergang gelopen heeft is de intentie deze te hergraven. De ruimte tussen de watergang en de nieuwe bebouwing van de woningen, voorzieningen en school wordt een verblijfsplek die ook kan dienen als ontmoetingsplaats voor school en wijk. Haaks hierop aan de oostzijde bevinden zich straten die leiden tot de toegangen van de woningen in het middengebied. Deze straten zullen worden ingericht als ver-

blijfsgebied en ten behoeve van het langzaam verkeer. Het fietspad tussen de prof Jordanlaan en de Eykmanlaan aan de noordzijde van het plangebied zal worden gehandhaafd.

Het plangebied is gelegen op het snijpunt van twee watergangen die onderdeel vormen van de hoofdstructuur van Tuindorp. Ooit liepen er in het huidige plangebied twee waterlopen naast elkaar. Tussen de Professor Reinwardtlaan en de Professor Jordanlaan liep het Zwarte Water, een veensloot. Aan de oostzijde van de Professor Jordanlaan liep een waterloop die onderdeel was van de Nieuwe Hollandse Waterlinie. Het is de intentie deze watergang te herstellen op de plek van de oude veensloot. Vanuit ruimtelijk, recreatief, cultuurhistorisch en watertechnisch perspectief heeft een grote toegevoegde waarde.

5.5 Lucht en geluid

5.5.1 Luchtkwaliteit

Wet milieubeheer

Volgens de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen) spelen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering bij ruimtelijke besluiten (zoals bestemmingsplannen) als tenminste aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- De ontwikkelingen leiden niet tot een overschrijding van de grenswaarden;
- Een project leidt - al dan niet per saldo - niet bij tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- Een project draagt "niet in betekende mate" (NIBM) bij aan de concentratie in de buitenlucht;
- Een project is genoemd of is niet in strijd met het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

Besluit Niet in betekende mate (NIBM)

In het Besluit NIBM en de Regeling NIBM zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Het begrip "niet in betekende mate" is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). Deze locatie valt niet rechtstreeks onder één van de categorieën van gevallen waarvan gesteld is die niet in betekende mate bijdrage

aan de luchtverontreiniging. Vanwege de beperkte omvang van het programma (in alle varianten) kan echter op voorhand worden aangenomen dat de beoogde ontwikkeling niet in betekende mate zal bijdragen aan een toename van de concentratie NO₂ en PM₁₀. Volgens de anticumulatieregeling uit het Besluit NIBM zullen locaties, die gebruikmaken of zullen maken van dezelfde ontsluitingsweg, en aan elkaar grenzen of zullen grenzen, dan wel in elkaar nabijheid zijn gelegen tot een afstand van ten hoogste 1000 meter, als één locatie moeten worden gezien. Het gaat daarbij om projecten die worden gerealiseerd of via een besluit worden vastgesteld in de NSL periode (2009-2014). Locaties en inrichtingen blijven voor zover de toename van de concentraties ter plaatse niet meer bedraagt dan 0,1 microgram/m³ buiten beschouwing. In het gebied Eykmanlaan zijn enkele ontwikkelingen voorzien (zoals Strip, Kop (Aveant), Magnuslaan). Zowel de planning als het programma van deze ontwikkelingen is ten dele globaal.

Daarnaast is de beoogde auto-ontsluiting indicatief. Niettemin kan op voorhand worden aangenomen dat, vanwege de relatief beperkte omvang in relatie tot de NIBM-grenzen en de beoogde auto-ontsluiting, de ontwikkelingen ook cumulatief niet in betekende mate zullen bijdragen.

Besluit gevoelige bestemmingen

Dit Besluit is gericht op bescherming van mensen met een verhoogde gevoeligheid voor fijn stof en stikstofdioxide, met name kinderen, ouderen en zieken. Het Besluit is formeel voor dit plan niet van toepassing omdat het bestemmingsplan niet voorziet in een gevoelige bestemming in de nabijheid van drukke provinciale en rijkswegen.

Bij de inrichting van de locatie (school met buitenruimtes) dienen substantiële gezondheidseffecten voor de kinderen door luchtverontreiniging als gevolg van het wegverkeer te worden geminimaliseerd. Volgens de huidige inzichten worden de gezondheidseffecten van fijn stof vooral veroorzaakt door (ultra)fijne roetdeeltjes die bij verbrandingsprocessen (van o.a. verkeer) vrijkomen (verbrandingsaerosol). Er zijn hoge concentratiepieken hiervan in de nabijheid van drukke wegen.

Ter bescherming van de gezondheid van de schoolgaande jeugd is daarom het advies bij het ontwerp en de situering van het schoolgebouw plus buitenverblijfruimten rekening te houden met de luchtverontreiniging die afkomstig is van het wegverkeer. Met andere woorden: bij ontwerp en situering van school en buitenruimten maatregelen nemen om de blootstelling aan verkeersgerelateerde luchtverontreiniging afdoende te beperken.

5.5.2 Geluid

Wettelijk en beleidsmatig kader

Voor dit project zijn de eisen uit de Wet geluidhinder (Wgh) en de Geluidnota Utrecht van toepassing op de geluidsgevoelige bestemmingen wonen en onderwijs (een gymzaal is geen geluidsgevoelige object). Vanuit dit wettelijk kader zijn de Eykmanlaan en het spoor Utrecht-Amersfoort/Hilversum van belang. De Winklerlaan en de Prof. Jordanlaan zijn 30 km/uur wegen en behoeven daarom vanuit de Wgh gezien niet bij de toetsing te worden betrokken. Het geluid van deze wegen is wel van belang voor de ruimtelijke afweging. Ook in het kader van het Bouwbesluit (eisen aan geluidsisolatie) moet met deze wegen rekening worden gehouden.

De basiseis voor de geluidsbelasting vanwege de Eykmanlaan en het spoor is de voorkeursgrenswaarde. Onder deze waarde zijn er geen verdere aanvullende voorwaarden. De gemeente kan ontheffing van de voorkeursgrenswaarde verlenen (de zogeheten hogere waarde) tot aan een zekere maximale ontheffingswaarde. Boven de maximale ontheffingswaarde kan in principe geen geluidsgevoelige bestemming worden gerealiseerd of er moet gebruik worden gemaakt van een dove gevel. Een dergelijke gevel zonder te openen delen hoeft niet te worden getoetst aan de grenswaarden van de wet geluidhinder (het Bouwbesluit blijft wel van toepassing).

In onderstaande tabel zijn de relevante grenswaarden voor woningen en scholen weergegeven.

