



Stedenbouwkundig Programma van Eisen



Van Heukelomlob

27 april 2010

Stedenbouwkundig Programma van Eisen

Van Heukelomlob

27 april 2010

Colofon

Projectgroep

Marjolein Bracht, SO/ S&M
Zanne Schors, SO/ S&M
Robert Hoenselaar, SO / V&V
Pierre Koolen, SO / EZ
Maaïke Teeseling, SO / Milieu
Agnes Jonkman, SO / Wonen
Laurens Brouwer, SW, IBU, PM
Sander Gorter, SW, IBU, OOR
Annette Bakker, SO, S&M
Arno van Rijssen, SO, Grondzaken
Paul van den Heuvel, SO, Grondzaken

Projectmanagement

Alex de Ligt

Opdrachtgever:

Ina Massop, SO / Programma's

Grafische realisatie

SO/ S&M/ CAD-unit

Versiedatum

27 april 2010

Reproductiedatum

-

Bestuurlijke status

Inhoudsopgave

1	Inleiding	6		
1.1	Aanleiding	6		
2	Bestemmingsplan en vastgesteld beleid	8		
2.1	Huidig bestemmingsplan	8		
2.2	Structuurvisie	8		
2.3	Hoogbouwvisie	8		
2.4	Wijkontwikkelingsplan (WOP) 2	8		
2.5	Nota van Uitgangspunten fase I	10		
2.6	Welstandsnota	10		
2.7	Overige relevante beleidskaders	10		
3	Omgeving	11		
3.1	Zuilen	11		
3.2	Relevante ontwikkelingen	11		
4	Huidige situatie	12		
4.1	Functies	12		
4.2	Bebouwing	12		
4.3	Openbare ruimte	12		
5	Uitgangspunten	13		
5.1	Stedenbouwkundig concept	13		
5.2	Functies	13		
5.3	Bebouwing	13		
5.4	Openbare ruimte	17		
5.5	Beeldkwaliteit Heukelomlob	21		
6	Milieuaspecten	23		
6.1	Hinderzones bedrijven	23		
6.2	Luchtkwaliteit	23		
6.3	Geluidhinder	24		
6.4	Externe veiligheid	26		
6.5	Ecologie en groen	26		
6.6	Flora en Faunawet	26		
6.7	Energie en duurzaam bouwen	27		
6.8	Bodem en grondwater	27		
7	Uitvoeringsaspecten	28		
7.1	Woningkwaliteit	28		
7.2	Levensloopgeschied	28		
7.3	Strategie inzameling restafval	28		
7.4	GFT	28		
7.5	Watertoets	28		
7.6	Hemelwater	28		
7.7	Nutsvoorzieningen	29		
7.8	Ondergrondse kabels en leidingen	29		
7.9	Bomeninventarisatie	29		
7.10	Archeologie	29		
7.11	Hulpdiensten	30		
8	Planschade en financiële gevolgen	31		
9	Vervolgtraject, Planning en fasering	32		
10	Exploitatie	33		
11	Communicatie	33		
12	Onderbouwing	34		
12.1	Onderbouwing woonprogramma	34		
12.2	Onderbouwing stedenbouwkundige structuur	34		
12.3	Verkeer en Parkeren	36		
12.4	Algemeen beleid water	37		
Bijlage		38		
	Verklaring huidig bestemmingsplan	38		
	Parkeernormen	39		
	Uitleg doelgroepen woonbeleving	39		
	Ontwikkelingskader Horeca Utrecht	42		
	Verkeersproductie	42		
	Bomeninventarisatie	44		

1 Inleiding

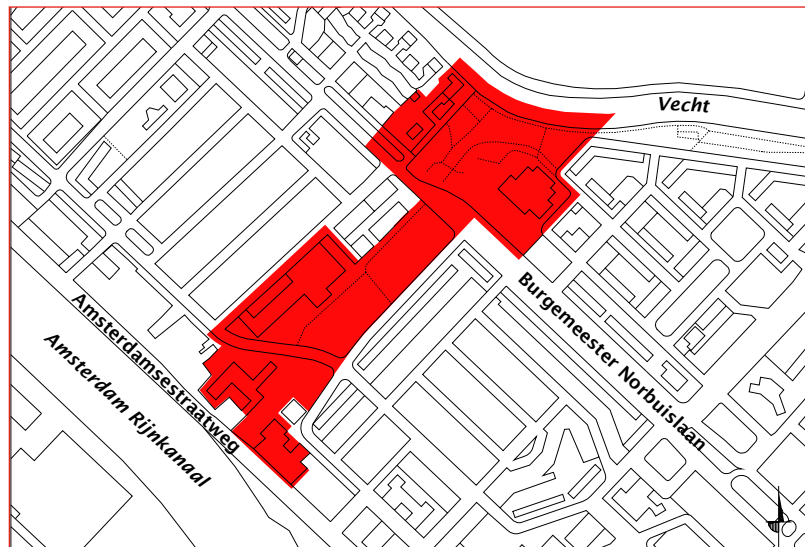
1.1 Aanleiding

De Van Heukelomlob is een herstructureringsgebied en maakt deel uit van het Wijkontwikkelingsplan Zuilen II.

De Van Heukelomlob ligt in de wijk Zuilen en loopt van het Amsterdam-Rijnkanaal tot aan de Vecht. Het is één van de groene lobben die vanaf de Vecht de wijk inprikken. Doordat er drie locaties vrij komen in het gebied (sporthal Zuilen en twee locaties van het Deltacollege) kan het gebied geherstructureerd worden door middel van het toevoegen van woningen en het vernieuwen van de openbare ruimte.

Het project Van Heukelomlob omvat 5 planonderdelen:

- woningbouw op de Vechtlocatie op de plek van de sporthal Zuilen;
- woningbouw op de Parklocatie op de plek van het Delta College;
- woningbouw op de Locatie Lieven de Key (LdeK) op de plek van de dependance van het Delta College;
- de vernieuwing van het openbaar groen en de openbare ruimte in de Van Heukelomlob van het Amsterdam-Rijnkanaal tot aan de Vecht.
- renovatie van de Springertuin, landgoed Daelwijck.



Ligging Plangebied

Springertuin

De Springertuin Zuilen, de voormalige 'tuin van Daelwijck' ligt aan de burgemeester Norbuislaan. Ze zal in 2010 door de gemeente Utrecht en woningbouwcorporatie Mitros aan de Stichting Zuilen en Vecht overgedragen en in beheer gegeven worden. De historische tuin wordt daarvoor hersteld. Het oude gemeentehuis zal de komende jaren door de particuliere eigenaren worden gerenoveerd en verbouwd tot horecavoorziening en trouwzaal.

De renovatie van de Springertuin ligt in het plangebied maar is exploitatief slechts deels onderdeel van het project. In de tuin dienen bestemmingen gewijzigd te worden om enerzijds woningbouw onmogelijk te maken en anderzijds bouw van o.a. hekwerken, kleine gebouwtjes mogelijk te maken.

In 2007 heeft de Raad de Nota van Uitgangspunten Van Heukelomlob fase 1 met bijbehorende sluitende grondexploitatie voor de herontwikkeling van dit gebied vastgesteld.

Doel

De voorgestelde functies van wonen, zorg/maatschappelijke doeleinden, groenvoorzieningen en commerciële functies en de voorgestelde bouwhoogten passen niet binnen het geldende bestemmingsplan, zodat een herziening nodig is. De aangeduide ontwikkellocaties die binnen het plangebied vallen, komen deels te vervallen. Dit concept Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE) is een uitwerking van de randvoorwaarden, die de Raad heeft vastgesteld en is de basis voor het nieuwe op te stellen bestemmingsplan.

Plangebied

Het plangebied is gelegen in Zuilen ingeklemd tussen Vecht en Amsterdam-Rijnkanaal en wordt globaal begrensd door de Heukelomlaan en Boelesteinaan aan de Zuidkant en de WJ Bosschenbroekstraat aan de noordzijde. De plangrenzen zijn bepaald door op logische wijze aan te sluiten op bestemmingen van het huidige bestemmingsplan, op de kadastrale grenzen en de hier voorgestelde herstructureringen.

Luchtfoto van het plangebied



2 Bestemmingsplan en vastgesteld beleid

2.1 Huidig bestemmingsplan

Het geldende bestemmingsplan Zuilen (Gemeenteraad 30-10-1997; Gedeputeerde Staten 23-02-2000) en de 1e herziening (mei 2008) geeft diverse bestemmingen aan in het plangebied, met daarbinnen tevens drie ontwikkelingslocaties en twee functie-aanduidingen voor Huize Daelwijck (horeca en maatschappelijke voorzieningen). Op de kaart is een uitsnede uit het bestemmingsplan te zien, in de bijlage is een korte beschrijving van de bijbehorende bestemmingen opgenomen. In het kader van de voorliggende plannen zal een nieuw bestemmingsplan worden opgesteld, waarbij de nieuwbouwlocaties zullen worden bestemd voor wonen, de gehele oorspronkelijke Springertuin voor groen en waarbij de ontwikkellocaties uit het huidige bestemmingsplan (deels) zullen vervallen. Ontwikkellocatie d1-oost vervalt nu de sporthal wordt ingevuld met woningbouw en bovendien blijft zodoende het Vechtpark behouden. Ontwikkellocatie d2 is reeds vervallen in het kader van de bouw van de moskee. Ontwikkellocatie d3 vervalt wat betreft het deel dat ontwikkeld wordt middels voorliggend SPvE, het resterende deel zal in het nieuwe bestemmingsplan wederom als ontwikkellocatie worden bestemd.

2.2 Structuurvisie

In 2004 is de "Structuurvisie Utrecht 2015-2030" vastgesteld. In de structuurvisie is het plangebied aangemerkt als "binnentuin". De doelstellingen voor de binnentuin zijn:

Het creëren van een veilige en leefbare woonomgeving
Het bijdragen aan de sociale vitaliteit van de stad
Het zorgdragen voor geborgenheid in een stedelijk milieu.

Dit betekent dat de planontwikkeling moet bijdragen aan de identiteit van de buurt en de wijk. De woonfunctie is dominant, de wijk is de maat, ingericht als verblijfsgebied.

2.3 Hoogbouwvisie

Wat betreft de hoogbouwvisie (2005) moet er rekening worden gehouden met het volgende uitgangspunt:

Een hoogteaccent is toegestaan om een bijzondere plaats te markeren.

Een accent is maximaal twee keer zo hoog als de gemiddelde hoogte in een wijk of buurt.

In de wijk Zuilen is veel laagbouw, maar ook veel middelhoogbouw van vijf lagen of vier lagen met een kap. Deze middelhoogbouw staat bijvoorbeeld aan de Vecht en aan de Van Heukelomlaan. Hieraan gerelateerd mogen, volgens de Hoogbouwvisie, de accenten om de Vecht en het Amsterdam Rijnkanaal te accentueren in de Heukelomlob maximaal 10 lagen hoog zijn.

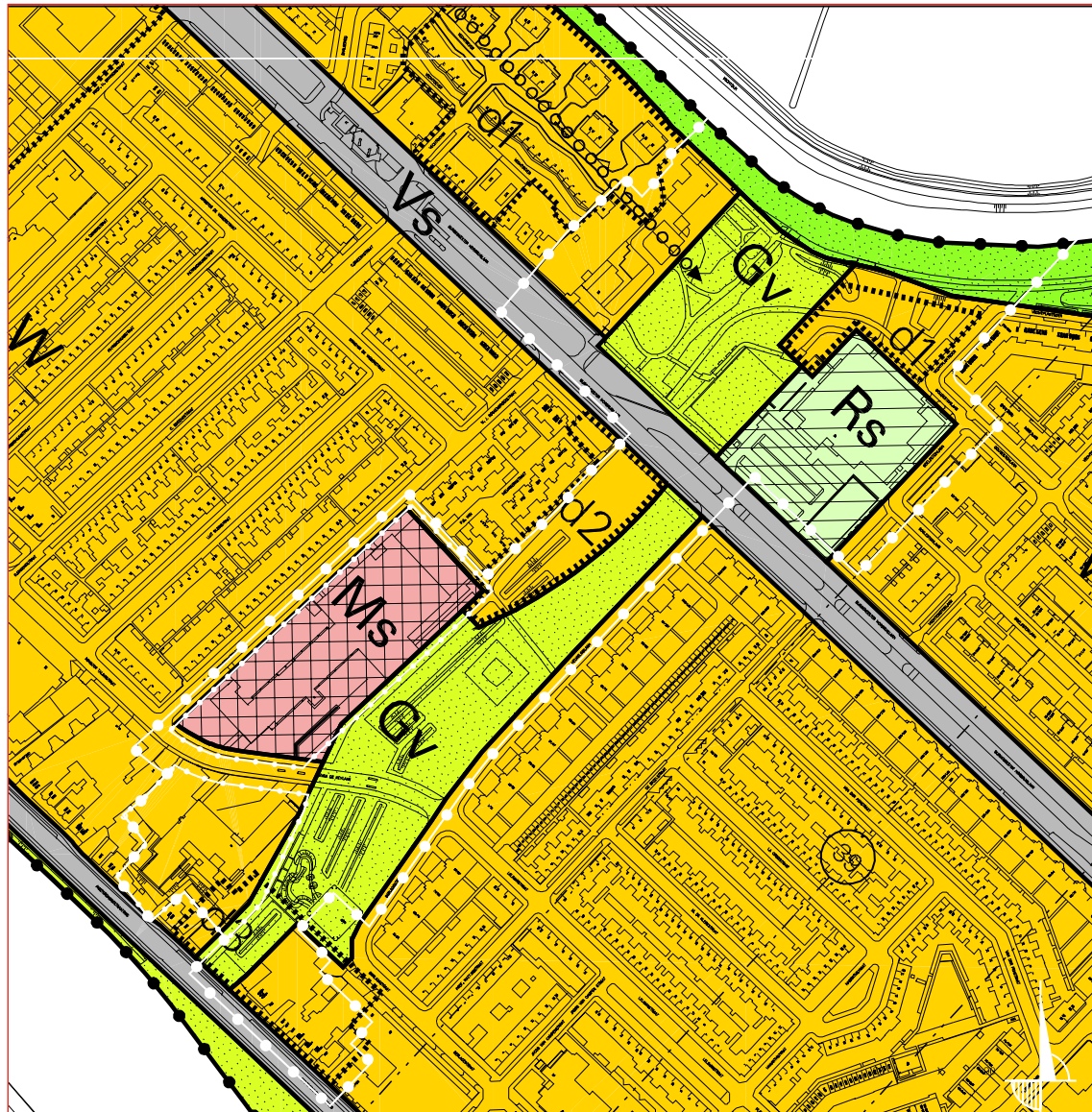
2.4 Wijkontwikkelingsplan (WOP) 2

Het WOP2 is een actualisatie van het WOP1, dat in 1995 opgesteld was om de achteruitgang van het leefklimaat in Zuilen een halt toe te roepen. Hiervoor zijn vooral fysieke ingrepen gedaan (realisatie woningbouwprojecten, bouw van het winkelcentrum Rokade en investeringen in de openbare ruimte). Bij de evaluatie van WOP 1 bleek dat er een te grote nadruk was gelegd op de fysieke maatregelen. Het WOP2 geeft dan ook meer aandacht aan sociale en economische aspecten. Het WOP2 is vastgesteld door B&W (9 september 2003) en door de raad (29 november 2007).

Uitgangspunten uit het WOP2 voor nieuwe ontwikkelingen zijn:

- Zoveel mogelijk binnen de bestaande rooilijnen langs het park en de plantsoenen bouwen.
- Vanuit de achterliggende buurten visuele openheid naar het park.
- Langs de randen bouwen in meer lagen, tot vier of zes lagen.
- Wonen met een uitstraling naar het water en het groen, met een aangename begane grond.
- Zoveel mogelijk autoverkeer weren van het park en de plantsoenen, parkeren in de wijk oplossen.
- Goede en veilige bereikbaarheid vanuit de buurt naar het park voor langzaam verkeer.

De drie groene lobben worden gezien als bepalend voor het groene karakter van de wijk en zijn structuurbepalend. De relatie van de lobben met de Vecht is van bijzonder belang en moet over de hele lengte van de lobben voelbaar zijn. Zichtlijnen en de verdere inrichting van de plantsoenen moeten hiertoe worden ingezet.



