

Studentenwoningen Opaalweg

*Randvoorwaarden en
plantoelichting;
Schetsontwerp*



Inhoudsopgave

Inleiding.....	3
Locatie.....	3
Geschiedenis	3
Schetsontwerp	5
Kaders	4
Kadastrale situatie	5
Quickscan	4
Opstellen nieuw bestemmingsplan	6
Planproces.....	3
Communicatie belanghebbenden.....	6
Planning	6

Randvoorwaarden en plantoelichting

Wonen.....	7
Stedenbouw	7
Verkeer.....	11
Groencompensatie.....	13
Milieu	17
Gezondheid	18
Financiële randvoorwaarden	18
Risico's.....	19

<i>Schetsontwerp.....</i>	<i>20</i>
---------------------------	-----------

Colofon.....	25
--------------	----

Inleiding

In de gemeente Utrecht is een groot tekort aan studentenwoningen. Voor de locatie langs de Opaalweg/Amethistweg wordt voorgesteld om 200 studentenwoningen te bouwen. De gemeente heeft deze locatie in het kader van het Wijkontwikkelingsplan (WOP) Hoograven in 1997 aangewezen om woningbouw te ontwikkelen.

Om alle woningzoekenden van Utrecht te kunnen voorzien van passende woonruimte, moeten in de bestaande stad meer woningen gebouwd worden. Met name voor de doelgroep studenten is het bieden van kansen op de woningmarkt door het vergoten van de woningvoorraad zeer urgent. De locatie Opaalweg / Amethistweg is al enkele jaren in beeld als geschikte locatie om woningbouw voor deze doelgroep te realiseren. Verder is de wijk Hoograven/Tolsteeg in het kader van de herstructurering gebaat bij meer woningdifferentiatie en een sociaal-economische impuls. De geplande nieuwbouw voldoet aan bovengenoemde doelstellingen voor woningbouwontwikkeling op de locatie Opaalweg/Amethistweg.

Locatie

Het te ontwikkelen gebied ligt in de wijk Hoograven. Het wordt begrensd door (het viaduct van) de Waterlinieweg, de busbaan (Amethistweg) en de noordelijk gelegen begraafplaats. Het totale plangebied is ongeveer 7380 m² groot.

Geschiedenis

In 2009 werd door Bouwfonds voor de kavel een bouwplan gemaakt. In 2010 werd een concept SPvE opgesteld, dat met betrokkenen is besproken, maar nooit door de raad is vastgesteld.

Het bouwplan bestond uit een alzijdige woontoren met 10 woonlagen en circa 47 startersappartementen en een footprint van 500 m². Het bouwplan en het concept SPvE werden met omwonenden besproken. Daarna kwam het traject stil te liggen; Bouwfonds gaf aan dat het plan voor hen niet financieel haalbaar was. Ook na herhaalde ontwerppogingen met Bouwfonds, SA en SSH in 2012 tot 2014 lukt het niet.

Besluitvorming en bespreking in de raad

In het najaar van 2014 is een nieuw startdocument opgesteld, dit is op 2 december 2014 vastgesteld in het college. Op 27 januari 2015 is een raads informatie-avond gehouden, het plan is op 5 februari 2015 besproken in de raadscommissie.

Planproces

In het startdocument is het volgende planproces voorgesteld:

“Utrechts Plan Proces 1 - Vaststellen van een startdocument door het college, participatie met betrokkenen nav het schetsplan, onderzoeken van mogelijkheden tot aanpassing van het plan aan de wensen van betrokkenen irt de financiële haalbaarheid van het plan, vaststelling van het Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE) in de Raad, bij een positieve besluitvorming volgt een bestemmingsplanprocedure.”

Omdat intussen al een schetsontwerp gemaakt is voor deze locatie, is besloten een lichte vorm van een SPvE te maken: randvoorwaarden en plantoelichting, en dit samen te voegen met het schetsontwerp. Deze randvoorwaarden, plantoelichting en schetsontwerp zijn de basis voor het op te stellen bestemmingsplan.

Quickscan

In het startdocument voor de Opaalweg is de volgende quickscan opgenomen:

- De locatie is binnen de bestaande wijk geschikt voor studentenhuisvesting omdat de kavel iets afgeschermd ligt van de bebouwing van de rest van de wijk. De eerste bebouwing tegenover de locatie is een school. Pas iets verderop liggen woningen. De locatie ligt ten opzichte van de wijk aan de overzijde van de Amethistweg en tegen Waterlinieweg aan.
- Het bouwplan van SA bestaat uit van 200 studentenwoningen. Er is in Utrecht grote behoefte aan studentenwoningen.
- Het bouwplan van SA heeft een footprint van circa 730 m². De kavel valt onder de hoofdgroenstructuur heeft de bestemming Groen. In beeld moet worden gebracht of het hier gaat om ecologisch waardevol groen en of groencompensatie in de nabijheid van de planontwikkeling mogelijk is.
- Bekend is dat de ontwikkeling op deze kavel complex is, vanwege de geluidsproblematiek; de kavel ligt pal aan de Waterlinieweg.
- Deze plek tussen Waterlinieweg en busbaan is geen optimaal gezonde plek om te wonen vanwege luchtverontreiniging en geluidbelasting. De milieuwetgeving beschermt de gezondheid van bewoners hier mogelijk onvoldoende. Het feit dat hier een over het algemeen jonge en gezonde groep komt wonen voor relatief korte tijd, maakt dat het toch toegestaan kan worden (mits de milieuwetgeving het toestaat uiteraard).
- De ligging van de busbaan en de kruising van de inrit van de bouwkavel is vanuit oogpunt van veiligheid een aandachtspunt. Het uitzicht op die kruising mag niet belemmerd worden door bebouwing of hoog groen. De oversteekbaarheid moet voor de toekomstige bewoners van de Opaalweg veilig zijn.
- Bij de bespreking van het concept SPvE uit 2010 met omwonenden kwam naar voren dat men kritisch was tov de ontwikkeling van de locatie op de punten van hoogte, aantal woningen, type bewoners, parkeren, verlies van uitzicht.