	Voorkeurswaarde	Maximale ontheffingswaarde
Wegverkeerslawaai	48 dB	63 dB
Spoorweglawaai	55 dB (53 dB voor scholen)	68 dB

Een ontheffing van de voorkeursgrenswaarde is conform de Geluidnota Utrecht mogelijk onder de volgende voorwaarden:

- Er dient een reden te zijn om van de voorkeursgrenswaarde af te wijken (ontheffingscriteria). Hierbij geldt de hoofdregel dat “een ruimtelijke ontwikkeling een positieve betekenis heeft voor de utrechtse stedelijke structuur of een gunstig akoestisch effect op de bestaande woningen heeft”.
- Er dient voor de woningen te worden voldaan aan een aantal voorwaarden, te weten:
 - Iedere woning dient te beschikken over een geluidsluwe gevel;
 - De woning bevat voldoende verblijfsruimten aan de geluidsluwe gevel, te weten 30% van het aantal verblijfsruimten of 30% van de oppervlakte van het verblijfsgebied;
 - Indien de woning beschikt over een buitenruimte dan is deze bij voorkeur gelegen aan de geluidsluwe zijde. Het geluidniveau mag er in ieder geval niet meer dan 5 dB hoger zijn dan op de geluidsluwe gevel.

Voor scholen is geen expliciet geluidsbeleid opgesteld. Het Bouwbesluit stelt wel technische eisen aan geluidsisolatie, ventilatie en doorspuien. Het is daarom nadrukkelijk aan te bevelen om (theorie)leslokalen die maar één buitengevel hebben aan een geluidsluwe zijde te situeren.

Indicatief geluidsonderzoek

Een indicatief geluidsonderzoek is verricht om de geluidsbelasting op de school en de woningen in beeld te brengen. Voor de berekeningen is gebruik gemaakt van nog indicatieve verkeersgegevens. Ook de (afschermende) bebouwing tussen het spoor en het plangebied is nog niet uitgebreid gedetailleerd in de akoestische modellering opgenomen. De geluidsbelasting op de woningen is mede afhankelijk van het ontwerp van de school.

Uit de berekeningen volgt dat de voorkeurswaarde voor het wegverkeerslawaai van 48 dB wordt overschreden bij de woningen direct langs Eykmanlaan en de meest oostelijke woningen langs de Winklerlaan.

De geluidsbelasting vanwege het spoor op de oostgevel van de meest noordelijk gelegen woningen langs de Eykmanlaan zal maximaal circa 60 dB zijn. De voorkeurswaarde zal hier derhalve worden overschreden. Een overschrijding van de 55 dB kan ook plaatsvinden bij de meest noordelijk gelegen woningen aan de westkant van het project. Dit is echter afhankelijk van de keuze van het ontwerp van de school. De school moet bij voorkeur ook massa hebben in de zuidwesthoek van het kavel. Een afschermend blok op die lokatie zorgt er hoogst waarschijnlijk voor dat de geluidsbelasting vanwege het spoor bij deze westelijk gelegen woningen niet wordt overschreden.

De geluidbelasting op het schoolgebouw zal ter plaatse van de noordgevel naar verwachting de maximale ontheffingswaarde van 68 dB niet overschrijden. Mocht dat toch het geval zijn dan zal de noordgevel doof moeten worden uitgevoerd. Het verdient echter de voorkeur om aan deze zijde een niet-geluidsgevoelig object zoals de gymzaal te projecteren waardoor een dove gevel nooit benodigd zal zijn.

Of de woningen zullen kunnen beschikken over een geluidsluwe gevel is mede afhankelijk van afschermende bebouwing tussen het spoor en de woningen. Een goed ontwerp van de school is daarom zeer belangrijk. Er moet met name voldoende hoogte en massa aan de zijde van Eykmanlaan wordt geprojecteerd (hoogte school minimaal 3 lagen, is circa 11.7 meter). Wordt de zijde van de Eykmanlaan te open gehouden, dan zullen de meest noordelijk gelegen woningen langs de Eykmanlaan woningen tweezijdig worden belast. Nader onderzoek bij de uitwerking van de school uitwijzen of de woningen in het gebied geluidsluw zijn met betrekking tot het spoorweglawaai.

In-uitrit Parkeergarage.

Bij de ruimtelijke afweging moet ook het geluid dat afkomstig is van de parkeergarage worden betrokken. Met name het geluid van optrekkende voertuigen kan tot hinder leiden. De in- en uitrit van de parkeergarage dient daarom bij voorkeur zo ver mogelijk van de woningen te liggen. Nader akoestisch onderzoek is noodzakelijk om dit aspect nader te kunnen onderbouwen.

6 Uitvoeringsaspecten

6.1 Energie en duurzaam bouwen

De gemeente heeft DuBo beleid vanaf 1993 Kadernota Duurzaam Bouwen, voor gemeentelijke gebouwen verder uitgewerkt en beschreven in de Leidraad duurzame gemeentelijke bouwprojecten (1994, geactualiseerd in 2003). Voorts heeft het college de afgelopen paar jaar regelmatig herbevestigd dat duurzaam bouwen belangrijk is (FSC convenant, Waterplan, Milieubeleidsplan, Utrecht maakt Nieuwe Energie, om er een paar te noemen). Bij de nieuwbouw van het Gerrit Rietveld College is duurzaam bouwen volgens DUBO het uitgangspunt. Voor het binnenklimaat wordt gestreefd naar klasse B.

Voor de ontwikkeling van de woningbouw geldt het Milieubeleidsplan en het programma Utrecht Maakt Nieuwe Energie. Deze stellen als ambitie dat Utrecht in 2030 CO₂ neutraal is. De initiatiefnemer heeft de verantwoordelijkheid om hieraan een bijdrage te leveren en dit in een visiedocument te onderbouwen.

6.2 Bodem

Het project moet voldoen aan de eisen uit de Wet Bodembescherming. Bij een bouw aanvraag dient middels een rapportage NEN 5740 aangetoond te worden dat de bodem geschikt is voor de gevraagde functie (in dit geval wonen en dagonderwijs). Het onderzoek mag niet ouder zijn dan 4 jaar. Uit het inmiddels uitgevoerde onderzoek blijkt dat de grond, hoewel niet schoon, niet gesaneerd hoeft te worden. Een ondergrondse olietank is verwijderd en de lokatie is in 1996 gesaneerd. Daarbij zijn lichte verontreinigingen achtergebleven van minerale olie. Bij de sloop van eerdere bebouwing is enig puin, stenen en glas achtergebleven. Wat er onder het nu aanwezige schoolgebouw zit, moet bij de sloop blijken. De verwachting is dat de kwaliteit van de bodem vergelijkbaar is met die er omheen.