VERKLARINGEN EN AANDUIDINGEN

- grens van het plan
- bestemmingsgrens
- grens ontwikkelingslocatie
- b2 ontwikkelingslocatie
- voetgangers /fietsrelatie
- bestaande bebouwing
- lijn die de zone industrielawaai begrenst conform art. 41 van de wet Geluidhinder
- zone straatpad met hoogte aanduiding
- aardgas-transportleiding
- indicatie groenvoorziening
- matrix

BESTEMMINGEN

- W woongebied
- Ms maatschappelijke doeleinden, onderwijsvoorzieningen
- B bedrijfsdoeleinden
- Rs recreatieve doeleinden, sport
- Vs verkeersdoeleinden, stedelijk
- Vv verkeer en verblijf
- Gk groenvoorzieningen, ecologisch kerngebied
- Gv groenvoorzieningen, ecologische verbindingszone
- grens goedkeuring onthouden

Vigerend bestemmingsplan

Het WOP2 hecht een groot belang aan een zichtrelatie over de hele Van Heukelomlob tot aan de Vecht. Het bij de sporthal gelegen verhard trapveld en het verhard tennisveld voorzien in een behoefte en kunnen dus niet zomaar weggehaald worden. Aan de Burgemeester Norbuislaan ligt een manifestatierrein dat onmisbaar is. Tevens wordt verbetering van het doorzicht naar het Amsterdam Rijnkanaal genoemd.

2.5 Nota van Uitgangspunten fase I

In de Nota van Uitgangspunten Van Heukelomlob fase I (vastgesteld door de Gemeenteraad (29 november 2007)) beschrijft de gemeente Utrecht haar visie op het gebied. In samenwerking met de partners in het WOP is de opgave verkend. De gemeente heeft via de Nota van Uitgangspunten aangegeven binnen welke randvoorwaarden en uitgangspunten ze bereid is medewerking te verlenen aan ontwikkelingen in de Van Heukelomlob. In de Nota van Uitgangspunten zijn nog geen uitvoeringsaspecten opgenomen. Het document betreft zoals gezegd een eerste fase Nota van Uitgangspunten, waarin de kaders voor ontwikkeling opgesteld zijn. De bedoeling was destijds om in een Nota van Uitgangspunten fase 2 de ontwikkelingen op de verschillende deellocaties verder uit te werken. Daarvoor in de plaats ligt hier nu, volgens de huidige plansystematiek, dit SPvE.

2.6 Welstandsnota

Hierin is het plangebied getypeerd als groengebied met daaraan vrije verkaveling (de sporthal en de school) en een gridverkaveling langs de Amsterdamsestraatweg (de dependance). De drie bestaande groene Vechtlobben of plantsoenen - ter hoogte van Schaakwijk, de Fortlaan en de Van Heukelomlaan - dienen te worden gerespecteerd. Met uitzondering van de Vechtlob ter hoogte van Schaakwijk is het aangrenzende gebied van de lobben aangemerkt als stimulans; extra kwaliteit in de vormgeving van bebouwing wordt vooral daar gewenst. Tevens is het noordelijk deel van de "As van Berlage" als stimulansgebied aangeduid in verband met huidige ontwikkelingen ter versterking van de monumentale as. Voor het resterende deel van Zuilen geldt een grotendeels open welstandsbeleid.

2.7 Overige relevante beleidskaders

Er is rekening gehouden met de volgende beleidsdocumenten:

- Woonbelevingsgroepen. Zie de bijlage.
- Woonvisie 2009-2019. Zie hoofdstuk 7.
- Ontwikkelingskader Horeca Utrecht. Zie de bijlage.
- Parkeernota. Zie de paragrafen over parkeren.
- Milieubeleidsplan
- Geluidnota
- Groenstructuurplan en Meerjaren Groenprogramma. Zie de paragrafen over ecologie en groen.

3 Omgeving

3.1 Zuilen

De Van Heukelomlob is een groene lob in de wijk Zuilen. Deze wijk was tot 1954 een afzonderlijke gemeente. Pas na annexatie van de gemeente Zuilen door Utrecht is het noordoostelijke deel van de wijk volgebouwd met naoorlogse woningbouw tot een woningbestand van ongeveer 10.000 woningen.

De structuur van Zuilen wordt in belangrijke mate bepaald door een drietal lange lijnen: de Vecht, de Amsterdamsestraatweg en de As van Berlage. Daarnaast is er haaks hierop een aantal groene lobben die vanaf de Vecht en het Vechtoeverpark de wijk inprikken. Deze zijn belangrijk voor de ruimtelijke geleding van de wijk. Een van deze groene lobben is de Van Heukelomlob, de enige die vanaf de Vecht tot aan het Amsterdam-Rijnkanaal loopt en deze zodoende met elkaar verbindt.

3.2 Relevante ontwikkelingen

Utrecht Vernieuwt (Queeckhovenbuurt)

Rond het Queeckhovenplein bevinden zich ruim 200 woningen waaronder veel portiekflats uit het begin van de jaren vijftig. Woningcorporatie Mitros werkt aan een plan voor herstructurering.

Demkapunt

Aan het Amsterdam Rijnkanaal ligt, ter hoogte van de Heukelomlob, de Demkapunt. Deze punt is nu niet openbaar, maar is opgenomen als project in het Meerjaren Groenprogramma. De bedoeling is om van deze plek, met fantastisch uitzicht, een 'rust- en recreatieplek' te maken.

Norbruislaan

In 2009-2010 wordt bekeken of de Norbruislaan tussen Bernhardplein en Springertuin heringericht kan worden conform de in 2002 opgestelde Visie As van Berlage. Dit zou een duidelijke verbetering betekenen voor de oversteekbaarheid van de Norbruislaan en dus een verbetering van de continuïteit van de parkstrook.

Amsterdamsestraatweg 831

Voor de noordelijke hoek Amsterdamsestraatweg-Van Heukelomlob is een plan ingediend om een bestaande woning te slopen voor de nieuwbouw van 12 appartementen. Dit zal gebeuren binnen de mogelijkheden van het vigerende bestemmingsplan. Er wordt rekening gehouden met de uitgangspunten vanuit de Heukelomlob: onder meer de rooilijn is teruggelegd waardoor de bomenlaan in de lob gespaard blijft.

4 Huidige situatie

Huidige situatie - legenda




Algemeen

-  plangrens NVU
-  hoogtescheidingslijn
-  entree
-  kunstwerk
-  aantal bouwlagen

Functies

-  water
-  school
-  woning
-  party centrum
-  sporthal
-  bedrijfsverzamelgebouw
-  moskee
-  gemengde functies
-  erf

Bereikbaarheid

-  verkeersontsluiting
-  voetpad
-  parkeren

Openbare ruimte

-  speelplek
-  trapveld
-  tennisveld
-  openbaar groen
-  bestaande boom

4.1 Functies

- LdeK-locatie: in de voormalige dependance van het Delta-college is tijdelijk een atelierruimte voor kunstenaars en een door vrijwilligers geëxploiteerde buurtfunctie gehuisvest.
- Parklocatie: de huidige functie is een middelbare school, welke eind 2009 gesloten en ontruimd is.
- Vechtlocatie: sporthal Zuilen, met daarvoor een parkeerterrein en daarnaast een basketbalveld. De sporthal krijgt een nieuwe plek in Zuilen.

4.2 Bebouwing

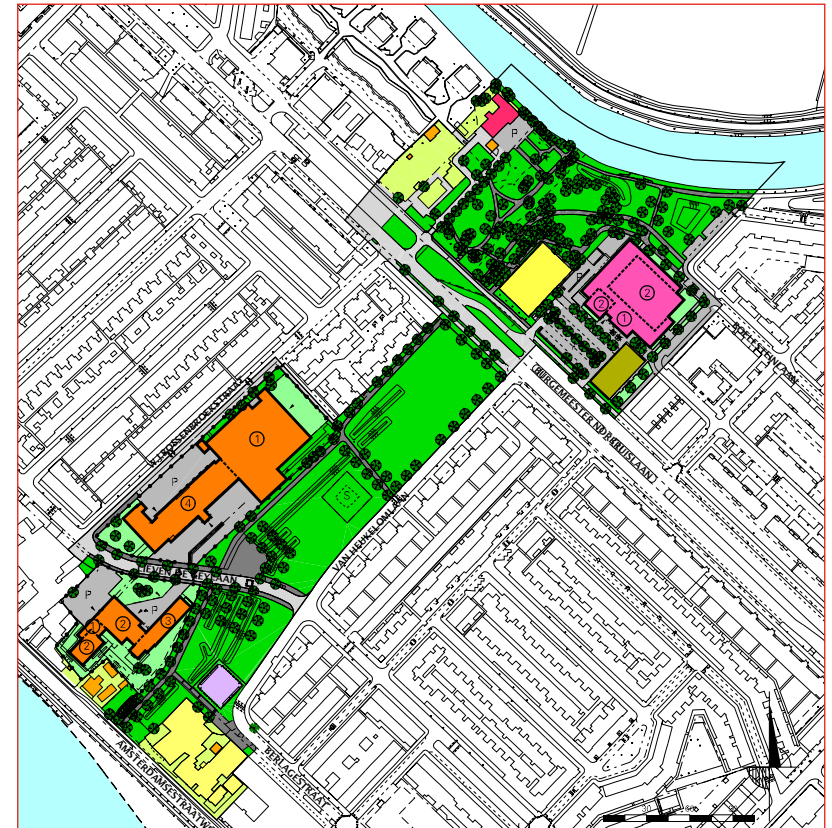
De bebouwing aan de lob is zeer gevarieerd. De kop van het plantsoen aan de zuidwestkant is de Amsterdamsestraatweg met daaraan lintbebouwing en bedrijfshuisvesting. De Van Heukelomlob wordt hier versmald door de aanwezigheid van een garagebedrijf en diens parkeerplaats. In deze strip staat de te slopen dependance van het Delta College. Relatief recent is een moskee gebouwd in het verlengde van de Berlagestraat.

Midden aan de lob ligt het te slopen schoolgebouw van het Delta College. Achter deze school liggen lange smalle stroken eengezinswoningen (jaren '50). Ernaast staat laagbouw die met de achtertuinen naar de groene lob is gericht. Dit zorgt voor een diffuse begrenzing van de Van Heukelomlob. Aan de overzijde, de Van Heukelomlaan, staan portiekflats (jaren '50).

Het deel van de lob langs de Vecht wordt in het noorden gemarkeerd door het oude gemeentehuis van Zuilen, ook wel aangeduid met de naam 'Daelwijk'. In 2010 wordt dit gebouw omgebouwd tot woningen en horeca. Aan de andere zijde van de lob ligt Sporthal Zuilen. Achter de sporthal ligt een naoorlogse woonbuurt met portiekflats, die in aanmerking komt voor herstructurering.

4.3 Openbare ruimte

De lob bestaat uit een drietal geschakelde grasvelden met boombeplanting, in drieën gedeeld door de Lieven de Keylaan en de Burgemeester Norbruislaan. De groenzone loopt over de hele breedte van de wijk en verbindt daarmee de Vecht en het Amsterdam Rijnkanaal. Aan de lob en tevens grenzend aan de Vecht ligt de Springertuin, genoemd naar de tuinarchitect L.A. Springer. Deze tuin wordt in 2010 in oude staat hersteld.



5 Uitgangspunten

De hieronder gestelde randvoorwaarden zijn opgesteld door de gemeente in samenwerking met de ontwikkelende partijen. De ontwikkeling dient aan deze uitgangspunten te voldoen.

5.1 Stedenbouwkundig concept

De Heukelomlob is een ruimtelijke eenheid met openheid naar beide uiteinden aan de Vecht en het Amsterdam Rijnkanaal. Deze eenheid komt ook tot uitdrukking in de bebouwing. Op de twee uiteinden komt een bijzonder volume dat zich los maakt van de omliggende bebouwing. Beide objecten hebben een accent in hoogte en een gebogen vorm. Tussen deze twee volumes in ligt het derde blok. Dit is een bouwblok dat aansluit bij de bestaande bouwblokken van Zuilen.

Er zijn dus drie stedenbouwkundige bouwvolumes te onderscheiden:

- Bijzonder volume Vechtlocatie
- Bijzonder volume LdeK-locatie
- Bouwblok Parklocatie

5.2 Functies

Lieven de Key-locatie

- Op de Lieven de Key locatie wordt gedacht aan circa 30 levensloopgeschikte appartementen in de huursector.
- Op de LdeK-locatie zullen zorgunits gerealiseerd worden.
- Er is ruimte voor maatschappelijke functies op de begane grond, bijvoorbeeld een kinderdagverblijf.
- Er komt een buurtfunctie aan de lob.

Parklocatie

- De Parklocatie bestaat uit circa 52 eengezinswoningen middeldure of dure koop. Het gaat om woningen van 115 tot 140 m².

Vechtlocatie

- De Vechtlocatie zal bestaan uit circa 93 woningen in de middeldure, dure en goedkope klasse. Er kunnen zowel appartementen als eengezinswoningen worden gerealiseerd. De woningen variëren van circa 50 tot 140m².

- Aan de Norbruislaan is ruimte voor commerciële functies. Toegestaan zijn op een oppervlakte van minimaal 100m² de volgende en vergelijkbare functies:
 - Economische functies conform de Staat van Bedrijfsactiviteiten “functiemenging”. Deze bedrijfsactiviteiten betreffen functies die planologisch onder “bedrijvigheid” vallen. Te denken valt aan grafische bedrijfjes of kopieerinstallaties.
 - Ambachtelijke beroepen zoals kunstenaars met atelierruimte etc.
 - Dienstverlening (publieks- en zakelijk gerichte diensverlening).
 - Horeca conform Ontwikkelingskader Horeca Utrecht profiel 12: Wijk-, buurtwinkelcentra en voorzieningstrips (zie bijlage).
 - Maatschappelijke voorzieningen: functies in de medische sfeer, evenals sportvoorzieningen (fitness), kinderdagverblijf etc.

Hierbij dient aangetoond te worden dat er voldaan kan worden aan de parkeernorm.

Springertuin

De Springertuin wordt volgens oorspronkelijk ontwerp ingericht als siertuin en moestuin. Ze blijft openbaar toegankelijk en wordt vrijgemaakt van parkeren. De horecafunctie van Huize Daelwijck blijft gehandhaafd, met een woonfunctie op de verdieping. Voor het voormalige koetshuis wordt gedacht aan een functie met lichte horeca, zoals een theeschenkerij.

