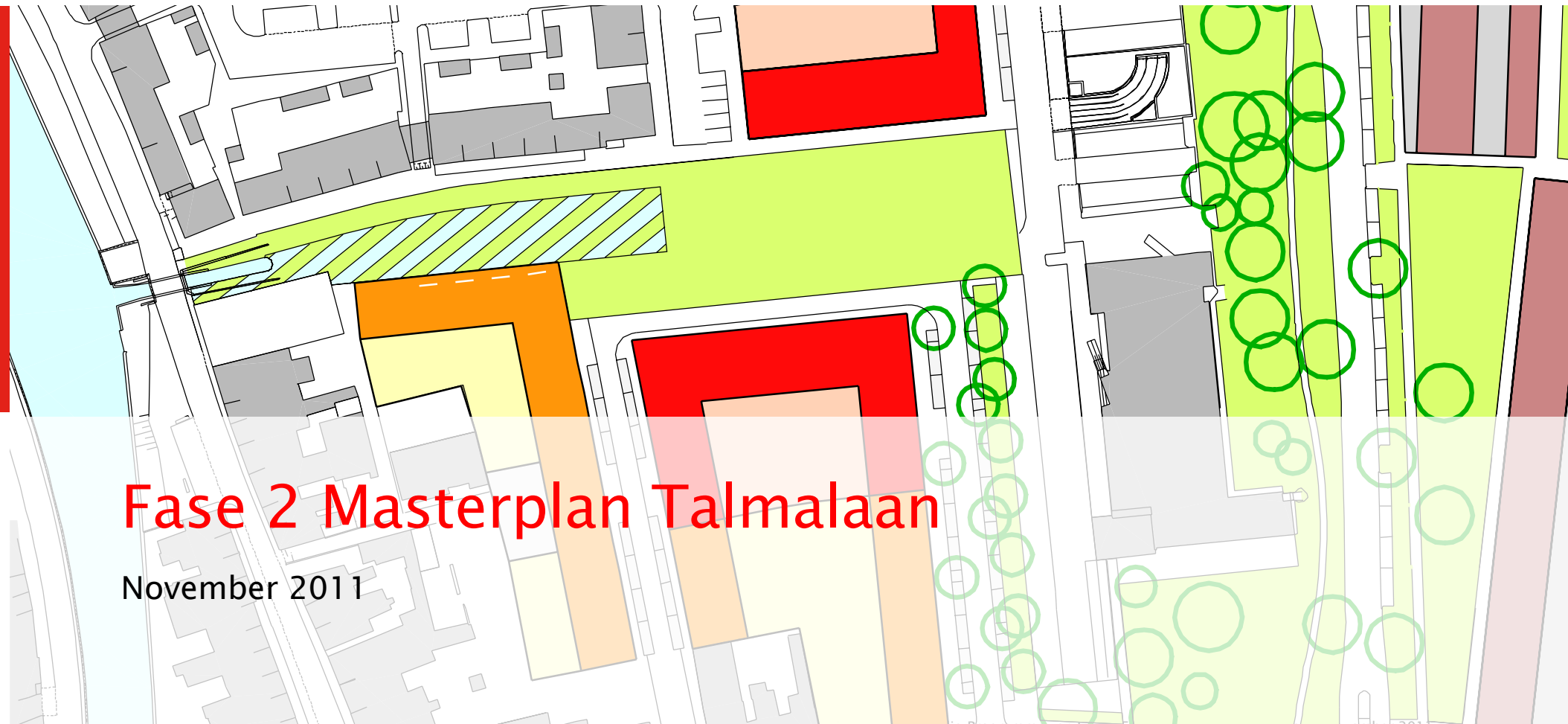


# Stedenbouwkundig Programma van Eisen



## Fase 2 Masterplan Talmalaan

November 2011



# Stedenbouwkundig Programma van Eisen

## Fase 2 Masterplan Talmalaan

November 2011



Gemeente Utrecht

# Colofon

## Projectgroep

Lars Kleiverda, SO/S&M  
Dirk Jan Hoekstra, SO/V&V  
Joost Rosdorff, SW  
Sietse Sonsma, SO/GZ  
Freek Deuss, SO/Milieu  
Kjeld Vosjan, SO/EZ

## Projectleiding

Frits Dinkla, Akro Consult  
Johan Klein, SO/PMB

## Opdrachtgever

Karin Sam-Sin – Vos, SO/Programma's

## Grafische realisatie

SO/ S&M/ CAD-unit

## Versiedatum

14 november 2011

## Reproductiedatum

14 november 2011

# Inhoudsopgave

<b>1. Inleiding</b>	<b>6</b>		
1.1 Aanleiding	6	6.10 Afvalinzameling	24
1.2 De locatie	7	6.11 Bomenparagraaf	24
		6.12 Woningkwaliteit	24
		6.13 Beheer openbaar gebied	24
<b>2. Bestemmingsplan</b>	<b>8</b>		
2.1 Bestemmingsplan Lauwerecht Noord	8	<b>7. Vervolgtraject</b>	<b>26</b>
2.2 Nieuwe ontwikkeling	8	7.1 Planning	26
		7.2 Proces	26
		7.3 Participatie	26
<b>3. Situatie</b>	<b>10</b>		
3.1 Begrenzing en eigendom	10	<b>8. Financiële aspecten</b>	<b>27</b>
3.2 Huidige situatie	10		
<b>4. Uitgangspunten</b>	<b>13</b>		
4.1 Openbare ruimte	13	<b>Bijlagen</b>	<b>29</b>
4.2 Bebouwing	13	Bijlage 1 Bomeninventarisatie	
4.3 Functies / Programma	13	Bijlage 2 Voorbeelduitwerking	
4.4 Bereikbaarheid en parkeren	15	Bijlage 3 Cultuurhistorie en archeologie	
5.1 Masterplan Talmalaan en Omgeving	16		
5.2 Ruimtelijke structuur	16		
5.3 Bereikbaarheid en parkeren	18		
5.4 Programma / wonen	20		
<b>6. Uitvoeringsaspecten</b>	<b>21</b>		
6.1 Bodem	21		
6.2 Water	21		
6.3 Flora, fauna en ecologie	21		
6.4 Duurzaam bouwen	22		
6.5 Luchtkwaliteit	22		
6.6 Geluid	22		
6.7 Externe veiligheid	23		
6.9 Cultuurhistorie en archeologie	23		

# 1. Inleiding

## 1.1 Aanleiding

De herstructureringsopgave in de Staatsliedenbuurt en de Lauwerecht heeft tot doel om in dit gebied een kwaliteitsverbetering te realiseren van zowel de woningen als ook de openbare ruimte. Dit gebeurt onder andere door de differentiatie van het woningaanbod te vergroten. De wijk wordt daardoor aantrekkelijker gemaakt voor meerdere doelgroepen. Daarnaast is er de wens om de ruimtelijke structuur te verbeteren door het groen meer functioneel te kunnen gebruiken en de ruimtelijke samenhang tussen de buurten Lauwerecht en Staatsliedenbuurt te vergroten.

Deze herstructurering kent een lange historie, waarbij al sinds 2003 gewerkt wordt aan een masterplan. Als onderdeel van het toen voorliggende masterplan is in 2005 het stedenbouwkundig plan Talmalaan vastgesteld als onderlegger voor de aanpassing van het bestemmingsplan, die in 2007 definitief is geworden. Op basis van dat bestemmingsplan is inmiddels het stedenbouwkundig plan Talmalaan in uitvoering en deels gereed. Vervolgens zijn de werkzaamheden voor het masterplan in 2008 weer 'opgepakt'. Het masterplan Talmalaan en omgeving bestaat uit de sloop en nieuwbouw van diverse 'Lauwerecht-complexen' van Mitros die rond de Talmalaan zijn gelegen. Het masterplan biedt voor de komende jaren het kader voor de verdere herontwikkeling van het gebied. Het masterplan Talmalaan is afgerond en ligt gelijktijdig met dit Stedenbouwkundig Programma van Eisen ter besluitvorming voor aan de gemeenteraad.

Voor de tweede fase beschrijft dit Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE) de ontwikkelingsmogelijkheden van het gebied en de eisen en voorwaarden die gesteld worden aan bebouwing en openbare ruimte bij sloop en nieuwbouw.

Het zuidelijk gedeelte van het gebied maakt deel uit van het programma Bouwen aan de stad, Utrechtse samenwerkingsafspraken tussen gemeente en woningcorporaties 2011-2015, waarbij recht wordt gedaan aan de afspraken die in het verleden zijn gemaakt tussen de gemeente en Mitros over het masterplan Talmalaan en omgeving. Deze afspraken met onder andere de rollen en verantwoordelijkheden van Mitros en gemeente gedurende het

planproces, zullen worden vastgelegd in een samenwerkingsovereenkomst (SOK).

Het noordelijk gedeelte van het gebied (verder te noemen locatie Schermerhornstraat) is eigendom van de gemeente Utrecht en zal door de gemeente Utrecht op een nog nader vast te stellen wijze in herontwikkeling worden genomen.

In het "Masterplan Talmalaan en Omgeving" zijn voor de gebieden ter weerszijde van de Talmalaan de ruimtelijke, functionele en programmatische aspecten van de ontwikkeling met elkaar in verband gebracht. Eveneens is daarin de fasering van de uitvoering van de verschillende deelgebieden bepaald. Ten behoeve van het Masterplan is in opdracht van de Gemeente en Mitros studie verricht naar de ontwikkelingsmogelijkheden: woontechnisch, ruimtelijk en financieel. De onderzoeksresultaten zijn, in de vorm van proefverkavelingen, evenals het Masterplan in samenspraak met omwonenden en belanghebbenden tot stand gekomen. In de proefverkaveling wordt uitgegaan van de realisering van 80 nieuwe woningen. Hiervan worden circa 60 woningen gerealiseerd in het zuidelijk gedeelte van het plangebied en circa 20 woningen liggen in de locatie Schermerhornstraat.

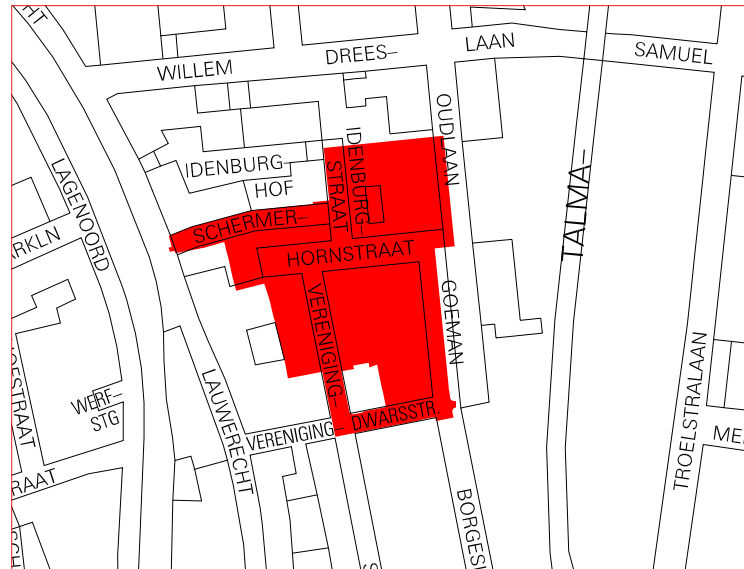
Dit SPvE heeft een meer algemene opzet dan de proefverkaveling, waardoor flexibiliteit ontstaat voor de ontwikkeling van de bouwplannen, maar wel binnen de kaders van het masterplan.