Kaders

Voor dit project gelden de volgende kaders:

- De bouwkavel valt in de stedelijke hoofdgroenstructuur (2007, zie boven)
- Nota Stallen en Parkeren (2013)
- Het vigerende bestemmingsplan is Watervogelbuurt, Hoograven, Tolsteeg (2012), deze kavel heeft de bestemming Groen
- Hoogbouwvisie (2005)
- Utrechtse Participatiestandaard (2010)



Figuur 1: Kaart uit Hoofdgroenstructuur 2007

Kadastrale situatie

Het exploitatiegebied maakt kadastraal deel uit van de volgende percelen:

Kadastrale gemeente UTRECHT (UTT00) Sectie P Perceelnummer 03097

Nadere aanduiding G 0000 Oppervlakte 5680 m².

- Kadastrale gemeente UTRECHT (UTT00) Sectie P Perceelnummer 04302

Nadere aanduiding G 0000 Oppervlakte 27439 m²

- Kadastrale gemeente UTRECHT (UTT00) Sectie P Perceelnummer 03888

Nadere aanduiding G 0000 Oppervlakte 6630 m².

- Kadastrale gemeente UTRECHT (UTT00) Sectie P Perceelnummer 03887

Nadere aanduiding G 0000 Oppervlakte 1543 m².

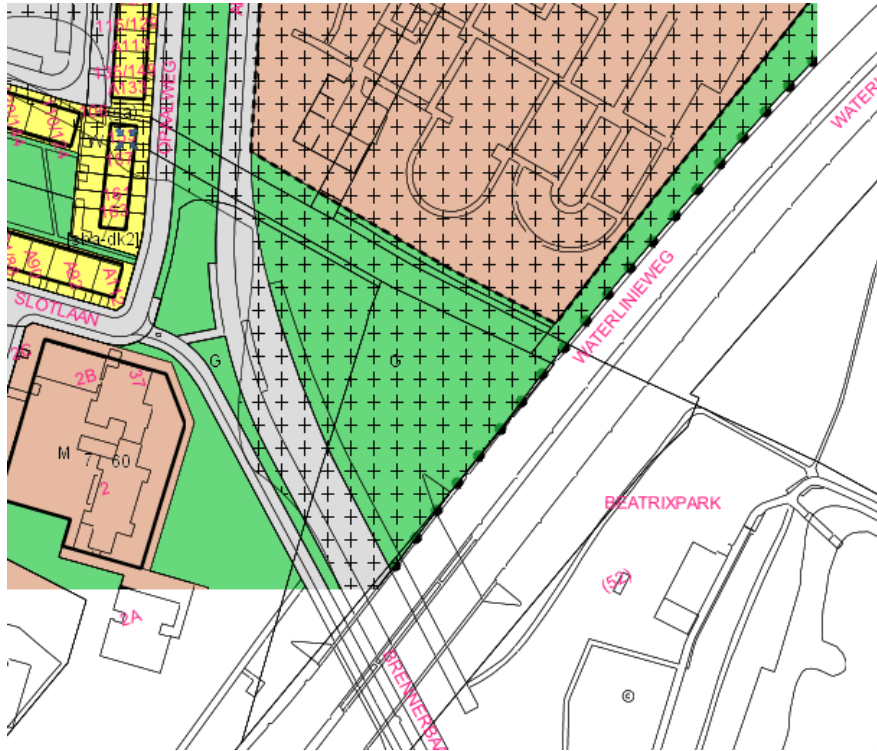
Alle percelen zijn in eigendom bij de gemeente Utrecht.

Schetsontwerp

SAREF (Syntrus Achmea Real Estate Finance, verder SA) en SSH hebben een schetsontwerp gemaakt voor deze kavel. Het plan heeft een footprint van circa 730 m² uit 10 woonlagen en 200 studentenwoningen.

Opstellen nieuw bestemmingsplan

Op dit moment geldt het bestemmingsplan Watervogelbuurt, Hoograven, Tolsteeg van 2012. Op de locatie ligt de bestemming Groen en de dubbelbestemming Archeologie. Om dit woningbouwplan mogelijk te maken dient nieuw bestemmingsplan opgesteld worden.



Figuur 2: Uitsnede huidige bestemmingsplan

Communicatie belanghebbenden

Uitgangspunt in dit project is het raadplegen van betrokkenen. Er zijn twee informatieavonden gehouden, op 20 januari en 3 maart 2015. Het plan is door veel omwonenden negatief ontvangen. Er zijn tweekolommen stukken met reacties van belanghebbenden opgesteld, deze zijn opgenomen in de bijlage. Samenvattend: Het plan is te hoog en de architectuur past niet goed in de omgeving. Gevreesd wordt voor bouwoverlast. Hiervoor wordt met een team van VTH naar oplossingen gezocht. Gevreesd wordt voor overlast van studenten. SSH zal hier op toezien volgens hun beleid. Er zijn voorstellen gedaan voor een andere verkeersontsluiting, dit bleek niet mogelijk. Het voorstel voor bouwverkeer is wel mogelijk. Zie verder het gedeelte verkeer in deze notitie. Er zijn zorgen over gezondheidsaspecten in relatie tot de Waterlinieweg. Zie verder het gedeelte over gezondheid in deze notitie. Voor de groencompensatie is participatie mogelijk, hiervoor is een klankbordgroep opgericht, de 1^e bijeenkomst hiervan was op 21 april. Verder het gedeelte groencompensatie deze notitie.

Planning

Volgens een voorlopige planning zou het bestemmingsplan eind van dit jaar gereed kunnen zijn, en kan de bouw starten in het najaar van 2016.