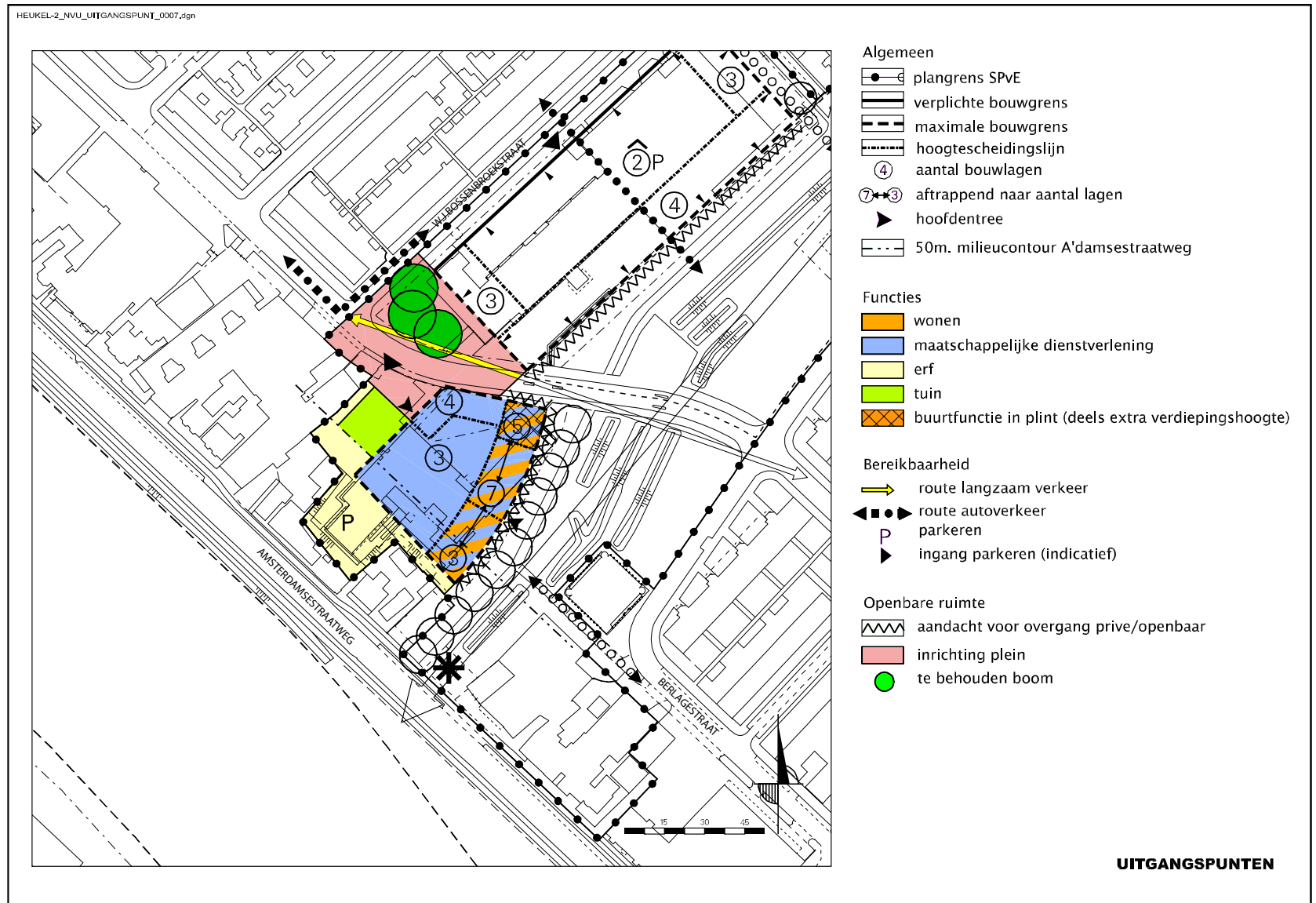
5.3 Bebouwing

Algemeen

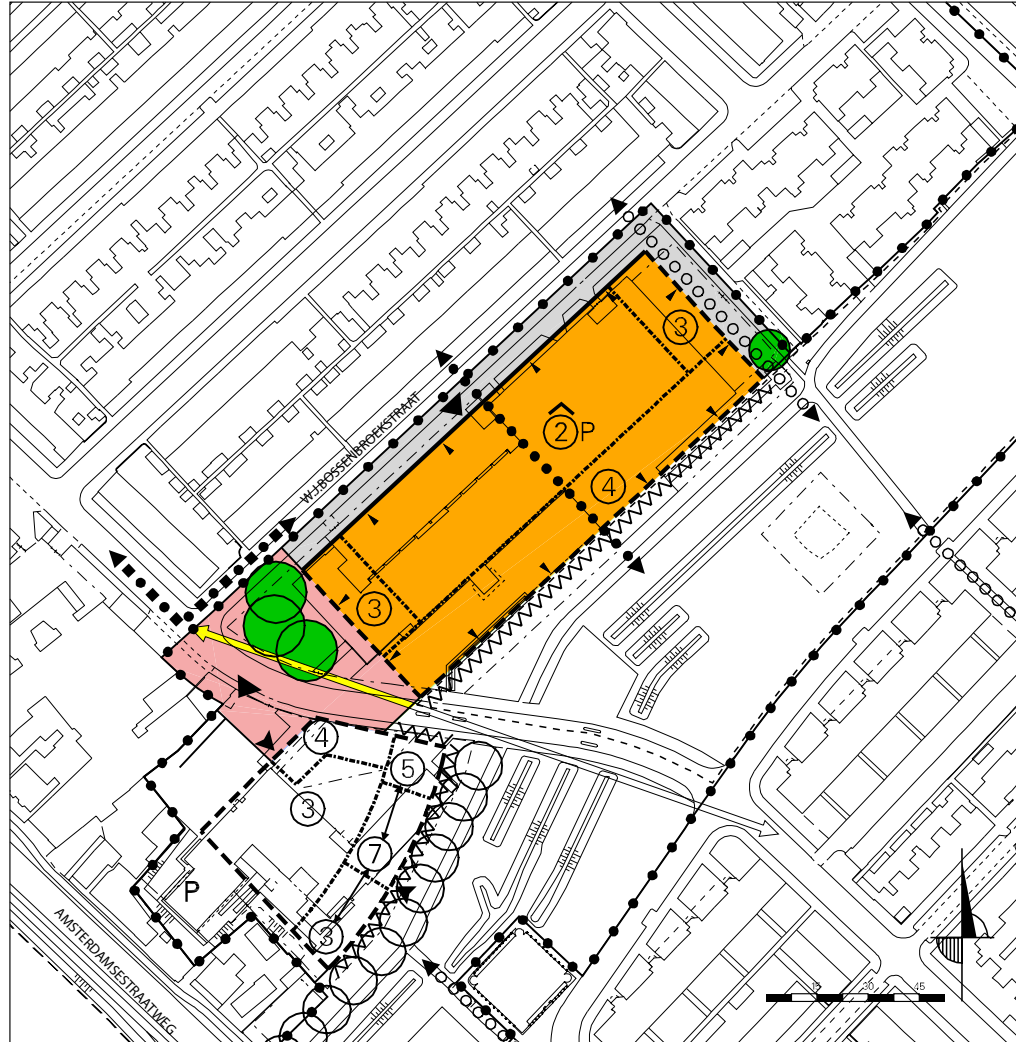
- De bouwblokken worden gerealiseerd binnen de op de uitgangspuntenkaart aangegeven bouwvlakken.
- Aan de uiteinden van de lob worden twee bijzondere gebouwen gerealiseerd, die ook in hoogte een accent vormen. Zij steken aan de lob enigszins door de rooilijnen van de omliggende bebouwing.
- De twee gebouwen op de koppen van de lob zijn elk in hun geheel verbijzonderd, ze vormen elk een object.

LdeK-locatie

- Aan de lob staat een bijzonder gebouw.
- Aan de niet-lobzijde wordt qua hoogte aangesloten op de Lieven de Keylaan.



Uitgangspunten LdK-locatie



Algemeen

- plangrens SPVE
- verplichte bouwgrens
- maximale bouwgrens
- hoogtescheidingslijn
- aantal bouwlagen 3, 3 of 4 aan de lob
- aantal bouwlagen met kap
- hoofdentree
- entrees woningen

Functies

- wonen
- verkeer en verblijf

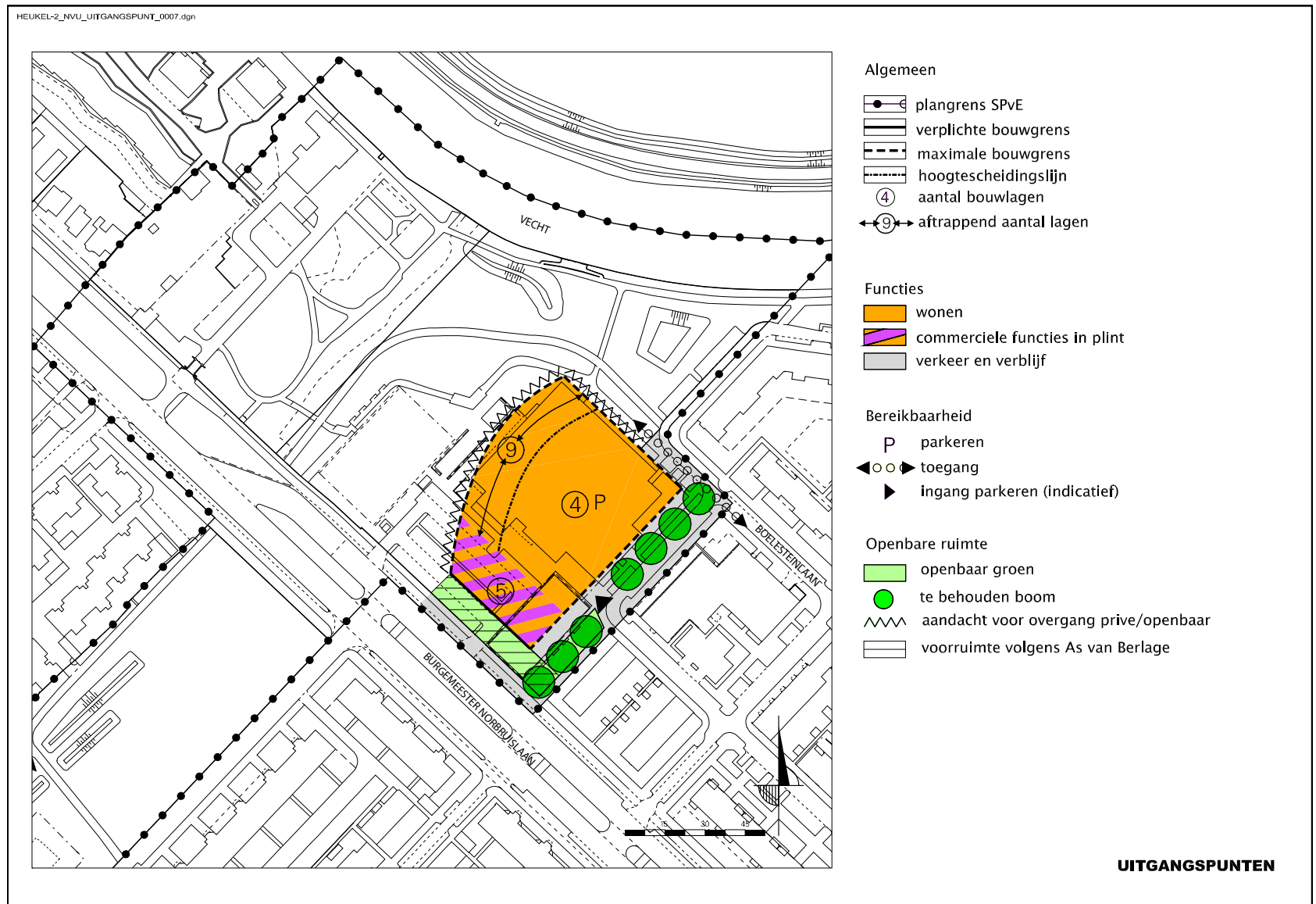
Bereikbaarheid

- route langzaam verkeer
- toegang
- route autoverkeer
- doorgang bewoners i.v.
- parkeren
- ingang parkeren (indicatief)

Openbare ruimte

- aandacht voor overgang prive/openbaar
- inrichting plein
- te behouden boom

UITGANGSPUNTEN



Uitgangspunten Vechtlocatie

- De maximale hoogte is 3 lagen aan de niet-lobzijde en 7 lagen aan de lob. Aan de Lieven de Keylaan is een vierde laag mogelijk om de getrapte opbouw te kunnen realiseren. De hoogte is tevens afhankelijk van de geluidscontouren.
- Het gebouw presenteert zich naar de openbare zijden met entrees en een levendige plint.
- De buurtfunctie ligt op een zichtlocatie aan de lob en heeft (deels) een extra verdiepingshoogte.
- Het gebouw grenst direct aan de openbare ruimte van de lob en het pleintje. Daar is dus geen private buitenruimte.
- De rooilijn aan de lob is bepaald door de aanwezigheid van een bomenrij. Deze wordt in stand gehouden.
- Het is mogelijk om daktuinen te maken.

• **Parklocatie**

- Aan de W.J. Bossenbroekstraat wordt aangesloten op de bestaande bebouwing door eenzelfde hoogte: twee lagen met kap.
- De overige bebouwingswanden van het bouwblok zijn plat, 3 lagen, en 3 of 4 lagen aan de lobzijde.
- De voordeuren van de woningen zijn aan de buitenzijde van het bouwblok.
- De woningen aan de lob hebben geen private buitenruimten aan de lobzijde. De overige woningen hebben geen private buitenruimte buiten de aangegeven bouwgrenzen.
- Het blok wordt onderbroken door een doorgang. Deze kan eventueel ('s nachts) door bewoners met een hek worden afgesloten.
- De erfafscheidingen van de achtertuinen in het zicht van openbaar gebied worden mee ontworpen.

Vechtlocatie

- Aan de lob en de Vecht staat een bijzonder gebouw. Het functioneert en toont zich als één geheel.
- De maximale hoogte is 4 lagen, aan de Norbruislaan 5 lagen en er is aan de lob een getrapte hoogte-opbouw toegestaan tot 9 lagen.
- Het bouwblok presenteert zich naar de buitenzijden, met enkele entrees aan alle zijden en een levendige plint aan de Norbruislaan.

- Er komt een goede kwalitatieve aansluiting op de openbare ruimte van de lob. Belangrijk is de balans tussen privé en openbaar: enige afstand tot het maaiveld om de private binnenwereld en het openbare park niet te laten conflicteren, maar wel enige levendigheid en sociale controle vanuit de woningen.
- Vanwege bovenstaand uitgangspunt zijn functies als bergingen, parkeren enzovoorts, toegestaan tot maximaal 1.50m boven huidig maaiveld aan de lob en Norbruislaan. Voorkomen moet worden dat er dode gevels ontstaan.
- Vanwege levendigheid en sociale controle zijn aan de Goudesteinlaan en de Boelesteinlaan functies als bergingen, parkeren enzovoorts niet toegestaan.
- De entree voor de parkeeroplossing bevindt zich aan de Boelesteinlaan of Goudesteinlaan.
- De woningen hebben geen private buitenruimte buiten de aangegeven rooilijn.
- Het is mogelijk om daktuinen te maken.

5.4 Openbare ruimte

Lob

Algemeen: de openbare ruimte vormt een eenheid. Deze relatie komt tot uitdrukking in fysieke inrichting en middels zichtlijnen. Wel is er een verschil in schaal en sfeer, ontstaan door de aangrenzende bebouwing en elementen als de Vecht. Daaruit volgt dat grotere functies voor sport en spel in het middengebied geplaatst zullen worden.

- Er komt een directe verbinding tussen de Amsterdamsestraatweg en de Vecht. De route sluit aan op het recreatieve netwerk van de stad.
- Belangrijk voor bovenstaande route is een goede oversteek bij de Norbruislaan.
- Uitgangspunt voor het ontwikkelen van de parkstrook is het behoud van de meeste aanwezige bomen. De inpassing van de rij eiken (Tussen Lieven de Keylaan en Amsterdamsestraatweg), de monumentale essen (hoek Lieven de Keylaan en Bossenbroekstraat), honingboom (P.G. van Nieuwkerkstraat) en de rij van essen (Boelesteinlaan) vraagt extra aandacht. De bomen staan dicht bij de gevels van de nieuwbouw.

- Door het plantsoen lopen enkele dwarspaden om de buurt aan de lob te koppelen.
- De entree aan de Amsterdamsestraatweg is smal, daarom wordt hier in het ontwerp extra aandacht aan geschonken, zodat de toegang hier duidelijk en open wordt.
- Aansluiting op de Springertuin met een goede begrenzing zoals een sloot. Ook wordt er aandacht besteed aan de overgang qua beplanting en verdere inrichting.
- In het nieuwe ontwerp voor het plantsoen wordt voor onder meer de kerstboomverbranding en de kermis een multifunctionele open weide opgenomen.
- In het nieuwe ontwerp worden sport en spelvoorzieningen opgenomen. Uitgangspunt hierbij is het huidige aanbod (verhard combiveld basketbal/ voetbal, tennisbaan en een kleine speeltuin). In overleg met bewoners wordt dit aanbod eventueel bijgesteld.

Ecologie

- Gradiënten in de begroeiing ten behoeve van grondgebonden dieren (egels, padden, kikkers) en vogels.
- Gebruik van nektarplanten ten behoeve van vlinders, insecten en vogels.
- Indien de Norbruislaan wordt heringericht is het realiseren van een faunapassage gewenst. Een faunapassage dient te worden ingepast met struweel, hiermee dient rekening te worden gehouden in het ontwerp.

Plein

- Op het plein is ruimte beschikbaar voor maximaal 19 parkeerplaatsen ten behoeve van de nieuwbouw.
- De drie bestaande essen op het plein worden behouden.
- Het plein krijgt waar mogelijk een groen karakter.
- De doorgaande route voor langzaam verkeer loopt over het plein.
- Behoud van toegankelijkheid bestaande inritten voor de buurpanden (Minister Talmastraat 2 en Lieven de Keylaan 14).

Straten

- De Bossenbroekstraat heeft maximaal 20 parkeerplekken (langsparkeren) en bomen daartussen aan de nieuwbouwzijde.

- De Nieuwkerkstraat heeft maximaal 14 parkeerplekken (haaksparkeren) en bomen daartussen aan de nieuwbouwzijde.
- Aan de Boelesteinlaan is haaksparkeren mogelijk Dit wordt afgestemd met de breedte van de weg, de inrit van de parkeergarage en de te behouden bomen. Er wordt gekeken of dubbelgebruik met de parkeerplaatsen langs het Bedrijfsverzamelgebouw mogelijk is.
- Aan de Goudesteinlaan zijn wellicht enkele extra langsparkerplaatsen te realiseren mits er rekening wordt gehouden met een duidelijke toegang tot de lob voor langzaam verkeer.
- Norbruislaan, er is langsparkeren mogelijk tot de grens van de bebouwing met de lob/Heukelomlaan. Tevens dient er rekening te worden gehouden met de aanwezige bushalte.
- Bij haaksparkeren voor de gevel (Nieuwkerkstraat en Boelesteinlaan) dient rekening te worden gehouden met voldoende afstand tot de gevel en het plaatsen van een haag, onder meer in verband met inschijnen van koplampen.

Verkeer en parkeren

- Voor de planontwikkeling geldt de Herijking parkeernormen 2008 (zie bijlage).
- Er dient gestreefd te worden om minimaal 1 parkeerplaats per woning op eigen terrein te realiseren.
- Bezoekersparkeren vindt plaats in de openbare ruimte, volgens de uitgangspunten die onder de alinea hierboven ('Straten') zijn benoemd.
- Voor de horecafunctie in de Springertuin zullen de benodigde parkeerplaatsen aan de Norbruislaan, ter hoogte van de Springertuin, worden voorzien.
- De Lieven de Keylaan zal ter hoogte van de Heukelomlob worden afgesloten voor autoverkeer.
- Het blok op de parklocatie wordt ontsloten vanaf de W.J. Bossenbroekstraat.
- De vechtlocatie wordt ontsloten vanaf de Boelesteinlaan of Goudesteinlaan.
- De Lieven de Keylocatie wordt ontsloten vanaf de Lieven de Keylaan.
- Het fietsparkeren wordt op eigen terrein opgelost; in de woningen of middels (collectieve) bergingen.



Algemeen

- plangrens SPvE
- 50m. milieucontour A'damsestraatweg
- duidelijke entree vanaf A'damsestraatweg
- zoeklocatie Sport & Spel

Functies

- verkeer en verblijf

Bereikbaarheid

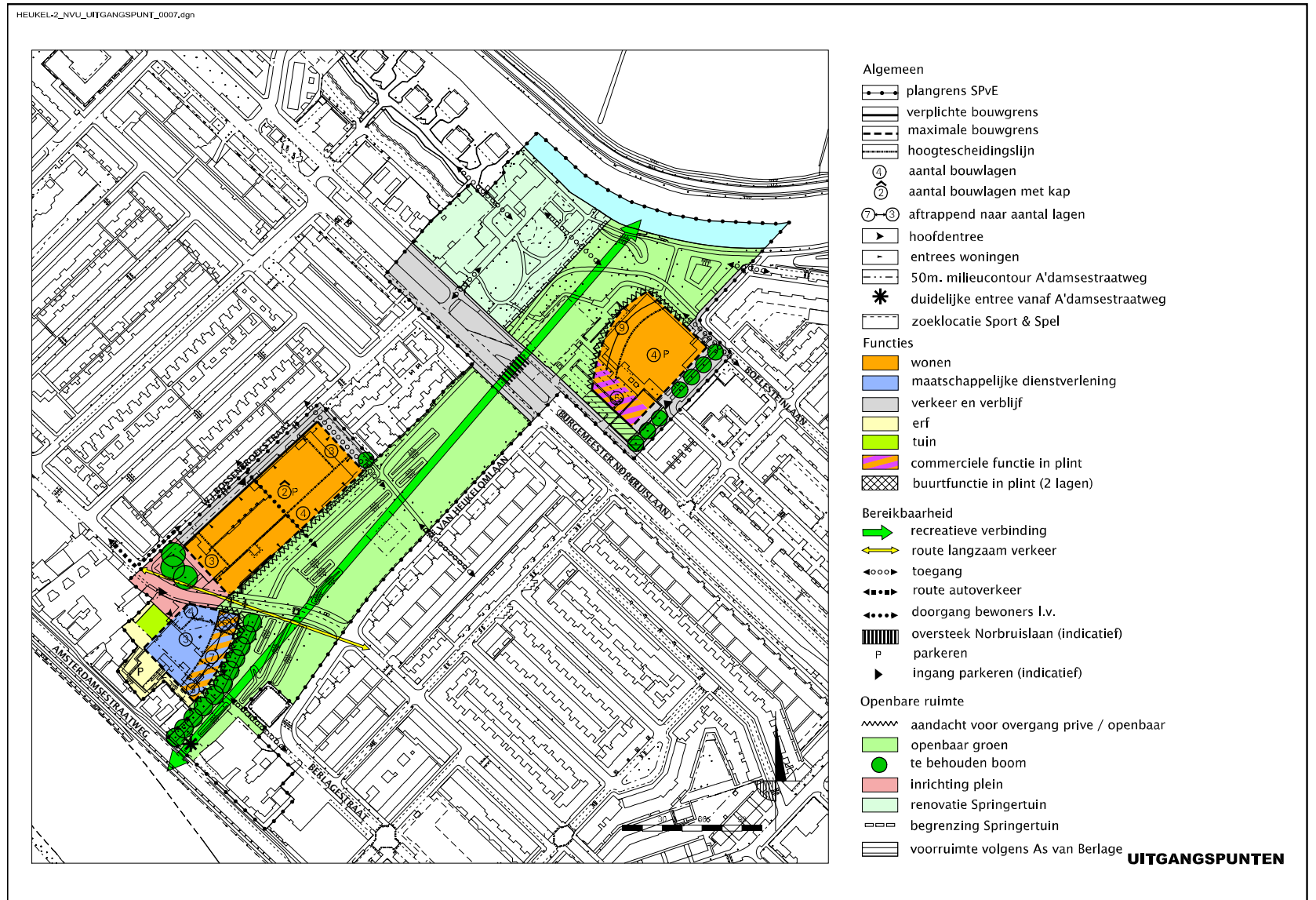
- recreatieve verbinding
- route langzaam verkeer
- toegang
- oversteek Norbruislaan (indicatief)

Openbare ruimte

- aandacht voor overgang prive / openbaar
- openbaar groen
- te behouden boom
- renovatie Springertuin
- begrenzing Springertuin
- voorruimte volgens As van Berlage

UITGANGSPUNTEN

Uitgangspunten openbare ruimte



Overzicht uitgangspunten plangebied

5.5 Beeldkwaliteit Heukelomlob

De hieronder benoemde beeldkwaliteit zal worden toegevoegd aan het op te stellen bestemmingsplan.

Algemeen concept

Analoog aan de drie stedenbouwkundige bouwvolumes zijn er ook qua beeldkwaliteit drie eenheden te onderscheiden:

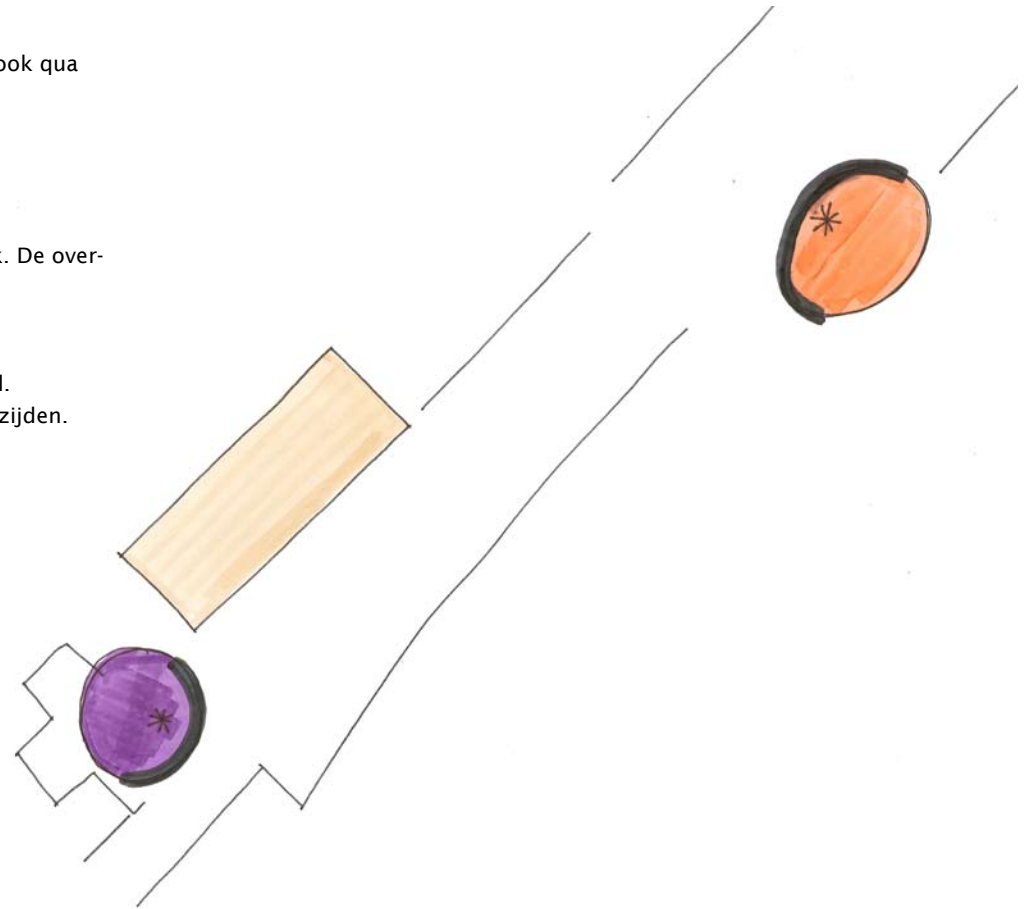
- Bijzonder volume Vechtlocatie
- Bijzonder volume LdeK-locatie
- Bouwblok Parklocatie

De twee bijzondere volumes zijn wel verwant maar niet identiek. De overeenkomst wordt met name gezocht in de hoofdopzet:

- Maat en schaal
- Gesloten bouwblok met doorgezette hoeken
- In de architectuur wordt het blok behandeld als een geheel.
- Bijzonderheid volume blijkt dus uit beeldkwaliteit van alle zijden.
- Bijzondere materialisatie komt terug in alle gevels
- Extra accent in de gevel aan de lob:
 - Hoogteaccent
 - Gebogen vorm

Verwantschap tussen de koppen en het middenblok

- forsere maat en schaal van de gevel aan de lob
- plat dak



Bijzonder volume LdeK-locatie

- In de zichtlijn van de Lieven de Keylaan komt een bijzondere entree over de hele hoogte van het gebouw.
- Hoekoplossingen met aandacht voor context (Lieven de Keylaan, aansluiting op bebouwing Amsterdamsestraatweg)
- Getrapte hoogteopbouw doet mee in de gebogen hoeken
- Zichtbaarheid en openheid zijn belangrijk voor centrale entrees aan de lob
- Park loopt tot aan de gevel.
- Balkons aan de lob zijn alleen zodanig mogelijk dat de bomen behouden blijven, ook in verband met bouwwerkzaamheden.
- Balkons zijn onderdeel van de horizontale geleding.
- Achterzijde bebouwing: galerijen met hoogwaardige uitstraling
- Verblijfskwaliteit aan galerijzijde ivm bezonning
- Parkeerterrein: groene inrichting en aandacht voor erfafscheiding naar naastgelegen tuin.
- Tuin: kwalitatief hoogwaardige inrichting met goede erfafscheiding die zelfde kwaliteit uitstraalt als de bebouwing.
- Daktuinen: eventuele hekwerken zijn transparant en liggen terug ten opzichte van de gevel. Een andere mogelijkheid is dat de borstwering onderdeel is van de gevel.

Middenblok, Parklocatie

- Het blok vormt architectonisch een geheel
- Open bouwblok, wel is sprake van tuinmuren.
- Materialisatie in aansluiting op omgeving: baksteen
- Meeontwerpen erfafscheidingen, baksteen
- Tussen voordeuren van de woningen en de openbare lob komt een openbare voetgangerszone.

Bijzonder volume Vechtlocatie

- De architectuur van het volume dient aan te sluiten bij het verfijnde (open) landschap rond de Vecht. Dat wil zeggen dat het vanuit de lob en het Vechtlandschap geen kolossale indruk wekt.
- Hoekoplossingen met aandacht voor context (Vecht, Norbruislaan)

- Zichtbaarheid en openheid zijn belangrijk voor centrale entrees aan de lob, de inrichting van de openbare ruimte wordt hiermee afgestemd.
- De entree voor parkeren wordt ingepast in het gevelbeeld
- De openbare ruimte van de lob loopt tot aan de gevel.
- Balkons zijn toegestaan vanaf 4.50m boven huidig maaiveld, uitgaande van een balkon dat 2m uitsteekt vanaf de rooilijn. Indien de balkons verder uitsteken, dient ook de afstand ten opzichte van maaiveld toe te nemen. Onder de hoogte van 4.50m zijn balkons in principe niet toegestaan, tenzij in zeer bescheiden en ondergeschikte vorm.
- Binnenzijde bouwblok: galerijen met hoogwaardige uitstraling.
- Vanwege een parkeeroplossing binnen het bouwblok dient er aandacht te zijn voor de kwaliteit van het binnenterrein. Bij eventuele entrees en/of tuinen dient er rekening te worden gehouden met een voldoende grondpakket.
- Indien de parkeeroplossing zichtbaar is aan de gevel (volgens de uitgangspunten van paragraaf 5.3): aandacht voor de uitstraling van de gevel. Het gebouw heeft een eenduidige gevel tot op het maaiveld.
- Daktuinen: eventuele hekwerken zijn transparant (bijvoorbeeld glas of spijlen) en liggen terug ten opzichte van de gevel. Een andere mogelijkheid is dat de borstwering onderdeel is van de gevel.

6 Milieuaspecten

6.1 Hinderzones bedrijven

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het van belang dat bij de aanwezigheid van bedrijven in de omgeving van milieugevoelige functies zoals woningen en zorgcentra ter plaatse van de gevoelige functies een duurzame leefomgevingskwaliteit kan worden gegarandeerd. Tevens betekent het dat er rekening wordt gehouden met de bedrijfsvoering en milieuruimte van de betreffende bedrijven.

Geluid en stof Lage Weide

Aan de overzijde van het Amsterdam-Rijnkanaal tegenover het plangebied bevindt zich industrieterrein Lage Weide. Dit industrieterrein is een geluidgezoneerd industrieterrein. Dat betekent dat de cumulatie van de geluiduitstraling van alle bedrijven bij elkaar bepalend is en niet het individuele bedrijf op grond van de milieuzoneringsafstand. Rond een industrieterrein wordt een geluidszone vastgesteld wanneer er op dit terrein conform het bestemmingsplan bedrijven worden toegelaten die veel lawaai kunnen voortbrengen. Voor dit plan zijn de puinbrekerijen en puinmalerijen van Van Bentum en Theo Pouw en het motorcrossterrein MCU het meest relevant. Het voornemen bestaat om in het nieuwe bestemmingsplan Lage Weide inwaarts te zoneren vanwege geluid. Hiermee worden de meest hindergevende bedrijven op de grootst mogelijk afstand gezet van de milieugevoelige functies. Dit betekent dat er in de toekomst nog meer een buffer gecreëerd wordt tussen het industrieterrein en de gevoelige bestemmingen aan de overkant van het AR-kanaal.

Voor hindercirkels voor stof wordt gekeken naar de bedrijfscategorieën die staan beschreven in het Inrichtingen en Vergunningenbesluit milieubeheer (IVB). Voor de bedrijven Theo Pouw, van Bentum en MCU gelden op basis van dit IVB hindercirkels voor stof van 200 tot 300 meter. Deze cirkels reiken tot aan de Sophialaan en liggen daarmee buiten het plangebied. Tussen het Amsterdam-Rijnkanaal en de Sophialaan ligt een zone op Lage Weide met bedrijven in de categorie 3 of lager. Deze hebben een hindercirkel van niet groter dan 50 meter. Het plangebied ligt buiten deze hindercirkels.

Geurhinder Lage Weide

Op Lage Weide liggen twee veevoederbedrijven (De Heus en Agrifirm) die geur produceren. Het plangebied ligt buiten de richtafstand van 700

meter rond deze bedrijven zoals opgenomen in de Handreiking Bedrijven en milieuzonering (VNG, editie 2009). De geurcontour ter plaatse van de Amsterdamsestraatweg bedraagt 1,6 g.e./m³ vanwege Agrifirm. Agrifirm en De Heus leveren samen een contour op van 2 g.e./m³ (op basis van de huidige vergunning). In de praktijk betekent het concreet dat deze twee bedrijven in Zuilen geuroverlast geven. Op dit moment lopen er milieuvergunningprocedures waarin die geureenheden lager moeten worden. Hoewel het plangebied buiten de 700m ligt, wordt ook buiten deze afstand geurhinder ervaren. Als gevolg hiervan zullen er door uitvoering van het plan meer geurgehinderden bij komen. Wettelijk gezien bestaan er echter geen belemmeringen voor het plan.

Overige bedrijvigheid in het plangebied

Aan het begin van de Minister Talmastraat zit een aantal bedrijven (aannemers/glaszetter/schilder). In het bestemmingsplan is ruimte voor categorie 1 en 2 bedrijven. De bijbehorende maximale hinderafstand bedraagt 30 m. Op dit moment is de afstand tot bestaande woningen ongeveer 21 meter. De afstand tot de plangrens bedraagt 23 meter. Door het nieuwe plan worden de bedrijven dus niet extra in hun milieuruimte beperkt. We zien dan ook geen belemmering voor het toestaan van nieuwe woningen in het plangebied. Hetzelfde geldt voor de detailhandel aan de Amsterdamsestraatweg 815.