## 1.2 De locatie

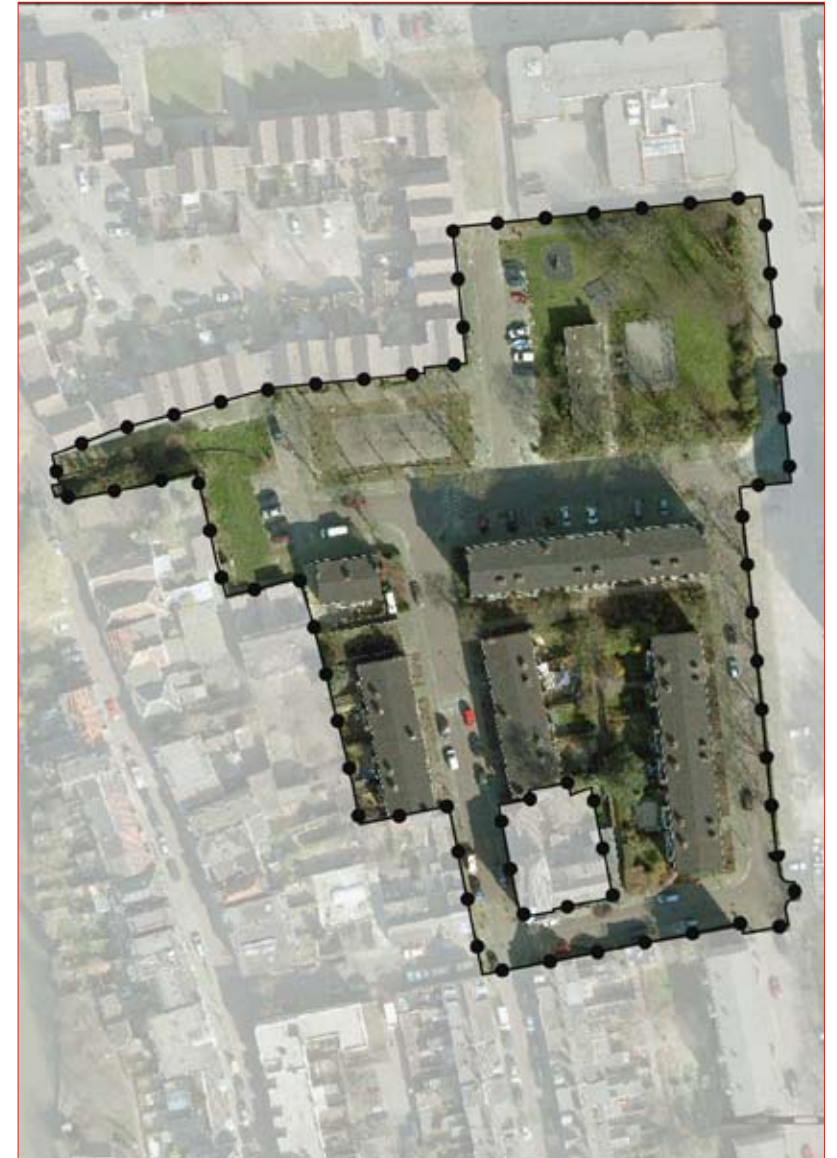
Het plangebied van fase 2 is gelegen in de wijk Noordoost, de Talmalaan en de Vecht. De begrenzingen worden gevormd door de Schermerhornstraat, Idenburgstraat, Oudlaan, Goeman Burgesiuslaan, Verenigingsdwarsstraat en Verenigingstraat. Het plangebied sluit aan bij de nieuwbouw van het stedenbouwkundig plan aan de oostzijde van de Talmalaan.

Naast het plangebied bestaat er een demarcatietekening, die gebaseerd is op het plangebied en de ingrepen in het gebied. In deze demarcatietekening worden de financiële afspraken vastgelegd tussen de gemeente en Mitros voor de realisering van de op basis van dit SPvE verder uit te werken ingrepen.

Voor de volledigheid wordt erop gewezen dat de ligging van een bepaalde straat in het plangebied niet per definitie betekent dat die straat geherstructureerd gaat worden. De betekenis in dit stadium is vooral dat binnen het plangebied in het ontwerptraject aandacht zal zijn voor de inrichting en het gebruik van de betreffende straat.



Links:  
Ligging plangebied  
Rechts:  
Luchtfoto met plangebied



## 2. Bestemmingsplan

### 2.1 Bestemmingsplan Lauwerecht Noord

Het plangebied maakt deel uit van het gebied waar het gedetailleerde Bestemmingsplan Lauwerecht Noord (augustus 1983) geldt.

Het noordelijk deel van het plangebied heeft de bestemming groenvoorzieningen Gb en Gc, Welzijnsvoorzieningen (Mw), Tuin of onbebouwd erf (T) en erf (Ea).

De gronden die bestemd zijn voor welzijnsvoorzieningen mogen uitsluitend worden gebruikt voor het oprichten van bouwwerken ten behoeve van de Welzijnszorg. Aan de oostzijde is een bouwvlak opgenomen met een maximale hoogte van 4 meter.

De gronden die zijn bestemd voor groenvoorzieningen mogen uitsluitend worden gebruikt voor groenvoorzieningen, speelvoorzieningen en wandelpaden, met de hiervoor benodigde bouwwerken. De arcering geeft aan dat daar parkeervoorzieningen mogen worden aangelegd.

Het zuidelijk deel van het plangebied is bestemd voor wonen. De woonbestemming is onderverdeeld in verschillende categorieën (W7, Ws8, Ws9, Wb,

Wn1, Wn3, Wn4). Gestapelde woningen vallen in categorie Ws, niet-gestapelde woningen in Wn en bergingen in Wb.

Per categorie is aangegeven of aaneengebouwd dient te worden, een kap verplicht is, het minimaal en maximaal aantal bouwlagen, de maximale goothoogte aan de voor- en achterzijde, de maximale hoogte en de maximale breedte van de woning.

De tuinen behorende bij de woonbestemmingen hebben de bestemming T, Tuin of onbebouwd erf en de bestemming Ea, Erf. De omliggende wegen hebben de bestemming wegverkeer B. De pijlen op de plankaart duiden op verkeersaspecten; de dikke onderbroken lijn geeft een verkeersrelatie aan, de andere twee pijlen geven fietsrelaties aan. Het water in het plangebied is als zodanig bestemd.



### 2.2 Nieuwe ontwikkeling

Bij de voorgestane ontwikkeling zullen de hoofdfuncties niet veranderen. Het Bestemmingsplan Lauwerecht Noord biedt echter onvoldoende ruimte zodat een nieuw bestemmingsplan moet worden gemaakt om de nieuwbouw mogelijk te maken.

categorie	aaneengebouwd	kap	bouwlagen minimaal	hoogte goot max.	hoogte totaal max.	woningbreedte max.
W7	verplicht	verplicht	2	6 m	9 m	6 m
Ws8	verplicht	verplicht	4	12 m	13 m	7 m
Ws9	verplicht	verplicht	3	9 m	10 m	7 m
Wn 1	verplicht	verplicht	1	4,5 m	7 m	6 m
Wn3	verplicht	verplicht	2	6,5 m	9,5 m	6 m
Wn4	verplicht	verplicht	2	9 m	10 m	6 m
Wb	geen bebouwingsvoorschriften					



Uitsnede bestemmingsplan  
Lauwerecht Noord.

	W	Woondoeleinden: niet gestapelde-/gestapelde woningen
	Wn	Woondoeleinden: niet gestapelde woningen
	Ws	Woondoeleinden: gestapelde woningen
	Wb	Bergingen
	Mw	Wielzijnsvoorzieningen
		Wegverkeer b
	T	Tuin of onbebouwd erf
	Ea, Eb, Ec	Erf
	Ga, Gb	Groenvoorzieningen
	Gc, Gd	Groenvoorzieningen
		Water
		Voetgangersrelatie
		Fietsrelatie
		Verkeersrelatie



## 3. Situatie

### 3.1 Begrenzing en eigendom

Het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd door de voorzijde van een complex grondgebonden woningen rond de Idenburghof en de achterzijde van een kantoorgebouw aan de Willem Dreeslaan. Aan de westzijde sluit het gebied aan op de achterkant van de voornamelijk particuliere woningen aan de Lauwerecht. De groenzone rond de Talmalaan met kantoorgebouwen en bijbehorende parkeerterreinen vormt oostelijke begrenzing. Het plangebied heeft een oppervlakte van ca. 1,3 ha en is geheel in eigendom van de gemeente Utrecht. Daarvan is ca. 4.250 m<sup>2</sup> in erfpacht uitgegeven aan Mitros.

### 3.2 Huidige situatie

#### Ruimtelijke structuur Lauwerecht

In het plan Lauwerecht (uitbreidingsplan in hoofdzaak, herziening 1954) was de Talmalaan ontworpen als een parkway en aan weerszijden voorzien van bebouwing aansluitend op de oorspronkelijke bebouwing langs de Vecht en in Tuinwijk.

Aan de westzijde van de Talmalaan is het oorspronkelijke plan alleen aan de zuidzijde uitgevoerd. In het noordelijk deel is de groene wig gereduceerd tot een groenstrook langs de Talmalaan. De daar oorspronkelijke gelegen industriële bedrijven hebben in de loop van de tijd plaats gemaakt voor kantoren, instellingen en een klein woongebied (Idenburghof e.o.)

De bebouwing langs de Goeman Borgesiuslaan maakt deel uit van een samenhangende compositie van bouwblokken die is ontworpen als beëindiging van het woongebied aan de Lauwerecht en de Verenigingstraat.

Het Stedenbouwkundig Plan Talmalaan is in 2005 vastgesteld en inmiddels in uitvoering. De Talmalaan is verlegd. Het groen en de 5 vrijstaande woonblokken (4 en 5 lagen) tussen de Talmalaan en de Troelstralaan zijn vervangen door een combinatie van grondgebonden en gestapelde woningbouw met daartussen compacte groengebiedjes ("pocketparks").

#### Openbare ruimte

De openbare ruimte bestaat uit een viertal straten rond het woningcomplex (de Goeman Borgesiuslaan, de Schermerhornstraat, de Verenigingstraat en de Verenigingsdwarsstraat). De opbouw van de profielen is zeer verschillend: variërend van een zeer smalle straat met parkeren half op het trottoir tot een reguliere rijbaan met voldoende ruimte voor parkeren en groen.

Het open gebied rond de Schermerhornstraat wordt doorsneden door 2 dwarsverbindingen. De drie delen die daardoor ontstaan hebben een verschillend karakter: een restgebiedje aan de oostzijde, een verhard plein in het midden en aan de oostzijde een met hoge beplanting afgescheiden groen terrein met speelvoorzieningen en een laag gebouw. Verder bevat het plangebied veel grote bomen. Aan de westzijde bevindt zich een restant van een watergang die ter hoogte van de Pelacussusbrug aantakt op de Vecht.