6.3 Ecologie

De groene verbinding langs de Prof.Jordanlaan richting het spoor, door de speeltuin, maakt deel uit van de ecologische hoofdstructuur zoals genoemd in het Groenstructuurplan Utrecht en dient behouden te blijven. De huidige opzet versterkt deze verbinding.

6.4 Flora en Fauna

Het slopen en bouwen en/of herinrichten op de lokaties betekent mogelijk een verstoring in het leefgebied van beschermde planten en dieren die genoemd zijn in de Flora- en Fauna wet. Daarom dient door de initiatiefnemer zo vroeg mogelijk in de planvorming door middel van een Quick-scan onderzocht te worden of de ingrepen nadelige gevolgen hebben. Gedacht kan worden aan bijvoorbeeld verblijfplaatsen of aanvliegroutes van vleermuizen. Nadelige gevolgen dienen door maatregelen zo veel mogelijk voorkomen te worden. Op grond van de toets wordt tevens beoordeeld of een ontheffing van de Flora- en Fauna wet moet worden aangevraagd. De verwachting is dat het aanwezige leefgebied mogelijk vleermuizen huisvest. Deze zullen in het huidige ontwerp voldoende leefmogelijkheden hebben. Het nog uit te voeren onderzoek zal uitsluiting geven.

6.5 Waterparagraaf

Het actuele beleid voor de zorg voor de inzameling en het transport van afvalwater, het inzamelen en verwerken van overtollig hemelwater en het voorkomen van structurele grondwater-overlast is vastgelegd in het Gemeentelijk afval-, hemel- en grondwaterplan 2007-2010. De ontwerpeisen zijn vastgelegd in het Handboek Inrichting Openbare Ruimte, onderdeel riolen, rioolgemalen en drainage (versie juni 2005) (HIOR2005).

Afvalwater

Het huishoudelijke en bedrijfsmatige afvalwater uit het plangebied dient onder vrijverval aangesloten te worden op de openbare riolering die afvoert naar de centrale zuivering aan het Zandpad. Voor de aansluiting is een aansluitvergunning nodig van de dienst Stadswerken, afdeling Vergunningverlening en Handhaving (Zie www.utrecht.nl/Gemeenteloket/Loket/Vergunningen voor de procedure).

Hemelwater

Conform het gemeentelijke beleid, zoals beschreven in het Gemeentelijke Rioleringsplan 2007-2010, dient het hemelwater bij nieuwe ontwikkelingen ter plaatse van het te ontwikkelen gebied te worden verwerkt of direct te worden afgevoerd naar oppervlaktewater in de omgeving van het plange-

bied. Bij toename van het verharde oppervlak moet extra berging worden gecreëerd in de riolering, in infiltratievoorzieningen of in het oppervlaktewater. Als richtlijn geldt een berging van 300 m³ per extra hectare verhard oppervlak. Hemelwater vanaf daken mag afgevoerd worden naar oppervlaktewater, mits er geen uitlogende materialen (koper, lood zink) gebruikt worden voor dak, dakgoot en regenpijpen. Voldaan moet worden aan de voorwaarden in het gemeentelijk rioleringsplan.

Het waterschap, in dit geval het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden (HDSR), heeft de zorg voor het kwantiteits- en kwaliteitsbeheer van het oppervlaktewater. Het beleid en de regels voor het oppervlaktewater zijn vastgelegd in diverse wetten en verordeningen. De belangrijkste verordening van de waterschappen is de keur.

Door de ontwikkeling neemt het verhard oppervlak toe. Dit heeft tot gevolg dat het hemelwater van dit oppervlak versneld tot afvoer komt. Om de waterhuishouding niet te verslechteren, moet de versnelde afvoer worden voorkomen of gecompenseerd.

Voorkomen of compenseren kan op verschillende manieren. In het plan moet een keuze gemaakt worden.

- Het hemelwater van het verhard oppervlak infiltreren in de bodem. Gezien de bodemgesteldheid is dit niet mogelijk.
- Het vasthouden van het hemelwater op het verharde oppervlak door toepassing van 'groene daken'.
- Toepassing van deze optie vraagt wellicht aanpassing van het ontwerp en de constructie van het gebouw.
- Het uitbreiden van het oppervlaktewater.
- Om de extra hemelwaterafvoer op te vangen zal het huidige oppervlaktewatersysteem vergroot moeten worden. Als regel stellen wij dat de grootte van het extra oppervlaktewater 15% van het extra verharde oppervlak is.

Deze laatste optie is zeer goed te combineren met de intentie om de watergang tussen de prof Reinwardlaan en de prof Jordanlaan door te trekken/ te verlengen. Deze watergang is met name gewenst om het rioolstelsel van Tuindorp te kunnen ontlasten en grondwateroverlast in Tuindorp te voor-

komen. Momenteel is het rioolstelsel van Tuindorp bij hevige neerslag al zwaar belast. Nieuwe ontwikkelingen zorgen voor een toename van verhard oppervlak en daarmee een toename van de hoeveelheid neerslag die geborgen dient te worden. Door de aanleg van de nieuwe watergang kan deze neerslag ter plaatse worden geborgen. De watergang dient tevens als extra ontwatering van het gebied en voorkomt daarmee grondwateroverlast. De nieuwe watergang dient verbonden te worden met de watergang aan de zuidkant Winklerlaan middels een duiker.

6.6 Archeologie

De Archeologische Waardenkaart van de gemeente Utrecht geeft voor het plangebied de volgende informatie. Het plangebied staat deels aangegeven als gebied van hoge archeologische verwachting, deels als gebied zonder archeologische verwachting. De hoge verwachting betreft hier een oude verbindingroute.

Aanbevolen wordt een karterend booronderzoek in het deel van het plangebied met een hoge verwachting om vast te stellen of hier nog oude bewoningssporen in de bodem aanwezig zijn.

Op grond van de resultaten van dit booronderzoek kan dan een beslissing genomen worden ten aanzien van eventuele vervolgstappen. Het gebied kan worden vrijgegeven als blijkt dat er geen resten aanwezig zijn of er moet een vervolgonderzoek in de vorm van proefsleuven of een opgraving worden uitgevoerd.

6.7 Bomenparagraaf

Er is een bomeninventarisatie uitgevoerd op en rondom het plangebied. Hier zijn 160 bomen geïnventariseerd. Het merendeel van de bomen is gelegen aan de randen van het plangebied.