6.2 Luchtkwaliteit

Wet luchtkwaliteit

De Wet luchtkwaliteit stelt de verplichting om de invloed van het plan op de luchtkwaliteit na te gaan. Hiertoe dient beoordeeld te worden of een project al dan niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit als gevolg van een substantiële toename van het aantal verkeersbewegingen. Als het project 'Niet in betekende mate' (NIBM) is, vormen luchtkwaliteitseisen geen belemmering voor de doorgang van het project. Sinds de inwerkingtreding van de Implementatiewet is het begrip "niet in betekende mate" gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀. Dit komt neer op een maximale toename van 1,2 µg/m³.

Voor het programma zoals opgenomen in het stedenbouwkundig plan wordt een verkeersaantrekkende werking voorzien van afgerond 1300 motor-

voertuigen per etmaal (zie memo verkeersproductie Heukelomlob d.d. 6 november 2009). Uit de berekening voor 2010 blijkt dat de jaargemiddelde concentraties voor stikstofdioxide hierdoor ten hoogste 0,6 µg/m³ toenemen en voor fijn stof ten hoogste 0,2 µg/m³. De voorgenomen ontwikkeling bij Heukelomlob is daarmee een 'Niet in betekende mate'-project. Op het maatgevende wegvak op de Burgemeester Norbruislaan is in de plansituatie ook geen sprake van overschrijding van de grenswaarden voor luchtkwaliteit.

Besluit gevoelige bestemmingen

Op 16 januari 2009 is het Besluit gevoelige bestemmingen in werking getreden gebaseerd op art. 5.16a van de Wet milieubeheer. Het Besluit is gericht op bescherming van mensen met een verhoogde gevoeligheid voor fijn stof en stikstofdioxide, met name kinderen, ouderen en zieken en beoogt de realisering van gevoelige bestemmingen in de nabijheid van drukke provinciale en rijkswegen tegen te gaan als op de locatie in kwestie sprake is van een overschrijding of dreigende overschrijding van de normen voor luchtkwaliteit. Kinderdagverblijven en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen vallen onder de werkingssfeer van dit Besluit. Omdat het Besluit gevoelige bestemmingen geen betrekking heeft op gemeentelijke wegen vormt dit Besluit geen beletsel voor de ontwikkeling van een gevoelige bestemming op de Lieven de Keylocatie.

Afweging gezondheidsbelang

Naast het wettelijk kader van de Wet Milieubeheer schrijft de Wet Ruimtelijke Ordening voor dat plannen moeten voldoen aan een goede ruimtelijke ordening. Bij luchtkwaliteit gaat het om situaties die vanuit het oogpunt van gezondheidsrisico's onwenselijk zijn. Hoewel het Besluit gevoelige bestemmingen dus niet van toepassing is op drukke gemeentelijke wegen, achten we een advies van de GG&GD voor functies voor kwetsbare groepen (zoals kinderen en bejaarden) in dit kader wel van belang hoewel er wettelijk geen belemmeringen zijn om een dergelijke functie te realiseren.

Gelet op de bescherming van kwetsbare groepen wordt aanbevolen om het kinderdagverblijf en het woon-zorgcomplex inclusief buitenverblijfruimten op een voldoende afstand van de drukke Amsterdamsestraatweg (circa 12.000 motorvoertuigen per etmaal) te situeren. De GG&GD adviseert om

geen gevoelige bestemmingen te vestigen binnen een afstand van 50 meter van de rand van wegen met een verkeersintensiteit van meer dan 10.000 motorvoertuigen per dag. In een situatie van een aanwezige of te realiseren aaneengesloten bebouwing langs een weg kan wel achter deze bebouwing een gevoelige bestemming worden gerealiseerd, ook als de afstand tot de weg minder dan 50 meter bedraagt. Volgens de GG&GD gaat het om richtafstanden en richtintensiteiten waarvan kan worden afgeweken.

De GG&GD adviseert om, indien ruimtelijk inpasbaar, de gevel en eventuele buitenruimten van de gevoelige functie op minimaal 50 meter van de rand van de Amsterdamse straatweg te situeren. Als deze afstand niet inpasbaar is, kan bij het ontwerp en de situering van de binnenruimtes voor gevoelige groepen op een andere wijze geborgd te worden dat de blootstelling aan luchtverontreiniging, zoveel als mogelijk, wordt verminderd. Maatregelen zijn:

- het actief ventileren van de verblijfruimtes voor gevoelige groepen, aan de zijde van de Amsterdamse straatweg, waarbij de inlaatopening voor verse lucht zo wordt gekozen dat deze niet direct wordt beïnvloed door het wegverkeer van de Amsterdamse straatweg en/of
- de verblijfruimten voor kinderen en ouderen niet aan de straatkant van het gebouw te situeren.

Bij voorliggend stedenbouwkundig ontwerp voor de Lieven de Keylaan (december 2009) ligt de gevel van het gebouw binnen een afstand van 50 m tot de rand van de Amsterdamsestraatweg. Door het toepassen van bovenstaande maatregelen ter verbetering van de luchtkwaliteit, kan hier worden voldaan aan het advies van de GG&GD. De buitenruimte voor zowel het kinderdagverblijf als de bejaardenwoningen, zijn gesitueerd buiten deze 50 m grens, en zijn hiermee conform het advies van de GG&GD.

6.3 Geluidhinder

Wegverkeer, railverkeer, industrie

Het plangebied bevindt zich binnen de geluidszone van het bedrijventerrein Lage weide, de spoorweg Utrecht-Amsterdam en verschillende wegen (Amsterdamse Straatweg, Norbruislaan, Bossenbroekstraat, Vechtdijk en De Muinck Keizerlaan).

De Wet geluidhinder geeft grenzen aan de toegestane geluidbelasting op woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen ten gevolge van wegverkeer, railverkeer en industrielawaai. Deze grenzen worden bepaald door de voorkeursgrenswaarde en de maximale ontheffingswaarde.

	Wegverkeer binnenstedelijk	Railverkeer	Industrielawaai
Voorkeursgrenswaarde	48 dB	55 dB	50 dB(A)
Maximale ontheffingswaarde	63 dB	68 dB	55 dB(A)

Indien de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden kunnen hogere grenswaarden worden toegestaan mits wordt voldaan aan de vereisten van de gemeentelijke geluidsnota (o.a. geluidsluwe gevel). In dat geval dient dit met een akoestisch onderzoek onderbouwd te worden en dient een hogere grenswaarde procedure (Wet geluidhinder) te worden doorlopen.

Caubergh-Huygen heeft op basis van het stedenbouwkundig plan d.d. november 2009 de geluidbelasting op de gevels binnen het plan bepaald met behulp van akoestische modellering. Op basis van het akoestisch rapport kan geconcludeerd worden dat de voorkeursgrenswaarde van de Wet geluidhinder als gevolg van het wegverkeer, het railverkeer en industrie wordt overschreden. De maximale ontheffingswaarde wordt nergens overschreden zodat met behulp van een hogere grenswaarde procedure het plan kan worden gerealiseerd.

Op blokniveau hebben verschillende woningen in het plan géén geluidsluwe gevel. Om een hogere grenswaarde te kunnen toekennen, dienen deze in het ontwerp te worden meegenomen. Aanvullende maatregelen bijvoorbeeld in de vorm van interne balkons, loggia's of afgesloten galerijen zijn nodig om

aan de voorwaarden voor het verlenen van een hogere grenswaarde te kunnen voldoen.

In het akoestisch onderzoek is de Bosschenbroekstraat als 50-km per uur weg betrokken. Deze weg wordt in de nabije toekomst ingericht als 30 km/ uur weg, zodat hier nu reeds in het akoestisch onderzoek op geanticipeerd kan worden. Dit houdt in dat voor deze straat geen hogere grenswaarde procedure gevolgd hoeft te worden. Wél moet het geluidsniveau berekend worden en moet onderzocht worden of op basis daarvan geluidwerende maatregelen aan de gevel noodzakelijk zijn.

De berekende geluidsbelasting t.b.v. de geluidsisolatie (Bouwbesluit) was bij 50 km/uur 59 dB. Bij 30 km/uur zal dat ca. 57 dB bedragen. Dan zullen nog steeds (lichte) geluidwerende maatregelen aan de gevel noodzakelijk zijn.

Scheepvaartlawaai

Vanuit een goede ruimtelijke ordening dient het scheepvaartlawaai te worden betrokken bij ruimtelijke besluiten. Er bestaan voor scheepvaartlawaai geen wettelijke normen die gelden ter plaatse van woningen of andere geluidgevoelige bestemmingen langs een scheepvaartroute. Wel zijn er emissie-eisen; dus voor de geluidsproductie. De Centrale Commissie Rijn- en Binnenvaart (CCR) stelt, via het Reglement van Onderzoek voor Scheepvaart op de Rijn eisen voor de geluidsproductie van nieuwe schepen die op de Rijn willen varen. Deze eisen luiden:

- Geluidsniveau maximaal 75 dB(A) op een afstand van 25 meter van de hartlijn van het schip voor varende schepen.
- Geluidsniveau maximaal 65 dB(A) op een afstand van 25 meter van de hartlijn van het schip voor stilliggende schepen.

Op basis van telgegevens bij sluizen is de intensiteit van het vrachtverkeer op het kanaal in het jaar 2007 bepaald. In dat jaar hebben ruim 87.000 schepen over het kanaal gevaren. Met behulp van dit getal en een eenvoudige rekenmodel zijn de geluidscontouren bepaald voor Utrecht. Uit de resultaten volgt dat de nieuwe woningen aan de rand van het plangebied een geluidsbelasting van circa 55dB ondervinden. Dit achten we acceptabel in relatie

tot de geluidbelasting van verkeer van de Amsterdamsestraatweg (53 dB), industrie (55 dB(A)) en rail (59 dB).

6.4 Externe veiligheid

Het externe veiligheidsbeleid voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over weg, spoor en binnenwateren is voornamelijk niet wettelijk geregeld. Voor de externe veiligheid van dit vervoer is beleid vastgelegd in de nota Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (RNVGS) en de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen. De circulaire geeft antwoord op vragen hoe om te gaan met ruimtelijke ontwikkelingen in de omgeving van transportroutes en geeft de normering aan voor Plaatsgebonden Risico (PR) en Groepsrisico (GR). De normhoogte voor PR bedraagt 10^{-6} /jaar voor gevoelige bebouwing zoals woningen. Voor het groepsrisico is een zogenaamde oriënterende waarde vastgesteld. Voor transport bedraagt deze waarde 10^{-4} /jaar bij 10 doden, 10^{-6} /jaar bij 100 doden enz. Het is een oriënterende waarde omdat onder voorwaarden van deze waarde mag worden afgeweken.

Er vindt transport van gevaarlijke stoffen plaats over het Amsterdam-Rijnkanaal. De oever ligt op circa 100m van het plangebied. In het kader van het Basisnet externe veiligheid is het Amsterdam-Rijnkanaal aangewezen als route voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. De externe veiligheidsproblematiek van dat vervoer is in het kader van het Basisnet Water geïnventariseerd. Op basis van deze inventarisatie is vastgesteld dat voor plannen verder dan 25m van de oever geen risico's bestaan, en dus geen onderzoek hoeft te worden uitgevoerd, noch voor plaatsgebonden, noch voor groepsrisico.

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) bevat veiligheidsnormen voor bedrijven met gevaarlijke stoffen die een risico vormen voor personen buiten het bedrijfsterrein. Er is onderzocht of er zich binnen het plangebied of in de omgeving daarvan risicobedrijven bevinden die van invloed zijn op de ruimtelijke ordening van het plangebied. Vastgesteld is dat er zich in het plangebied geen Bevi-bedrijven bevinden. Ook bevindt het plangebied zich niet in het invloedsgebied van naastgelegen Bevi-bedrijven.

6.5 Ecologie en groen

De groene lob is opgenomen als onderdeel van de Visie Stedelijke Groenstructuur 2030 vanwege de ecologische potentie die een verbinding tussen het Amsterdam Rijnkanaal en de Vechtoever met zich meebrengt en de recreatieve functie die kan worden toegevoegd. Voor een ecologische functie kan het gebied ten tijde van de herinrichting van de openbare ruimte met een aantal ingrepen ecologisch worden opgewaard, waarmee deze stedelijke groenstructuur versterkt wordt. Hierbij dient aandacht te zijn voor het aanbrengen van verschillende gradiënten (bijvoorbeeld in de vorm van verschillende begroeiingslagen en onderscheid in droge en natte biotopen) waarmee de biodiversiteit kan worden vergroot. Voor een goede recreatieve fiets- en wandelverbinding dient aandacht te zijn voor de oversteekbaarheid van de Burgemeester Norbruislaan en de Amsterdamsestraatweg. Ook kan een faunapassage de ecologische structuur versterken.

6.6 Flora en Faunawet

Sinds april 2002 is de Flora en Faunawet (FF-wet) van kracht. Ten behoeve van de FF-wet moet de initiatiefnemer van een project (vroegtijdig) een natuurinventarisatie (laten) uitvoeren. Indien bij de inventarisatie beschermde planten of diersoorten worden aangetroffen en het leefgebied van deze soorten verkleint of verdwijnt tengevolge van het initiatief dan dient dat gemeld te worden en moet ontheffing worden aangevraagd. Aan ontheffing kunnen voorwaarden worden verbonden: een vaak voorkomende voorwaarde is dat verloren gaande biotoop moet worden gecompenseerd. Een quick-scan in het kader van de FF-wet zal in de bestemmingsplanfase door de gemeente worden uitgevoerd.

Voor het bouwrijp maken van de gronden zal een aantal (school)gebouwen in het gebied door de gemeente worden gesloopt. De te slopen gebouwen in het plangebied kunnen een functie hebben als verblijfplaats voor vleermuizen. Deze worden beschermd via de flora- en faunawet en de vogel- en habitatrichtlijn. Bij verwijderen van het leefgebied dienen mitigerende maatregelen te worden getroffen door het creëren van een nieuwe verblijfplaats waardoor het leefgebied van de vleermuis niet wordt aangetast en er geen ontheffingsprocedure nodig is. Er wordt een vleermuisonderzoek

uitgevoerd om vast te stellen of er vleermuizen in de te slopen gebouwen aanwezig zijn.

6.7 Energie en duurzaam bouwen

De gemeente Utrecht heeft de ambitie om in 2030 als stad CO₂-neutraal te zijn, zoals vastgelegd in het Milieubeleidsplan en in het programma "Utrecht maakt Nieuwe Energie". Dit betekent dat elke nieuwe ontwikkeling een stevige bijdrage moet leveren om het fossiele energieverbruik terug te dringen. Utrecht wil deze vergaande ambitie bereiken door:

- de energievraag te beperken,
- duurzame energie toe te passen,
- de alsnog noodzakelijke fossiele brandstoffen zo efficiënt mogelijk in te zetten en de daarmee gepaard gaande CO₂-uitstoot te compenseren.

Met behulp van een duurzaamheidsvisie of plan dient voor elke nieuwbouw of renovatieproject inzichtelijk te worden gemaakt op welke wijze aan deze ambitie wordt bijgedragen. Aan dit plan wordt bij voorkeur een prestatiegericht meetinstrument gekoppeld (zoals DPL, EPL of GPR-gebouw). Dit is een handig hulpmiddel voor marktpartijen en gemeenten om bij aanvang ambities vast te leggen en achteraf de ambities te kunnen toetsen.

Binnen duurzame ontwikkeling krijgt energie extra aandacht. Bij de duurzaamheidsvisie hoort daarom een onderzoek naar opties voor een toekomstbestendige energievoorziening zodat er voor het totale plangebied keuzes gemaakt worden voor de gewenste energievoorziening. Het stadsverwarmingsnet ligt te ver weg van het plangebied, waardoor dit systeem minder voor de hand ligt. Een systeem met warmtepompen en als bron oppervlaktewater of WKO kan wel aantrekkelijk zijn. Dit geeft mogelijkheden voor een vergaand energiezuinige gebiedsontwikkeling als ook de gebouwen zelf zeer energiezuinig zijn.

Dat betekent voor gebouwen op dit moment bij voorkeur een streven naar een 50 % lagere uitstoot van broeikasgassen, concreet te vertalen in een halvering van de Energieprestatie ten opzichte van de bouwregelgeving. Er zijn efficiënte en duurzame opwekkingsmogelijkheden die die halvering voor een groot deel al mogelijk maken.

Naast energie gaat duurzaam bouwen ook over materiaalgebruik, binnenmilieu, waterbesparing, gebruikskwaliteit. Hierover heeft de gemeente een aantal minimumeisen vastgesteld, zoals omschreven in de prestatie-afspraken met corporaties. Daarboven worden ontwikkelende partijen uitgedaagd om extra kwaliteit te leveren. 'GPR gebouw' is een prestatiegericht instrument om ambities vooraf vast te leggen, het ontwerpproces te ondersteunen en achteraf het ontwerp te toetsen. Een GPR score van gemiddeld 8 is daarbij in relatie tot de gemeentelijke klimaatdoelstelling het wensbeeld.

6.8 Bodem en grondwater

De boven en ondergrond is licht verontreinigd met diverse metalen, minerale olie en PAK. Het grondwater is plaatselijk matig verontreinigd met barium en licht verontreinigd met koper, molybdeen en PAK.

Er is een ernstig geval van bodemverontreiniging aanwezig in het noordoostelijk deel van het plangebied (de Vechtlocatie). Het betreft een verontreiniging met PAK, koper en zink. Er is bij het huidige gebruik geen sprake van onaanvaardbare risico's voor de mens, ecologie of verspreiding bij het huidige gebruik. Bij de herontwikkeling dient de verontreiniging te worden gesaneerd om de bodem geschikt te maken voor het toekomstige gebruik.

In het plangebied is verder één olietank ondergronds en één bovengronds aanwezig. De nog aanwezige tanks zullen gesaneerd cq verwijderd moeten worden. Bij de huidige sporthal Zuilen is op het buitenterrein verder teerhoudende asfalt aanwezig met een omvang van 300 m³.

De aanwezigheid van de overige verontreinigingen in het gebied maakt de grond niet geschikt voor onbeperkt hergebruik. Dit kan tijdens het bouwrijp maken tot meerkosten leiden.

In het plangebied staan momenteel nog diverse te slopen gebouwen. Na sloop zal aanvullend onderzoek moeten worden uitgevoerd naar de bodemkwaliteit onder de bebouwing. Naar aanleiding van het onderzoek kan worden bepaald of bij het Bouwplan een saneringsplan opgesteld dient te worden of dat kan worden volstaan met een BUS-melding (Besluit Uniforme Saneringen).

7 Uitvoeringsaspecten

7.1 Woningkwaliteit

Het gemeentelijk beleid over woonkwaliteit is geformuleerd in 6 kwaliteitsregels. Deze dienen in het plan te worden opgenomen.

1. Toepassing van 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 fietsstalling worden gerealiseerd;
4. Een buitenruimte van tenminste 4 m² of een gemeenschappelijke buitenruimte ter grootte van het aantal woningen maal 4 m² tot een maximum van 100 m²;
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).

7.2 Levensloopgeschied

Voor levensloopgeschikte woningen gelden de volgende eisen bovenop het bouwbesluit (deze eisen zijn ook door de STUW (Stichting Utrechtse Woningcorporaties) goedgekeurd):

- Badkamer: minimale afmeting van 1050 mm draaicirkel, dit betekent:
 - 3m² (= lengte x breedte) voor badkamer zonder toilet en wasmachine
 - 3,5m² mét toilet
 - 5m² mét wasmachine
 - 5,5m² met toilet en wasmachine
- Slaapkamer: minimaal 12m² en 2900 mm breed
- Keuken: strook voor aanrecht van 1050 mm
- Complex: elektrisch te openen toegangsdeuren.

Levensloopgeschikte woningen zijn bij voorkeur 90 m² groot en tellen minimaal 3 kamers. Tevens zijn de woningen gelegen op een afstand tussen minimaal 200 en maximaal 500 m van een zorgvoorziening, OV en winkels.

7.3 Strategie inzameling restafval

In het gehele plan zal het restafval op conventionele manier worden ingezameld.

7.4 GFT

Bij de grondgebonden woningen zal het gft met behulp van individuele voorzieningen (minicontainers) worden ingezameld. In het infrastructuurplan dienen verzamelplaatsen voor deze containers te worden meegenomen. Bij de appartementen wordt vooralsnog geen aparte inzameling van het gft voorzien. Achteraf kan eventueel met de VVE afspraken worden gemaakt over aparte inzameling.

7.5 Watertoets

Er is geen sprake van een significante toe- of afname van verharding. Er hoeft dan ook geen rekening te worden gehouden met extra waterberging in het kader van de watercompensatie-eis. Er zal nog vooroverleg met het Waterschap plaatsvinden.

7.6 Hemelwater

De Van heukelomlob bevindt zich in een gebied dat gerioleerd is met een gemengd rioolsysteem (hemelwater en afvalwater in één buis) uit de jaren vijftig. De gemiddelde levensduur van een riool is ca. 70 jaar. Het plangebied wordt doorsneden door riolering in de Lieven de Keylaan, en de burgemeester Norbruislaan. In het park ten oosten van de burgemeester Norbruislaan bevindt zich een belangrijke riooloverstort met overstortleiding (diam Ø 1500 mm). Met de ligging van deze riolen moet rekening gehouden worden in het ontwerp met bijvoorbeeld het plaatsen van bebouwing en bomen. Met name de riolering in de Lieven de Keylaan is een extra aandachtspunt aangezien de bestaande weg in het huidige ontwerp wordt vervangen door een voet- fietspad. Rioolbeheer wil het onderliggende riool handhaven. Dit heeft consequenties voor de situering van het fiets- voetpad en de bomen.

De nieuwbouwplannen in de Van Heukelomlob bestaat uit de inrichting van het park tussen de Vecht en het Amsterdam Rijnkanaal. De verharding in het park moet op het naastliggende groen afwateren en zal niet op het riool-

stelsel worden aangesloten. Naast het park wordt er ook sloop nieuwbouw gepleegd op een drietal locaties.

De grondslag in de omgeving leent zich niet voor infiltratie daarom is directe afvoer van regenwater naar oppervlaktewater hier de voorkeursoplossing, mits de kwaliteit dit toelaat.

Om in de toekomst gescheiden afvoer van hemel- en afvalwater mogelijk te maken moeten de panden aan de Lieven de Keylaan en de W.J. Bossenbroeklaan hemelwater en afvalwater gescheiden aanleveren. Dit is een standaard eis vanuit de gemeente waar altijd aan voldaan moet worden voor het verkrijgen van een aansluitvergunning. Het pand aan de oostzijde van de Burg. Norbruislaan kan direct met de regenwaterafvoer op de overstortleiding in het park worden aangesloten.

Om de waterafvoer te vertragen is het toepassen van vegetatiedaken vanuit waterbeleid een wenselijk alternatief om de afvoer van regenwater te vertragen.

7.7 Nutsvoorzieningen

Traforuimtes ten behoeve van de nieuwbouw dienen inpandig of op eigen terrein opgelost te worden.

7.8 Ondergrondse kabels en leidingen

Bij de uitwerking van het project zal overlegd worden met de beheerders van kabels en leidingen.

Ten behoeve van het bouwrijp maken zal onderzocht worden of de bouwblokken vrij van leidingen zijn, en indien nodig zullen verleggingen worden opgedragen.

Ten behoeve van het woonrijp maken zullen de bedrijven in overleg met de ontwikkelaars bezien welke leidingen gelegd moeten worden om de gebouwen aan te kunnen sluiten.

In het openbare ruimte plan zal de gemeente hiervoor vaste tracé's aanwijzen.

7.9 Bomeninventarisatie

Een bomeninventarisatie is reeds uitgevoerd door Stadswerken op 16 maart 2007.

Er zijn in totaal 431 bomen geïnventariseerd binnen de plangrenzen van Heukelomlob (inclusief Springertuin). Daarbij zijn 325 bomen individueel opgenomen en ingetekend op de tekening. Ook zijn 5 bosvakken opgenomen en ingetekend met in totaal 106 bomen. In de bijlage is een kaart opgenomen met een samenvatting van de geïnventariseerde bomen. Niet alle bomen zijn hierop weergegeven.

De leeftijden variëren van 3 tot 80 jaar waarbij de grootste hoeveelheid bomen een leeftijd hebben van zo'n 40-50 jaar.

Zoals aangegeven in paragraaf 5.4 zullen de meeste bomen behouden blijven, maar omwille van de nieuwbouw is het niet mogelijk om alle bomen te sparen. Het gaat dan met name om bomen op de bouwlocaties, zoals die nu op het parkeerterrein van de sporthal staan. Met waardevolle bomen dichtbij de bouwlocaties is rekening gehouden door hier de bouwgrenzen op af te stemmen. Zie hiervoor de kaart in de bijlage. In het nieuwe ontwerp zullen in de openbare ruimte extra bomen worden opgenomen.

7.10 Archeologie






De Archeologische Waardenkaart van de gemeente Utrecht geeft inzicht in de ligging van beschermde rijksmonumenten en de gebieden waarvoor een archeologische waarde of verwachting geldt. Er wordt onderscheid gemaakt tussen beschermde archeologische rijksmonumenten, gebieden van hoge archeologische waarde (=rood), gebieden van hoge archeologische verwachting (=geel) en gebieden van archeologische verwachting (=groen).

In de op de gemeentelijke archeologische waardenkaart aangeduide gebieden waar een vergunningsverplichting geldt, zijn toekomstige initiatiefnemers tot bodemversturende activiteiten verplicht om eventuele archeologische resten uit het verleden op te sporen en zo nodig veilig te stellen. Bij een hoge verwachting geldt dit bij bodemingrepen >100 m², en indien er sprake is van een archeologische verwachting dient dit te gebeuren bij bodemingrepen > 1000m².

Archeologie in het plangebied

De Archeologische Waardenkaart van de gemeente Utrecht geeft voor het plangebied de volgende informatie:



	Beschermd archeologisch Rijksmonument
	Gebied van hoge archeologische waarde
	Gebied van hoge archeologische verwachting
	Gebied van archeologische verwachting
	Vergunning vanaf 30 cm diepte ten opzichte van maaiveld

Oppervlakte te verstoren	Hoge archeologische waarde	Hoge archeologische verwachting	Archeologische verwachting	Geen verwachting
50 - 100m2	Vergunning	Geen vergunning	Geen vergunning	Geen vergunning
100 - 1000 m2	Vergunning	Vergunning	Geen vergunning	Geen vergunning
> 1000 m2	Vergunning	Vergunning	Vergunning	Geen vergunning

Archeologische Waardenkaart

Het plangebied staat deels aangegeven als gebied van hoge archeologische verwachting (=geel), deels als gebied van archeologische verwachting (=groen). De hoge archeologische verwachting van het plangebied is te verklaren door de middeleeuwse Daalsedijk (oost-westelijke gele baan). Dit was de landweg die leidde naar het klooster Mariëndaal, en het plangebied ligt ten zuidwesten van dit klooster.

Op locaties waar het bodemarchief wordt bedreigd door toekomstige bodemingrepen moet worden vastgesteld of zich hier archeologische waarden bevinden. Bij ingrepen dieper dan 50 centimeter dient een archeologisch inventariserend veldonderzoek te worden uitgevoerd. Op grond van de resultaten hiervan zal het bevoegd gezag, de gemeente Utrecht, Stedenbouw en Monumenten, Team cultuurhistorie een selectiebesluit nemen. Indien er geen sprake is van archeologische waarden zal de desbetreffende locatie archeologisch worden vrijgegeven. In het geval dat er wel sprake is van archeologische waarden zal nader archeologisch onderzoek moeten worden uitgevoerd.

7.11 Hulpdiensten

Er moet worden voldaan aan de eisen van de hulpdiensten.

8 Planschade en financiële gevolgen

De Gemeente Utrecht en de ontwikkelaars van de locaties (Mitros en VOF Zuilen) zijn voornemens te komen tot een herontwikkeling van het plangebied. Zij zullen daartoe een ontwikkelingsovereenkomst sluiten. Deze zal later uitgewerkt worden in een uitgifte-overeenkomst. De ontwikkelingsovereenkomst 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 Ontwikkelingsovereenkomst zal worden geregeld, is het opstellen van een exploitatieplan volgens de grondexploitatiewet vooralsnog niet vereist.

In de Ontwikkelingsovereenkomst zullen de Gemeente Utrecht en de ontwikkelaars tevens een regeling treffen over de tegemoetkoming in de schade als bedoeld in artikel 6.1 van de Wro (planschade). De ontwikkelaars zullen voor hun desbetreffende locatie garant staan voor de eventuele planschadeclaims van Derden.

9 Vervolgtraject, Planning en fasering

Met ingang van februari 2010 ligt het concept stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE) gedurende 6 weken ter inzage. Op de informatieavond worden zowel het concept SPvE als het op basis hiervan gemaakte ontwerp bouwplan aan belangstellenden gepresenteerd. Gedurende de termijn van 6 weken kunnen op het SPvE reacties worden gegeven. Na deze termijn worden de reacties en het concept SPvE aan het college aangeboden. Het college neemt dan een besluit over de vaststelling van het SPvE.

Als alles conform planning verloopt zal het bestemmingsplan in het tweede kwartaal van 2011 rechtskracht krijgen, kunnen bouwvergunningen worden verleend en kan de bouw in principe starten. De bouw van de Vechtlocatie zal in principe een jaar na de Park- en de LdK-locatie starten.

10 Exploitatie

Het Stedenbouwkundig Programma van Eisen geeft randvoorwaarden en richtlijnen voor de herontwikkeling van de locatie Van Heukelomlob. Het betreft een ontwikkelplan waarbij de gemeente door middel van actief grondbeleid de Van Heukelomlob tot ontwikkeling brengt. Dit betekent concreet dat de gemeente de grondexploitatie voert om de gebiedsontwikkeling van de Van Heukelomlob te realiseren.

Het woningbouw- en voorzieningenprogramma in het voorliggende plan voldoet aan de financiële randvoorwaarden van de vigerende grondexploitatie. Bij uitwerking van de openbare ruimte zal rekening gehouden met de beschikbare budgetten.

Hiermee kan worden geconcludeerd dat het SPvE past binnen de grondexploitatie.

11 Communicatie

De voorloper van het SPvE, de Nota van Uitgangspunten is in 2007 na inspraak en een informatiebijeenkomst met belanghebbenden door de Raad vastgesteld. Om met betrokken buurtbewoners en belanghebbende over de plannen te communiceren en hen te betrekken bij de planvorming is vanaf de start van het vervolgtraject in 2008 een klankbordgroep opgericht. Deze wordt op initiatief van de gemeente bijeengeroepen naar gelang de stand van de project. Deze groep zorgt voor inbreng en reactie op de voorgestelde plannen en geeft een goede indicatie van het draagvlak. In een later stadium zal vanuit de klankbordgroep een kleinere werkgroep betrokken worden bij de inrichting van de openbare ruimte.

Voor de renovatie van de Springertuin is eind oktober 2009 een informatiebijeenkomst gehouden om belanghebbenden te informeren over de plannen met de tuin. Voor zover daarvoor nog bestemmingsopplanttechnische wijzigingen nodig zijn zijn deze opgenomen in dit SPvE.

12 Onderbouwing

Toelichting op de gestelde uitgangspunten.

12.1 Onderbouwing woonprogramma

De woningbehoefte in de stad Utrecht is al vele jaren veel hoger dan het aanbod. De algemene speerpunten van het woonbeleid (woonvisie 2009-2019) zijn:

- zoveel mogelijk de druk te verminderen op de woningmarkt. In kwantitatieve zin streven we naar een, binnen de grenzen van kwaliteit, optimaal bouwprogramma.
- optimaliseren van de doorstroming.
- 'Utrecht, Stad van Kennis en Cultuur'. Dit vraagt om:
 - een buurt en woningen, waarbij wonen naast leren, werken en recreëren kansen geeft aan de bewoners om bij te dragen aan de stad van kennis en cultuur.
 - betaalbare sociale huurappartementen op locaties nabij het centrum.
 - koopwoningen voor het hoger kader, professoren en onderzoekers.

In de Van Heukelomlob worden woningen toegevoegd, omdat het om een nieuwe woningbouwlocatie gaat. Er is geen sprake van sloop van woningen en bewoners die herhuisvest moeten worden.

De woningvoorraad in Zuilen Noord/oost bestaat uit ruim 5000 woningen. Meer dan de helft van de woningen bestaat uit sociale huur; ongeveer 10% uit particuliere huur en 40% uit goedkope en middeldure koop. Het straatbeeld bestaat uit een mengeling van grondgebonden woningen en flats, waarbij het merendeel van de woningen is gebouwd in de periode vlak na de tweede wereldoorlog.

De nieuwbouw moet Zuilenaren verleidingen in hun wijk te blijven en het mogelijk maken wooncarrière te maken. Via toevoegingen is het ook mogelijk nieuwe kansrijke groepen het gebied in te trekken. Concreet gaat het om:

- realiseren van grotere variatie in woonmilieus voor lagere- en middeninkomensgroepen;
- toevoegen van woningen in hogere marktsegmenten;

Een aandachtspunt is dat er een tekort is aan voorzieningen en woningen voor ouderen in Zuilen.

De nieuwbouw in de Van Heukelomlob draagt bij aan de algemene speerpunten van het woonbeleid en de specifieke situatie in Zuilen.