#### Bebouwing

In het plangebied behoren 5 woongebouwen tot een complex (Lauwerecht 7) uit de jaren '50. Ze variëren in hoogte (2,3 en 4 lagen) en bestaan uit verschillende type appartementen. Het blok aan de Schermerhornstraat is 4 lagen hoog en staat op een laag met bergingen. Bij dit blok is een gemeenschappelijke tuin, bij de andere blokken zijn de tuinen toegedeeld aan de woningen op de begane grond. Alle woningen worden vanaf de straat ontsloten.





De bebouwing aan de zuidwestzijde dateert uit het eind van de 19de eeuw, evenals een groot deel van de andere overige bebouwing aan de Verenigingstraat en Verenigingsdwarsstraat. In het groengebied aan de noordoostzijde ligt een vrijstaand gebouw in één laag uit de jaren '70. Dit gebouw is eigendom van de gemeente en wordt ingezet voor maatschappelijke doeleinden (Cultureel Centrum De Mix). De gemeente heeft inmiddels besloten dat dit gebouw afgestoten zal worden en om die reden wordt dit gebouw ook meegenomen in de SPvE.

## Huidige situatie



### ALGEMEEN

-  Plangebied
-  Topografische gegevens





### FUNCTIES

-  Wonen
-  Maatschappelijke voorziening
-  Tuinen (collectief, privé)
-  Garageboxen

### RUIMTELIJK

-  Bebouwgrens hoofdgebouwen
-  Aantal bouwlagen (evt. met kap)

### BEREIKBAARHEID EN PARKEREN

-  Verkeer en verblijf
-  Aantal parkeerplaatsen
-  Collectieve entree woningen
-  Individuele entree woningen

### OPENBARE RUIMTE

-  Openbaar groen
-  Water
-  Boom
-  Speelplek



### Architectuur

De architectuur is karakteristiek voor de periode direct na de oorlog: ritmiek in de gevelwanden (hoogtesprongen, geledingen, schoorstenen), materiaal-toepassing (ambachtelijk metselwerk in baksteen), detaillering (ronde ramen in de trappenhuisen) en afdekking (flauwe dakhelling). De overgangen naar de openbare ruimte worden geaccentueerd door de entrees, een verhoogde begane grondvloer of ondiepe voortuinen.

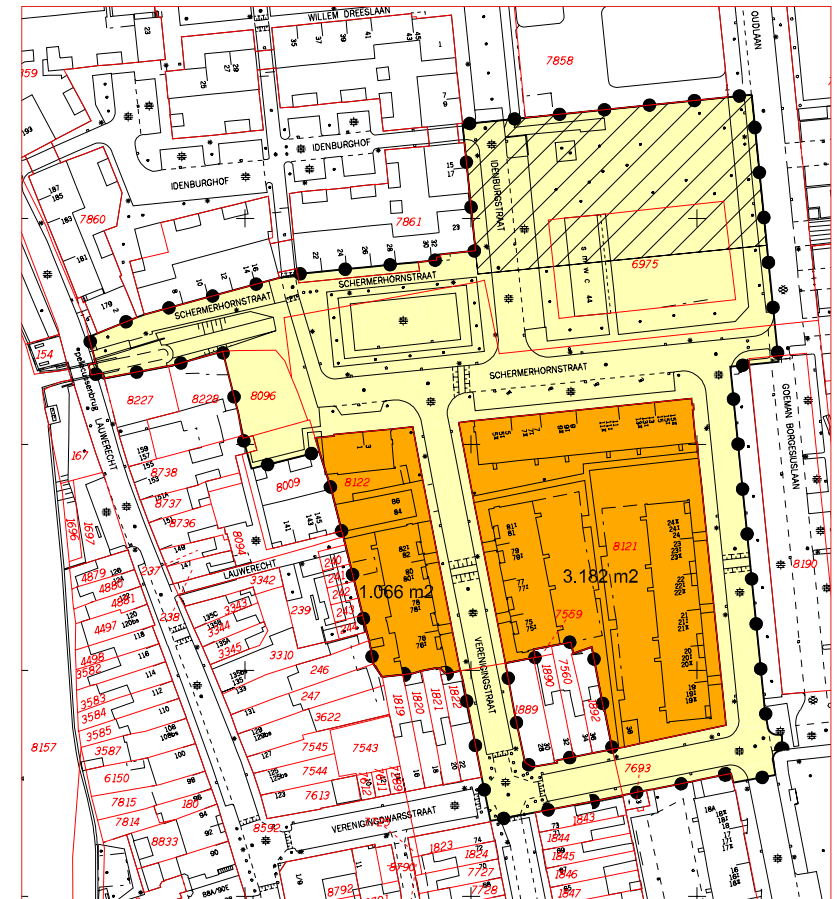
### Verkeer en parkeren

Het plangebied wordt voor autoverkeer ontsloten vanaf de Goeman Borgesiuslaan en Verenigingstraat. Ook de Idenburghof wordt via deze straten ontsloten. Om sluipverkeer vanaf het noordelijker gelegen bedrijventerrein te voorkomen, zijn het plangebied en het bedrijventerrein voor het autoverkeer losgekoppeld. Het bedrijventerrein wordt vanaf de Talmalaan via de Willem Dreeslaan en Oudlaan ontsloten.

Parkeren vindt plaats op de openbare weg in de vorm van langs- en haaks-parkeerplaatsen.

### Functies

Het plangebied bevat 5 woongebouwen met in totaal 54 huurwoningen (twee eengezinswoningen en 52 appartementen) en een gemeentelijk gebouw met een maatschappelijke functie (Cultureel Centrum De Mix). Alle appartementen kennen een verschillende (ontsluitings)vorm: portiek-appartementen, grondgebonden appartementen of boven-benedenwoningen.



### Eigendomssituatie

# 4. Uitgangspunten

## 4.1 Openbare ruimte

### Algemeen

- de sfeer van de straten sluit aan bij de karakteristiek van de omgeving: steenachtig met boombeplanting
- waar mogelijk worden bomen in de parkeerzone geplaatst
- bij tweerichtingverkeer (auto's) is de rijloper 5m, bij éénrichting 3,5m
- in alle straten m.u.v. de Idenburgstraat wordt uitgegaan van langs parkeren
- het (pocket-)park wordt zo ingericht dat een ruimtelijk samenhangend geheel ontstaat met een zo groen mogelijk karakter. Rond het park worden geen parkeerplaatsen aangelegd
- leidraad voor de inrichting is het "Handboek Inrichting Openbare Ruimte"
- afvalinzameling geschiedt met ondergrondse afvalcontainers

### Ontwerp

- materiaaltoepassing: gebakken klinkers en betontegels
- zorgvuldige aansluitingen op en overgangen naar de woningen
- de inrichting is sober en terughoudend in vormgeving, de kwaliteit ontstaat door verfijning in de detaillering
- het pocket parc wordt ingericht als aantrekkelijke groenvoorziening voor de omliggende bebouwing
- indien technisch en financieel haalbaar wordt een open waterpartij aangelegd aansluitend op de bestaande insteek vanaf de Vecht

## 4.2 Bebouwing

### Algemeen

- de karakteristiek van de bebouwing sluit aan bij de gebouwen in de omgeving.
- de bouwblokken zijn in principe gesloten, de begrenzing wordt gevormd door delen van het (woon-)gebouw of een hoogwaardig gebouwd element.
- privé open ruimte / tuinen aan binnenzijde
- maximale bouwhoogte (inclusief dakopbouwen/ kappen) als aangegeven in maximaal aantal lagen op plantekening





### Ontwerp

- de bebouwing staat in principe op de bebouwingsgrens (rooilijn)
- in de Verenigingstraat sluiten de rooilijnen aan bij die in het zuidelijk deel van de straat; in de uitwerking wordt voldoende ruimte voor entrees en openbaar gebied gecreëerd; hierbij kan gedacht worden aan het terugleggen van de rooilijn op maaiveld
- alle woningen worden ontsloten vanaf het openbaar gebied
- aandacht voor het overgangsgebied tussen woning en straat
- aandacht voor (de levendigheid van) de plint (met name bij parkeervoorzieningen)
- het parkeren binnen het blok (1pp/won) hoogwaardig inpassen
- kasten voor nutsvoorzieningen integreren in het bouwplan
- kwaliteit door verfijning in detaillering en materiaaltoepassing
- de kop van de Verenigingstraat vormt een bijzondere architectonische opgave: een markante locatie aansluitend bij het park, mogelijk ook bij water

## 4.3 Functies / Programma

- de toekomstige hoofdfunctie van het gebied is wonen
- de bestaande 54 huurappartementen worden in de proefverkaveling vervangen door circa 79 vrije sector woningen, waarvan circa 54 appartementen en circa 25 grondgebonden woningen. Hiervan vervangen circa 58 woningen de bestaande huurappartementen en worden circa 21 appartementen toegevoegd op de locatie van cultureel centrum De Mix
- alle woningen zoveel mogelijk levensloopbestendig te maken.
- woningen moeten voldoen aan kwaliteitseisen "Integrale Woningkwaliteit" (IWK)






**Uitgangspunten**

-  Plangebied
-  Topografische gegevens buiten plangebied
-  Openbare ruimte binnen plangebied (status: concept)
-  Verwijzing naar dwarsprofiel





**FUNCTIES**

-  Wonen



**RUIMTELIJK**

-  Verplichte bebouwingsgrens
-  Maximale bebouwingsgrens
-  Hoogtescheiding (grens nader te bepalen)
-  Bebouwingsgrens begane grond
-  Maximale bouwhoogte (in bouwlagen)

**BEREIKBAARHEID EN PARKEREN**

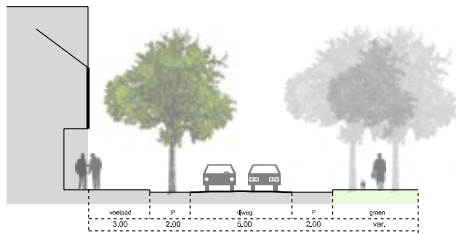
-  Verkeer en verblijf
-  Parkeren op eigen terrein
-  Fietspad
-  Eén- en tweerichtingsverkeer

**OPENBARE RUIMTE**

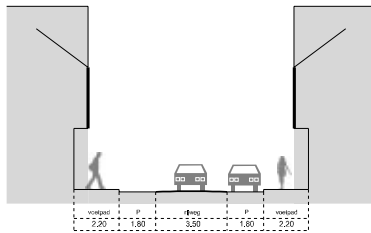
-  Groen
-  Water (nader uit te werken)



## Profielen



1 Goeman Borgesiuslaan



2 Verenigingstraat

### 4.4 Bereikbaarheid en parkeren

- de verkeersstructuur wordt op onderdelen aangepast: het pocket parc wordt autovrij gemaakt waarvoor de loop van de Schermerhornstraat wordt aangepast. De Schermerhornstraat wordt aangetakt op de Goeman Borgesiuslaan en de Verenigingstraat zonder aantakking op Idenburgstraat. Voor de ontsluiting van het noordelijk gedeelte van het plangebied wordt een nieuwe weg gerealiseerd tussen de Oudlaan en de Idenburgstraat. Deze nieuwe weg ontsluit het nieuwe appartemengebouw en de Idenburghof
- het plangebied wordt ontsloten vanaf de Talmalaan via Goeman Borgesiuslaan en de Verenigingstraat/Draaiweg (zuidzijde) en de Talmalaan via Oudlaan (noordzijde)
- alle straten die een nieuw profiel krijgen, worden ingericht als 30-km gebied
- de Verenigingstraat en de Schermerhornstraat worden ingericht als éénrichtingsstraten
- voor langzaam verkeer worden doorsteken gemaakt in het park
- de toegankelijkheid voor mindervaliden en nood- en hulpdiensten wordt uitgevoerd volgens de eisen gesteld in het "Handboek Inrichting Openbare Ruimte"

#### **parkeren**

##### *fiets*

- bij de toegangen van voorzieningen en appartemantengebouwen worden openbare fietsvoorzieningen gerealiseerd

##### *auto*

- het aantal te realiseren parkeerplaatsen moet voldoen aan de normering die voor dit gebied in de Nota Parkeerbeleid (partiële herijking parkeernormen 7 juli 2008) worden gehanteerd
- een deel van de parkeerplaatsen moet openbaar toegankelijk zijn en de parkeerplaatsen liggen bij voorkeur zo dicht mogelijk bij de woning
- tenminste 1 parkeerplaats per woning wordt gerealiseerd op eigen terrein (bij woningen met een parkeernorm hoger dan 1)
- voor zover financieel haalbaar en ruimtelijk verantwoord inpasbaar mogen meer parkeerplaatsen worden gerealiseerd worden

## 5. Onderbouwning

Dit hoofdstuk biedt een onderbouwning van de uitgangspunten uit hoofdstuk 4.

### 5.1 Masterplan Talmalaan en Omgeving

Voor dit gebied is het masterplan Talmalaan en omgeving opgesteld als kader voor de herontwikkeling van dit gebied.

Het masterplan bouwt voort op de Structuurvisie Utrecht 2015-2030, waarin het gebied rondom de Talmalaan is aangeduid als 'gemengd stedelijk milieu'. De belangrijkste karakteristieken van dit milieu zijn: een kleinschalige wijk met een grootstedelijke karakter en een voorzieningenstructuur die in eerste instantie is afgestemd op de wijk. De karakteristiek wordt gevormd door de samenhang van verkaveling, woningtypes en openbare ruimte. In het masterplan is de bestaande ruimtelijke structuur zoveel mogelijk gerespecteerd. De openbare ruimte wordt opnieuw ingericht en op enkele plaatsen aangevuld met kleine parkjes ('pocketparcs'). Om sluiptverkeer te voorkomen en een rustige woonomgeving te bevorderen wordt waar dat kan eenrichtingsverkeer ingesteld. Om de parkeerdruk op de openbare ruimte te beperken zal een aanmerkelijk deel van de benodigde parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd.

#### Opgave / programma fase 2

Voor elke fase is in het masterplan een ruimtelijk kader met een programma gedefinieerd. Voor fase 2 betekent dit dat woningcomplex (Lauwerecht 7) met 54 woningen en de maatschappelijke functie op de locatie Schermerhornstraat zullen worden gesloopt en vervangen door circa 80 woningen.

Het complex Lauwerecht 7 zal worden vervangen door een combinatie van eengezinswoningen aan de Goeman Borgesiuslaan en de Verenigingstraat en mogelijke andere vormen van woonbebouwing (als de marktvraag daartoe dwingt) aan de Goeman Borgesiuslaan/Schermerhornstraat/Verenigingstraat. Alle in deze fase te realiseren eengezinswoningen krijgen een hoogte van in principe maximaal 3 bouwlagen. De overige bebouwing krijgt een bebouwingshoogte van maximaal 4 bouwlagen.

De maatschappelijke functie op de locatie Schermerhornstraat zal worden vervangen door een appartementengebouw met een bebouwingshoogte van maximaal 4 bouwlagen.

### 5.2 Ruimtelijke structuur

#### Algemeen

Uitgangspunt voor het nieuwe gebied is een verbetering van de woonkwaliteit. De naoorlogse woningen worden vervangen door woningen met een hedendaagse standaard op het gebied van plattegronden, uitrusting en duurzaamheid.

De ruimtelijke kwaliteit van dit gebied is kwetsbaar door de diversiteit van de bebouwing en de confrontatie van de functie bedrijventerrein in het noorden en de functie wonen in het zuiden. Het gebied dient zorgvuldig ontworpen te worden om de kwaliteit te verbeteren. Immers de verkaveling, de openbare ruimte en de woningtypes bepalen in hun onderlinge samenhang de karakteristiek van de buurt.

In het masterplan wordt de oorspronkelijke ruimtelijke structuur van het gebied bestendigd met daar tussen als verbindend element een (pocket-) park. Hieruit ontstaan opgaven zowel voor de (her-) inrichting van openbare ruimte als voor de nieuwe bebouwing.

#### Openbare ruimte

De gehele openbare ruimte zal worden heringericht. De openbare ruimte in het zuidelijk deel sluit aan op die van de Goeman Borgesiuslaan en Verenigingstraat, het noordelijk deel sluit aan op de Oudlaan en de Idenburgstraat.

De gehele openbare ruimte zal in principe worden herstraat. In de basis wordt uitgegaan van een profiel passend bij de categorie woonstraat met een rijloper, langsparkeervakken en trottoirs aan beide zijden. Aan de Idenburgstraat wordt haaks geparkeerd. Langs de Schermerhornstraat worden geen parkeervakken aangelegd om zoveel mogelijk groen zo dicht mogelijk tegen woningen te kunnen maken.



Ook de materiaaltoepassing sluit aan bij de omgeving: gebakken klinkers, betontegels en -klinkers. Er dient voldaan te worden aan de eisen die gesteld worden in het Handboek Inrichting Openbare Ruimte (HIOR). Mede vanwege het toe te passen materiaalgebruik is bij de uitwerking van de openbare ruimte de zorgvuldigheid van de detaillering bepalend voor de kwaliteit van het eindresultaat.

Bij de uitwerking wordt onderzocht waar straatbomen kunnen worden geplant in aanvulling op de bestaande bomen. In principe worden de bomen geplant in de parkeerzone. Zo ontstaat voldoende afstand tot de gevels en worden de geparkeerde auto's in het straatbeeld minder dominant. De te planten bomen zijn van de 2de (grootte-) orde en hebben een transparante kroon om voldoende (zon-) licht in de straat en de woningen te garanderen.

Een belangrijke opgave bij de uitwerking is het bewerkstelligen van een informele sfeer, passend in de woonomgeving. Dit betekent dat voorkomen moet worden dat de scheidingen in het gebruik (verkeerssoorten) dominant worden door materiaaltoepassing en detaillering. Ook de aansluiting op de gebouwen verdient bijzondere aandacht: een overgangsgebied/ zone is niet alleen interessant in het gebruik maar voorkomt ook een harde scheidslijn in het beeld.

De kwaliteit van het te realiseren pocket parc is van cruciaal belang omdat het groen de integrerende schakel wordt tussen de verschillende reeds aanwezige bouwstijlen in het gebied: de kleinschaligheid van de particulier woningen aan de Lauwerecht, de stadsvernieuwing van de jaren '70 aan de Idenburghof en de kantoorbebouwing aan de Oudlaan/Talmalaan. Met toevoeging van de nieuw te realiseren bebouwing rondom het plein dient het pocket parc een schaal en maat te krijgen, die van het gebied een prettig verblijfsklimaat maken.

Naast de zorgvuldige uitwerking van de bebouwing is ook de invulling van het pocket parc van belang. In het gebied bevinden redelijk volwassen bomen, die mede de uitstraling van het gebied bepalen. Deze dienen zo veel als mogelijk gehandhaafd te worden als basis voor de kwaliteit van het groen. Verder is het huidige plein redelijk steenachtig ingevuld in de vorm

van een basketbalveld en die invulling zou meer groenachtig moeten worden. In functionele zin is in het masterplan de suggestie gedaan om in dit gebied ofwel een siertuin te realiseren dan wel een speelplek voor kinderen (jongste jeugd). De verdere invulling van het pocket parc zal overigens in nauw overleg plaats vinden met de (toekomstige) bewoners. Hierbij staan op dit moment meerder opties open, maar die moeten wel invulling gaan geven aan de schakelfunctie, die het pocket parc heeft in de ruimtelijke structuur.

Aan de oostzijde van het pocket parc bevindt zich thans een doorsteek voor het fietsverkeer om van de Oudlaan naar de Goeman Borgesiuslaan te komen en vice versa. Deze doorsteek dient in de toekomst eveneens gerealiseerd te worden en deze moet op een juiste wijze te worden ingepast in het pocket parc.

Op dit moment is nog in onderzoek of de bestaande waterloop bij de historische Pelacussusbrug doorgetrokken kan worden in de richting van het Schermerhornplein. De ambitie is om een maximale omvang aan open water te realiseren. Op dit moment is echter nog onduidelijk wat de contour van de toekomstige watergang wordt. In de ontwerpfase zal onderzocht worden op welke wijze het relatief grote hoogteverschil tussen maaiveld en water kan worden overbrugd. Omdat weinig ruimte beschikbaar is ligt een kademuur voor de hand; gemetseld, of opgebouwd uit ander beschoeiingmateriaal. Het water zal worden gerealiseerd wanneer voldoende financiële middelen worden gevonden. Wanneer dat niet het geval is vervalt deze ambitie en wordt de zone ingericht als groenvoorziening.

### **Bebouwing**

Alle in deze fase te realiseren eengezinswoningen krijgen een hoogte van in principe maximaal 3 bouwlagen. De woonbebouwing rond het pocket parc en in de Goeman Borgesuslaan krijgen elk een bebouwingshoogte van maximaal 4 bouwlagen. In de Verenigingstraat zal de bouwhoogte van de woonbebouwing teruglopen naar maximaal 3 bouwlagen.

Bij de uitwerking zal de werkelijke hoogte (in meters) worden bepaald in samenhang met de verdiepingshoogte (begane grond) en de wijze van afdekking (dakvorm). De bebouwing (inclusief afdekking/ kap) mag niet hoger worden dan het aantal aangegeven lagen.

De bebouwing sluit, zoals in de omgeving, direct, zonder voortuin, aan op het openbaar gebied. De gebouwen vormen zo een (gesloten) bouwblok, waarbij de tuinen aan de binnenzijde zijn gelegen. Passend in dit stedelijk karakter is de sterke scheiding tussen openbaar en privé.

De bebouwing wordt in principe geplaatst in de rooilijn. Dit geldt in ieder geval voor de eerste verdieping. Daar waar de woningen direct op het openbaar gebied aansluiten kan de begane grond worden teruggelegd, zodat er ruimte ontstaat voor het entreegebied en een intermediair tussen openbare ruimte en de woning. Dit laatste speelt met name in de Verenigingstraat. De Verenigingstraat kent een ruimtelijk profiel dat aansluit bij het zuidelijk deel van de straat: dat heeft een breedte van ca. 10 meter. Om meer ruimte te maken voor de inrichting van het openbaar gebied wordt de begane grond aan beide zijden teruggelegd, tenzij dit onoverkomelijke consequenties heeft.

Daarnaast moeten de nieuwe woningen in de Verenigingstraat zich op een juiste wijze verhouden met de bestaande woningen langs de Lauwerecht. Ook de confrontatie met de drie woningen, die in het 'hofje' gelegen zijn, dient goed uitgewerkt te worden. Bij de architectonische uitwerking is de opgave een harmonieuze aansluiting te maken met de lagere bestaande woningen.

De woningen aan de noordwestzijde van de Verenigingstraat sluiten direct aan op het park. Ze vormen een markant punt met een bijzondere opgave

bij de uitwerking. Wanneer het mogelijk is water aan te leggen, zoals de ambitie is, zal de onderbouw van de woningen ook gaan dienen als waterkering/ kademuur. Deze bijzondere en markante positie vraagt om een bijzondere architectonische uitwerking in goede harmonie met de inrichting van het park.

In het algemeen geldt dat ook in de architectonische uitwerking aansluiting gezocht zal worden bij de aanliggende bebouwing aan de noord- en zuidzijde. Ingezet wordt op hoogwaardig materiaalgebruik en een zorgvuldige detaillering en vormgeving van de overgangen tussen woning en openbare ruimte. De architectonische uitwerking is hoogwaardig en het materiaalgebruik sluit aan bij de omgeving.

Alle woningen worden ontsloten vanaf de straat. Een belangrijke opgave is om een overgang/ tussengebied te maken tussen woning en straat en zo ruimte te maken aan activiteiten die daar plaatsvinden.

Bijzondere aandacht vraagt de vormgeving van de parkeerplaatsen op de binnenterreinen. Een hoogwaardige afscherming zorgt voor rust en privacy in de tuinen. Een aantrekkelijke vormgeving vanaf de straat zorgt voor continuïteit in de straatwand en afscherming van de private binnenwereld.

### **5.3 Bereikbaarheid en parkeren**

#### **Bereikbaarheid**

Het plangebied wordt ontsloten vanaf de Talmalaan via de Goeman Borgesuslaan (zuidelijk gedeelte) en vanaf de Talmalaan via de Oudlaan (noordelijk gedeelte). Het huidige stratenpatroon in dit gedeelte zal veranderen ten opzichte van de huidige situatie. Om het pocket parc autovrij te maken zal de 'doorsteek' van de Schermerhornstraat noord naar de Schermerhornstraat zuid worden verwijderd voor het autoverkeer. Er komt een nieuwe weg tussen de Oudlaan en de Idenbergstraat om de bereikbaarheid van het noordelijk gedeelte van het plangebied te garanderen. Voor de verbindingen voor het langzaam verkeer dienen wel doorsteken worden gemaakt te worden in het park.

De Vereningsstraat zal éénrichtingsverkeer worden, waardoor een vergelijkbaar profiel gemaakt kan worden ten opzichte van de Verenigingstraat-zuid. Ook de Schermerhornstraat zal worden ingericht als een éénrichtingsverkeerstraat.

Alle straten die een nieuw profiel krijgen worden ingericht als 30-km gebied. Binnen het plangebied komt geen openbaar vervoer, halteplaatsen van het stedelijk OV-net liggen aan de Talmalaan.

Bij de uitwerking van de bebouwing aan de westzijde van de Verenigingstraat dient de bereikbaarheid van de bestaande woningen gegarandeerd te zijn. Hierbij is bijzondere aandacht noodzakelijk voor de bereikbaarheid (in geval van een calamiteit) van de drie woningen in het 'hofje' en de bereikbaarheid van de garage/berging aan de achterzijde van één van de woningen van de Lauwerecht.

#### *Parkeren*

Het aantal te realiseren parkeerplaatsen moet voldoen aan de normen zoals die opgenomen zijn in de parkeernota en de partiële herijking. Het plangebied maakt deel uit van de zone "Centrale Stad", waarvoor de onderstaande normering geldt.

Om te voorkomen dat het straatbeeld wordt overheerst door (parkerende) auto's zal tenminste 1 parkeerplaats per woning worden gerealiseerd op eigen terrein (bij woningen met een parkeernorm hoger dan 1).

#### *Fiets*

Voor de fiets zullen bij de toegangen van appartementsgebouwen openbare fietsparkeervoorzieningen gerealiseerd worden.

	onderkant band- breedte	bovenkant band- breedte	bezoekers	grondslag
<b>koop vanaf 120 m2</b>	1,3	1,5	incl.	woning
<b>koop 70-120 m2 en huur boven 90 m2</b>	1,2	1,4	incl.	woning
<b>koop 50-70 m2 en huur 40-90 m2</b>	1,1	1,2	incl.	woning
<b>koop tot 50 m2</b>	0,5	0,8	incl.	woning
<b>kinderdagverblijf</b>	0,6	0,8	excl.	arbeids- plaats
<b>buurtcentrum</b>	1,0	3,0	incl.	100 m2 bvo

#### 5.4 Programma / wonen

Voor het complex Lauwerecht 7 met 56 woningen is besloten tot sloop. Hiervoor is een draagvlakmeting gehouden, waarbij bewoners hebben ingestemd met sloop. De bewoners hebben een urgentieverklaring waarmee ze met voorrang op zoek kunnen naar een andere woning.

De uitgangspunten voor het woningbouwprogramma zijn de realisering van een zo gedifferentieerd mogelijk woningaanbod met zo veel mogelijk grondgebonden woningen. Daarnaast is op het niveau van het masterplan afgesproken dat 1/3e deel gerealiseerd zal worden als sociale huurwoning en 2/3e deel als vrije sectorwoning.

# 6. Uitvoeringsaspecten

## 6.1 Bodem

Het project moet voldoen aan de eisen uit de Wet Bodembescherming. Voor de bouwvergunningaanvraag dient door een verkennend bodemrapport volgens NEN 5740 te worden aangetoond dat de bodem geschikt is voor de geplande functies. Het bodemrapport mag niet ouder zijn dan 4 jaar. Daarbij zal blijken of nader onderzoek vereist is, en of er in het kader van de herontwikkeling gesaneerd moet worden.

### Bodemkwaliteit

De bodemkwaliteit ter plaatse van de locatie is nog niet vastgelegd. Op en in de directe omgeving van het terrein waren langs de Vechtoever bedrijven gevestigd, waaronder een bouwbedrijf, een scheefswerf, en een smederij. Op basis van de bodemkwaliteitskaart maakt het terrein onderdeel uit van de zone "oude binnenstad", waarbij de gemiddelde kwaliteit van de eventueel te ontgraven grond bij onverdachte locaties ligt in de klasse industrie. Uit andere bodemonderzoeken blijkt dat in de omgeving van het terrein de bodem in het algemeen licht tot matig verontreinigd is, en er zijn enkele gevallen van ernstige bodemverontreiniging bekend. Ten noorden en ten zuiden, in de nabijheid, van de locatie bevinden zich twee diepere grondwaterverontreinigingen met vluchtige oplosmiddelen (Lauwerecht en Gruttersdijk).

### Gevolgen voor het plan

In verband met de herinrichtingsplannen zijn een bodemonderzoek en eventueel saneringsmaatregelen noodzakelijk. Bij een grondwateronttrekking moet worden bepaald of er tegenmaatregelen noodzakelijk zijn voor de nabij gelegen diepere grondwaterverontreinigingen.

## 6.2 Water

Bij het opstellen van het stedenbouwkundig plan Talmalaan is een waterplan gemaakt voor het masterplan. Ook Lauwerecht 7 is daarin meegenomen. Op basis van het waterplan moet er een gescheiden rioleringsstelsel komen, waarbij hemelwater gescheiden wordt van vuil water.

Een belangrijk onderdeel van het waterplan is verder de compensatie van het waterbergend vermogen. In het gebied tussen de Talmalaan en de

Goeman Borgesiuslaan komt een ondergrondse waterberging. De ondergrondse waterberging krijgt een overloop via de Schermerhornstraat naar de Vecht, ter hoogte van de Pelacussusbrug. Bij voorkeur wordt dit een zoveel mogelijk bovengrondse waterloop. Daarmee kan tevens een deel van de benodigde waterberging worden gerealiseerd.

Het meeste regenwater in het gebied van het masterplan loopt naar de ondergrondse waterberging. Een deel hiervan is aangelegd in het kader van het bouwrijp maken voor het stedenbouwkundig plan Talmalaan en een deel zal moeten worden aangelegd in de realisering van dit plangebied.

Bij vaststelling van het bestemmingsplan en afgifte bouwvergunning zal moeten worden aangetoond dat voldaan zal gaan worden aan de voorwaarden ten aanzien van de waterberging conform de watertoets op het niveau van het masterplan.

## 6.3 Flora, fauna en ecologie

Voor de realisering van de plannen moet een natuurtoets worden uitgevoerd. Hieruit moet blijken of de ingrepen nadelige gevolgen hebben voor beschermde soorten genoemd in de Flora- en faunawet. In het geval van verstoring zijn maatregelen nodig om nadelige gevolgen zo veel mogelijk te voorkomen. Op grond van de toets moet worden beoordeeld of een onthefing ex art. 75 van de Flora- en faunawet moet worden aangevraagd.

Waarschijnlijk gaat het in het plangebied vooral om soorten die gebruik maken van gebouwen als nestgelegenheid, zoals vleermuizen en gierzwaluwen. Het slopen van bebouwing kan deze soorten schaden. Daarnaast zou bij het verwijderen van de beplanting tussen de Idenburgstraat en de Oudlaan beschermde soorten kunnen worden verstoord.

Naast maatregelen om verstoring te voorkomen, wordt geadviseerd om de nieuwbouw (weer) geschikt te maken als leefplaats voor beschermde soorten, maar ook voor andere stadsoorten. Groen en dieren verlevendigen de leefomgeving en dragen zo bij aan de kwaliteit ervan.

Nestgelegenheid voor vleermuizen en gierzwaluwen kunnen goed in de bouw worden meegenomen. De ecooloog van de gemeente Utrecht en de stadsvogeladviseur kunnen hierbij advies geven.

In Lauwerecht 7 ligt thans geen groen dat deel uitmaakt van de stedelijke groenstructuur. Het nieuw te realiseren groen langs de Schermerhornstraat, zeker in combinatie met water, kan wel een bijdrage leveren aan de groen-kwaliteit.