Door en langs het plangebied lopen verschillende boomstructuren. Belangrijkste zijn de twee bomenrijen aan de prof. Reinwardtlaan en de prof. Jordanlaan. Deze rijen zijn een onderdeel van de stedelijke boomstructuur. Ze hebben grote waarde voor de ruimtelijke, cultuurhistorische en ecologische structuur. Uitgangspunt is deze rij zoveel mogelijk te behouden. De conditie

van deze bomen is helaas niet zo goed. Nader onderzoek zal moeten uitwijzen in hoeverre het mogelijk is deze te verbeteren en deze rij aan te vullen. Ook de Eykmanlaan, als belangrijke invalsweg de stad in, is drager van een belangrijke boomstructuur. De bomenrij aan de zuidrand (aan de noordzijde van de Winklerlaan) zijn Esdoorns. Ze zijn volgroeid en verkeren in goede conditie. Uitgangspunt is deze bomenrij te behouden.

De planontwikkeling biedt mogelijkheden om de boomstructuren langs de Prof. Reinwardlaan en de Prof. Jordanlaan te versterken en aan te vullen en indien mogelijk de conditie van de bomen die onderdeel zijn van deze structuren te verbeteren. Langs de Eykmanlaan zal een nieuwe rij bomen de weg begeleiden. Uitgangspunt is zoveel mogelijk bomen te handhaven. In de volgende fase zullen de consequenties van de planontwikkeling voor de bomen nauwkeurig in beeld worden gebracht.

Uit de metingen in het veld en beoordeling van de bestaande bomen blijkt dat de aanleg van de watergang in combinatie met behoud van de bestaande bomen mogelijk is mits gefaseerd uitgevoerd. In de eerste fase moet een groeiplaatsverbetering voor de bestaande bomen worden gerealiseerd. Dit is cruciaal voor het behoud en verbetering van de bestaande monumentale bomen aan de westzijde en de jongere bomen aan de oostzijde. In het verleden is hier de van klinkers voorziene rijbaan geasfalteerd, waardoor de lucht en vochttoetreding aan deze zijde ernstig zijn verslechterd. Rijbaanversmalling en bodemherstel is van belang om de toekomst van de bomen veilig te stellen. Rijbaanversmalling is mogelijk (rijbaan van 7 naar 6 meter). In fase twee kan de watergang gegraven worden, mits in het najaar nadat de bomen in rust zijn. Om de herbeworteling in de oude rijbaan tijd te geven is het gewenst de watergang minimaal 2 jaar later uit te voeren. Aan beide zijden dient na het graven ook grondverbetering in de bovenlaag te worden toegepast aan de beide taludzijden.

6.8 Wonen

Levensloopgeschied

Doelstelling uit de woonvisie is: alle nieuwbouw levensloopbestendig, met uitzondering van starterswoningen.

Antispeculatiebeding is van toepassing

De gemeente Utrecht kent een anti-speculatiebeding voor alle nieuwbouwwoningen waar gemeente de grond uitgeeft. Het beding wordt als kettingbeding opgenomen bij de uitgifte van de grond.

Koopgarant[®]

Om de overstap naar koopwoningen tot € 200.000 ook bereikbaar te maken voor mensen met een lager inkomen wil het college bevorderen dat de verkoop van dergelijke woningen onder de condities van Koopgarant plaatsvindt. De koper koopt de woning met korting en bij verkoop delen de eigenaar en de corporatie in de winst/ verlies. www.koopgarant.com Zolang de woning onder koopgarant valt is het anti-speculatiebeding buiten werking.

Woningtoewijzing

De selectie van kandidaten voor de woningen zal in gezamenlijk overleg met Stichting WoningNet plaatsvinden. De wijze van selectie zal conform de dan geldende regionale toewijzingscriteria plaatsvinden. Seniorenwoningen sociale huur dienen expliciet als zodanig te worden gelabeld en binnen de categorie te worden toegewezen.

Integrale Woning Kwaliteit

IWK zijn eisen als de grond door de gemeente wordt uitgegeven. Het gemeentelijk beleid over woonkwaliteit is geformuleerd in 6 kwaliteitsregels:

1. Het politiekeurmerk veilig wonen;
2. De plaatsing van een personenlift bij woongebouwen die hoger zijn dan 3 meter en 20 of meer woningen omvatten;
3. Een bergruimte van tenminste 1.80 meter breed en een oppervlakte van minstens 5 m²; in gestapelde bouw mag 4 m² in de woningen en 1 m² middels een gemeenschappelijke fietsenstalling worden gerealiseerd;
4. Een buitenruimte van tenminste 4 m² of een gemeenschappelijke buitenruimte;
5. Indien hout wordt toegepast, pas dan gecertificeerd (FSC of Keurhout keurmerk) hout toe;
6. Gevelbekleding, dakbedekkingen, kiezelbakken, uitlopen e.d. van producten met een beperkte emissie naar water volgens eisen waterbeheerder (volgens de normering van het Waterschap De Stichtse Rijnlanden,HDSR).

7 Economische uitvoerbaarheid

De ontwikkeling van de lokatie "Gerrit Rietveld College" wordt gefaseerd uitgevoerd. In de eerste fase van het project wordt op het sportveld naast het huidige "Gerrit Rietveld College" een nieuwe school gerealiseerd. Na realisatie van de nieuw te bouwen school komt de lokatie van het bestaande schoolgebouw vrij. In de tweede fase van het project wordt de lokatie van het huidige schoolgebouw herontwikkeld als woningbouwlocatie. Opzet is het project in één grondexploitatie onder te brengen.

Het plangebied beslaat met name twee kadastrale percelen. De Willibrord stichting is eigenaar van het perceel grond met opstal, zijnde het huidige school gebouw. De gemeente heeft met betrekking tot dit perceel grond met opstal een economisch claimrecht op basis van de Wet op het Voorgezet Onderwijs. 'Stichting Steunfonds Christelijk Voortgezet Onderwijs', welke stichting is gelieerd aan Willibrord stichting, is eigenaar van het perceel grond, waar nu de sportvelden zijn. Het perceel van de huidige sportvelden zal door de gemeente van de Stichting Steunfonds worden aangekocht. Een deel van de kavel wordt bouwrijp gemaakt en aan de initiatiefnemer van de school uitgegeven.

Na ingebruikname van de nieuwe onderwijslocatie zal op basis van de Wet Voortgezet Onderwijs de gemeente gebruik maken van haar claimrecht. De onderwijsbestemming zal onttrokken worden waarna de lokatie beschikbaar wordt voor herontwikkeling.