Randvoorwaarden en plantoelichting

Wonen

Er is een Utrecht een groot tekort aan studentenhuisvesting. Volgens de jaarlijkse monitor Wonen als Student bedroeg het tekort in 2014 5.700 kamers. Dit komt erop neer dat 9,5% van de studenten niet in Utrecht kon komen wonen omdat ze geen kamer konden vinden. Met dit percentage heeft Utrecht het hoogste percentuele tekort van alle studentensteden. De wachttijd voor een kamer bij de SSH was op 1-1-2015, gemiddeld voor alle complexen, 16 maanden.

Utrecht heeft in huisvesting voor studenten en starters een achterstand. In het verleden is vooral voor gezinnen (grondgebonden en gestapeld) gebouwd – dat gebeurt ook nog steeds -, maar er wordt een inhaalslag gemaakt mbt goede passende huisvesting voor studenten en starters. Dit is belangrijk, onder meer omdat de Universiteit Utrecht één van de grootste motoren van de Utrechtse economie is.

De gemeente wil studentenhuisvesting realiseren die niet ten koste gaat van eengezinswoningen of appartementen in woonbuurten. Nu komt het vaak voor dat een eigenaar een huis of appartement in studentenkamers splitst. Het gevolg is vaak dat burens daar last van hebben omdat studenten en werkenden vaak een ander levensritme hebben. Anderzijds zien we dat studenten het slachtoffer worden van huisjesmelkers. Door met de SSH en andere partijen professioneel beheerde en verhuurde studentenhuisvesting te realiseren, zorgt de gemeente ervoor dat overlast tot een minimum beperkt kan worden en aan studenten goede huisvesting geboden wordt. Dit gebeurt gespreid over de stad.

Stedenbouw



Figuur 3: Huidige situatie (1)

Het plangebied ligt in een groenzone (met bebouwing) tussen de Waterlinieweg en de woonbebouwing van Hoograven. De wens om de bestaande groenwaliteiten zo min mogelijk aan te tasten vraagt in het plangebied om een zo compact mogelijke footprint van de bebouwing. Om een uitvoerbaar plan te realiseren zal er daarom hoger gebouwd moeten worden.

De Structuurvisie benoemt de Utrechtse kwaliteiten als instrument om de groei en de ontwikkeling van de stad te structureren. Een belangrijke kwaliteit ligt in de bestaande Utrechtse wijken ofwel de binnentuinen. Hoograven is aangeduid als binnentuin. In de Hoogbouwvisie is aangegeven dat in de binnentuinen accenten mogen maar niet moeten. Als er een bouwplan komt dat hoger is dan de gemiddelde bouwhoogte in de omgeving, wordt er getoetst aan een aantal stedenbouwkundige principes of het zinvol is op die plek een accent te maken. In de Hoogbouwvisie worden een aantal situaties beschreven waar een wijkaccent stedenbouwkundig logisch is:

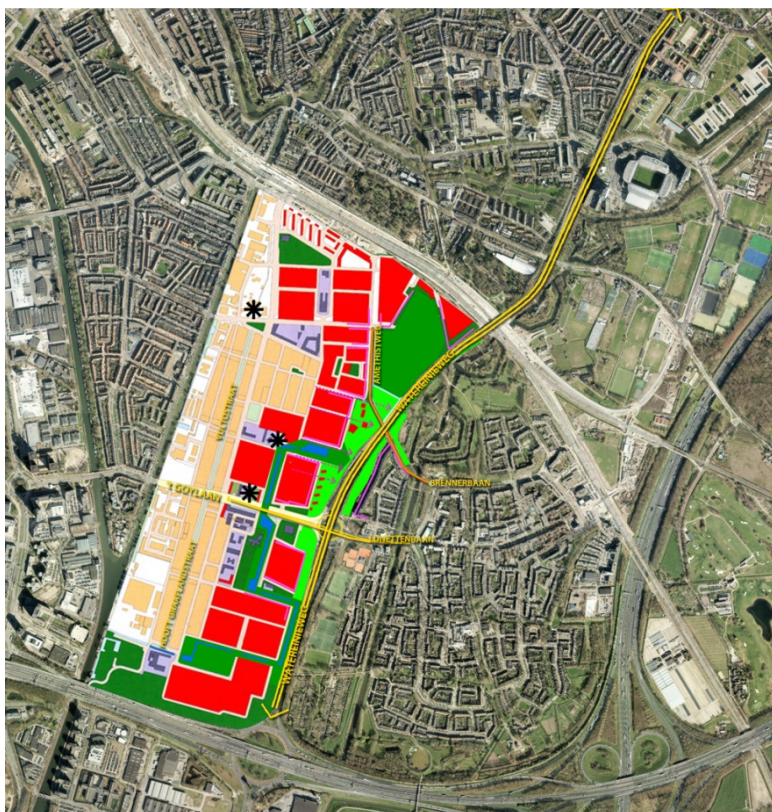
- bij de entree van een wijk;
- langs een invalsweg;
- om de grens tussen wijken aan te geven;
- op een zichtlijn of beter nog: daar waar zichtlijnen samenkomen;
- een bijzondere functie in de wijk die gemarkeerd kan worden;
- een plek met een bijzonder uitzicht;
- een plek die om verdichting vraagt (bv. een knooppunt van openbaar vervoer).



Figuur 4: Huidige situatie (2)

Context locatie Amethistweg / Opaalweg

De wijk Hoograven bestaat uit twee delen: Oud-Hoograven (traditionele bouwstijl, eengezinswoningen, 3 bouwlagen) en Nieuw-Hoograven (moderne bouwstijl, gestapeld, 5 bouwlagen). Daarnaast is er een groenzone rond de Waterlinieweg.