De gemeente Utrecht gebruikt gegevens over de leefstijl van mensen voor de advisering ten aanzien van gewenste woonmilieus (zie ook de bijlage). In Zuilen wonen er nu veel actieve individualisten, buurtgeoriënteerden en gehaaste middenklassers. Vooral bij de actieve individualisten en gehaaste middenklassers zijn er zowel in de wijk als in de stad ook tekorten. De eengezinswoningen op de Park- en Vechtlocatie en de appartementen op de Vechtlocatie kunnen inspelen op deze vraag. Dit geldt ook voor de gesettelde idealisten, de appartementen op de bovenste lagen met zicht op de Vecht sluiten aan bij de vraag van deze doelgroep. Stedelijk is er ook een tekort aan geschikte woonmilieus voor tolerante socialisers. Ook voor hen zouden de woningen aan de Parklocatie (rondom gedeelde tuin of hof) Zuilen een geschikt woonmilieu kunnen zijn.

12.2 Onderbouwing stedenbouwkundige structuur

Vanaf de Vecht lopen drie groene lobben Zuilen in. Deze zijn in het Wijkontwikkelingsplan benoemd en aangemerkt als locaties om te markeren met een hoogteaccent. De Heukelomlob is de meest noordelijke van de drie en grenst niet alleen aan de Vecht maar ook aan het Amsterdam Rijnkanaal. Daarom is ook aan de kanaalzijde van de lob een accent aangegeven. Bovendien gaan de twee accenten een relatie met elkaar aan, waardoor ze de eenheid van de lob benadrukken.

Door de drie woningbouwlocaties in samenhang te bezien, kunnen ze worden ingezet voor het geven van een kwalitatieve impuls aan de hele Van Heukelomlob. Het gaat dan om de randen van de lob, waar de vorming van een duidelijke wand gewenst is, maar ook om de visuele relatie tussen de twee hoogteaccenten en enige eenheid in de uitstraling van de bebouwing.

De drie bouwlocaties grenzen enerzijds aan het plantsoen, aan de andere zijden liggen ze in de bestaande woonbuurten van Zuilen. Hoewel vooral

de bouwblokken aan de uiteinden van de lob in hun geheel een bijzondere positie innemen, zijn de belangrijke structuren van Zuilen meegenomen bij het bepalen van de randvoorwaarden:

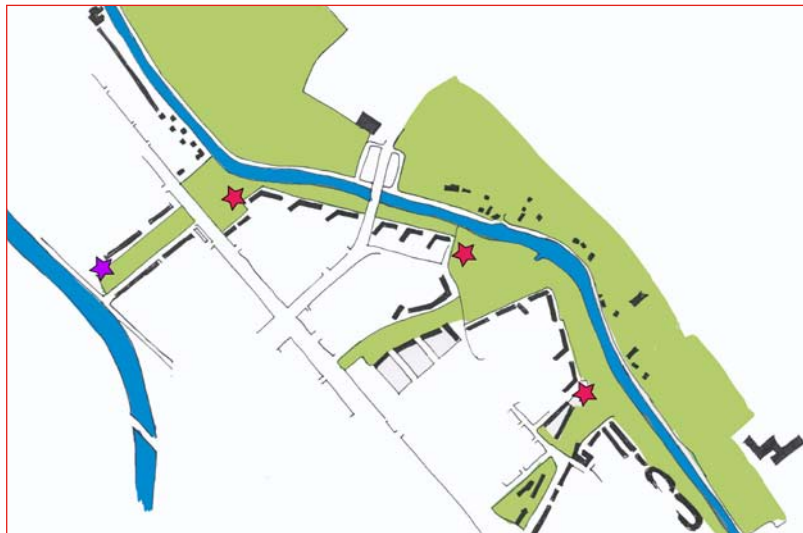
- Amsterdamsestraatweg: lintbebouwing met veel bedrijfsbebouwing met name aan de achterzijde van de diepe kavels.
- Burg. Norbruislaan/As van Berlage: brede as van de wijk uit het ontwerp van Berlage, met een kenmerkend breed profiel en monumentale bomenlanen.
- Bebouwingsstructuur Zuilen: orthogonaal opgezette buurteenheden uit verschillende perioden, zowel vooroorlogs als naoorlogs. Veel kappen.

LdeK-locatie

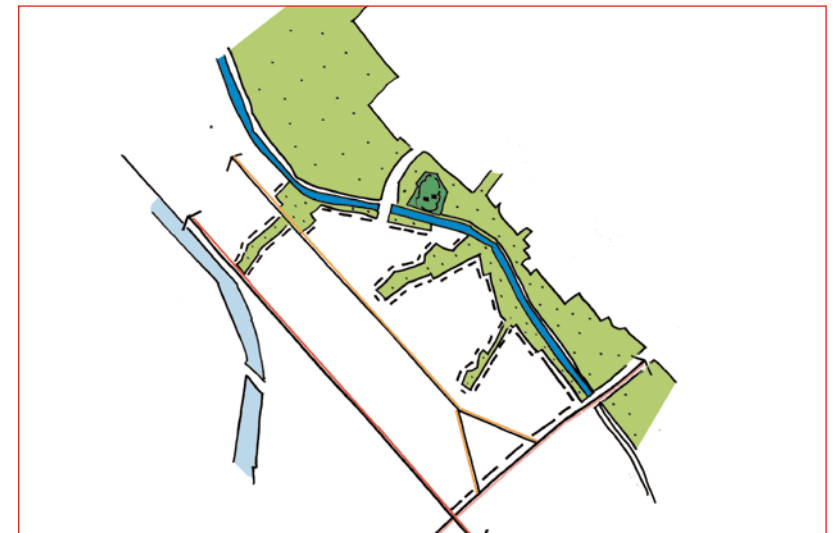
Deze locatie markeert de entree van de lob vanaf de Amsterdamsestraatweg. De ruimte is hier smal, maar de bestaande bomenrij leidt de bezoeker als het ware naar binnen. De bomenrij is dan ook het behouden waard en is leidend geweest voor het vaststellen van de bouwvlek. Achter de bomenrij vormt de bebouwing een wand langs de lob. Aan de andere zijde is een knik gemaakt in de bebouwing om een beëindiging te maken voor de Lieven de Keylaan. Hierdoor ontstaat een pleinruimte, waar de hoofdentree van het gebouw zich bevindt. De hoofdentree ligt in het verlengde van de Lieven de Keylaan en zal op een markante manier worden vormgegeven.

Parklocatie

Op de parklocatie dient de bebouwing een wand te vormen als begrenzing van het Heukelomplantsoen, in de rooilijn die gevormd is door het naastgelegen jaren '70 buurtje. Door de ruimte die de lob biedt, kan de bouwhoogte hier hoger zijn dan de andere zijde aan de Bossenbroekstraat.



Links onder: Hoogbouwlocaties gekoppeld aan de lobben.

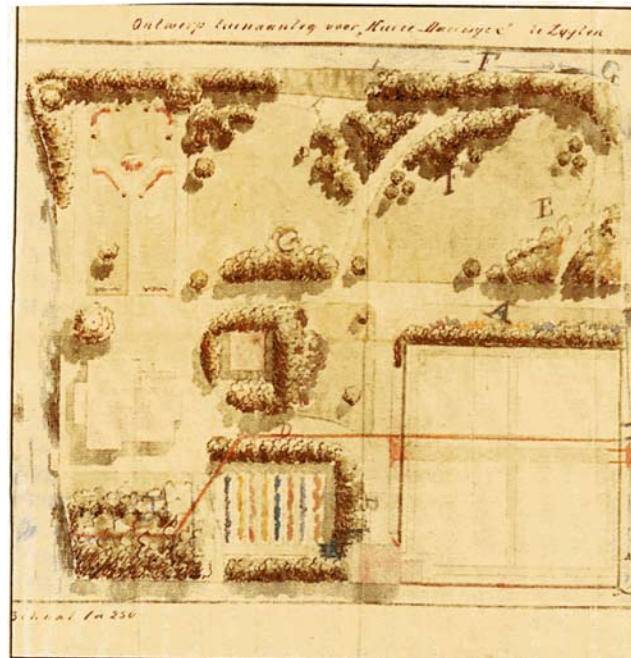


Rechts onder: Hoofdstructuur Zuilen.

Vechtlocatie

De rooilijnen van de Vechtlocatie zijn bepaald door de bestaande structuren (de bebouwing van de woonbuurt en het profiel van de Norbruislaan). Daarnaast zijn er bijzonderheden benoemd, de locatie is immers zeer hoogwaardig, gelegen aan de lob, de Vecht en de Springertuin en met uitzicht over het open weiland tot Oud-Zuilen.

Deels steekt bebouwing ten opzichte van de Heukelomlaan de lob in, als accent. Om zoveel mogelijk ruimte voor het plantsoen te houden en openheid naar de Vecht te garanderen, grenst de gevel direct aan het groen. Ook een bijzonder accent naar de Vecht is gewenst. De bebouwing aan de Boelesteilaan is lager, maar vraagt ook om bijzondere oplossingen, zodat het bouwblok als geheel blijft functioneren. Vanwege het belang van de Norbruislaan in de gehele wijk, dient de nieuwe bebouwing aan deze as, aan te sluiten op het kenmerkende profiel aldaar.



Historische tekening
Springertuin 1911

Openbare ruimte

De Van Heukelomlob is een belangrijk stuk openbaar gebied voor de omwonenden, maar ook voor de inwoners van Zuilen in het algemeen. Daarnaast heeft de lob een bredere functie. De evenementen Zuilen vinden er plaats en Zuilenaren bezoeken de Vechtstrook en de Springertuin. Twee unieke kenmerken van het Heukelomplantsoen zijn ten eerste de verbinding tussen het Amsterdam Rijnkanaal en de Vecht en ten tweede de aanwezigheid van de Springertuin. Nu komen deze kwaliteiten nog niet goed tot hun recht, maar bij de herinrichting van de lob en de locaties zou hier op moeten worden ingezet. De verbinding van het Amsterdam Rijnkanaal en de Vecht dient niet alleen fysiek maar ook visueel aanwezig te zijn in de lob, zodat hun aanwezigheid over de hele lengte van de lob voelbaar is. De route sluit aan op het recreatieve netwerk van de stad.

De groene uitstraling van het park biedt de bestaande en nieuwe woningen die er op uitkijken veel woongenot. Bij de inpassing van het sport- en spelprogramma dient deze groene kwaliteit te worden gewaarborgd. Landgoed Daelwijck en de moskee zijn aanleiding om bijzondere plekken in het park te realiseren of er mee te verbinden.

Relatie privé - openbaar.

Doel is aangename overgang tussen interieur van de woningen en openbare parkstrook, zodat optimale uitwisseling tussen binnen en buiten ontstaat. Dit levert een meerwaarde voor het park op (sociale veiligheid, representativiteit) en voor de woningen (uitzicht en gebruik van het park).

12.3 Verkeer en Parkeren

De doorgaande wegen en belangrijkste ontsluitingen van het gebied zijn de Amsterdamsestraatweg en de Burgemeester Norbruislaan. Deze blijven bestaan, met de opmerking erbij dat de Burgemeester Norbruislaan valt onder het As van Berlage project (uitvoering uitgesteld). Daarnaast heeft in dit gebied het langzame verkeer prioriteit. De loop en functie van de Lieven de Keylaan zullen bekeken worden in relatie tot de woningbouwprojecten Parklocatie en Lieven de Keylocatie. Er zal tevens gewerkt worden aan een goede fietsroute naar en door de Van Heukelomlob. De ontsluiting van de woningbouwlocatie ligt aan de achterkant, dus niet aan het plantsoen.

Onderbouwing afsluiting Lieven de Keylaan

Om de continuïteit van het park te waarborgen is gekozen voor het laten vervallen van de Lieve de Keylaan in het park. Het aantal doorsnijdingen van de parkstrook wordt hiermee beperkt tot de Norbruislaan en de Amsterdamsestraatweg. Dit zijn twee wegen uit de hoofdstructuur van Zuilen, zowel ruimtelijk als verkeerstechnisch.

Parkeren

De parkeerdruk in het gebied (onder andere ten gevolge van de aanwezigheid van de moskee) is groot. Voor deze functies moet, als gevolg van veranderingen aan parkeergelegenheid, de parkeermogelijkheid opnieuw bekeken worden. De (nieuwe) woningbouwlocaties moeten zelfvoorzienend zijn qua parkeerplaatsen voor bewoners en bezoekers. Het dient volgens de nota parkeren op eigen terrein te worden opgelost, bij voorkeur ondergronds.

12.4 Algemeen beleid water

Hemelwater dient alleen ingezameld en afgevoerd te worden naar de RWZI als zuivering noodzakelijk is en zuivering op de RWZI het meest doelmatig is. Bij nieuwbouw (ook in gebieden waar al wel een rioolstelsel aanwezig is), is het streven om al het hemelwater binnen het plangebied te verwerken. Dit volgens de voorkeursvolgorde van waterafvoer:

- vasthouden (in het gebied zelf verwerken);
- bergen (creëren van berging voordat het water wordt afgevoerd)
- afvoer (directe afvoer naar oppervlaktewater)

Het verharde oppervlak aangesloten op het gemengde rioolstelsel mag niet toenemen omdat dit een ongunstige invloed heeft op de vuiluitworp naar het oppervlaktewater. Waar mogelijk moet het verharde oppervlak van het gemengde rioolstelsel worden afgekoppeld.

Er vindt alleen afvoer plaats naar de zuivering als binnen het plangebied geen ruimte voor oppervlaktewater of een goed doorlatende bodem aanwezig is.

Een eis vanuit het waterschap is dat de toename van verhard oppervlak gecompenseerd moet worden in waterberging, de zogenaamde watercompensatie eis. Waterberging kan gerealiseerd worden door het creëren van extra

oppervlaktewater. In oppervlak moet dit 10% van de verhardingstoename bedragen, in ondergrondse berging betekent dit een bergend volume van 30 mm gerekend over de verhardingstoename.

Vanwege de invloed op de kwaliteit van het af te voeren regenwater mag bij de inrichting van het gebied geen gebruik worden gemaakt van verontreinigende materialen zoals koper lood en zink.

Bijlage

Verklaring huidig bestemmingsplan

Het geldende bestemmingsplan Zuilen (Gemeenteraad 30-10-1997; Gedeputeerde Staten 23-02-2000) en de 1e herziening (mei 2008) geeft diverse bestemmingen aan in het plangebied. De beschrijving hieronder van de bestemmingen bevat niet de letterlijke voorschriften uit het bestemmingsplan, maar is slechts een beknopte samenvatting daarvan.

Gv: Groenvoorzieningen, ecologische verbindingszone.

Deze gronden zijn bestemd voor onder meer

- groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, watergangen en/of waterpartijen;
- ontsluiting voor langzaam verkeer en voor gemotoriseerd verkeer op de bestemming kruisende straten.

Gk: Groenvoorzieningen, ecologisch kerngebied (Oeverzone van de Vecht)

Onder meer bestemd voor recreatieve groenvoorzieningen, rivier- of beeklopen, watergangen en/of waterpartijen; en ontsluitingen voor langzaam verkeer, met behoud van de aan deze gronden eigen landschappelijke, natuurlijke en ecologische waarde. Tevens bevatten de voorschriften voorwaarden voor werkzaamheden.

Voetgangers/fietsrelatie

Doortrekking van de hoofdfietsroute langs de Vecht.

Rs: recreatieve doeleinden, sport (sporthal)

Deze gronden zijn bestemd voor onder meer (water-)sportvoorzieningen; met daaraan ten dienste onder meer groenvoorzieningen.

De hoogte van een sporthal op de locatie van de bestaande sporthal aan de Burg. Norbruis-laan/Boelesteinlaan mag maximaal 10m bedragen en de oppervlakte maximaal 3.200 m².

Ms: maatschappelijke doeleinden, onderwijsvoorzieningen. (De locatie van het Delta College)

De toegestane hoogte is max 16m, bebouwingspercentage 80%.

W: wonen. (De locatie van de dependance, deel van de lob, deel van de springertuin)

Het belangrijkste doeleinde van het gebied is de woonfunctie. De overige aan de gronden toegekende doeleinden (verzorgende functies, ontsluitingswegen en groenvoorzieningen) zijn hieraan ondergeschikt. Dit zijn onder meer verkeers- en verblijfsvoorzieningen, groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen, fietsenstallingen en speelvoorzieningen.

Het aantal bouwlagen mag maximaal 2 bedragen, maar onder bepaalde voorwaarden kan dit ook 3 zijn. Het bebouwingspercentage mag bij eengezinshuizen en bij meergezinswoningen maximaal 50% bedragen.

Binnen de bestemming wonen zijn functie-aanduidingen toegekend. Van de voor de Heukelomlob relevantie functies volgt een beschrijving:

Functiebepaling Horeca

in de categorie C en D zoals aangegeven in de Lijst van Horeca-inrichtingen, met dien verstande dat indien een horeca-inrichting aanwezig is ten tijde van de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan in de categorie A of B deze categorie gehandhaafd mag blijven met dien verstande dat deze functies uitsluitend aanwezig mogen zijn op de begane grond met uitzondering van die panden waar die bestemming reeds ten tijde van de ter inzage legging van het ontwerp van dit plan op de verdieping(en) aanwezig was.

Functiebepaling Maatschappelijke voorziening

met dien verstande dat deze functies uitsluitend aanwezig mogen zijn op de begane grond met uitzondering van die panden waar die bestemming reeds ten tijde van de ter inzage legging van het ontwerp van dit plan op de verdieping(en) aanwezig was.

Vs: Verkeersdoeleinden, stedelijk (Burg. Norbruislaan)

Deze gronden zijn bestemd voor verkeer met de daarbij horende voorzieningen zoals tram- en/of busbanen, rijwegen, fietspaden, voetpaden, parkeervoorzieningen, vluchtstroken, bermen, water met daaraan ondergeschikt verblijf, groenvoorzieningen en geluidwerende voorzieningen, en met de daarbij behorende bouwwerken.

Ontwikkellocatie d1 Voormalige brandweerkazerne e.o.

Deze locatie valt uiteen in twee delen: één achter de sporthal (oost) en één op het terrein van de voormalige brandweerkazerne (west).

- Op deellocatie oost mogen minimaal 20 en maximaal 35 woningen als eengezinshuis en/of als woning in een meergezinshuis worden gebouwd. De eengezinshuizen mogen worden gebouwd met een hoogte van 2 à 3 bouwlagen en de meergezinshuizen met een hoogte van maximaal 8 bouwlagen.
- Op deellocatie west mogen minimaal 35 en maximaal 50 eengezinshuizen worden gebouwd met een hoogte van 2 à 3 bouwlagen en een tweetal woonwagendplaatsen worden gerealiseerd.
- Het tweetal woonwagendplaatsen moet worden gerealiseerd met een bebouwingspercentage van maximaal 60 procent per standplaats
- De woonwagens mogen maximaal één bouwlaag hoog zijn.
- Ongeveer ter plaatse van de op de bestemmingskaart aangegeven aanduiding moet een langzaam-verkeersverbinding worden gerealiseerd.

Ontwikkellocatie d2 van Heukelomlaan

- Op deze locatie mogen minimaal 25 en maximaal 35 eengezinshuizen worden gebouwd met een hoogte van 3 à 4 bouwlagen, in de vorm van een begeleidende wand langs bestemming Gv; langs deze wand wordt, in het kader van de ontwikkeling van deze locatie, een langzaam-verkeersroute aangelegd tussen de Burg. Norbruislaan en de Lieven de Keijlaan.
- De verkeersontsluiting van en het parkeren ten behoeve van de woonhuizen geschiedt vanaf, respectievelijk bij de P.G. Nieuwkerkstraat.

Ontwikkellocatie d3 Amsterdamsestraatweg

Op deze locatie mogen, uitgaande van de verwijdering van alle bebouwing van deze locatie, minimaal 25 en maximaal 40 woningen in meergezinshuizen worden gebouwd met een hoogte van 3 à 5 bouwlagen, al dan niet in de vorm van begeleidende wanden langs de bestemming Gv en de Amsterdamsestraatweg; langs de noordwestelijke wand wordt, in het kader van de ontwikkeling van deze locatie, een langzaam-verkeersroute aangelegd tussen de Lieven de Keijlaan en de Amsterdamsestraatweg.

Parkeernormen

Uitgangspunt zijn de parkeernormen van de gemeente Utrecht (Nota herijking parkeernormen, april 2008), deze normen zijn inclusief bezoekers:

Soort	Aantal parkeerplaatsen	Per
Koopwoningen vanaf 120m ² :	1,5 - 1,75	woning
Koopwoningen 70-120m ² :	1,35 - 1,6	woning
Koopwoningen 50- 70m ² en huur 40-90m ²	1,2 - 1,4	woning
Koopwoningen tot 50m ² en huur tot 40m ²	0,6-0,8	woning
Verzorgingshuis	0,5 - 0,7	wooneenheid
Serviceflat / aanleunwoning	0,3 - 0,6	woning
Kinderdagverblijf	0,6 - 0,8	arbeidsplaats

Overige normen staan opgenomen in de tabel behorend bij de Partiele herijking (erratum 7 juli 2008).

Uitleg doelgroepen woonbeleving

De gemeente Utrecht gebruikt gegevens over de leefstijl van mensen voor de advisering ten aanzien van gewenste woonmilieus. Het begrip woonmilieu staat voor de specifieke combinatie van woonomgevings- en woningkenmerken. Het gaat hierbij niet alleen om de harde fysiek-ruimtelijke kenmerken, maar juist ook de zachte kenmerken zoals contact met medebewoners en de uitstraling van de omgeving en architectuur. Er wordt in Utrecht gebruik gemaakt van de indeling in 7 woonbelevingsgroepen, zoals gedefinieerd door onderzoeksbureau Motivaction. Hieronder volgt een be-

schrijving van de woonbelevingsgroepen die van toepassing zijn op de Van Heukelomlob.

Actieve individualisten (25% in Utrecht, 10% in NL)

Het gaat hier om de grootste groep in Utrecht en er is een sterke oververtegenwoordiging t.o.v. het Nederlands gemiddelde te zien. Voor deze groep is er dan ook een tekort aan geschikte woonmilieus binnen de stad Utrecht.

De Actieve individualisten zijn de jongste bewonersgroep, waarbij de meeste bewoners in Utrecht jonger dan 35 jaar zijn. Ze staan aan het begin van hun wooncarrière. Het zijn de 'angry young people', die het willen gaan maken in de samenleving. Ze zijn vaak te vinden in de grote steden waar 'het nu eenmaal gebeurt'. Deze groep is vrij materialistisch ingesteld en gaat voor een trendy woonomgeving, dichtbij het uitgaansleven en avondwinkels. Ze staan onverschillig tegenover de burens. Ze zijn hoog opgeleid en goed perspectief op een carrière. Een groot aandeel van deze groep is (nog) alleenstaand. Opvallend in Utrecht is dat in deze groep een groot aandeel huishoudens is met een hoog inkomen (35%). Ruim boven het gemiddelde in Utrecht. Het aandeel huishoudens met een laag inkomen in deze groep ligt onder het Utrechts gemiddelde.

specifieke kwaliteitseisen:

Woonomgeving:

- centrum stedelijk/centrumrand
- trendy woonomgeving
- levendigheid, functiemenging, uitgaan dichtbij

Woning:

- weinig contact met burens
- vernieuwende architectuur, woning verschafter van identiteit, status
- vernieuwende woonconcepten

Huiselijken (12% in Utrecht, 11% in NL)

Deze groep behoort samen met de groep Buurtgeoriënteerden tot de twee na kleinste groep in Utrecht. De groep is in Utrecht ongeveer even groot als in Nederland. Er is een groot overschot van woonmilieus geschikt voor deze groep in de stad, aangezien de vraag kleiner is dan het aanbod.

Huiselijken zijn een relatief oude leeftijdsgroep. 30% is ouder dan 65 jaar en gepensioneerd. Ze wonen veelal alleen of met z'n tweeën, hun kinderen zijn meestal al het huis uit. Het opleidingsniveau van de huiselijken is relatief laag en ze bevinden zich relatief vaak in de lagere sociale klassen. De huiselijken zijn vaak traditioneel ingesteld en houden van huiselijkheid en rust. Ze voelen zich vaak onveilig en zijn sterk gericht op sociale controle. Ze wonen het liefst in een centrumrand of randmilieu, vanwege veiligheid en kleinschaligheid en omdat ze daar al lang wonen en zich er vertrouwd voelen.

specifieke kwaliteitseisen:

Woonomgeving:

- centrumrand/ rand milieu
- rustig
- sociaal veilig
- kleinschalig
- dichtbij winkels en voorzieningen

Woning:

- vaak appartement, bijzondere woonvorm (b.v. woongroep) kan ook.
- betaalbaar
- eigen buitenruimte
- traditioneel
- sober, maar netjes
- sociaal veilig

Tolerante socialisers (14% in Utrecht, 11% in NL)

Het gaat hier om derde groep in Utrecht. Er is ook sprake van een lichte oververtegenwoordiging t.o.v. het Nederlands gemiddelde. Er is voor deze groep een tekort aan geschikte woonmilieus binnen de stad Utrecht.

De groep Tolerante socialisers is in Utrecht jong (47% heeft een leeftijd onder de 35 jaar) en gezien de leeftijd, bestaat de groep vaak uit 1-2 persoonshuishoudens (waarschijnlijk ook veel studenten), maar er vallen ook gezinnen in deze groep. Het opleidingsniveau is meestal hoog, maar het inkomen varieert: 1/3 verdient minder dan modaal, 1/3 modaal en 1/3 boven modaal. Het aandeel lage inkomens ligt boven het gemiddelde van de stad, terwijl het aandeel hoge inkomens onder het gemiddelde ligt. De tolerante

socialisiers zijn sociaal ingesteld en tolerant ten aanzien van andere culturen en levensstijlen. Ze zijn geïnteresseerd in cultuur en zijn milieubewust.

specifieke kwaliteitseisen:

Woonomgeving:

- centrumrand
- mix aan culturen en leefstijlen
- levendige buurt
- liefst vooroorlogs
- eigenheid
- uitgaansgelegenheden/ eetcafés belangrijk
- goede scholen (met specifieke leersystemen en creches)

Woning:

- woning is ontmoetingsplaats
- milieubewust
- contacten met burens belangrijk (b.v. stedelijk hof, woongroep)
- eigen tuin/buitenruimte, maar ook ontmoeting

Gehaaste middenklassers (16% in Utrecht, 17% in NL)

Dit is de twee na grootste groep in Utrecht. De groep is in Utrecht ongeveer even groot als in Nederland. Wel is er een tekort aan geschikte woonmilieus voor deze groep binnen de stad Utrecht.

Gehaaste middenklassers komen voor in alle leeftijdscategorieën, maar zijn iets oververtegenwoordigd in de leeftijd 25-35 jaar. Het gaat om (jonge) gezinnen, maar ook jonge 1-2 persoonshuishoudens. De spreiding over de sociale klassen is gemiddeld (grootste groep rond modaal. Vanwege hun drukke leven zijn ze gericht op luxe en gemak (alle voorzieningen in de buurt) en daar komt een materialistische levenshouding bij. Ze zijn gericht op privacy, gevoelig voor status en imago en weinig geïnteresseerd in andere levensstijlen.

specifieke kwaliteitseisen:

Woonomgeving:

- geen uitgesproken voorkeur voor een woonmilieu
- voorzieningen in de buurt

- dezelfde leefstijl
- speelgelegenheid kleine kinderen
- sociale veiligheid
- verkeersluwe omgeving

Woning:

- nieuwbouw
- luxe en gemak
- woonkamer visitekaartje
- privacy
- status, imago

Gesetelde idealisten (13% in Utrecht, 11% in NL)

Gesetelde idealisten zijn geïnteresseerd in mensen en wereldse zaken. Wel zijn ze in hun directe omgeving gericht op privacy. Ze houden van immateriële zaken en zijn milieubewust. Ze streven naar innerlijke ontplooiing en harmonie, hebben een sobere levensinstelling en zijn onafhankelijk, creatief en open-minded.

Onder de Gesetelde idealisten is de groep 25-35-jarigen in Utrecht oververtegenwoordigd, maar er zijn gesetelde idealisten te vinden in alle leeftijdscategorieën. Het zijn meestal gezinnen of empty nesters. Het opleidingsniveau en inkomen zijn beide hoog.

Het is de vierde groep in Utrecht en er is sprake van een lichte oververtegenwoordiging t.o.v. het Nederlands gemiddelde. Er is een groot tekort aan geschikte woonmilieus voor deze groep binnen de stad.

Specifieke kwaliteitseisen:

Woonomgeving:

- Landelijk, randmilieu
- Groene en rustige woonomgeving (ook privé-groen)
- Betere, voorname buurt.
- Woningen van elkaar verschillend, bijzonder vormgegeven.
- Nabijheid van voorzieningen van minder belang
- Sociale veiligheid belangrijk
- Geen behoefte aan contact in buurt

- Parkeerplaats met zicht vanuit woning

Woning:

- Woning met status, onderscheidend (mag historische of juist modern)
- Zelf meebepalen gewenst: klussen in huis/zelf afwerken mag
- Privé-groen (liefst ook voor het huis)

Ontwikkelingskader Horeca Utrecht

Door middel van gebiedsprofielen wordt in Utrecht aangegeven welke ontwikkelingen in welke gebieden wenselijk worden geacht. Initiatieven die aansluiten op de profielen worden in principe positief benaderd maar worden wel nader getoetst op de relevante criteria.

Profiel 12. Wijk-, buurtwinkelcentra en voorzieningstrips.

Voorbeelden:

- snackbar/ cafetaria
- pizzeria
- grillroom/ shoarma
- buurtcafé
- eetcafé
- chinees

Verkeersproductie

Ten behoeve van de milieuberekeningen voor de Ontwikkeling Heukelomlob te Zuilen is een berekening gemaakt van de verkeersgeneratie van het te ontwikkelen programma. Hiervoor is gebruik gemaakt van de website www.verkeersgeneratie.nl van de CROW en van CROW-publicaties: 272 en 256.

Programma en verkeersproductie:

Lieven de Keylocatie:

- Altrecht woonzorg complex: 48 zorgeenheden in 6 groepen

Verkeersproductie: 56 mvt/weekdag, toelichting in bijlage BOAG

- Kinderdagverblijf (633 m²)

Uitgangpunten:

60% autogebruik van klanten en werknemers, 1,17 pers/auto bezetting klanten en 1 pers./auto voor werknemers

Verkeersproductie: 177 per weekdag

- Vanaf de derde verdieping 34 huurwoningen

Verkeersproductie: 77

- 109 m² Wijkfunctie (voortbordurend op huidige wijkfunctie in het Delta-college)

Verkeersproductie 10mvt/werkdag. Door de ontwikkelaar wordt aangegeven dat gezien de buurtfunctie het gros van de mensen per fiets of lopend zullen komen. Er wordt een aanname gedaan van 10mvt/per dag voor het overige verkeer.

Parklocatie (middengedeelte plan):

- 52 eengezinswoningen

Verkeersproductie 316 ritten/weekdag

Vechtlocatie (oostelijk gedeelte plan):

- 7-9 Hoog, 16 eengezinswoningen

Verkeersproductie 97 ritten/weekdag

- 77 Appartementen

Verkeersproductie 380 ritten/weekdag

- 1 Commerciële ruimte van 100 m² BVO

Voor de functie commerciële ruimte kunnen verschillende aanname worden gedaan, bijvoor een apotheek of een buurtsuper. De ritgeneratie van een dergelijke voorziening ligt vrijwel altijd onder de 100 ritten/dag. Als bovengrens in de berekening wordt 100 aangehouden.

Totale ritproductie

Lieven de Keylocatie: 320 ritten/weekdag exclusief wijkfunctie

Parklocatie: 316 ritten/weekdag

Vechtlocatie: 577 ritten/weekdag

De totale verkeersaantrekkende werking van het plan bedraagt 1213 moter-voertuigen per dag.

Berekening verkeersgeneratie SHBU als onderdeel van de locatie Lieven de Key, opmerkingen:

Het betreft de functies zware zorg (verpleeghuiszorg) en de functie dagverzorging. In de CROW publicatie 272, "verkeersgeneratie voorzieningen" worden deze niet beschreven. Onderstaand overzicht is gemaakt op basis van ervaringen en een inschatting van de lokale situatie.

Bezetting per auto: 1 pers per auto

Dagverzorging (10 plaatsen)

	bewegingen		per auto		totaal per weekdag
	aantal	per 24 uur	totaal	(taxi, busje)	
klanten	10	4	40	75%	30
werknemers	2	2	4	35%	1,4
bezoek: geen	0	0	0	75%	0
Totaal verkeersgeneratie per weekdag					31,4

Zware zorg 48 plaatsen (6 groepen van 8)

Bewoners wonen onder 24 uren begeleiding en zijn niet (zelfstandig) mobiel					
Per groep zijn gemiddeld (incl deeltijdwerk) 3,15 verschillende personen werkzaam					
	aantal	bewegingen	totaal	per auto	totaal
	per dag	per 24 uur	per 24 uur		per weekdag
klanten/bewoners	48	0	0	0%	0
bezoek 0,5 maal per week	3,4	2	7	50%	3
werknemers zorg	19	2	38	35%	13
werknemers ondersteunend	2	2	4	100%	4
laden/lossen	2	2	4	100%	4
Totaal verkeersgeneratie per weekdag					25

Totaal verkeersgeneratie per weekdag SHBU					56
--	--	--	--	--	-----------

Bomeninventarisatie