Planeconomie

Op basis van de proefverkaveling is een grondexploitatie opgesteld. Een financiële analyse van het plan laat een positief financieel resultaat zien. Overeengekomen is dat het positieve resultaat van de grondexploitatie wordt gebruikt om een afgesproken deel van de nieuw te bouwen school te dekken. Het resterende deel van de schoolontwikkeling wordt uit ander bronnen gedekt. Eventuele financiële risico's uit de schoolontwikkeling liggen buiten de werking van de grondexploitatie.

Om de financiële haalbaarheid te bepalen is een aantal uitgangspunten gehanteerd.

- Voor de sloop- en saneringskosten van de school is een separate raming opgesteld. De geraamde sloop- en saneringskosten zijn in de grondexploitatie opgenomen.
- Op basis van algemeen door de gemeente gehanteerde kengetallen is een raming van de aan het plan verbonden kosten van bouw- en woonrijpmaken gemaakt.
- Op basis van het programma van circa 80 woningen, een 1.200 m² maatschappelijk- en commercieel programma en de school, is een raming van de opbrengsten gemaakt die in de grondexploitatie zijn opgenomen.
- Voor het plan is een sluitende parkeerbalans opgesteld.

De belangrijkste financiële risico's voor het project worden op dit moment bepaald door:

- tegenvallende kosten als gevolg van veranderde inzichten en plaanpassingen,
- tegenvallende opbrengsten als gevolg van gewijzigde marktomstandigheden,
- hogere rentekosten als gevolg van procedures en vertraging bij de bouw,
- het planschade risico.

Uitgifte

De gronden binnen deze ontwikkeling zullen worden uitgegeven in lijn met het vastgestelde gemeentelijk uitgiftebeleid. Daarnaast zullen de algemeen geldende wettelijke en gemeentelijke richtlijnen en besluitvormingsprocedures als kader worden gehanteerd.

De afspraken tussen de beoogd ontwikkelaar, het schoolbestuur en de gemeente worden vastgelegd in een intentieovereenkomst. Op basis van deze intentieovereenkomst zullen met de betrokken partijen ter uitwerking vervolgovereenkomsten worden gesloten.

8 Vervolgtraject

Het concept Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE) is gepresenteerd tijdens een informatieavond op 3 februari 2010. Tijdens de informatieavond is zowel het concept-SPvE als de op basis hiervan gemaakte proefverkaveling aan belangstellenden gepresenteerd. Na de informatieavond is het concept SPvE drie weken ter inzage gelegd. Na de consultatieperiode zijn de reacties en het aangepaste SPvE aangeboden aan het college. Het college neemt een besluit over de vaststelling van het SPvE. Daarna wordt het SPvE met de bijbehorende grondexploitatie aangeboden aan de Raad.

Wanneer het SPvE is vastgesteld door de Raad zal dit uitgewerkt worden tot een Stedenbouwkundig Plan. Vervolgens zal dit leiden tot een gewijzigd bestemmingsplan voor dit perceel. Het ontwerpbestemmingsplan zal worden gepubliceerd, waarbij opnieuw de mogelijkheid tot het geven van zienswijzen wordt geboden gedurende zes weken. De zienswijzen worden verwerkt en geven al dan niet aanleiding tot aanpassing. Daarna wordt het bestemmingsplan vastgesteld door de Raad en kan de bouwvergunning door de initiatiefnemer worden aangevraagd.

Het ontwerp en de nieuwbouw van het Gerrit Rietveld College zal Europees worden aanbesteed door de gemeente Utrecht. De gebiedsontwikkeling voor de woningbouw zal gerealiseerd worden via een traditionele gronduitgifte tegen marktconforme grondprijzen.

Het bouw- en woonrijp maken van het gebied zal conform de gebruikelijke aanbestedingsrichtlijnen door de gemeente worden uitgevoerd.

9 Participatie- en communicatietraject

De ambtelijke projectgroep benadert deze lokatie maar kijkt ook naar de directe omgeving (verkeer, parkeren, sociale veiligheid, groen etc.). Dit hebben ze echter niet alleen gedaan. Vanuit de projectgroep was het wenselijk om bewoners zo vroeg mogelijk te betrekken bij dit gebied. De initiatieven van bewoners dienen ondersteund te worden en zij zullen actief betrokken worden bij de ontwikkeling van hun directe omgeving. Om dit te bereiken heeft de gemeente besloten het participatietraject te starten. Dit traject is gestart met het uitnodigen van aanwonenden om deel te nemen in een klankbordgroep.

9.1 Klankbordgroep SPvE

De klankbordgroep is aan de slag gegaan vanaf 4 maart 2009 en heeft een advies opgesteld over het door de gemeente op te stellen Stedenbouwkundig Programma van Eisen. De groep is samengesteld uit vier direct omwonenden, twee bewoners van Tuindorp, en leden namens de wijkraad Noord-oost, het Buurtcomité Tuindorp-Oost en buurtvereniging Tuindorps Belang.

Betrokkenheid door de klankbordgroep vindt plaats op het niveau 'adviseren' over de uitwerking van de wensen en de uitgangspunten. Betrokkenen kunnen eveneens aandachtspunten en suggesties voor oplossingen aandragen. Binnen die kaders kan de gemeente alleen met goede argumenten afwijken van adviezen van de klankbordgroep. De adviezen moeten echter wel rekening houden met vastgesteld beleid en de haalbaarheid van de ontwikkeling. Wanneer er binnen de klankbordgroep verschillen van mening bestaan, probeert de klankbordgroep tot een gewogen advies te komen. Ook zal de klankbordgroep zaken die al vastliggen –bv. bestaand beleid– respecteren.

9.2 Vervolg participatie- en communicatietraject

Zoals in hoofdstuk 8 te lezen is zal, na de vaststelling van het SPvE, een stedenbouwkundig plan opgesteld worden welke zal leiden tot een gewijzigd bestemmingsplan voor het perceel. Tijdens dit proces speelt het participatie- en communicatietraject een belangrijke rol. In deze fase zal opnieuw nagedacht moeten worden over de rol van bewoners.

In het vervolgtraject van het project wordt ernaar gestreefd eenmaal per jaar een wijkbijeenkomst te organiseren. Het doel van deze bijeenkomst is het informeren van alle geïnteresseerden. Tevens zal gebruik gemaakt gaan worden van tal van andere communicatiemiddelen om te informeren. Hierbij moet gedacht worden aan structurele wijkberichten, een informatieve website en nieuwsbrieven.