Figuur 5: Ruimtelijke opbouw: Oud-Hoograven (traditioneel), Nieuw-Hoograven (modern)

Randvoorwaarden locatie Amethystweg/Opaalweg

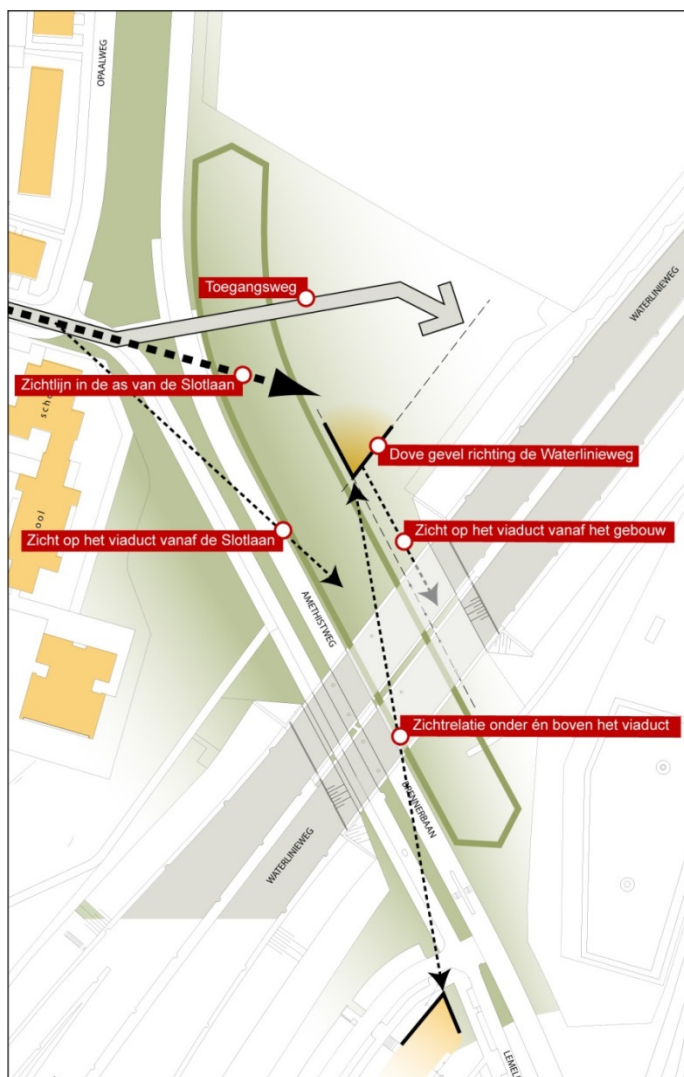
Voor deze locatie zijn grof gezegd drie randvoorwaarden geformuleerd: de bouwhoogte, het groen en de veiligheid.

Bouwhoogte

Het plangebied ligt aan de Waterlinieweg én aan belangrijke verbinding Hoograven-Lunetten. Volgens de Hoogbouwvisie Utrecht mogen nieuwe gebouwen maximaal 2x de basishoogte van de wijk bedragen. In dit geval is de basishoogte 5 lagen, en de maximale bouwhoogte dus 10 lagen. Omdat het plangebied onderdeel is van een groenzone met bebouwing is gekozen voor een zo compact mogelijke oplossing voor zowel het gebouw als de parkeermogelijkheden. Om deze reden is gekozen om voor de bouwhoogte het maximum van 10 woonlagen aan te houden.

Groen

Zoals hierboven beschreven blijft veel groen behouden door de compacte omvang van het gebouw. In dit project worden daarnaast de waardevolle bomen aan de Amethystweg, Waterlinieweg en de begraafplaats behouden. Parkeren en de fietsenstalling worden ingepast in de groene terreininrichting en zijn uit het zicht vanaf de Amethystweg. Tot slot wordt gezorgd voor voldoende groencompensatie voor de bebouwing van het terrein (kwalitatief of kwantitatief).



Figuur 6: Randvoorwaarden

Veiligheid

Daarnaast moet dit project bijdragen aan de sociale veiligheid in de wijk, onder andere door het zicht op de onderdoorgang van de Waterlinieweg. De openbare verlichting voor fietsers en voetgangers naar forten Lunetten moet op orde zijn