### 6.4 Duurzaam bouwen

Het gemeentelijk Milieubeleidsplan en het programma Utrecht Maakt Nieuwe Energie stellen als ambitie dat Utrecht in 2030 CO<sub>2</sub> neutraal is. Mitros heeft de verantwoordelijkheid om hieraan een bijdrage te leveren en dit in de planontwikkeling te onderbouwen. Op gebiedsniveau zijn zeker stadsverwarming en/of koude/warmte koppeling al snel rendabel te maken. Naast het verantwoord omgaan met energie, is duurzaam bouwen in brede zin van belang. Het gaat daarbij om een evenwicht tussen de ecologische (Planet), sociale (People) en economische (Profit) kwaliteit van het gebied. Een goed instrument om duurzaamheid concreet en meetbaar te maken op gebouwnivo is GPR gebouw (Gemeentelijke Praktijk Richtlijn duurzaam bouwen, zie <http://www.gprgebouw.nl/website/>)

Bij de uitwerking van de woningen en de openbare ruimte worden vanuit duurzaamheid de volgende adviezen meegegeven:

- Het voorzien van de woningen van een maximaal isolerende schil, en toepassing van lage temperatuur verwarming (vloer-, wandverwarming).
- Het creëren van een maximaal oppervlak zuid-georiënteerd dakoppervlak, om nu of in de toekomst te kunnen voorzien van zonnecellen.
- Bouwen met een duurzaam en laag materiaalgebruik. De minimumeis is dat geen zink, koper en lood wordt toegepast. Te gebruiken hout moet afkomstig zijn uit duurzaam beheerd bos (bij voorkeur FSC-goedgekeurd).

### 6.5 Luchtkwaliteit

Vanuit luchtkwaliteit zijn twee aspecten van belang: de invloed van het plan (programma en vormgeving) op luchtkwaliteit en de aanwezigheid van eventuele gevoelige bestemmingen voor een slechte luchtkwaliteit. Het bouwprogramma van het SPvE heeft een zeer beperkte omvang, er worden 54 woningen gesloopt en 79 teruggebouwd. Per saldo een toename van 25 woningen. Echter het bouwprogramma van het Masterplan heeft een grotere omvang, maar nog steeds beperkt: 351 woningen slopen en 325 woningen terugbouwen. Per saldo neemt het aantal woningen met 26 woningen af. Daarnaast heeft de bebouwing geen invloed op de verspreiding van luchtverontreinigende stoffen langs drukke wegen. Daardoor draagt dit project niet in betekenende mate ('NIBM') bij aan de concentratie van fijn stof en NO<sub>2</sub> in de buitenlucht. Daarmee voldoet het project aan de eisen van de Wet luchtkwaliteit.

Gevoelige bestemmingen zijn plaatsen waar gevoelige groepen (kinderen, ouderen, zieken) lange tijd verblijven, zoals kinderdagverblijven, scholen, ziekenhuizen. In het kader van een goede ruimtelijke ordening (Wet RO) adviseren de GG&GD en Milieu en Duurzaamheid bij voorkeur geen gevoelige bestemmingen te ontwikkelen binnen 50 meter van drukke binnenstedelijke wegen (>10.000 motorvoertuigen/etmaal). Het plangebied Lauwerecht 7 ligt niet binnen 50 meter van de dichtstbijzijnde wegen in die categorie (Taalmaan en Draaiweg).

### 6.6 Geluid

Geluid heeft een grote invloed op de kwaliteit van de leef- en woonomgeving. De belangrijkste bronnen van geluidhinder die bij ruimtelijke ordening een rol spelen, zijn wegverkeer, railverkeer, bedrijven en andere inrichtingen. De mate van hinder en de acceptatie ervan, hangt vooral af van de functie van het geluidsbelaste object. De wet kent hiervoor het begrip 'geluidsgevoelige bestemmingen'. In Lauwerecht 7 zijn dat uitsluitend woningen. De toekomstige woningbouw moet voldoen aan de geluidsnormen en voorwaarden die zijn vastgesteld in de Wet geluidhinder en de Geluidnota van de gemeente Utrecht. Bij bouwen binnen de geluidzones van wegen en spoorlijnen is akoestisch onderzoek verplicht.

Het plangebied bevindt zich binnen de geluidzone van de spoorlijn Utrecht-Amersfoort. Deze zone meet 400 meter vanuit de kant van de spoorlijn. De geluidbelasting op de woningen in Lauwerecht 7 ligt naar verwachting niet of nauwelijks boven de voorkeursgrenswaarde, 55 dB.

Ook ligt het plangebied binnen de geluidzones van een aantal wegen. De zones van deze wegen meten 200m. Daarvan is de Talmalaan de belangrijkste. Ook de geluidzones van de Draaiweg, Lagenoord/Hogenoord, Willem Dreeslaan, Oudlaan en een aantal verder weggelegen wegen liggen tot over het plangebied en moeten worden beschouwd. Door tussenliggende bebouwing hebben deze in de praktijk veelal geen effect van betekenis. De overige wegen in en rondom het bouwplan zijn 30 km wegen. Daarop is de Wet geluidhinder niet van toepassing. De geluidsbelasting van deze wegen op de woningen in het plangebied moet vanuit een goede ruimtelijke ordening wel worden beschouwd.

De geluidsbelasting op de woningen aan de Goeman Borgesiuslaan en de Oudlaan ligt als gevolg van het verkeer op de Talmalaan en mogelijk ook de Oudlaan boven de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De geluidbelasting ligt naar verwachting niet boven de maximale ontheffingswaarde (63 dB). Hogere grenswaarden, tot max. 63 dB, zijn wettelijk acceptabel als de blootgestelde woningen voor alle geluidsbronnen een geluidluwe gevel hebben, met een geluidsbelasting onder de voorkeursgrenswaarde en de 30% van de verblijfruimten zijn gelegen aan de luwe zijde. Woningen met geluidbelasting van meerdere kanten, zoals die langs de Goeman Borgesiuslaan en mogelijk ook de Oudlaan, vragen bijzondere aandacht. Zo nodig kunnen gebouwmaatregelen worden getroffen (balkonschermen) om het geluidniveau op de luwe gevel op het vereiste niveau te brengen. Geadviseerd wordt om al in een vroeg stadium akoestisch onderzoek te verrichten.

Naast verkeersgeluid kan lokaal geluid van belang zijn. De enige mogelijk milieuhinderlijke functie in het plangebied is de horeca aan de Goeman Borgesiuslaan. Hiervoor geldt een richtafstand tot nieuwbouw voor het voorkomen van hinder, van 10 meter. De geplande nieuwbouw ligt hier buiten.

## 6.7 Externe veiligheid

De enige mogelijke risicobron in het plangebied is de spoorlijn Utrecht-Amersfoort. Het transport van gevaarlijke stoffen over die spoorlijn is zodanig beperkt dat dit geen risico van betekenis oplevert.

## 6.8 Hinder van bedrijven

Binnen het plangebied bevinden zich geen milieucontouren van bedrijven, die hinder veroorzaken.

## 6.9 Cultuurhistorie en archeologie

Dit gebied bezit geen specifiek te conserveren cultuurhistorische waarde. In de omgeving van het plangebied is de historische lintbebouwing aan beide zijden langs de (straat) Lauwerecht van hoge cultuurhistorische waarde. De Verenigingstraat heeft positieve cultuurhistorische waarde als vroeg voorbeeld van coöperatieve woningbouw en vanwege de karakteristieke (zij het flink verbouwde) architectuur. Daarmee dient rekening gehouden te worden bij het ontwerpen van de nieuwe woningen in de Verenigingstraat.

Het plangebied bevindt zich op de gemeentelijke archeologische waardenkaart grotendeels in een gebied met archeologische verwachting (groen) en voor een klein gedeelte in een gebied met hoge archeologische verwachting (geel), zie tekening.

Voor dit gebied geldt dat, indien er bodemingrepen plaats vinden, die handelingen archeologievergunningplichtig zijn (geel > 100 m<sup>2</sup>, groen > 1000 m<sup>2</sup>) volgens de gemeentelijke verordening op de Monumentenzorg. Uit een archeologisch onderzoeksrapport moeten blijken of er al dan niet sprake is van archeologische resten. Indien er sprake is van archeologische resten, moet de initiatiefnemer deze laten opgraven. Indien er geen sprake van is, zal het plangebied middels een selectiebesluit archeologisch worden vrijgegeven.

### 6.10 Afvalinzameling

De inzameling van het restafval geschiedt met ondergrondse containers. Voor elk huishouden mag de maximale loopafstand tot de afvalvoorziening niet meer bedragen dan 125m. Gemiddeld worden 30 woningen per ondergrondse bak aangesloten. Plaatsing van bakken zodanig dat ze eenvoudig gelegeerd kunnen worden. Richtlijnen plaatsen ondergrondse containers zijn te vinden in het "handboek inrichting openbare ruimte".

#### GFT

Bij grondgebonden woningen wordt het gft met individuele voorzieningen (minicontainers) ingezameld. In het ontwerp van de openbare ruimte dienen verzamelplaatsen voor deze minicontainers worden opgenomen. Bij appartementen wordt vooralsnog geen aparte inzameling van het gft voorzien.

### 6.11 Bomenparagraaf

Binnen het plangebied is in augustus 2011 een bomeninventarisatie uitgevoerd door Stadswerken. (zie Bijlage 1 Bomeninventarisatie).

Van de 63 geïnventariseerde bomen zijn er 2 dood, hebben 7 een matige conditie, 17 een redelijke en de overige 37 bomen een goede conditie. In deze fase kan alleen een inschatting gegeven worden van de consequenties van het plan op de bomen. In verband met de sloop en nieuwbouw en het opschuiven van rooilijnen zullen ca. 17 bomen bijna zeker moeten wijken voor het plan. Bij de verdere planuitwerking zal duidelijk worden om welke aantallen het gaat.

Het merendeel van de bomen heeft een diameter groter dan 15 cm. Dit betekent dat, indien deze bomen niet in het plan passen, in de volgende fase rekening moet worden gehouden met het aanvragen van een velvergunning.

### 6.12 Woningkwaliteit

Aanvullend op het bouwbesluit worden 6 extra eisen gesteld in het kader van de integrale woningkwaliteit (IWK):

- De woningen opleveren met het certificaat politiekeurmerk veilig wonen (ook vastgelegd in de prestatieafspraken)
- Bij woongebouwen hoger dan 3 lagen en 20 of meer woningen bevatten plaatsen van een lift
- Een bergruimte van 1.80 meter breed en een oppervlak van minstens 5 m<sup>2</sup>; in gestapelde bouw mag daarvan 4 m<sup>2</sup> in de woning en 1 m<sup>2</sup> in een gemeenschappelijke fietsenberging worden gerealiseerd
- Een buitenruimte van tenminste 4 m<sup>2</sup> of een gemeenschappelijke buitenruimte
- Toepassing van gecertificeerd hout (FSC of Keurhout keurmerk)
- Gevelbekleding, dakbedekking, keizerbakken, uitlopen e.d. met een beperkte uitstoot van stoffen naar water (volgens de normering van het Waterschap)

### 6.13 Beheer openbaar gebied

De gemeente gaat als toekomstig eigenaar en beheerder uit van een inrichtingsniveau (sober en doelmatig) dat gekoppeld is aan de kosten van het onderhoud (onderhoudsniveau 6).

Indien een hoger inrichtingsniveau voorgesteld wordt in het inrichtingsplan dienen daarover specifieke afspraken gemaakt te worden ten aanzien van de jaarlijkse beheerkosten.



Conditie bomen,  
Talmalaan Fase 2



- Te kappen bomen
- Goed
- Redelijk
- Matig
- Slecht

## 7. Vervolgtraject

### 7.1 Planning

Na vaststelling van het SPvE start Mitros direct met het ontwerpen van de woningen, de openbare ruimte en met de noodzakelijke onderzoeken voor het wijzigen van het bestemmingsplan. Op basis van het ontwerp zal in 2012 het bestemmingsplan worden opgesteld, waarna in 2013 de procedure hiervoor doorlopen kan worden. Als deze procedure voorspoedig wordt doorlopen, kan de uitvoering van werkzaamheden starten in 2014.

### 7.2 Proces

Gemeente en Mitros zullen in een samenwerkingsovereenkomst afspraken maken over de rolverdeling en het proces in de komende fasen. De ontwerpen voor de woningen en de openbare ruimte zullen gelijktijdig en in samenhang ontwikkeld worden.

### 7.3 Participatie

Bewoners en belanghebbenden hebben over de inhoud van het SPvE kunnen meedenken in een intensief participatietraject voor het opstellen van het masterplan Talmalaan en omgeving. In het bewonersadvies (najaar 2010) en later in de ruimtelijke verdiepingsstudie (voorjaar 2011) is onderzoek gedaan op een detailniveau vergelijkbaar met een SPvE-niveau. Daarbij is steeds gemeld dat de resultaten van deze participatie tevens gebruikt zou worden voor de vervaardiging van het SPvE.

De gemeente en Mitros bieden voor verschillende planfasen die hierna volgen weer ruimte voor participatie: bewoners en belanghebbenden worden daarbij betrokken op het niveau van 'raadplegen' volgens de Utrechtse Participatiestandaard.

## 8. Financiële aspecten

Het plangebied van het SPvE valt onder twee verschillende financiële regimes.

De realisering van het zuidelijk gedeelte van het plangebied vindt plaats op basis van het programma Bouwen aan de stad, Utrechtse samenwerkingsafspraken tussen gemeente en woningcorporaties 2011-2015, waarbij recht wordt gedaan aan de afspraken die in het verleden zijn gemaakt tussen de gemeente en Mitros over het masterplan Talmalaan en omgeving. Partijen hebben deze specifieke afspraken uitgewerkt en vastgelegd in een samenwerkingsovereenkomst.

Het noordelijk gedeelte van het plangebied, te weten de locatie Schermerhornstraat waar thans de maatschappelijke functie is gevestigd, is eigendom van de gemeente en valt niet onder het nieuwe afsprakenkader 'Bouwen aan de stad'. Voor de realisering van dit gedeelte van het plangebied is de gemeente verantwoordelijk. Dat betekent dat de gemeente in principe voor dit gebied de grondexploitatie voert. De grondexploitatie die voor deze ontwikkeling is opgesteld, is sluitend. Op basis van dit SPvE en de berekening in de grondexploitatie kan gesteld worden dat met in acht name van de risico's een verantwoorde ontwikkeling van het noordelijk deel mogelijk moet zijn.

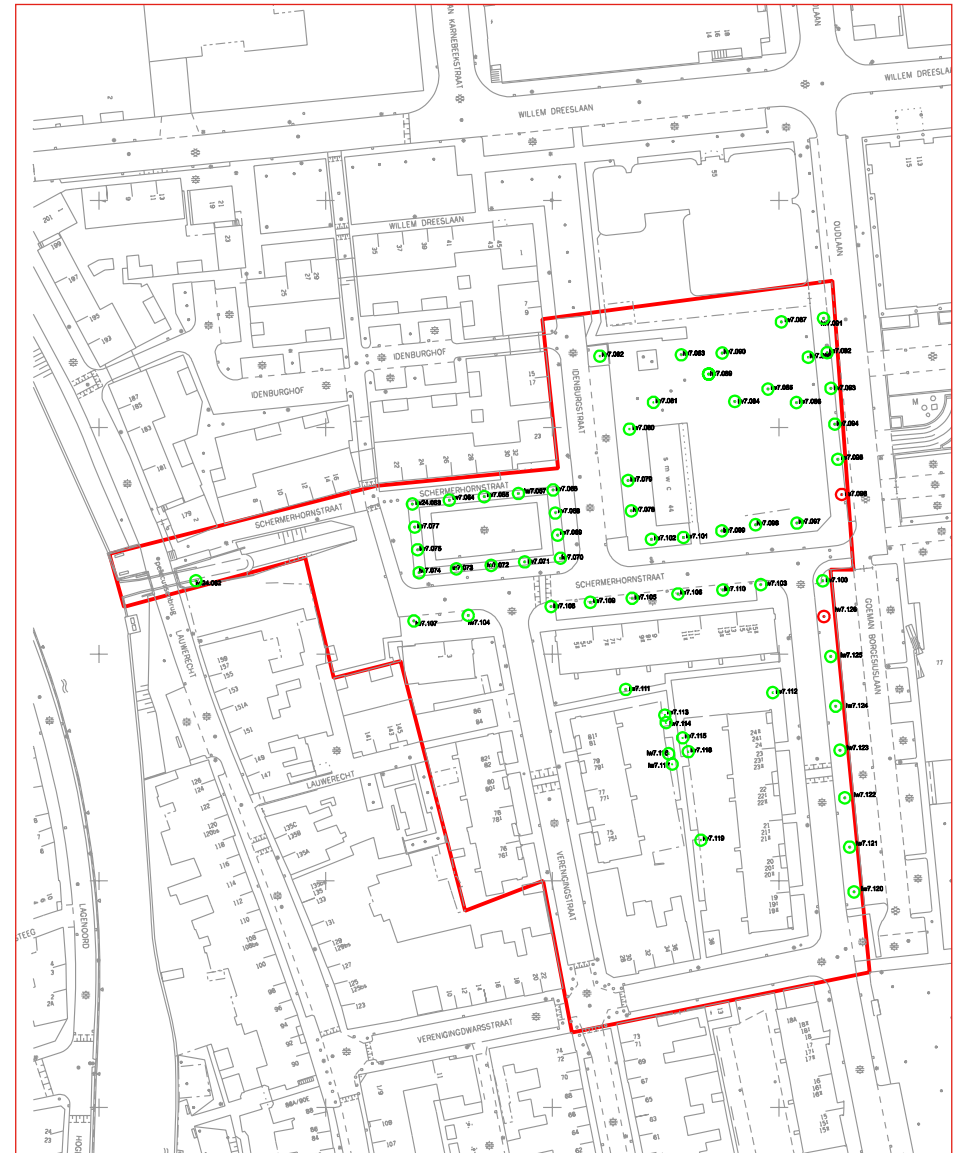


# Bijlagen

# Bijlage 1 Bomeninventarisatie

Inventarisatiekaart.

Stadswerken Beheer & Onderhoud / Cultuurtechniek.  
Datum: 23-8-2011.



Nr.	Boomsoort	Stam- diameter (m)	Kroon- projectie	Standplaats	Conditie	Verplant- baar	Monumen- taal	Vel- vergunning
Iw 24.063	Robinia pseudoacacia	0,47	10	Gras	Goed	Nee	Nee	Ja
Iw 7.064	Robinia pseudoacacia	0,55	10	Gras	Goed	Nee	Nee	Ja
Iw 7.065	Robinia pseudoacacia	0,26	6	Gras	Goed	Nee	Nee	Ja
Iw 7.066	Robinia pseudoacacia	0,35	10	Gras	Goed	Nee	Nee	Ja
Iw 7.067	Robinia pseudoacacia	0,35	10	Gras	Goed	Nee	Nee	Ja
Iw 7.068	Robinia pseudoacacia	0,25	8	Gras	Goed	Ja	Nee	Ja
Iw 7.069	Robinia pseudoacacia	0,24	8	Gras	Goed	Ja	Nee	Ja
Iw 7.070	Robinia pseudoacacia	0,59	12	Gras	Goed	Nee	Nee	Ja
Iw 7.071	Robinia pseudoacacia	0,34	12	Gras	Goed	Nee	Nee	Ja
Iw 7.072	Robinia pseudoacacia	0,34	12	Gras	Goed	Nee	Nee	Ja
Iw 7.073	Robinia pseudoacacia	0,45	12	Gras	Goed	Nee	Nee	Ja
Iw 7.074	Robinia pseudoacacia	0,53	12	Gras	Redelijk	Nee	Nee	Ja
Iw 7.075	Robinia pseudoacacia	0,37	10	Gras	Goed	Nee	Nee	Ja
Iw 7.077	Robinia pseudoacacia	0,46	10	Gras	Redelijk	Nee	Nee	Ja
Iw 7.078	Robinia pseudoacacia	0,17	4	Gras	Goed	Nee	Nee	Ja
Iw 7.079	Robinia pseudoacacia	0,25	4	Gras	Goed	Nee	Nee	Ja
Iw 7.080	Alnus spaethii 'Spaeth'	0,09	4	Gras	Goed	Ja	Nee	Nee
Iw 7.081	Alnus spaethii 'Spaeth'	0,08	4	Gras	Goed	Ja	Nee	Nee
Iw 7.082	Alnus spaethii 'Spaeth'	0,90	4	Gras	Goed	Ja	Nee	Nee
Iw 7.083	Tilia europaea 'Euchlora'	0,38	10	Gras	Goed	Nee	Nee	Ja
Iw 7.084	Tilia europaea 'Euchlora'	0,46	10	Gras	Goed	Nee	Nee	Ja
Iw 7.085	Tilia europaea 'Euchlora'	0,47	10	Gras	Goed	Nee	Nee	Ja