Om het participatietraject een verdere diepgang te geven wordt ook ingestoken op de onderwijspijlers van het Gerrit Rietveld College, namelijk Kunst & Cultuur en het Technasium. Vanuit deze twee pijlers worden de leerlingen ingezet om de aanwezige kennis te koppelen aan de ontwikkeling van het Gerrit Rietveld College. Hierbij kan gedacht worden projecten welke ingaan op duurzaamheid, bouw van maquettes en met een culturele/kunsthoudende insteek. De uitkomsten van deze projecten kunnen als input dienen voor initiatieven vanuit de bewoners.

10 Bijlagen





Bijlage 1

Boominventarisatie



Conditie bomen

grote = kroonprojectie

-  Goed / Normaal
-  Redelijk
-  Matig / Verminderd
-  Slecht / Sterk verminderd

Nr.	Boomsort	StamØ in cm.	Leeftijd cat.	Kroonprojectie	Standplaats	Conditie	Verplantbaar	Algemene opmerkingen
1	Acer pseudoplatanus	40	30	9	Verharding	Redelijk	Nee	Dubbele top
2	Acer pseudoplatanus	20	20	7	Verharding	Redelijk	Nee	
3	Acer pseudoplatanus	50	35	12	Groenstrook	Redelijk	Nee	Onevenredige kroondelen
4	Acer sacharum	79	70	14	Groenstrook	Matig	Nee	Nadeer onderzoek inrotting stam
5	Acer sacharum	79	70	16	Groenstrook	Redelijk	Nee	Scheefstand
6	Acer sacharum	82	70	16	Groenstrook	Redelijk	Nee	Uitgewaaid kroondeel
7	Fraxinus excelsior	22	20	8	Groenstrook	Redelijk	Nee	
8	Acer sacharum	88	70	18	Groenstrook	Redelijk	Nee	Scheefstand
9	Acer sacharum	80	70	16	Groenstrook	Redelijk	Nee	
10	Acer sacharum	77	70	12	Groenstrook	Redelijk	Nee	Recent sterk iingenomen
11	Acer pseudoplatanus	30	25	9	Groenstrook	Redelijk	Nee	Stamwond
12	Acer platanoides	58	35	14	Groenstrook	Redelijk	Nee	Onevenredige kroondelen
13	Acer platanoides	22	20	7	Groenstrook	Redelijk	Nee	
14	Platanus hispanica	74	50	18	Groenstrook	Redelijk	Nee	Drukt bestrating op
15	Fraxinus excelsior	23	20	6	Waterkant	Redelijk	Nee	Dubbele kop
16	Acer platanoides	30	20	7	Waterkant	Redelijk	Nee	Plakksel
17	Aesculus hippocastanum	60	50	12	Groenstrook	Redelijk	Nee	Lichte aant, bloedingsziekte
18	Aesculus hippocastanum	61	50	10	Groenstrook	Redelijk	Nee	Stamholte, aant bloedingsziekte
19	Aesculus hippocastanum	67	50	12	Groenstrook	Redelijk	Nee	Lichte aant, bloedingsziekte
20	Alnus glutinosa	12	15	5	Verharding	Goed	Ja	
21	Alnus glutinosa	12	15	5	Verharding	Goed	Ja	
22	Alnus glutinosa	12	15	5	Verharding	Goed	Ja	
23	Alnus glutinosa	12	15	5	Verharding	Goed	Ja	
24	Alnus glutinosa	12	15	5	Verharding	Goed	Ja	
25	Alnus glutinosa	12	15	5	Verharding	Matig	Nee	Stamschade, geringd

Nr.	Boomsort	StamØ in m.	Leeftijd cat.	Kroonprojectie	Standplaats	Conditie	Verplantbaar	Algemene opmerkingen
26	Acer platanoides	45	30	12	Groenstrook	Redelijk	Nee	
27	Laburnum x watereri 'Vossii'	12	10-20	3	Groenstrook	Verminderd	Nee	
28	Quercus robur	19	20-30	6	Groenstrook	Normaal	Ja	
29	Fraxinus excelsior	49	30-40	12	Halfverhardin	Verminderd	Nee	
30	Fraxinus excelsior	31	20-30	8	Gras	Verminderd	Nee	
31	Fraxinus excelsior	61	40-50	16	Gras	Verminderd	Nee	
32	Fraxinus excelsior	23	10-20	4	Gras	Verminderd	Nee	zuiger in top
33	Fraxinus excelsior	18	10-20	6	Gras	Verminderd	Nee	
34	Fraxinus excelsior	63	40-50	16	Gras	Verminderd	Nee	
35	Aesculus hippocastanum	108	60-70	18	Groenstrook	Sterk ver	Nee	plakoksels, 2 zware toppen verwijderd.vta
36	Aesculus hippocastanum	90	60-70	20	Groenstrook	Verminderd	Nee	bloedingsziekte
37	Aesculus hippocastanum	80	60-70	22	Groenstrook	Verminderd	Nee	
38	Tilia europaea	14	10-20	4	Groenstrook	Sterk ver	Nee	onderstandig aan 36
39	Fraxinus excelsior	11	0-10	4	Groenstrook	Verminderd	Nee	onderstandig boom 39
40	Aesculus hippocastanum	85	60-70	20	Groenstrook	Verminderd	Nee	arm richting speelveld afgezaagd
41	Aesculus hippocastanum	71	60-70		Groenstrook	Verminderd	Nee	tussen 40 en 41 inrit sportvelden
42	Aesculus hippocastanum	56	60-70	16	Groenstrook	Verminderd	Nee	tussen 40 en 41 inrit sportvelden
43	Aesculus hippocastanum	70	60-70	18	Groenstrook	Sterk ver	Nee	holte, torsiescheuren,bloedingsziekte,attentieboom
44	Ulmus minor	12	0-10	4	Groenstrook	Normaal	Nee	
45	Aesculus hippocastanum	75	60-70	16	Groenstrook	Sterk ver	Nee	bloedingsziekte, kroonreductie is uitgevoerd
46	Fraxinus excelsior	14	0-10	4	Groenstrook	Normaal	Nee	2 stammig
47	Carpinus betulus	26	20-30	6	Groenstrook	Normaal	Nee	
48	Fraxinus excelsior	27	20-30	6	Groenstrook	Verminderd	Nee	
49	Fraxinus excelsior	33	20-30	6	Groenstrook	Sterk ver	Nee	eenzijdige ontwikkeling
50	Fraxinus excelsior	40	30-40	10	Groenstrook	Verminderd	Nee	