Figuur 7: bebouwing nieuwe situatie

Verkeer

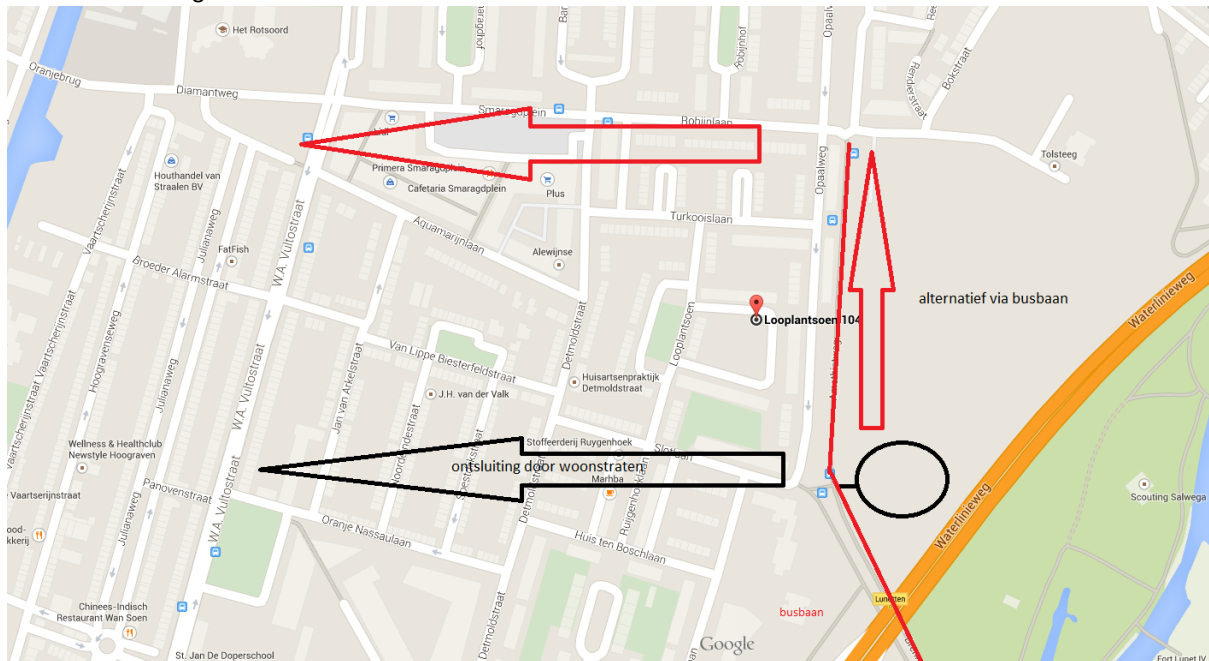
Beleid

Het verkeers- en vervoerbeleid voor de gemeente Utrecht voor de periode 2005-2020 is vastgelegd in het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoerplan. In dit plan worden de wegen onderverdeeld in hoofdstructuur, wijkontsluitingswegen en overige wegen in de verblijfsgebieden (zogenoemde 30 km/u-gebieden).

Volgens deze indeling is de Waterlinieweg een primaire as (onderdeel van de hoofdstructuur). De Opaalweg, de Ridderlaan en de Slotlaan maken deel uit van een 30 km/u-gebied. Het Smaragdplein en de Robijnlaan zijn wijkontsluitingswegen. De

Amethistweg is onderdeel van de Openbaar Vervoer-infrastructuur en alleen toegankelijk voor bussen en taxi's. Langs de Amethistweg ligt een bestaande hoofd fietsroute die Lunetten met de binnenstad verbindt.

Momenteel wordt als uitwerking van het door het in 2012 College vastgestelde ambitedocument Utrecht Aantrekkelijk en bereikbaar gewerkt aan een nieuw GVVP. De verwachting is dat de structuur voor de omgeving van de Opaalweg gelijk zal blijven aan die van het vigerende GVVP.



Figuur 8: Ontsluitingsalternatieven

Ontsluiting

Ontsluiting van de nieuwbouw op de Opaalweg is beleidsmatig via de Opaalweg en de Slotlaan. Via de daarachter gelegen woonstraten leiden naar de W.A. Vultostraat en de Constant Erzeijstraat die de verkeerskundige drager vormen van Hoograven.

Verkeersproductie

De verkeersproductie voor een onzelfstandige studentenwoning ligt op ongeveer 0,8 rit per woning per dag. Dat betekent bij 200 woningen een gemiddelde van 160 ritten per dag (80 aankomsten/80 vertrekken). Gezien de geringe verkeersproductie kan dit verwerkt worden op de bestaande woonstraten zoals de Slotlaan.

De bewoners vinden hun straten nu al te zwaar belast en vragen om een alternatieve ontsluiting via de busbaan naar de Robijnlaan en de Smaragdlaan. De busbaan is echter exclusief voor bussen en hulpverleners en is voorzien van autowerende voorzieningen. De BInG (commissie voor Beheer, Inrichting en Gebruik van de openbare ruimte) heeft zich uitgesproken tegen medegebruik van de busbaan door bestemmingsverkeer.

Ook is door de bewoners een alternatieve ontsluiting met een nieuwe weg naar Lunetten aangedragen. De aansluiting is verkeerskundig/ruimtelijke onlogisch en gaat ten koste van groen aan de kant van Lunetten.

Gezien de problematiek van de door de bewoners aangedragen alternatieven de (objectief) geringe verkeerskundige impact van ontsluiting van de woningen richting de Slotlaan heeft deze laatste nog steeds de voorkeur.

Bouwverkeer

Ook bouwverkeer zal de kavel moeten kunnen bereiken. Om de woonstraten niet te belasten met dit zware verkeer is het denkbaar dat de busbaan vanuit Lunetten daarvoor wordt gebruikt conform het huidige tijdelijke gebruik van de busbaan ten behoeve van de spoorverbreding. Verwacht wordt dat het kernteam Bereikbaarheid (de commissie die adviseert over tijdelijke bereikbaarheid) hiermee akkoord zal gaan bij de definitieve aanvraag.

Parkeren

De huidige parkeernorm is 0,1-0,3 parkeerplaats per bewoner. De ervaring van de SSH leert dat deze parkeernorm voor studentenhuisvesting aan de ruime kant is. Ondanks dat de parkeernorm in de afgelopen jaren naar beneden is bijgesteld heeft de SSH nog steeds te maken met leegstaande parkeerplaatsen. Bij het laatst opgeleverde complex (Aurora, Koningsweg) is de norm van 0,1 parkeerplaats per bewoner toegepast. Van deze parkeerplaatsen staat gemiddeld de helft vol. Momenteel gaan wij voor dit project uit van de norm van 0,1 parkeerplek per woning. Een reservering op het terrein voor meer parkeerplaatsen dan deze norm per woning kan volgens de parkeernormen en is door omwonenden gewenst.