<b>Iw 7.086</b>	Tilia europaea 'Euchlora'	0,49	10	Gras	Goed	Nee	Nee	Ja
<b>Iw 7.087</b>	Tilia europaea 'Euchlora'	0,45	10	Gras	Goed	Nee	Nee	Ja
<b>Iw 7.088</b>	Acer platanoides	0,50	4	Gras	Goed	Ja	Nee	Nee
<b>Iw 7.089</b>	Acer pseudoplatanus	0,46	10	Gras	Redelijk	Nee	Nee	Ja
<b>Iw 7.090</b>	Acer pseudoplatanus	0,45	10	Gras	Redelijk	Nee	Nee	Ja
<b>Iw 7.091</b>	Platanus x hispanica	0,33	10	Verharding	Redelijk	Nee	Nee	Ja
<b>Iw 7.092</b>	Platanus x hispanica	0,07	4	Verharding	Goed	Ja	Nee	Nee
<b>Iw 7.093</b>	Acer pseudoplatanus	0,15	4	Verharding	Matig	Nee	Nee	Ja
<b>Iw 7.094</b>	Acer pseudoplatanus	0,33	6	Verharding	Redelijk	Nee	Nee	Ja
<b>Iw 7.095</b>	Platanus x hispanica	0,30	10	Verharding	Goed	Nee	Nee	Ja
<b>Iw 7.096</b>	Platanus x hispanica	0,07	4	Verharding	Dood	Nee	Nee	Nee
<b>Iw 7.097</b>	Acer pseudoplatanus	0,40	10	Beplanting	Redelijk	Nee	Nee	Ja
<b>Iw 7.098</b>	Acer pseudoplatanus	0,43	12	Beplanting	Matig	Nee	Nee	Ja
<b>Iw 7.099</b>	Acer pseudoplatanus	0,41	12	Beplanting	Slecht	Nee	Nee	Ja
<b>Iw 7.100</b>	Tilia tomentosa	0,31	6	Beplanting	Redelijk	Ja	Nee	Ja
<b>Iw 7.101</b>	Acer pseudoplatanus	0,51	4	Beplanting	Goed	Nee	Nee	Ja
<b>Iw 7.102</b>	Acer pseudoplatanus	0,49	12	Beplanting	Redelijk	Nee	Nee	Ja
<b>Iw 7.103</b>	Sorbus intermedia	0,29	6	Verharding	Redelijk	Nee	Nee	Ja
<b>Iw 7.104</b>	Sorbus intermedia	0,45	6	Verharding	Matig	Nee	Nee	Ja
<b>Iw 7.105</b>	Sorbus intermedia	0,23	4	Verharding	Matig	Nee	Nee	Ja
<b>Iw 7.106</b>	Sorbus intermedia	0,12	4	Verharding	Redelijk	Nee	Nee	Nee
<b>Iw 7.107</b>	Acer campestre	0,10	4	Verharding	Goed	Ja	Nee	Nee
<b>Iw 7.108</b>	Acer campestre	0,09	4	Verharding	Goed	Ja	Nee	Nee
<b>Iw 7.109</b>	Acer campestre	0,09	4	Verharding	Goed	Ja	Nee	Nee



<b>lw 7.110</b>	Acer campestre	0,09	4	Verharding	Goed	Ja	Nee	Nee
<b>lw 7.111</b>	Sorbus intermedia	0,50	10	Beplanting	Matig	Nee	Nee	Ja
<b>lw 7.112</b>	Sorbus intermedia	0,41	10	Beplanting	Matig	Nee	Nee	Ja
<b>lw 7.113</b>	Acer platanoides	0,24	6	Beplanting	Goed	Nee	Nee	Ja
<b>lw 7.114</b>	Acer platanoides	0,43	8	Beplanting	Goed	Nee	Nee	Ja
<b>lw 7.115</b>	Acer platanoides	0,11	4	Beplanting	Goed	Nee	Nee	Nee
<b>lw 7.116</b>	Acer platanoides	0,13	4	Beplanting	Goed	Nee	Nee	Nee
<b>lw 7.117</b>	Acer platanoides	0,13	4	Beplanting	Goed	Nee	Nee	Nee
<b>lw 7.118</b>	Betula pendula	0,37	6	Beplanting	Goed	Nee	Nee	Ja
<b>lw 7.119</b>	Pinus sylvestris	0,41	10	Beplanting	Goed	Nee	Nee	Ja
<b>lw 7.120</b>	Tilia tomentosa	0,55	10	Beplanting	Redelijk	Nee	Nee	Ja
<b>lw 7.121</b>	Tilia tomentosa	0,55	10	Beplanting	Redelijk	Nee	Nee	Ja
<b>lw 7.122</b>	Tilia tomentosa	0,49	10	Beplanting	Redelijk	Nee	Nee	Ja
<b>lw 7.123</b>	Tilia tomentosa	0,41	10	Beplanting	Redelijk	Nee	Nee	Ja
<b>lw 7.124</b>	Tilia tomentosa	0,44	10	Beplanting	Redelijk	Nee	Nee	Ja
<b>lw 7.125</b>	Tilia tomentosa	0,50	10	Beplanting	Redelijk	Nee	Nee	Ja
<b>lw 7.126</b>	Tilia tomentosa	0,06	4	Beplanting	Dood	Nee	Nee	Nee

## Bijlage 2 Voorbeelduitwerking

Impressie voorbeeld-  
uitwerking DUO Fase 2



# Bijlage 3 Cultuurhistorie en archeologie

## **Cultuurhistorie**

Van hoge cultuurhistorische waarde is de historische lintbebouwing aan beide zijden langs de (straat) Lauwerecht. De Verenigingsstraat heeft positieve cultuurhistorische waarde als vroeg voorbeeld van coöperatieve woningbouw en vanwege de karakteristieke (zij het flink verbouwde) architectuur. De naoorlogse portiekflats hebben een zekere cultuurhistorische waarde vanwege de zorgvuldige en karakteristieke jaren vijftig architectuur, maar maken deel uit van een ingrijpend herstructureringsplan.

## **Archeologie**

### *Wettelijk kader*

In 1992 heeft Nederland het Europese Verdrag van Malta ondertekend en in 1998 geratificeerd. Doel van dit verdrag is een betere bescherming van het Europese archeologische erfgoed door een structurele inpassing van de archeologie in ruimtelijke ordeningstrajecten. Eén van de belangrijkste uitgangspunten van het Verdrag van Malta is dat archeologische waarden zoveel mogelijk in situ in de bodem bewaard dienen te blijven. Alleen als behoud in situ niet mogelijk is, wordt overgegaan tot behoud van de archeologische informatie ex situ, door middel van opgraven en bewaren in depot. Een ander uitgangspunt is dat het onderzoek naar de aanwezigheid van archeologische waarden in een zo vroeg mogelijk stadium dient plaats te vinden, zodat hiermee bij de planontwikkeling rekening gehouden kan worden. Een derde uitgangspunt is het 'de verstoorder betaalt principe'. Alle kosten die samenhangen met archeologisch onderzoek dienen worden betaald door de initiatiefnemer van de geplande bodemingrepen. Ten slotte richt het Verdrag van Malta zich tevens op een toename van kennis, herkenbaarheid en beleefbaarheid van het archeologische erfgoed.

Het Verdrag van Malta heeft in Nederland geresulteerd in een ingrijpende herziening van de Monumentenwet uit 1988, die op 1 september 2007 met de Wet op de Archeologische Monumentenzorg van kracht is geworden. Hiermee zijn de uitgangspunten van het Verdrag van Malta in de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. In de nieuwe wetgeving is de bescherming van het archeologische erfgoed, de inpassing hiervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van het archeologische onderzoek geregeld. Op grond van artikel 38a van de Monumentenwet 1988 moet een bestemmings-

plan rekening houden met de archeologische resten in de grond. Om te kunnen bepalen op welke wijze de bestemmingsregeling rekening moet houden met de archeologie (artikel 38a Monumentenwet 1988) moet onderzoek, veelal bureauonderzoek, worden gepleegd. De resultaten daarvan worden beschreven in de toelichting van het bestemmingsplan, waarbij wordt aangegeven hoe het bestemmingsplan bij moet dragen aan de bescherming van de archeologie.

### *Verordening en bestemmingsplan*

De gemeente Utrecht heeft ervoor gekozen ter bescherming van de archeologische waarden en verwachtingen een verordening op te stellen voor het hele grondgebied van de gemeente. In de verordening op de archeologische monumentenzorg is een vergunningstelsel opgenomen ter bescherming van het archeologische erfgoed, waarmee de wettelijk vereiste bescherming kan worden geboden. In bestemmingsplannen wordt verwezen naar de verordening en een regel opgenomen (dubbelbestemming Waarde - Archeologie). In deze dubbelbestemming is opgenomen dat de voor Waarde-archeologie aangewezen gronden mede zijn bestemd voor de bescherming en veiligstelling van de archeologische waarden en verwachtingen. Met deze specifieke gebruiksregel wordt geregeld dat onder een met het bestemmingsplan strijdig gebruik in ieder geval wordt begrepen het handelen in strijd met de Verordening op de Archeologische Monumentenzorg. Door de verordening en de daarbij behorende archeologische waardenkaart is de bescherming van de archeologische waarden en verwachtingen in de bodem van de gemeente Utrecht gewaarborgd en zijn verstoringen van de bodem vanaf een op de archeologische waardenkaart aangegeven oppervlakte en diepte vergunningplichtig.

### *Gemeentelijke archeologische waardenkaart*

De Archeologische Waardenkaart van de gemeente Utrecht ligt ten grondslag aan de verordening op de archeologische Monumentenzorg. Deze waardenkaart is geënt op de Indicatieve Kaart Archeologische Waarde (IKAW) van de provincie en op de kennis en ervaring opgedaan in tientallen jaren archeologisch onderzoek in de stad. Hij geeft inzicht in de ligging van beschermde archeologische rijksmonumenten, gebieden van hoge archeologische waarde, gebieden van hoge archeologische verwachting en gebieden

van archeologische verwachting en bij welk te verstoren oppervlakte en diepte een vergunningsplicht geldt. In de op de waardenkaart aangeduide gebieden waar een vergunningplicht geldt zal van toekomstige initiatiefnemers tot bodemverstorende activiteiten een inspanning vereist worden om resten uit het verleden op te sporen en zo nodig veilig te stellen.

Beschermde archeologische rijksmonumenten worden op grond van de Monumentenwet 1988 beschermd. Aantasting van de beschermde archeologische monumenten is niet toegestaan. Eventueel dubbel ruimtegebruik is mogelijk, mits de gekozen bestemming zich duurzaam verhoudt met de in het terrein aanwezige archeologische waarden. Voor dubbel ruimtegebruik is een vergunning krachtens de Monumentenwet vereist.

Gebieden van hoge archeologische waarde (rood) zijn gebieden waarvan bekend is dat er archeologische waarden zijn, maar die niet beschermd zijn als archeologisch rijks- of gemeentelijk monument. Gebieden van hoge archeologische verwachting (geel) zijn zones waar op grond van eerder uitgevoerd archeologisch onderzoek dan wel op basis van historisch geografisch onderzoek archeologische waarden te verwachten zijn (er wordt een middelhoge tot hoge dichtheid aan archeologische vondsten of sporen verwacht). Bij gebieden met een archeologische verwachting (groen) zijn de verwachtingen lager (er wordt een middelhoge dichtheid aan archeologische vondsten of sporen verwacht). Voor deze gebieden geldt de gemeentelijke Verordening op de Archeologische Monumentenzorg.

Daarnaast zijn op de kaart witte gebieden aangewezen. Voor deze zones geldt geen verwachting en geen vergunningstelsel.

### **Archeologie in het plangebied**

Het plangebied bevindt zich op de gemeentelijke archeologische waardenkaart grotendeels in in een gebied met archeologische verwachting (groen) en voor een klein gedeelte in een gebied met hoge archeologische verwachting (geel). Voor beide gebieden geldt dat, indien de initiatiefnemer bodemingrepen voornemens is, die archeologievergunningplichtig zijn (geel > 100 m<sup>2</sup>, groen > 1000 m<sup>2</sup>) volgens de gemeentelijke verordening op de Monumentenzorg, hij door een archeologisch onderzoeksrapport moeten aantonen of er al dan niet sprake is van archeologische resten.

Indien er sprake is van archeologische resten, moet de initiatiefnemer deze laten opgraven. Indien er geen sprake van is, zal het plangebied middels een selectiebesluit archeologisch worden vrijgegeven.

Archeologische waarden