Nr.	Boomsort	StamØ in m.	Leeftijd cat.	Kroonprojectie	Standplaats	Conditie	Verplantbaar	Algemene opmerkingen
51	Fraxinus excelsior	25	20-30	76	Groenstrook	Normaal	Nee	
52	Aesculus hippocastanum	90	60-70	22	Groenstrook	Verminderd	Nee	
53	Fraxinus excelsior	12	0-10	4	Groenstrook	Normaal	Nee	
54	Alnus glutinosa	14	10-20	6	Groenstrook	Normaal	Nee	
55	Tilia europaea	43	40-50	16	Groenstrook	Normaal	Nee	2 toppen
56	Fraxinus excelsior	18	10-20	10	Groenstrook	Normaal	Nee	
57	Tilia europaea	40	40-50	12	Groenstrook	Normaal	Nee	
58	Ulmus minor	14	0-10	6	Groenstrook	Normaal	Nee	
59	Ulmus minor	12	0-10	4	Groenstrook	Normaal	Nee	2 stammen
60	Tilia europaea	45	40-50	10	Groenstrook	Sterk verminderd	Nee	sterfte van top en bast
61	Fraxinus excelsior	12	0-10	6	Groenstrook	Normaal	Nee	
62	Tilia europaea	42	30-40	12	Groenstrook	Normaal	Nee	2 toppen
63	Fraxinus excelsior	12	0-10	4	Groenstrook	Verminderd	Nee	
64	Tilia europaea	39	30-40	14	Groenstrook	Normaal	Nee	
65	Fraxinus excelsior	16	10-20	4	Groenstrook	Normaal	Nee	knotboom
66	Tilia europaea	45	30-40	12	Groenstrook	Normaal	Nee	
67	Fraxinus excelsior	12	0-10	4	Groenstrook	Normaal	Nee	2 stammig
68	Tilia europaea	45	30-40	10	Groenstrook	Verminderd	Nee	2 toppen
69	Fraxinus excelsior	13	0-10	4	Groenstrook	Normaal	Nee	3 meerstammige bomen
70	Fraxinus excelsior	35	20-30	8	Groenstrook	Verminderd	Nee	
71	Carpinus betulus	35	20-30	10	Groenstrook	Normaal	Nee	
72	Fraxinus excelsior	20	0-10	4	Groenstrook	Normaal	Nee	
73	Fraxinus excelsior	22	10-20	6	Groenstrook	Verminderd	Nee	
74	Fraxinus excelsior	25	10-20	6	Groenstrook	Verminderd	Nee	
75	Fraxinus excelsior	35	10-20	10	Groenstrook	Verminderd	Nee	2 toppen

Nr.	Boomsoort	StamØ in m.	Leeftijd cat.	Kroonprojectie	Standplaats	Conditie	Verplantbaar	Algemene opmerkingen
76	Fraxinus excelsior	25	10-20	6	Groenstrook	Verminderd	Nee	
77	Fraxinus excelsior	12	0-10	6	Groenstrook	Normaal	Nee	
78	Fraxinus excelsior	15	10-20	6	Groenstrook	Normaal	Nee	knotboom 0,5 meter hoogte
79	Tilia europaea	45	30-40	12	Groenstrook	Normaal	Nee	plakoksels in kroon
80	Fraxinus excelsior	12	10-20	4	Groenstrook	Normaal	Nee	knotboom 0,5 meter hoogte, inrotting
81	Tilia europaea	47	30-40	12	Groenstrook	Verminderd	Nee	2 toppen, plakoksel
82	Fraxinus excelsior	12	0-10	4	Groenstrook	Normaal	Nee	
83	Tilia europaea	43	30-40	12	Groenstrook	Normaal	Nee	2 toppen, plakoksels
84	Tilia europaea	47	30-40	12	Groenstrook	Normaal	Nee	2 toppen, plakoksels
85	Sorbus aria	30	20-30	6	Groenstrook	Verminderd	Nee	onbereikbaar, plakoksel
86	Fraxinus excelsior	35	20-30	6	Groenstrook	Verminderd	Nee	knotboom
87	Acer platanoides	47	30-40	16	Gras	Normaal	Nee	
88	Sambucus nigra	15	10-20	6	Groenstrook	Verminderd	Nee	
89	Pinus sylvestris	38	30-40	10	Groenstrook	Normaal	Nee	
90	Acer pseudoplatanus	22	10-20	10	Groenstrook	Verminderd	Nee	
91	Acer platanoides	51	30-40	14	Gras	Normaal	Nee	
92	Acer platanoides	50	30-40	14	Gras	Normaal	Nee	
93	Acer platanoides	54	30-40	14	Gras	Verminderd	Nee	holte in stam, 2 toppen
	Acer platanoides	60	30-40	14	Gras	Sterk vermindert	Nee	holte in stam, zwamaantasting
95	Acer platanoides	50	30-40	14	Gras	Normaal	Nee	
96	Acer platanoides	53	30-40	14	Gras	Normaal	Nee	
97	Acer platanoides	46	30-40	14	Gras	Normaal	Nee	
98	Acer platanoides	47	30-40	14	Gras	Normaal	Nee	
99	Acer platanoides	61	30-40	14	Gras	Normaal	Nee	
100	Acer platanoides	49	30-40	14	Gras	Normaal	Nee	