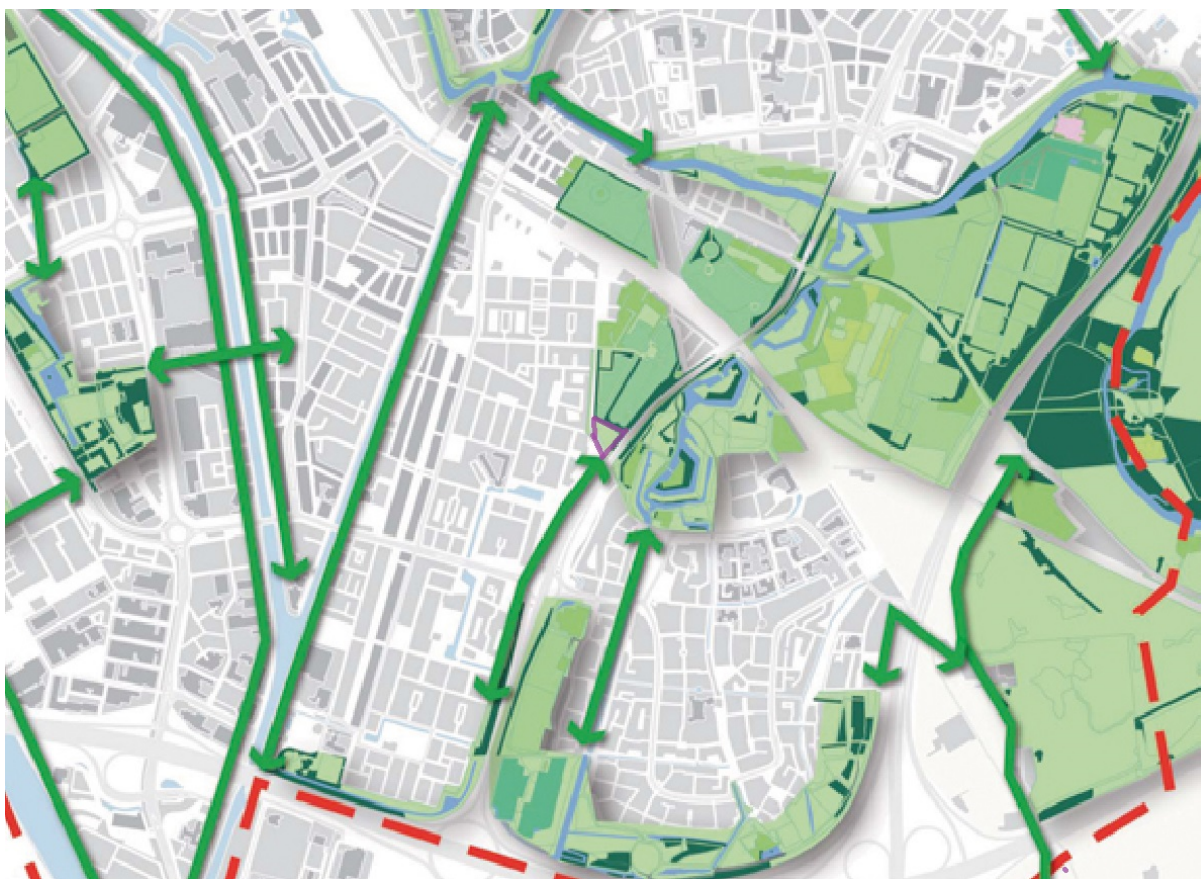
Fiets

Ontsluiting voor de fiets kan via de bestaande fietsstructuur zoals de fietsstraat Opaalweg. Langs de Waterlinieweg is op termijn een fietsroute gewenst. Dit kan binnen het bouwplan worden ingepast.

Groencompensatie

Conform het Groenstructuurplan Utrecht (2007) is voor dit project groencompensatie aan de orde. Hierna wordt beschreven wat dit betekent.

De stedelijke groenstructuur is het belangrijkste groen dat in de stad Utrecht aanwezig is. In de stedelijke groenstructuur komt een aantal kwaliteiten samen: ecologisch, recreatief, cultuurhistorisch en ruimtelijk/landschappelijk. Het accent ligt op de recreatieve en natuurfunctie. De plek waar het hier om gaat is het deel van de stedelijke groenstructuur dat ligt tussen de begraafplaats Tolsteeg en het Beatrixpark en wordt van het Beatrixpark gescheiden door de hoger liggende Waterlinieweg (zie figuur 8).



Figuur 9: Fragment stedelijke groenstructuur. Paars omlijnd: betreffende deel stedelijke groenstructuur

Situatie nu

Het betreffende gebied is een voormalig grond- en bomendepot waar spontaan van alles is opgegroeid. Het is een interessant stukje spontane stadsnatuur geworden, dat een natuurlijke speelplek vormt voor kinderen en waar bramen kunnen worden geplukt. Langs de rand worden honden uitgelaten. Mensen wandelen via het gebied onder de Waterlinieweg door naar het Beatrixpark.

Het gebied wordt afgezoomd door een grasstrook met wandelpad en een bomenrij. De rest van het gebied is begroeid met (bramen)struweel, bomen en bloemrijke ruigte, waardoor het een leefgebied vormt voor veel insecten (vlinders, libellen, bijen etc.) en vogels. In de Nationale Databank Flora en Fauna zijn bijvoorbeeld veel waarnemingen van broedvogels opgenomen (zie figuur 10). Er bestaat buiten dit geen actueel beeld van de ecologische kwaliteit. In de loop van 2015 zal een natuuronderzoek worden uitgevoerd om dit beeld wel te verkrijgen.

Het gebied vormt ecologisch één geheel met de beplanting van de begraafplaats en het talud van de Waterlinieweg. Daarnaast vormt het ecologisch één geheel met het Beatrixpark, hoewel de Waterlinieweg hierbij een forse barrière vormt. Wel loopt het een wandelpad onder de weg door.



Figuur 10: Vogelwaarnemingen in de afgelopen 3 jaar (2012 t/m 2014). Bron: NDFF

Aanwezige waarden

- Ecologisch waardevol groengebied (rijk aan zangvogels) en met een ecologische schakelfunctie tussen Beatrixpark en Begraafplaats Tolsteeg
- Hoofdboomstructuur met recreatieve wandelroute naar het Beatrixpark (het Beatrixpark begint voorbij de Waterlinieweg)
- Recreatieve waarde, natuurlijk spelen in ruig gebied, natuur, bramen plukken en eten

Uitgangspunten voor groencompensatie

- Nieuwe bebouwing en openbare ruimte voorzieningen zo compact mogelijk (weinig oppervlak innemend en weinig versnippering teweegbrengend).
- Zoveel mogelijk behoud van de huidige natuurkwaliteit in een zo breed mogelijke zone bij begraafplaats en talud van de Waterlinieweg (dus laten staan van struweel en bomen).
- Realiseren van een aaneengesloten verbinding richting Beatrixpark onder de Waterlinieweg door. Hierbij kan de ecologische verbinding worden versterkt. Dit is mogelijk door bijvoorbeeld gebruik te maken van schanskorven of stenen maar wordt wel bemoeilijkt omdat het onder het viaduct erg donker is.
- Grasstrook met bomenrij en wandelpad handhaven, bomen aanvullen waar dat kan.
- Groencompensatie in de vorm van groen aan/op het gebouw en op/bij de parkeervoorziening en compensatie in de vorm van kwaliteitsverbetering

(natuur/wandelen) van de Waterlinietunnel om de barrièrewerking van deze weg te verminderen.