Nr.	Boomsort	StamØ in m.	Leeftijd cat.	Kroonprojectie	Standplaats	Conditie	Verplantbaar	Algemene opmerkingen
101	Acer platanoides	53	30-40	14	Gras	Normaal	Nee	
102	Acer platanoides	12	30-40	14	Gras	Normaal	Nee	jonge inboet
103	Acer platanoides	52	30-40	14	Gras	Normaal	Nee	
104	Magnolia kobus	30	10-20	10	Gras	Normaal	Ja	
105	Fraxinus excelsior	30	20-30	16	Halfverhardin	Vermind	Nee	2 stammig
106	Prunus serrulata 'Kanzan'	46	20-30	8	Halfverhardin	Vermind	Nee	Ganoderma op stamvoet
107	Thuja	14	10-20	4	Halfverhardin	Normaal	Nee	
108	Betula pendula	20	10-20	6	Gras	Normaal	Nee	staat direct langs schutting
109	Salix alba	75	40-50	14	Gras	Vermind	Nee	4 toppen
110	Salix alba	45	40-50	10	Gras	Vermind	Nee	2 stammig
111	Salix alba	45	30-40	6	Gras	Vermind	Nee	
112	Aesculus hippocastanum	70	60-70	20	Asfalt	Vermind	Nee	2 toppen
113	Fraxinus excelsior	23	10-20	6	Groenstrook	Normaal	Nee	hangt boven water
114	Fraxinus excelsior	15	0-10	6	Groenstrook	Normaal	Nee	
115	Robinia pseudoacacia	29	30-40	10	Groenstrook	Vermind	Nee	2 stammig
116	Acer pseudoplatanus	37	30-40	16	Groenstrook	Vermind	Nee	2 toppen, plakksel, zware wortelschade
117	Acer platanoides	24	20-30	8	Groenstrook	Vermind	Nee	eenzijdige ontywikkeling, wortelschade
118	Fraxinus excelsior	15	0-10	2	Groenstrook	Vermind	Nee	onderstandig aan 116
119	Fraxinus excelsior	19	0-10	6	Groenstrook	Vermind	Nee	eenzijdige ontwikkeling
120	Fraxinus excelsior	17	0-10	6	Groenstrook	Vermind	Nee	eenzijdige ontwikkeling
121	Robinia pseudoacacia	47	50-60	14	Groenstrook	Normaal	Nee	
122	Robinia pseudoacacia	40	40-50	10	Groenstrook	Vermind	Nee	
123	Robinia pseudoacacia	40	40-50	8	Groenstrook	Vermind	Nee	dood hout
124	Robinia pseudoacacia	42	40-50	12	Groenstrook	Vermind	Nee	scheefstand, 2 toppe,
125	Robinia pseudoacacia	56	50-60	16	Groenstrook	Vermind	Nee	graafschade, torsie in stam, dood hout

Nr.	Boomsoort	StamØ in m.	Leeftijd cat.	Kroonprojectie	Standplaats	Conditie	Verplantbaar	Algemene opmerkingen
126	Quercus robur	41	40-50	14	Groenstrook	Normaal	Nee	3 toppen
127	Quercus robur	58	60-70	16	Groenstrook	Verminde	Nee	bladafval onder kroon verwijderen
128	Quercus robur	72	60-70	20	Groenstrook	Normaal	Nee	2 toppen
129	Quercus robur	44	40-50	12	Groenstrook	Verminde	Nee	Diameter geschat, boom achter hekwerk
130	Quercus robur	12	0-10	4	Gras	Verminde	Ja	Diameter geschat, boom achter hekwerk
131	Aesculus hippocastanum	70	60-70	22	Gras	Verminde	Nee	Diameter geschat, boom achter hekwerk
132	Aesculus hippocastanum	70	60-70	20	Gras	Sterk ver	Nee	Diameter geschat, boom achter hekwerk
133	Aesculus hippocastanum	70	60-70	20	Gras	Normaal	Nee	Diameter geschat, boom achter hekwerk
134	Populus nigra 'Italica'	65	50-60	6	Gras	Verminde	Nee	Diameter geschat, boom achter hekwerk 2 stam
135	Populus nigra 'Italica'	50	30-40	6	Gras	Verminde	Nee	Diameter geschat, boom achter hekwerk
136	Populus nigra 'Italica'	50	30-40	6	Gras	Verminde	Nee	Diameter geschat, boom achter hekwerk
137	Populus nigra 'Italica'	50	30-40	6	Gras	Verminde	Nee	Diameter geschat, boom achter hekwerk
138	Populus nigra 'Italica'	35	20-30	4	Gras	Sterk ver	Nee	Diameter geschat, achter hekwerk, geen top
139	Populus nigra 'Italica'	40	30-40	6	Gras	Verminde	Nee	Diameter geschat, boom achter hekwerk
140	Fraxinus excelsior	40	30-40	12	Gras	Verminde	Nee	Diameter geschat, boom achter hekwerk 2 stam
141	Tilia europaea	45	40-50	16	Gras	Normaal	Nee	Diameter geschat, boom achter hekwerk
142	Tilia europaea	45	40-50	12	Gras	Normaal	Nee	Diameter geschat, boom achter hekwerk
143	Tilia europaea	45	40-50	12	Gras	Normaal	Nee	Diameter geschat, boom achter hekwerk
144	Tilia europaea	55	40-50	16	Gras	Normaal	Nee	Diameter geschat, boom achter hekwerk
145	Betula pendula	35	20-30	10	Gras	Verminde	Nee	Diameter geschat, boom achter hekwerk
146	Fraxinus excelsior	35	20-30	10	Gras	Verminde	Nee	Diameter geschat, boom achter hekwerk
147	Betula pendula	35	20-30	8	Gras	Verminde	Nee	Diameter geschat, boom achter hekwerk
148	Betula pendula	35	20-30	8	Gras	Verminde	Nee	Diameter geschat, boom achter hekwerk
149	Betula pendula	35	20-30	10	Gras	Verminde	Nee	Diameter geschat, boom achter hekwerk
150	Tilia europaea	50	50-60	16	Gras	Normaal	Nee	Diameter geschat, boom achter hekwerk

Nr.	Boomsort	StamØ in m.	Leeftijd cat.	Kroonprojectie	Standplaats	Conditie	Verplantbaar	Algemene opmerkingen
151	Fraxinus excelsior	15	0-10	6	Gras	Normaal	Nee	Diameter geschat, boom achter hekwerk 3 stam
152	Fraxinus excelsior	15	0-10	6	Gras	Normaal	Nee	Diameter geschat, boom achter hekwerk 2 stam
153	Fraxinus excelsior	15	0-10	6	Gras	Normaal	Nee	Diameter geschat, boom achter hekwerk
154	Fraxinus excelsior	15	0-10	6	Gras	Normaal	Nee	Diameter geschat, boom achter hekwerk 2 stam
155	Fraxinus excelsior	15	0-10	6	Gras	Normaal	Nee	Diameter geschat, boom achter hekwerk 3 stam
156	Acer pseudoplatanus	15	0-10	6	Verharding	Normaal	Nee	Diameter geschat, boom achter hekwerk
157	Tilia europaea	40	40-50	16	Halfverharding	Verminderd	Nee	2 toppen
158	Tilia europaea	45	50-60	16	Halfverharding	Verminderd	Nee	2 toppen
159	Cercidiphyllum japonicum	12	10-20	8	Groenstrook	Normaal	Nee	3 stammig
160	Cercidiphyllum japonicum	17	10-20	12	Groenstrook	Verminderd	Nee	2 stammig
161								
162								
163								
164								
165								
166								
167								
168								
169								
170								
171								
172								
173								
174								
175								