- De groencompensatie moet duurzaam zijn (goed en tegen normale kosten te beheren en onderhouden, zodat het een blijvende groenvoorziening is).
- Afhankelijk van de mate waarin het verlies aan groene kwaliteit wordt gecompenseerd (zie hierboven) aanvullende groencompensatie zoeken.
- Mogelijkheden van groen in of op het gebouw. Hierbij wordt gedacht aan neststenen voor bijvoorbeeld zwaluwen en vleermuizen en bomen op de balkons. Deze maatregelen maken geen deel uit van de groencompensatie, maar zijn aanvullend.
- Verder wordt gedacht aan creatieve groene oplossingen, zoals groen parkeren (zie figuur 13 voor een impressie).

Bovenstaande uitgangspunten worden verder uitgewerkt in de klankbordgroep, bestaande uit omwonenden van dit gebied.



Figuur 11: groen en ecologische verbinding



Figuur 12: Sparen groen, vergroenen gebouw en verbindingen



Figuur 13: Voorbeelden van groen parkeren

Milieu

Het plan wordt getoetst aan het gemeentelijk bodembeleid. Wat betreft luchtkwaliteit worden de betreffende grenswaarden, als gevolg van de nabijheid van de Waterlinieweg, niet overschreden. De bijdrage van het bouwplan aan luchtkwaliteit is, gelet op de omvang, van niet in betekenende waarde (NIBM). Het plan is gesitueerd op een geluidbelaste locatie. Dat betekent dat een geluidbewust ontwerp noodzakelijk is. In 2030 wil Utrecht klimaatneutraal zijn. Dit scheelt bewoners en bedrijven energielasten en is goed voor milieu en klimaat. De gemeente heeft zich aangesloten bij de doelstelling uit het SER-energieakkoord. Bij nieuwbouw stelt de gemeente hoge eisen aan duurzaamheid. De afspraken met de ontwikkelaar moeten in ieder geval leiden tot energiezuinige, kwalitatief goede woningen met lage woonlasten.

Randvoorwaarden

- Bij een aanvraag om omgevingsvergunning of een functiewijziging moet een bodenonderzoek conform de NEN 5740 verricht worden.
- Als er grondwater wordt onttrokken moet onderzocht worden of deze onttrekking invloed heeft op mobiele verontreinigingen in de omgeving van de locatie of in het diepere grondwater.
- Er moet een kwalitatieve verantwoording worden opgesteld met betrekking tot luchtkwaliteit.

- Het bouwplan moet voldoen aan de Wet geluidhinder en de Geluidnota 2014-2018 van de gemeente Utrecht.
- De initiatiefnemer dient in een visiedocument aan te geven op welke manier dit bouwplan bijdraagt aan de duurzaamheidsdoelstellingen van de gemeente op zowel stedelijk als particulier niveau

Gezondheid

De nieuwe woningen liggen dicht aan een zeer drukke weg. Dat betekent dat de luchtverontreiniging en het geluid op deze locatie een nadelig effect op de gezondheid van de toekomstige bewoners kunnen hebben. Mensen met luchtwegklachten of hartvaatziekten kunnen verergering van hun klachten krijgen. Mensen die langdurig aan een drukke weg wonen, leven een aantal maanden korter. Kinderen die opgroeien aan een drukke weg, ontwikkelen een slechtere longfunctie. Daarnaast kan de geluidbelasting leiden tot hinder en slaapverstoring.

De adviesafstand voor gevoelige bestemmingen tot een snelweg is 100-300m en 50m tot een drukke binnenstedelijke weg. Daar wordt hier niet aan voldaan. De locatie is daarmee voor veel groepen bewoners ongezond. In een eerdere fase van het plan is er, vanwege het grote tekort aan studentenwoningen, voor gekozen op deze locatie studentenwoningen te bouwen. Strengere randvoorwaarden voor type bewoners en voor kwaliteit van het binnenmilieu zijn dan noodzakelijk. Omdat we er vanuit gaan dat studenten tijdelijk op deze locatie wonen zijn zij als doelgroep voor deze locatie geschikt.

Randvoorwaarden

- Woningen oormerken voor studenten, om te voorkomen dat hier kinderen of ouderen komen te wonen. Nu en in de toekomst.
- Toekomstige bewoners informeren over de luchtkwaliteit (adhv de roetkaart) ter plaatse, opdat studenten met luchtwegklachten een bewuste afweging kunnen maken
- De ventilatie van het gebouw moet zijn inlaat aan de schone zijde hebben
- De ventilatie wordt gefilterd met F9 filters, mits hier een meerjarig onderhoudsplan aan is gekoppeld (met vervuilde filters raakt de binnenlucht juist meer verontreinigd)
- De geluidbelasting binnen moet voldoen aan de wettelijke norm, mèt gebruik van ventilatie
- De verbinding naar Lunetten moet op veilige manier behouden blijven (opdat mensen uit Hoograven naar het Beatrixpark kunnen en mensen uit Lunetten naar het centrum kunnen)
- De kinderen die naar school gaan op de Ridderlaan moeten veilig vanuit de omliggende woonstraten naar school kunnen lopen en fietsen. Het (bouw)verkeer mag hen niet in gevaar brengen.

Financiële randvoorwaarden

Voor dit plan is de financiële haalbaarheid getoetst, op basis waarvan de grondexploitatie is opgesteld. De grondexploitatie is het taakstellend kader voor de verdere planontwikkeling. Er is met de ontwikkelaar overeenstemming over de grondprijs en de leveringscondities.

De Gemeente Utrecht en de ontwikkelaar zijn voornemens te komen tot een ontwikkeling van het plangebied aan de Opaalweg waarbij de gemeente het plangebied bouwrijp maakt, de overgang van de Opaalweg/Amethistweg en de busbaan inricht .en

de groencompensatie voor haar rekening neemt, voor zover dit buiten het plangebied valt. De aanleg van het gebied binnen de uitgiftegrenzen, inclusief al het parkeren, is voor rekening van de ontwikkelaar.

De Gemeente Utrecht en de ontwikkelaar zullen een Ontwikkelingsovereenkomst sluiten betreffende het bovengenoemde plangebied. De Ontwikkelingsovereenkomst zal worden uitgewerkt in een uitgifteovereenkomst. De Ontwikkelingsovereenkomst kan worden beschouwd als een anterieure overeenkomst in de zin van afdeling 6.4 van de Wro, waarmee het gemeentelijk kostenverhaal wordt afgewikkeld. In de Ontwikkelingsovereenkomst zullen de Gemeente Utrecht en de ontwikkelaar tevens een regeling treffen over de tegemoetkoming in de schade als bedoeld in artikel 6.1 van de Wro (planschade). De gemeente zal garant staan voor de eventuele planschadeclaims van derden.

Omdat het gemeentelijk kostenverhaal in de Ontwikkelingsovereenkomst wordt geregeld, is het opstellen van een exploitatieplan volgens de grondexploitatiewet niet nodig.

Risico's

Het plan bevindt zich nog in een voorstadium. Er is op dit moment alleen sprake van een (globaal) schetsontwerp. Als gevolg hiervan heeft de hier gepresenteerde financiële haalbaarheid ook een globaal karakter. Om de financiële gevolgen te beheersen zal bij de verdere planuitwerking een strikte sturing van beide partijen noodzakelijk zijn.

In het kader van het bestemmingsplan dient een aantal onderzoeken te worden uitgevoerd, zoals onderzoeken naar de bodemgesteldheid en de luchtkwaliteit en een bomeninventarisatie. Hoewel hierbij geen belemmeringen, anders dan omschreven in de randvoorwaarden, worden verwacht, zijn de exacte uitkomsten van deze onderzoeken natuurlijk nog onbekend.

Bij de uitvoering van het bouw- en woonrijp maken zal rekening gehouden moeten worden met de kabel- en leidingenstrook in het talud van de Waterlinieweg.

Schetsontwerp

STUDIE WOONGEBOUW VOOR STUDENTEN AAN DE OPAALWEG TE UTRECHT



KLUNDER ARCHITECTEN

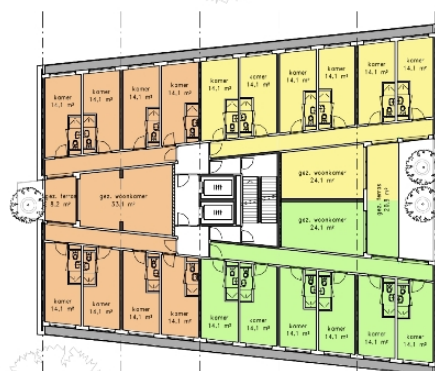
20 JANUARI 2015

Stedenbouwkundig en Architectonisch concept.

Voor het te ontwerpen gebouw met 200 studentenkamers geldt o.a. de Stedenbouwkundige Randvoorwaarde dat deze qua footprint slechts 10% van de kavel mag bedragen, te weten ca. 730 m². Gekozen is dan ook voor 10 woonlagen met rondom groen i.p.v. een lagere bebouwing met veel verharding op de kavel.

De positie van het gebouw dient dan ook vorm gegeven te worden met een setting in het groen. Dat wil zeggen dat zowel aan de voorzijde t.p.v. de Opaalweg, als aan de achterzijde t.p.v. de Waterlinieweg en de begraafplaats een krachtige groene structuur van continue bomenrijen en –groepen leesbaar moet zijn. De verdere inrichting van het terrein volgt d.m.v. beperkte hoeveelheid verharding, het uit het zicht halen van fiets- en parkeerplaatsen en creëren van slenterende paden, een toegevoegde waarde voor de buurt.

De architectonische uitwerking volgt deze groene setting; grote balkons met boompotten, natuurstenen gevels en veel glas (mede als geluidwering voor de Waterlinieweg) welke het aanwezige groen en de blauwe lucht weerspiegeld. Door toepassing van kleur in de gevel worden de grote glasvlakken vriendelijker gemaakt en verbeelden ze het karakter van woningen voor studenten. Een zeer uniek gebouw met een zeer hoge ambitie in zowel uitstraling als setting heeft zo vorm gekregen.



KLUNDER ARCHITECTEN
T 010 462 34 44
P 010 462 34 40
INFO@KLUNDERARCHITECTEN.NL
WWW.KLUNDERARCHITECTEN.NL

PROJECT : Opoelweg, Utrecht
OPDRACHTGEVER : Woon BV
ONDERWERP : even verdiepingen

PROJECTNUMMER : 14591
SCHAAAL : 1:2000
GEMETEN : 180
DATUM/GEVULD : 17-02-2014
STATUS : Structuuronwerp

TUINER/PLAANTWERP
VO-04







Colofon

Opdrachtgever:

Gemeente Utrecht:

Carla Mesman, REO

Projectmanagement:

Gemeente Utrecht:

Jan den Boer, PMB

Bijdragen:

Gemeente Utrecht:

Eric Rossen, stedenbouw

Hans Kruse, ecologie

Robert Hoenselaar, verkeer

Helen Verouden, milieu

Ellen Peeters, volksgezondheid

Sophie Gunnink, PMB

Klunder architecten:

Sjoerd Berghuis, architect

Versiedatum:

29 april 2015

Bestuurlijke besluitvorming: