Bundel van de Raadsinformatiebijeenkomst van 12 mei 2016

Agenda documenten

DonderdagRaadsdag 12 mei def

1 Cie S&R Duiding tekort studenteneenheden en informatie aanpak huisjesmelkers en Huurteam Utrecht

Brief Duiding tekort studenteneenheden en informatie aanpak huisjesmelkers en Huurteam Utrecht

Memo resultaten huurteam

Info en Bijdragen meepraters tekort studenteneenheden - aanpak huisjesmelkers

Presentatie Huurteam Utrecht Raadsinformatiebijeenkosmt 12 mei 2016

2 Cie S&R Ruimtelijke Verkenning; Groene Verbinding A27

Commissiebrief Groene Verbinding Ruimtelijke verkenning

bijlage commissiebrief De Groene Verbinding

20160510_Groene Verbinding; RIA 12 mei 2017

20160512,RIA,dakOpBak

Info en Bijdragen meepraters Groene Verbinding

3 Cie S&R: Overzicht zonnepanelen op gemeentelijke daken

Brief_Overzicht zonnepanelen op gemeentelijke daken (bezem001)

Info en Bijdragen meepraters Zonnepanelen daken en grond

4 SPvE Kop op Tuindorp

Voorstel_5396

Bijlage 1 SPVE Kop op Tuindorp Oost 2016

Bijlage 2 Inrichtingsplan Kop op Tuindorp

Bijlage 3 Tweekolommenstuk SPvE Kop op Tuindorp Oost

Bijlage 5 Advies van wijkraad-SPvE-Kop-Tuindorp-Oost

Bijlage 6 reactie op advies wijkraad inzake SPvE Kop-Tuindorp-Oost

Info en Bijdragen meepraters Kop Op Tuindorp

5 SV 2016, nr. 30 over Riolen, Ratten en Renovatie Kanaleneiland (met antwoord)

SV 2016, nr 30

Info en Bijdragen meepraters Riolen Ratten en Renovatie Kanaleneiland

Presentatie GU ratten Kanaleneiland-Noord (versie 1.3)

6 SV 2016, nr. 25 over Betere communicatie, meer afvalscheiding, minder afvalstoffenheffing, Betrek bewoners beter bij Het Nieuwe Inzamelen (met antwoord)

SV 2016, nr 25

Info en Bijdragen meepraters Het nieuwe inzamelen

7 Cie S&R: Verhuizing busstations per 2 juli 2016

Commissiebrief inzake verhuizing busstations per 2 juli 2016

Info en Bijdragen meepraters Verhuizing busstations

12 mei 2016

donderdag

mei 2016

	ma	di	wo	do	vr	za	zo
17							1
18	2	3	4	5	6	7	8
19	9	10	11	12	13	14	15
20	16	17	18	19	20	21	22
21	23	24	25	26	27	28	29
22	30	31					

juni 2016

	ma	di	wo	do	vr	za	zo
22			1	2	3	4	5
23	6	7	8	9	10	11	12
24	13	14	15	16	17	18	19
25	20	21	22	23	24	25	26
26	27	28	29	30			

12 donderdag

donderdag-raadsdag

8 00

Procedurecommissie
SH 2.16
Griffie Gemeenteraad

9 00

Commissie Mens & Samenleving
Raadzaal
Griffie Gemeenteraad

10 00

11 00

12 00

Besluit: Commissie Gehrels
Grote Trouwzaal

13 00

14 00

Commissie Mens & Samenleving
Raadzaal
Griffie Gemeenteraad

RIB Duiding tekort studenteneenheden en informatie aanpak huisjesmelkers en Huurteam Utrecht (S&R)
op locatie Ravellaan 99, (Isik, de Jong, Schilderman)

15 00

Ter info: perskamer ingebruik door college
presentatie van een onderzoeksrapport over TivoliVredenburg

16 00

17 00

18 00

Opening nieuwe burgemeesterskamer (voor genodigden)
Fractieplein/burgemeesterskamer

19 00

RIB Groene Verbinding Ruimtelijke verkenning (S&R)
Perskamer agendering: t Ronde D66 en Weistra GL

RIB Overzicht Zonnepanelen op gemeentedaken (S&R)
Trouwzaal (ideeënuitw), Sienot

20 00

Commissie Mens & Samenleving
Raadzaal
Griffie Gemeenteraad

RIB Riolen, Ratten en Renovatie Kanaleneiland (S&R)
Trouwzaal (v. Waveren)

RIB SPvE Kop op Tuindorp (S&R)
Perskamer ruimte in stadhuis, regulier (PvdA)

21 00

RIB Betere communicatie, meer afvalscheiding, minder afvalstoffenheffing, Betrek bewoners beter bij Het Nieuwe Inzamelen SV 2016, nr. 25 (S&R)
Trouwzaal (ideeënuitw) (Sienot)

RIB Verhuizing busstations per 2 juli 2016 (S&R)
Perskamer (v. Schie)

22 00

Ir P.F.C. Jansen
Wethouder Wonen, Ruimtelijke Ordening,
Vastgoed, Dierenwelzijn, Sport, Wijk Zuidwest
Postadres Postbus 16200, 3500 CE Utrecht
Telefoon 14 030
www.utrecht.nl /twitter @PaulusJansenSP

Aan de leden van de commissie Stad en Ruimte

3521AZ

Behandeld door	M.E.J. van Lijden	**Datum**	22-03-2016
Doorkiesnummer	030 - 28 64391	**Ons kenmerk**	16.502288
E-mail	m.van.lijden@utrecht.nl	**Onderwerp**	Duiding tekort studenteneenheden en informatie aanpak huisjesmelkers en Huurteam Utrecht
Bijlage(n)	Memo resultaten Huurteam Utrecht		
Uw kenmerk		**Verzonden**	
Uw brief van		Bij antwoord datum, kenmerk en onderwerp vermelden	

Geachte leden van de commissie Stad en Ruimte,

Op 2 december 2016 heb ik u schriftelijk geïnformeerd (15.512526) over de voortgang Actieplan Studentenhuisvesting Utrecht, het toezicht op gebruik en kwaliteit van de woningen (waaronder de aanpak huisjesmelkers) en de halfjaarrapportage van het Huurteam Utrecht.

De PvdA en Student en Starter hebben verzocht deze brief te agenderen voor een RIA en commissiebehandeling met de volgende vragen:

- Wat zijn de oorzaken van het opgelopen tekort aan studentenhuisvesting en hoe verhoudt zich dit tot ontwikkelde prognoses en hoe kan dit tekort de komende jaren weer teruggedrongen worden?
- Hoe ervaren en verklaren bewoners en organisaties in de stad zelf het tekort aan studentenhuisvesting en welke oplossingen zien zij?
- Worden de beschikbare juridische middelen in voldoende mate ingezet en is er een sluitende aanpak huisjesmelkers?
- Verzoek om bespreking van de halfjaarrapportage van het Huurteam Utrecht.
  Daarbij aandacht voor problemen die het Huurteam in de praktijk ervaart en mogelijke oplossingen?

Ik heb u toegezegd om voorafgaand aan de agendering van deze onderwerpen, u een update te geven over de stand van zaken.
Deze update bevat de volgende onderdelen:

1. Duiding resultaten 'Wonen als Student'.
2. Stand van zaken realisatie van studenteneenheden
3. Juridisch instrumentarium en strategie aanpak huisjesmelkers.
4. Update van het Huurteam en VTH over panden in verscherpt toezicht

Ir P.F.C. Jansen
Wethouder Wonen, Ruimtelijke Ordening,
Vastgoed, Dierenwelzijn, Sport, Wijk Zuidwest

Datum 22-03-2016

1.Duiding resultaten 'Wonen als Student

In mijn brief van 2 december 2015 bent u onder andere geïnformeerd over de behoefte aan studentenhuisvesting en de prognose tot 2023. Deze informatie is gebaseerd op de resultaten uit de landelijke monitor studentenhuisvesting 'Wonen als Student' (Kences, 2015). Het onderzoek laat onder andere zien dat in Utrecht momenteel 60.000 mensen studeren aan de Hoge School en Universiteit, en dat er ca. 30.000 studenten in de stad wonen[1]. Daarnaast is er nog altijd een grote groep die niet in de stad woont, maar dat wel graag zou willen. Volgens het onderzoek bestaat die groep momenteel uit 8.300 studenten.

Net als in 2014, heeft Utrecht hiermee de relatief hoogste spanning op de kamermarkt van alle studentensteden (ter vergelijking, Amsterdam heeft een tekort van 7.700 eenheden). Op basis van hetzelfde onderzoek wordt voor 2022 een tekort verwacht dat varieert tussen 7.920 en 5.230 studenteneenheden, afhankelijk van de gevolgen van de invoering van het studievoorschot. Het huidige tekort is een toename ten opzichte van voorgaande jaren; in 2014 was het tekort 5.700 en in 2013 was sprake van een tekort van 6.800 eenheden.

Zoals we hebben aangegeven in de commissiebrief sluit de toename van het kamertekort niet aan bij onze bevindingen en ervaringen. De onderzoeksmethoden zijn bijvoorbeeld niet veranderd en het aantal studenten is niet substantieel toegenomen. Ook krijgen wij geen signalen van organisaties als Vidius en SSH dat de druk op de kamermarkt is toegenomen. In tegendeel, in juli 2015 waren de wachttijden bij de SSH 11 maanden, ten opzichte van 12 maanden in diezelfde periode een jaar eerder. Bovendien zijn er vorig jaar 955 eenheden opgeleverd. Een deel van de oorzaak zou wel kunnen liggen in de afname van tijdelijke verhuur in sloopwoningen. In 2014 werden nog ca. 2.800 eenheden op deze manier verhuurd, momenteel is dat aantal teruggelopen tot ca. 1.700 eenheden.

Om de toename van het tekort beter te kunnen duiden hebben we navraag gedaan bij Kences en bij onderzoeksbureau ABF. Ook zij vinden de toename van het tekort lastig te verklaren. Omdat het gaat om een enquête, is het resultaat afhankelijk van de antwoorden die studenten geven. Wel geven zij aan dat een deel van het tekort de komende periode wellicht verdampt, gezien de landelijke trend dat minder eerstejaars studenten op kamers gaan. Bij de volgende landelijke monitor zal hieraan extra aandacht worden besteed.

2. Realisatie studenteneenheden in volle gang

Zoals aangegeven, zijn er vorig jaar 955 studenteneenheden (zelfstandig en onzelfstandig[2]) toegevoegd door nieuwbouw (Johanna) en transformatie. Verder zijn tussen 2010 en oktober 2015 280 vergunningen verleend ten behoeve van het kamergewijs verhuren van reguliere woningen (zogenoemde omzettingsvergunningen). Daarmee zijn ca. 1.200 kamers toegevoegd. Ook de komende jaren komen er nog kamers bij. Op basis van de prognose wordt tot en met 2018 in Utrecht gestart met de bouw van bijna 4.000 studenteneenheden[3]. De projecten zijn nu in voorbereiding.

Daarnaast is er, via het Actieplan Middeldure Huur, aandacht voor het vergroten van het aanbod middeldure huurwoningen (d.w.z. huur tussen EUR 710,- en EUR 900,-). Door de voorraad van dit type woningen uit te breiden, wordt onder andere de druk op de sociale huursector beperkt (minder instroom), wordt doorstroming uit kamers bevorderd en worden afgestudeerden voor de stad behouden. Volgens de prognose wordt tot en met 2018 gestart met de realisatie van ruim 2.900 middeldure vrije sector huurwoningen, met name in de vorm van appartementen. Door deze ontwikkelingen zal zowel het aanbod voor studenten (in de vorm van kamers) als het aanbod voor

[1] Het gaat om uitwonende voltijd studenten, die ofwel in Utrecht studeren en wonen, ofwel elders studeren en in Utrecht wonen.
[2] Zelfstandige studentenwoningen beschikken over een eigen keuken, toilet en douche. Bij niet-zelfstandige studentenwoningen worden deze voorzieningen gedeeld met anderen.
[3] Op basis van de prognose 2016 t/m 2018

afgestudeerden (appartementen) de komende jaren toenemen. De verwachting is dan ook dat vraag en aanbod van kamers de komende vijf jaar meer in evenwicht zullen komen.

3. Juridisch instrumentarium en strategie aanpak en opsporing huisjesmelkers

Wij pakken de huisjesmelkersproblematiek aan op basis van het instrumentarium uit diverse wetten, zoals de Algemene wet bestuursrecht, de Huisvestingswet, de Woningwet en de Wet op de Ruimtelijke Ordening. Daarbij gaat het om de volgende instrumenten:

- Last onder dwangsom
- Last onder bestuursdwang
- Intrekking vergunning
- Bestuurlijke boete (Huisvestingswet, Woningwet)
- Beheerovername (Woningwet)
- Sluiting pand (burgemeester)
- Bibob voorafgaand aan vergunningverlening
- Bibob achteraf (waarna eventueel intrekking vergunning)
- Strafrechtelijke of fiscale inzet iom Politie en/of Boa gemeente, Openbaar Ministerie en Belastingdienst.

Een aantal van deze instrumenten is relatief nieuw, zoals het instrumentarium van de nieuwe Woningwet. Inmiddels hebben wij op basis van deze wet een aantal formele waarschuwingen bestuurlijke boete uitgeschreven en werken wij aan de voorbereiding van een beheerovername van een tweetal panden.
Op basis van de wettelijke mogelijkheden zoeken we de geschikte instrumenten waarmee we eigenaren/verhuurders dwingen zich aan de wet te houden. Welke (combinatie van) sancties er wordt ingezet hangt af van de situatie, van het soort overtreder en van de effecten van de overtreding. Soms is bijvoorbeeld een financiële prikkel (bestuurlijke boete) effectief, soms is er een drastischer maatregel (intrekken vergunning of sluiting) nodig. Op deze manier komen we tot een effectieve aanpak op maat.

Zo is recent een notoire huisjesmelker die zich aan zijn wettelijke verplichtingen wilde onttrekken, door de rechter in het ongelijk gesteld. De gemeente heeft hierop deze verhuurder nogmaals aangegeven wat van hem wordt verwacht, binnen welke termijn en onder welke voorwaarden. Daarbij heeft de gemeente een bankgarantie geëist om naleving van de regels en afspraken af te dwingen.

Overigens bestaat de aanpak huisjesmelkers niet alleen uit het opleggen van wettelijke sancties. Voor een effectieve aanpak is de inzet van andere instrumenten uit de Utrechtse handhavingsmix net zo belangrijk: het overleggen en afspraken maken met overtreders, het zorgen voor een goede informatievoorziening aan bewoners en bedrijven, het zorgen voor toegankelijkheid voor meldingen en klachten, de samenwerking met verschillende organisaties en het genereren van media-aandacht voor de problematiek.

Naast de aanpak van de notoire huisjesmelkers, investeren wij ook in overleg met onze partners in de opsporing van vastgoedfraude en (nog) verborgen huisjesmelkers/veelplegers. Achter vastgoedfraude gaan vaak ook andere vormen van criminaliteit schuil, zoals illegale prostitutie, illegaal gokken en illegale hennepteelt. Binnen de aanpak ondermijnende criminaliteit worden strategieën en indicatoren ontwikkeld om deze overtreders in beeld te brengen. Hierbij wordt gebruik gemaakt van de bestaande toezichtstrategieën, mogelijkheden van data gedreven sturing, netwerkanalyse (vastgoedoverdracht en geldstromen) en uitwisseling van gegevens met externe partners via het convenant met het Regionaal Informatie en Expertisecentrum Midden Nederland. Voor de aanpak hiervan vindt momenteel een verdiepingsslag en professionalisering plaats.

4. Update van het Huurteam en VTH over panden in verscherpt toezicht

In de bijlage bij deze brief treft u een memo over de inspanningen en resultaten van het Huurteam Utrecht. Het Huurteam en de gemeente hebben onderling veel contact en werken samen in de aanpak van huisjesmelkers, bijvoorbeeld door het organiseren van bewonersavonden etc.
Daarnaast heeft de gemeente (VTH) via het Huurteam het afgelopen jaar een aantal signalen ontvangen

Ir P.F.C. Jansen
Wethouder Wonen, Ruimtelijke Ordening,
Vastgoed, Dierenwelzijn, Sport, Wijk Zuidwest

Datum 22-03-2016

over achterstallig onderhoud, brandveiligheid van woningen en onhoudbare situaties in woningen. De gemeente heeft hierover contact opgenomen met de bewoners (en in een aantal gevallen ook met de advocaat van de bewoners) en klachten afgehandeld. Waar nodig en mogelijk worden de bewoners vanuit de gemeente ondersteund in de bescherming van hun woongenot.

Ik ben gaarne bereid om u in een vertrouwelijke bijeenkomst nader te informeren over de wijze waarop wij toezicht houden op de kwaliteit van panden, de aanpak huisjesmelkers en vastgoedcriminaliteit en over de activiteiten van het Huurteam Utrecht.

Met vriendelijke groet,

Paulus Jansen

Resultaten Huurteam Utrecht

Zamenhofdreef

Aan de Zamenhofdreef heeft het Huurteam 86 onzelfstandige woonruimten (kamers) opgemeten, en 99 procedures geadviseerd.

De huurprijs van de kamers bleek gemiddeld €130 per maand te hoog te zijn. In een paar gevallen bleken huurders €200 euro per maand teveel voor hun kamer te betalen.
De verhuurder van de kamers is Nahuys BV.

70 van de 86 huurders hebben het Huurteam een machtiging gegeven voor het starten van een vervolgtraject, voor 72 procedures. Dit is 81% van de huurders.
De meest gestarte procedure is de Huurverlagingsprocedure. Het Huurteam heeft hierbij de verhuurder een brief gestuurd met daarin het voorstel voor een lage huurprijs. De verhuurder heeft hierbij een reactietermijn van twee maanden gekregen.

Voor 11 huurders is de verhuurder binnen de reactietermijn met een voorstel gekomen die de huurders hebben geaccepteerd. Voor deze huurders zijn allonges met de afspraken opgemaakt die dient als een als oplegger bij het huurcontract.
Voor 49 huurders is een positieve uitspraak van de Huurcommissie gekomen. De overige huurders hebben hun procedure tussentijd ingetrokken.

Gloriantdreef

Aan de Gloriantdreef heeft het Huurteam 33 onzelfstandige woonruimten (kamers) opgemeten, en 36 procedures geadviseerd.
De huurprijs van de kamers bleek ook hier gemiddeld €130 per maand te hoog te zijn. Daarnaast bleken in het gebouw onderhoudsgebreken aanwezig te zijn. De verhuurder is Stichting Volkshuisvesting Utrecht (SVU)

28 van de 33 huurders hebben het Huurteam een machtiging gegeven voor het starten van een vervolgtraject, voor 30 procedures . Dit is 85% van de huurders.
De meest gestarte procedure is de Toetsing met onderhoud procedure. Deze procedure wordt in principe direct bij de Huurcommissie opgestart omdat de huurders minder dan 6 maanden in hun kamer woonachtig bleken. De verhuurder is wel benaderd met de vraag of het mogelijk was om toch een schikking over de huurprijs te gaan treffen, maar hier is geen gehoor en akkoord op gekomen.

Voor 20 huurders is een positieve uitspraak van de Huurcommissie gekomen. 6 huurders geven aan een overeenstemming met hun verhuurder te hebben bereikt. De overige huurders hebben hun procedure tussentijd ingetrokken.

Samenvatting huidige situatie Zamenhofdreef & Gloriantdreef:

Na de uitspraak van de Huurcommissie heeft de verhuurder bezwaar ingediend bij de kantonrechter. Hij was het niets een met de uitspraken van de Huurcommissie. Het ging hierbij om de eerste 25 huurders die een positieve uitspraak van de Huurcommissie hadden gekregen.

Huurteam, maart 2016

De verhuurder was het niet eens met de uitspraak met als voornaamste argument dat de Huurcommissie de verkeerde puntentelling had gehanteerd. Er was geen sprake van onzelfstandige woonruimten (kamers), maar van zelfstandige woonruimten.
De zaken zijn voorgekomen tijdens een kantonrechter zitting, en tijdens deze zitting is er een schikking tussen de huurders en de verhuurder bereikt. Hierbij is het akkoord gesloten dat alle huurders 70% van de teveel betaalde huur terug krijgen (conform uitspraak Huurcommissie). Daarnaast is een afspraak dat er in het gebouw een goede internet voorziening komt.

In de tussentijd waren alle huurders die een uitspraak van de Huurcommissie hadden ontvangen gedagvaard. Na overleg is toegezegd dat de gemaakte afspraken voor alle huurders van de Zamenhofdreef en de Gloriantdreef gaan gelden.
De verhuurder zal 70% van de teveel betaalde huur volgens uitspraak Huurcommissie in drie termijnen aan de huurders gaan terugbetalen. De eerste terugbetalingen hebben inmiddels plaatsgevonden.

Een opmerking hierbij is dat veel huurders waarvoor deze regeling geldt inmiddels zijn verhuisd. Voor hen werd de heersende situatie niet meer houdbaar.
Voor de kamers die vrij komen wordt door de verhuurder altijd een nieuwe huurder gezocht, de huurders hebben hier geen inspraak in. De nieuwe huurders blijken Poolse huurders te zijn, en huurders die deel uitmaken van een GGZ traject (ex verslaafden). Deze huurders zorgen voor overlast, en maken de woonsfeer onprettig. De situatie voor de huurders is op dit moment zodanig achteruit gegaan dat veel huurders hebben besloten om te verhuizen.

Ook blijkt er nog vaak een probleem te zijn met het warme water en de verwarming. Huurders geven aan soms wel een halve maand geen warm water te hebben. Voor het niet werken van de verwarming wordt als reden de overstap naar de stadsverwarming gegeven.
Ook blijkt het internet vaak niet goed werken. Door deze situatie zijn de huurders vaak geneigd om tijdelijk terug te gaan wonen bij hun ouders.

De huurders hebben daarnaast allemaal inmiddels een eindafrekening van de servicekosten gekregen. Dit zijn erg hoge bedragen en de kosten worden niet goed onderbouwd.
De advocaat van Kox advocaten heeft op dit moment een verzoek bij de verhuurder neergelegd om met een specificatie en nota’s te komen om uit te zoeken waarop de kosten in de afrekening zijn gebaseerd.

Lomanlaan

Aan de Lomanlaan heeft het Huurteam 58 zelfstandige woningen opgemeten, en 72 procedures geadviseerd.

De gevraagde huurprijs van de woonruimten blijkt per maand gemiddeld €180 te hoog te zijn.
De verhuurder van zelfstandige woningen is Stichting Volkshuisvesting (SVU).

In totaal hebben 51 huurders het Huurteam gemachtigd voor het starten van een vervolgprocedure, voor 64 procedures. Dit is 88% van de huurders. De meest gestarte procedure is de Toetsingprocedure. Deze procedure wordt direct bij de Huurcommissie opgestart omdat de meeste huurder s minder dan 6 maanden daar woonden.

Nadat de eerste procedures bij de Huurcommissie zijn opgestart is door de verhuurder aan alle huurders een voorstel voor een nieuwe lagere huurprijs gedaan. De voorgestelde huurprijs was alleen niet conform de huurprijs die het Huurteam had berekend, er bleken wat verschillen in de gehanteerde puntentelling te zitten. Voor veel huurders was de voorgestelde huurverlaging veel minder dan die van het Huurteam. Daarnaast werd er per volgende maand een lagere huur betaald, maar hadden huurders geen recht op de teveel betaalde huur vanaf de ingangsdatum van hun huurcontract (Toetsing).

Er is door de Bewonerscommissie van de Lomanlaan een bewonersavond ingelast waarop de makelaar Van der Huizen (beheerder) uitleg heeft gegeven over het voorstel. Uiteindelijk zijn 13 huurders die een procedure hadden lopen met dit voorstel akkoord gegaan. Voor het overgrote deel van de huurders zijn de procedures verder gezet bij de Huurcommissie.

Voor 33 huurders heeft inmiddels een positieve uitspraak bij de Huurcommissie plaatsgevonden. De verhuurder is ook hier bij de kantonrechter in bezwaar gegaan tegen de uitspraken van de Huurcommissie.

Er zijn vanuit de verhuurders kant wat opmerkingen over de gehanteerde puntentelling door het Huurteam en de Huurcommissie, namelijk dat de buitenruimte (parkeerplaats) moet worden meegerekend en er is een discussie over het wel of niet meerekenen van het energielabel B dat aan de woningen is toegekend. Bij de Toetsingsprocedures moet er bij aanvang van het huurcontract een energielabel aanwezig zijn, anders wordt deze niet meegeteld. Het energielabel is pas op een later moment aangevraagd dus vandaar dat de Huurcommissie deze niet heeft meegeteld.

Ook betalen de huurders iedere maand een bedrag van €250 voor de parkeerplaats. Zij hebben hiervoor een apart contract moeten tekenen. Veel huurders blijken geen auto te hebben, en er zijn te weinig parkeerplaatsen beschikbaar. De advocaat van Kox advocaten is samen met een groep huurders een procedure gestart om dit contract te kunnen beëindigen en de teveel betaalde huur hiervoor terug te vorderen.

Op dit moment is er bijna een akkoord bereikt tussen de verhuurder en de groep huurders die al eerste een uitspraak van de Huurcommissie hebben gehad. Inzet is hier de verlaging van de huurprijs conform de uitspraak van de Huurcommissie. Wel wordt in de puntentelling 7 punten berekend voor de buitenruimte (parkeerplaats). Het parkeerplaats contract wordt per 1 oktober ontbonden en huurders krijgen de borg voor de parkeerplaats terug.

Tijdens de onderhandelingen voor dit voorstel bleek dat naar alle huurders een eindafrekening van de servicekosten is toegestuurd, net als bij de Zamenhofdreef en de Gloriantdreef. Ook hier heeft de advocaat van Kox advocaten gevraagd om nadere specificaties en nota's. Dit wordt tegelijk met de Zamenhofdreef en de Gloriantdreef behandeld.

De verwachting is dat als er een akkoord is bereikt met de eerste groep huurders dat voor de overige huurders dezelfde afspraken zullen gaan gelden.

Gemeente Utrecht

Tekort studenteneenheden/aanpak huisjesmelkers

Raadsinformatiebijeenkomst	12 mei 2016
Voorzitter	Lex van Eijndhoven
Tijd	14.00 – 16.00 uur
Zaal	Op locatie (Ravellaan 96)
Soort Bijeenkomst:	Bespreken commissiebrief
Werkvorm bijeenkomst	Ideeënuitwisseling
Geagendeerd door:	Bülent Isik (PvdA), Harm de Jong (Student & Starter), Susanne Schilderman (D66)
Doel van de bijeenkomst	De raad hoort graag de mening van betrokkenen
Betrokken ambtenaren/ Presentatoren	Niels Verkerk VTH Heleen Zwebe Huurteam
Meepraters	Thomas Schouten Stichting Tijdelijk Wonen Valentijn Heijnen Stichting Tijdelijk Wonen Dré Hopmans Thijs de Boer VIDIUS Studentenunie Meeprater naam wordt niet vermeld
Portefeuillehouder(s)	Paulus Jansen
Aanwezige griffiemedewerker(s)	Ellen en Kumari
Programma	Welkom, programma toelichten Rondleiding Socius op De Ravel (30 minuten) Huurteam presenteert (max 10 minuten) Korte pitches aanwezige partijen (max 3 minuten) Vraaggesprek tussen aanwezige meepraters en raadsleden Afsluiting
Vervolg	De gemeenteraad debatteert over dit onderwerp tijdens de vergadering van de commissie: Stad & Ruimte op 2 juni.

Onderwerp en doel van de bijeenkomst

De gemeente presenteerde nieuwe juridische instrumenten tegen malafide verhuurders. De raad hoort graag van Vidius en het Huurteam wat zij vinden en wat de huidige stand van zaken is. Bij deze bijeenkomst bent u welkom als meeprater.

Motivatie

Bulent Isik, PvdA

De fractie hoort graag van Vidius en van het huurteam wat zij nu van de door het college voorgestelde juridische instrumenten vinden om malafide verhuurders aan te pakken vinden. De fractie zou graag van een externe adviseur een reactie willen hebben op de voorgestelde suggesties van de wethouder. Tevens willen zij graag van Vidius en van het huurteam horen hoe de situatie op dit moment is.

Harm de Jong (Student & Starter) en Susanne Schilderman (D66)

De fracties agenderen graag de commissiebrief voor een raadinformatiebijeenkomst. Hierbij willen zij graag het Huurteam uitnodigen, van deze organisatie horen de fracties graag een toelichting op de behaalde resultaten van afgelopen jaar. Naast de collectieve zaken van het Huurteam is Student & Starter benieuwd naar de individuele afhandeling van huurzaken. Daarnaast nodigt zij graag de partners rondom studentenhuisvesting uit voor hun duiding op de gestegen druk op de studentenkamermarkt en de kansen van studentenhuisvesting op de Utrechtse woningmarkt.

Bijdragen

Dré Hopmans:
Mooi dat het Actieplan Studentenhuisvesting Utrecht via deze RIA in de vorm van Tekort studenteneenheden/aanpak huisjesmelkers een vervolg krijgt. Eerder stelde ik al eens de vraag of het toverwoord student niet vervangen dient te worden door twintigers. Uiteindelijk zal dit het geval gaan worden met de invoering van de nieuwe wetten Wet doorstroming huurmarkt 2015 en de Jongerencontracten per 1 juli 2016, waarmee de hoofdrol weggelegd is voor de jongeren. Wel de grootste groep twintigers, die ook in studentenkamers mogen (gaan) wonen. Ook blijkt de invoering van het leenstelsel forse impact te hebben gekregen op het bij papa en mama blijven wonen. In zomer 2014 bereikten iedereen al de verhalen, dat het tekort aan studentenwoningen behoorlijk was afgenomen. Ondertussen heeft dit een aardig gevolg gekregen. Alleen zal het niet snel publiekelijk worden toegegeven, dat het tekort aan studentenkamers in Utrecht is opgelost. Dit heb ik hier al eerder aan de orde gesteld, want het was niet zomaar een uitspraak, die door zomaar iemand was gedaan; niet eerst dit jaar 2016 gedaan, maar al eind 2014 gedaan. Er wordt toen zelfs gedacht aan het mogelijk afschaffen van het campuscontract. Zelf had ik het al over het failliet van het campuscontract met de nieuwe vormen van “tijdelijk huren”. Niet alleen SSH spreekt over het ‘ronselen’ van veel huurders, maar ook sommige instellingen in het hoger onderwijs; deze instellingen willen met het ‘ronselen’ een krimp van het aantal studenten door demografische ontwikkelingen opvangen. Natuurlijk ga je dan goochelen met cijfers. Natuurlijk trek je dan een onderzoek van CBS in twijfel; wel gebaseerd op echte cijfers en niet op een strategisch ingevulde enquête van de studenten huisvesters met strategisch gekozen vragen (nog steeds ontbreekt de meest interessante vraag t.w. ‘waarom wil je niet langer meer (blijven) huren’, bijvoorbeeld wegens campuscontract, wegens het niet langer kunnen betalen). Natuurlijk sluit je dan je ogen over de resultaten van het Landelijk Actieplan Studentenhuisvesting 2011-2016 en wil je anderen doen geloven, dat slechts een fractie van dat plan is gerealiseerd; niet 16.000 extra woningen zijn eind 2015 gerealiseerd maar zo’n 49.000 extra plekken; duidelijk zijn de landelijke doelstellingen ruimschoots bereikt. Ik heb het dan nog niet eens over de daling volgens de Landelijke Monitor Studentenhuisvesting van de studentenhuisvesters met zo’n 13.000 woning-zoekenden. Het wordt allemaal nog verwarrender, als ook de gangbare begrippen voor allerlei groepen woningzoekenden in de Kences-rapporten anders dan gangbaar worden gedefinieerd. Dan ga je op een bepaald moment echt appels met peren vergelijken. Dan is de kans meer dan aanwezig, dat Uw raad door de begripsverwarring gewoon op het verkeerde been wordt gezet; onbewust kan Uw Raad beleid gaan maken voor een niet of minder groot probleem voor de stad, dit kan mijn inziens niet de bedoeling zijn.
Verder heb ik het dan ook nog niet gehad over - het passend moeten toewijzen, dat sinds 1 januari 2016 wet is; https://www.youtube.com/watch?v=dhe77Z0I3ak - het betaalbaar houden van campuswoningen voor zowel jongeren als studenten; zeer recente huurexplosies leidt tot ondermijning van het betaalbaar houden en het (nog kunnen) doorstromen, terwijl juist de nieuwe wetgeving erop gericht is om het doorstromen te bevorderen; zeer recente huurexplosies tot +61,90% maakt het voor sommigen een stuk aantrekkelijker om bij The Student Hotel te gaan huren. - de mogelijke impact van de nieuwe (huur)wetgeving (het “tijdelijk huren”) voor studenten en twintigers; studenten verliezen bij het ondertekenen van campuscontracten hun inschrijfduur bij Woningnet, ook bij interne verhuizingen; studenten hebben met het tekenen van een campuscontract duidelijk gekozen voor tijdelijk huren (anders gezegd: zij moeten voor tijdelijk huren kiezen, want zij kunnen bij de studentenhuisvesters niet kiezen). - de mogelijke impact van de huursombenadering en inkomensafhankelijke huurverhogingen voor de huurders; vele verschillende vormen van uitleg heb ik ondertussen langs zien komen; soms kwam het heel dicht in de buurt van de werkelijkheid, soms totaal niet. - de toegelaten instellingen moeten zich beperken tot hun kerntaak (geen commerciële activiteiten (hier valt ook Short Stay-verhuur onder), geen bankiertje spelen). - de recent gemaakte prestatieafspraken tussen

corporaties en gemeente. - de kansen maar ook vooral de bedreigingen van monopolisten. Evenzo heb ik het dan ook nog niet gehad over de problemen bij een van de huurdersorganisaties, - die gewoon op eigen gezag wil opereren, - die graag over-huurders-zonder-huurders praat, - die het informeren van huurders niet nodig vindt (beter gezegd: blokkeert dat huurders kennis kunnen nemen van de informatie afkomstig van de verhuurders), - die de huurders niet aanmerkt, als dé achterban waar de wetgever op doelt, - die absoluut niet geïnteresseerd is in wat de zittende huurders ervan vinden, - die meent een vetorecht te hebben boven de leden van de (lokale) huurders-organisaties, - die handelt en blijft handelen in strijd met de Overlegwet, - die ook wilt opkomen voor de niet-zittende huurders, terwijl die uitsluitend voor de zittende huurders mag opkomen, - die wederom 'steun' geeft aan ongewenste gedachten van verhuurder, - etc. Allemaal zaken die veel impact zullen hebben op de studentenhuisvestingsmarkt, op de huisvestingsverordening en op een deel van de recent gemaakte prestatieafspraken. Het zal dan ook duidelijk worden waarom je mag spreken van goochelen met niet alleen cijfers maar ook met begrippen, als het om de studenten- en startershuisvestingsmarkt gaat in de stad Utrecht. Absoluut geen sprake van kamernood of kamertekort voor studenten; het is niet omdat ik dit zeg, maar omdat dé studentenhuisvester van Utrecht dit zelf al eind 2014 aangeeft. Op het e.e.a. zal ik tijdens de RIB verder ingaan.
Absoluut wel sprake van andere allerlei bedreigingen, waardoor kamernood of kamertekort voor de regulier woningzoekende studenten zal toenemen: - de woonruimte wordt voor de studenten en ook starters onbetaalbaar. - de woonruimte lijkt dankzij het mogelijk kunnen verkrijgen van (soms forse) huurtoeslag nog betaalbaar te zijn. - de woonruimte die voor allerlei doelgroepen worden gereserveerd, waardoor de regulier woningzoekende nog langer moet wachten op een geschikte en betaalbare woning. - de minister heeft ondertussen geconstateerd "dat er in de wereld van studentenhuisvesting erg gericht wordt gebouwd op de huurtoeslag", terwijl juist het nevendoel van de Wet doorstroming huurmarkt 2015 is om op de huurtoeslag te komen tot een bezuiniging van zo'n 55M€; ondertussen wordt er al gesproken over een bezuiniging van zo'n 230M€. - de instellingen van het hoger onderwijs zijn veel studenten aan het 'ronselen', dat een extra claim zal leggen op de bestaande studentenhuisvesting; met de komst van een nieuwe universiteit t.w. Geformeerde Theologische Universiteit naar de stad zal een extra aanslag op studentenkamers worden gepleegd. - de woonruimte wordt soms te vaak buiten Woningnet aangeboden; ook als het gaat om sociale woningen met een oppervlakte van 30m2 of meer. - de woonruimte wordt soms ook buiten het eigen aanbiedingssysteem om aangeboden (lees: toegewezen). - de rechtsongelijkheid rond de inschrijfduur Woningnet; slechts huurders met een jongerencontract of met een tijdelijk contract voor bepaalde tijd behouden vanaf 1 juli 2016 na het ondertekenen van hun huurcontract hun inschrijfduur bij Woningnet; het ligt meer voor de hand dat het beheer van de inschrijfduur bij de gemeente komt te liggen; eerst bij een echte inschrijving bij de gemeente is het terecht -afhankelijk van het soort huurcontract- om de inschrijfduur wel of niet in te trekken. Een belangrijke kans is te vinden in de friendscontracten. De kans is een stuk groter om dan snel een betaalbare woning te vinden en te delen met een groep vrienden. Hoe groter de groep vrienden hoe groter de kans is om snel een woning te vinden. Huren niet op basis van tijdelijke contracten voor bepaalde tijd of doelgroep-contracten. Huren zolang je er wil wonen. Evenzo is er een belangrijke kans weggelegd voor het Huurteam om sociale woningen met of zonder huurtoeslag betaalbaar te houden. Door de inkomensgrenzen is de kans nu eenmaal het grootst, dat een groter deel dan vroeger wonend in een sociale woning afhankelijk is van huurtoeslag. Steekproefsgewijs is het mogelijk om willekeurige huurwoningen preventief te controleren; ook bij corporaties waarover niet wordt geklaagd. De kans op controle maakt de kans op 'ontsporingen' nu eenmaal een stuk kleiner. Zeker als het om woningen gaat, die ver boven de gemiddelde huurprijs per vierkante meter liggen. Tot slot moet voorkomen worden, dat Utrecht hetzelfde label als Amsterdam dreigt te krijgen van 'yuppification' (beter bekend onder de naam: gentrification; 'A process by which middle-class people take up residence in a traditionally working-class area of a city, changing the character of the area') van de stad. Utrecht is en moet een stad blijven voor alle Utrechters. Ter afsluiting van mijn samenvatting van mijn inbreng kan ik iedereen aanraden om een bijzondere film te bekijken op YouTube via de link http://thefutureofwork.eu/?p=19 ("In 'Alles Flex?' (All

Flex?) they are in the Netherlands to investigate: What society do we get if both work and housing are flexibilised?"). Niet alleen komt eens een andere verhuurder over "tijdelijk huren" aan het woord, maar ook Carola Schouten van de Christen Unie krijgt over haar initiatiefwet de Jongerencontracten het woord.

Thomas Schouten en Valentijn Heijnen – Stichting Tijdelijk Wonen:
Stichting Tijdelijk Wonen verhuurt momenteel ongeveer 400 kamers aan jongeren aan de Archimedeslaan te Utrecht. Jongeren met diverse achtergronden, student, starter, zonder en met bagage. Volgens die formule werkt de STW inmiddels al een jaar of 20. Zonder subsidie en uiteraard voor een eerlijke huur. STW denkt dat het voldoende beschikbaar zijn van kamers voor een eerlijke huur het beste middel is tegen schimmige huisvesters, het beschikbaar maken van meer betaalbare kamers is dan ook haar missie. Omdat haar huidige project aan de Archimedeslaan afloopt zijn we momenteel op zoek naar een nieuw project om (tijdelijk) in zelfbeheer te nemen. Alle hulp bij die zoektocht is welkom.

Thijs de Boer – VIDIUS Studentenunie:
"Niemand wil hier wonen, maar we kunnen nergens anders heen," zei een bewoner van de Lomanlaan ondanks tegen mij. Hiermee wordt de huisjesmelkersproblematiek zeer treffend beschreven. Er is maar één echte structurele oplossing voor de huisjesmelkersproblematiek en dat is het oplossen van het kamertekort. Huisjesmelkers weten namelijk dat studenten geen kant op kunnen door de krapte op de kamermarkt. Er is nog nauwelijks sprake van marktwerking op de kamermarkt waardoor zelfs de kamers van huisjesmelkers gevuld worden. De enige oplossing hiervoor is bouwen, bouwen en bouwen.

In de afgelopen jaren is dit gelukkig veel gedaan en er wordt nog meer verwacht. VIDIUS is erg blij met de vele projecten die zijn gerealiseerd en worden gerealiseerd. Opgemerkt moet worden dat een groot deel van deze gerealiseerde projecten tijdelijk zijn en dat deze verdwijnen na verloop van tijd. Van de projecten die in de jaren 2010 t/m 2015 zijn gerealiseerd is slechts een kwart permanent. Tijdelijke oplossingen zijn goed voor tijdelijke problemen. Echter, het kamertekort is een structureel probleem waar een structurele oplossing voor moet komen. Alleen permante studentenhuisvesting kan deze zekerheid bieden.

Zolang deze zekerheid er nog niet is, moet er gezocht worden naar andere oplossing om huisjesmelkers tegen te gaan. Nog altijd betalen duizenden studenten te veel huur. Wij zijn bang dat dit studenten tegen houdt om op kamers te gaan wonen. Op kamers gaan is niet alleen leuk, maar ook goed voor de persoonlijke ontwikkeling, het leren zelfstandig te zijn en bovendien bevorderd het de studieprestaties. Door de invoering van het leenstelsel hebben studenten echter veel minder te besteden, waardoor het een grote groep onbetaalbaar is om op kamers te gaan in Utrecht. Juist daarom is betaalbare studentenhuisvesting nu zo belangrijk.

Het Huurteam speelt een belangrijke rol in het betaalbaar maken van te dure kamers. Binnenkort loopt de overeenkomst met het Huurteam af Wij hopen dat de samenwerking met het Huurteam wordt voortgezet en dat het aantal opnamen dat het Huurteam doet voor de gemeente uitgebreid wordt. Zeker nu steeds meer studenten grote schulden opbouwen door het leenstel is het Huurteam hard nodig.

Naast het Huurteam, kan de gemeente zelf ook meer doen om huisjesmelkers aan te pakken. VIDIUS heeft twee concrete verbeterpunten. Allereerst moet de samenwerking tussen het Huurteam en de afdeling Vergunningen, Handhaving en Toezicht worden verbeterd. Huisjesmelkers houden zich vaak zowel niet aan de huurregels als aan de bouwregels. Desondanks wordt er weinig informatie gedeeld tussen VHT en het Huurteam. VIDIUS pleit er voor om gemeentelijke waarschuwingen en boetes aan huisbazen te melden bij het Huurteam. Ook huurders van die panden zouden geïnformeerd moeten worden over het Huurteam.

Een tweede verbeterpunt is de informatievoorziening aan huurders over hun rechten. Informatie die studenten aanleveren bij hun inschrijving in de gemeente zou kunnen worden gebruikt om woonfraude op te sporen. In Amsterdam is het zo dat iedereen die zich inschrijft moet aangeven in welk type woning hij of zij gaat wonen. Dit zou ook in Utrecht moeten gebeuren. Als iemand aangeeft in een onzelfstandige woning te gaan wonen, kan gemakkelijk worden gecheckt of op dat adres een kamer is gevestigd. Daarnaast zou gevraagd kunnen worden om het aantal vierkante meter van de kamer en de kale huurprijs. Deze informatie is vaak genoeg om te bepalen of iemand te veel betaalt. Als het er op lijkt dat iemand te veel betaalt kan diegene worden doorverwezen naar het Huurteam.

Huurteam Utrecht

Heleen Zwebe

12 mei 2016

Doelstelling Huurteam Utrecht

- De prijs van de particuliere kamerverhuur in overeenstemming brengen met de huurprijswetgeving (puntensysteem)
- De kwaliteit van woningen verbeteren door middel van aanpak onderhoudsgebreken
- Huurcontracten controleren, huurders adviseren
- Onderdeel aanpak huisjesmelkers

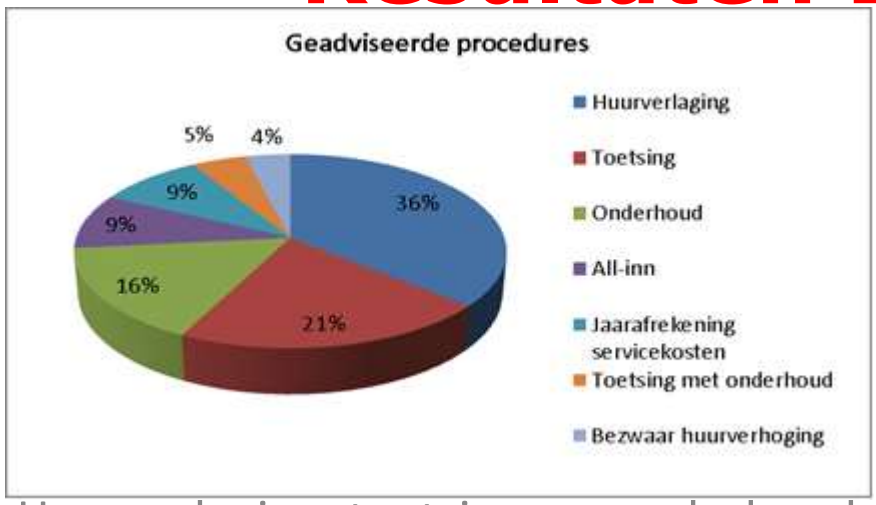
Werkwijze

- Huurteam geeft telefonisch en via website informatie
- Huurteam komt langs voor een woningopname
- Controleren op maximaal redelijke huurprijs, servicekosten, onderhoud en huurcontract (all-in huur)
- Stellen verhuurder in de gelegenheid aan te passen
- Starten een procedure bij de huurcommissie
- Huurteam treedt op als gemachtigde van huurder
- Na uitspraak Huurcommissie teruggaaf teveel betaalde huur en lagere huurprijs

Resultaten 2015

- In 2015 hebben 497 controles plaatsgevonden
- 400 kamers/onzelfstandige woonruimte
- 97 studio's/zelfstandige woonruimte
- In 459 gevallen zijn misstanden geconstateerd (92%)
- 239 vervolgtrajecten zijn gestart met in totaal 359 procedures
- Gemiddelde gerealiseerde huurverlaging per maand: €130,-
- Totale huurprijsverlaging : €480.000,-

Resultaten 2015



- Huurverlaging, toetsing en onderhoudsprocedure meest geadviseerd
- Forse afname van All-inn huurcontracten (in 2013 16%, in 2015 9%)
- In Zuidwest, Noordwest, West, Oost en Binnenstad meeste woningcontroles

Waarom een huurteam?

- Procedures bij Huurcommissie ingewikkeld en niet eenduidig
- Verhuurders kennen de wet (en de mazen) beter dan huurders
- Notoire huisjesmelkers vragen multidisciplinaire aanpak
- Huurteam werkt nauw samen met advocaat, VTH , Normale Huur
- Soms actie via kantonrechter sneller dan Huurcommissie, soms juist niet
- Inzet Huurteam leidt tot meer, voor huurder positief, afgeronde procedures

Aandachtspunten

- Nog steeds grote groep studenten en starters niet op de hoogte van de mogelijkheden bij te hoge huren/onderhoudsgebreken/te hoge servicekosten
- Samenwerking met Gemeente Utrecht, Vidius, bewonersorganisaties cruciaal om vuist te maken
- Malafide verhuurders hebben lange adem, aanpak vereist dat dus ook

Burgemeester en Wethouders
Postadres Postbus 16200, 3500 CE Utrecht
Telefoon 030 - 286 10 00
www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Aan: de Commissie Stad en Ruimte

Behandeld door	E. van der Gronde	**Datum**	1 maart 2016
Doorkiesnummer	030 - 28 64944	**Ons kenmerk**	15.512050
E-mail	e.van.der.gronde@utrecht.nl	**Onderwerp**	Ruimtelijke Verkenning; Groene Verbinding A27
Bijlage(n)	1		
Uw kenmerk		**Verzonden**	
Uw brief van		Bij antwoord datum, kenmerk en onderwerp vermelden	

Geachte dames en heren,

Rijkswaterstaat is, in overleg met de Provincie en de betrokken gemeenten, bezig met de voorbereiding van de aanpak van de A27 en A12, de zogenoemde Planstudie Ring Utrecht. In deze studie wordt bij de aanpak van de A27 uitgegaan van een overkapping van de bak bij Amelisweerd. Voorzien wordt een dak op de bak met een lengte van 249 meter. Dit biedt de mogelijkheid om de overkapping van de snelweg als een groene verbinding in te richten.

In het coalitieakkoord “Utrecht maken we samen” hebben we geconstateerd dat er in de stad diepgaande weerstand bestaat tegen verbreding van de A27 en aangegeven dat het college niet zal nalaten dit onder de aandacht te brengen van de bestuurlijke partners. De besluitvorming in Den Haag rondom de verbreding van A27 wordt kritisch gevolgd in relatie tot andere projecten, als de NRU en de Waterlinieweg.
Voor de verbreding van de A27 is de Minister van Infrastructuur en Milieu het bevoegd gezag. Voor als de verbreding wordt uitgevoerd werkt de gemeente samen met Rijkswaterstaat en de andere regionale partners, om de belangen van de gemeente zo goed mogelijk bij de voorbereiding en uitvoering te waarborgen.

Daarom hebben wij met Rijkswaterstaat, de Provincie Utrecht en de gemeente Bunnik afgesproken dat de gemeente Utrecht, in samenwerking met genoemde partijen, een plan voor de inrichting van de overkapping, genoemd de Groene Verbinding, zal opstellen. De Groene Verbinding biedt de mogelijkheid om de barrièrewerking van de A27 tussen de stad en het landgoed Amelisweerd te verminderen en de inpassing van de A27 te verbeteren. Voor de gemeente Utrecht is van essentieel belang, dat de nieuwe ingreep de kleinst mogelijke aantasting van landgoed Amelisweerd betekent. Wij zetten alles op alles om Amelisweerd zo goed mogelijk te behouden voor de toekomst.

Over de bekostiging van de plannen en de uitvoering worden met RWS afspraken gemaakt in een binnenkort op te stellen bestuursovereenkomst. De bestuursovereenkomst zal het financiële kader voor de uitvoering van de Groene Verbinding vormen. Voor de gemeente is voorwaarde, dat het rijk (RWS) het totaal van de inrichtingskosten van de Groene Verbinding betaalt.

Bredere context en doel Groene Verbinding

Utrecht is een aantrekkelijke woon- en werkstad, centraal in het land. Een belangrijke kwaliteit van de stad is dat rondom verschillende landschappen liggen die vanuit de stad snel te bereiken zijn. In de toekomst zal de stad verder doorgroeien naar 400.000 inwoners. Deze groei zal niet door uitbreiding, maar door inbreiding in de bestaande stad plaatsvinden. De kwaliteit en de bereikbaarheid van de openbare ruimte worden belangrijker voor de leefkwaliteit in de stad en de regio. Met de groei van de stad neemt de druk op de parken (Noorderpark, Máximapark) en de landgoederen toe.

Met de Groene Verbinding worden de volgende doelen nagestreefd:

- Spreiding van de recreatiedruk op Amelisweerd/Rhijnauwen door realisatie van een nieuwe entree aan de westzijde en de toegankelijkheid voor de Utrechters naar het gebied verbeteren (minder automobiliteit).
- Vermindering van de barrièrewerking van de A27 bij het landgoed Amelisweerd. Stad en landgoederen worden weer met elkaar verbonden.
- Bijdragen aan “gezonde stad” door het verbeteren van de relatie tussen stad en land en de bestaande clusters voor sport, recreatie ontspanning.
- Het verknopen van routes zodat de barrièrewerking van de A27 vermindert en de landgoederen “dichter” bij de stad komen.
- Het verbinden van ecologisch waardevolle gebieden.
- Het karakter van de Koningsweg als monumentale laan te herstellen (profiel met aan twee zijden een dubbele bomenrij).
- Beleefbaar maken van de Nieuwe Hollandse Waterlinie.

Proces en vervolgstappen

De planvorming voor de Groene Verbinding is in twee fasen opgesplitst:

- In fase a wordt de Ruimtelijke verkenning opgesteld en besproken met vertegenwoordigers van bewonersgroepen en belanghebbenden.
- In fase b wordt het inrichtingsplan voor de Groene Verbinding opgesteld, waarover brede consultatie zal plaats vinden.

Voor de eerste fase is nu een verkenning gemaakt met als titel “Groene Verbinding; Ruimtelijke Verkenning en Ontwerpprincipes”, die wij u hierbij aanbieden. De verkenning gaat in op de ruimtelijke context, relevante invalshoeken, mogelijke ontwikkelingen en vereist nader onderzoek. Ook geeft de verkenning eerste, voorlopige ontwerpsuggesties voor de Groene Verbinding. Specifiek wordt ingegaan op de ligging van het dak en de Koningsweg, omdat deze aspecten van belang zijn voor het plan van Rijkswaterstaat voor de A27 dat via het Ontwerp Tracébesluit (OTB) in procedure zal gaan.
In dit OTB wordt o.a. het ruimtebeslag van de wegverbreding en ook de ligging van het dak en de Koningsweg vastgelegd. Het ruimtebeslag is gebaseerd op de voorkeursvariant voor de A27, die de Minister van Infrastructuur en Milieu in juni 2014 heeft vastgesteld.

De verkenning bepleit – binnen deze voorkeursvariant – een zo zuidelijk mogelijke ligging van het dak en een zuidelijke ligging van de Koningsweg op het nieuwe dak omdat deze de beste inpassingsmogelijkheden bieden voor met name het landgoed Amelisweerd.
De ligging van het dak en van de Koningsweg zijn besproken in de Bestuurlijke Stuurgroep Ring Utrecht en neemt Rijkswaterstaat over in het (in voorbereiding zijnde) Ontwerp Tracé Besluit dat de Minister in 2016 ter visie legt.

Daarnaast wordt in de Ruimtelijke verkenning een contour aangegeven tot waar de aanlanding van het dak op de omgeving (de taluds) maximaal kan reiken. Op basis van nader bomenonderzoek (buiten de 15 meter strook die RWS aanhoudt in het OTB voor de wegverbreding) zal bij de opstelling van het inrichtingsplan worden ingevuld hoe de aanlanding eruit zal zien. Het uitgangspunt daarbij is om zoveel mogelijk kwaliteit van Amelisweerd te behouden en daarbij bomen te sparen.

Wij hebben ingestemd met deze verkenning als uitgangspunt voor de verdere planvorming voor de inrichting van de Groene Verbinding. In deze fase voeren we oriënterend overleg met de Kerngroep Ring Utrecht (een samenwerking van betrokken bewoners- en belangengroepen rond de aanpak van de A27 en A12) en met de aan de overkapping grenzende belanghebbenden, te weten de Rijvereniging Amelisweerd (manege), Kampong (federatie), Stichting Dierenasiel Utrecht en met Stichting Klein ARMelisweerd (De ARM). Het overleg met deze partijen is inmiddels gestart.

Het concrete inrichtingsplan voor de Groene Verbinding stellen we pas op na het Tracébesluit van de Minister van Infrastructuur en Milieu over de verbreding van de A27. Deze werkzaamheden worden tijdig – maar ook niet te vroeg – gestart, afgestemd op de oplevering van de constructie van het dak op de A27 en op de verlegging van de Koningsweg. Bij de opstelling van het inrichtingsplan geven we via intensieve participatie de ruimte aan ideeën en initiatieven van bewoners, ondernemers en belanghebbenden om de doelen met de Groene Verbinding zo optimaal mogelijk vorm te geven. De bijgaande Ruimtelijke verkenning biedt hiervoor een goede start.
Eerst doorlopen de plannen van Rijkswaterstaat voor de A27 (met overkapping) de procedure van het Tracébesluit, inclusief de inspraakprocedure. Rijkswaterstaat legt naar verwachting het Ontwerp Tracébesluit (OTB) in de eerste helft van 2016 ter inzage.

De aanpak van de A27 en de aanleg van de overkapping starten afhankelijk van de gekozen fasering naar verwachting in 2018/2019 en worden opgeleverd tussen 2023 en 2026. De uitvoering van de Groene Verbinding (inrichting van het dak) kan starten na oplevering van het dak. Over het opdrachtgeverschap voor de uitvoering van de Groene Verbinding moeten nog afspraken worden gemaakt tussen Rijkswaterstaat en de gemeente Utrecht.

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris, de burgemeester,

Gemeente Utrecht

De Groene Verbinding, ruimtelijke verkenning en ontwerpprincipes

Oktober 2015

www.utrecht.nl

Inhoudsopgave

0. Inleiding 5

Aanleiding voor de Groene verbinding 5
Doel van de Groene verbinding 9
Proces 9
Ruimtelijke verkenning: plangebied en onderzoeksgebied 9

1. Ruimtelijke verkenning 11

Bestaande landschappelijke en stedenbouwkundige structuur 11
Betekenis voor de stad 13
Historie 14
Ecologie 16
Recreatie 18
Kaders vanuit Rijkswaterstaat 20
Visie op de groene verbinding 23

2. Ontwerpprincipes 25

Sfeer en karakter 25
Ligging dak 25
Koningsweg 27
Hoogteverschil 29
Leeflaag en bomen op het dak 34
Ecologische zonering 34
Route netwerk 34
Recreatief gebruik 36
Water 37

3. Structuurkeuzes en onderzoeksvragen 39

Plankaart van de structuurkeuzes 39
Onderzoeksvragen 39

0. Inleiding

Aanleiding voor de Groene verbinding

Rijkswaterstaat is in overleg met de regio en lokale overheden de plannen voor de aanpak van de A27 en de A12 aan het voorbereiden. Het doel is om de verkeersproblemen op de snelwegen rond Utrecht op te lossen. De ambitie is om de omgeving niet meer te belasten en waar mogelijk verbeteringen te bewerkstelligen. De plannen krijgen vorm via de zogenoemde Planstudie Ring Utrecht. Binnen deze planstudie is een zogenoemd voorkeursalternatief ontwikkeld. Dit houdt o.a. in:

- Verbreding van de A27, waarbij de bak bij Amelisweerd met maximaal 15 meter aan weerszijden wordt verbreed.
- Het verkeerskundig ontweven van de rijstroken tussen Lunetten en Rijnsweerd.
- Er een overkapping van 249 meter lang op deze bak komt.

In de planstudie wordt uitgegaan van een aaneengesloten dak. De variant met een gat in een dak levert meer geluid op en minder inrichtings-mogelijkheden. De exacte locatie van het dak is afhankelijk van de inrichting. Het dak vormt onderdeel van het Ontwerp tracebesluit (OTB). Binnen het Tracébesluit wordt de lengte en de ligging van het dak vastgelegd. Voor de planstudie en het Ontwerp tracebesluit is de Minister van I&M bevoegd gezag en voor deze Rijkswaterstaat de uitvoerende Dienst.

Het dak op de bak biedt de mogelijkheid de verbrede snelweg te overkappen en als groene verbinding in te richten. Met deze inrichting kunnen de stad en het landgoed Amelisweerd weer met elkaar worden verbonden. Met Rijkswaterstaat, de Provincie Utrecht en de gemeente Bunnik is afgesproken dat de gemeente Utrecht het ontwerp en het plan van aanpak voor de Groene Verbinding gaat maken.
Als eerste stap naar een inrichtingsplan voor de groene verbinding is, in samenwerking met de eerdergenoemde partijen, de voorliggende “Ruimtelijke verkenning en Ontwerpprincipes” opgesteld. Hierin wordt nader ingegaan op de begrenzing van het dak en de Koningsweg.

Ligging onderzoeksgebied

Ligging plangebied

Koningsweg (westzijde A27)

Fietspad over Houtensevlakte vanaf Lunetten

De bestaande bak bij Amelisweerd

Koningsweg (oostzijde A27)

Hockeyvelden van Kampong in Maarschalkerweerd

De bestaande bak bij Amelisweerd

Doel van de Groene verbinding

Het doel van de Groene Verbinding is de landgoederen de stad in te trekken en relaties te herstellen en verbeteren. De Groene verbinding zou daarbij (samen met de onderdoorgang bij de Kromme Rijn) moeten fungeren als vliegwiel voor omliggende gebieden met grote potentie (zoals de Houtensevlakte en de Maarschalkerweerd). Met de Groene verbinding worden de volgende doelen nagestreefd:

- Herstellen van doorsnijding van landgoed Amelisweerd.
- Bijdragen aan “gezonde stad” door het verbeteren van de relatie tussen stad en land en de bestaande clusters voor sport en recreatie.
- Het verknopen van routes zodat de barrierewerking van de A27 vermindert en de landgoederen dichter bij de stad komen.
- Het beter verbinden van ecologisch waardevolle gebieden.
- Spreiding van de recreatiedruk op Amelisweerd/Rhijnauwen door realisatie van een nieuwe entree aan de westzijde en de toegankelijkheid voor de Utrechters in naar het gebied verbeteren (minder automobiliteit).
- Beleefbaar maken van de Nieuwe Hollandse Waterlinie.

Proces

In 2016 zal Rijkswaterstaat de procedure voor het Ontwerp Tracébesluit starten en worden de plannen voor de A27 en A12 ter inzage gelegd. In de tussenliggende periode zal de gemeente Utrecht de Ruimtelijke verkenning nader uitwerken in een Integraal Programma van Eisen en Functioneel Ontwerp (een inrichtingsplan) voor de Groene Verbinding. Dit gebeurt in samenspraak met RWS, Provincie Utrecht en gemeente Bunnik. Daarnaast worden in deze periode gesprekken met vertegenwoordigers van bewoners- en belangengroepen, die zijn vertegenwoordigd in de Kerngroep Ring Utrecht en uit het gebied, gevoerd. Na de tervisielegging van de plannen voor de A27 en de A12 via de procedure van het OTB zal ook voor de inrichting van de Groene Verbinding een brede consultatie en advisering plaats vinden.
De oplevering van de Groene verbinding wordt voorzien in 2026/2027, maar is sterk afhankelijk van de fasering aanleg A27.

Ruimtelijke verkenning: plangebied en onderzoeksgebied

De Groene verbinding is gesitueerd rond de kruising van de Koningsweg en de A27. Aan de westzijde van de snelweg ligt het sportpark Maarschalkerweerd met sportvelden van onder andere Kampong en FC Utrecht en de Houtensevlakte met forten van de Nieuwe Hollandse Waterlinie. Er zijn verschillende stadsrandfuncties gevestigd, zoals een manege, een asiel, tuinderijen en sportvelden. Nabij deze locatie is onlangs de tramlijn naar De Uithof gerealiseerd. Aan de oostzijde van de snelweg ligt het buitengebied met de landgoederen Nieuw-Amelisweerd, Oud-Amelisweerd en Rhijnauwen, forten van de Nieuwe Hollandse Waterlinie en landerijen.

In deze Ruimtelijke verkenning is een onderscheid gemaakt tussen een plangebied en een onderzoeksgebied. In hoofdstuk 1 wordt gewerkt met een onderzoeksgebied om te bepalen waar kansen liggen voor het verbeteren van (ecologische) verbindingen en (recreatieve) ontwikkelingen. Dit onderzoeksgebied betreft een grote cirkel rondom de locatie van de Groene verbinding en beslaat een groot deel van Utrecht-Oost (van Lunetten tot De Uithof en van de binnenstad tot Bunnik. Het plangebied (hoofdstuk 2 en 3) betreft een veel kleiner gebied en wordt bepaald door de precieze begrenzing van de Groene verbinding zelf.

Het landschap van de groene lob aan de oostzijde van de A27

1. Ruimtelijke verkenning

Bestaande landschappelijke en stedenbouwkundige structuur

Barrière

De oostflank van Utrecht kenmerkt zich door de combinatie van stad en landschap. In het landschap tussen stad en heuvelrug liggen landgoederen rond de Kromme Rijn en de forten van de Nieuwe Hollandse Waterlinie. Dit landschap vormt een aantrekkelijk woon- en vestigingsklimaat met De Uithof als belangrijke kern. Daarnaast heeft het landschap een belangrijke betekenis voor cultuurhistorie, recreatie en natuur. De A27 vormt een grote barrière tussen stad en landschap. Een barrière tussen woongebieden, onderwijs en werkclusters, sportvoorzieningen, recreatieve routes en landschappelijke eenheden en natuurgebieden. De doorsnijding van het landgoed Amelisweerd bij de aanleg van de A27 is hiervan een gevoelig voorbeeld.

De A27 als barriere aan de Oostflank van Utrecht

Groene lob

Het gebied Maarschalkerweerd/Amelisweerd is een belangrijke groene long van Utrecht. Vanaf de Singel en de Oudegracht liggen langs de Kromme Rijn parken, begraafplaatsen, sportterreinen, forten en landgoederen die samen deze groene lob vormen. Het gebied wordt zeer intensief gebruikt door de Utrechters en inwoners uit de regio. In Maarschalkerweerd bevindt zich een concentratie aan m.n. sportvoorzieningen en Amelisweerd is voor Utrecht het belangrijkste recreatief uitloopgebied met 1,5 miljoen bezoekers per jaar. De Kromme Rijn is de landschappelijke drager van deze groene lob. Door infrastructurele barrières en afgesloten functies is de groene lob versnipperd en zijn de landgoederen lastig bereikbaar voor wandelaars en fietsers. Door de aanleg van de A27 zijn de landgoederen en het buitenge-

De groene lob de stad in

De dragers van de groene lob

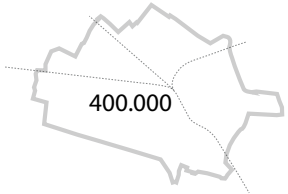
Verschillende gezichten van de groene lob

De groene lob aan de westzijde van de A27

bied niet alleen slecht bereikbaar, maar ook grotendeels landschappelijk en ecologisch van de groene lob afgesneden. De verbindingen Koningsweg en Kromme Rijn zijn marginaal. Bij de aanstaande verbreding van de A27 door Rijkswaterstaat hecht gemeente Utrecht aan een uitermate zorgvuldige inpassing. Het realiseren en verbeteren van verbindingen over of onder de A27 waardoor de landgoederen recreatief, landschappelijk en ecologisch weer bij de stad worden betrokken, is onderdeel van die inpassing. Naast de groene verbinding is de onderdoorgang bij de Kromme Rijn essentieel.
Door de verbeteringen van deze verbindingen gebieden en kwaliteiten meer van elkaars nabijheid profiteren. Dit heeft een meerwaarde voor de hele groene lob en daarmee een grote meerwaarde als stedelijk groengebied voor de stad en regio.

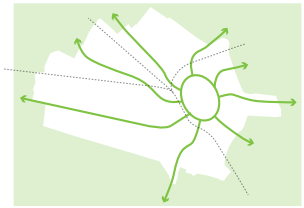
Betekenis voor de stad

Utrecht is een aantrekkelijke woon- en werk stad centraal in het land. Een belangrijke kwaliteit van de stad is dat rondom verschillende landschappen liggen die vanuit de stad snel te bereiken zijn. Voor de toekomst is de ambitie om de stad verder te laten groeien naar 400.000 inwoners. Deze groei zal niet door uitbreiding, maar door inbreiding in de bestaande stad gaan plaatsvinden. Dit betekent dat zowel in de stad als daarom heen de kwaliteit van de openbare ruimte en de bereikbaarheid en betekenis van het buitengebied rond de stad belangrijker worden voor de leefkwaliteit van de stad.
De groene lob met daarin o.a. Maarschalkerweerd en Amelisweerd is één van de gebieden die hierdoor belangrijker zal worden voor de stad. De kans zit dan vooral in het benutten van de kwaliteiten van Amelisweerd voor de gebieden daaromheen. Met name de gebieden tussen de Waterlinieweg en Amelisweerd (zoals de Houtensevlakte en de Maarschalkerweerd) bieden mogelijkheden om een grotere rol te gaan spelen in de gezonde verstedelijking van Utrecht. In deze groene contramal is ruimte voor bewegen en ontspannen in een groene omgeving op korte afstand van de stad.
De mogelijkheden liggen vooral in het verbeteren van relaties en verbindingen en in het verbeteren van de kwaliteit, zodat het landgoed/landschap gevoelsmatig de stad in gaat. De Koningsweg en de Kromme Rijn zijn van oudsher de belangrijkste dragers van de groene lob en vormen samen een groene en een natte verbinding.
Niet langer ‘begint’ het buitengebied vanuit Utrecht gezien pas na de A27. Het landschap dringt de stad in, al vanaf de binnenstad begint het landschap met de Kromme Rijn en de begraafplaatsen en na het passeren van de Waterlinieweg begint gevoelsmatig het landschap.



Compacte stad met
400.000 inwoners

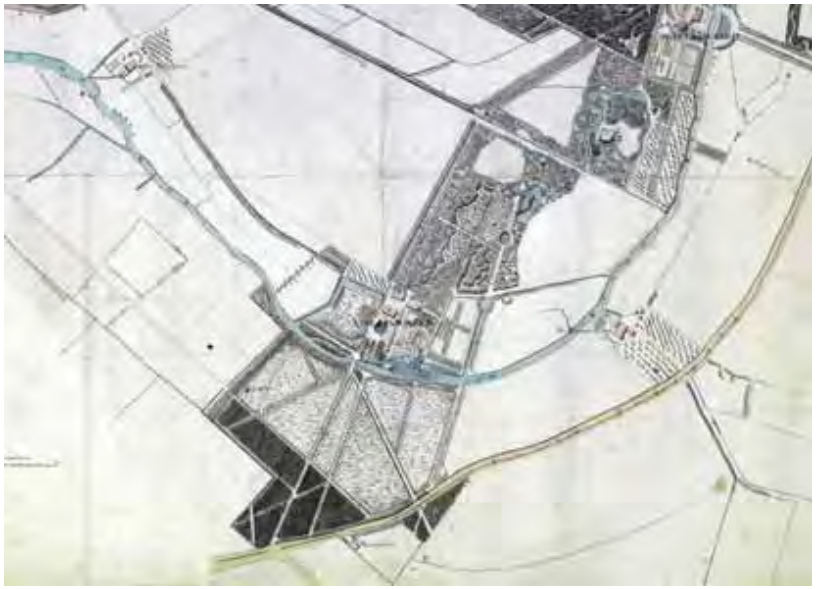
Inbreiden vraagt hoge
kwaliteit openbare ruimte



Buitengebied goed bereikbaar

Verschillende landschappen
rond Utrecht (op 15 min fietsen)

Middeleeuws verkavelingspatroon (nog grotendeels intact)



Inzoom van kaart gemaakt door Lodewijk Napoleon, 1808

Historie

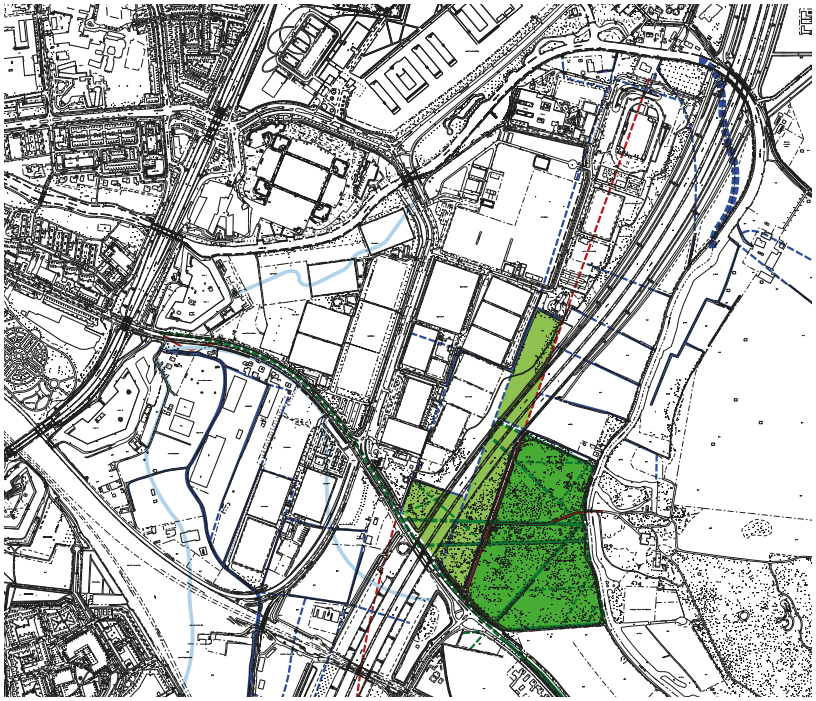
De Kromme Rijn vormt van oudsher de belangrijkste drager van het gebied. De rivier is in 1122 bedwongen, waarna het landschap in cultuur is gebracht. Dit gebeurde vanaf de Koningsweg en de Vossegatsedijk. Er ontstonden ridderhofsteden die uitgroeiden tot de Oud-Amelisweerd, Nieuw-Amelisweerd en Rhijnauwen. Door de eeuwen heen is de aanleg van de landgoederen geregeld aangepast volgens de toen geldende tuinmode. Daarom is het gebied rijk aan cultuurhistorie en verschillende biotopen.

In 1808 kocht Lodewijk Napoleon Oud- en Nieuw-Amelisweerd. Hij was getroffen door de schoonheid van het gebied. Voor de aankoop liet hij het gebied nauwkeurig inventariseren. Op de inventarisatiekaart van Napoleon zijn verschillende bossen (parkbos, hakhoutbos), landerijen/tuinderij, lanen en padenpatronen uit de diverse tijden te zien. Deze kaart is een waardevolle bron van informatie van het gebied en veel ervan is nog (in meer of mindere mate) aanwezig. De enige ingreep van Napoleon op het landgoed is de aanplant van twee dubbele bomenrijen langs de Koningsweg en -laan. Het werd de oprijlaan naar zijn landgoed.

Vanaf 1815 is de Nieuwe Hollandsche Waterlinie in Nederland aangelegd. De bedoeling van de linie was om ook Utrecht binnen de nationale verdediging op te nemen. Bij de (oude) Hollandsche Waterlinie bleef Utrecht er buiten. Het deel van de linie rond Utrecht werd de Stelling van Utrecht genoemd. Voor de verdediging werd de karakteristiek van het Nederlandse landschap gebruikt. Door land onder water te zetten werden de oprukkende legers tegen gehouden. De verbindingen door de inundatievelden die niet onder water gezet konden worden (Koningsweg, Oude Houtesepad en later ook de spoorlijnen) en diepe waterlopen (Kromme Rijn) werden door fortificaties verdedigd. Dit was ook nodig wanneer de landerijen te hoog lagen om te worden geïnundeerd. De Houtensevlakte was hierbij de grootste zorg. De vier Lunetten zijn hiervoor in de eerste aanleg gebouwd. Omdat het geschut steeds sterker werd, is er tussen 1867 en 1870 een tweede halve ring van forten gebouwd. De forten bij Rhijnauwen en bij Vechten waren bedoeld om de Houtensevlakte binnen de Linie op te nemen.

De A27 is volledig gelegen tussen de eerste en tweede ring van de Stelling van Utrecht. De Uniciteit van het gebruik van de landschappelijke karakteristieken voor het aanleggen van een verdedigingsstructuur is de aanleiding om de Nieuwe Hollandsche Waterlinie te nomineren voor plaatsing op de lijst

van werelderfgoed van de UNESCO. Volgens de huidige planning zal in 2018 het nominatiedossier bij de UNESCO worden ingediend.
In de vorige eeuw werd de druk vanuit de stad steeds groter en verloor de Nieuwe Hollandse Waterlinie zijn functie. Sinds 1919 heeft de gemeente Utrecht de landgoederen één voor één aangekocht, beginnend met Rhijnauwen. In eerste instantie voor de bouw van villa's, maar later als recreatiegebied voor de stedeling. Het sportpark Maarschalkerweerd en de Laan van Maarschalkerweerd zijn vanaf 1930 aangelegd. Er zijn vanaf circa 1980 verschillende stadsrandfuncties gekomen (volkstuinen, grond/slibdepot, afvalverwerking etc). In 1982 is de A27 aangelegd door het bos van Nieuw Amelisweerd. Recent is de trambaan tussen Utrecht Centraal en De Uithof aangelegd.



Huidige topografie op bestaande en verdwenen cultuurhistorische structuren

Belangrijke elementen van de Nieuwe Hollandse Waterlinie

Bouw van de bak in 1983

Ecologie

De landgoederen en de Kromme Rijn maken onderdeel uit van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Zij maken onderdeel uit van een groter ecologisch systeem aan de oostzijde van Utrecht met de bossen en de flanken van de Utrechtse Heuvelrug. Tussen Utrecht en de De Bilt/Zeist ligt een belangrijke ecologische verbinding die de bossen op de heuvelrug verbindt met het plassengebied ten noorden van de stad. In dit gebied zijn verschillende faunavoorzieningen gerealiseerd en gepland om verschillende natuurgebieden te verbinden. Het grote wild maakt dus een grote boog om de stad heen. De groene lob met daarin Maarschalkerweerd/Amelisweerd en de groene verbinding vormt een uitloper van dit systeem de stad in.
In de Toekomstvisie landgoederen Amelisweerd en Rhijnauwen (2011) is aangegeven dat Nieuw Amelisweerd natuurlijk zal worden ontwikkeld en dat de bossen een hoge ecologische waarde hebben, onder meer als rustgebied voor reeën. In de visie is ook aangegeven dat voor de Kromme Rijn wordt ingezet op verbetering van de ecologische oevers.
Er is langs de Koningsweg (over de A27) een faunapassage aanwezig waar sporen van konijn, veldmuis, bosmuis, huisspitsmuis en marterachtigen zijn waargenomen (onderzoek 2014). In een onderzoek naar natuur langs de A27 (Grontmij 2011) is de ringslang aan weerszijden van de A27 waargenomen en blijkt dat de Koningsweg wordt ook gebruikt door de gewone dwergvleermuis. Ecologisch gezien zijn de groene verbinding en de onderdoorgang bij de Kromme Rijn een samenhangend geheel als natte en droge verbinding.

Doelsoorten voor de groene verbinding

De groene verbinding kan ook heel goed een functie krijgen als faunapassage. Het zal dan gaan om dieren die zich thuis voelen in een stedelijke omgeving, dus geen groot wild. Het gaat om de volgende soorten:

- Vleermuizen, hiervoor zijn met name lijnvormige objecten zoals de laanstructuur van de Koningsweg interessant.
- Kleine marterachtigen, egels, muizen, eekhoorns etc.
- Amfibieën, met name kamsalamander.
- Insecten, waaronder diverse soorten vlinders, sprinkhanen en libellen.

Ecologische hoofdstructuur en faunapassages oostzijde Utrecht (bron: Provincie Utrecht)

Rustgebieden
Direct grenzend aan de groene verbinding liggen verschillende rustgebieden voor groot wild. Dit zijn de grote bospercelen tussen de paden. Deze delen blijven behouden.

Legenda

A bestaande faunapassages

B natte passage Kromme Rijn

C passage bos

D passage open grasland

E faunapassage onder Koningsweg voor klein wild

F laan Koningsweg als vleermuisverbinding

G Oud Wulvebroekwetering

Ecologisch netwerk groene verbinding

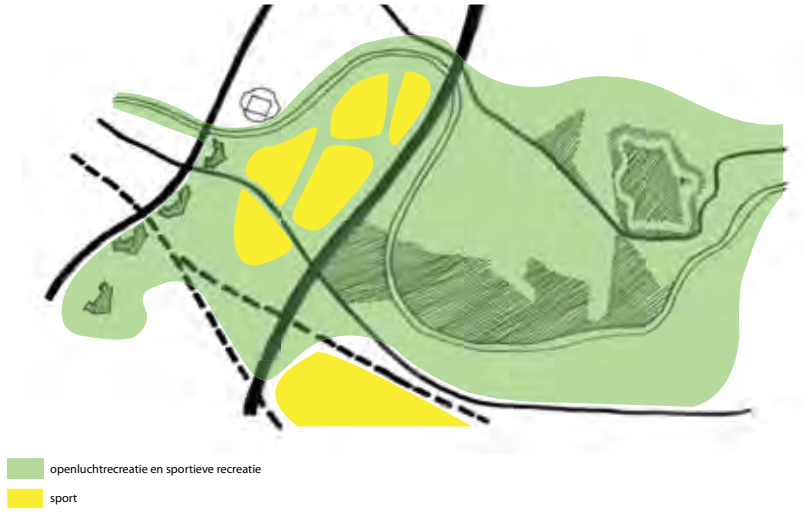
Recreatie

De groene lob heeft nu al een grote betekenis voor sport en recreatie, daarbij is er weinig wisselwerking tussen de twee. De georganiseerde sport is geconcentreerd in de Maarschalkerweerd en de recreatie in Amelisweerd (met name in Rhijnauwen en Oud Amelisweerd). De snelweg vormt hierin een belangrijke barrière en zorgt voor een scheiding tussen georganiseerde en ongeorganiseerde sport en recreatie. De groene verbinding biedt een kans om de kwaliteiten van het landgoed de stad in te trekken en de Maarschalkerweerd en de Houtense vlakte aantrekkelijker te maken voor ongeorganiseerde sport en recreatie. Dit kan door het aantrekkelijker maken van de gebieden rond sportvelden, zodat ze aansluiten op het padennetwerk en de lanen van de landgoederen. Het beter verbinden van langzaamverkeerroutes vanuit omringende woonwijken (zoals Lunetten) en belangrijke recreatieve routes zoals Vossegatsedijk. Daarnaast het vergroten toegankelijkheid en zichtbaarheid van de sportvelden. Dit draagt tevens bij aan sociale veiligheid in het gebied. Door de goede bereikbaarheid per fiets, bus en tram kan het de recreatieve druk op Amelisweerd spreiden.

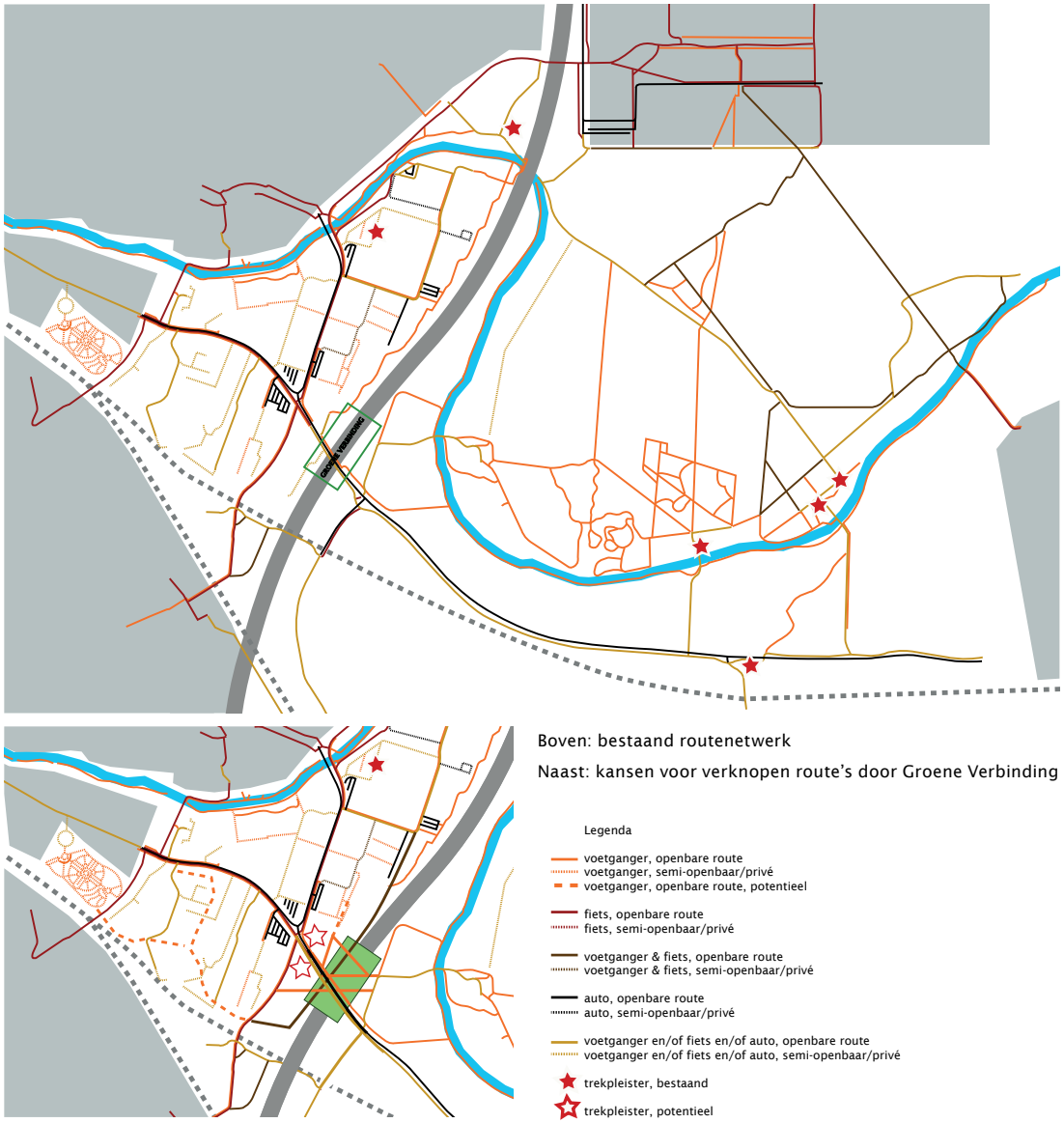
Padennetwerk

Het padennetwerk in de groene lob is door barrières versnipperd en zorgt dat gebieden slecht met elkaar verbonden zijn. Hierdoor is de recreatiedruk op sommige plekken, zoals Rhijnauwen en het jaagpad langs de Kromme Rijn, heel hoog. In Amelisweerd (en dan met name aan de oostzijde) is een fijnmazig netwerk. Veel mensen komen met de auto en maken een wandelrondje. In de Maarschalkerweerd en de Houtensevlakte lopen veel paden dood en zijn geen aantrekkelijke rondjes. De velden van Kampong zijn slecht met de fiets verbonden met de omliggende woonwijken. Tot slot is het moeilijk om het gebied in noord zuid richting per fiets te doorkruisen, waardoor ook grotere bewegingen (Lunetten naar Amelisweerd of bijvoorbeeld Kampong naar De Uithof) moeizaam zijn.

Bestaande situatie: scheiding tussen verblijfsrecreatie en georganiseerde sport



De Groene verbding biedt een kans om verblijfsrecreatie de stad in te trekken



Boven: bestaand routenetwerk

Naast: kansen voor verknopen route's door Groene Verbinding

Trekpleisters

Het realiseren van een nieuwe trekpleister aan de westzijde van de snelweg biedt mogelijkheden om een nieuw recreatief knooppunt te maken van fiets- en wandelroutes en fietsparkeervoorzieningen. De nabij gelegen tramlijn heeft nu geen halte op deze lokatie, maar een reservering hiervan biedt wel de mogelijkheid die in de toekomst te realiseren. Dit kan de druk op oostzijde verminderen.

Kaders vanuit Rijkswaterstaat

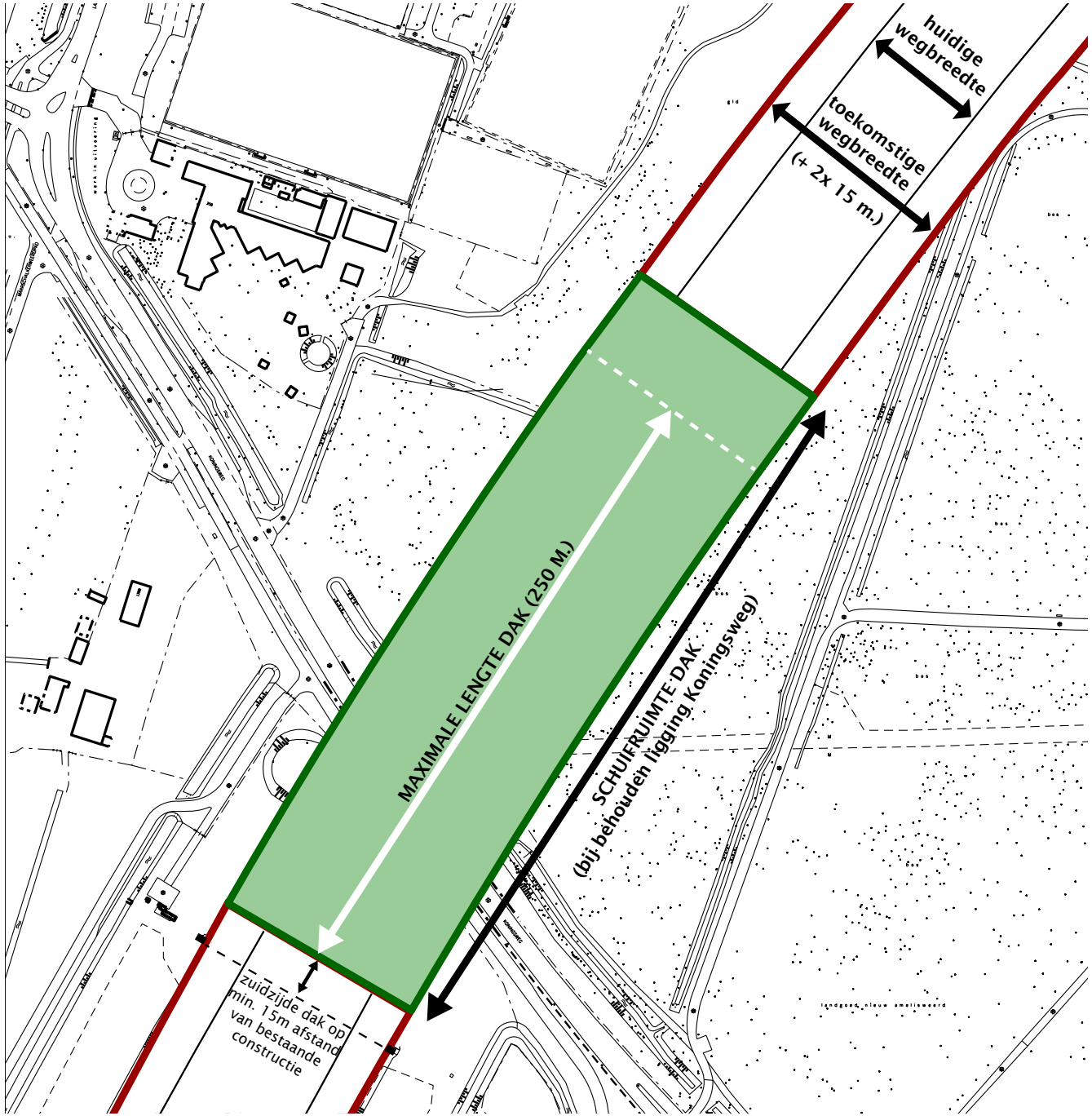
De zoekruimte voor de precieze lokatie van de groene verbinding is beperkt. Het tracé van verbreding van de A27 ligt vast en bedraagt ter hoogte van de groene verbinding 15 m aan beide zijden. Ook de hoogteligging van de weg is bepaald. Het dak waarop de groene verbinding komt is niet overal gelijk in hoogte ten opzichte van het maaiveld. Aan de noordzijde kan dit oplopen tot 4,8m en aan de zuidzijde tot 2,6m. Vanwege verkanting van de A27 is het hoogteverschil meer aan de zijde van de Maarschalkerweerd. Van zuid naar noord is de langshelling van de A27 ter hoogte van het dak circa 0,6-0,7%.

Kaders voor groene verbinding:

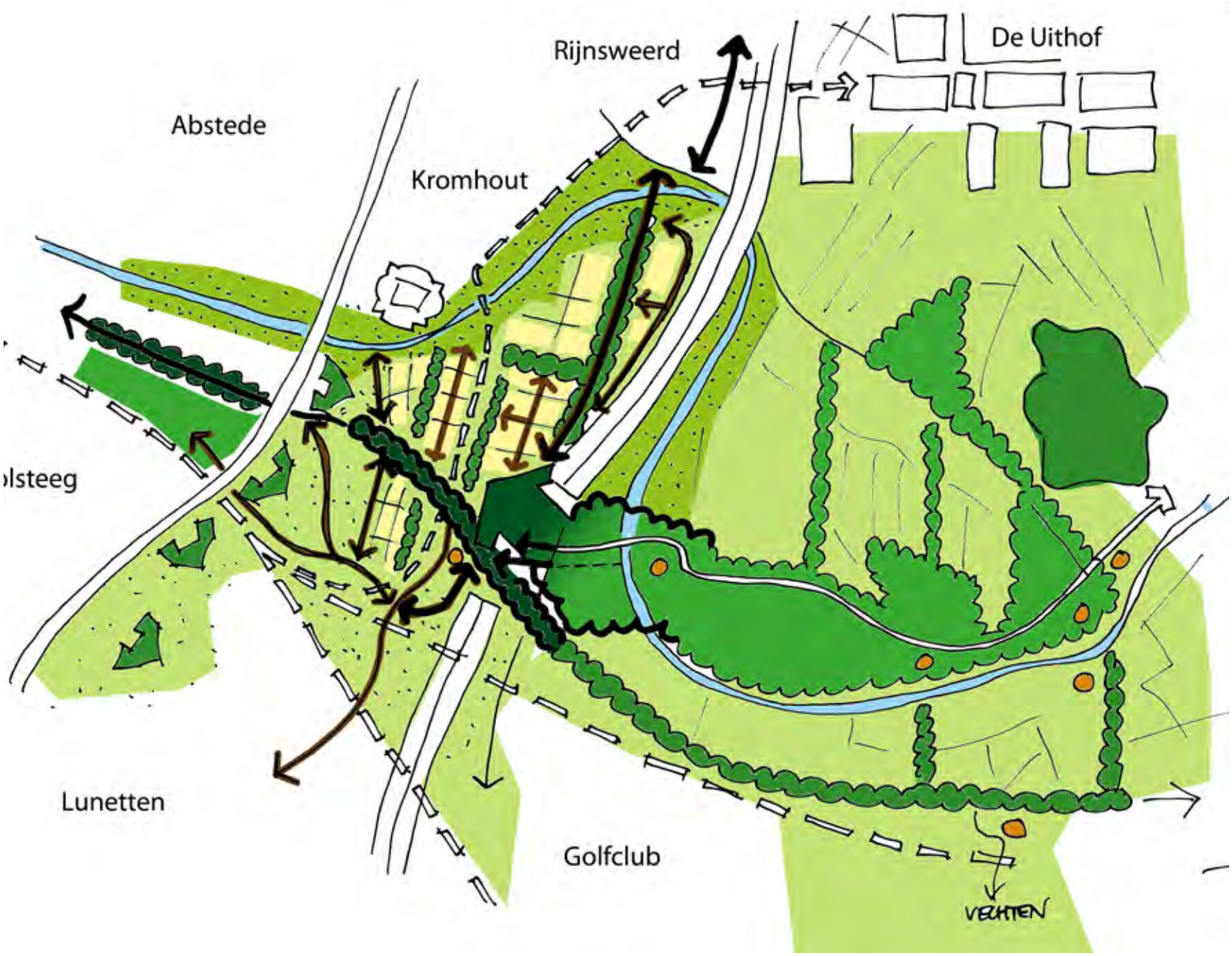
- De verbinding dient niet langer te zijn dan 250 m, aangezien anders aan hogere veiligheidseisen dient te worden voldaan.
- Aan de zuidzijde dient 15m afstand gehouden te worden van de bestaande rand van de bak, vanwege een pompkelder die hier ligt.
- De groene verbinding ligt rond de Koningsweg.
- Er wordt rekening gehouden met een belasting van 30kN/m2, waarbij vooralsnog wordt uitgegaan van een leeflaag/deklaag van 1 m.
- Er zijn geen onderhoudspaden nodig tussen het dak en de aanlandingen.

In het kader van het ontwerp tracé besluit dient op korte termijn antwoord gegeven te worden op de volgende ontwerpvragen:

- Hoe wordt het dak begrenst?
- Waar komt de Koningsweg te liggen?
- Hoe wordt omgegaan met de aanlandingen van het dak?



Kaders voor ligging dak



Visie op de groene verbinding

Visie op de groene verbinding

Balans tussen belangen

De groene verbinding vormt een belangrijk onderdeel binnen de groene lob rond de Kromme Rijn. Een gebied dat een steeds grotere betekenis voor de stad gaat krijgen voor bewegen en ontspannen. De groene verbinding verbindt verschillende gebieden, tijdlagen, routes en gebruikers. De groene verbinding ligt in een waardevol gebied. Er zijn hoge cultuurhistorische en ecologische waarden en recreatieve druk is hoog. Bij de vormgeving en inrichting van de verbinding wordt een balans gezocht tussen de verschillende belangen. De groene verbinding zal ruimte bieden voor cultuurhistorie, ecologie en recreatie, waarbij gezocht wordt naar de meerwaarde van het combineren belangen. De volgende elementen worden opgenomen in het ontwerp.

Historie:

- Landgoed doortrekken richting stad geïnspireerd op het verleden.
- Herstellen ruimtelijke opzet Koningslaan (NHW).
- Herstellen Sneeuwklokjeslaan (deels), padenstructur en entree Nieuw-Amelisweerd.
- Benutten onderscheid tussen noord- en zuidzijde van de Koningsweg (besloten bos en openheid).
- Herstellen noord-zuidroute (nieuwe interpretatie).
- Laanstructuren herstellen.
- Relatie tussen Lunetten, Houtensevlakte en landgoederen herstellen (NHW).

Ecologie:

- Faunapassage aan de noordzijde aansluitend op bosvegetatie.
- Faunapassage aan de zuidzijde aansluitend op ruig grasland.
- Rustgebieden niet doorsnijden.
- Koningslaan geschikt voor vleermuizenroute.
- Faunavoorzieningen (n-z) inbouwen in de Koningsweg.

Recreatie:

- Padennetwerk landgoed doortrekken naar Maarschalkerweerd.
- Noord-zuidfietsroute (Mereveldseweg/Mytylweg en brug over Kromme Rijn).
- Goede oversteekbaarheid Koningsweg.
- Koningsweg als aantrekkelijke fietsroute tussen Utrecht en Bunnik.
- Verbeteren relatie tussen Lunetten en Amelisweerd.
- Mogelijkheden nieuwe pleisterplaats(en) aan Koningsweg.
- Realiseren HOV-halte nabij Koningsweg in relatie tot route richting landgoederen en omringende sportcomplexen.
- De groene verbinding als verblijfsplek/bestemming.
- Vergroten aantrekkelijkheid voor bewegen, in de vorm van vrij sport en spel voor jong en oud.

In het volgende deel wordt de visie op het dak vertaald naar ontwerpprincipes en wordt antwoord gegeven op ontwerpvragen vanuit het OTB. Dit mondt uit in een eerste schetsontwerp voor de groene verbinding. Dit is een plan waar de ligging van het dak wordt bepaald, maar dat nog veel vrijheid laat voor toekomstige inrichting en gebruik. In latere fases zal dit schetsontwerp worden uitgewerkt tot Integraal Programma van Eisen en Functioneel Ontwerp.

Sfeerbeelden inrichting dak

2. Ontwerpprincipes

Sfeer en karakter

De inrichting van de groene verbinding wordt geïnspireerd op verleden, maar wordt wel een nieuwe interpretatie hiervan gezien de hogere ligging van het dak en de kunstmatige groeiomstandigheden. De inrichting krijgt de sfeer van een landgoed, waarbij de belangrijke aangetaste (cultuurhistorische) onderdelen in vernieuwde vorm terugkomen.
Het dak is zowel ruimtelijk als vanuit beleving een nieuw element, maar duidelijk onderdeel van het ensemble van landgoederen.
Belangrijke elementen:

- Zo groen mogelijk: formeel padennetwerk geïnspireerd op verleden met verbindingen naar omliggende routes en bestemmingen, daartussen vrije velden met bomen, eventueel afgewisseld met parkstinzebos en hakhout.
- Vrijheid in gebruiksmogelijkheden en openbaar toegankelijk.
- Landgoedelementen, bijvoorbeeld trappartij, poort, follie, bijzondere beplantingselementen.

Ligging dak

Voor de positie van het dak is gekozen voor een zo zuidelijk mogelijk ligging. Redenen:

- Aan de zuidzijde staat weinig beplanting en is veel ruimte voor vloeiende overgangen.
- Hoe zuidelijker, hoe minder hoog de maaiveldverschillen.
- Mogelijkheden voor een aantrekkelijke recreatieve/landschappelijke verbinding richting Lunetten.
- Mogelijkheden voor het aansluiten op de Houtensevlakte en versterken van de beleving van de Nieuwe Hollandse Waterlinie.
- Het dak sluit aan op verschillende landschapstypen (open grasland en bos), dit biedt verschillende kansen voor ecologie.
- Mogelijkheid om Koningweg zuidelijker aan te leggen. Dit heeft positieve uitwerking op het behoud van het Markiezenbos in Nieuw Amelisweerd.

Bestaande situatie Koningslaan in buitengebied

Bestaande situatie Koningsweg in de stad

Koningsweg t.h.v. Waterlinieweg in 1890

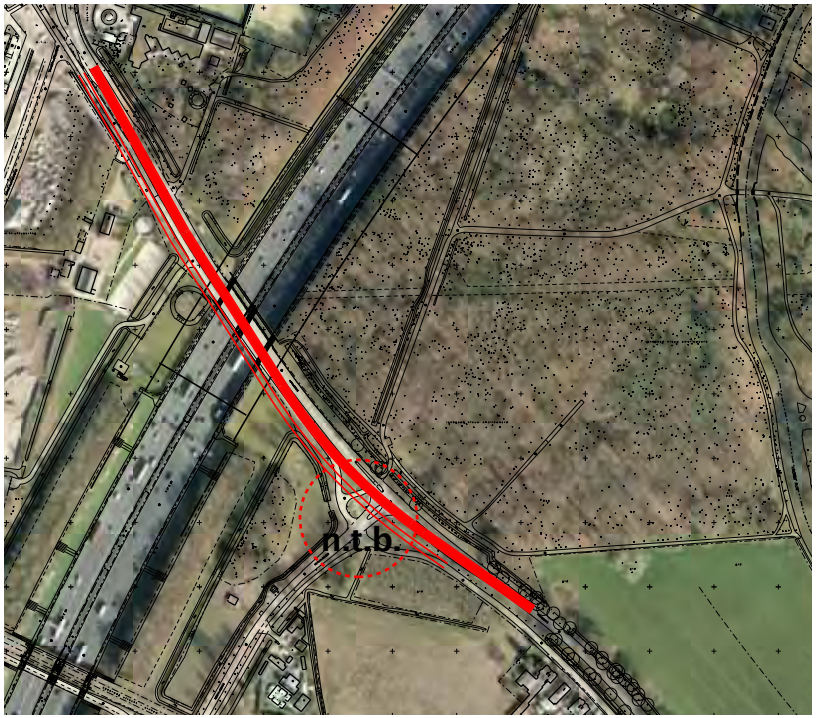
Referentiebeelden herstel Napoleontische laan Koningsweg

Referentie weginrichting passend bij snelheids-regime en omgeving

Koningsweg

De Koningsweg is een belangrijke historische drager van het gebied. Het oorspronkelijke profiel (met een laan met aan twee zijde een dubbele bomenrij) is in de loop der tijd aangetast. Doel is om het karakter van deze monumentale laan te herstellen en over het dak te trekken, tot Waterlinieweg.
De Koningsweg wordt licht naar het zuiden uitgebogen, want:

- Beste mogelijkheden voor het herstel van de laan structuur en behouden bomen Markiezenbos.
- Beste mogelijkheden voor inpassen van hoogteverschil tussen het dak en het maaiveld bij Amelisweerd.
- Beste mogelijkheden voor inpassen faunapassage en zicht op oversteekende reeën.



Verschuiving van de Koningsweg naar het zuiden

Verleggen bebouwde kom en oversteekbaarheid
Momenteel ligt de bebouwdekomgrens aan de westzijde van de A27. Met de realisatie van de Groene Verbinding is dit geen logische plek meer, want er ontstaan oversteekbewegingen en de omgeving krijgt een ander gebruik en beleving. Het huidige snelheidsregime van 80 km/uur past hier slecht bij.
Het is dan ook wenselijk de bebouwdekomgrens (50 km/uur) te verschuiven naar het oosten, thv de kruising met de Mereveldseweg.

Principe profiel
De Koningsweg krijgt een profiel dat recht doet aan het monumentale karakter van de laan en dat ruimte biedt voor zowel auto en langzaamverkeer.
Het profiel is als volgt opgebouwd (van zuid naar noord):

- Een fietspad in twee richtingen (eventueel deels te gebruiken als ventweg/bestemmingsverkeer) aan de zuidzijde.
- Een rijbaan met één rijstrook per rijrichting
- Aan weerszijde van de rijweg (tussen rijweg en langzaamverkeer) een berm met een dubbele bomenrij met korte plantafstand.
- Een wandelpad aan de noordzijde, in ieder geval tot verlengde Sneeuwklokjeslaan.

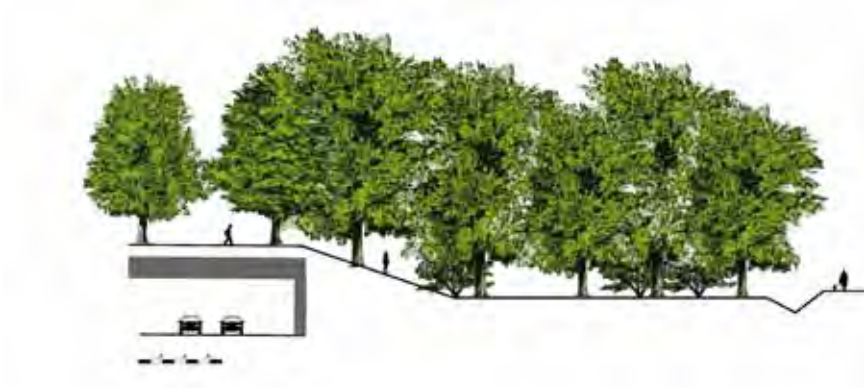
Hoogteverschil Koningsweg
Om het verloop van de Koningsweg zo vloeiend (1-2%) mogelijk te laten zijn, passend bij het bestaande karakter worden zeer flauwe hellingen toegepast. Dit is tevens gunstig voor de toegankelijkheid voor fietsers en voetgangers.

Aansluitingen
In overleg met de Provincie zal bekeken worden wat de beste verkeerskundige en ruimtelijke oplossing voor de aansluitingen is:

- Mereveldeseweg: kruispunt of rotonde.
- Noordzuidroute: oversteekbaarheid d.m.v. middensteunpunt, middenberm of VRI.

Profiel bestaande situatie overgang Amelisweerd - A27

Profiel van een contructieve helling bij Amelisweerd



Profiel van een groene helling bij Amelisweerd

Bestaande situatie overgang Amelisweerd - A27

Referentiebeelden van een contructieve helling als overgang tussen Amelisweerd en het dak

Referentiebeelden van een groene helling als overgang tussen Amelisweerd en het dak

Referentiebeelden toegankelijkheid van het dak vanaf Amelisweerd

Hoogteverschil

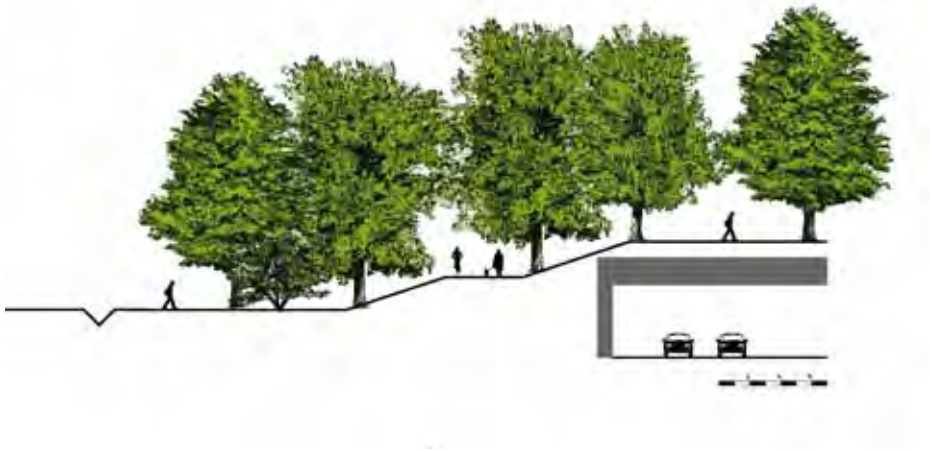
Het hoogteverschil tussen het dak en de omgeving wordt op verschillende manieren opgelost. Aan de zuidzijde wordt het hoogteverschil landschappelijk oplost met flauwe hellingen, vanwege vloeiende overgangen en verbinden van landschap. Aan de noordzijde wordt het hoogteverschil op een formele wijze en met maatwerkoplossingen opgelost om zo veel mogelijk (waardevolle) bomen te handhaven.

Hoogteverschil Amelisweerd

Het bos langs de snelweg bestaat uit verschillende typen bomen. De grote bomen zijn veelal zomereiken en beuken en zijn meer dan 50 jaar oud. Daaronder staan jongere bomen die na de aanleg van de A27 zijn geplant en onderbegroeing in de vorm van struiken heesters en zaailingen. Na de aanleg van de A27 is geen nieuwe bosrand gemaakt met een geleidelijke overgang van hoog naar laag, waardoor na de aanleg bomen zijn verdwenen door windbelasting, schorsverbranding en aanlegwerkzaamheden.
Door de toekomstige aanleg van de verbreding van de A27 zullen bomen verdwijnen, het gaat om bomen ter hoogte van de uitbreiding van de bak en in directe invloedssfeer die wellicht niet zullen overleven. Op dit moment is het nog niet duidelijk of en hoeveel werkruimte noodzakelijk is voor de aanleg van de verbreding.
Er zijn twee varianten voor de overgang van het dak naar Amelisweerd.
1. Profiel met constructieve helling
   - Harde overgang tussen het bos en het dak.
   - Relaties mogelijk tussen dak en omgeving voor mens en dier beperkt.
2. Profiel met groene helling
   - Extra bomen zullen moeten worden gekapt.
   - Goed beheerbaar .
   - Goede relaties mogelijk tussen dak en omgeving voor mens en dier.
   - Mogelijkheid tot beplanten en zodanig een nieuwe bosrand te maken die vloeiend overgaat in het dak.

Bij voorkeur wordt het hoogteverschil opgelost met een groene helling, met maatwerk voor monumentale bomen. Om maatwerkoplossingen mogelijk te maken is nader onderzoek nodig naar (monumentale) bomen en de (toekomstige) opzet van het bos.

Profiel bestaande situatie overgang Maarschalkerweerd - A27



Profiel groene helling met noord-zuid fietsroute bij Maarschalkerweerd

Bestaande situatie overgang Maarschalkerweerd - A27

Referentiebeelden van groene helling als overgang tussen Maarschalkerweerd en dak

Referentiebeelden toegankelijkheid van het dak vanaf Maarschalkerweerd

Hoogteverschil Maarschalkerweerd

Aan de zijde van het dak ligt een bosstrook die onderdeel uitmaakt van het raamwerk rond de sportvelden. De strook heeft het karakter van een achterkant en is alleen over een klein paadje toegankelijk. De bomen stammen grotendeels van na de aanleg van de A27 (dus vrij jonge bomen). Een aantal bomen zijn ouder en maken nog onderdeel uit van het landgoed Nieuw Amelisweerd. Direct achter de bosstrook liggen de sportvelden van kampong en de bebouwing van de Arm. Aan deze kant van het dak is de uitdaging om het landgoed karakter door te trekken in Maarschalkerweerd tot een aantrekkelijk landgoed bos met goed toegankelijke paden en ruimte voor sport en spel.

Profiel met groene helling:

- Inpassing van noord-zuidfietsroute in de helling.
- Goede relaties mogelijk tussen dak en omgeving voor mens en dier.
- Mogelijkheid tot beplanten en zodanig een parklandschap te realiseren.
- Gebruiksmogelijkheden voor sport en spel van de helling (glijbaan, klauteren etc.
- Goed beheerbaar.
- Afhankelijke van bestaande gezonde monumentale bomen kan de helling verschillende stijgingspercentages hebben: steiler in het noorden vanwege hoogte en beperkte ruimte, flauwer in het zuiden door beperktere hoogte en meer ruimte. Op dit punt is ook de verknoping van het langzaamverkeersnetwerk voorzien, incl. entree van het landgoed.

Bij voorkeur wordt het hoogteverschil opgelost met een groene helling, met maatwerk voor monumentale bomen. Om maatwerkoplossingen mogelijk te maken is nader onderzoek nodig naar (monumentale) bomen en de (toekomstige) opzet van het bos.

Profiel flauwe helling van het dak naar de Houtensevlakte

Referentiebeeld aanzicht van een flauwe helling naar het dak

Referentiebeelden van helling met gebruik voor sport en spel in een natuurlijke omgeving.

Hoogteverschil Houtensevlakte

De zuidzijde van de Koningsweg biedt de kans om met zeer flauwe hellingen aan te sluiten op de omgeving, zodat dak en omgeving naadloos in elkaar overgaan. Op deze wijze sluit het dak aan op het open karakter van de Houtensevlakte en ontstaan er zichtlijnen en routes richting stad, de vier Lunetten en de wijk Lunetten.

Profiel met zeer flauwe hellingen:

- Fiets- en voetpaden gaan moeiteloos over het dak.
- De hellingen en de ruimte grenzend hieraan bieden ruimte voor vrij sporten, spelen en recreëren.
- De lokatie aan de westzijde van het dak, dicht bij de nieuwe entree van het landgoed, biedt een potentiele plek voor een trekpleister in de stijl van de NHW.
- De wateropgave (vanuit de pompkelder van de bak) kan in het gebied (getrapt worden opgelost door het realiseren van een nieuw slotenpatroon en/of het historisch slotenpatroon te verbeteren/herstellen.

Leeflaag en bomen op het dak

Als uitgangspunt geldt een leeflaag van 1 meter. Onderzocht dient te worden of op delen van het dak een dikkere leeflaag mogelijk is. Dat heeft positieve effecten op de waterhuishouding, de groeimogelijkheden van beplanting (tot wasdom komen) en wellicht beperktere technische installaties. Dit dient in samenhang met de hoogtes van de maaivelden bekeken te worden.
Op het zuidelijke deel kan overwogen worden om minder dan 1 meter leeflaag toe te passen. Hier is nu voornamelijk (schraal) grasland voorzien. Dergelijke beplanting kan met minder leeflaag groeien.
Ook de samenstelling van de leeflaag kan varieren. Ten noorden van de Koningsweg dient de leeflaag voedselrijk en vochtvasthoudend te zijn (dit kan gebiedseigen rivierklei zijn). Ten zuiden van de Koningsweg kan het armere grond zijn.
Belangrijk aandachtspunt is irrigatie van de leeflaag.

Ecologische zonering

Aan de noordzijde van het dak is een verbinding voorzien voor voornamelijk kleine (bos)dieren. De breedte van deze zone dient nader bepaald te worden. De zone sluit bij Amelisweerd aan op de rustige delen van het Markiezenbos en de grienden van Landje van Wiggen. Bij Maarschalkerweerd sluit de zone aan op de bosstrook en waterpartijen langs de A27. Voorwaarde voor het goed functioneren is dat dieren het hoogteverschil goed kunnen belopen of kruipen. Een helling van circa 33% helling (ca 1/3) is hiervoor het minimum. De inrichting kan bestaan uit dicht struikgewas en een enkele boom. Ook hakhoutcultuur is denkbaar. Dit is tevens een verwijzing naar de oorspronkelijke beplanting die hier ooit stond. De strook ligt op afstand van wandelpaden zodat rust voor dieren gegarandeerd is.
Op de A27 naar het zuiden rijdend toont deze strook tevens dat het landgoed over de snelweg gaat.

De zuidzijde van het dak is een verbinding die voornamelijk uit schraal, bloemrijk grasland bestaat. Het is de verbinding tussen het open landschap van de Houtensevlakte en weilanden, bossen aan de oostzijde van de A27. Op delen kunnen er ook struinpaden voor wandelaars zijn. Met een faunapassage voor klein wild onder de Koningsweg staat het in verbinding met het Markiezenbos.

De Koningsweg vormt met de laanbeplanting een verbinding voor vleermuizen tussen rust- en jachtgebied. Bloemrijke bermen kunnen ook als ecologische verbinding werken.

Het middendeel van het dak is voornamelijk voor recreatief gebruik. Echter, de beplanting (bijv. bomen, stinzen) hebben ook ecologische betekenis. Wanneer het rustig is met recreanten zal dit het domein voor dieren, zoals vogels, zijn.

De rustige gebieden in het Markiezenbos en het Landje van Wiggen blijven gehandhaafd. Dit betekent dat ze niet worden doorsneden met (wandel) paden.
Doordat het dak een nieuwe entree van het landgoed vormt, zal het op de paden drukker worden. Door de ruime maaswijdte van de paden zal de kern van de rustige gebieden niet/nauwelijks worden verstoort.

Route netwerk

Fietsroutes

Parallel aan de A27 door de Maarschalkerweerd komt een nieuwe noordzuid route. De route is een recreatiepad voor fietser en wandelaar (geen autonome (hoofd)fietsroute), die op delen ook gebruikt kan worden voor bestemmingsverkeer (pleisterplaats, asiel, mytylschool, bewoners). De maximale helling bedraagt 4%.
De bestaande route aan de zuidzijde van de Koningsweg (dat in twee richtingen kan worden bereden) wordt opgenomen in het profiel voor de Koningsweg.

Wandelpaden

Op het dak komen diverse wandelpaden komen. Aan de zijde van Amelisweerd wordt het aantal paden beperkt en zullen twee routes worden hersteld/doorgetrokken, de Sneeuwklokjeslaan (deze kan tot aan de Markiezenweg worden gebruikt als hellingbaan voor mindervaliden en kinderwagens) en het slingerende pad ten noorden hiervan dat naar het landhuis leidt (met een trap). Deze paden kunnen over het dak worden doorgetrokken richting de Houtensevlakte (met eventuele trekpleister).

Aan noordzijde van de Koningsweg wordt een wandelpad ingepast in het profiel (hier ligt ook een bestaande bushalte).

In de Houtensevlakte kunnen diverse (struin)paden worden aangelegd.

HOV-halte
De tramlijn Utrecht Centraal-De Uithof heeft een reservering voor een halte ter hoogte van het kruispunt Koningsweg-Laan van Maarschalkerweerd. Ontwikkelen van de halte in relatie tot een mogelijke trekpleister en de entree naar de landgoederen biedt een alternatief voor de auto. Dit dient nader te worden onderzocht.

Brug over Kromme Rijn
In aansluiting op de noord-zuidfietsroute en als vervanging van de bestaande overgang over de Kromme Rijn ter hoogte van de A27 is het wenselijk om een nieuwe brug over de Kromme Rijn in het verlengde van de Mytylweg te realiseren. Hierbij wordt gedacht aan een brug die past bij andere bruggen over de Kromme Rijn en die een beperkte ruimtelijke impact heeft.

Referentiebeeld van HOV-halte

Referentiebeeld van bestaande brug over nevengeul van de Kromme Rijn

Recreatief gebruik

Mogelijke trekpleister

De westzijde van de groene verbinding is door het samen komen van routes en de entree naar Amelisweerd een aantrekkelijke plek voor een trekpleister, die een aanvulling zijn op bestaande trekpleisters (theehuis Rhijnauwen, Veldkeuken Amelisweerd). Een combinatie van horeca en mogelijkheden voor beweging en ontspanning in een aantrekkelijke groene omgeving kan hier mensen trekken. Hierbij kan nadrukkelijk een relatie gelegd worden met de Nieuwe Hollandse Waterlinie. De mogelijkheden hiervoor dienen nader te worden onderzocht.

Gebruiksmogelijkheden van het dak en de omgeving

Met name op het centrale deel van het dak is ruimte om te wandelen, trimmen, verblijven, spelen etc. Ook kunnen de aanlandingen (met name aan de westzijde) worden gebruikt voor sport en spel. De precieze inrichting zal in een later stadium worden bepaald.

Referentiebeelden van trekpleisters in de sfeer van de NHW

Water

In het gebied is een wateropgave van 1.420m2 om het water uit de pompkelder te compenseren. Dit nieuwe water wordt in de omgeving van de pomp (aan de zijde van de Houtensevlakte) ingepast. Dit kan door het verbreden van bestaande sloten en het maken van een nieuwe sloten geïnspireerd op het langgerekt (historische) verkavelingspatroon,
De precieze uitwerking hiervan dient nader bepaald te worden. Er liggen kansen om de Nieuwe Hollandse Waterlinie zichtbaar te maken door vloeivelden te maken. Daarnaast zijn er mogelijkheden voor het combineren van beleving, waterkwaliteit en natuurwaarde door het aanleggen van helofytenfilters en natuurvriendelijke oevers in combinatie met spannende bruggetjes en speelmogelijkheden.

Referentiebeeld stuwje bij sloot met hoogteverschil

Referentiebeeld van vloeiveld

Referentiebeeld van spelen met water

Referentiebeeld van rietvelden als waterfilter en natuurvriendelijke oevers

Legenda
T.b.v. OTB:
Ligging dak
Ligging Koningsweg
Indicatie taluds
Overig:
Indicatie noord-zuid wandel- en fietsroute
Indicatie hoofdstructuur wandelroutes
Indicatie mogelijke verlenging routes
Inpassingsgebied Groene Verbinding

3. Structuurkeuzes en onderzoeksvragen

Plankaart van de structuurkeuzes

De structuurkeuzes van het dak zijn weergegeven op naaststaande plankaart. De keuze's zijn:

Hoe wordt het dak begrenst?

Er is gekozen voor een zo zuidelijk mogelijke ligging van het dak omdat dit de beste inpassingsmogelijkheden biedt. Het dak komt aan de zuidzijde ca. 15 van de bestaande rand van de bak te liggen. Het dak is 250m lang, ongeveer tot aan de sportvelden van Kampong.

Waar komt de Koningsweg te liggen?

De Koningsweg wordt licht naar het zuiden uitgebogen en krijgt zeer flauwe hellingen (1% aan de zijde van Amelisweerd en 2% aan de zijde van Maarschalkerweerd). De grens van de bebouwde kom (en daarmee de snelheid van 50km/uur) verschuift naar de oostzijde van de snelweg.

Hoe wordt omgegaan met de aanlandingen van het dak?

Voor de aanlandingen worden wenselijke hellingen aangegeven, die bij het maken van een inrichtingsplan preciezer bepaald zullen worden. Een belangrijke onderzoeksopgave hierbij is een nauwkeurige bomeninventarisatie, zodat maatwerk mogelijk wordt. Aan de noordzijde van de Koningsweg zijn steile taluds gewenst (33% - 50%) om zoveel mogelijk bomen te sparen. Aan de zuidzijde van de Koningsweg worden flauwe taluds toegepast (3% - 5%) voor een goede toegankelijkheid en een landschappelijke inpassing.

Om een beeld te krijgen van hoe de groene verbinding er uit kan komen te zien is ook een eerste ontwerpschets gemaakt. Deze is puur ter illustratie van de mogelijke inrichting.

Onderzoeksvragen

Bij de uitwerking van de groene verbinding dienen nog verschillende zaken te worden uitgezocht. Hieronder zijn deze onderzoeksvragen benoemd.

- Er dient een nauwkeurige bomeninventarisatie te worden uitgevoerd voor de gehele invloedssfeer van de groene verbinding. Deze bomeninventarisatie kan aanleiding zijn om maatwerk toe te passen bij de aanlandingen zodat bomen kunnen worden ingepast.

- Er zijn afspraken met RWS over de mogelijke gronddekking op het dak (dikte en gewicht). Er dient nader te worden onderzocht hoe binnen deze afspraken een optimale leeflaag kan worden gerealiseerd. Hierbij kan gedifferentieerd omgegaan worden tussen verschillende plekken (niet overal is een even grote leeflaag nodig). Hierbij dient te worden onderzocht hoe goede groeiomstandigheden voor bomen (op de gewenste plekken) kunnen worden gerealiseerd en welke maatregelen hiervoor nodig zijn. Ook dienen afspraken te worden gemaakt over de levensduur van het dak(bedekking).
- De vormgeving van de kruising Koningsweg/Mereveldsedijk en het wegprofiel Koningsweg dient nog te worden bepaald. Hoe kan een kruising worden gerealiseerd die zorgt voor remming van het verkeer naar 50 km/uur en past in het monumentale profiel van de Koningsweg?
- Een veilige oversteek voor mens en dier over de Koningsweg in relatie tot de entree naar het landgoed is essentieel. De precieze vormgeving dient nog te worden onderzocht.
- Er is een wateropgave van 1420m2 vanuit de pompkelder van de bak, die opgelost moet worden in een nieuw slotenpatroon op de Houtensevlakte. Onderzocht moet worden waar het water precies komt te liggen, hoe kan worden omgegaan met het hoogteverschil (capaciteit pomp) en hoe het gefilterd kan worden (door bijvoorbeeld rietvelden).
- De westzijde van de groene verbinding is een aantrekkelijke lokatie voor een trekpleister. Onderzocht dient te worden hoe deze kan worden ontwikkeld. De lokatie van de manege dient hierin in ieder geval te worden betrokken, waarbij nader onderzocht moet worden of er mogelijkheden zijn voor inpassing of verplaatsing.
- Het tracé van de noord-zuid fietsroute in relatie tot bestaande bomen (ook in het gebied ten noorden van de groene verbinding) en de te realiseren hellingen naar het dak dient nader te worden onderzocht.
- De uitwerking van de randen van het dak is een belangrijke opgave aangezien hier de belangen van twee onderdelen (snelweg en dak) bij elkaar komen, aandachtspunten hierbij zijn onder andere beheer, veiligheid, zicht en geluid.
- Ondergrondse infra dient geïnventariseerd te worden. Met name van belang voor de laanbeplanting langs de Koningsweg.
- Er dient onderzocht te worden waar faunapassages in Koningsweg het beste kunnen worden aangelegd..
- Ten behoeve van de vormgeving taluds is een nauwkeurige hoogtemeting nodig.

Gemeente Utrecht

www.utrecht.nl

Bezoekadres Stadsplateau 1, 3521 AZ Utrecht
Postadres Postbus 16200, 3500 CE Utrecht
Telefoon 030 - 286 00 00
Mail stedenbouw@utrecht.nl

Groene Verbinding

12 mei 2016

Doel van de Groene Verbinding

- Verbeteren relatie stad - Amelisweerd
- Recreatie, ecologie, cultuurhistorie, ruimtelijke kwaliteit

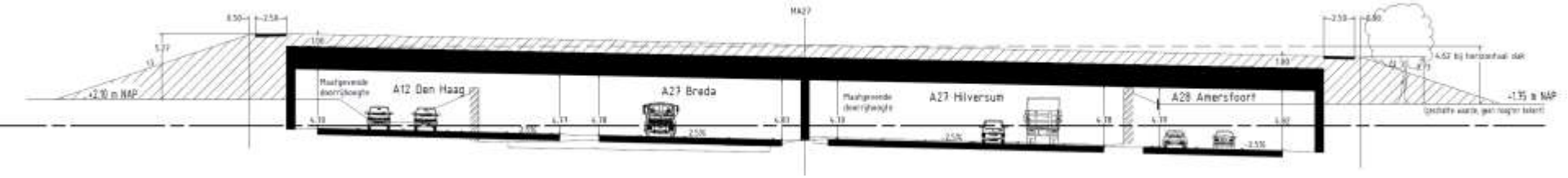
De Groene Verbinding in het Ontwerp Tracébesluit

- Bestuurlijke afspraken in 2009 voor bovenwettelijk “dak”
- Groene Verbinding vastgelegd in OTB

- In OTB vastgelegd
  - Locatie van dak: zo zuidelijk mogelijk
  - Locatie van Koningsweg: iets verlegd naar het zuiden
  - Snelheid van Koningsweg: 50 km/uur
  - Maximaal 250 meter breed

- Het is GEEN tunnel

A27 in de bak ligt “schuin” in verband met verkanting



- Verkanting is dat de weg in een dwarshelling wordt aangebracht
- De huidige weg ligt in verkanting vanwege afwatering en boog waar weg in ligt
- Bak wordt verbreed
- Verkanting van de weg wordt verder doorgetrokken
- Gevolgen voor hoogteligging van Koningsweg

Constructiedikte van dak

- We gaan uit van 1 middensteunpunt, waardoor de overspanning van het dak 2 x 40 meter zal zijn (om de 80 meter breedte van het dak te overbruggen)
- Bij een overspanning van ongeveer 40 meter zal een constructiedikte (hoogte) van 1,80 meter nodig zijn

Randvoorwaarden e/o uitgangspunten

- Onderkant huidige bak (vloer) blijft gehandhaafd
- Verkanting wordt doorgetrokken
- Doorrijhoogte 4,70 meter (vrachtwagens moeten er ook door kunnen)
- Belasting dezelfde als bij de A2 Leidsche Rijn tunnel (30 kN/m2)
- Middensteunpunt
- Dikte van de dakconstructie = 1,80 dikte liggers plus 1 meter grond

Groene verbinding
Raadsinformatieavond, 12 mei 2016

Overall-Proces in Hoofdlijnen

1982: Aanleg A27 door Nieuw Amelisweerd

2010: Voorkeursalternatief Planstudie Ring Utrecht

- Verbreding A27 bij Amelisweerd met 2x15m tot ca. 80 meter.
- Bij de Koningsweg een overkapping van max. 250 meter.

2016: Afronding voorbereiding plannen, inclusief ruimtelijke verkenning Groene Verbinding

2016: Nu: Ontwerp Tracé Besluit/MER ter inzage 10-5 tot 20-6

2017: Tracé Besluit

2018: Start bouw A27, A12, inclusief overkapping

2026: Afronding werkzaamheden; inrichting Groene Verbinding na oplevering A27/overkapping (tussen 2023-2026)

Visie op de groene verbinding

Spreiding van recreatiedruk: herstel (historische) entree aan westzijde

Stad en landgoederen weer verbonden

Bijdragen aan gezonde stad: verbeteren sport en recreatie clusters en routes

Verknopen van routes

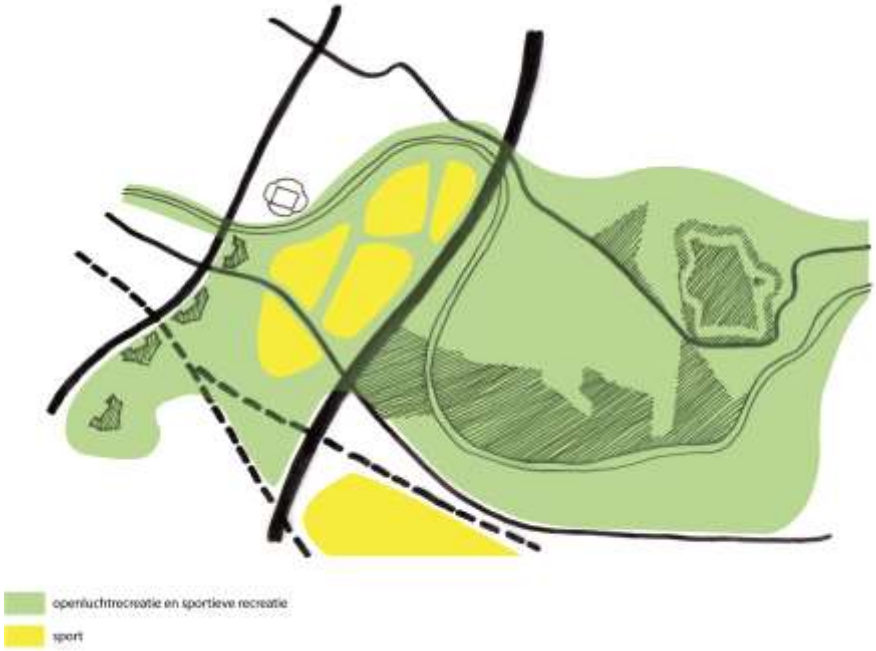
Verbinden ecologische routes

Koningsweg als monumentale laan herstellen

Beleefbaar maken van de Nieuwe Hollandse waterlinie

Balans tussen cultuurhistorie, ecologie en recreatie

Recreatiespreiding: Houtensevlakte en Maarschalkerweerd ook voor ongeorganiseerde sport en recreatie



Structuurkeuzes en impressie

Sfeerbeeld

Vervolgproces Groene Verbinding:

2016: Voorbereiding Bestuursovereenkomst A27/A12 met o.a.

- afspraken over uitvoering en financiering Groene Verbinding
- voorwaarde van gemeente is dat het rijk de inrichtingskosten betaalt
- afspraken over samenhang constructie en inrichting (o.a. vormgeving dak, draagkracht, waterhuishouding dak) en profiel Koningsweg
- afspraken over toekomstig beheer.

2017: Diverse stappen

- Tracé Besluit A27/A12
- Bestuursovereenkomst tussen RWS en o.a. gemeente Utrecht
- Aanbesteding Werkzaamheden A27, inclusief dakconstructie.

2018/2021: Opstellen inrichtingsplan Groene Verbinding

- Participatie bewoners, ondernemers en belanghebbenden
- Brede consultatie
- Uitwerking, bestek etc. afstemmen op realisatie A27

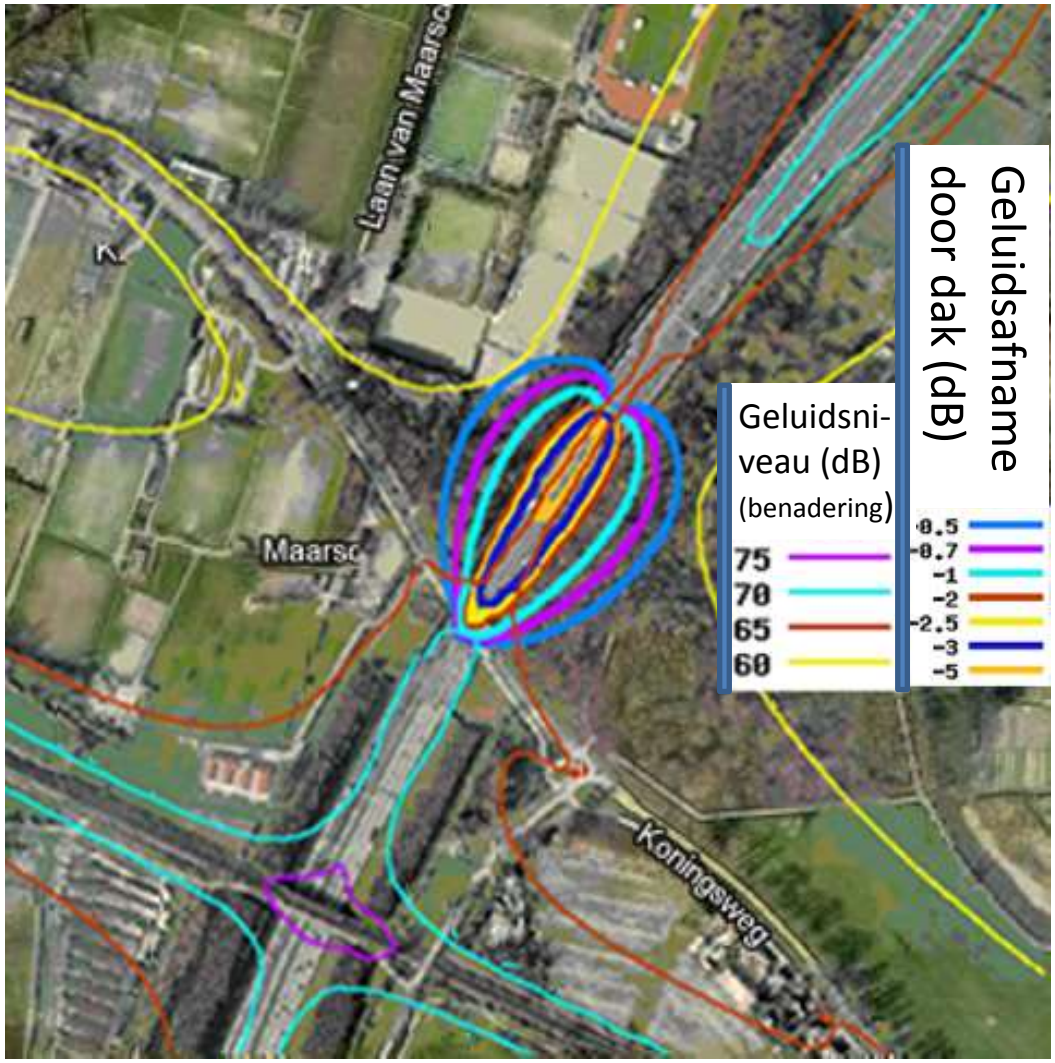
2023-2026: Uitvoering inrichting Groene Verbinding

- Na verbreding A27 en overkapping

Hoeveel verkeerslawaai neemt het Dak op de bak weg?

Gerard Cats
Kracht van Utrecht

Effect van dak



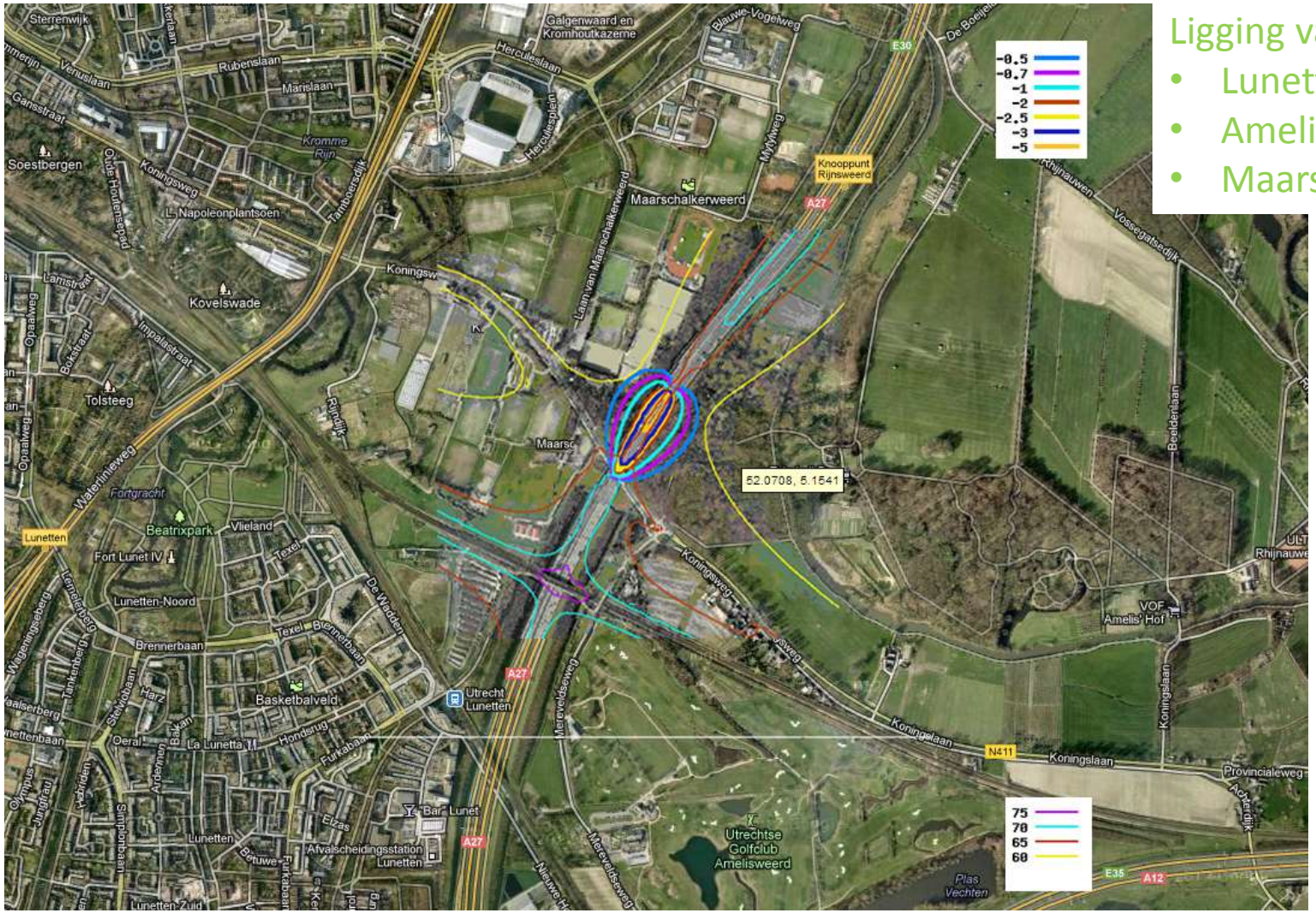
Een geoefend gehoor hoort een verschil van 1 dB (cyaankleurige dikke lijn)

De meeste mensen horen 2 dB net (de bruine dikke lijn, deels verscholen achter de gele en de blauwe)

Dus alleen óp de bak

Kracht van Utrecht
Blijvend mooi en bereikbaar

Wonen, recreëren?



Ligging van het dak tov

- Lunetten, Lodewijk NP
- Amelisweerd
- Maarschalkerweerd

Groene Verbinding

Raadsinformatiebijeenkomst	12 mei 2016
Voorzitter	Marlene de Regt
Tijd	19.30 – 20.30 uur
Zaal	Perskamer
Soort Bijeenkomst:	Bespreken commissiebrief
Werkvorm bijeenkomst	Regulier
Geagendeerd door:	Indra te Ronde (D66), Thijs Weistra (Groen Links)
Doel van de bijeenkomst	De raad hoort graag de mening van betrokkenen
Betrokken ambtenaren/ Presentatoren	Claar Talsma – REO (presentatie) Mascha Lichtendhal – RWS (presentatie) Marijke van Wely – Projectmanager A12 Stephan Lahaye – Rijkswaterstaat
Meepraters	Judith Scherrenberg – Buurtschap Amelisweerd / Rhijnauwen Meeprater – Rijvereniging Amelisweerd Gerard Cats – Kracht van Utrecht Jos Kloppenborg – Vrienden van Amelisweerd Bea Groen – Vrienden van Amelisweerd
Portefeuillehouder(s)	Paulus Jansen
Aanwezige griffiemedewerker(s)	Mieke Tiwon
Programma	Presentatie(s) Vragen raadsleden Meepraters aan het woord Vragen raadsleden Afsluiting
Vervolg	De gemeenteraad debatteert over dit onderwerp tijdens de vergadering van de commissie: Stad & Ruimte op 2 juni.

Onderwerp en doel van de bijeenkomst
Bij de aanpak van de A27 komt een overkapping van de bak bij Amelisweerd. Met een lengte van 249 meter. Het dak is in te richten als groene verbinding. De gemeente presenteerde de ruimtelijke verkenning. De raad wil een toelichting. Van de gemeente Utrecht en Rijkswaterstaat. Over de planning van extra benodigd onderzoek en de gevolgen. Daarnaast laat de raad inwoners en andere betrokkenen aan het woord. Bij deze bijeenkomst bent u welkom als meeprater.

Motivatie
Indra te Ronde (D66) en Thijs Weistra (GroenLinks): D66 en GroenLinks willen graag een ambtelijke toelichting en een toelichting door RWS ontvangen op de commissiebrief Groene Verbinding Ruimtelijke verkenning (bij A27) d.d 1 maart jl. Het huidige voorontwerp betreft enerzijds, op delen, een hoog detailniveau (daar hebben de fracties inhoudelijke vragen over), anderzijds wordt er op delen regelmatig aangegeven dat er (aanvullende) onderzoeken nodig zijn. De fracties ontvangen daar graag meer toelichting over (ook over de tijdslijnen van die onderzoeken), en over (eventuele) implicaties. Ook willen D66 en GroenLinks in meer detail worden bijgepraat over het proces, en welke rol van de Gemeente Utrecht op welke momenten aan de orde is, ten aanzien van het gehele (O)TB- proces. D66 en GroenLinks laten tijdens deze Raadsinformatiebijeenkomst eveneens ook graag bewoners/betrokkenen aan het woord. De fracties delen de grote weerstand tegen de verbreding van de A27 bij Amelisweerd die in Utrecht leeft, maar realiseren zich

anderzijds dat het Rijk al wel van de Gemeente Utrecht verwacht mee te zoeken naar de beste inpassing, en kijken daarom in dit stadium graag al kritisch mee.

Bijdragen

Judith Scherrenberg - Buurtschap Amelisweerd / Rhijnauwen:
Ik spreek vanavond in namens het Buurtschap Amelisweerd - Rhijnauwen. Dit betreft de bewoners op de 3 landgoederen aan de Oostkant van Utrecht. Dit is het mooiste stukje groen dat direct aan de stad grenst en waar nu al jaarlijks zo'n 1,5 miljoen mensen recreëren. Desondanks lijkt het gebied zelfs nog een beetje op echte natuur door de oorspronkelijke begroeiing, waarin o.a. de herten, vossen, eekhoorns en vele soorten vogels verblijven. Het buurtschap spreekt in om te bereiken dat de groene verbinding zo beperkt mogelijk blijft om de gevolgen voor de landgoederen en haar natuur, mens, dier en plant, te beperken. Het is mooi dat Utrecht zal doorgroeien naar 400.000 inwoners, maar dat betekent niet dat dat kleine stukje natuur dat ons nog rest aan de oostkant van Utrecht onder de recreatiedruk zou moeten bezwijken. Verder pleit het Buurtschap voor geluidsisolatie om de leefbaarheid van het gebied te behouden. De redenen waarom ik hiervoor pleit namens het Buurtschap benoem ik hieronder.
1. De 3 landgoederen liggen ingesloten tussen bebouwing en wegen. Partijen zoals gemeente Utrecht en Bunnik, de Uithof, organisaties van evenementen en commerciële partijen knabbelen voortdurend aan de landgoederen. De druk op de landgoederen is vooral de laatste tijd enorm toegenomen, Neem het aantal hardloopwedstrijden, de marathons, de vele wielrenners, de plannen voor fietspaden dwars door het bos, de mogelijke roeibaan etc. Maar waarom zijn de landgoederen zo belangrijk? Het is niet zomaar een stuk groen. Cultuurhistorie, landschap en natuur zijn volstrekt in balans. De hoge oude bomen, de prachtige lanen, de doorkijkjes naar de weilanden en de rijkdom aan natuur maken de landgoederen tot een schitterend ensemble dat uniek is. Belevingswaarde voor de burger is groot.
2. Door de Raad is een toekomstvisie opgesteld waarin een zonering is aangeven waarbij ieder van de 3 landgoederen een accent hebben gekregen. Rhijnauwen recreatief, Oud-Amelisweerd cultuurhistorisch, Nieuw-Amelisweerd natuur.
3. De aanleg van de A 27 is ingrijpend geweest; de verbreding is dat ook. Als presentje en als compensatie komt er bij de verbreding van de A 27 een dak op de bak. De Buurtschap heeft van het begin aan aangegeven dat er meer behoefte bestaat aan een goede geluidsisolering op het traject Nieuw-Amelisweerd -Uithof dan aan een dak op de bak. Als Buurtschap hechten wij veel meer aan een grotere inzet ten aanzien van geluidswering met name het stuk van Nieuw Amelisweerd tot aan de Uithof. Dit is beter voor mens en dier in deze omgeving.
4. De plannen van de gemeente om via een dak op de bak een grote nieuwe toegang tot de landgoederen te creëren staat haaks op de zonering die door de raad is vastgesteld (Nieuw-Amelisweerd accent natuur). Ongetwijfeld zal dit leiden tot een nieuwe en extra druk om allerlei voorzieningen aan te leggen (fietspaden, recreatieve voorzieningen etc) met alle gevolgen voor de natuur.
5. Nu de verbreding van de A27 en daarmee de aanleg van een dak mogelijk realiteit wordt, is het van groot belang na te gaan wat dit voor de landgoederen kan betekenen. Zorgvuldigheid is hierbij van groot belang.
6. Het spreiden van de recreatiedruk door het mensen te verleiden naar het gebied Maarschalkerweerd te gaan in plaats van de landgoederen is weinig reëel, omdat de sfeer op de landgoederen totaal anders is dan bij de sportvelden. De veronderstelling dat hierdoor minder auto's naar de landgoederen is weinig geloofwaardig, mensen komen met de auto naar de bestaande punten omdat ze ook de horeca in dit stuk willen bezoeken. Dit gaan ze niet opeens vanuit de andere kant van het gebied belopen.
7. Het herstellen van een dubbele bomenrij aan de Koningsweg (hoe loffelijk ook) is weinig praktisch, want dit levert voor de bewoners een verhoogd verkeersrisico op. De bewoners hebben expliciet aangegeven dat een dergelijke bomenrij het zicht en overzicht op de weg vermindert en tot verkeersslachtoffers zal leiden.

8. In de ruimtelijke verkenning wordt aangegeven dat het onderzocht moet worden of de Nieuwe Hollandse Waterlinie beleefbaar gemaakt kan worden. Onderzoek kan altijd nuttig zijn, maar het Fort wordt door haar ligging en afzondering en beperkte gebruik bewoond door vele bijzondere en bedreigde plant – en diersoorten.
Samenvattend is de Buurtschap is van mening dat een bescheiden groene inrichting van het dak gewenst is voor het behoud van de zonering van Amelisweerd – Rhijnauwen in belang van mens en dier. Een beperkte doorgaande verbinding zoals een bescheiden voetpad lijkt dan te passen binnen de recreatieve druk die de 3 landgoederen aan kan. Recreatieve evenementen op de dak op de bak zijn wat betreft het Buurtschap uit den boze. Het buurtschap dringt aan op een goede geluidsisolering vanaf de bak tot aan de Uithof, vooral omdat bij het opschuiven van het dak op de bak naar het zuiden, de geluidsoverlast op de landgoederen toeneemt. Geluidsisolatie verhoogt de natuurwaarde, recreatiewaarde en leefbaarheid van de 3 landgoederen. De gelden in de pot bovenwettelijke maatregen totaal ter grootte van € 15 mln kunnen hiervoor gedeeltelijk worden ingezet.

Gerard Cats – Kracht van Utrecht:
1. Het dak op de bak krijgt een draagvermogen van 30 kN/m2. Natte klei weegt 20 kN/m3. Op pagina 34 van de "bijlage commissiebrief De Groene Verbinding" staat verholen, maar daarom niet minder terecht, dat een leeflaag van 1 m dik krap is. Maar bij een leeflaag van 1,5 m dik wordt de bak tot zijn maximale draagvermogen belast. Dan kan er dus geen boom meer op groeien, geen mens meer op lopen. Kortom, stelt u zich aub niets voor over het groen op het dak. Het draagvermogen is net voldoende om er wat dor gras op te houden.
2. In een powerpoint presentatie toon ik u hoeveel lawaai het dak wegneemt. Daarin zult u zien dat de meeste mensen alleen kunnen horen dat het dak een beetje lawaai wegneemt als ze staan op het dak, dus boven de snelweg. Overal elders, zij het in woonwijken als Lunetten of Lodewijk Napoleon Plantsoen, zij het in de recreatiegebieden als Amelisweerd (ja, Amelisweerd zelf!) of Maarschalkerweerd, hoort zelfs een professioneel geoefend gehoor geen verschil.

Bea Groen – Vrienden van Amelisweerd
Een groene verbinding: het dak op de bak van Amelisweerd. Bea Groen (Vrienden van Amelisweerd) Landgoed Amelisweerd is een Rijksmonument tussen Utrecht en Bunnik. Het is een bijzonder ensemble van een weilanden- en slotenpatroon van meer dan 800 jaar oud en daarnaast heeft het landhuizen met koetshuizen, boerderijen en bossen die zijn aangelegd in de achttiende eeuw, die dus nu zo'n 250 jaar oud zijn. Vooral de bossen behoren tot de ecologisch waardevolste gebieden van Nederland. Het landgoed is de favoriete wandel/sport/ontspanning/recreatieplek van tienduizenden Utrechters. Het landgoed is eigendom van de gemeente Utrecht. Het huidige plan van de minister om de snelweg A27, die aan de westzijde van het landgoed ligt, te verbreden tast dit Rijksmonument ernstig aan. Nieuwe bescherming tegen geluidsoverlast en milieuverontreiniging zal hier ontbreken vanwege nalatigheid in de wetgeving zodat de bijzondere stinzenplanten en paddenstoelen zullen verdwijnen. Over een lengte van een kilometer zal aan weerszijden van de weg een strook landgoed met oude waardevolle bomen worden gekapt: een verblijfplaats voor reeën en ijsvogels wordt bedreigd. De gemeente presenteert als tegemoetkoming voor de aantasting van een Rijksmonument de inrichting van een stukje beton boven de A27. Dit zal aanmerkelijk zuidelijker liggen dan in het onderhavige rapport wordt aangegeven, zodat van de 1 kilometer bedreigde natuur hooguit zo´n 150 meter enige ontoereikende bescherming zal krijgen. De bescherming van het Rijksmonument via ´De Groene Verbinding op het Dak` is ver te zoeken. Zo streeft de gemeente ernaar om de toegankelijkheid van het landgoed aan de westzijde te vergroten. Zowel voor voetgangers, fietsers, rolstoelgebruikers als voor automobilisten middels paden en een goede verbinding met parkeerplaatsen. Er wordt zelfs gesproken van een hellingbaan voor mindervaliden in een oude zichtlaan. Afgezien van het feit dat niet alle mindervaliden

gebaat zijn bij een helling, is het een idee dat geheel past bij het gebrek aan waardering en zorgvuldigheid dat het voorliggende stuk kenmerkt. De vergroting van de toegankelijkheid wordt dan vervolgens omschreven als hebbende eigenlijk niet of nauwelijks effect op het gebruik van het landgoed en de belasting van de paden. Het is dus zinloos om aan vergroting van toegankelijkheid te werken, als er niet meer mensen komen. Deze vreemde kronkelredenering wordt alleen maar gebruikt om de eigen Toekomstvisie Landgoederen van de gemeente Utrecht niet tegen te spreken, want dit gedeelte van het landgoed is de bestemming ´rust´ gegeven. Overigens wordt het landgoed jaarlijks al bezocht door anderhalf miljoen mensen. Ik heb onlangs met de beheerder en de buurtschap honderden winteraconieten gepoot juist in dit rustgebied en in die drie uur zijn er zo´n honderdvijftig mensen langs gekomen. Plus nog iemand op een fiets met twee achterwielen. Echt, dit landgoed is uitstekend toegankelijk en heeft geen faciliteiten nodig voor nog meer bezoek. De inrichting van het stukje beton dat `Groene Verbinding´ wordt genoemd, wordt in het voorliggende document gepresenteerd met doorsnedes waarop grote bomen te zien zijn die op 1 meter grond 25 meter hoog zijn. Bomen hebben minimaal meer dan 2 meter grond nodig, eigenlijk 3. De berekeningen voor de vereiste draagkracht van het stukje beton voor een laag van 1 meter grond zijn nog niet afgerond. Vrijwel zeker is het in het geheel niet mogelijk om een laag van 3 meter aan te brengen. Toch doet de gemeente voorkomen alsof hier een ecologisch waardevol gebied kan ontstaan door foto´s van groene gebieden elders in het land te presenteren zodat mensen zullen denken dat het echt mooi wordt, in plaats van dat er een kaal stuk beton komt, in de wind en in de herrie van het er onder door razend verkeer en de daaruit opstijgende uitlaatgassen. Een plas water met riet lijkt hier adequater. Er wordt ook geschermd met het streven naar ´een gezonde stad´ maar dat wordt op geen enkele manier onderbouwd. Het wordt niet duidelijk waarom mensen bijvoorbeeld op een fietspad over Maarschalkerweerd zouden willen fietsen op een paar meter van de snelweg terwijl er honderd meter verder een aangenamer route is. Wat de gemeente te doen staat: = Het beste is om de A27 niet te verbreden want dit is een achterhaald plan, zonder duurzame effecten Verbreding zal zonder meer ten koste gaan van het landgoed vanwege verlaging van de grondwaterstand en toename van milieuverontreiniging; tevens ervaart alle verkeer zo´n 10 jaar file overlast door de werkzaamheden = Snelheid verlagen op de A27 tussen Lunetten en Rijnsweerd tot 80 km/u = De buitengrenzen van dit Rijksmonument en het Rijksmonument zelf onaantastbaar verklaren = De binnenring van de Waterlinie ontwikkelen als op zich staand fenomeen zodat de bevolking van Utrecht er een nieuwe recreatieplek bij krijgt als een doel op zich die geen verbindingen met andere gebieden nodig heeft = Geen nieuwe paden en lanen en banen aanbrengen ter verbinding van het Waterliniegebied ´Houtense Vlakte´ en Maarschalkerweerd met landgoed Amelisweerd = Luisteren naar wat bewoners en belangengroepen zeggen en hen bijstaan in hun wensen om tot een daadwerkelijk gezonde stad te komen.

Rijvereniging Amelisweerd
Wij willen graag weten hoe er over inpassen wordt gedacht van de vereniging in de groene verbinding.

Jos Kloppenborg - Vrienden van Amelisweerd
Geachte raadsleden,
De Groene Verbinding. Leuk bedacht hoor.
Voor de verbreding van de A27 moeten - volgens het betreffende rapport van Copijn in opdracht van Rijkswaterstaat
http://www.ikgaverder.nl/media/userfiles/media/planstudie%20Ring%20Utrecht/Bomenstudie%20Oostzijde%20A27%20Ring%20Utrecht%20bij%20Amelisweerd.pdf - alleen aan de oostkant van de weg minimaal 354+194=548 bomen sneuvelen, waaronder eiken van minstens 150 jaar. En dan zijn de bomen aan de westkant, afgesneden door de A27 maar net zo goed historisch deel uitmakend van het landgoed Amelisweerd, nog helemaal niet meegerekend. Het natuurlijk ook om meer dan bomen: bijzondere flora en fauna, als bekend is Amelisweerd in ecologisch en cultuurhistorisch opzicht een toplocatie. Het lawaai zal verder en dieper het bos indringen. Ja, ook wanneer dat dak er zou komen op die bak. Want de grootste

herrie komt van het gedeelte waar het dak nu juist ophoudt, waar de weg omhoog gaat richting het viaduct over de Kromme Rijn.
Is het ‘dak op de bak’ daar een compensatie voor? Natuurlijk niet. En het kan zelfs leiden tot een verdere aantasting van het gebied. Als ik beoogde doelen in de Collegebrief lees, krijg ik het gevoel dat de stad nog verder het bos indringt dan andersom. En, als gezegd, de continue verkeersdreun maakt van recreatie in Nieuw Amelisweerd, ook na realisatie van het ‘dak op de bak’ nog altijd geen pretje. Een fatsoenlijk geluidscherm is veel goedkoper en effectiever om het verblijf in Nieuw-Amelisweerd prettiger te maken.
Terzijde: realisering van het ‘dak op de bak’ kost nog weer een stuk Amelisweerd om het bos er op te laten aansluiten. Omdat de weg vanuit de bak omhoog gaat, steekt het dak aan de noordkant boven het maaiveld uit.
Waarvoor is dit dan allemaal nodig? Dat lijkt mij duidelijk: het is het vergiftigd geschenk dat Utrecht wordt aangeboden niet als ecologische of recreatieve compensatie, maar als politiek/bestuurlijke schaamlap. Als cadeautje voor instemming met een plan, dat Utrecht en omgeving heel veel schade toebrengt.
En dat geheel onnodig is. Het nieuws van vandaag: het Centraal Planbureau en het Planbureau voor de Leefomgeving geven aan dat investeringen in snelwegen zich zelden zullen terugverdienen. Specifiek over de Ring Utrecht had het CPB deze conclusie al eerder getrokken!
De OTB procedure is inmiddels gestart. Samen met andere natuur-, milieu- en bewonersorganisaties zullen de Vrienden van Amelisweerd als het moet tot aan de Raad van State procederen. De Raad van Staten, die n.a.v. de bestemmingsplanprocedure in 1980 besloot, dat de breedte van de A27 zo beperkt mogelijk moest zijn, vandaar die bak. Van de gemeente Utrecht verlangen wij, dat zij zich niet laat chanteren door het Rijk. En dat eerst de uitkomst van de volledige juridische procedure en alle politieke ontwikkelingen wordt afgewacht, voordat inzet wordt gepleegd voor dit soort plannen.

Ir P.F.C. Jansen
Wethouder Wonen, Ruimtelijke Ordening,
Vastgoed, Dierenwelzijn, Sport, Wijk Zuidwest
Postadres Postbus 16200, 3500 CE Utrecht
Telefoon 14 030
www.utrecht.nl /twitter @PaulusJansenSP

Commissieleden Stad en Ruimte

Behandeld door	H.W. Leusink	**Datum**	7 maart 2016
Doorkiesnummer	030 - 28 68351	**Ons kenmerk**	3470932
E-mail	r.bezemer-leusink@utrecht.nl	**Onderwerp**	Overzicht zonnepanelen op gemeentelijke daken
Bijlage(n)	Geen		
Uw kenmerk		**Verzonden**	
Uw brief van		Bij antwoord datum, kenmerk en onderwerp vermelden	

Geachte raadsleden,

Met deze brief willen wij U informeren over de voortgang van het plaatsen van zonnepanelen op de gemeentelijke daken en de wijze waarop we in 2016 een versnelling willen aanbrengen in de realisatie hiervan.

Voor de realisatie van zonnepanelen op gemeentelijke daken maken wij, onderscheid in gebouwen met een kleinverbruikersaansluiting en gebouwen met grootverbruikersaansluiting.

Kleinverbruikersaansluitingen

Voor de kleine sportpanden is onderzocht welke panden (qua stroomverbruik) en welke daken (draagkracht, capaciteit, schaduwwerking en oriëntatie op de zon) geschikt zijn voor zonnepanelen. Op basis van deze criteria zijn 30 panden geselecteerd waarop in totaal ca. 1.200 zonnepanelen met een gezamenlijk op te wekken vermogen van 350kWp[1] zullen worden geïnstalleerd vanuit eigen middelen. Hiermee wordt de totale elektrabehoefte van de panden door zonnepanelen gedekt. Op 11 januari jl. is het startschot gegeven voor de realisatie en heeft wethouder Jansen het eerste zonnepaneel geplaatst op het dak van de gymzaal aan de Marco Pololaan. De totale uitvoering zal dit jaar plaatsvinden.

Naast het traject voor kleine sportpanden zijn door schoolbesturen op 15 schoolgebouwen zonnepanelen geïnstalleerd met een gezamenlijk vermogen van ruim 270kWp ca 1.100 panelen). In de nog te realiseren nieuwbouwprojecten Teun De Jagerdreef en Ibisdreef zijn zonnepanelen voorzien. Daarnaast zitten nog 4 andere scholen in de pijplijn. Op deze scholen zal een gezamenlijk vermogen van 210 kWp worden gerealiseerd (ruim 800 panelen).

VSU heeft sportverenigingen ondersteund om op hun accommodaties zonnepanelen te plaatsen. Een 5-tal sportverenigingen, met in totaal ongeveer 250 zonnepanelen zit in de pijplijn afhankelijk van constructief onderzoek. Met deze 250 zonnepanelen kan ruim 70 kWp worden opgewekt.

Grootverbruikersaansluitingen

Voor gebouwen met een grootverbruikersaansluiting geldt dat het vanuit eigen middelen plaatsen van zonnepanelen zonder een subsidie op grond van de Stimuleringsregeling Duurzame Energie (SDE)$^{+}$ [2] niet rendabel is. Daarnaast bestaat er de mogelijkheid het dak ter beschikking te stellen voor het

Ir P.F.C. Jansen
Wethouder Wonen, Ruimtelijke Ordening,
Vastgoed, Dierenwelzijn, Sport, Wijk Zuidwest

Datum **7 maart 2016**
Ons kenmerk 3470932

realiseren van zonnepanelen door een coöperatie in kader van de recent aangepaste postcoderoosregeling.

SDE+ 2014-2015

Eind 2014 zijn voor 8 panden SDE+ subsidie aangevraagd. De subsidies zijn toegekend in 2014. Uit nader onderzoek tijdens de engineering van deze systemen is gebleken dat op 5 panden daadwerkelijk zonnepanelen kunnen worden geplaatst en dat op 3 panden, gelet op de draagkracht van de daken, gekozen moet worden voor een thin folie.

Voor het plaatsen van de ongeveer 6.000 zonnepanelen is inmiddels opdracht gegeven. De planning van de werkzaamheden wordt afgestemd op nog eventueel uit te voeren onderhoudswerkzaamheden op de daken van de panden.

Op de uitvraag van de thin folies zijn geen aanbiedingen ontvangen. Het aanbrengen van de thin folie wordt nu gekoppeld aan de geplande renovatiewerkzaamheden aan sporthal Hoograven en zwembad De Kwakel in respectievelijk 2016 en 2017. Voor het speciale dak van sportcentrum Galgenwaard zal rechtstreeks aan de leverancier opdracht worden gegeven voor het aanbrengen van energie opwekkende folie.

In overleg met Lomboxnet die voor een 2-tal gemeentelijke panden een beschikking heeft ontvangen, maar mogelijk niet kan realiseren, onderzoekt de UVO om de beschikking en daarmee de realisatie van de zonnestroominstallaties van deze partij over te nemen. Het gaat om de panden Burchtpoort 3 en Ravellaan 96. Er is subsidie beschikbaar voor maximaal 600 respectievelijk 150 zonnepanelen met een maximaal op te wekken vermogen van respectievelijk 168 kWp en 40kWp.

In het hiervoor genoemde project van VSU om de sportverenigingen te ondersteunen bij de realisatie van zonnepanelen op hun daken zijn voor een zestal daken SDE+ subsidie aangevraagd in 2014. Eén sportvereniging heeft zelf SDE+ subsidie aangevraagd. Er zijn 7 beschikkingen afgegeven voor gezamenlijk ruim 1800 zonnepanelen met een gezamenlijk op te wekken vermogen van ruim 425 kWp.

In 2015 zijn geen aanvragen voor subsidie op grond van de SDE+ regeling ingediend. Het budget voor SDE was zo snel uitgeput dat er geen rendabele business casus voor zonnestroom op de gemeentelijke daken kon worden ingediend.

De Postcoderoosregeling

In 2014 werd de Regeling verlaagd tarief bij collectieve opwek (in de volksmond postcoderoos) van kracht. In het kort komt deze regeling er op neer dat leden van coöperaties en van Vereniging van Eigenaren een korting kunnen krijgen op de energiebelasting wanneer zij vanuit de coöperatie of VVE investeren in zonnepanelen op het dak van derden. De gemeente heeft hierop een aantal panden beschikbaar gesteld voor coöperatieve initiatieven teneinde burgers van Utrecht te kunnen laten profiteren van zonne-energie.

In de commissiebrief van 28 oktober 2014 is voor iedere wijk een pand genoemd waar mogelijk een zonnestroominstallatie gerealiseerd kan worden zodat met gebruik making van de postcoderoosregeling zonnepanelen voor de Utrechtse burgers beschikbaar konden komen.

Van dit aanbod is door één partij gebruik gemaakt. Lomboxnet heeft op twee van deze panden in 2014 SDE+ aangevraagd. Hierover is een paar alinea's hiervoor reeds gerapporteerd.

Ir P.F.C. Jansen
Wethouder Wonen, Ruimtelijke Ordening,
Vastgoed, Dierenwelzijn, Sport, Wijk Zuidwest

Datum **7 maart 2016**
Ons kenmerk 3470932

De Regeling bleek (landelijk) echter niet toereikend om voor coöperaties te komen tot een haalbare business case.

Aanpak 2016

De aanpak voor 2016 richt zich op twee sporen, te weten:

- De SDE$^+$ 2016
- De postcoderoosregeling

SDE$^+$ 2016

De SDE$^+$ regeling voor 2016 lijkt met een totaalbudget van € 8 miljard (€ 4 miljard in maart en € 4 miljard in september) een stuk ruimer dan in voorgaande jaren. Echter in 2015 zijn veel projecten afgewezen of niet ingediend doordat de subsidie al vroeg was overtekend. De vraag om subsidie zal derhalve naar verwachting groot zijn. Dit jaar kent de regeling voor het eerst de mogelijkheid om op een tiende cent nauwkeurig subsidie aan te vragen. Stond in het verleden het subsidiebedrag per fase vast, nu zal de business case tot op de tiende cent nauwkeurig moeten worden uitgewerkt om a) meer kans te maken op toekenning van de subsidie en b) te voorkomen dat een subsidie wordt aangevraagd die economisch niet uitvoerbaar is.

Voor minimaal 3 panden (Sporthal Zuilen, het Lumax gebouw en Het Utrechtse Archief) zullen begin april SDE$^+$ 2016 aanvragen worden ingediend. Of deze beschikt zullen worden, zal binnen drie maanden na indiening blijken.

De mogelijkheid tot het plaatsen van een zonnestroominstallatie wordt voor een aantal panden nog verder onderzocht. In die gevallen waar de uitkomst van het onderzoek positief is, zal in oktober (de tweede tranche van SDE$^+$ 2016) subsidie worden aangevraagd.

De postcoderoosregeling

De postcoderegeling is met ingang van 1 januari 2016 aanzienlijk verbeterd en biedt goede kansen voor coöperatieve initiatieven. Uit onlangs gevoerd overleg met Energie-U is gebleken dat zich in de stad in toenemende mate burgerinitiatieven ontpoppen die zich richten op de postcoderegeling en dat er een vraag gaat ontstaan naar geschikte daken. Gelet op deze ontwikkelingen zullen wij onderscheid gaan maken tussen commerciële en coöperatieve initiatieven.

Mede gelet op de Wet Markt en Overheid zullen wij commerciële partijen (veelal SDE gerelateerde projecten) een kostendekkende huur blijven vragen. Bij coöperatieve (burger)initiatieven is er geen sprake van een markt en concurrentie. Aan hen zullen de daken gratis beschikbaar worden gesteld. Voorwaarde is dat iedere inwoner van Utrecht, wonende binnen de postcoderoos, mee moet mogen doen in het project. Kosten die voortvloeien uit het beschikbaar stellen van de gemeentelijke daken zullen voor rekening van de coöperatie zijn.

Mits technisch en financieel haalbaar zal de gemeente medewerking verlenen aan burgerinitiatieven die gebruik willen maken van een gemeentelijk dak. Daarnaast zal UVO actief in overleg treden met het programma Utrechtse Energie, Energie-U en de nog op richten burgerinitiatieven om dergelijke projecten op de gemeentelijke daken te stimuleren.

Ir P.F.C. Jansen
Wethouder Wonen, Ruimtelijke Ordening,
Vastgoed, Dierenwelzijn, Sport, Wijk Zuidwest

Datum **7 maart 2016**
Ons kenmerk 3470932

Wij verwachten u met deze brief voldoende te hebben geïnformeerd over de stand van zaken rond het plaatsen van zonnepanelen op de gemeentelijke daken.

[1] Wp (Wattpiek) is de meeteenheid om het elektrisch vermogen van een zonnepaneel aan te geven (kWp=1000Wp)

[2] http://www.rvo.nl/subsidies-regelingen/stimulering-duurzame-energieproductie-sde

Met vriendelijke groet,

Paulus Jansen

Zonnepanelen op daken en grond?

Raadsinformatiebijeenkomst	12 mei 2016
Voorzitter	Susanne Schilderman
Tijd	19.30 – 20.30 uur
Zaal	Trouwzaal
Soort Bijeenkomst:	Bespreken commissiebrief
Werkvorm bijeenkomst	Ideeënuitwisseling
Geagendeerd door:	Matthijs Sienot (D66)
Doel van de bijeenkomst	De raad hoort graag de mening van betrokkenen
Betrokken ambtenaren/ Presentatoren	Geen presentatie
Meepraters	Corien van den Haak – Energie-U Sander Willemsen – Energie-U Simon Kalf – Landman & Partners / Terschelling Energie Geerd Schlangen – Solarus Sunpower BV Gudo Borger – Werkgroep Duurzaamheid D66 Utrecht Peter de Wit – In2Ecobuildings
Portefeuillehouder(s)	Paulus Jansen
Aanwezige griffiemedewerker(s)	Kumari den Ouden
Programma	Welkom Voorstelronde Dialoog Vragen raadsleden
Vervolg	De gemeenteraad debatteert over dit onderwerp tijdens de vergadering van de commissie: Stad & Ruimte op 2 juni.

Onderwerp en doel van de bijeenkomst

De gemeente wil het plaatsen van zonnepanelen op gemeentedaken versnellen. Bijvoorbeeld daken van sportcomplexen en scholen. De raad ziet ook kansen voor grondgebonden zonne-installaties en wil inventariseren welke mogelijkheden er zijn om de realisatie te versnellen. Bij deze bijeenkomst bent u welkom als meeprater.

Motivatie

Matthijs Sienot (D66),

D66 is blij dat het college de installatie van zonnepanelen op gemeentedaken versnelt en dat er een zoektocht is geweest naar grondgebonden zonnesystemen. De ontwikkelingen op het gebied van zonne-energie gaan echter snel. Er worden nu al zonnepanelen op de markt gebracht die 4 keer meer energierendement hebben dan reguliere zonnepanelen. Ook nemen de financieringsbronnen toe, zowel voor grote installaties (SDE+) als voor particuliere initiatieven (postcoderoosregeling). Daarnaast is de potentie van het aantal schooldaken nog lang niet volledig benut: van de 100 geschikte daken worden er nu 15 gevuld met zonnepanelen. Bovendien ziet D66 nog meer kansen voor grondgebonden zonne-installaties. D66 wil daarom graag inventariseren welke mogelijkheden er zijn om de realisatie van zonne-installaties verder te versnellen. De fractie wil dit onderwerp graag agenderen op een raadsinformatieavond om de mogelijkheden voor het versnellen van zonne-installaties verder te verkennen in de vorm van een ideeënuitwisseling. In de commissie wil de fractie hierover graag in gesprek gaan met de wethouder en andere fracties om te kijken of deze mogelijkheden in acties kunnen worden omgezet.

Bijdragen

Corien van den Haak en Sander Willemsen - Energie-U:
1) Steeds meer inwoners van Utrecht willen een actieve rol spelen bij de transitie naar duurzame energievoorziening. 2) Een grote groep inwoners is echter niet in de gelegenheid om zelf aan huis zonnepanelen aan te brengen. 3) Energie-U wil deze bewoners samenbrengen in coöperatief verband en zo samen investeren in en profiteren van grootschalige zonne-energie projecten in Utrecht (bijvoorbeeld op basis van de Regeling verlaagd tarief energiebelasting). 4) Ons doel is om binnen 1 jaar de energiebehoefte van 1.000 huishoudens te realiseren via zonne-energie. 5) Om 1.000 huishoudens van duurzame energie te kunnen voorzien hebben we 25.000 m2 nodig. 6) Om dit doel te kunnen realiseren heeft Energie-U medewerking nodig van partijen die in de stad beschikken over grotere oppervlakten die gebruikt kunnen worden voor de installatie van zonnepanelen. 7) Energie-U wil daarom een convenant met de gemeente aangaan, waarin de gemeente toezegt om de benodigde oppervlakte ter beschikking te stellen en Energie-U coöperatief, door en voor bewoners, de benodigde investeringen bij elkaar brengt en zorgdraagt voor de realisatie en exploitatie van de benodigde infrastructuur.

Simon Kalf - Landman & Partners / Terschelling Energie:
Uitgaande van de veronderstelling dat het om veel meer gaat dan alleen de gemeentelijke daken, zijn m.i. de volgende aandachtspunten van groot belang: 1. Rol van de Gemeente vs de rol van de burger (individueel of coöperatief). 2. Financiering volgens huidige bancaire normen 3. Bestemmingsplan e.a. omgevingsfactoren. 4. De rol van energieopslag 5. Rol van Netbeheerders bij noodzakelijke invoering van smart grids en algehele netverzwaring.

Geerd Schlangen - Solarus Sunpower BV:
De ontwikkeling van zonne-energie is de derde fase ingegaan, hetgeen inhoudt dat met zonne-energie een viervoudige opbrengst gehaald kan gaan worden. Dit betekent dat, ook zonder subsidie, zonne-energie bereikbaar wordt voor grote delen van de wereld populatie, daarmee het probleem van "energy poverty" oplossend. Voor Nederland betekent dit dat slimmere, kleinere en goedkopere oplossingen gebaseerd op zonne-energie, beschikbaar gaan komen.

Gudo Borger - Werkgroep Duurzaamheid D66 Utrecht:
Gudo Borger, Voorzitter van de Werkgroep Duurzaamheid van D66 Utrecht en werkzaam bij de zonnepanelen afdeling van een groot energiebedrijf. Namens de werkgroep wil ik allereerst aangeven dat we erg blij zijn met de ontwikkelingen van de afgelopen twee jaar. Er is sinds het sluiten van het Coalitieakkoord al een heleboel bereikt of in gang gezet zoals ook in de brief van de wethouder te lezen stond. Naast de initiatieven die de gemeente heeft genomen heeft ook de markt voor zonnepanelen niet stil gestaan. De zonnepanelen die ik nu verkoop wekken ongeveer 20% meer stroom op voor dezelfde oppervlakte, ten opzichte van 2,5 jaar geleden. Ook zijn de financieringsmogelijkheden beter geworden, omdat zonnepanelen inmiddels een bewezen rendabele investering zijn. Daarom is het nu het moment om de ontwikkeling te helpen versnellen. De gemeente gaat meer dan 10.000 zonnepanelen plaatsen of faciliteren op 73 daken. Dat zijn aan de ene kant grote aantallen en aan de andere kant kleine. Gemiddeld plaatst een particulier 12 panelen. Wij zijn benieuwd hoe deze projecten van de gemeente zich verhouden tot de doelstelling van 10% van de daken belegd met zonnepanelen in 2020. Hoeveel daken heeft de gemeente de komende drie-en-een-half jaar nog te gaan als ze zelf de 10% wil halen? Naast deze ontwikkeling zouden we graag zien dat de gemeente haar verbindende kracht gebruikt. Dat wordt soms al gedaan, bijvoorbeeld met het Hoogheemraadschap en Rijkswaterstaat, maar je zou ook kunnen denken aan publieke organisaties met eigen gebouwen, zoals de brandweer. In Lichtenvoorde zijn zonnepanelen op een kazerne geplaatst en is er een beeldscherm in bij de receptie van het gemeentehuis opgehangen waarop de opgewekte energie getoond wordt. Daarnaast zijn

ondernemers en de inwoners van de stad grote drijfveren achter de ontwikkelingen. De gemeente erkent dit met het beleid om de nadruk te leggen op postcoderoosprojecten, aankomend jaar, maar het is jammer dat voor ondernemers huurkosten in rekening worden gebracht die in het verleden projecten onrendabel hebben gemaakt. Ook heb ik in mijn werk gemerkt dat het beslistraject bij VvE's bijzonder lastig kan zijn en veel tijd in beslag kan nemen. Het voorbereiden van dit traject bijvoorbeeld door een standaard draaiboek beschikbaar te stellen en een overzicht te maken van benodigde standaard afspraken kan enorm schelen. Afgelopen jaar heeft de gemeente hierin samenwerking gezocht met Vereniging Eigen Huis, om een informatieavond te organiseren voor particulieren en VvE's op het Stadskantoor. Ook willen we de gemeente graag vragen om continue te blijven onderzoeken welke nieuwe mogelijkheden er beschikbaar komen voor het plaatsen van zonnepanelen, naast grond- en gebouwgebonden installatie is het ook mogelijk om zonnepanelen op water te plaatsen, bijvoorbeeld op de vervuilde Nedereindseplas. Vragen: o vind de gemeente het belangrijk dat de investeringen zoveel mogelijk lokaal besteed worden en hoe zou daarvoor gezorgd kunnen worden? o Ziet de gemeente mogelijkheden tot crowdfunding voor projecten die ze wil uitvoeren? Misschien willen inwoners wel bijdragen aan de verduurzaming van de energievoorziening van de gemeente zelf. o Gelet op het feit dat de technische mogelijkheden er zijn en dat er in Utrecht ruimte beschikbaar is, wil de gemeente ook onderzoeken of het plaatsen van zonnepanelen op water haalbaar is? o Wil de gemeente andere overheidsinstanties zoals de hulpdiensten (die vaak eigen gebouwen hebben) meenemen in de ontwikkelingen en aanmoedigen om ook te participeren in het plaatsen van zonnepanelen op de eigen gebouwen? o In de doelstelling uit het collegeakkoord staat dat er in 2020 op 10% van de daken in Utrecht zonnepanelen liggen. De projecten die de gemeente nu onderneemt zijn relatief groot, in vergelijking met de systemen die de gemiddelde particulier plaatst. Hoe verhouden de doelstelling en de efficiëntie en het voordeel van grotere systemen zich tot elkaar? Ik heb liever zonnepanelen op 8% van de daken als het steeds om 100 panelen gaat, dan 5 panelen op 10% van de daken. ? Het zou natuurlijk zonde zijn als de gemeente ervoor kiest om kleinere systemen of minder goede systemen te plaatsen/te faciliteren op 10% van de daken enkel om de doelstelling te halen. ? Heeft de gemeente ook voor ogen tot hoeveel opgewekte stroom de 10% zonnepanelendaken zouden moeten opleveren? ? Is het een idee om uit te gaan van een gemiddeld systeem voor een huishouden? Of een bepaalde verhouding tussen grote en kleine systemen?

Peter de Wit - In2Ecobuildings:
In2Ecobuildings is gespecialiseerd in het energie-neutraal en fossiel-vrij maken van gebouwen en woningen. Wij doen dit bij alle typen gebouwen; woningen, utiliteit, scholen, boerderijen etc. Zowel nieuwbouw alsook bestaande bouw. Recentelijk hebben we voor Natuurmonumenten in Vleuten (Thematerweg 8) de energie-neutrale nieuwbouw van 4 gebouwen gerealiseerd. Het project is 100% energie-neutraal en we gebruiken daar Triple-Solar panelen waarbij met behulp van de zon zowel elektriciteit alsook warmte opgewekt wordt. De zonnewarmte wordt in een bak met water gebufferd en in een latere fase gebruikt voor de verwarming van de gebouwen. Zie ook www.in2-ecobuildings.nl

voorstel aan de raad

Gemeente Utrecht

Opgesteld door	Ruimtelijke en Economische Ontwikkeling Sam-Sin-Vos, K.N. (Karin)
Kenmerk	16.501585
Vergadering	Raadsinformatiebijeenkomst
Vergaderdatum	12 mei 2016
Jaargang en nummer	
Geheim	Nee

SPvE Kop op Tuindorp

Het college van burgemeester en wethouders stelt de raad voor het volgende te besluiten:

1 Het Stedenbouwkundig Programma van Eisen en het inrichtingsplan vast te stellen als ruimtelijk en programmatisch kader voor de herontwikkeling van de Kop Op Tuindorp.

2 Goedkeuring te geven aan de door Careyn en Zenzo ondertekende anterieure overeenkomst (exploitatieovereenkomst).

3 De door het college opgelegde geheimhouding van de anterieure overeenkomst (exploitatieovereenkomst) inclusief bijlagen conform artikel 25 lid 3 Gemeentewet te bekrachtigen.

Burgemeester en wethouders van Utrecht,

De secretaris, De burgemeester,

Drs. M.R. Schurink Mr. J.H.C. van Zanen

Conclusie commissie

Gemeente Utrecht

Bijlages
Voorstel: Voorstel_5396
Bijlage: Bijlage 1 SPVE Kop op Tuindorp Oost 2016
Bijlage: Bijlage 2 Inrichtingsplan Kop op Tuindorp
Bijlage: Bijlage 3 Tweekolommenstuk SPvE Kop op Tuindorp Oost
Bijlage: bijlage+4+exploitatieovereenkomst (3)
Bijlage: bijlage+4a+tekening+A+37_460+exploitatiegebied (2)
Bijlage: bijlage+4b+Financiële+haalbaarheid+SPvE (1)
Bijlage: bijlage+4c+voortgangsschema+30+nov+2015 (1)
Bijlage: bijlage+4d+Aan-+en+verkooptekening+A38_109+A+38_110 (2)
Bijlage: bijlage+4e+begroting
Bijlage: bijlage+4f+planschadeverordening (1)
Bijlage: Bijlage 5 Advies van wijkraad-SPvE-Kop-Tuindorp-Oost
Bijlage: Bijlage 6 reactie op advies wijkraad inzake SPvE Kop-Tuindorp-Oost
Bijlage: Info en Bijdragen meepraters Kop Op Tuindorp

Eerdere besluitvorming
In 2011 is de Visie Eykmanlaan vastgesteld door de raad. Startdocument zorgcentrum Tuindorp-Oost is vastgesteld door het college op 11 februari 2014.

Uitvoering
Vaststelling van het SPvE door de raad: verwacht mei 2016
Bestemmingsplanprocedure: 2016 - 2017
Start bouw: 2017

Gemeente Utrecht

Context

Careyn, eigenaar van zorgcentrum Tuindorp-Oost aan de Winklerlaan 365, en de gemeente Utrecht hebben begin 2014 een intentieovereenkomst gesloten om te verkennen of sloop van het zorgcentrum en herontwikkeling van het terrein aan de Winklerlaan haalbaar is. De motivatie van Careyn komt voort uit de wens tot aanpassing aan veranderde wetgeving in de zorg en vanuit het perspectief van de levering van goede zorg.

Het huidige zorgcentrum met 127 appartementen in 13 lagen wordt volgens het voorliggend Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE) gesloopt en vervangen door een woonprogramma van 35 zorgunits, 20 sociale huur, 43 middendure huur, 53 dure huur en 56 koopappartementen. Totaal 207 woningen verdeeld in 4 blokken met hoogten die variëren van 5 tot 8 lagen.

Met de vaststelling van het startdocument in februari 2014 heeft het college van B&W ingestemd met een traject om samen met Careyn, ontwikkelaar Zenzo, de bewoners en andere belanghebbenden eerst een haalbaarheidsstudie te doen om te komen tot een goede inpassing van het programma op deze locatie. De door de raad in 2011 vastgestelde visie Eykmanlaan en het vastgestelde startdocument voor deze ontwikkeling hebben als leidraad gediend voor deze inpassingstudie. Voor de gemeente was het van belang dat bij de inpassingsstudie de ontwikkeling van Careyn integraal uitgewerkt werd met de herinrichting van de Groene Kop, om zo een samenhangend gebied te creëren, dat het volkstuinencomplex en de wijk beter met elkaar verbindt.

Op basis van 3 participatiebijeenkomsten en diverse bilaterale gesprekken met stakeholders heeft deze inpassingstudie geleid tot een schetsontwerp voor het totale gebied (Groene Kop en locatie Careyn). De uitkomsten hiervan zijn terug te vinden in hoofdstuk 3 van het SPvE. In de tekening van het ontwerp van de openbare ruimte (zie hoofdstuk 5 van het SPvE) is te zien hoe in de nieuwe situatie het gebied wordt ingericht met diverse groene functies, wandelroutes, verbindingen met de wijk en waterpartijen en wat de omvang en plek is van het nieuwe bouwprogramma met parkeervoorziening, dat het huidige verzorgingshuis zal vervangen. Dit resultaat van het aaneengesloten ruimtelijk ontwerp dat met inbreng van de stakeholders is bereikt, vormt de basis voor het SPvE voor de herontwikkeling van het zorgcomplex van Careyn
Het SPvE heeft van 16 november tot 11 januari 2016 ter visie gelegen. Degenen die daar behoefte aan hadden, konden zich op 1 december tijdens een bijeenkomst nog nader laten informeren.
De reacties uit deze consultatieronde hebben geleid tot enkele aanpassingen in het plan. Hiermee is deze planfase afgrond en kan het SPvE ter vaststelling worden aangeboden aan de Raad.

Het samenhangend ruimtelijk ontwerp van de Groene Kop en de herontwikkeling van de locatie van Careyn zijn twee uitvoeringstrajecten, maar die worden wel goed op elkaar afgestemd. Voor de uitvoering van het plan voor de Groene Kop is geen planologisch juridisch traject nodig en die is daarom reeds gestart. Het voorliggende SPVE is opgesteld voor de herontwikkeling van de locatie van Careyn. Nadat het SPvE is vastgesteld, kan het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning worden voorbereid om te komen tot de realisatie van het nieuwe woonprogramma.

Beslispunt

1 Het Stedenbouwkundig Programma van Eisen en het inrichtingsplan vast te stellen als ruimtelijk en programmatisch kader voor de herontwikkeling van de Kop Op Tuindorp.

Argumenten

1.1 Met de vaststelling van het SPvE kan de volgende fase aanvangen om te komen tot sloop/nieuwbouw van het huidige niet meer passende vastgoed naar een programma van 35 zorgwoningen en 172 levensloopbestendige woningen.
Het SPvE en het inrichtingsplan geven de ruimtelijke, functionele en programmatische

richtlijnen mee voor het nieuw op te stellen bestemmingsplan om te komen tot uitbreiding en vernieuwing van de locatie en een heringericht gebied. De parkeervoorzieningen zullen verdiept, deels overbouwd uitgevoerd worden. Het inrichtingsplan sluit aan op de Groene Kop en de verbindingen naar het volkstuinencompex van De Driehoek.

1.2 Het SPvE, het inrichtingsplan en de Groene Kop zijn samen met bewoners en stakeholders in het gebied tot stand gekomen.

Vastgoedeigenaar Careyn, ontwikkelaar Zenzo en gemeente hebben 3 participatiebijeenkomsten georganiseerd om inbreng op te halen voor de herontwikkeling van het gebied. De interactie tussen de bebouwing, het parkeren en de openbare ruimte is een belangrijk punt van aandacht tijdens de participatie geweest. Met elkaar is o.a. gekeken naar de vertaling van de gewenste volume in relatie tot de gewenste kwaliteit van de leefomgeving. Meer hoogbouw ten gunste van meer openbare ruimte en een kwalitatief betere groene leefomgeving of programma verspreid over meer en lagere woonblokken met minder openbare ruimte. Samen is gekeken hoe het parkeren in het gebied moet worden ingepast, waarbij naar mogelijkheden is gezocht om het parkeren zoveel mogelijk uit het zicht en bebouwd op te lossen. Een ander belangrijk uitgangspunt bij de participatie betrof de integrale uitwerking van de ontwikkeling van Careyn met de herinrichting van de Groene Kop, om zo een samenhangend gebied te creëren, dat het volkstuinencomplex en de wijk beter met elkaar verbindt. Beide planonderdelen zijn in samenhang uitgewerkt om de groene kwaliteit en de ambitie om te wonen in het groen te kunnen waarborgen. Dit heeft geleid tot een basis voor de omvang en plek van het nieuwe bouwprogramma met parkeervoorziening, diverse groene functies, wandelroutes, verbindingen met de wijk en waterpartijen. Aan de hand van dit resultaat dat uit de participatie is opgehaald, is het SPVE opgesteld. Het concept SPvE is vervolgens ter consultatie aangeboden. In het SPvE dat nu ter besluitvorming voorligt zijn aanpassingen verwerkt, die voortkomen uit de consultatie. Het inrichtingsplan is door de commissie BinG getoetst en akkoord bevonden. Volgende uitwerkingen worden ook ter toetsing aan de commissie voorgelegd.

1.3 Het SPvE is naar aanleiding van de consultatie verbeterd en komt tegemoet aan belangrijke bezwaren.

Op basis van de reacties zijn de onderstaande aanpassingen aan het SPVE verricht om de schaduwwerking op de volkstuinen te verminderen en de interactie tussen de bebouwing en de openbare ruimte te verbeteren.

Uit de consultatie zijn reacties binnengekomen over de hoogte en positie van het meest noordelijke appartementenblok. De bouwblokken C en D gingen in het SPVE uit van 7 woningen per laag met een hoogte van 9 lagen. Om tegemoet te komen aan de zorgen over schaduwwerking op de volkstuinen, is gezocht naar een hoogte en vorm waarbij de schaduwwerking op de volkstuinen minder zal zijn dan in de huidige situatie met het 13 verdiepingen hoge maar verder gelegen gebouw. De oplossing is gevonden door gebouw D met behoud van het programma van 9 naar 8 lagen te brengen, waarbij de 8ste laag terug ligt. Daarnaast zal gebouw D ca. 4 meter naar het zuiden geschoven worden. De schaduwwerking zal nu minder zijn dan in de huidige situatie, maar op een andere plek. Dit doet zich slechts enkele weken voor vanaf half maart.

Bij de planuitwerking is veel aandacht geschonken aan een goede interactie tussen de bebouwing en de nieuwe openbare ruimte om de ambitie van het wonen in het groen waar te kunnen maken. Door het iets oplopen van het maaiveld sluiten woningen en openbare ruimte goed op elkaar aan. Op de andere plekken is er middels extra diepe balkons een relatie tussen (de buitenruimte) van) de woningen en de omliggende openbare ruimte. Uit de consultatie kwam de oproep om dit op sommige plekken nog beter te doen. Er is daarom opnieuw gekeken waar extra kwaliteitseisen kunnen worden meegeven om deze interactie te versterken. Deze mogelijkheid is gevonden door de balkons op de laagste verdieping van 3 woonblokken aan de verlengde Lamerislaan te vervangen door terrassen. De privé-terrassen lopen zo over in de openbare ruimte, waardoor er een directe relatie ontstaat tussen woningen op de begane grond en de wandelroute van de wijk naar het park en tuinencomplex.

Gemeente Utrecht

1.4 In het SPvE wordt rekening gehouden met parkeerplaatsen, die landschappelijk worden ingepast en zoveel mogelijk uit het zicht worden aangelegd.
Aanvankelijk waren alle parkeerplaatsen door de ontwikkelaar op maaiveld bedacht. De gemeente vond dat hiermee afbreuk werd gedaan aan de gewenste (groene) kwaliteit van het gebied. Ook de bewoners lieten dat in hun reacties op de participatieavonden blijken. Er is daarom samen met een landschapsarchitect gekeken naar mogelijkheden om het parkeren beter in te passen. Geheel ondergronds parkeren of geheel parkeren onder een parkeerdek is financieel niet haalbaar gebleken zonder de toevoeging van een te fors bouwprogramma. Gelet op de verwachtingen die bij de start van het project zijn uitgesproken, zou dit leiden tot een onaanvaardbare disbalans tussen het bouwvolume en het nieuwe groene park. Een goede oplossing is gevonden door het parkeren uit het zicht op een verdiept maaiveld en deels onder de gebouwen of balkons en onder een klein parkeerdek te realiseren. Voor de dekking van deze investeringskosten was een kleinere uitbreiding van het woonprogramma nodig, die bovendien binnen de rooilijnen van de geplande bouwvelden kon worden meegenomen, waardoor het gevonden evenwicht tussen bebouwd oppervlak en de groene openbare ruimte niet werd verstoord.
Het bewonersparkeren (ca. 238 pp) is in parkeerkoffers op een half verdiept maaiveld ondergebracht en is daarmee uit het zicht van passanten gebracht. De helft (ca. 110) daarvan staat op het verdiepte maaiveld onder een klein parkeerdek of deels onder de gebouwen of balkons. Het bezoekersparkeren (ca. 40) is georganiseerd langs de Winklerlaan met insteekparkeerplaatsen.
Het aantal te realiseren parkeerplaatsen voldoet aan de Nota Stallen & Parkeren.

1.5 In het SPvE wordt rekening gehouden met de verwachte verkeerstoename en met maatregelen om het sluipverkeer te ontmoedigen.
De transitie van de locatie van het zorgcentrum van 127 woningen naar 207 appartementen zal een groei van ca. 400 verkeersbewegingen per etmaal tot gevolg hebben van 1.400 naar 1.800 motorvoertuigen op de Winklerlaan-Lamerislaan-Kouwerplantsoen. Als de plannen tot vermindering van sluipverkeer op de Sartreweg en de Kapteynlaan gerealiseerd zijn, dan zal dit ook hier leiden tot vermindering van sluipverkeer. In 2010 is er onderzoek gedaan naar de verkeersdruk als gevolg van sluipverkeer in Tuindorp-oost en Voordorp en de verschillende planontwikkelingen in dit gebied. Uit verkeerstellingen blijkt dat ongeveer de helft van het verkeer op de route Sartreweg – Kapteynlaan, doorgaand verkeer is dat geen relatie heeft met de directe omgeving. Om het sluipverkeer te ontmoedigen, is daarom besloten om op projectniveau een aantal maatregelen te nemen. Als eerste maatregel is de Sartreweg intussen heringericht als onderdeel van het project herontwikkeling Veemarktterrein. Daarnaast worden als onderdeel van het project De Gaard ook hier maatregelen genomen. Het project herinrichting en herprofilering Kapteynlaan, waarmee in 2016 wordt gestart, draagt er ook aan bij dat sluipverkeer op deze route wordt gemeden. Het effect van al deze maatregelen bij elkaar compenseert de verwachte toename van het verkeer door de verschillende bouwplannen. Vanuit voorliggend SPvE worden, als onderdeel van de verkeersmaatregelen in Tuidorp Oost, verkeersremmende maatregelen op de Winklerlaan aangebracht. Dit zijn 2 verkeersdrempels en insteek-parkeerplaatsen ter hoogte van de huidige locatie van Careyn.

1.6 Het SPvE voorziet in een gedifferentieerd programma aan levensloopbestendige woningen.
Er is rekening gehouden met een gevarieerd woonprogramma aan appartementen in verschillende financieringscategorieën. Naast een woonblok met zorgwoningen, komen woonblokken met een mix aan sociale huurwoningen, middeldure en dure beleggershuurwoningen en koopappartementen. De woningen worden levensloopbestendig gerealiseerd en zijn daarmee geschikt voor bewoning in alle levensfasen. Het programma maakt het mogelijk om de doorstroming te bevorderen van ouderen die nu in grote grondgebonden koopwoningen wonen in Tuindorp en graag willen verhuizen naar een passende woning in de buurt. Dit blijkt ook uit de belangstelling die sommige bewoners hebben geuit tijdens de participatieavonden en bij de consultatieronde.

1.7 De ontwikkeling van de Kop op Tuindorp Oost draagt bij aan een duurzame en gezonde

verstedelijking.
De herontwikkeling van de locatie van het zorgcentrum van Careyn en de herinrichting van de Groene Kop horen bij elkaar. Gezamenlijk zorgen ze ervoor dat een nieuw stedelijk gebied ontstaat dat waarde toevoegt aan de wijk.
Het samenhangend ruimtelijk ontwerp verbindt de buurt met een nieuw park en geeft nieuwe wandel- en ontmoetingsmogelijkheden. Een bestaande plek van ontspanning is het Lachende Paard met zijn paarden en geiten. Deze activiteit blijft behouden. De nieuwe verbindingen creëren nieuwe recreatieve routes met als ontmoetingsplek het tuinderverenigingsgebouw Het Pannendak. De wens van de volkstuinders wordt gehonoreerd. Er wordt geïnvesteerd in een brug en een nieuwe route en ingang; men is beter bereikbaar en Het Pannendak wordt een uitspanning waar mensen afspreken, een kopje koffie drinken en elkaar ontmoeten na een wandeling/joggingroute vanuit de buurt langs de moestuinen. Zie aanvullend argument 1.8.

1.8 Er ontstaat een gebied met hoge kwaliteit groen in een nieuw recreatiepark, waarin gebouwen komen te staan met een groen dak met de ambitie om deze energieneutraal te maken.
De verwaarloosde en ontoegankelijke strook wordt samen met het grondstuk van Careyn veranderd in een gebied met een hoge kwaliteit groen met appartementen waar mensen langer kunnen wonen in hun vertrouwde wijk.
De directe omgeving nodigt uit om te recreëren en elkaar te ontmoeten. In het participatieproces ontmoetten leerlingen van het Gerrit Rietveld College en de buurt elkaar in positieve zin. De leerlingen van het compacte nieuwe gebouw zullen het park gebruiken als uitloop, er komt een voorziening waar jongeren elkaar kunnen ontmoeten en de school voelt zich door de participatie meer betrokken bij het op orde houden. In de praktijk is er in educatieve zin een basis voor de school om met de leerlingen te praten over gedrag in de openbare ruimte.
De oude situatie bestond uit een moeilijk toegankelijke groenstrook tussen het zorgcentrum en De Driehoek die gedeeltelijk vervuild was met asbest. Het terrein rondom het zorgcentrum bestaat grotendeels uit parkeerplaatsen, de privétuin van Careyn en daarnaast de openbare groene strook tussen de tuin en de weg naar De Driehoek. In de nieuwe situatie is de vervuilde groenstrook gesaneerd en ingericht als wandelpark. De ruimte rondom de nieuwbouw wordt ingericht als openbare groene ruimte en parkeerruimte. De nieuwbouw wordt uitgerust met een groen dak. Het draagt bij aan de waterberging, heeft een positief effect op de biodiversiteit en vangt fijnstof, CO2 en NOx af.
Bij de uitwerking van het bouwplan wordt het aspect energie betrokken. De ambitie is energieneutrale gebouwen te maken. Nader onderzoek zal uitwijzen of dit haalbaar is. De businesscase zal voorgelegd worden aan de gemeente.

Kanttekeningen

1.1 De nieuwe ingangen en verbindingen met het volkstuinencomplex De Driehoek en Het Lachende Paard vragen om nieuw overleg met betrokkenen.
In het participatietraject werden met beide stakeholders diverse mogelijkheden verkend en verwerkt in het inrichtingsplan om de toegankelijkheid en het rondje door het park te versterken. Op basis van ideeën van betrokkenen is het inrichtingsplan gemaakt. Reacties van tuinders geven aan dat kennelijk binnen de vereniging nog verschil van mening is over het openbare karakter van het volkstuinenpark, met name het aspect veiligheid speelt hierin een rol. Wij geven ruimte om met de tuinders tot een nieuwe afstemming te komen en het inrichtingsplan aan te passen. Een eventuele aanpassing van deze verbinding heeft geen invloed op het SPvE voor de herontwikkeling van zorgcomplex Tuindorp-Oost.

1.2 Niet voor alle reacties konden de door bewoners gewenste aanpassingen worden bereikt.
Een aantal tuinders is er vanuit gegaan dat de geprojecteerde nieuwbouw niet hoger zou worden dan 4 bouwlagen. Dat berust op een vergissing. Vanaf het begin van het participatieproces is over eenhoger aantal bouwlagen gesproken. Een belangrijk onderwerp in de participatie was hoe het gewenste programma het beste verspreid kon worden over

het gebied in hoogte en footprint. Het evenwicht tussen te hoog maar wel veel buitenruimte enerzijds en heel laag en minder buitenruimte anderzijds werd in de opeenvolgende avonden gevonden in 4 blokken variërend van 5 tot 8 lagen. De informatie van de participatieavonden is te raadplegen op de website van Careyn. Het eindresultaat van de inpassingsstudie is meegenomen in het SPvE.

Beslispunt

2 Goedkeuring te geven aan de door Careyn en Zenzo ondertekende anterieure overeenkomst (exploitatieovereenkomst).

Argumenten

2.1 <u>In de anterieure overeenkomst zijn de afspraken vastgelegd, waaronder Zenzo en Careyn naast de sloop/nieuwbouwopgave ook de aanleg van de infrastructuur en de inrichting van de openbare ruimte uitvoert.</u>
Careyn/Zenzo heeft de gemeente benaderd voor medewerking bij de herontwikkeling van haar vastgoed. De gevraagde medewerking is naast een publiekrechtelijke medewerking (wijziging van het bestemmingsplan) ook privaatrechtelijk van aard, omdat Careyn/Zenzo vanwege de noodzakelijke gefaseerde aanpak grond nodig heeft van de gemeente. Het meewerken van de gemeente aan deze ontwikkeling is vastgelegd in een anterieure overeenkomst. De afspraken hebben betrekking op een grondruilsituatie (met gesloten beurzen), waarbij de gemeente grond ter beschikking stelt aan de initiatiefnemers Careyn en Zenzo. Deze partijen ontwikkelen en bouwen conform het vastgestelde programma en de randvoorwaarden uit het SPvE. Zij leggen voor eigen rekening en risico binnen het exploitatiegebied (op eigen terrein en terrein van de gemeente) de openbare ruimte aan (conform het door de gemeente goedgekeurde inrichtingsplan) en leveren deze – na realisatie - terug aan de gemeente. De gemeentelijke plankosten worden vergoed door de initiatiefnemers. De gemaakte afspraken maken een financieel en economisch haalbare ontwikkeling mogelijk, zowel voor de ontwikkelende partij als de gemeente.

Beslispunt

3 De door het college opgelegde geheimhouding van de anterieure overeenkomst (exploitatieovereenkomst) inclusief bijlagen conform artikel 25 lid 3 Gemeentewet te bekrachtigen.

Argumenten

3.1 <u>De anterieure overeenkomst bevat bedrijfs- en financiële gegevens die vertrouwelijk aan de gemeente zijn verstrekt en waarvan de onderhandelingspositie van de gemeente bij toekomstige transacties kan schaden.</u>
De anterieure overeenkomst bevat bedrijfs- en financiële gegevens van de ontwikkelaar die vertrouwelijk aan de gemeente zijn verstrekt. Er moet geheimhouding worden opgelegd aan de anterieure overeenkomst, omdat openbaarmaking van de gegevens de onderhandelingspositie van de gemeente bij toekomstige transacties kan schaden en leiden tot onevenredige benadeling van de ontwikkelaar Zenzo en eigenaar Careyn.
Geheimhoudig van de anterieure overeenkomst is van toepassing totdat inschrijving van de transactie bij het kadaster heeft plaatsgevonden.
De geheimhouding is gebaseerd op de volgende bepalingen in de Wet openbaarheid van bestuur (Wob):
- artikel 10 lid 1 sub c: het betreft bedrijfs- en fabricagegegevens betreft, die door natuurlijke personen of rechtspersonen vertrouwelijk aan de overheid zijn meegedeeld;
- artikel 10 lid 2 sub b:. bescherming van de economische of financiële belangen van de Staat, de andere publiekrechtelijke lichamen of de in artikel 1a, onder c en d, bedoelde

bestuursorganen;
- artikel 10 lid 2 sub g: het voorkomen van onevenredige bevoordeling of benadeling van bij de aangelegenheid betrokken natuurlijke personen of rechtspersonen dan wel van derden.
De geheimhouding is onbeperkt.

Raadsbesluit

Gemeente Utrecht

Raadsbesluit

Opgesteld door	Ruimtelijke en Economische Ontwikkeling Sam-Sin-Vos, K.N. (Karin)
Kenmerk	16.501585
Vergadering	Raadsinformatiebijeenkomst
Vergaderdatum	12 mei 2016
Jaargang en nummer	

SPvE Kop op Tuindorp

besluit

1 Het Stedenbouwkundig Programma van Eisen en het inrichtingsplan vast te stellen als ruimtelijk en programmatisch kader voor de herontwikkeling van de Kop Op Tuindorp.

2 Goedkeuring te geven aan de door Careyn en Zenzo ondertekende anterieure overeenkomst (exploitatieovereenkomst).

3 De door het college opgelegde geheimhouding van de anterieure overeenkomst (exploitatieovereenkomst) inclusief bijlagen conform artikel 25 lid 3 Gemeentewet te bekrachtigen.

Aldus besloten in de vergadering van de raad, gehouden op 12 mei 2016

De griffier

De voorzitter van de gemeenteraad

mr. J.H.C. van Zanen

Stedenbouwkundig Programma van Eisen

Maart 2016

Kop op Tuindorp Oost

Gemeente Utrecht

Utrecht.nl

Stedenbouwkundig Programma van Eisen

Kop op Tuindorp Oost

Maart 2016

Colofon

Projectgroep
Tanja Lazaridis, REO / Stedenbouw en Planologie
Dirk-Jan Hoekstra, M&M / Realisatie Mobiliteit
Cees van Vliet, M&M /
Arno van Rijssen, REO/ Planeconomie
Sandra Beenen, REO / Wonen
Fon Maas REO / Planeconomie

Projectmanagement
Hans de Wind, PMB

Opdrachtgever
Karin Sam Sin-Vos, REO

Grafische realisatie
REO / Stedenbouw en Planologie / CAD-unit

Versiedatum
1-3-2016

Inhoudsopgave

Colofon

Inhoudsopgave SPVE Careyn

1 Inleiding

1.1 Aanleiding
1.2 Opgave
1.3 Doel en opzet SPVE
1.4 Leeswijzer

2 Bestaande situatie

2.1 Historische ontwikkeling
2.2 Ruimtelijke situatie
2.3 Functionele situatie
2.4 Openbare ruimte
2.5 Bereikbaarheid en parkeren
2.6 Eigendomssituatie
2.7 Juridisch planologische situatie

3 Visie Eykmanlaan en inpassingsstudie

3.1 Visie Eykmanlaan
3.2 Ambities voor Groene Kop en Kop op Tuindorp Oost
3.3 Uitwerking van de ambities in de plannen voor de Groene Kop
3.4 Inpassingsstudie

4 Randvoorwaarden

4.1 Algemeen
4.2 Ruimtelijke opbouw
4.3 Programma
4.4 Bereikbaarheid en parkeren
4.5 Openbare ruimte

5 Onderbouwing

5.1 Beleidskaders
5.2 Ruimtelijke opzet
5.3 Programma
5.4 Parkeren en bereikbaarheid
5.5 Openbare ruimte

6 Onderzoek en haalbaarheid

6.1 Geluidhinder
6.2 Luchtkwaliteit
6.4 Bedrijven en milieuzonering
6.5 Geurhinder
6.6 Archeologie en monumenten
6.7 Bodem
6.8 Water
6.9 Flora en fauna
6.10 Bomen
6.11 Gezondheid
6.12 Duurzaamheid
6.13 Kabels en leidingen

7 Uitvoerbaarheid

7.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid
7.2 Economische uitvoerbaarheid

8 Verantwoording proces

9 Vervolgtraject

9.1. Participatieproces
9.2 Planproces

10 Bijlagen

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Het zorgcentrum Tuindorp-Oost is eigendom van Careyn. Het dateert uit 1967 en bestaat uit 127 merendeels tweekamerappartementen. Het gebouw voldoet niet meer aan de eisen van deze tijd en is al enige tijd aan vervanging toe. Als gevolg van de maatregelen uit het regeerakkoord zijn de aanspraken binnen de AWBZ op lichtere zorg met verblijf afgeschaft en wordt het 'Scheiden van (kosten voor) Wonen en Zorg' ingevoerd. Rond 2018 zullen daardoor bijna alle grote verzorgingshuizen verdwenen zijn. Het verzorgingshuis Tuindorp Oost heeft sinds november 2013 een opnamestop. Het verzorgingstehuis zal worden gesloopt en vervangen door drie gebouwen met circa 172 ruime levensloopbestendige appartementen. Tevens zal een apart complex van circa 35 zorgappartementen gerealiseerd worden.

De strook tussen het volkstuinencomplex De Driehoek en de Eykmanlaan is groen van aard. Het maakt een verwaarloosde indruk, heeft geen duidelijke functie en wordt tijdelijk verhuurd.
De groenstrook ten noorden van het zorgcentrum wordt, samen met het volkstuinencomplex De Driehoek, de Groene Kop genoemd. De ambitie voor de Groene Kop is in de visie Eykmanlaan beschreven. Deze is om dit versnipperde groengebied zoveel mogelijk tot één ruimtelijk herkenbaar geheel te transformeren, waar verschillende nieuwe groene en recreatieve functies geïntegreerd worden met de bestaande volkstuinen. Naast de transformatie wordt het gebied beter toegankelijk gemaakt. Op dit moment wordt er gewerkt aan een inrichtingsplan voor dit gebied.

Er ontstaat een krachtige optelsom: de herontwikkeling van de locatie van het zorgcentrum biedt de Groene Kop een uitgelezen kans om aansluiting te vinden met de aangrenzende woonbuurt. De Groene Kop met zijn verbindingen tussen de buurt, het Gerrit Rietveld College en De Driehoek biedt omgekeerd een mooie woonomgeving. De woningen met een eigen parkeervoorziening en speciale zorgappartementen komen tegemoet aan de groeiende behoefte in de stad en de wijk en bieden de wijk ruimte om te verjongen.

1.2 Opgave

De ontwikkeling van het gebied rondom het zorgcentrum en de aanpak van de Groene Kop kunnen samen zorgen voor een kwaliteitsimpuls in de kop van Tuindorp Oost. De inrichting van het openbaar gebied is afgestemd op het reeds beschikbare ontwerp van de Groene kop en gezamelijk is vastgesteld wat de beste manier is om het gebied in te richten, te gebruiken, hoge natuurwaarden te geven en nieuwe bewoners een aantrekkelijk woonmilieu te bieden.

De opgave voor dit gebied is beschreven in de visie Eykmanlaan die vastgesteld is in 2010. Belangrijk uitgangspunten voor deze locatie zijn het versterken van de verbinding tussen de wijk en het volkstuinenpark De Driehoek en het maken van een nieuwe ruimtelijke beëindiging van de wijk; een nieuwe kop. Deze nieuwe kop markeert de entree van de stad en verknoopt de wijk met het groengebied. Dit gebied leent zich goed voor woningbouw, zorg en maatschappelijke vooorzieningen en het is tevens een goede locatie voor een ontmoetingsplek voor de buurt, ook in relatie met het te ontwikkelen park. Voor bewoners van omliggende buurten zal het Volkstuinenpark meer betekenis krijgen als gebied voor recreatie en verblijf. Vooralsnog beperkt de aanpak zich tot het leggen van heldere verbindingen tussen volkstuinenpark en de omgeving. In overleg met de tuinders zal de verdere integratie van het gebied uitgewerkt worden.

In 2013 is voor dit project een startdocument opgesteld. Hierin zijn de belangrijkste uitgangspunten opgenomen en is het proces beschreven. In het startdocument staan ook de belangrijkste onderzoeksvragen voor de SPVE fase. De onderzoeksvragen en antwoorden zijn te vinden in de bijlage.

De herontwikkeling van de locatie van het zorgcentrum tot zorgappartementen en woningen komt tegemoet aan de groeiende vraag naar wonen en zorg voor ouderen in Utrecht. Vanuit ruimtelijke optiek is het bestaande gebouw een barrière voor de buurt die opgesloten is tussen spoorlijnen en verkeerswegen.

Het weghalen van deze barrière en het ontwikkelen van het nieuwe programma op de juiste plaats geeft de herinrichting van de Groene Kop zin en geeft de omgeving toegang tot een nieuw verblijfsgebied.

1.3 Doel en opzet SPVE

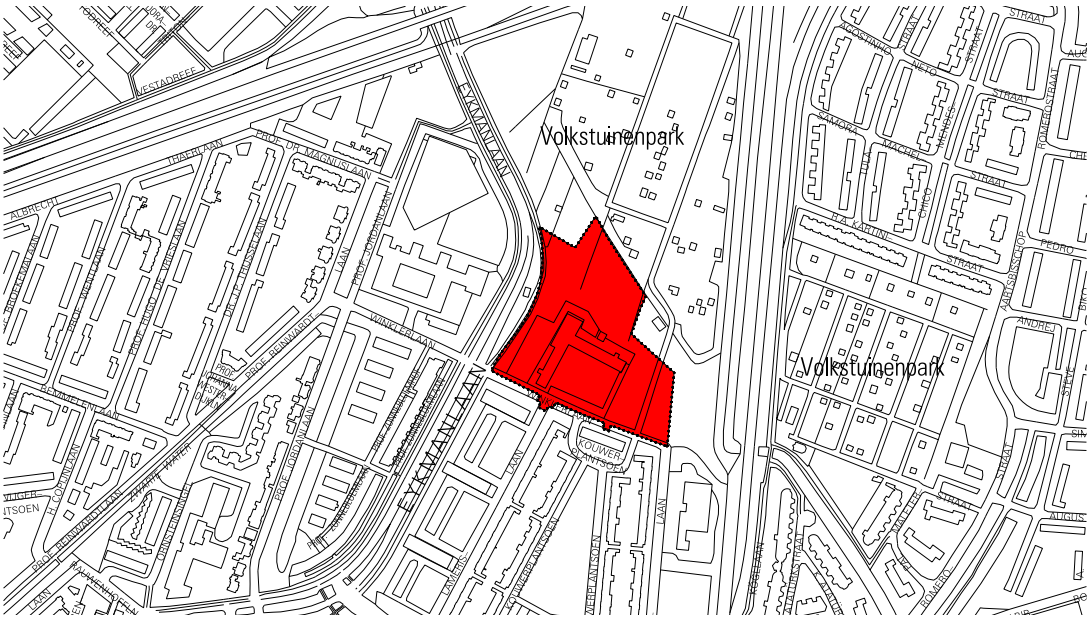
Voordat gestart is met het SPVE is een haalbaarheidsfase doorlopen waar het aangrenzende project De Groene Kop, omwonenden en gebruikers van het gebied bij betrokken zijn. Deze fase is afgerond met de conclusie dat het project in grote lijnen ruimtelijk, programmatisch, maatschappelijk en financieel haalbaar is. In het SPVE wordt dieper op de opgave ingegaan. Het doel van het SPvE is om uitgangspunten en spelregels vast te leggen die de ontwikkeling van deze locatie mogelijk maken. Herontwikkeling van de locatie van het zorgcentrum en herinrichting van de Groene Kop zijn twee verschillende projecten die een gezamenlijke meerwaarde hebben. Het voorliggend SPVE heeft als aanvulling het inrichtingsplan van de Groene Kop maar gaat over de locatie van de zorgcentrum. De eerste drie hoofdstukken beschrijven de gehele ontwikkeling van de Groene Kop en de Kop op Tuindorp Oost. Vanaf hoofdstuk 4 richt dit SPvE zich specifiek op de Kop op Tuindorp Oost. De Groene Kop en de Kop op Tuindorp Oost zijn twee separate projecten, die apart uitgevoerd zullen worden. Beide projecten zijn versterkend op elkaar, maar niet afhankelijk van elkaar.

Het plangebied van het SPvE bevindt zich aan de noordzijde van de wijk Tuindorp Oost en wordt globaal begrensd door de Eykmanlaan aan de westzijde, de Winklerlaan aan de zuidzijde, het ecologisch tuinenpark de Driehoek aan de noordzijde en de spoorlijn Utrecht – Hilversum aan de oostzijde.

1.4 Leeswijzer

Het SPvE Kop op Tuindorp Oost bestaat uit 9 hoofdstukken. In hoofdstuk 2 wordt de bestaande situatie beschreven. Ook wordt ingegaan op de eigendomssituatie en de geldende bestemmingsplannen. In hoofdstuk 3 wordt de visie op het gebied beschreven. In hoofdstuk 4 worden uitgangspunten geformuleerd voor de verschillende deelgebieden en voor de openbare ruimte. De onderbouwing van deze uitgangspunten vindt plaats in hoofdstuk 5 aan de hand van het relevante beleidskader voor dit SPvE. In dit hoofdstuk worden ook de voorbeelduitwerkingen voor de bebouwing en de openbare ruimte beschreven. Hoofdstuk 6 beschrijft het toetsingskader voor de milieu- en andere gemeentelijke uitvoeringsaspecten. Hoofdstuk 7 gaat vervolgens in op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan. Het planproces, de participatie en het vervolgproces worden in de hoofdstukken 8 en 9 toegelicht.

Ligging Plangebied



Luchtfoto Plangebied

2 Bestaande situatie

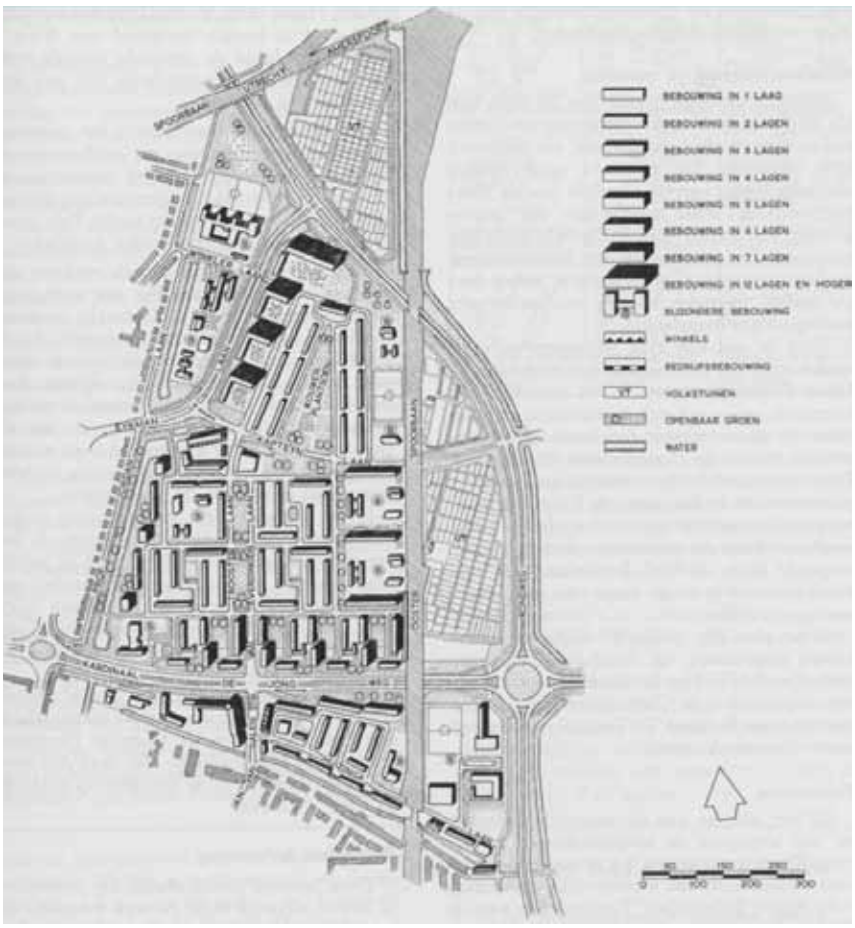
2.1 Historische ontwikkeling

Het plangebied is gelegen aan de noordzijde van de wijk Tuindorp Oost. Deze wijk is gebouwd in de jaren 60 volgens de principes van de naoorlogse stedenbouw. De wijk bestaat uit hoge grootstedelijke randen en een kern met een rustige binnenwereld die gevormd word door laagbouw rondom centrale hoven. In het ontwerp van de wijk Tuindorp Oost was een belangrijke rol weggelegd voor de auto.
De wijk Tuindorp Oost is over de toen bestaande structuur, die bestond uit een middeleeuwse strokenverkaveling, heen gebouwd. Deze structuur is nog zichtbaar in het groengebied aan de noordzijde van de wijk.

De Professor Jordanlaan, de oude uitvalsweg van Utrecht naar het noorden, liep ooit in een rechte lijn door het dorp Blauwkapel de stad uit. Langs deze weg ontstond voor de oorlog aan weerszijden lintbebouwing die verbreding onmogelijk maakte. Daarom kwam er in de jaren zestig een nieuwe route, de Eykmanlaan, die dient als toegangsweg uit het noorden en verbindingen vormt met de geplande rondwegen: de Kardinaal de Jongweg (binnenring) en de rondweg, nu NRU (Noordelijke Randweg Utrecht). De weg liep deels ten oosten en deels ten westen van de oude route, in een bajonetvorm. Langs de weg werden woongebouwen gemaakt: hoge woonflats ter geleiding in de bochten en lange, strakke woongebouwen langs de rechte einden.

Ooit was het de bedoeling om de Eykmanlaan te verbinden met de Sartreweg en zo een verbinding te maken tussen de Noordelijke Randweg en de Waterlinieweg. Daarvoor werd grond gereserveerd. De strook grond tussen het zorgcentrum en het volkstuinencomplex De Driehoek is hier een overblijfsel van. Ook verklaart dit de ligging van het zorgcentrum op enige afstand van de Eykmanlaan en de opzet van het huidige gebouw met hoge bebouwing aan de noordzijde die bedoeld was om deze weg te begeleiden.

Uitbreidingsplan Tuindorp Oost, ca 1960.



2.2 Ruimtelijke situatie

Tuindorp-Oost is een wijk met een groen karakter, als een naoorlogse versie van het vooroorlogse Tuindorp. De wijk heeft een rustig, groen woonmilieu met veel eengezinswoningen, appartementen en voorzieningen. Tegelijk geeft Tuindorp- Oost de noordoostelijke entree van Utrecht een stedelijk karakter. De stedenbouwkundige compositie van de routes levert een zeer herkenbaar beeld voor dit gedeelte van Utrecht.

Het groengebied ten noordoosten van de Eykmanlaan is voor het grootste deel in gebruik voor volkstuinen. Dit gebied heeft een bijzondere slootstructuur, oude fruitbomen en wordt ook gebruikt door omwonenden om een wandelingetje doorheen te maken. Ten zuiden hiervan ligt Zorgcentrum Tuindorp Oost en een benzinestation langs de Eykmanlaan. De strook tussen het volkstuinencomplex en de Eykmanlaan is groen van aard, maar heeft geen publieke functie. Het maakt een verwaarloosde indruk. De groenstrook heeft geen duidelijke functie en wordt tijdelijk verhuurd. Aan de noordkant grenst het plangebied aan tuinenpark De Driehoek. Dit gebied heeft een bijzondere slootstructuur, oude fruitbomen en wordt ook gebruikt door omwonenden om een wandelingetje doorheen te maken. Het tuinenpark ligt geïsoleerd.

Het zorgcentrum Tuindorp Oost bestaat uit een compositie van twee haaks met elkaar verbonden schijven met een hoogte van 5 lagen en 13 lagen. De schijven zijn gesitueerd rondom een centrale tuin aan de noord en westzijde. De tuin heeft een groene inrichting en bestaat voornamelijk uit gras, planten en bomen. Aan de westzijde bevindt zich een terras.

2.3 Functionele situatie

In het zorgcentrum bevinden zich 14 driekamerappartementen, 61 grote tweekamerappartementen en 52 kleine tweekamerappartementen. Alle appartementen hebben een aparte slaapkamer, eigen sanitair en een keuken. Diverse bewoners en ook wijkbewoners kunnen voor uiteenlopende zorgbehoeften in het zorgcentrum terecht. Er zijn diverse voorzieningen zoals een kapsalon en pedicure, bibliotheek, internetcafé en een winkeltje. Daarnaast is er op de begane grond een dagvoorziening voor bewoners met dementie.

Tuindorp Oost

Huidige situatie

Algemeen

- Topografische gegevens
- Kadastrale gegevens
- Plangrens
- Functiescheiding

Ruimtelijk

- (5) Aantal bouwlagen
- Entreezijde

Functies

- Wonen
- Stalling
- Verblijfsgebied
- Tuin

Bereikbaarheid

- Rijweg
- Parkeren
- Voetpad
- Autoverkeer toegestaan

Openbare ruimte

- Openbaar groen
- Grasland
- Water
- Bestaande bomen

10 20 30

2.4 Openbare ruimte

Het groengebied aan de noordzijde van het zorgcentrum is een open groengebied. De strook tussen het volkstuinencomplex en de Eykmanlaan is groen van aard, maar heeft geen publieke functie. Het bestaat deels uit een weide met paarden, deels uit weiland en deels uit een gebied dat tijdelijk in gebruik is. Aan de noordkant grenst het plangebied aan tuinenpark De Driehoek. Dit gebied heeft een bijzondere slootstructuur, oude fruitbomen en wordt ook gebruikt door omwonenden om een wandelingetje doorheen te maken. Het tuinenpark ligt geïsoleerd en is moeilijk te vinden.
Tussen het zorgcentrum en dit groengebied ligt een informeel pad. Het groengebied aan de oostzijde van het zorgcentrum bestaat uit gras met grote bomen. Hier is een hondentoilet gesitueerd. Daaraan grenst een weide waar paarden rondlopen. Tussen deze groengebieden loopt een pad naar het tuinenpark De Driehoek. Aan de westzijde van het zorgcentrum bevindt zich de parkeerplaats en een tankstation van Q8. Tussen deze gebieden ligt een kleine groenstrook die bestaat uit gras met enkele bomen. Aan de zuidkant grenst het plangebied aan een woongebied. Aan de zuidzijde van de Winklerlaan staan twee woongebouwen. Aan de zijde van de Eykmanlaan staat een hoge flat bestaande uit 15 lagen. Even verderop een woongebouw bevindt zich een woongebouw dat een hoogte heeft van 5 lagen. De entree van dit gebouw is aan de zijde van de Winklerlaan.

Op het terrein staan circa 47 bomen van verschillende soorten. Beeldbepalende en bijzondere bomen zijn vooral te vinden op de noordwesthoek van het terrein en de zuidoost hoek van het terrein. Hier staan bomen die door hun formaat en beeldbepalende karakter een bijzondere waarde hebben.

2.5 Bereikbaarheid en parkeren

Het zorgcentrum is goed ontsloten en ligt aan een belangrijke invalsweg. Het gebouw is bereikbaar via de Eykmanlaan en de Winklerlaan. De Winklerlaan ontsluit tevens het noordelijk deel van de wijk Tuindorp Oost. De parkeerplaats en de entree van het gebouw bevinden zich aan de westzijde van het gebouw, aan de kant van de Eykmanlaan. De parkeerplaats bestaat uit 53 parkeerplaatsen.

Autoverkeer

Het plangebied wordt ontsloten via de Eykmanlaan (hoofdwegenstructuur auto) en Winklerlaan. De Eykmanlaan is een gebiedsontsluitingsweg met een snelheidsregime van 50 km/u. Op de Winklerlaan geldt een snelheidsregime van 30 km/u. Voor de Eykmanlaan is de ambitie om deze weg her in te richten (Visie Eykmanlaan). De weg bestaat nu uit 2x1 rijstroken en aparte rijstroken voor de bus. Omdat het aantal buslijnen op deze route is gereduceerd tot een enkele buslijn, is het niet meer nodig deze aparte bus voorzieningen in stand te houden. Hiermee kan deze weg worden teruggebracht naar tot 2x1 rijstroken voor zowel auto als bus. Dit valt echter buiten de scope van dit project.

Openbaar vervoer

Buslijn 55 rijdt als enige lijn over de Eykmanlaan. Zoals beschreven onder ‘Autoverkeer’ zijn de aparte bus voorzieningen niet meer nodig voor deze enkele lijn. In de toekomst wordt geen uitbreiding verwacht van het aantal buslijnen.

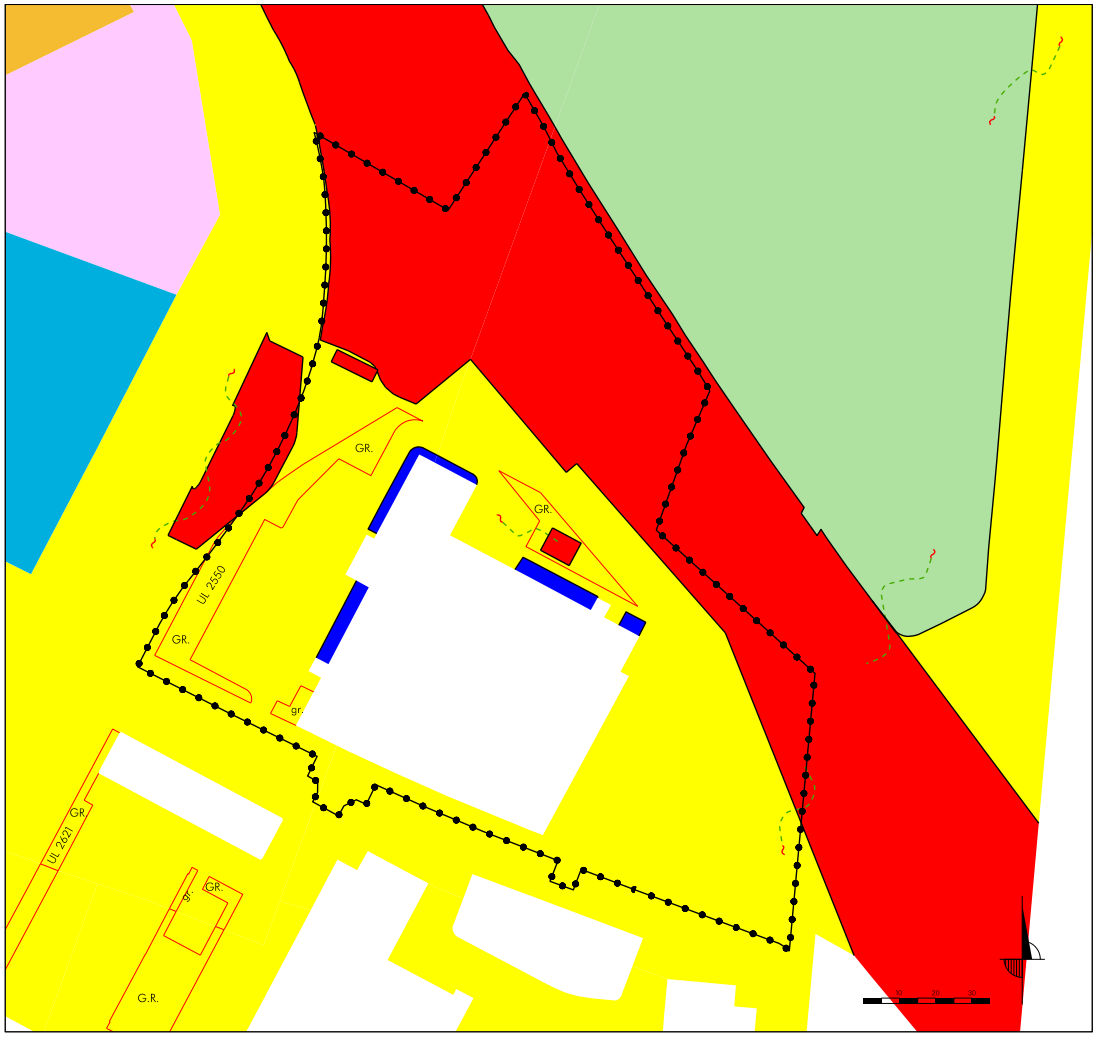
Langzaam verkeer

Careyn wordt, evenals in de huidige situatie, ontsloten door een hoofdfietsnetwerk. Zo maakt de Eykmanlaan hier onderdeel van, evenals de verderop gelegen Kapteynlaan. Voor voetgangers zal Careyn goed worden ontsloten.

2.6 Eigendomssituatie

Eigenaar van het zorgcentrum en de binnentuin is Careyn. Het eigendom van het omliggende gebied (groengebieden en de parkeerplaats) is in handen van de gemeente.

Eigendomssituatie



LEGENDA

- PROJECTBUREAU LEIDSCHE RIJN
- STADSWERKEN
- DIENST MAATSCHAPPELIJKE ONTWIKKELING (Sport)
- ERFPACHT (HOOG CATHARIJNE TEVENS RECHT VAN OPSTAL)
- STADSONTWIKKELING (vm. Ogu)
- DIENST MAATSCHAPPELIJKE ONTWIKKELING (Onderwijs)
- OVERIGE DIENSTEN
- PARTICULIER
- STADSONTWIKKELING
- DIENST MAATSCHAPPELIJKE ONTWIKKELING (Welzijn)
- IN BRUIKLEEN GEGEVEN DOOR STADSWERKEN
- RECHT VAN OPSTAL
- KELDERS STADSONTWIKKELING (vm. Ogu)
- KELDERS ERFPACHTERS
- KELDERS STADSWERKEN
- PARTICULIERE BRUG
- GRONDRENTE (OMLIJNING MET TEKST)
- GRONDSANERING (OMLIJNING MET TEKST)
- PARKEERGARAGES DIENST STADSONTWIKKELING
- AANPEILING DEELPERCELEN
- *6199* NUMMERS KADASTRALE PERCELEN

2.7 Juridisch planologische situatie

Voor de planlocatie gelden twee planologische regimes. Voor het gebied rondom het zorgcentrum geldt het bestemmingsplan 'Actualisering diverse gebieden stad 2014'. Dit gebied kent een groenbestemming. Voor de locatie van het zorgcentrum Tuindorp-Oost zelf is de beheersverordening Pijlsweerd, Tuinwijk, Tuindorp Oost e.o. (2013-06-20) van toepassing. De belangrijkste bepalingen uit de beheersverordening zijn:

a. de in het verordeningsgebied gelegen gronden en bestaande bouwwerken mogen worden gebruikt overeenkomstig het bestaande gebruik;

b. bestaande bouwwerken mogen worden vervangen door bouwwerken van dezelfde afmetingen en op dezelfde locatie.

De ontwikkeling is op diverse onderdelen in strijd met de groenbestemming en de beheersverordening. Om de ontwikkeling mogelijk wordt een nieuw bestemmingsplan opgesteld.

Zorgcentrum gezien vanuit de Eykmanlaan

3 Visie Eykmanlaan en inpassings studie

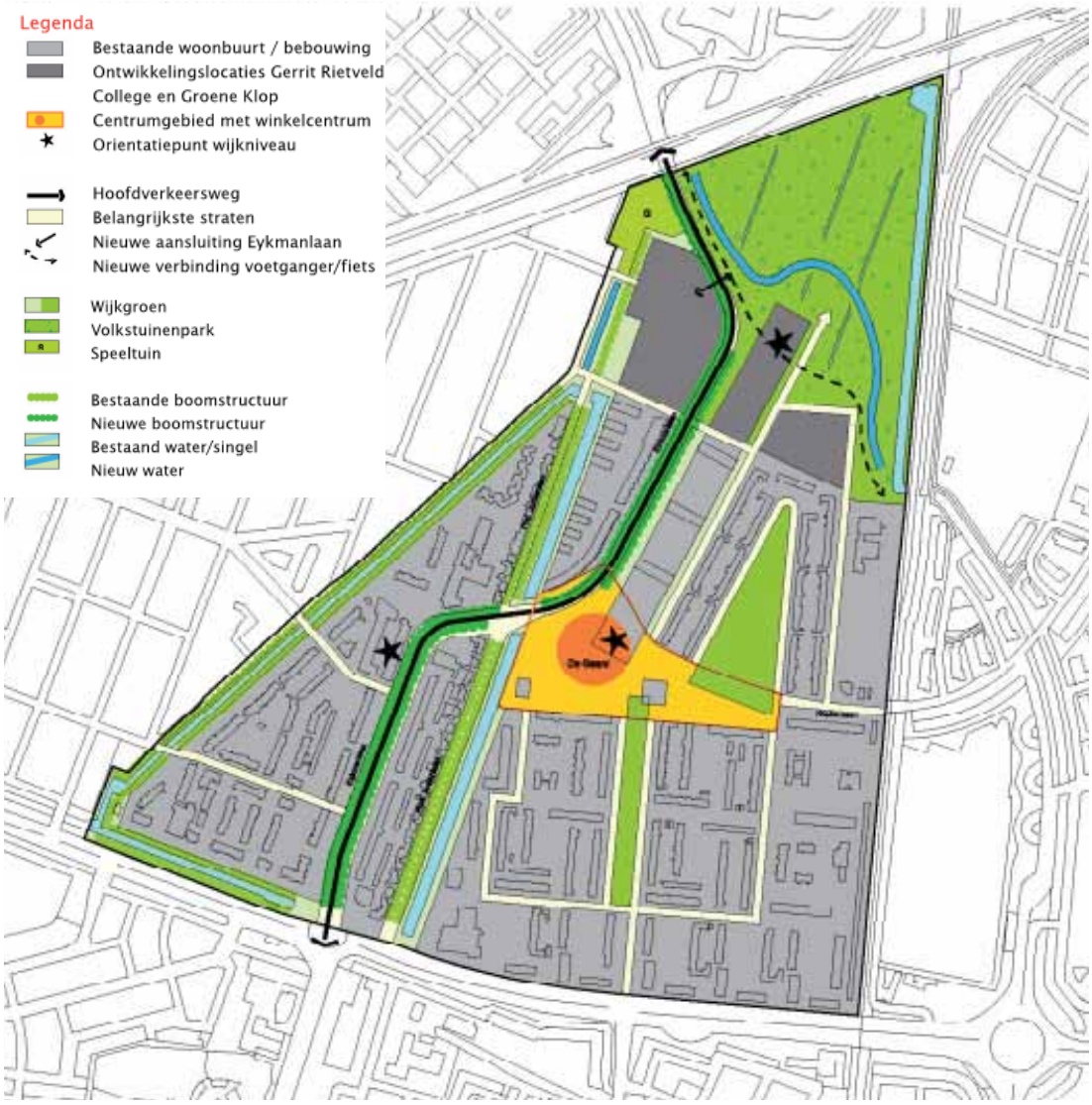
3.1 Visie Eykmanlaan

Het plangebied maakt deel uit van de visie Eykmanlaan. Het doel van de visie Eykmanlaan is het versterken van de ruimtelijke en functionele samenhang in dit deel van de wijk. Daarnaast heeft de visie als doel het leefklimaat in de buurt te versterken door middel van een kwaliteitsimpuls voor de openbare ruimte. Om dit te realiseren zijn 7 uitgangspunten geformuleerd. Dit zijn:

1 Versterken van de relatie tussen de wijk en het volkstuinengebied
2 Herinrichten van de Eykmanlaan en professor Jordanlaan
3 Omvormen van winkelcentrum de gaard en omgeving tot een knooppunt van structuren en een vernieuwd centrum van de wijk
4 Inrichten van een woonservicezone
5 Vergroten en verbeteren van aanbod in woningbouw, voor met name senioren en sociale woningbouw
6 Het zoveel mogelijk ontzien van de Kapteynlaan als route voor doorgaand verkeer
7 Het op peil houden van het voorzieningenniveau

Met name uitgangspunten 1 en 5 hebben betrekking op dit plangebied. In de visie Eykmanlaan is de gehele ontwikkellocatie (volkstuincomplex De Driehoek, tijdelijk verhuurde groenstrook langs de Eykmanlaan en Zorgcentrum Tuindorp Oost) benoemd als de Groene Kop.

Visie Eykmanlaan



Er werd van uitgegaan dat het gehele gebied ten noorden van de Winklerlaan in zijn geheel in één keer ontwikkeld zou worden. In 2011 is de mogelijkheid onderzocht om gezamenlijk met de realisatie van het aangrenzende park deze herontwikkeling integraal vorm te geven (onder de naam de Groene Kop). De ontwikkeling bleek financieel niet haalbaar. Het planproces is toen voor wat betreft het onderdeel sloop-nieuwbouw van het zorgcomplex stil komen te liggen. De gemeente is vanuit het Groenprogramma wel begonnen met de planontwikkeling van het park.

3.2 Ambities voor Groene Kop en Kop op Tuindorp Oost

Voor de Groene Kop en de Kop op Tuindorp Oost zijn in de visie Eykmanlaan een aantal specifieke ambities geformuleerd.
Dit zijn:

- het vergroten van de kwaliteit van het groen
- vergroten van de toegankelijkheid van het groengebied
- beter op elkaar aansluiten van de wijk en het groengebied
- verbeteren van de waterhuishouding
- het toevoegen van wandel en fietsroutes
- een bijdrage in het tegengaan van sluipverkeer
- plaats maken voor een aantrekkelijk woonmilieu
- maken van een (hoogte)accent aan de Eykmanlaan.
- onderzoeken of het huidige benzinestation kan worden verplaatst.

De visie Eykmanlaan geeft aan dat er ruimte moet worden gemaakt om de relatie tussen de wijk en het groengebied te versterken en dat de nieuwbouw moet aansluiten op de bestaande bebouwing. Ook is de ambitie de ontsluitingsweg van de nieuwbouw te gebruiken om de Winklerlaan als sluiproute minder aantrekkelijk te maken en dat de Lamerislaan wordt doorgetrokken tot aan het park. Door het maken van een nieuwe ‘kop op de wijk ’ krijgt de wijk een duidelijke presentatie naar buiten toe en ontstaat de mogelijkheid een nieuw woonmilieu te creëren. De ligging van dit gebied op de grens van de wijk en het groengebied maakt het mogelijk hier een bijzonder woonmilieu te realiseren waar wonen, zorg en groen geïntegreerd worden.

De Groene kop is een restant van het weidegebied dat hier tot in de 20ste eeuw aanwezig was. Deze ‘restruimte’ is nu in gebruik en beheer door enkele volkstuinders en duiven- en kleinveehouders. Met name de noordzijde van het gebied is sterk verrommelt en maakt een onbeheerde indruk. Daarnaast is het gebied slecht toegankelijk voor omwonenden.

De ambitie uit de Visie Eykmanlaan voor het gebied volkstuincomplex/strook is herstel van het versnipperde groengebied tot één ruimtelijk herkenbaar gebied in de vorm van een (volkstuinen)park voor jong en oud. Door deze transformatie kan het gebied toegankelijker worden gemaakt. De aanleg van bijvoorbeeld een wandel-, fiets-, en eventueel skatepad kan de recreatieve functie versterken. Voor bewoners van de omliggende buurten kan het meer betekenis krijgen als gebied voor recreatie en verblijf, voor leerlingen van het Gerrit Rietveld College kan het dienst doen als uitloopgebied.

3.3 Uitwerking van de ambities in de plannen voor de Groene Kop

De gemeente heeft in overleg met de Wijkraad, De Driehoek, buurtcomité Tuindorp-Oost en het Lachende Paard een ontwerp gemaakt. In het ontwerp wordt het gebied beter bruikbaar als park en wordt de toegankelijkheid van het gebied verbeterd. De ecologische waarden van het gebied worden versterkt en middels het maken van extra waterberging wordt de waterhuishouding van het omliggende gebied verbeterd.

Op basis van meerdere participatie avonden is er een voorlopig ontwerp opgesteld. In dit ontwerp wordt het gebied toegankelijk gemaakt en wordt de landschappelijke sfeer versterkt.

Dit gebeurt middels het doortrekken van het slotenpatroon, het verwijderen van de bebouwing en het versterken van het zicht over de lengterichting van het terrein. Door een nieuwe verbinding met de volkstuinen worden de twee gebieden beter met elkaar verbonden. Er worden verblijfsplekken gecreeerd waaronder een Jongeren Ontmoetings Plek, een nieuw wandelpad aangelegd en er wordt aan de noordzijde in combinatie met de waterberging een voorziening voor natuurlijk spelen gerealiseerd.

Dit ontwerp wordt gefaseerd uitgevoerd. In de eerste fase wordt de toegangsweg naar de volkstuinen verlegd en wordt het gebied naast de Eykmanlaan aangepakt. De tweede fase wordt uitgevoerd in combinatie met de herontwikkeling van zorgcentrum Tuindorp-Oost. De uitwerking van het ontwerp vindt plaats in samenwerking met de initiatiefnemers, de toekomstige gebruikers en de ontwikkelaars van zorgcentrum Tuindorp-Oost. De grens tussen de eerste en de tweede fase is een voorlopige grens, de ambitie is om in de eertse fase al zoveel mogelijk van het park te realiseren.

Voorlopig Ontwerp
Groene Kop

3.4 Inpassingsstudie

Begin 2014 is het startdocument voor de herontwikkeling van de Kop op Tuindorp Oost door B&W vastgesteld. In dit startdocument zijn uitgangspunten en aandachtspunten meegegeven voor de volgende planfase om te komen tot een wenselijke en haalbare herontwikkeling. Middels een tussenstap is eerst een inpassingsstudie gedaan om de haalbaarheid van deze opgave te onderzoeken. Daarbij was de opgave om ruimtelijke kwaliteit, programma en financiën in evenwicht te houden. Bij een positieve uitkomst, zou dit vertaald worden naar een Stedenbouwkundig Programma van Eisen.

In deze fase is afstemming gezocht met het project herinrichting Groene Kop, omdat het samensmeden van beide opgaven tot een sterker geheel leidt en ten goede komt aan de kwaliteit van het gebied en de toekomstige gebruiksmogelijkheden. Om maximaal behoeften en ideëen uit de omgeving mee te nemen zijn 3 participatieavonden met bewoners en belanghebbenden georganiseerd.

Uitkomst van de inpassingsstudie was een model bestaande uit 4 blokken in een parkachtige omgeving. Daarbij sloten de nieuwe inrichtingsplannen van de Groene Kop en de openbare ruimte rondom de nieuwe ontwikkeling goed op elkaar aan. Door de sloop van het huidige vastgoed ontstond de kans om de Groene Kop en Tuindorp Oost te verbinden en het volkstuinencomplex van De Driehoek op een nieuwe en door de vereniging gewenste manier aan te sluiten aan de wijk. De Lamerislaan werd daarbij als wandelroute doorgetrokken tot De Driehoek en koppelde zo de Driehoek aan De Gaard. Het Pannen Dak (de kantine van De Driehoek) zou een rol kunnen vervullen van ontmoetingsplek voor volkstuinders, wandelaars en bewoners uit de omgeving. Voorwaarde bij deze opzet was echter dat het parkeerprogramma niet de ruimtelijke kwaliteit bepaalt, maar het groen. Het parkeerprogramma is daarom halfverdiept uitgevoerd, deels overdekt en goed aansluitend bij de half verhoogde plinten van de bouwblokken.

Schets inpassingsstudie

4 Randvoorwaarden en programma van eisen

4.1 Algemeen

Het plangebied kan worden gezien als een nieuwe beeindiging van het woongebied ten zuiden van de Winklerlaan. Voor een heldere ruimtelijke structuur en een goede samenhang is het van belang dat het gebied goed aansluit op de bestaande structuur van de wijk Tuindorp Oost.
De wijk wordt met de Groene Kop verbonden middels een twee nieuwe verbindingen; één in het verlengde van de Lamerislaan en één in het verlengde van de Winklerlaan. Tussen deze nieuwe verbindingern bevindt zich een nieuw woongebied dat qua opzet, maat en schaal voortborduurt op de bestaande buurten ten zuiden hiervan. De bebouwing op de kop van het westelijke bouwveld accentueert de entree van de stad.

4.2 Ruimtelijke opbouw

De hoofdopzet van het gebied bestaat uit vier langwerpige appartementengebouwen in een groene setting. Hier doorheen loopt een verbinding van de wijk naar het park. Deze deelt het gebied op twee delen; het westelijk deel langs de Eykmanlaan waarin de twee hogere appartementengebouwen staan en het oostelijk deel waarin twee appartementengebouwen die wat lager zijn. De gebouwen zijn gesitueerd in noord-zuid richting en zijn alzijdig georiënteerd. Aan de oostkant zijn de gebouwen gesitueerd in het verlengde van de bebouwing aan de Lamerislaan en de Winklerlaan. De gebouwen en de bijbehorende parkeerterreinen worden ontsloten vanaf de Winklerlaan.
In de onderste laag worden de bergingen en het parkeren opgelost. Doordat deze ten opzichte van het maaiveld half verdiept liggen ontstaan er geen onaantrekkelijke gesloten plinten en is er interactie tussen de gebouwen en de omgeving. Daar waar het parkeren onder de gebouwen wordt gesitueerd is aandacht voor de sociale veiligheid. Hier is goede verlichting aanwezig en heeft het gebied en een goede uitstraling. De gebouwen presenteren zich naar buiten en hebben aan alle zijden een representatieve uitstraling. De gebouwen hebben een groen dak.

4.3 Programma

Het nieuwbouwprogramma wordt gerealiseerd in 4 losstaande gebouwen die variëren in hoogte, met in totaal maximaal 207 woningen. Het programma bestaat uit minimaal 20 appartementen met een huur van onder de € 710,68 (goedkope segment) en minimaal 43 appartementen met een huur van € 710,68 tot € 900,- (midden segment), maximaal 56 koopappartementen van gemiddeld € 210.000,- von, 35 appartementen en 5 huiskamers voor huisvesting van zorg. De overige appartementen zullen in het dure huursegment (boven €900,-) worden ontwikkeld.

4.4 Bereikbaarheid en parkeren

Verkeersstructuur
Het gebied wordt ontsloten via de Eykmanlaan. Middels het herinrichten van de Winklerlaan zal het doorgaand verkeer zoveel mogelijk worden geweerd.

Parkeren
Het parkeren zal binnen het plangebied worden opgelost. In totaal zullen hier circa 229 parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Hierbij zal voldaan worden aan de parkeernormen zoals vastgelegd in de Nota Stallen en Parkeren (2013). Het plangebied valt in de zone B2: Stedelijk zonder betaald parkeren. Hier gelden de volgende normen:

woning boven 130 m2 bvo	1,30 - 1,50
woning 80 tot 130 m2 bvo	1,20 - 1,40
woning 55 tot 80 m2 bvo	1,10 - 1,20
verpleeg-/verzorgingstehuis	0,50 - 0,70

Het parkeren ten behoeve van de bezoekers van woningen zal worden gerealiseerd in parkeervakken haaks op de Winklerlaan. Het parkeren voor de toekomstige bewoners wordt gesitueerd op parkeerterreinen deels onder de gebouwen en deels tegen de gebouwen aan.

In het westelijk deel liggen de parkeerterreinen aan de westkant van de gebouwen, in het oostelijk deel liggen de parkeerterreinen tussen de gebouwen in. Circa de helft van de benodigde ruimte voor parkeren zal in een verdiepte parkeervoorziening onder de gebouwen worden gesitueerd. De overige parkeerplaatsen bevinden zich in een verdiepte parkeervoorziening naast de gebouwen. Het parkeren op eigen terrein wordt zo ingepast dat het vanuit de omliggende openbare ruimte uit het zicht is, wel rekening houdend met de sociale veiligheid van de parkeerterreinen.

4.5 Openbare ruimte

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

De hoofdstructuur van de openbare ruimte sluit aan op de stedenbouwkundige structuur van de woonwijk ten zuiden; de belangrijkste routes. Het openbaar gebied romdom de gebouwen zal onderdeel gaan vormen van het omliggende park, waar ook plannen voor gemaakt zijn. Deze twee gebieden zijn goed op elkaar aangesloten.

Visie
- Aanhelen van het park
- Maken van twee nieuwe groene verbindingen naar de Groene Kop
- Verbeteren van de verblijfskwaliteit

Gebruik
- Het groen en de routes door het gebied zijn primair voor voetgangers.

Ruimtelijk
- De inrichting van de openbare ruimte sluit aan op de inrichting van de Groene Kop en krijgt een parkachtige uitstraling.
- De gevels van de nieuwe bebouwing vormen de nieuwe ruimtelijke begrenzing van het park aan de zuidzijde. Er is veel aandacht voor de uitstraling van de kopse zijden van het gebouw en de plinten.
- Er is een goede zichtrelatie tussen de wijk en het park

Bomen
- Bomen van goede kwaliteit moeten zoveel mogelijk behouden blijven, dan wel worden verplant. Als dat niet mogelijk is worden ze gecompenseerd.

Verkeer en parkeren
- Er moet rekening worden gehouden met voldoende fietsvoorzieningen.
- De openbare parkeerplaatsen (voor bezoekers) worden gesitueerd haaks op de Winklerlaan

Inrichting en materiaalkeuze

De inrichting en materiaalkeuze sluit aan op het ontwerp voor de Groene Kop.

Randvoorwaardenkaart

Algemeen

- Topografische gegevens
- Kadastrale gegevens
- Plangrens
- Functiescheiding

Ruimtelijk

- Aantal bouwlagen (op half verdiepte parkeerlaag)
- Aantal bouwlagen met terugliggende bovenverdieping
- Entreezijde
- Hoogteaccent

Functies

- Wonen
- Zorg (omzetten tot wonen mogelijk)
- Verblijfsgebied
- Tuin

Bereikbaarheid

- Rijweg
- Parkeren maaiveld
- Parkeren maaiveld (deels) overdekt
- Zoekgebied uitbreiding parkeren
- Parkeerdek
- Voetpad

Openbare ruimte

- Openbaar groen
- Water
- Bestaande bomen
- Nieuwe bomen

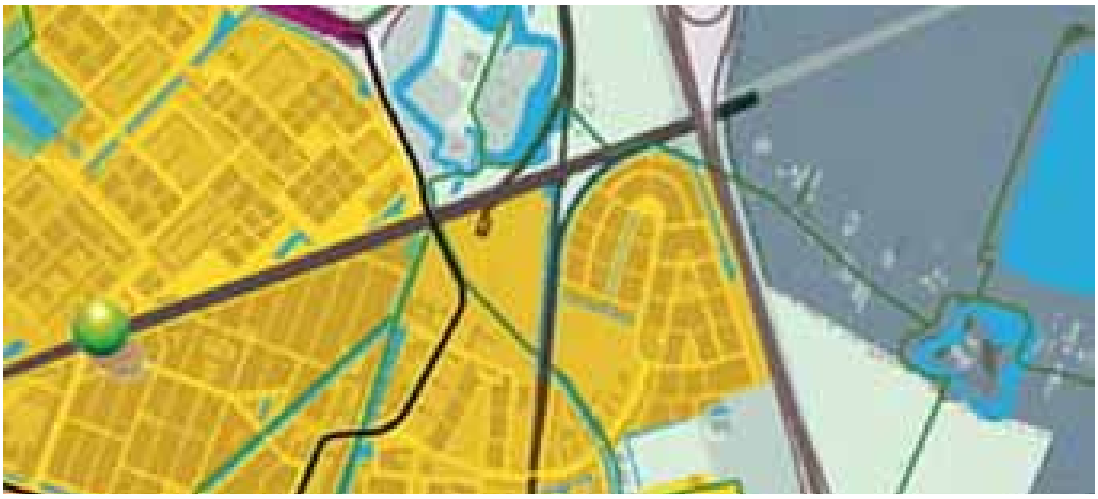
5 Onderbouwing

5.1 Beleidskaders

Structuurvisie (2005)
De structuurvisie beschrijft de ruimtelijke structuur voor Utrecht tot 2030. In de structuurschets is uitgegaan van de Utrechtse kwaliteiten, de groei en de ontwikkelingen van de stad. In de structuurschets wordt uitgegaan van drie typerende kwaliteiten voor verschillende gebieden in de stad. De kwaliteit 'Binnentuin' is hierbij leidend voor het plangebied van zorgcentrum Tuindorp Oost. De specifieke kwaliteit van een binnentuin bestaat uit een kenmerkende ruimtelijke opzet, een typerende architectuur of een typerend gebruik en inrichting van de openbare ruimte. Deze elementen, samen met rust, sociale cohesie en stabiliteit, bepalen de waarde van de wijk voor de stad Utrecht.

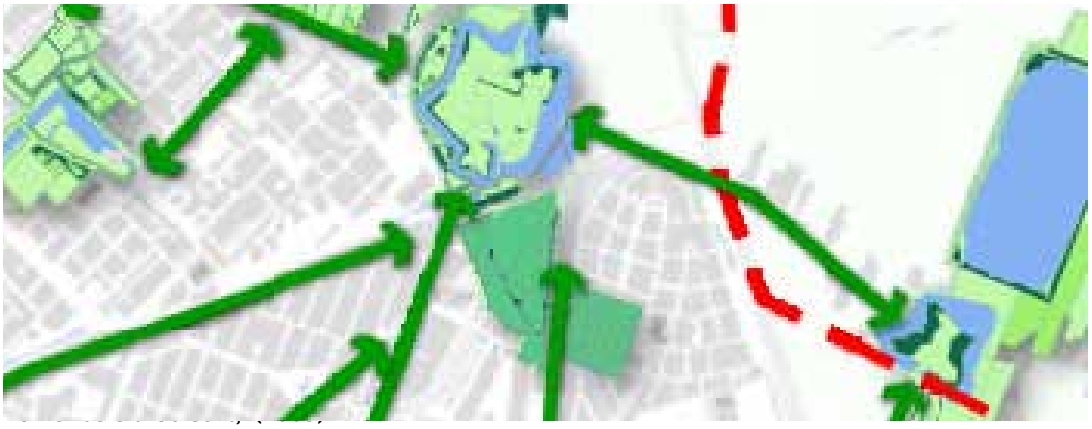
De opgave voor de binnentuinen ligt vooral in het onderhouden, vernieuwen en versterken van de kenmerkende structuren binnen een wijk. In het ontwikkelingsbeeld voor 2015 is het plangebied aangeduid als 'stedelijk- en groenstedelijk woonmilieu'. Het accent ligt hier op rustig wonen in een stedelijke omgeving met een lage graad van functiemenging. Op de structuurvisie-kaart staat een recreatieve route voor langzaam verkeer die de forten met elkaar verbindt. Deze route loopt in oost west richting langs de noordrand van de wijk.

Structuurvisie



Groenstructuurplan (2007)
In het groenstructuurplan is een geactualiseerde visie op de stedelijke groenstructuur in 2030 opgenomen. De visie heeft drie ambities; 1 beter groen binnen de bebouwde kom, 2 sneller naar buiten en 3 meer groen naast de bebouwde kom.Intensiveren van groen en toegankelijk maken van besloten groen hoort bij de eerste ambitie en past goed bij de uitgangspunten van de visie Eykmanlaan. Het volkstuinpark is op de visiekaart aangegeven en vormt een onderdeel van de stedelijke groenstructuur. Het groen langs de Oosterspoorbaan is aangeduid als (wenselijke) verbinding.

Groenstructuurplan



Het Bomenbeleid is een verdere uitwerking van het Groenstructuurplan, maar dan specifiek voor bomen. Het belangrijkste doel is het ontwikkelen van een samenhangende boomstructuur voor de stad, gebaseerd op ruimtelijke, cultuurhistorische, ecologische en milieukundige uitgangspunten. Een ander doel van het bomenbeleid is de bescherming van bestaande bomen en de regeling van de compensatie. Voor alle ontwikkelingen is daarom een bomenparagraaf vereist. Op de boomstructuurkaart is te zien dat er door het plangebied geen hoofdboomstructuren lopen.

Water
Het beleid van de overheden het Rijk, de provincie Utrecht, de gemeente Utrecht en het waterschap HDSR is gericht op een duurzaam en robuust waterbeheer. Bij ruimtelijke ontwikkelingen worden (indien doelmatig) de waterkwaliteitstrits 'gescheiden inzamelen-gescheiden afvoeren-gescheiden verwerken' en de waterkwantiteitstrits 'water vasthouden-bergen-vertraagd afvoeren' gehanteerd.

Wijkwaterplan Noordoost (2011)
In het 'Wijkwaterplan Noordoost – Een integrale visie op het water in de wijk Noordoost' wordt het functioneren van het watersysteem en de waterketen beschreven en de kansen en knelpunten in Utrecht Noordoost aangegeven.
Voor het water gebied Tuindorp Oost worden in het Wijkwaterplan Noordoost de volgende maatregelen voorgesteld die relevant zijn voor het plangebied 'Kop op Tuindorp Oost':

6b) Realiseren extra waterberging in gebied De Groene Kop met afvoer naar watergangen in Tuindorp

Gemeentelijk Verkeers- en vervoersplan (2005)
In het gemeentelijk Verkeers- en Vervoerplan (GVVP) 2005-2020 staat de gemeentelijke visie op het verkeer en vervoer in Utrecht tot 2020. Het GVVP is, samen met andere sectornota's, uitgangspunt voor wijkverkeersplannen, de uitwerking van stedenbouwkundige en infrastructurele plannen en overige verkeers- en vervoersprojecten.
In het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoerslan (GVVP) is de Eykmanlaan aangeduid als secundaire as van de hoofdstructuur auto. De oversteekbaarheid van de Eykmanlaan ter hoogte van winkelcentrum De Gaard is een belangrijk verbeterpunt. De Eykmanlaan is tevens een hoofdfietsroute.

Utrecht Aantrekkelijk en Bereikbaar (2014)
Utrecht groeit en fiets, OV en auto vragen steeds meer ruimte in de stad. Utrecht heeft daarom een nieuwe visie op mobiliteit ontwikkeld, het Ambitiedocument Aantrekkelijk en Bereikbare Stad. Utrecht zet daarbij in op openbaar vervoer, fiets, schoner vervoer en meer kwaliteit in de openbare ruimte met zeven beleidsprincipes:
1.De gebruiker centraal in het mobiliteitsbeleid
2. Kwaliteit in de openbare ruimte centraal stellen
3. Levendige centra op knooppunten
4. De plaats bepaalt de mobiliteitskeuze
5. RSS en HOV (tram) als basis OV-systeem
6. De fiets als primair vervoermiddel in de stad
7. De stedelijke verdeelring wordt stadsboulevard.

Nota Stallen en Parkeren (2013)
Begin 2013 is de Nota Stallen en Parkeren opgesteld. Doel is om de leefbaarheid van de wijken te verbeteren en een kwaliteitsslag in de openbare ruimte te maken. Daarbij moet er een goede balans zijn tussen een aantrekkelijke stad aan de ene kant en een bereikbare stad aan de andere en om de potentie die Utrecht heeft te benutten. Ook kunnen parkeermaatregelen bijdragen aan de verbetering van de luchtkwaliteit en het goed bereikbaar houden van de vitale economische functies in de stad.
Als bijlage bij deze nota is de Nota Parkeernormen Fiets en Auto gemaakt. Hierin staan aan de hand van een gebiedsindeling de normen voor fiets en auto die van toepassing zijn bij nieuwe ontwikkelingen. Het plangebied is gelegen in gebied B2; stedelijk zonder betaald parkeren.

Welstandsnota Utrecht (2004)
Binnen de Welstandsnota Utrecht valt de locatie binnen het beleidsniveau 'Open'. Verandering of handhaving van het bebouwingsbeeld is mogelijk, zowel naar structuur als naar architectuur maar met behoud van landschappelijke waarden. Dit betekent een vrije en open oriëntatie op het bestaande bebouwingsbeeld, ruimte voor vernieuwing en, bij gedeeltelijke veranderingen van de structuur, aansluiten op de bestaande omgeving.

Actualisering Woonvisie (2015)
De bestaande woonvisie dateert uit 2010. De stad en de woningmarkt zijn sindsdien sterk veranderd. Het nieuwe college heeft in haar Coalitieakkoord de nadruk gelegd op een drietal punten:
Bouwen aan een gezonde toekomst, Werken aan werk en Samen maken we de stad. Dat heeft gevraagd om een actualisering van de bestaande visie. De actualisering van de woonvisie heeft vijf prioriteiten. Deze prioriteiten zijn gekozen op basis van de huidige ontwikkelingen op de woningmarkt en de uitgangspunten uit het coalitieakkoord. Dit zijn:
1. Betaalbaarheid
2. Aanbod sociale huurwoningen dat past bij de vraag
3. Middeninkomens: middeldure vrije sectorhuur
4. Duurzame woningen
5. Kwaliteit

Prioriteiten 3, 4 en 5 hebben een relatie met dit project. De doelstellingen die bij deze prioriteiten horen zijn;
- Voldoende aanbod middeldure vrije sectorhuurwoningen (huur tussen € 711 en € 900).
- De Ambitie van de gemeente is een klimaatneutraal Utrecht in 2030. Utrecht stelt als tussendoel om in 2020 30% energie te besparen.
- Voor de woningvoorraad moet dit in ieder geval leiden tot energiezuinige, kwalitatief goede woningen met lage woonlasten. Nul-op-de-meter is hierbij het einddoel.

Woonzorgbeleid
Zowel in het Uitvoeringsplan Meedoen naar Vermogen als in de Woonvisie zijn voldoende levensloopgeschikte woningen een uitgangspunt. Door de extramuralisering blijven mensen langer thuis wonen. Er ontstaat hierdoor een grotere vraag naar zelfstandige levensloopgeschikte woningen in de nabijheid van voorzieningen, ondersteuning, mantelzorg en soms ook dagbesteding. Ook in Tuindorp is deze vraag aanwezig. Voor het intramurale vastgoed ondersteunt de gemeente het beleid van Careyn om dit kleinschaliger te organiseren.

Zorgcentrum vanuit oostelijke richting

5.2 Ruimtelijke Opzet

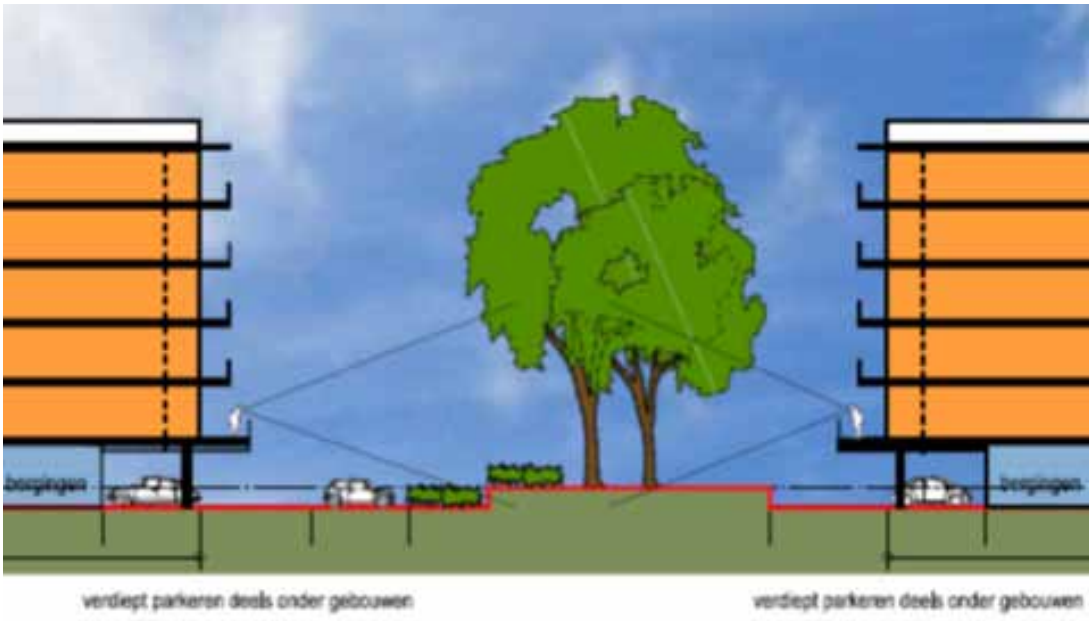
Het noorden van Tuindorp Oost mist momenteel een heldere relatie tussen bebouwd en onbebouwd gebied. Door het doortrekken van de Lamerislaan en Winklerlaan wordt verrommeling voorkomen en worden de twee gebieden met elkaar verbonden. Deze overgang krijgt aan de kant van het bebouwde gebied vorm met nieuwe bebouwing, en aan de onbebouwde kant in een vorm van doorzetting van het slagenlandschap met de volkstuinen. Door het versterken van de relatie wordt het groen zichtbaar en beleefbaar in de wijk en kunnen bewoners eenvoudig in het groengebied gaan wandelen

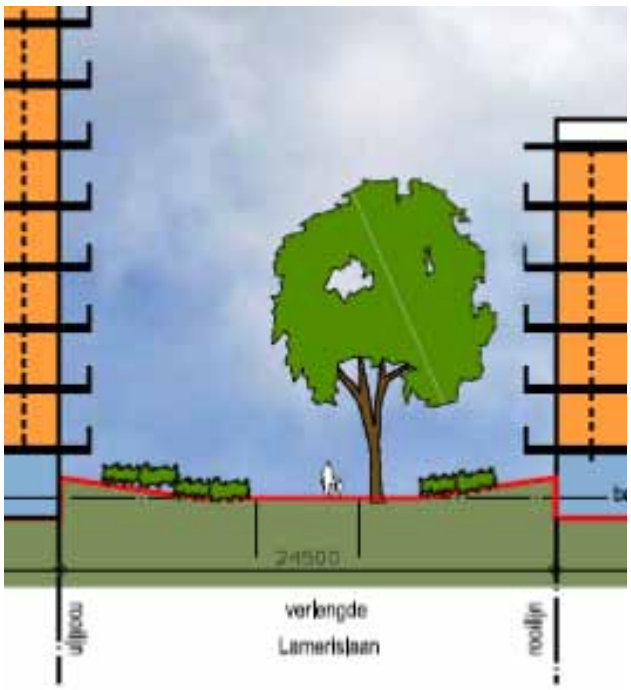
Door het maken van een nieuwe ‘kop op de wijk ’ op de grens van de wijk en het groengebied wordt een bijzonder woonmilieu gerealiseerd waar wonen, zorg en groen geïntegreerd worden. Qua structuur sluit de kop aan op het groengebied ten noorden ervan én op de belangrijkste lijnen uit de wijk. De hoofdstructuur loopt in noord – zuid richting en wordt bepaald door het slotenpatroon en de structuur van de wijk. Het “kopgebied” krijgt een eigen hedendaagse ‘stijl’ en is ook geïnspireerd op de stempels en structuren van het gebied ten zuiden ervan.

De nieuwe gebouwen zullen onderdeel gaan uitmaken van de wijk Tuindorp Oost. Deze wijk is in de jaren ‘60 gebouwd volgens de principes van de naoorlogse stedenbouw; een open structuur, rechthoekige blokken (voornamelijk schijven en stroken), orthogonaal geordend, in een bepaald (geometrisch) patroon. Langs de drukke routes is hoogbouw gesitueerd en heeft de wijk een stedelijk karakter.

Referentiebeelden parkachtige opzet en parkeeroplossingen

Principedoorsnedes





De Eykmanlaan vormt tevens de noordoostelijke stadsentree van Utrecht. De nieuwe bebouwing zal qua beeldkwaliteit moeten aansluiten op Tuindorp Oost. Onderstaande aspecten zijn hierbij van belang:

- Gevelopbouw: eenvoud en ritmiek refererend naar de eenvoudige gevelplastiek van de wederop bouwarchitectuur in Tuindorp oost (inclusief gelaagdheid in gevel)
- Duidelijke plintlaag en gevelbeëindiging
- Eenduidige bouwvolumes
- Materiaal- en kleurgebruik in afstemming op de omgeving
- Levendige en interactieve architectuur van de woonlagen, waarbij de buitenruimtes een belang rijke rol spelen

Door een goede aansluiting van de woningen met de verlende Lamerislaan wordt ervoor gezorgd dat er geen anonieme en sociaal onveilge openbare ruimte ontstaat. Door het iets oplopen van het maaiveld sluiten woningen en openbare ruimte goed op elkaar aan. Op de andere plekken is er middels extra diepe balkons een relatie tussen (de buitenruimte van) de woningen en de omliggende openbare ruimte. Aan de verlengde Lamerislaan zal in de vervolgfase onderzocht worden of middels het maken van terassen in plaats van balkons de interactie tussen de wwongebouwen en de omgeving kan worden versterkt. Onderstaande referentiebeelden geven een beeld van een dergelijke oplossing.

Referentiebeelden aansluiting woningen op omliggende groene ruimte middels aflopende terassen

5.3 Programma

In tegenstelling tot de meeste gemeenten in Nederland vergrijst Utrecht niet. Het aandeel senioren in de Utrechtse bevolking is de afgelopen jaren afgenomen van 20% in 2000 naar 18% in 2009. Absoluut gezien stijgt het aantal 55-plussers van 55.000 nu naar 66.000 in 2020, het aandeel blijft echter 18%. Het aantal inwoners in Utrecht ouder dan 65 jaar stijgt van 32.000 in 2012 naar 64.000 in 2040 (CBS Januari 2013). Een adequaat woningaanbod in de buurt is vanuit sociaal oogpunt gewenst.

Een aantal, net name de meer welgestelde, senioren vindt echter in Utrecht helaas niet het aanbod dat zij zoekt. Een deel vertrekt dan ook uit de stad. Dit betekent dat Utrecht een belangrijke opgave heeft om het aanbod voor senioren te vergroten. Veel woningen in de bestaande voorraad zijn niet geschikt om er als senior op een comfortabele manier in te kunnen wonen. Het is daarom belangrijk, dat de nieuwbouw die wordt toegevoegd voor het merendeel levensloopbestendig wordt uitgevoerd. Dit betekent dat senioren er tot op hoge leeftijd in kunnen wonen. Maar tegelijkertijd bieden dergelijke woningen ook meer comfort voor andere leeftijdsgroepen.

De herontwikkelingsopgave biedt woningprogramma voor nadrukkelijk verschillende doelgroepen van beleid. De transformatie van zorgcentrum Careyn naar woningen en huisvesting voor zware zorg kan een beweging op gang brengen die mensen in de buurt een geschikte woning biedt en doorstroming geeft. De aangrenzende buurt ten zuiden van het plangebied met zijn grote lichte woningen met ruime tuin en goede voorzieningen is ook uitermate geschikt voor jonge gezinnen. Tijdens het participatie-proces met omwonenden bleek in ruime mate belangstelling te zijn voor de toekomstige woningen; in de vertrouwde omgeving van de eigen buurt met een verbeterde omgevingskwaliteit.
Het woningbouwprogramma bestaande uit beleggingshuur en eventueel koop speelt zowel in op de vraag van senioren, starters en jonge gezinnen. Voor een groeiende groep woningzoekende is er geen toegang tot sociale huurwoningen vanwege aangescherpte toelatingseisen en/of kan geen hypotheek verkregen worden vanwege aangescherpte financieringseisen. Beleggingshuurwoningen kunnen voor deze doelgroepen een oplossing bieden.

Door het extramuralisatiebeleid verdwijnt het oude zorgcentrum en worden senioren meer geholpen in hun eigen woonomgeving. Voor ouderen met een zorgbehoefte die niet meer zelfstandig kunnen wonen worden 35 appartementen gebouwd in beschermde omgeving.

De afgelopen jaren hebben aangetoond dat de veranderingen in de zorg wetgeving grote impact kunnen hebben op de exploitatie van zorggebouwen. Het plan is gebaseerd op basis van de huidige wet- en regelgeving. Mochten hierin onverhoopt wijzigingen optreden waardoor huur door Careyn niet meer haalbaar blijkt, dan is middels het omzetten van zorg naar wonen het toekomstscenario geborgd dat leegstand wordt voorkomen.

5.4 Parkeren en bereikbaarheid

Ontsluiting plangebied

De locatie wordt ook in de toekomst ontsloten via de Eykmanlaan (hoofdwegenstructuur auto) en Winklerlaan. De Eykmanlaan is een gebiedsontsluitingsweg met een snelheidsregime van 50 km/u. Op de Winklerlaan en de overige straten als de Lamerislaan en Kouwerplantsoen geldt reeds een snelheids-regime van 30 km/u.

Er zullen geen wijzigingen worden doorgevoerd in het huidige fietsnetwerk. De Eykmanlaan is onder-deel van het hoofdfietsroutenetwerk. Voor de voetganger zijn er reeds logische voetgangersroutes. De locatie zal op een logische wijze worden aangesloten op het dit bestaande netwerk. Zowel voor de valide als mindervalide voetganger zal voor een goede ontsluiting worden gezorgd tussen de locatie en de reeds aanwezige voetgangersvoorzieningen.

Huidige en toekomstige verkeersintensiteiten

Met UAB (Utrecht Aantrekkelijk en Bereikbaar) als sturend beleid is stadsbreed ingezet om doorgaand verkeer zoveel mogelijk te leiden om de stad heen en pas daar waar de bestemming zich bevindt de

stad in te rijden. Hiermee kan het verkeersbeeld rustiger worden en kan verblijven meer kwaliteit krijgen.

De nieuwe ontwikkelingen zoals de uitbreiding van De Gaard, Careyn en de Veemarkt zullen extra verkeer genereren ten opzichte van de huidige verkeersintensiteiten.Daarnaast rijdt er op de route Sartreweg, Aartsbisschop Romerostraat en Kapteynlaan veel doorgaand verkeer. Wanneer dit verkeer kan worden verleid om andere routes te rijden, kan deze route rustiger worden. Er zijn al maatregelen genomen zoals het aanpassen van de verkeerslichten op het Kardinaal Alfrinkplein en het herinrichten van de Sartreweg. Binnen de planontwikkeling van winkelcentrum De Gaard is de herinrichting van de Kapteynlaan opgenomen. Het overige deel van de Kapteynlaan, tussen winkelcentrum de Gaard en de Sartreweg wordt ook heringericht in het kader van aanpak verbeteren verkeersveiligheid. Afhankelijk van de mate waarin verkeer verleid kan worden, is de aanname dat met de ontwikkelingen van afname van doorgaand verkeer, de toekomstige verkeersintensiteiten gelijk kunnen blijven aan de huidige verkeersintensiteiten.

Het herinrichten van een deel van de Winklerlaan om doorgaand verkeer over deze weg te weren maakt onderdeel uit van dit SPVE. Daarbij zullen er 2 drempels worden gerealiseerd met inachtneming van de uitgangspunten van CROW.

Procesvoorstel KWL lanen (Kouwerplantsoen, Winklerlaan, Lamerlislaan)
In het kader van de projecten Veemarkt en De Gaard is een procesvoorstel afgesproken dat de bewoners van Tuindorp Oost en met name de bewoners van de KWL-lanen inzicht geeft in de verkeersontwikkeling in de buurt en ze betrekt bij het bedenken en plannen van eventuele verkeersremmende maatregelen. Het procesvoorstel heeft als uitgangspunt dat verkeer-remmende maatregelen genomen gaan worden op de Kapteynlaan en in relatie tot het project de Gaard. De bewoners van de KWL lanen vrezen dat deze ontwikkelingen zouden kunnen leiden tot een toename van sluipverkeer in hun straten. De gemeente zal de verkeersintensiteit na realisatie van maatregelen op de Kapteynlaan en ter hoogte van de Gaard meten. Op basis van de meetgegevens zullen gemeente en bewoners overleg plegen ten aanzien van eventuele te nemen maatregelen in de KWL lanen.

Parkeren
De gehanteerde parkeernormen vinden hun grondslag in de Nota Stallen en Parkeren vastgesteld d.d. 22 maart 2013 (zie bijlage).
De opgestelde parkeerbalans voor dit plan sluit op een benodigde bandbreedte aangegeven tussen de 213 en 267 parkeerplaatsen op basis van het programma van in totaal 207 woningen onderverdeeld naar 172 appartementen en 35 zorgunits (intramuraal). In het plan zijn 229 parkeerplaatsen opgenomen. Kwantitatief voldoet dit en past dit binnen de gestelde bandbreedte die normatief is gesteld.

In een toekomstscenario van Gebouw A, huidige woongebouw ten behoeve intramurale zorg, kunnen 17 parkeerplaatsen toe worden gevoegd. Dit biedt de gebouweigenaar de mogelijkheid het gebouw om te vormen tot een woongebouw met maximaal 43 wooneenheden. Genoemde toekomstscenario is gecreëerd omdat de afgelopen jaren hebben aangetoond dat de veranderingen in de zorg wetgeving grote impact kunnen hebben op de exploitatie van zorg gebouwen. Het plan is gebaseerd op basis van de huidige wet- en regelgeving. Mochten hierin onverhoopt wijzigingen optreden waardoor huur door Careyn niet meer haalbaar blijkt, dan is middels het toekomstscenario geborgd dat leegstand wordt voorkomen en dat nog steeds voldaan kan worden aan de uitgangspunten van de parkeernormen.

Draagvlakmeting betaald parkeren
Begin dit jaar is een draagvlakmeting uitgevoerd ten aanzien van het invoeren van betaald parkeren. In dit gebied is ook Careyn gelegen. Uit deze draagvlakmeting is komen vast te staan dat er onvoldoende draagvlak is bij de bewoners om betaald parkeren in te voeren. Mogelijk zal in de toekomst bij voldoende reacties wederom een draagvlakmeting worden uitgevoerd, dit zal niet eerder dan in 2017 plaatsvinden.

5.5 Openbare ruimte

Het ontwerp van de openbare ruimte is tot stand gekomen met het ontwerp van de Groene Kop als uitgangspunt. Hiermee ontstaat een samenhangende inrichting van het openbaar gebied. De uitvoering wordt gefaseerd.

Het maken en toegankelijk maken van een aantrekkelijk parkachtig gebied en het ontsluiten van het volkstuinencomplex biedt goede kansen voor gezondheidsbevordering. De mogelijkheid van wandelingen door het gebied, het ontmoeten van medebewoners en de aanwezigheid van veel en divers groen door de volkstuinen is gezond voor de bewoners. De recreatieve betekenis van het gebied wordt versterkt door het maken van een terrein voor natuurlijk spelen en ook de aanwezigheid van het Lachende Paard met een aantal geiten en paarden in het gebied geeft een leuke afwisseling.

Verschillende componenten die leiden tot gezonde verstedelijking komen samen in de Kop van Tuindorp Oost waar een compleet nieuw park met woonfuncties en recreatieve functies gerealiseerd wordt. Om een hogere ecologische waarde, minder milieubelasting, betere ontsluiting door recreatieve routes en ruimten, duurzame levensloopbestendige woningen en meer groen tot een samenhangend geheel te krijgen is een proces doorlopen van participatie, ontwerpen, onderhandelen en overleggen.

De overgang van de locatie van het zorgcentrum van Careyn naar de Groene Kop is in het landschap duidelijk te zien door een kleine steilrand. Deze rand geef precies aan waar de stad in de jaren 60 ophield en het buitengebied begon. Het zorgcentrum werd gebouwd op het opgehoogde droge deel. Op het hoge deel groeiden vanaf de jaren 60 bomen als essen en esdoorns en ook verschillende soorten bomen in de tuin van het zorgcentrum. Deze werden beeldbepalend en trokken vogels en vleermuizen aan. Op het natte deel bleef bomengroei beperkt en er ontstond een andere flora en fauna.
Het lagere natte deel bleef tot aan nu leeg en werd in bruikleen gegeven. Het was bestemd als reserveringsstrook voor verkeersdoeleinden. Dit gebied had jarenlang een rommelige uitstraling en een onduidelijke functie.

De afgelopen jaren deden zich twee ontwikkelingen voor die gevolgen hebben voor dit gebied; van het natte deel werd de bestemming verkeersdoeleinden verwijderd en door veranderende wetgeving moest de zorginstelling haar positie op het droge deel in beraad nemen. De snelheden en mate van complexiteit van deze ontwikkelingen zijn verschillend. Doordat eerdere pogingen om de herontwikkeling van het zorgcentrum niet haalbaar bleken is er eerder van start gegaan met de herinrichting van de Groene Kop. De Groene Kop werd daardoor in grote lijnen een uitgangspunt voor de herontwikkeling.

De ruimtelijke kaders voor de herontwikkeling liggen verder vast in de Visie Eykmanlaan; het doortrekken van bestaande structuren vanuit Tuindorp Oost, de hinderzones van verkeer, spoor en tankstation en de aanwezigheid van de te handhaven “lege”ruimte voor de Groene Kop bepalen in grote mate de rooilijnen voor nieuwbouw. Op deze wijze wordt de Kop op Tuindorp gerealiseerd.

Een belangrijk doel van de herinrichting van de Groene Kop is het bereiken van een hogere recreatieve en ecologische waarde; de bodem wordt daar waar nodig gesaneerd, er wordt ruimte geboden voor verdere ontwikkeling van flora en fauna en het terrein wordt ontsloten door betere wandelverbindingen. Ook wordt er een terrein voor natuurlijk spelen ingericht. Op dit moment is het gebied groen, maar verwaarloosd, rommelig en vervuild. De herontwikkeling van de locatie van het zorgcentrum zal plaatsvinden met behoud van een deel van het groen, verplanting en kap gecombineerd met herplant. De nieuwe gebouwen worden voorzien van groene daken.

Er is een samenhangend nieuw inrichtingsplan gemaakt dat de Groene Kop en het volkstuinencomplex verbindt met Tuindorp Oost. Sloop en nieuwbouw zorgen ervoor dat dit bijzondere groengebied (mn het volkstuincomplex) niet meer verstopt is achter het gebouw van het zorgcentrum en beter toegankelijk wordt en gebruikt kan worden voor recreatieve doeleinden. De Groene Kop en de nieuwe inrichting van de locatie het zorgcentrum maken ook het volkstuinencomplex beter bereikbaar voor wandelaars

Ontwerp openbare ruimte

die willen genieten van de natuur en scholieren van het Gerrit Rietveld College die uitloopruimte nodig hebben.

6 Onderzoek en haalbaarheid

6.1 Geluidhinder

Woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen moeten voldoen aan de Wet geluidhinder en de Geluidnota van de gemeente Utrecht. Door middel van een akoestisch onderzoek moet worden aangetoond worden dat het plan hieraan voldoet. Het plangebied kent een hoge geluidbelasting van spoor en autoverkeer. Voor de omzetting naar wonen moet in het kader van de Wet Geluidhinder een Hogere Grenswaarde Procedure worden doorlopen. De volgende voorwaarden gelden bij het verlenen van een hogere waarde voor woningen in Utrecht:

- Geluidsluwe gevel; de woning heeft ten minste één gevel met een lager (luw) geluidsniveau. Het geluidsniveau op deze gevel is niet hoger dan de voorkeursgrenswaarde1 voor elk van te onderscheiden geluidsbronnen (of, in sommige gebieden de hogere waarde minus 10 dB;)
- Woningindeling; de woning bevat voldoende verblijfsruimte(n) aan de zijde van de geluidsluwe gevel. Dit geldt voor ten minste 30% van het aantal verblijfsruimten of 30% van het oppervlakte van het verblijfsgebied.
- Buitenruimte; het geluidsniveau bij de buitenruimte mag niet meer dan 5 dB hoger zijn dan bij de geluidsluwe gevel. Deze eis geldt voor maximaal één buitenruimte per woning.

Door de initiatiefnemer is een akoestisch onderzoek gedaan. Hieruit blijkt dat de gebouwen langs de Eykmanlaan in een geluidbelaste omgeving liggen. Om te voldoen zal initiatiefnemer een Hogere Grenswaarde Procedure doorlopen, waaraan gemeente Utrecht medewerking zal verlenen.

6.2 Luchtkwaliteit

Bij een bestemmingsplanprocedure moet de luchtkwaliteit worden getoetst aan de Wet milieubeheer. Hierin is opgenomen dat projecten doorgang kunnen vinden als aannemelijk is gemaakt dat aan ten minste één van de onderstaande voorwaarden is voldaan:

a) de bevoegdheden/ontwikkelingen leiden niet tot een overschrijding van de grenswaarden;
b1) de concentratie in de buitenlucht van de desbetreffende stof als gevolg van de uitoefening van die bevoegdheden verbetert of blijft ten minste gelijk per saldo;
b2) bij een beperkte toename van de concentratie van de desbetreffende stof, door een met de uitoefening van de betreffende bevoegdheid samenhangende maatregel of een door die uit oefening optredend effect, verbetert de luchtkwaliteit per saldo;
c) de bevoegdheden/ontwikkelingen dragen niet in betekenende mate bij aan de concentratie in de buitenlucht van een stof waarvoor in bijlage 2 van de Wet milieubeheer een grenswaarde is opgenomen;
d) het voorgenomen besluit past binnen, is genoemd in of is in elk geval niet in strijd met het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) of een vergelijkbaar programma dat gericht is op het bereiken van de grenswaarden.

Met andere woorden, luchtkwaliteitseisen vormen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van een dergelijke bevoegdheid, als tenminste aan één van de bovengenoemde voorwaarden wordt voldaan.

Verkeersaantrekkende werking
De verkeersaantrekkende werking van “Kop op Tuindorp Oost” bedraagt maximaal 800 mvt/etmaal. Het huidige programma bestaat uit 127 appartementen voor ouderenzorg. Dit gebouw uit de jaren 60 wordt gesloopt en wordt vervangen door nieuwbouw. In 4 blokken worden 172 vrije sector appartementen en 35 units voor zware zorg gerealiseerd, waarin cliënten intramurale zorg ontvangen.

Indicatieve beoordeling luchtkwaliteit
Met behulp van de NIBM-tool is het effect op de luchtkwaliteit berekend. De in de het SPvE “Kop op Tuindorp Oost” mogelijk gemaakte ontwikkelingen zijn voor wat betreft de luchtkwaliteit Niet in betekenende mate (NIBM), zoals weergegeven in de onderstaande berekening.

Berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	800
Aandeel vrachtverkeer	1,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO2 in µg/m3	0,85
PM10 in µg/m3	0,15
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" (in µg/m3)	1,2

Conclusie: de bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; er is geen nader onderzoek nodig.

Daarnaast is beoordeeld of de luchtkwaliteit in en rond het plangebied aan de grenswaarden uit de Wet milieubeheer voldoet. Daartoe is met de Monitoringstool 2014 gekeken of de luchtkwaliteit in het plangebied voldoet. In de Monitoringstool2014 (zie www.nsl-monitoring.nl) zijn de meest recente verkeersgegevens van de gemeente Utrecht (afkomstig uit het verkeersmodel Vru3.1u) en de maatregelen uit het "Uitvoeringsprogramma gezonde lucht voor Utrecht 2013-2015" opgenomen.
Aan de grenswaarden voor fijnstof wordt in Utrecht al gedurende enkele jaren voldaan, zodat in de Monitoringstool met name is gekeken naar de jaargemiddelde concentratie stikstofdioxide.

Jaargemiddelde concentratie NO2 (2015: links en 2020: rechts)

De verkeersaantrekkende werking van de in het SPvE Kop op Tuindorp Oost mogelijke gemaakte ontwikkelingen zal leiden tot een “niet in betekenende mate” verslechtering van de luchtkwaliteit in het plangebied, waardoor voldaan wordt aan het gestelde in artikel 5.16 eerste lid, onder c van de Wet milieubeheer. Op basis van de geraadpleegde Monitoringstool 2014 kan worden geconcludeerd dat in de toekomstige bestemmingsplansituatie ruimschoots aan het gestelde in artikel 5.16 eerste lid 1, onder a, van de Wet milieubeheer wordt voldaan. Gelet op het vorenstaande zijn er geen belemmeringen vanuit de Wet milieubeheer om het SPvE Kop op Tuindorp Oost vast te stellen. Bij het opstellen van een bestemmingsplan zal één en ander nader worden onderbouwd.

6.3 Externe veiligheid

In de nabije omgeving van het plangebied bevindt zich een tankstation. Er dient in verband met gevaar rekening gehouden te worden met een minimale afstand van 10 meter vanaf de bestemmingsgrens. Het bouwplan voldoet hieraan.

6.4 Bedrijven en milieuzonering

Lachende Paard

Het Lachende Paard is een hobbymatige activiteit, vergelijkbaar met een kinderboerderij. Het is geen bedrijfsmatige functie, er wordt geen paardrijles gegeven. Het aantal dieren (3 paarden, 2 pony’s, 2 ezels en enige geiten en kippen op 10 april 2014) is geen reden om te toetsen op “bedrijfsmatige activiteiten”. De opslag van mest is bij deze omvang geen belemmering. Groei naar meer dan 5 paarden (waardoor sprake is van een instelling vergelijkbaar met een manege) wordt niet nagestreefd en zal in het nieuwe bestemmingsplan niet worden opgenomen.

Benzinepomp

Een benzinepomp zonder LPG (milieucategorie 2) heeft volgens de Handreiking Bedrijven en Milieuzonering van de VNG een hinderzone van:

- 30 meter voor geur
- 0 meter voor stof
- 30 meter voor geluid
- 10 meter voor gevaar

Het bouwplan voldoet hieraan

Rietveldcollege

In de Handreiking Bedrijven en Milieuzonering van de VNG is onderscheid gemaakt tussen:

- geur & stof & gevaar: geen hinderafstand
- geluid: 30 meter

Deze grenzen gelden vanaf bestemmingsgrens. Het bouwplan ligt buiten de genoemde zone.

De hinderbeoordelingsafstanden uit “Bedrijven en Milieuzonering “ worden voor het benzine tankstation aangehouden; hierdoor zijn er voor deze bedrijfsfunctie geen extra maatregelen nodig als gevolg van dit plan om te voldoen aan de milieu eisen. Bij het niet aanhouden van de afstanden dient de initiatiefnemer te onderbouwen waarom deze bedrijfsfuncties geen extra maatregelen als gevolg van dit plan hoeven te nemen om te voldoen aan hun milieu eisen.

6.5 Geurhinder

Bepaalde activiteiten van bedrijven kunnen geurhinder veroorzaken. In de milieuwetgeving is voor specifieke bedrijven/activiteiten een richtwaarde aangegeven hoeveel geur acceptabel is in de omgeving van die bedrijven/activiteiten. Dit geldt voor bestaande en nieuwe geurgevoelige bestemmingen. De hoogte van de acceptabele geurbelasting is afhankelijk van de soort geur. De toekomstige bebouwing ligt buiten de geurhinderzone van de benzinepomp.

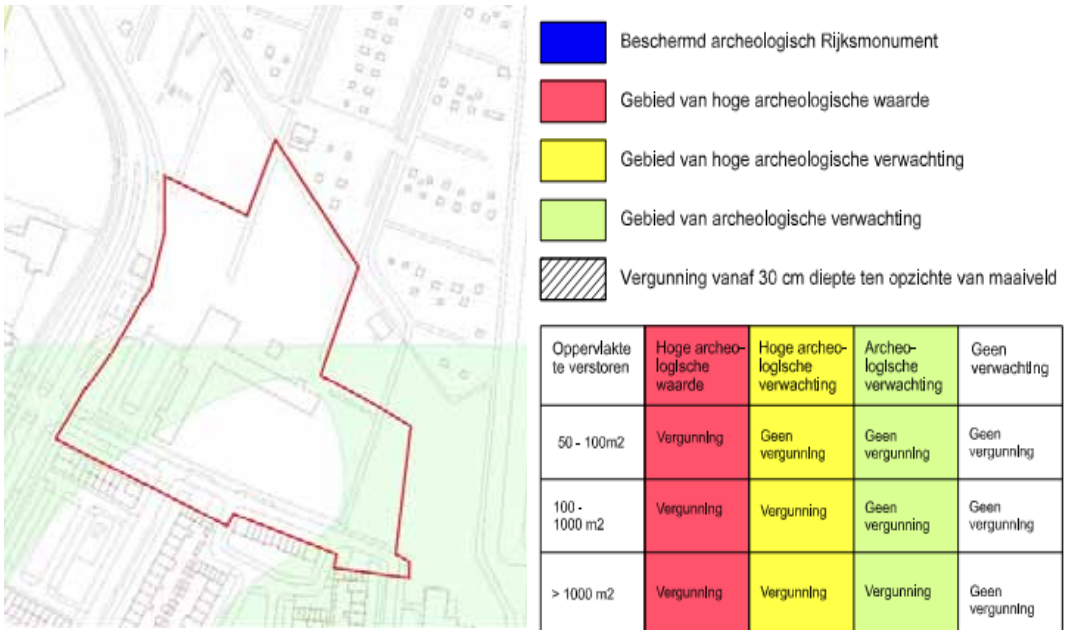
6.6 Archeologie en monumenten

De Archeologische Waardenkaart van de gemeente Utrecht ligt ten grondslag aan de verordening op de archeologische Monumentenzorg. 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.

Een deel van het plangebied valt in een gebied zonder archeologische verwachting (wit), wat betekent dat hier geen verwachting op archeologische resten is. Een gedeelte van het bestemmingsplangebied heeft een archeologische verwachting (groen), wat betekent dat de verwachting op archeologische resten hier laag is.
Binnen het plangebied Kop op Tuindorp Oost zijn twee verschillende zones aan te geven (afb. 1) waarvoor verschillende beleidsadviezen gelden. Voor de zone met een archeologische verwachting (groen) geldt dat bodemingrepen groter dan 1000 m2 en dieper dan 50 cm archeologie vergunningplichtig zijn. Voor de zone zonder een archeologische verwachting (wit) geldt geen verwachting en geen vergunningstelsel. Indien bij uitvoering van de werkzaamheden onverwacht toch archeologische zaken worden aangetroffen, dient conform artikel 53 en 54 van de Monumentenwet 1988 (herzien 2007) melding van de desbetreffende vondsten bij de Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap c.q. REO afdeling Erfgoed, gemeente Utrecht, 030-2863990 te worden gedaan.



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

Het plangebied (in rood kader aangegeven) op de archeologische waardenkaart van de gemeente Utrecht.

6.7 Bodem

6.7.1 Algemeen

De Wet Bodembescherming (Wbb) schrijft voor dat de bodem van zodanige kwaliteit moet zijn of worden dat hij geschikt is voor de (nieuwe) functie. Bij ruimtelijke ontwikkelingen wordt daarom bodemonderzoek uitgevoerd om de kwaliteit van de bodem te onderzoeken.
Het gemeentelijk bodembeleid gaat uit van de volgende algemene uitgangspunten uit de Wet Bodembescherming:

- Nieuwe bodemverontreiniging moet voorkomen worden en indien er toch bodemverontreini ging ontstaat moet direct worden gesaneerd.
- Gevallen van ernstige bodemverontreiniging moeten worden gesaneerd als er tevens sprake is van milieu hygiënische risico's. Dit gebeurt functiegericht en kosteneffectief. Tevens is nieuwbouw op een geval van ernstige bodemverontreiniging niet toegestaan zonder saneringsmaatregelen.
- Bij hergebruik van (schone of licht verontreinigde) grond wordt uitgegaan van het principe "wat schoon is moet schoon blijven" en "wat vies is mag niet viezer worden". Hergebruik van (schone of licht verontreinigde) grond kan bij onverdachte terreinen plaatsvinden op basis van de bodemkwaliteitskaart en het bodembeheerplan.

Bij reguliere bouwvergunningen, herinrichting en bestemmingsplanwijziging is een bodemonderzoek noodzakelijk. Dit bodemonderzoek moet aantonen of de locatie geschikt is voor de nieuwe functie en of er gebouwd mag worden. Een bodemonderzoek blijft 4 jaar geldig. Bij een eventuele grondwateronttrekking moet bekend zijn of er in de invloedssfeer van de onttrekking grondwaterverontreinigingen aanwezig zijn, en indien nodig tegenmaatregelen worden getroffen.

6.7.2 Verkennend bodem- en asbestonderzoek Groene Kop en omgeving.

In juli 2014 is in opdracht van de gemeente Utrecht door Anteagroup een verkennend bodem en nader asbestonderzoek uitgevoerd voor het zogeheten terrein Groene Kop e.o. De Groene Kop betreft het terrein gelegen ten noorden van de Winklerlaan en ten oosten van de Eykmanlaan, met een oppervlak van ongeveer 4,3 hectare. Voor het terrein bestaat het voornemen de gronden te vernatten en een groenstrook te ontsluiten richting het nabij gelegen volkstuincomplex 'De Driehoek'. Het plangebied van dit SPvE maakt, voor een klein deel, onderdeel uit van de zogeheten herontwikkeling van het terrein de Groene Kop.

Voor een deel van dit plangebied, is in het onderzoek een verontreiniging met asbest geconstateerd. Het betreft een asbestverontreiniging nabij het binnen het plangebied gelegen fietspad. Verder is een verontreiniging geconstateerd nabij een aanwezige olietank. Ten behoeve van de verontreiniging is een saneringsplan (d.d. 30 maart 2015) ingediend ter goedkeuring. Momenteel loopt hiervoor de procedure ernst/spoed en saneringsplan Wet bodembescherming.

Maatregelen
In de oosthoek zal ter plaatse van en langs een toegangsweg een ontgraving plaatsvinden van een asbestverontreiniging. In de noordwesthoek van het plangebied zal een ontgraving plaatsvinden van brandstofcomponenten (hier bevond zich een olietank). De beschreven werkzaamheden zullen door de gemeente Utrecht worden uitgevoerd. Verder zullen buiten het nu voorliggende plangebied (ten westen van volkstuinencomplex De Driehoek) ontgravingen plaatsvinden van asbestverontreiniging en van PAK. Deze zijn niet relevant voor de nu voorgenomen ontwikkeling.

6.7.3 Verkennend en aanvullend bodemonderzoek Winklerlaan 365

Naast het bovengenoemde onderzoek is er door Buro Ontwerp en Omgeving een verkennend en nader bodemonderzoek uitgevoerd voor het plangebied van voorliggend SPvE.
Uit het onderzoek komt naar voren dat ter plaatse van de noordrand van het terrein van het zorgcentrum (op de overgang naar het lager gelegen deel van de planlocatie) een PAK verontreiniging (niet ernstig) aanwezig is. Ter plaatse van deze verontreiniging zal een ontgraving plaatsvinden van de PAK-verontreiniging.

6.7.4 Conclusie

Na uitvoering van de besproken maatregelen en het saneringsplan vormt de kwaliteit van de bodem geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling. Het aspect bodem vormt dan ook geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

6.8 Water

Oppervlaktewater

In de wijk Tuindorp Oost zijn de Singel Tuindorp, de singel De Driehoek en de waterstructuur van het volkstuincomplex De Driehoek belangrijke karakteristieke en stedenbouwkundige dragers. In de onderstaande figuur 2 wordt het watersysteem van de wijk Tuindorp Oost weergegeven. Gebied Tuindorp Oost ligt in het peilgebied 'Tuindorp' dat een vast peil van NAP +0.20 m kent. De singel De Driehoek betreft een primaire[3] watergang, staat in verbinding met het peilgebied 'Utrecht Centrum' en heeft een streefpeil van NAP +0.58 m. In Tuindorp Oost hebben de watergangen in De Groene Kop (volkstuincomplex De Driehoek) de status van tertiair water. Bij tertiaire watergangen is een beschermingszone van twee meter vanuit de insteek van toepassing. Primaire en tertiaire watergangen dienen op de bestemmingsplankaart (de 'verbeelding') met de bestemming 'Water' bestemd te worden.

Het plangebied ligt in het beheergebied van Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden. Dit waterschap is verantwoordelijk voor het functionele kwantiteits- en kwaliteitsbeheer van de primaire watergangen.De gemeente Utrecht – Stadswerken heeft de zorg voor het operationele waterkwantiteits- en kwaliteitsbeheer van de tertiaire watergangen die in eigen beheer zijn.

Het plangebied ligt in het beheergebied van Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden. Dit waterschap is verantwoordelijk voor het functionele kwantiteits- en kwaliteitsbeheer van de primaire watergangen.De gemeente Utrecht – Stadswerken heeft de zorg voor het operationele waterkwantiteits- en kwaliteitsbeheer van de tertiaire watergangen die in eigen beheer zijn.

figuur 2 – Watersysteem Tuindorp Oost (bron: gemeente Utrecht, Wijkwaterplan Noordoost, november 2011).

Watertoets
In het kader van de benodigde bestemmingsplanwijziging dient de watertoets te worden doorlopen. Binnen de beschermingszone mag niet zonder ontheffing van het Waterschap gebouwd en opgeslagen mag worden. Er geldt een vergunningsplicht op grond van de Keur. Aanpassingen aan het bestaande waterhuishoudingsysteem moeten door het Hoogheemraadschap worden vergund.

Grondwater
De gemiddelde, langjarige grondwaterstanden van het 1WVP zijn afgeleid uit de dichtstbijzijnde peilbuizen en vastgelegd in de 'Grondwatercontourkaart gemeente Utrecht' (09-10- 2012). Op basis van deze kaart wordt voor het plangebied de volgende gemiddelde grondwaterstanden en seizoens-variatie verondersteld: droge periode (GLG) = NAP 0.00 m, natte periode (GHG) = NAP +0.25 m en gemiddeld (GGG) = NAP +0.10 m. De grondwaterstroming is westelijk gericht.

Drooglegging en ontwateringsdiepte
Een droge ondergrond is een belangrijke randvoorwaarde voor het faciliteren van een bestemming van een gebied. Voldoende drooglegging en ontwateringsdiepte in een plangebied is van groot belang om overstroming (inundatie) en grondwateroverlast te voorkomen. De ontwateringsdiepte, het hoogteverschil tussen maaiveld en de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG), dient conform de norm van de gemeente Utrecht minimaal 0,7 m te bedragen. Ter plaatse van het plangebied bedraagt de theoretische ontwateringsdiepte, bij een maaiveldhoogte van NAP +0,95/+1.15 m en een GHG van NAP +0.25 m, circa 0,70 / 0,95. Voldoende ten opzichte van de norm.

Ondergrondse bouwwerken
Bij de toepassing van ondergrondse bouwwerken dient de gehele ondergrondse constructie volledig waterdicht uitgevoerd te worden om grondwateroverlast te voorkomen. Structurele beïnvloeding of onttrekking van het grondwater tijdens de gebruiksfase is niet toegestaan. Bij de aanleg van de kelder dient rekening te worden gehouden met de invloed die bemaling kan hebben op het grondwaterregime en eventuele grondwaterverontreinigingen in de omgeving.
Om bij hevige neerslag wateroverlast te voorkomen, is het belangrijk dat er bovenaan de hellingbaan een drempel wordt aangelegd. De lijngoot die vaak onderaan een hellingbaan wordt toegepast, is enkel geschikt om het hemelwater dat op de hellingbaan zelf valt af te voeren. De dimensies en capaciteit ervan zijn niet toegesneden op veel aanbod vanaf de rijbaan. Een verhoging van circa 10-15 cm voor de hellingbaan is vaak al voldoende om wateroverlast in de kelder door afstroming vanuit het openbare gebied te voorkomen.

Riolering
In de Winklerlaan en de Eykmanlaan en op het terrein van Careyn is in de huidige situatie een gemengd riool aanwezig waar zowel huishoudelijk afvalwater als regenwater vanaf daken en verhardingen in één buis wordt ingezameld en getransporteerd. Bij hevige neerslag kan de gemengde riolering niet alle neerslag verwerken en bergen. Overtollige neerslag wordt, vermengd met afvalwater, via overstorten geloosd op het oppervlaktewater.

Wateropgave
Bij ruimtelijke ontwikkelingen is de benodigde watercompensatie afhankelijk van de toename aan verhard, afvoerend oppervlak. Om de waterhuishouding op orde te houden en wateroverlast te voorkomen, zijn bij een verhardingstoename van meer dan 500 m2 (de ondergrens voor watercompensatie binnen de bebouwde kom) maatregelen vereist. In dit geval is hier sprake van. Door het toepassen van groene daken bij deze ontwikkeling wordt de toename van het verhard afvoerend oppervlak beperkt. Ten opzichte van de huidige situatie is er een toename te verwachten van circa 1500 tot 2000 m2.
De watercompensatie zal worden gerealiseerd met het extra oppervlaktewater dat in het gebied De Groene kop wordt gerealiseerd. Hierover zijn met de initiatiefnemer nadere afspraken gemaakt.

Afkoppelen
Ten behoeve van de sloop-nieuwbouwplannen van Careyn dient er een rioleringsplan opgesteld te worden dat voorziet in de toepassing van infiltratie-transportriool met een overloopvoorziening naar het

oppervlaktewater. Bij voorkeur wordt het wateroverschot geloosd op de kopse zijden van de doodlopende oorspronkelijke kavelsloten. Afvoer op oppervlaktewater is het ontwerpuitgangspunt, evenals de toepassing van groene daken.

Bouwbesluit
Alle nieuwe vuilwaterlozers dienen een aparte huisaansluiting te krijgen. De inzamelleidingen voor de HWA en de DWA dienen op eigen terrein te worden aangelegd. De diameter, hoogteligging en de exacte locatie van de aansluitingen op de riolering in het openbaar gebied dienen afgestemd te worden met Stedelijk Beheer van de gemeente Utrecht.

6.9 Flora en fauna

6.9.1 Algemeen

Ten behoeve van de Flora en Fauna-wet moet de initiatiefnemer van een project een natuurinventarisatie (laten) uitvoeren, waar onder vaststellen van mogelijke kolonieplaatsen van vleermuizen in te slopen bebouwing en bouwwerken. Dit onderzoek is uitgevoerd. Alvorens te beginnen met sloop, bouw of verbouw moet de initiatiefnemer door onderzoek vaststellen of er in of in de nabijheid van het plangebied beschermde dieren en planten aanwezig zijn waarvan het leefgebied door het plan wordt aangetast. Indien bij de inventarisatie beschermde planten of diersoorten worden aangetroffen en het leefgebied van deze soorten verkleint of verdwijnt als gevolg van het initiatief, dan dient dat gemeld te worden en moet ontheffing worden aangevraagd bij het ministerie van Infrastructuur & Milieu. Aan ontheffing kunnen voorwaarden worden verbonden. Een vaak voorkomende voorwaarde is dat biotoop die verloren gaat, gecompenseerd moet worden. Bij de natuurinventarisatie wordt een onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortbescherming.

Volkstuinenpark De Driehoek

6.9.2 Gebiedsbescherming
Bij gebiedsbescherming wordt er onderscheid gemaakt tussen de Natuurbeschermingswet 1998, weidevogelgebieden, ganzenfoerageergebieden en de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Het plangebied bevindt zich niet in een Natura 2000-gebied, maar op circa 4600 meter afstand ervan. Het betreft het Natura 2000-gebied Oostelijke Vechtplassen. Door de aard van de ingreep in het plangebied en de relatief grote afstand tot het Natura 2000 gebied 'Oostelijke Vechtplassen' en overige Natura 2000 gebieden en het plangebied zijn nadelige effecten op deze beschermde Natura 2000 gebieden niet te verwachten. Verdere toetsing of een vergunningsaanvraag in het kader van de Natuurbeschermingswet is niet noodzakelijk.

In principe geldt in de provincie Utrecht dat zich geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogen voordoen die een significant negatief effect hebben op de wezenlijke waarden en kenmerken van de EHS. Het plangebied ligt niet in de EHS en er vindt dan ook geen ruimtebeslag op de EHS plaats. Bij het toetsingskader van de EHS is geen sprake van externe werking. Nadelige effecten voor, tijdens en na inrichting van het plangebied op de EHS zijn niet te verwachten door de aard van de werkzaamheden en de afstand ten opzichte van de bestaande de EHS. De kernkwaliteiten van de EHS worden niet aangetast. Er hoeft geen verdere toetsing uitgevoerd te worden.

6.9.3 Aanvullend onderzoek
Aanvullend onderzoek is noodzakelijk voor de rietorchis, vleermuizen, bittervoorn en de ringslang. Voor overige soort(groep)en is aanvullend onderzoek of het aanvragen van een ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet niet noodzakelijk, mits de bomen buiten de gevoelige periode van de eekhoorn worden gekapt. Hou rekening met de diverse perioden waarin de onderzoeken plaats kunnen en/of moeten vinden

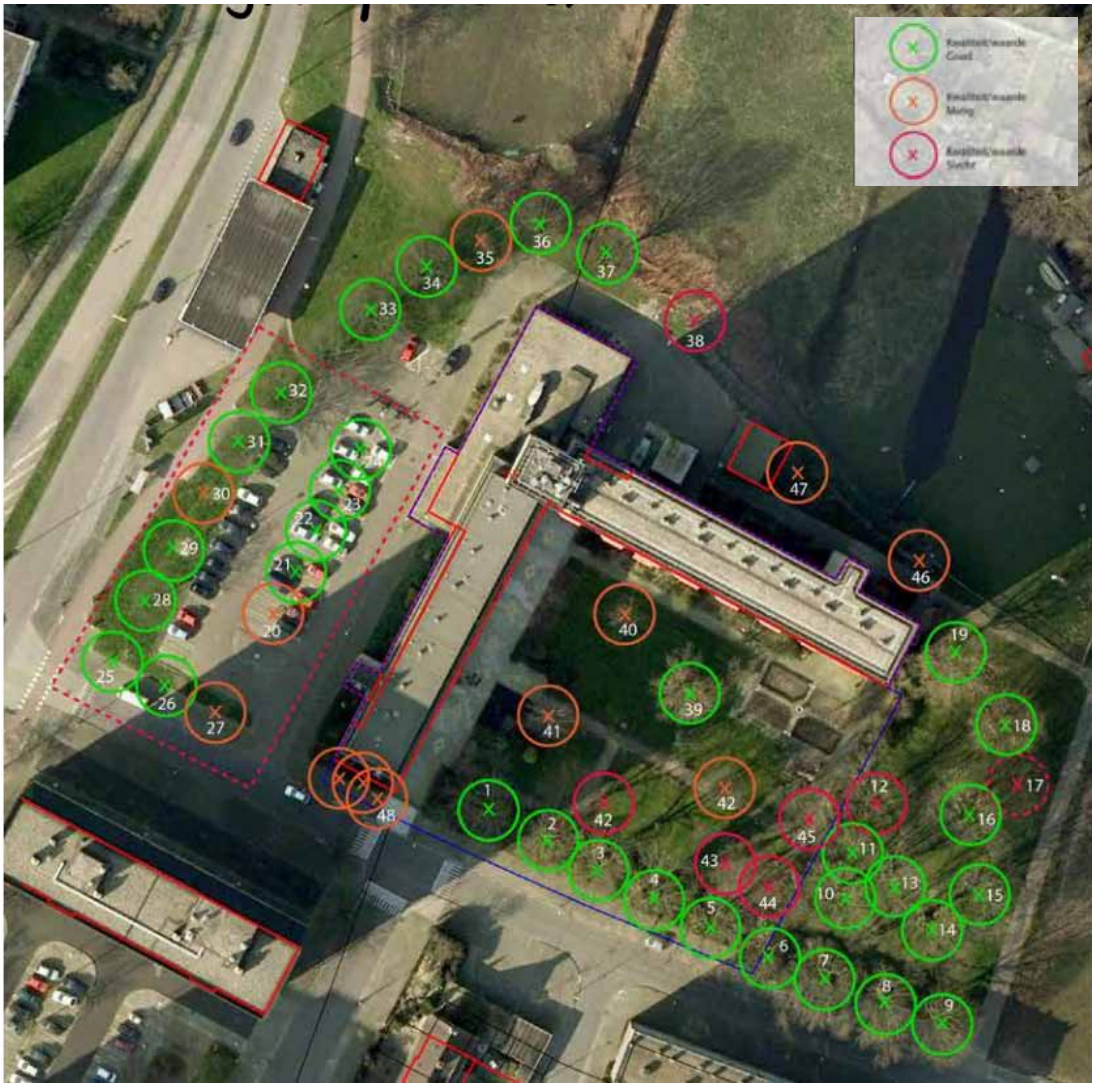
6.10 Bomen

Op het terrein staan circa 47 bomen van verschillende soorten. De conditie van de bomen varieert. Aan de noordwest- en oostzijde van het zorgcentrum zijn de bomen van groot formaat, goede kwaliteit en beeldbepalend. Aan de zuidzijde langs de Winklerlaan staat een rij met grote essen. De es is een bekende en inheemse boom. De essen vormen de rand van het gebied en de overgang naar de zuidelijk gelegen stedelijke omgeving.
De boomgroep aan de oostzijde van het zorgcentrum bestaat uit essen en zilveresdoorns. De bomen zijn geplant in gras. De essen vormen een groep. Op het parkeerterrein staan japanse notenbomen. De rij platanen vormt de noordwesthoekhoek van het perceel. In de tuin van het zorgcomplex staan bomen die bestaan uit een mix van verschillende soorten. De standplaats van de bomen aan de rand van het binnenterrein is niet optimaal; ze staan onder druk van de grote essen rondom het terrein.

Zoveel mogelijk verplanten en actief zoeken naar alternatieve locaties voor bomen is uitgangspunt. Om te komen tot een optimum in te handhaven en te verplanten bomen en de nieuwe aanplant en kap zoveel mogelijk te beperken heeft de ontwikkelaar een deskundig bureau onderzoek laten doen en een rapport laten opstellen. Dit rapport is de basis geweest voor overleg met de gemeente. In overleg met de gemeente is verder onderzoek gedaan en zijn een aantal aanpassingen gedaan waardoor meer bomen konden worden behouden. Het overzicht (zie bijlage 2) is genomen als uitgangspunt voor het beplantings- en verplantingsplan. Van de 47 bomen is volgens voorliggend inrichtingsplan 49% behouden, verplanten en te onderzoeken. Voor elke te kappen boom wordt minimaal één nieuwe boom teruggeplant. De ambitie is deze zo groot mogelijk aan te planten.

1.Platanen langs de Eykmanlaan en Winklerlaan (25 tot en met 32). In een eerder inrichtingsplan was bedacht de halfverdiepte parkeerplaatsen geheel aan het zicht vanaf de Eykmanlaan te onttrekken door een lage wal aan te leggen. Daardoor moesten de platanen verdwijnen. Daarvan wordt na overleg met Stadswerken afgezien; behoud van de bomen is mogelijk; de wal wordt een haag en de platanen direct om de hoek aan de Winklerlaan worden zonodig herplant langs de Eykmanlaan als ze moeten wijken voor een oprit.

Bestaande bomen



2.Japanse notenbomen op de parkeerplaats (20 tot en met 24). Gezien de stamdiameter, zijn deze bomen relatief eenvoudig te verplanten. In overleg met Stadswerken is besproken deze bomen ter beschikking te stellen aan de gemeente, zodat de gemeente deze kan inzetten voor herplanting elders. Eveneens behoort herplanting binnen het plangebied tot de mogelijkheid.

3.De esdoorns achter het tankstation (33, 34 en 36 tot en met 38). Deze verkeren in een redelijke conditie. Esdoorns zijn over het algemeen slecht verplantbaar. Deze soort reageert slecht op wortelschade en veranderingen in de groeiplaats. Bovendien staan enkele bomen (36 tm 38) deels in een talud, waardoor deze slecht ingepast kunnen worden op een andere standplaats. Deze bomen worden gekapt.

4.De essen langs de Winklerlaan (1 tot en met 9). Langs de Winklerlaan komen insteekparkeerplaatsen. In het totale bezoekersparkeerprogramma heeft de ontwikkelaar nu overmaat aangebracht zodat in detail bekeken kan worden waar parkeerplaatsen gaan vervallen om de essen te sparen. Enkele essen zullen gekapt worden vanwege opritten naar verdiepte parkeerterreinen of te dicht op nieuwe bebouwing komen te staan. Deze bomen vormen veel dood hout. Mocht behoud mogelijk zijn dan zal de gemeemte een hogere beheerfrequentie toepassen om schade van takval op auto's te voorkomen.

5.Essengroep (10 tot en met 16). Door de bebouwing zullen enkele bomen gekapt moeten worden. Ten gevolge hiervan veranderd de samenstelling van de boompartij, wat de overlevingskansen van de over

gebleven bomen zeer klein maakt. Tevens zal de windbelasting op de bomen sterk veranderen. Hierbij valt te denken aan versnelling van de wind tussen de bebouwing maar ook draaiwinden. Als gevolg van de korte plantafstand hebben de bomen hoge kronen ontwikkeld. De binnenkronen zijn slechts beperkt begroeid als gevolg van lichtgebrek.Tevens wordt veel dood hout gevormd. Daarnaast komen de bomen dicht op de geplande bebouwing en de aangrenzende balkons te staan. Deze boomgroep wordt gekapt.

6.Zilveresdoorns (18 en 19) Op basis van de huidige conditie en de ruimte rond de bomen wordt geconcludeerd dat ze verplantbaar zijn en dus verplant gaan worden.

7.Losse bomen (35, 39 t/m 48). De Plataan (nr. 35) is aangetast door bladvlekkenziekte. Op basis van mogelijk herstel wordt verplaatsing onderzocht. De overige bomen waarvan de meeste in de huidige tuin van het zorgcentrum staan worden eveneens gekapt tengevolge van de slechte conditie waar deze in verkeren.

6.11 Gezondheid

Met de aanwezigheid van een vrij drukke weg (de Eykmanlaan) en het spoor aan de rand van het plangebied dient voor wat betreft gezondheid rekening gehouden te worden met de invloed van verkeersgerelateerde luchtverontreiniging en geluidhinder door wegverkeer en railverkeer. Het inrichten van een parkachtig gebied, waar de volkstuinen deel van uitmaken biedt kansen voor gezondheidsbevordering. Het ontsluiten van het volkstuinencomplex vergroot de mogelijkheid van rondwandelingen door het gebied te maken en de aanwezigheid van veel en divers groen door de volkstuinen is gezond voor de bewoners. Op dit moment is het niet onmogelijk om door het volkstuinencomplex te lopen, maar het is niet vanzelfsprekend, doordat het aantal toegangsmogelijkheden beperkt is. De aanwezigheid van het Lachende Paard met een aantal geiten en paarden in het gebied geeft een leuke afwisseling, waardoor het gebied meer gebruikt wordt voor recreatie. Dat is weer goed voor de gezondheid.
Bij de herinrichting van de openbare ruimte moet de kans om de kwaliteit en de toegankelijkheid vanhet groen te vergroten, benut worden.

6.12 Duurzaamheid

Uitgangspunt van de Wro en de gemeente Utrecht is te streven naar duurzame ruimtelijke ontwikkeling. Voor gebruikers levert deze duurzame ambitie een hoog kwalitatieve leefomgeving door verhoging van comfort, veiligheid en gezondheid. Het levert tevens kostenbesparing op én het is goed voorhet milieu. Ontwikkel- en herstructureringslocaties bieden kansen om een bijdrage te leveren aan de realisatie van deze ambitie. De inzet van maatregelen om de CO2-uitstoot vergaand te verminderen gaat in de volgorde: energiebehoefte verminderen, inzet van duurzame bronnen en, tenslotte, een zo efficiënt mogelijke omzetting van primaire energie in warmte en kracht. Elk bouwinitiatief moet een bijdrage leveren aan de duurzaamheidsdoelen van de gemeente. Het college-programma Utrecht maken we Samen, vraagt nadrukkelijk aandacht voor energiezuinige kwalitatief goede woningen met lage woonlasten.

De ambitie van de ontwikkelaar is het bereiken van energieneutrale gebouwen. Omdat het bouwplan nog uitgewerkt moet worden is de wijze waarop dit ingevuld gaat worden is nog niet duidelijk of dit haalbaar is. Afgesproken is dat een sluitende businesscase aan de basis moet liggen van die ambitie. De gemeente kan indien nodig dit financieel faciliteren en haar netwerk inzetten. De ontwikkelaar zal de daken uitvoeren als ‘groene daken’. Dit geeft de omwonenden in de hogere (bestaande) appartementen een prettig uitzicht. Tevens heeft het een positief effect op de biodiversiteit en vangt het fijnstof, CO2 en NOx af.

6.13 Kabels en leidingen

Voor het SPvE is een inventarisatie gedaan van alle leidingen. De inventarisatie is opgenomen in de bijlage. Bij verdere uitwerking moet hier mee rekening worden gehouden.

7 Uitvoerbaarheid

7.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In het voorliggend SPVE hebben meerdere betrokkenen hun inbreng gehad:

- Careyn staat voor de opgave om binnen wet en regelgeving en bedrijfseconomische mogelijkheden haar transitie uit te voeren.
- De gemeente zoekt ruimte voor waterberging en ecologie en staat voor een bodemsaneringsopgave. Vanuit ruimtelijke optiek kunnen in dit deel van de stad verbeteringen aangebracht worden en kan er een nieuw park voor de buurt worden gerealiseerd.
- De volkstuinders van De Driehoek willen beter zichtbaar zijn voor de buurt, zouden hun complex willen aansluiten op wandelroutes met als rustpunt het Pannendak, maar willen overzicht houden en de veiligheid waarborgen
- Bewoners uit Tuindorp Oost hebben behoefte aan groen, zijn bezorgd over verkeersoverlast en zien het nieuwe aanbod aan levensloopbestendige woningen als een kans.
- De eigenaren van het Lachende Paard, nu bruikleners in de Groene Kop, willen graag blijven, zien zichzelf als extra kwaliteit/beleving voor de omgeving.
- Het Gerrit Rietveldcollege heeft met zijn 1200 kinderen nauwelijks uitloopruimte, zien hiervoor een beheersbare kans in de Groene Kop en vinden het leuk om met de leerlingen mee te denken over de inrichting.

Vanaf de start van de planontwikkeling is een participatieproces opgezet voor bovenstaande doelgroepen. Het proces was zo vormgegeven dat de deelnemers denkkracht konden leveren om de initiatiefnemers te helpen en de verschillende deelbelangen samen te smeden.

7.2 Economische uitvoerbaarheid

Voor de gemeente is het van belang dat de herontwikkeling van de lokatie van het zorgcentrum minimaal kostendekkend is. Randvoorwaarde is dat alle kosten van aanpassingen aan het openbaar gebied binnen de afgesproken grenzen en alle apparaatskosten van de gemeente volledig gedekt worden uit deze herontwikkeling.
De hoofdlijn in de samenwerking is als volg; gemeente en marktpartij hebben begin 2014 een intentieovereenkomst gesloten waarin afspraken gemaakt zijn om een haalbaarheidsonderzoek en SPVE op te stellen. Na vaststelling van het SPVE door de raad wordt een bestemmingsplan in procedure gebracht waarna een omgevingsvergunning de start is voor realisatie.

Zorgcentrum gezien vanuit de Lamerislaan (barriére tussen wijk en park).

8 Verantwoording proces

Careyn en gemeente hebben in januari 2014 een intentieovereenkomst ondertekend waarin vastgelegd is dat in een nader onderzoek de kaders verzameld worden en de haalbaarheid van de herontwikkeling bepaald wordt. Tegelijkertijd liep het herinrichtingsproject van de aangrenzende Groene Kop met een eigen projectteam bestaande uit gemeenteambtenaren, vertegenwoordiging van de wijkraad, gebruikers van het gebied en de volkstuinvereniging De Driehoek. Zij hadden al het pad gebaand voor het participatieproces rond de herontwikkeling van de locatie van het zorgcentrum Tuindorp Oost. In het proces zouden beide projecten gelijk optrekken met als doel de gebruikskwaliteit zo hoog mogelijk te krijgen.

Op 4 maart 2014 vond een startbijeenkomst plaats in het Pannendak, het verenigingsgebouw van De Driehoek. Daar werd samen met de intiatiefnemers, wijkraad en De Driehoek verkend wat de ambitie zou kunnen zijn en welke kaders gelden voor het gebied. Het belangrijkste thema dat kwam bovendrijven was “verbinden”.

Op 3 april 2014 vond de eerste participatieavond plaats. Nadat de kaders, het door initiatiefnemers gewenste programma en het proces toegelicht waren, konden de deelnemers aan verschillende tafels aan de slag om met makettemateriaal en een grote luchtfoto greep te krijgen op het bouwvolume, de hoogte, bouwoppervlakte en verbindingsroutes. Tevens stelden 4 leerlingen van het Gerrit Rietveld College zich voor die via een enquete op school en een ontwerp van de Groene Kop een project wilden doen.

Op 10 juli 2014 vond de tweede participatieavond plaats. Op basis van ervaringen en leerpunten van 3 april werden 3 modellen gepresenteerd van bouwvolumes, ontsluitingen, parkeren en verbindingen naar Groene Kop en De Driehoek. De leerlingen van het Gerrit Rietveld College lichtten hun ontwerp met makette toe; er was een uitloopruimte bedacht direct aansluitend op de nieuwe oversteekplaats van de Eykmanlaan. Afgesproken werd dat de school een rol krijgt bij uitwerking en realisatie.
Met alle nieuwe informatie zijn gemeente, Careyn en de projectmedewerkers van de Groene Kop aan de slag gegaan. Er werd een model gekozen. Uiteindelijk kon begin 2015 de haalbaarheidsfase afgerond worden met de voorlopige conclusie dat het project op grote lijnen haalbaar is. Dat moest wel bevestigd worden in een 3e afsluitende partcipatieavond.

De 3e participatieavond werd gehouden op 2 april 2015. De avond was zo opgezet dat eerst plenair het voorkeursmodel van Careyn gepresenteerd werd en daarna ingegaan werd op de verwachte verkeerssituatie in de omgeving. Vervolgens werd het plan voor de herinrichting van De Groene Kop gepresenteerd. Eveneens werd ingegaan op de planning en procedures. Na de pauze konden deelnemers bij de 3 verschillende tafels (Careyn, verkeer, Groene Kop) hun vragen en opmerkingen kwijt en kon men met elkaar in discussie gaan over de plannen. Als afronding hebben de tafelleiders plenair de belangrijkste punten de revue laten passeren en is een agenda opgesteld voor het vervolg.

9 Vervolgtraject

9.1 Participatieproces

Na de laatste participatieavond van de haalbaarheidsfase op 2 april 2015 ligt er een basis voor het opstellen van SPVE, anterieure overeenkomst en vervolgens het bestemmingsplan. Ook de inrichtingsplannen van de Groene Kop worden verder uitgewerkt. Om tot die producten te komen zullen bijeenkomsten in de buurt georganiseerd worden. Over alle onderwerpen zal tijdig gecommuniceerd gaan worden.

Het SPVE heeft van 1 december t/m 18 januari voor consultatie ter inzage gelegen. De meeste reacties kwamen van tuinders die zich zorgen maakten over de schaduwwerking van het meest noordelijke gebouw (D), de hoogte van de bebouwing en de veiligheid voor de tuinders door de extra ingang naar het tuinencomplex. Tevens stelden een aantal tuinders dat zij verrast was door de hoogte van het bouwplan. Programma, bouwhoogte en verlies aan groen waren ook punten die de wijkraad inbracht. Naast bovengenoemde reacties werden adviezen meegegeven over verbinding van bouwplan met openbare ruimte, werden vragen gesteld over de proceduretijd en werd interesse getoond in de woningen.

Op basis van de reacties zijn de volgende aanpassingen aan het SPVE verricht:

- De hoogte van het meest noordelijke gebouw is verlaagd van 9 naar 8 lagen en de 8e laag wordt terugliggend gebouwd. De schaduwwerking wordt hierdoor teruggebracht.
- Het meest noordelijke gebouw (D) is 4 meter worden verschoven in zuidelijke richting zodat /er minder schaduw valt op het terrein van de tuinders iets meer open ruimte/groen overblijft.
- De balkons op de laagste verdieping van 3 blokken aan de verlengde Lamerislaan worden vervangen door terassen waardoor een directe relatie ontstaat tussen gebouw en de wandelroute.
- De referentiebeelden zijn aangepast.
- De bezonningsstudie is aangepast.

9.1 Planproces

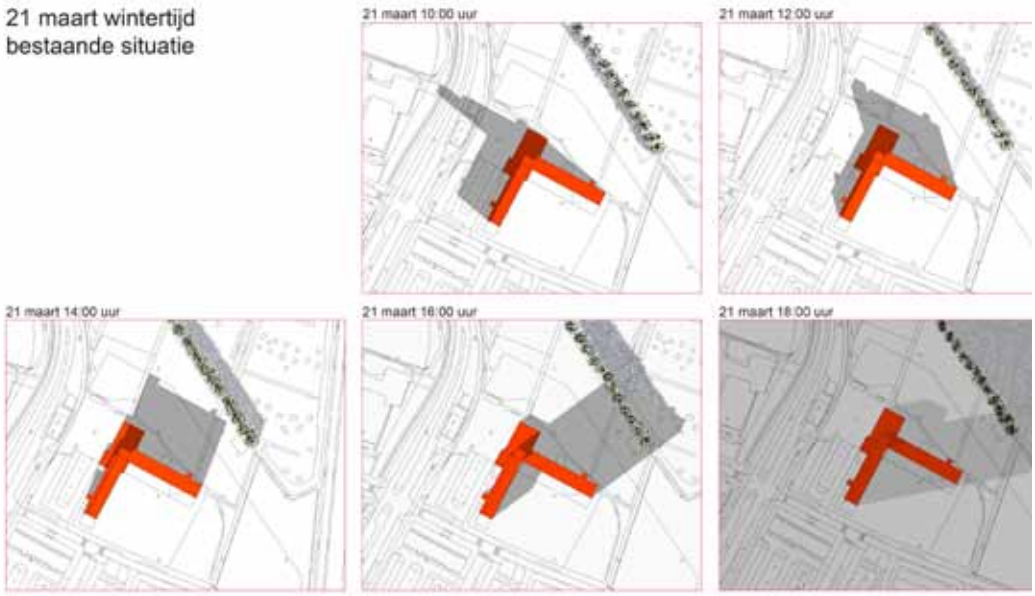
Om de voorgestelde ontwikkeling mogelijk te maken wordt een nieuw bestemmingsplan opgesteld. Nadat door de initiatiefnemer de benodigde onderzoeken zijn uitgevoerd, zal een ontwerpbestemmingsplan worden opgesteld en kunnen zienswijzen worden ingediend. Het SPvE is hiervoor het kader. De gemiddelde totale doorlooptijd van een bestemmingsplanprocedure is circa 10 maanden tot moment van onherroepelijk bestemminsgplan. Voordat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage kan moet er een anterieure overeenkomst zijn gesloten tussen de initiatiefnemer en de gemeente.

10 Bijlagen

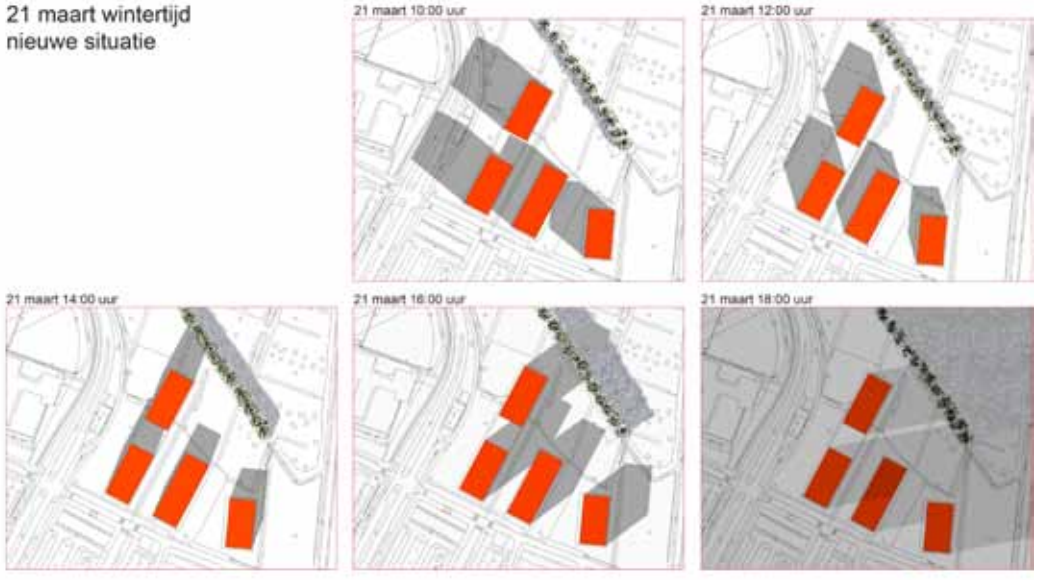
Bezonningsstudie
Bijlage 1:
Bezonningsstudie
Bijlage 2:
Bomeninventarisatie en bomenplan
Bijlage 3:
Gezondheidsadvies GG&GD
BIjlage 4:
Kabels en leidingen
(Klic-melding augustus 2013)
Bijlage 5:
Parkeernormen
(Nota Stallen en parkeren, 2013)
Bijlage 6:
Verkeersintensiteiten
Bijlage 7:
Hoogtes
Bijlage 8
Onderzoeksvragen

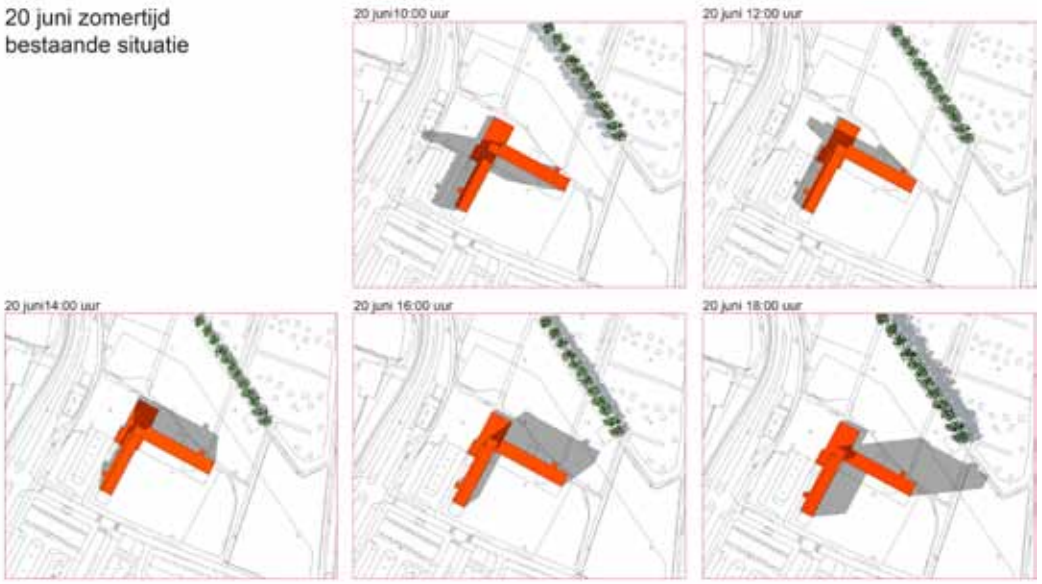
Bijlage 1 bezonningsstudie

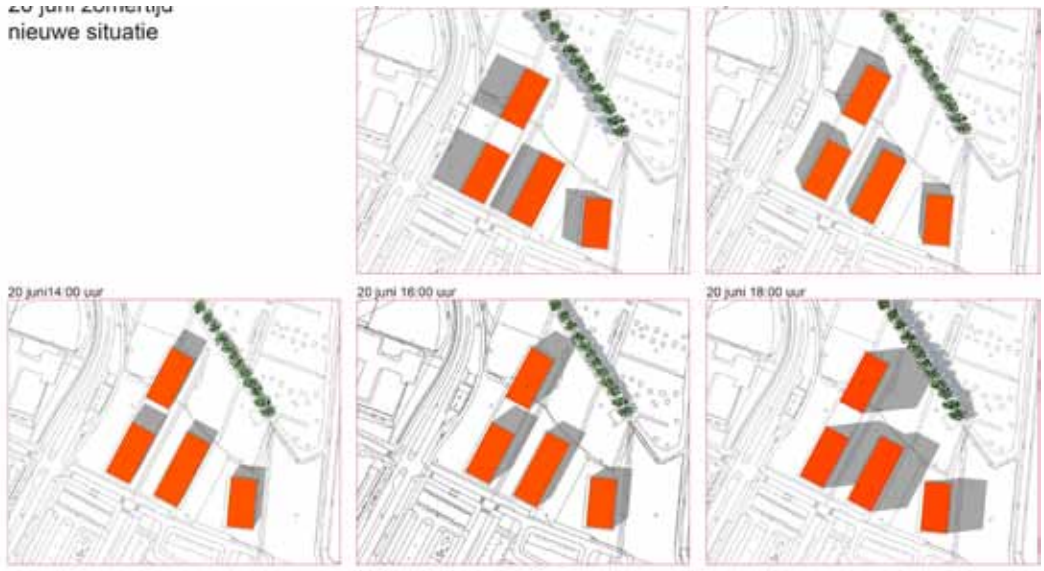
21 maart wintertijd
bestaande situatie



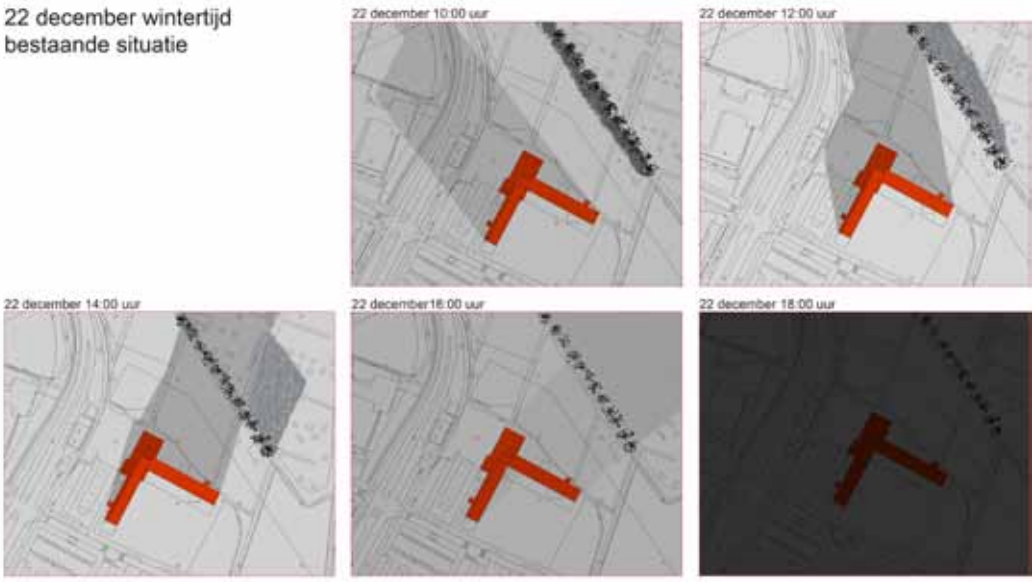
21 maart wintertijd
nieuwe situatie



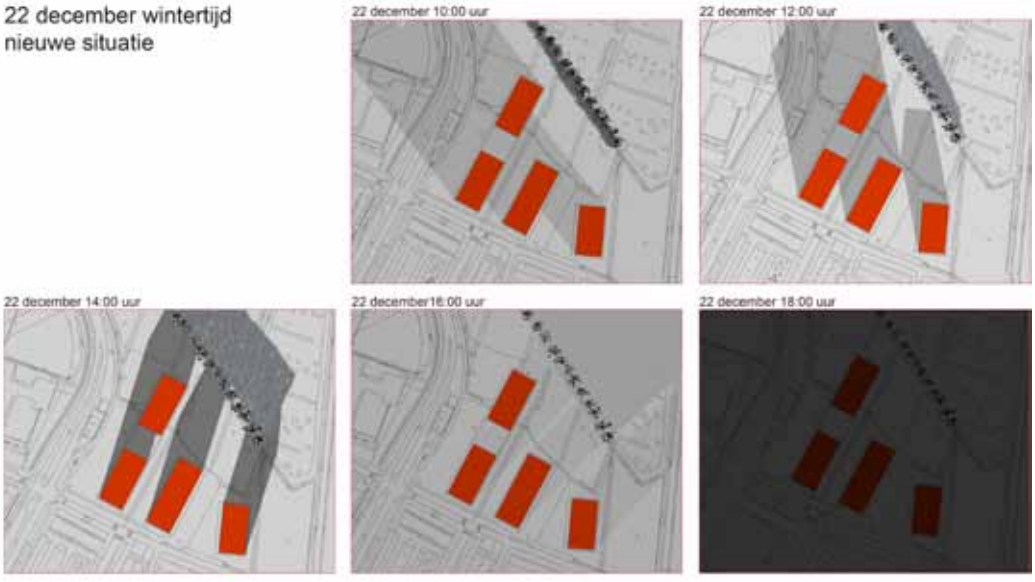




1328 tuindorp oost bezonningsstudie / 20 juni nieuwe situatie



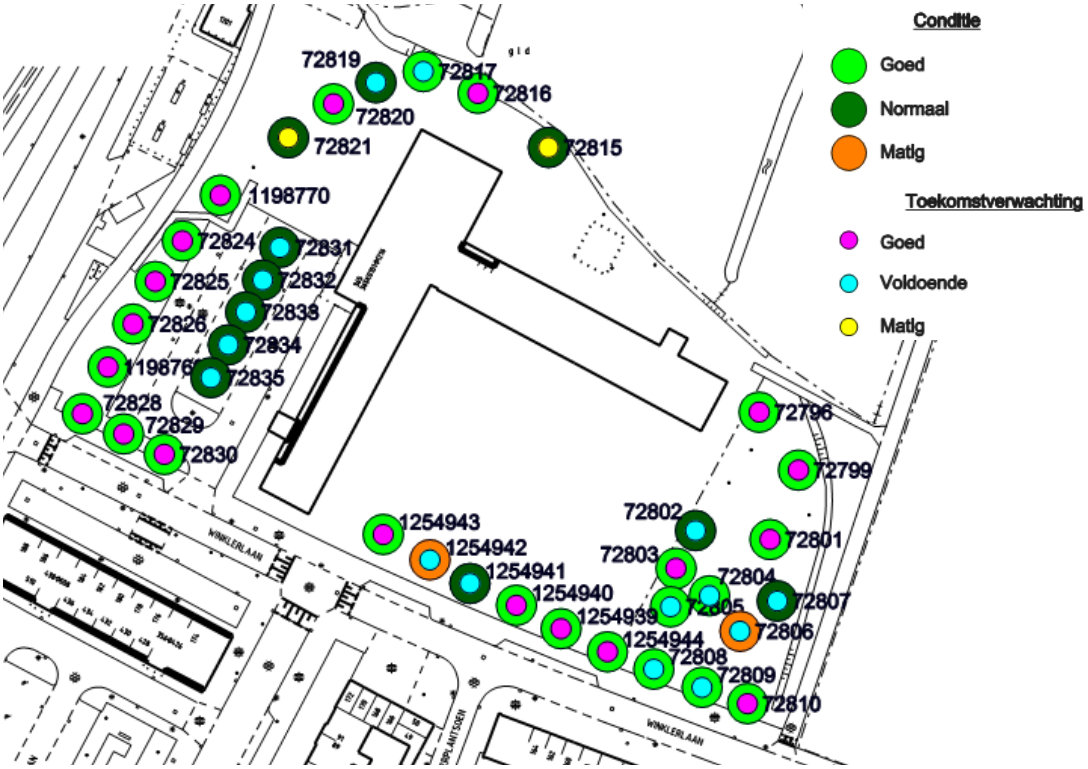
1328 tuindorp oost bezonningsstudie / 22 december bestaande situatie



1328 tuindorp oost bezonningsstudie / 22 december nieuwe situatie

Bijlage 2 bomeninventarisatie en bomenplan

Bomeninventarisatie



	Soort				Werkpakket
MsLink	wetenschappelijk	Lftd	Conditie	Toekomstverwachtin	Omschrijving
72796	Acer saccharinum	50	goed	Goed	Boom in gras
72799	Acer saccharinum	50	goed	Goed	Boom in gras
72801	Fraxinus excelsior 'Eureka	50	goed	Goed	Boom in gras
72802	Fraxinus excelsior 'Eureka	50	normaal	Voldoende	Boom in gras
72803	Fraxinus excelsior 'Eureka	50	goed	Goed	Boom in gras
72804	Fraxinus excelsior 'Eureka	50	goed	Voldoende	Boom in gras
72805	Fraxinus excelsior 'Eureka	50	goed	Voldoende	Boom in gras
72806	Fraxinus excelsior 'Eureka	50	matig	Voldoende	Boom in gras
72807	Fraxinus excelsior 'Eureka	50	normaal	Voldoende	Boom in gras
72808	Fraxinus excelsior 'Eureka	50	goed	Voldoende	Boom in gras
72809	Fraxinus excelsior 'Eureka	50	goed	Voldoende	Boom in gras
72810	Fraxinus excelsior 'Eureka	50	goed	Goed	Boom in gras
72815	Acer pseudoplatanus	45	normaal	Matig	Boom in gras
72816	Acer pseudoplatanus	45	goed	Goed	Boom in gras
72817	Acer pseudoplatanus	45	goed	Voldoende	Boom in gras
72819	Platanus xhispanica	20	normaal	Voldoende	Boom in gras
72820	Acer pseudoplatanus	50	goed	Goed	Boom in gras
72821	Acer pseudoplatanus	50	normaal	Matig	Boom in gras
72824	Platanus xhispanica	4	goed	Goed	Knotbomen
72825	Platanus xhispanica	4	goed	Goed	Knotbomen
72826	Platanus xhispanica	7	goed	Goed	Knotbomen
72828	Platanus xhispanica	7	goed	Goed	Knotbomen
72829	Platanus xhispanica	7	goed	Goed	Knotbomen
72830	Platanus xhispanica	7	goed	Goed	Knotbomen
72831	Ginkgo biloba	10	normaal	Voldoende	Boom in verharding
72832	Ginkgo biloba	11	normaal	Voldoende	Boom in verharding
72833	Ginkgo biloba	11	normaal	Voldoende	Boom in verharding
72834	Ginkgo biloba	11	normaal	Voldoende	Boom in verharding
72835	Ginkgo biloba	11	normaal	Voldoende	Boom in verharding
1198769	Platanus xhispanica	7	goed	Goed	Knotbomen
1198770	Platanus xhispanica	4	goed	Goed	Knotbomen
1254939	Fraxinus excelsior	50	goed	Goed	Boom in beplanting
1254940	Fraxinus excelsior	50	goed	Goed	Boom in beplanting
1254941	Fraxinus excelsior	50	normaal	Voldoende	Boom in beplanting
1254942	Fraxinus excelsior	50	matig	Voldoende	Boom in beplanting
1254943	Fraxinus excelsior	50	goed	Goed	Boom in beplanting
1254944	Fraxinus excelsior 'Eureka	50	goed	Goed	Boom in gras

Bomenplan

BEPLANTING
bomen
knotwilgen
nader onderzoek boom mbt behoud
te kappen bomen
te verplanten bomen / nieuwe locatie
te handhaven boom

Bomenadministratie

Boom nr	Naam	Diamtr Stam	Diamtr Kruin	Conditie	Plan
1	Japanse Notenboom	15	0,15	Goed	Behoud middels verplaatsing
2	Japanse Notenboom	15	0,15	Goed	Behoud middels verplaatsing
3	Japanse Notenboom	15	0,15	Goed	Behoud middels verplaatsing
4	Japanse Notenboom	15	0,15	Goed	Behoud middels verplaatsing
5	Japanse Notenboom	15	0,15	Matig	Behoud middels verplaatsing
6	Gewone Plataan	15	0,15	Matig	Behoud middels verplaatsing
7	Gewone Plataan	15	0,15	Goed	Behoud middels verplaatsing
8	Gewone Plataan	15	0,15	Goed	Behoud middels verplaatsing
9	Gewone Plataan	15	0,15	Goed	Behoud
10	Gewone Plataan	15	0,15	Goed	Behoud
11	Gewone Plataan	15	0,15	Matig	Behoud
12	Gewone Plataan	15	0,15	Goed	Behoud
13	Gewone Plataan	15	0,15	Goed	Behoud
14	Gewone Esdoorn	30	7,50	Goed	Niet te behouden
15	Gewone Esdoorn	40	9,50	Goed	Niet te behouden
16	Gewone Plataan	25	7,30	Matig	Onderzoek tbv behoud
17	Gewone Esdoorn	25	9,00	Goed	Niet te behouden
18	Gewone Esdoorn	20	7,00	Goed	Niet te behouden
19	Gewone Esdoorn	20	2,80	Slecht	Niet te behouden
20	Es	30	6,80	Goed	Niet te behouden
21	Zilveresdoorn	60	10,60	Goed	Behoud middels verplaatsing
22	Zilveresdoorn	60	8,30	Goed	Behoud middels verplaatsing
23	Es	45	11,70	Goed	Niet te behouden
24	Es	40	10,60	Goed	Niet te behouden
25	Es	30	7,00	Slecht	Niet te behouden
26	Es	30	6,30	Goed	Niet te behouden
27	Es	45	9,00	Goed	Niet te behouden
28	Es	45	3,00	Goed	Niet te behouden
29	Es	30	10,70	Goed	Niet te behouden
30	Es	50	11,70	Goed	Onderzoek tbv behoud
31	Es	40	4,00	Goed	Onderzoek tbv behoud
32	Es	30	7,10	Goed	Onderzoek tbv behoud
33	Es	35	6,10	Goed	Onderzoek tbv behoud
34	Es	60	7,30	Goed	Onderzoek tbv behoud
35	Es	60	7,30	Goed	Niet te behouden
36	Es	60	7,30	Goed	Onderzoek tbv behoud
37	Es	60	7,30	Goed	Onderzoek tbv behoud
38	Es	60	7,30	Goed	Onderzoek tbv behoud
39	mix van berk, es, esdoorn en kers	25	7,70	Slecht	Niet te behouden
40	mix van berk, es, esdoorn en kers	15	2,40	Slecht	Niet te behouden
41	mix van berk, es, esdoorn en kers	25	8,20	Slecht	Niet te behouden
42	mix van berk, es, esdoorn en kers	30	4,60	Slecht	Niet te behouden
43	mix van berk, es, esdoorn en kers	20	4,00	Slecht	Niet te behouden
44	mix van berk, es, esdoorn en kers	15	2,10	Matig	Niet te behouden
45	Acacia	35	8,00	Goed	Niet te behouden
46	mix van berk, es, esdoorn en kers	15	5,00	Matig	Niet te behouden
47	mix van berk, es, esdoorn en kers	15	3,50	Matig	Niet te behouden

te behouden / te verplaatsen / onderzoek tbv behoud	49%
niet te behouden	51%

Bijlage 3 gezondheidsadvies

Met de aanwezigheid van een vrij drukke weg (de Eykmanlaan) en het spoor aan de rand van het plangebied dient voor wat betreft gezondheid rekening gehouden te worden met de invloed van verkeersgerelateerde luchtverontreiniging en geluidhinder door wegverkeer en railverkeer. Het inrichten van een parkachtig gebied, waar de volkstuinen deel van uitmaken biedt kansen voor gezondheidsbevordering.

Luchtverontreiniging
De Eykmanlaan is een drukke weg, waar meer dan 10.000 motorvoertuigen per etmaal overheen rijden. Zelfs als er op deze plaats geen sprake is van overschrijding van de door de EU vastgestelde grenswaarden voor luchtverontreiniging is het toch raadzaam om wegens de gezondheid van de toekomstige bewoners van het gebied rekening te houden met de luchtverontreiniging die afkomstig is van het verkeer dat de weg gebruikt. De allerbeste manier om dat te doen is door de afstand tussen de bestemming wonen en de weg zo groot mogelijk te maken. Hoe verder van de weg des te minder de directe bijdrage van het wegverkeer aan de luchtverontreiniging. Vanaf ca. 50 meter is de directe invloed zo klein dat er nauwelijks meer verschil is met de achtergrondconcentratie luchtverontreiniging.

Geluid
Het verkeer op de Eykmanlaan veroorzaakt niet alleen luchtverontreiniging, maar ook geluid. Tevens is de aanwezigheid van de drukke spoorlijn aan de noordkant van het plangebied ook een belangrijke factor om rekening mee te houden. Geluid kan afgeschermd worden, maar ook maatregelen aan de gevel van de nieuw te bouwen woningen zijn mogelijk. Wanneer de laatste optie belangrijk wordt adviseert de afdeling Volksgezondheid om extra aandacht te geven aan de ventilatiesystemen die in de woongebouwen zullen worden toegepast.

Gezondheidsbevordering
De inrichting van een parkachtig gebied en het ontsluiten van het volkstuinencomplex biedt goede kansen voor gezondheidsbevordering. De mogelijkheid van rondwandelingen door het gebied en de aanwezigheid van veel en divers groen door de volkstuinen is gezond voor de bewoners. Op dit moment is het niet onmogelijk om door het volkstuinencomplex te lopen, maar het is niet vanzelfsprekend, doordat het aantal toegangsmogelijkheden beperkt is. De afdeling Volksgezondheid adviseert om het volkstuinencomplex verder zoveel mogelijk in stand te houden. Dat is namelijk goed voor de gezondheid van de volkstuinierders zelf. De leerlingen van de school aan de overzijde van de Eykmanlaan kunnen het park ook als wandelgebied gebruiken, maar er dient wel voor gezorgd te worden dat de bewoners en de leerlingen van de school elkaar niet in de weg zitten. Dat lijkt vooral voor huidige bewoners een belangrijk punt, dat gebruik van het park als recreatiegebied voor sommigen kan belemmeren. Vanuit het oogpunt van gezondheid zou het heel goed zijn als het gebied voor fietsers aansluiting krijgt richting Fort Blauwkapel en Noorderpark, zonder dat de gebruikers van die routes langs drukke wegen hoeven te fietsen.

Andere zaken
De aanwezigheid van het Lachende Paard met een aantal geiten en paarden in het gebied geeft een leuke afwisseling, waardoor het gebied meer gebruikt zou kunnen worden voor recreatie. Dat is weer goed voor de gezondheid. Het aantal dieren is gering, zodat het onwaarschijnlijk is dat het Lachende Paard voor veel stankoverlast zal zorgen. Een mogelijk punt van zorg zou de aanwezigheid van geiten en de eventuele overdracht van Q-koorts kunnen zijn. De geiten zijn echter oud, en kleine geitjes worden er niet geboren. Alleen wanneer kleine geitjes geboren worden bij niet gevaccineerde geiten komt de veroorzaker van Q-koorts vrij. Wanneer het Lachende Paard ook jonge geiten wil houden dienen deze ingeënt te worden tegen Q-koorts.

Ruimtegebruik parkeren
De afdeling Volksgezondheid adviseert om de te realiseren parkeergelegenheid zoveel mogelijk op een manier te bewerkstelligen die ervoor zorgt dat het niet ten koste gaat van de hoeveelheid groen. Dat zou kunnen betekenen dat parkeergelegenheid op een slimme manier in de woongebouwen geïncorporeerd wordt, of dat het waar mogelijk ondergronds dient plaats te vinden.

Advies
Houdt bij ontwerp rekening met een minimale afstand tussen woongebouwen en de Eykmanlaan van 50 meter. Daardoor is de blootstelling aan verkeersgerelateerde luchtverontreiniging van toekomstige bewoners zo laag als redelijkerwijs mogelijk.

Probeer het groengebied en het volkstuinencomplex op een goede manier toegankelijk te maken voor de omwonenden, zodat het op een vanzelfsprekende manier zorgt dat de omwonenden meer bewegen.

Zorg ervoor dat parkeren niet teveel ruimte inneemt ten koste van groen.

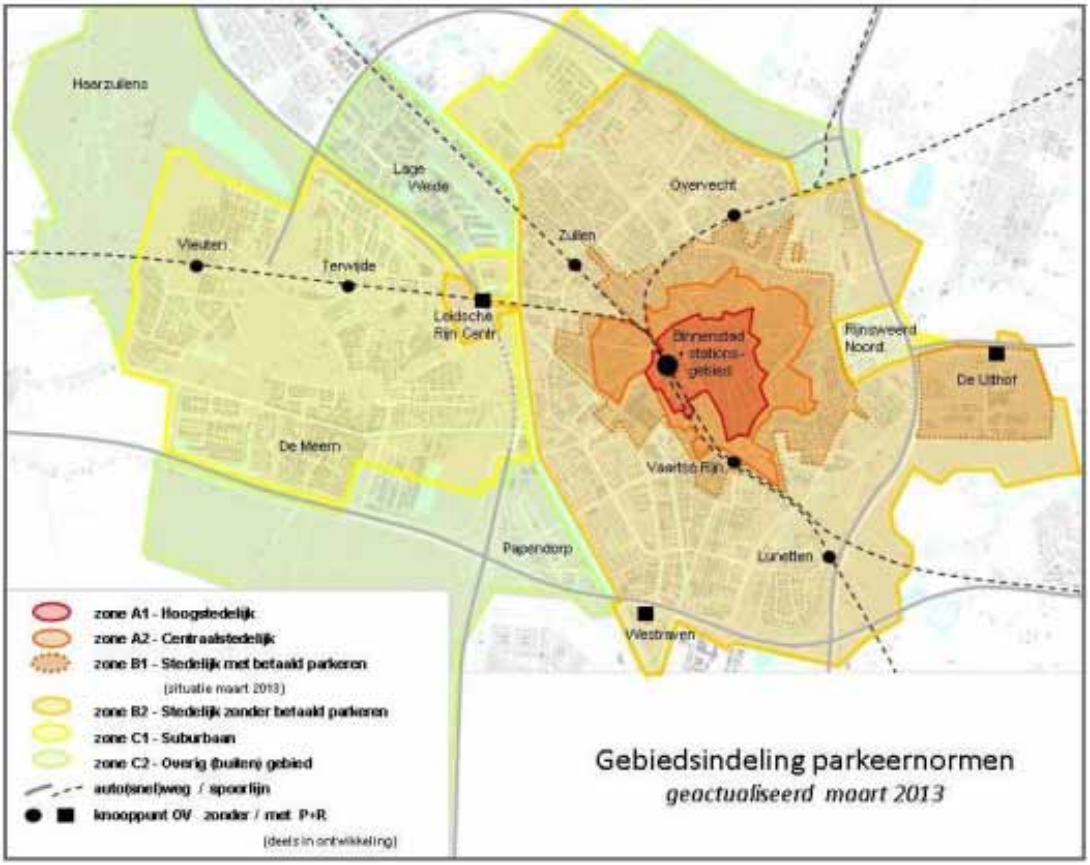
Bijlage 4 kabels en leidingen

LEGENDA

- Datatransport (o.a. Eurofiber, KPN, Ziggo)
- Gas hoge druk Stedin
- Gas lage druk Stedin
- Laagspanning Eneco / Gemeente Utrecht
- Middenspanning Eneco
- Hoogspanning Eneco
- Riool vrijverval Gemeente Utrecht
- Riool onder druk Gemeente Utrecht
- Warmte Eneco/NUON
- Water Vitens

Bijlage 5 parkeernormen

	functie	opmerking	normgrondslag	Centrum (A1, A2)	Schil centrum (B1)	Rest bebouwde kom (B2, C1, C2)
wonen	Normen conform Rijksbouwbesluit Artikel 4.31. Aanwezigheid, bereikbaarheid en afmetingen	1. Een woonfunctie heeft als nevenfunctie een niet-gemeenschappelijke afsluitbare bergruimte met een vloeroppervlakte van ten minste 5 m² bij een breedte van ten minste 1,8 m en een hoogte daarboven van ten minste 2,3 m.				
		2. In afwijking van het eerste lid kan bij een woonfunctie met een gebruiksoppervlakte van niet meer dan 50 m² de bergruimte gemeenschappelijk zijn indien de vloeroppervlakte van de bergruimte ten minste 1,5 m² per woonfunctie bedraagt.				
		3. Een bergruimte als bedoeld in dit artikel is vanaf de openbare weg rechtstreeks bereikbaar via het aansluitende terrein of een gemeenschappelijke verkeersruimte.				



	functie	norm-grondslag	parkeernorm inclusief bezoekers										aandeel bezoek	
			A1 en A2		B1		B2		C1		C2			
			min	max	min	max	min	max	min	max	min	max		
wonen	woning boven 130 m² bvo	woning	0,98	1,50	1,11	1,50	1,30	1,50	1,50	1,75	1,70	2,00	0,3	1)
	woning 80 tot 130 m² bvo	woning	0,90	1,40	1,02	1,40	1,20	1,40	1,35	1,60	1,60	1,80	0,3	1)
	woning 55 tot 80 m² bvo	woning	0,83	1,20	0,94	1,20	1,10	1,20	1,20	1,40	1,30	1,50	0,25	1)
	woning tot 55 m² bvo	woning	0,38	0,80	0,43	0,80	0,50	0,80	0,60	0,80	0,60	0,80	0,2	1)
	geoormerkte serviceflat/aanleunwoning	woning	0,15	0,60	0,17	0,60	0,20	0,60	0,20	0,60	0,80	1,30	0,2	2)
	geoormerkte studentenhuurwoningen tot 45 m² bvo	woning	0,10	0,30	0,10	0,30	0,10	0,30	0,10	0,30	0,10	0,30	0,2	2) 3)
werken	kantoor	100 m² bvo	0,40	1,0	0,50	1,10	0,60	1,30	0,80	1,40	0,90	1,90	5%	4)
	bedrijfsverzamelgebouw/atelier	100 m² bvo	0,40	1,0	0,50	1,10	0,60	1,30	0,80	1,40	1,10	1,90	20%	4)
	arbeidsintensieve bezoekersextensieve bedrijven (industrie/laboratorium/werkplaats)	100 m² bvo	0,53	1,20	0,60	1,20	0,70	1,20	1,20	1,70	1,60	2,10	5%	
	arbeidsextensieve bezoekersextensieve bedrijven (loods/opslag/transportbedrijf)	100 m² bvo	0,15	0,3	0,17	0,3	0,2	0,3	0,3	0,5	0,6	0,7	5%	
winkels	detailhandel	100 m² bvo	2,03	3,70	2,30	3,70	2,70	3,70	2,90	4,90	3,60	5,60	90%	
	supermarkt	100 m² bvo	1,20	3,80	1,36	3,80	1,60	3,80	2,20	4,90	2,90	6,20	95%	
	commerciële dienstverlening	100 m² bvo	0,68	1,40	0,77	1,40	0,90	1,40	1,10	1,60	1,40	1,90	20%	
	grootschalige detailhandel	100 m² bvo	4,35	7,80	4,93	7,80	5,80	7,80	6,60	8,60	7,30	9,30	90%	
	bouwmarkt/tuincentrum/ winkelboulevard/meubelboulevard	100 m² bvo	0,60	2,60	0,68	2,60	0,80	2,60	1,20	3,00	1,70	3,40	90%	
vrije tijd	café/bar /cafetaria	100 m² bvo	3,00	6,00	3,40	6,00	4,00	6,00	4,00	6,00	5,00	7,00	90%	
	discotheek	100 m² bvo	1,20	5,60	1,36	5,60	1,60	5,60	5,20	9,20	8,70	12,70	99%	
	restaurant	100 m² bvo	6,00	10,00	6,80	10,00	8,00	10,00	8,00	10,00	12,00	14,00	80%	
	museum	100 m² bvo	0,23	0,50	0,26	0,50	0,30	0,50	0,50	0,70	0,90	1,00	95%	
	bibliotheek	100 m² bvo	0,08	0,50	0,09	0,50	0,10	0,50	0,40	0,70	0,60	1,00	95%	
	bioscoop/theater/schouwburg	100 m² bvo	0,75	8,20	0,85	8,20	1,00	8,20	3,00	8,70	5,00	10,40	95%	
	sporthal (binnen)	100 m² bvo	0,90	1,70	1,02	1,70	1,20	1,70	1,80	2,30	2,40	2,90	95%	5)
	sportveld (buiten)	ha. netto terrein	9,75	27,00	11,05	27,00	13,00	27,00	13,00	27,00	13,00	27,00	95%	
	dansstudio/sportschool/fitness	100 m² bvo	0,45	1,80	0,51	1,80	0,60	1,80	2,10	3,90	3,20	5,30	90%	
	evenementenhal/beursgebouw/ congresgebouw	100 m² bvo	2,25	4,00	2,55	4,00	3,00	4,00	4,00	6,00	5,00	7,00	99%	
	cultureel centrum/wijkgebouw	100 m² bvo	0,75	3,00	0,85	3,00	1,00	3,00	1,00	3,00	1,00	3,00	60%	
zorg	ziekenhuis	100 m² bvo	0,83	1,30	0,94	1,30	1,10	1,30	1,20	1,40	1,40	1,60	30%	6)
	verpleeg-/verzorgingstehuis	wooneenheid	0,38	0,70	0,43	0,70	0,50	0,70	0,50	0,70	0,50	0,70	60%	
	arts/maatschap/therapeut/consultatiebureau	behandel-kamer	0,53	1,90	0,60	1,90	0,70	1,90	0,90	2,20	1,10	2,60	55%	
	zpotheek	100 m² bvo	1,35	2,30	1,53	2,30	1,80	2,30	2,30	2,80	2,70	3,20	45%	
onderwijs	ROC	100 leerlingen	2,10	4,80	2,38	4,80	2,80	4,80	3,30	5,30	3,70	5,70	10%	
	hogeschool	100 leerlingen	4,13	9,50	4,68	9,50	5,50	9,50	6,10	10,10	6,60	10,60	75%	
	universiteit	100 leerlingen	6,45	12,60	7,31	12,60	8,60	12,60	10,20	14,20	11,30	15,30	50%	
	voorbereidend dagonderwijs (Vwo, Havo, Vmbo)	100 leerlingen	1,50	4,00	1,70	4,00	2,00	4,00	2,60	4,60	2,90	4,90	10%	
	basisonderwijs	leslokaal	0,38	1,00	0,43	1,00	0,50	1,00	0,50	1,00	0,50	1,00	0%	7)
	crèche/peuterspeelzaal/kinderdagverblijf	100 m² bvo	0,53	0,90	0,60	0,90	0,70	0,90	0,90	1,10	1,00	1,20	0%	
overig	hotel	10 kamers	0,83	3,70	0,94	3,70	1,10	3,70	1,90	5,40	3,60	7,30	75%	8)
	religiegebouw	gebedsplaats	0,08	0,20	0,09	0,20	0,10	0,20	0,10	0,20	0,10	0,20	100%	

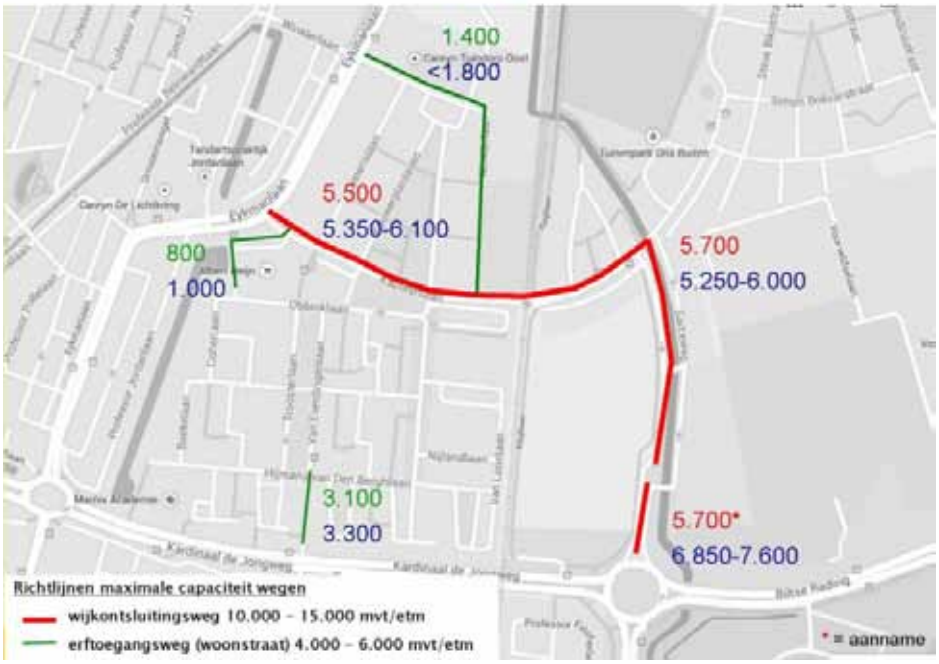
Bijlage 6 verkeersintensiteiten

Verkeersintensiteiten gemeten in 2014

Huidige verkeersintensiteiten

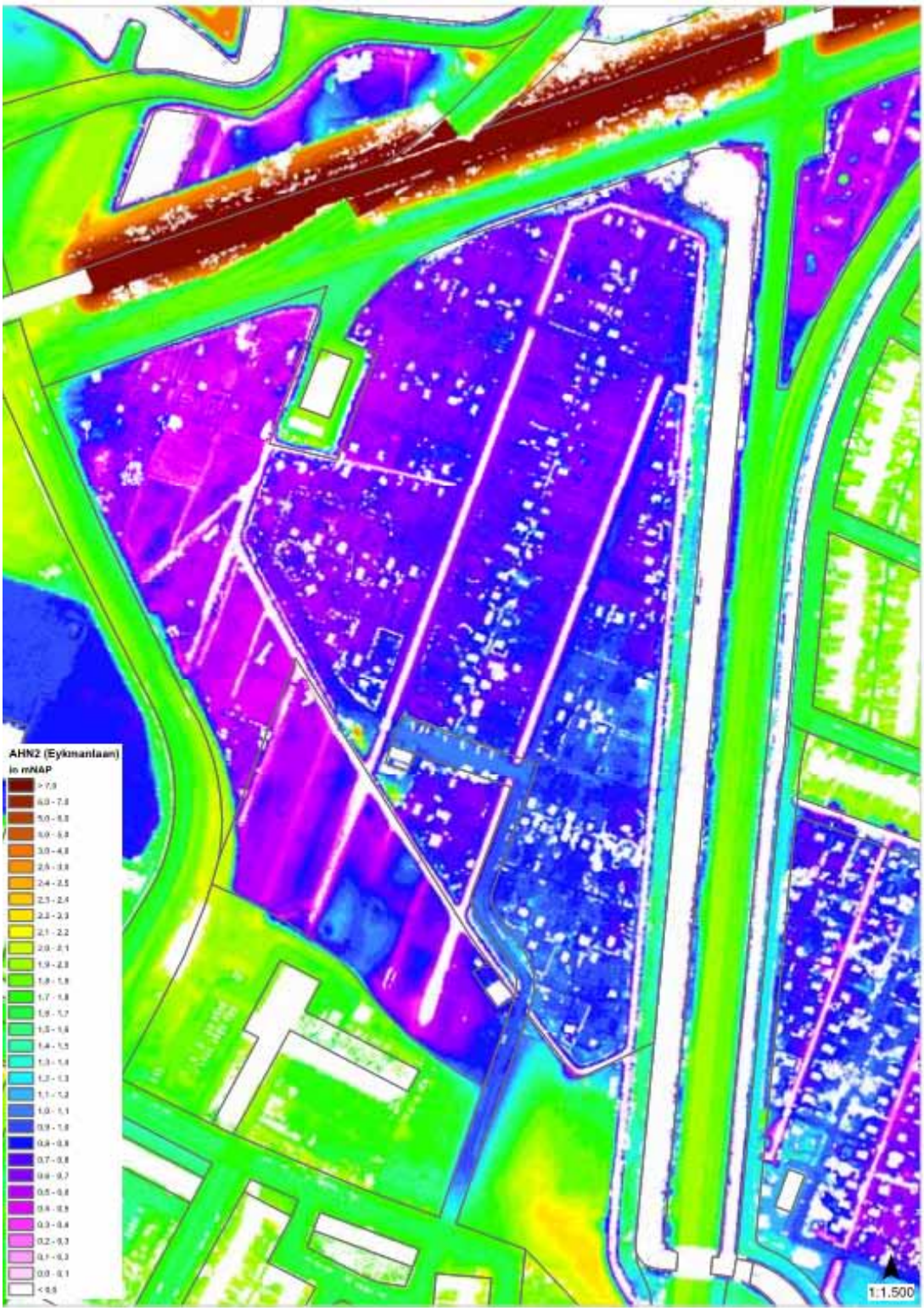
motorvoertuigen/etmaal op een gemiddelde werkdag

Prognose toekomstige verkeersintensiteiten (in blauw)



Bijlage 7 hoogtes

Actuele hoogtes in het gebied



Bijlage 8 onderzoeksvragen

· Hoe ontstaat er mede op basis van afstemming met de Strategische Agenda Wonen in het Sociale Domein een nieuwe, bijzonder en duurzaam leef- en woonmilieu waar wonen, zorg, welzijn en dienstverlening worden geïntegreerd in een open en groene openbare omgeving met toegevoegde waarde voor de buurt?

Op het schaalniveau van de stad wordt geconstateerd dat voor senioren een breder aanbod aan woonmilieu's nodig is. Deze ontwikkeling geeft daarop een antwoord; levensloopbestendige woningen voor meerdere inkomens en meerdere segmenten met parkeren op eigen terrein in een groene woonomgeving met goede voorzieningen. Daarnaast wordt huisvesting aangeboden voor mensen die niet meer zelfstandig kunnen wonen. Welzijn en dienstverlening zijn conform de bedoelingen van de veranderende wet- en regelgeving binnen bereik of op afroep beschikbaar.

· Hoe kan deze ontwikkeling op een goede manier worden ingepast, rekening houdend met de toenemende druk in de omgeving?

Samen met de deelnemers in het participatieproces is dit aspect als eerste aangepakt; het realiseren van een nieuwe programma van gebouwen, parkeren en behoefte aan leefruimte. Uiteindelijk is daar een gestapeld woning programma met een gebouwd parkeerprogramma en losse gebouwen in het groen uitgekomen als oplossing. Deze compacte opzet past bij de structuur van de wijk en zorgt ervoor dat er veel groen bijkomt, dat goed kan worden aangesloten op de wijk. Vervolgens is afstemming gevonden met het inrichtingsproces van de Groene Kop om tot een grotere schaal van de leefruimte te komen.

· Op welke manier wordt er consumentgericht ontwikkeld ?

De uitwerking van de gebouwen zal starten nadat het bestemmingsplan in procedure is genomen. Het programma bestaat uit gestapelde vrije sector huur en koop. Consumentgericht ontwikkelen zal zo mogelijk plaatsvinden op het niveau van de inrichting van de plattegrond van het appartement en is bij de huursector mede afhankelijk van de visie van de belegger.

· Op welke manier vinden de opmerkingen en aanvullingen van bewoners een plek in het planproces?

Er heeft in de haalbaarheidsfase een uitgebreid participatieproces plaatsgevonden waarin bewoners hun opmerkingen en aanvullingen kwijt konden.

· Welke kansen zijn er voor duurzaamheid? Onderzoek naar bijvoorbeeld kansen voor hernieuwbare energie (de mogelijkheden voor bodem en zonne-energie) of te realiseren GPR-score (of gelijkwaardig) voor wat betreft de ambitie voor de gebouwen.

De ontwikkelaar heeft de ambitie om energieneutrale gebouwen te realiseren. Omdat de uitwerking van de gebouwen nog moet starten is nog niet duidelijk of deze ambitie bereikt wordt. Daarom is een procesafspraak gemaakt zodat de gemeente betrokken blijft.

· Hoe kan deze ontwikkeling qua herinrichting bijdragen aan het verminderen van het sluipverkeer in de wijk? In dit verband de mogelijkheid onderzoeken voor verleggen van de Winklerlaan in noordelijke richting.

In overleg met de afdeling verkeer is bepaald dat 2 verkeersdrempels in de Winklerlaan gelegd zullen worden. Verder zullen nieuw aan te brengen parkeerplaatsen met insteekparkeren bijdragen tot een minder aantrekkelijke sluiproute.

· Onderzoek naar hinder tankstation

De herontwikkeling blijft buiten de hinderzone van externe veiligheid en geur van het tankstation

· Op welke wijze wordt de ontwikkeling gefaseerd i.v.m. de uitplaatsing of het doorverhuizen van de zorgcliënten?

Er wordt minimaal gestart met de bouw van een zorggebouw. De bewoners van het huidige zorgcentrum zullen daarheen verhuizen. Daarna wordt het zorgcentrum gesloopt en wordt het resterende programma gebouwd

· Hoe kan er een goede aansluiting worden gemaakt op het park en waar is vanuit het ontwerp van het park behoefte aan ruimte om het park te completeren?

Ontwerp van park en herontwikkeling zijn op elkaar afgestemd via een gezamenlijk ontwerpproces . Het is een geheel geworden met een goede ruimtelijke en functionele kwaliteit.

· Welk programma is er nodig om voldoende dekking te realiseren om het aangrenzende park tot een geheel aan te vullen?

Tussen beide opdrachtegevers zijn afspraken gemaakt over programma en dekking.

· Hoe worden de bouwvelden begrensd in relatie tot de te creëren groene ruimte die het volkstuinenpark moet completeren?

In het gezamenlijk ontwerp is gekozen voor concept van losse gebouwen en het laten doorlopen van de groene ruimte tot aan de Winklerlaan. Daarvoor is het parkeerprogramma gebouwd en verdiept opgelost en zijn de lijnen van Winklerlaan en Lamerislaan doorgetrokken in de Groene Kop. Terwijl het groen doorloopt geeft de steilrand de suggestie van een overgang en een onderscheid.

· Welke eisen gelden er ten aanzien van de inrichting van de openbare ruimte?

De eisen komen naast eerder genoemde ontwerprichtlijnen voort uit het HIOR en het verdere proces met de BInG

· Welke kansen en mogelijkheden biedt de verplaatsing van het tankstation?

Omdat de herontwikkeling kan plaatsvinden buiten de hinderzones van het tankstation is afgezien van een kostbare verplaatsing.

· Akoestische verkenning (incl. evt. fasering)
Uit akoestisch onderzoek is geconcludeerd dat bij de gedachte stedebouwkundige oplossing het brengen van de geluidsbelasting binnen gestelde normen bouwkundig op te lossen is. De fasering leidt niet tot complicaties in relatie tot geluid.

LEGENDA

- grens gebouw
- werkgrens
- talud
- hellingbaan
- profiellocatie
- 0,95+ aanlegpeilen indicatief afwijking max. 0.20m ivm grondbalans

VERHARDINGEN

- rijweg parkeren, betonstraatstenen keiformaat, kleur: n.t.b
- parkeervakken, betonstraatstenen, keiformaat, kleur: n.t.b.
- loopstrook, trottoirtegels 8cm dik, kleur: grijs
- entree verharding, gebakken klinker, dikformaat, kleur: n.t.b.
- wandelpad, betonstraatsteen, NCB klinker, kleur: antraciet
- wandelpad, asfaltverharding, kleur: toplaag n.t.b.

INRICHTINGSELEMENTEN

- tribune elementen
- traptrede
- schanskorf
- vlonder/ brug, gedeelte anti-slip profiel
- lichtmast
- zitbanken
- ondergrondse containers

BEPLANTING

- bomen
- knotwilgen
- nader onderzoek boom mbt behoud te kappen bomen
- N te verplanten bomen / nieuwe locatie te handhaven boom
- mos/sedum dak
- gazon
- talud
- (nat) weiland
- oeverbeplanting/ moeraszone
- beplanting, voornamelijk bodembedekkend (laag)
- bollen/ bloemen lint

project : Tuindorp Oost
opdrachtgever : Zenzo/ Careyn

datum : 29-10-2015
formaat : A1
schaal : 1:500
tek. nr. : 14.36.03
dwg-file : 14.36DO3
getekend : mp/wv

Voorlopig Ontwerp
De Groene Kop Fase 2

JOS VAN DE LINDELOOF TUIN- EN LANDSCHAPSARCHITECTENBUREAU BV
Postbus 1096 2600 BB Delft • Martinus Nijhoffiaan 2 2624 ES Delft • T 015-2133444 • E info@josvandelindeloof.nl

Tweekolommenstuk SPvE Kop op Tuindorp Oost
Herontwikkeling Verzorgingsflat Noordoost

Datum:	Maart 2016
Naam:	SPvE Kop op Tuindorp Oost

Gemeente Utrecht/REO/Gebiedsontwikkeling

Inleiding en toelichting antwoorden op 2-kolommenstuk

Vanaf de start van de planontwikkeling in maart 2014 is ingezet op een participatieproces met omwonenden en direct betrokken, zoals de tuinders van de Driehoek, de eigenaar van het Lachende Paard, het Gerrit Rietveld College, buurtcomité Tuindorp-Oost en de wijkraad. Met de direct betrokkenen hebben diverse bilaterale gesprekken plaastgevonden, omdat zij dagelijkse gebruikers zijn van het gebied. We hebben hun wensen en ideëen zo goed mogelijk geprobeerd te vertalen in het plan.

De hoofdonderwerpen van de inpassingstudie en op de 1e participatieavond in april 2014 waren bouwprogramma, bouwhoogte, groen en parkeren. Met maquettemateriaal is in groepjes gediscussieerd over bouwvolume, de bouwhoogte in relatie de hoeveelheid openbare ruimte. Dat is vertaald in een aantal varianten op de 2e avond in juni 2014 en teruggebracht tot een enkel model op de 3e avond in april 2015. In verslagvorm was het proces te volgen op de site van Careyn. Tussen de 2e en 3e avond is evenwicht gevonden tussen het programma, de ruimtelijke kwaliteit en de financiën. Om dat evenwicht te vinden is het programma uitgebreid naar 197 appartementen met een maximale hoogte van 8 lagen (blokken C en D). Op de 3e avond werd duidelijk dat er draagvlak was voor het uiteindelijke model, waarna de fase van de inpassingsstudie is afgerond en gestart is met het opstellen van het stedenbouwkundig programma van eisen (SPVE) . Ten opzichte van de inpassingsstudie is het aantal woningen met 10 toegenomen en het aantal middeldure huurwoningen met 10 verlaagd om ruimte te bieden aan de realisatie van 20 sociale huurwoningen. Dit heeft geleid tot een extra bouwlaag bij blokken C en D. Het SPVE is het ruimtelijk en programmatische kader voor het bouwplan. Het vastgestelde SPVE vormt tevens de basis voor een nieuw bestemmingsplan.
Het SPvE heeft van 16 november tot 11 januari 2016 ter visie gelegen met een informatieavond op 1 december. Totaal zijn 16 reacties ontvangen. Daarvan kwamen 12 reacties van tuinders die zich zorgen maakten over de schaduwwerking van het meest noordelijke gebouw D, de hoogte van de bebouwing en de veiligheid voor de tuinders door de extra ingang naar het tuinencomplex. Tevens stelde een aantal tuinders dat zij verrast was door de hoogte van het bouwplan. Programma, bouwhoogte en verlies aan groen waren ook punten die door de wijkraad zijn ingebracht. Naast bovengenoemde reacties werden adviezen meegegeven over verbinding van bouwplan met openbare ruimte, werden vragen gesteld over de proceduretijd en werd interesse getoond in de woningen.

Op basis van de reacties zijn de hiernavolgende aanpassingen aan het SPVE verricht:

- De bouwblokken C en D gaan in het SPVE uit van 7 woningen per laag met een hoogte van 9 lagen. Het bouwplan was nog niet verder uitgewerkt. Om tegemoet te komen aan de zorgen t.a.v. schaduwwerking is de ontwikkelaar gestart met uitwerken van het plan en heeft geconcludeerd dat 8 woningen per laag past in het meegegeven bouwvlak. De hoogte wordt nu bijgesteld naar 8 lagen en de 8e laag wordt terugliggend gebouwd. Daarnaast zal het meest noordelijke gebouw (gebouw D) circa 4 meter in zuidelijke richting worden verschoven, zodat er niet alleen minder schaduw valt op het terrein van de tuinders, maar er ontstaat hierdoor iets meer ruimte ten gunste van het park.
  Door bovengenoemde aanpassingen zal de schaduwwerking nu minder zijn dan in de huidige situatie maar op een andere plek. Dit doet zich enkele weken voor vanaf half maart. De bezonningsstudie is n.a.v. de vorige punten aangepast in het SPvE.

- De balkons op de laagste verdieping van 3 blokken aan de verlengde Lamerislaan worden vervangen door terrassen, waardoor een directe overgang en relatie ontstaat tussen gebouw en de wandelroute van de wijk naar het park en tuinencomplex. Hiervoor zijn referentiebeelden in het SPvE toegevoegd.
- Daarnaast zal er een overleg worden georganiseerd om samen met de wijkraad, de volkstuinders en het Lachende Paard nog eens de verbindingsroutes, veiligheid en ingangen naar het tuinencomplex af te stemmen. Dit overleg zal ook gebruikt worden om het misverstand dat men ten opzichte van de resultaten van de inpassingstudie met het SPvE verrast is met extra omvang van bouwprogramma en bouwhoogten toe te lichten.

De aanpassingen n.a.v. de consultatie zijn verwerkt in een nieuwe randvoorwaardenkaart voor het SPvE Kop op Tuindorp.

	Reacties per onderwerp SPvE Kop op Tuindorp Oost		Gemeentelijke Commentaar
	A. Stedenbouwkundig		
	A1. Bouwmassa Reactie nr.: 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15		
4	Hoe groot is de toename van het bebouwd oppervlak?		Het huidige bebouwde oppervlak is circa 1810 m2. Het nieuwe bebouwde oppervlak is circa 5145 m2. De toename bedraagt dus circa 3335 m2. Als gevolg van het toepassen van groene daken wordt het verhard oppervlak kleiner dan in de huidige situatie.
4	Mogen de voetafdrukken van de gebouwen in het SPVE volledig worden bebouwd? Ook omdat het vormgeven van deze grote bouwblokken middels levendige en interactieve architectuur een hele grote uitdaging gaat worden. Welke Welstandseisen worden aan deze bebouwing gesteld?		De bouwvlakken in het SPVE mogen volledig worden bebouwd maar dit zal niet gebeuren. Het biedt in deze fase ruimte voor de uitwerking van het bouwplan De beeldkwaliteitsaspecten staan in het SPVE: • Gevelopbouw: eenvoud en ritmiek refererend naar de eenvoudige gevelplastiek van de wederopbouwarchitectuur in Tuindorp oost (inclusief gelaagdheid in gevel) . • Duidelijke plintlaag en gevelbeëindiging. • Eenduidige bouwvolumes • Materiaal- en kleurgebruik in afstemming op de omgeving • Levendige en interactieve architectuur van de woonlagen, waarbij de buitenruimtes een belang rijke rol spelen
5, 6, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14	De nieuwe bebouwing (in het bijzonder flat D) is te hoog, namelijk 9 verdiepingen. Dit zorgt voor geluidsoverlast en afname van zon/ privacy in de tuinen van naastgelegen ecologisch tuinenpark 'de Driehoek'		Wij zien geen redenen te veronderstellen dat gebouw D extra geluidsoverlast geeft t.o.v. de huidige situatie. Naar aanleiding van de binnengekomen reacties over schaduwwerking, hebben wij gekeken of wij de bebouwing kunnen aanpassen. Door gebouw D naar 8 lagen ipv 9 te brengen en de 8ste laag terugliggend te maken is de schaduwwerking op de tuinen minder dan de huidige situatie, maar op andere tuinen. Dit is verduidelijkt in nieuwe bezonningsgrafieken in het SPVE Ten opzichte van de huidige situatie met een gebouw van 13 lagen dat op grotere afstand ligt lijkt een verslechterde privacy niet voor de hand te liggen

7	Vind bebouwing boven de 4 woonlagen bezwaarlijk.		In 3 participatieavonden zijn modellen bediscussieerd om het gewenste programma voor levensloopbestendige woningen te vertalen in volumes en locaties. Gezocht is naar een evenwicht tussen programma, kwaliteit inrichting openbare ruimte in relatie tot parkeren, groen en financiën bij grotendeels laagbouw en hoge nieuwbouw. Uiteindelijk is voorliggende opzet bedacht, aan de participanten voorgelegd en nadat draagvlak geconstateerd werd, verder uitgewerkt. Een hoogte van max. 4 lagen is nooit een gewenst model geweest op de participatieavonden, omdat het bij behoud van het programma zou leiden tot een grotere uitspreiding van de bebouwing over het gebied waardoor er minder groen overblijft. Ook sluit deze hoogte beter aan de op de hoge bebouwing aan de zuidkant.
5, 8, 9, 12, 13	Waarom is de eerder besproken laagbouw (4 tot 6 lagen) vervangen door hoogbouw?		In de 1e participatieavond is in overleg met omwonende gekeken wat de meest optimale stedenbouwkundige invulling zou zijn. Zie ook het vorige antwoord. In de 2e participatieavond is o.a. het huidige plan met hoogten tot 8 bouwlagen gepresenteerd als één van de mogelijke invullingen van het gebied. Omdat dit plan draagvlak had is het verder uitgewerkt en op de 3e avond gepresenteerd met een inrichtingsplan.
15	Gebouw D is hoog (9 verdiepingen) en penetreert sterk in de Groene Kop, dit zorgt voor schaduw in Ecologisch Tuinenpark de Driehoek. Het advies aan het College is dan ook dit SPvE niet ongewijzigd vast te stellen maar aantal woningen, bouwvolume en positionering van met name gebouw D te doen herzien en daarmee de balans te herstellen van bouw en groen.		Op de participatieavonden is gezamenlijk gezocht naar het vinden van een goed evenwicht tussen bebouwing en groen en kwaliteit van de openbare ruimte (zie ook het antwoord bij de vorige punten). Zo waren aanvankelijk alle parkeerplaatsen op maaiveld bedacht. De gemeente vond dat hiermee afbreuk werd gedaan aan de gewenste (groene) kwaliteit van het gebied. Ook de bewoners lieten dat in hun reacties op de participatieavonden blijken. Er is daarom samen met een landschapsarchitect gekeken naar mogelijkheden om het parkeren beter in te passen. Geheel ondergronds parkeren of geheel parkeren onder een parkeerdek is financieel niet haalbaar gebleken dan wel zou moeten worden opgevangen door toevoeging van een te fors bouwprogramma. Gelet op de verwachtingen die bij de start van het project

			zijn uitgesproken, zou dit leiden tot een onaanvaardbare disbalans tussen bouwvolume en het nieuwe groene park. Een goede oplossing is gevonden door het parkeren uit het zicht op een verdiept maaiveld en deels onder de gebouwen of balkons en onder een klein parkeerdek te realiseren. Het park wordt zo door gebouwdelen doorgetrokken met wandelroutes naar de bestaande woonomgeving. Voor de dekking van deze investeringskosten is toevoeging van minder woonprogramma nodig, dat binnen de rooilijnen van de geplande bouwvelden is meegenomen, waardoor er een beter evenwicht gevonden is tussen bebouwd oppervlak, groen en openbare ruimte. De voorgestelde bebouwing is bovendien conform de visie Eykmanlaan en is op de participatieavonden op deze wijze gepresenteerd. Er is vanaf de 2e participatieavond in juni 2014 sprake geweest van de bouwhoogte zoals nu voorgesteld in het SPVE. Tevens werd toen het t.o.v. de intentieovereeenkost gewijzigde programma (197 woningen) gepresenteerd. Door gebouw D naar 8 lagen ipv 9 te brengen en de 8ste laag terugliggend te maken is de schaduwwerking op de tuinen minder dan de huidige situatie, maar op andere tuinen. Het woningbouwprogramma komt daarnaast tegemoet aan de grote vraag naar levensloopbestendige woningen..
	A2. Kwaliteit plan en leefomgeving; Reactie nr.: 4, 6, 13,15, 16		
4			De Kop op Tuindorp Oost is een ontwikkeling die bestaat uit twee componenten; de realisatie van een bouwplan met een gedifferentieerd programma aan levensloopbestendige woningen en de kwaliteitsverbetering van inrichting en gebruik van het park. Dit wordt in het SPVE ook duidelijk beschreven. Dit SPvE gaat weliswaar over de ruimtelijke, programmatische en functionele spelregels voor het woningbouwplan, maar om vanwege relatie met de groenontwikkeling , zijn de beide planonderdelen in samenhang uitgewerkt, juist om de groene kwaliteit en de ambitie om te wonen in het groen te kunnen waarborgen. In het SPVE wordt er op verschillende plekken naar verwezen.Het is geenszins de bedoeling geweest om deze ontwikkeling uitsluitend als een groenontwikkeling te typeren.

	 Een ambitie van het SPvE is het vergroten van de kwaliteit van het groen. In bovenstaande tekeningen (dit zijn bezonningsstudies uit het SPvE) is de voetprint van de nieuwe bebouwing te vergelijken met die van het huidig gebouw (en dan nog excl. de balkons). Goed zichtbaar is, toename van het bebouwd oppervlak. De ontwikkeling van de Kop wordt gepresenteerd als nieuwe groenontwikkeling. Deze tekeningen tonen anders: dit plan is vooral een heel fors bouwplan. Verzocht wordt, dit in afmetingen indrukwekkende bouwplan te presenteren als bouwplan i.p.v. groenontwikkeling.		
4	In de nu beschikbare informatie is op geen enkele doorsnede een raam, voortuin of ingang te zien die aansluit op het maaiveld van de parkeervelden of de openbare ruimte. Geen van de woningen heeft connectie met het groen of de straat (de balkons zweven hierboven). Door deze verslechterde relatie tussen bebouwing/bewoners en het openbare ruimte/langzaam verkeer wordt een anonieme en sociaal onveilige openbare ruimte gecreëerd. Dit zal vooral zijn uitwerking hebben op toekomstige bewoners, nabije omgeving van de nieuwbouw en op de Eyckmanlaan, waar 110 meter aan dode plint zal worden gerealiseerd. Past dit wel in de Visie Eykmanlaan?		De interactie tussen de bebouwing en de openbare ruimte is een belangrijk punt waarvoor in de planontwikkeling veel aandacht is geweest. Door het iets oplopen van het maaiveld sluiten woningen en openbare ruimte goed op elkaar aan. Op de andere plekken is er middels extra diepe balkons een relatie tussen (de buitenruimte van) de woningen en de omliggende openbare ruimte Wij delen uw mening dat dit op sommige plekken nog beter kan. Wij hebben daarom opnieuw gekeken waar wij extra kwaliteitseisen kunnen meegeven om deze interactie te versterken. Wij zien hiervoor mogelijkheden bij de blokken aan de verlengde Lamerislaan; door op de begane grond terassen in plaats van balkons te maken wordt de relatie tussen gebouwen en de wandelroute beter en dat komt het verblijfsklimaat ten goede.

4	Door de parkeergelegenheid op maaiveld te realiseren, zullen de woningen verminderd contact hebben met de openbare ruimte en straat. Dit kan zorgen voor een anonieme en sociaal onveilige openbare ruimte. In Kanaleneiland aan de Lohmanlaan, en in zovele locaties in andere wijken, steden en landen is men de laatste decennia en in de huidige tijd in staat om zowel ruimtelijk en financieel, goede entrees, voortuinen, woonverdiepingen en ramen aansluitend op maaiveld te maken. Onder andere door het parkeren onder de grond te realiseren of te voorzien van een dek. Waarom is ondergrondsparkeren of parkeren onder een parkeerdek niet mogelijk in de kop van Tuindorp-Oost?		Op de 1e participatieavond is het parkeren aan de orde geweest. Aanvankelijk waren alle parkeerplaatsen op maaiveld bedacht. De gemeente vond dat hiermee afbreuk werd gedaan aan de gewenste kwaliteit. Ook de bewoners lieten dat in hun reacties op de participatieavonden blijken. De ontwikkelaar heeft daarom onderzoek gedaan naar mogelijkheden om het parkeren beter in te passen. Geheel ondergronds parkeren of parkeren onder een parkeerdek is financieel niet haalbaar bij het huidig programma en de gewenste kwaliteit. Een goede oplossing is gevonden door het parkeren landschappelijk in te passen uit het zicht op een verdiept maaiveld en deels onder de gebouwen of balkons en onder een klein parkeerdek te realiseren
4	In het ontwerp voor het parkdeel is een vlonder getekend. Deze vlonder ligt een groot deel van de dag in de schaduw en kijkt uit op de achterkant van het Pannendak en de container en materiaal opslag van het volkstuinencomplex. De vraag is of deze vlonder zowel in afmeting als locatie een toegevoegde waarde heeft. Kunt u deze benoemen of is er een verbetering mogelijk?		De lokatie van de vlonder wordt mede in overleg met Het Lachende Paard en de volkstuinders nader bekeken.
4	Op de huidige tekeningen lijken de drie entrees van de drie gebouwen aan de Winklerlaan gelegen. Deze entrees liggen dan aan een min of meer doorgaande strook van parkeerplaatsen. Dit is slecht voor de ruimtelijke kwaliteit van de nieuwbouw, als die van de Winklerlaan. Dit deel van de Winklerlaan wordt hierdoor nog meer een laan van alleen maar achterkanten en parkeerplaatsen. Ingangen, voordeuren, voortuinen en ramen op het maaiveld zorgen voor communicatie tussen mens en openbare ruimte. Dit is van belang voor het functioneren van de wijk. Kunt u aangeven hoeveel en waar, de ingangen van de vier gebouwcomplexen worden gerealiseerd?		Bij de uitwerking van de gebouwen wordt aandacht besteed aan de kopgevels. Deze zullen met raampartijen uitzicht bieden op de Winklerlaan. Aan de Winklerlaan liggen in de huidige situatie aan de noordzijde langsparkeerplaatsen. In de nieuwe situatie worden dit haaks-parkeerplaatsen. De parkeervakken worden afgewisseld met groen en bomen. In de volgende fase zal worden onderzocht of dit aantal nog iets omlaag kan ten gunste van groen. Er zal echter wel moeten worden voldaan aan de parkeereis. De ingangen van twee van de meest oostelijke gebouwen zullen worden gesitueerd aan de Winklerlaan, de ingangen van de twee westelijke gebouwen worden gesitueerd aan het verhoogde dek tussen de gebouwen.

4	Een van grootste kwaliteiten van de huidige onbebouwde groene ruimte is de zichtlijn vanaf het weggetje naar de Driehoek in noordwestelijke richting langs de bomen van de Driehoek naar de bomen van het Fort en in zuidoostelijke richting de witte bebouwing van Voordorp. Ochtendzon en avondzon hebben over deze zichtlijn vrij spel. Het zou zonde zijn als in de smalle strook die overblijft dit zicht niet langer mogelijk is door de aanplant van nieuwe bomen en opgaand groen of voorzieningen. Is het nog mogelijk hier een wijziging in aan te brengen?		Het is de ambitie om bij de invulling van de ruimte aan te sluiten op de ruimtelijke en landschappelijke structuur van het gebied ten noorden ervan. Wij nemen dit punt bij de verdere uitwerking van de plannen mee en stemmen het af met het inrichtingsplan van de Groene Kop
15	In het startdocument 'Herontwikkeling zorgcentrum Tuindorp-Oost' is gesteld dat de 127 appartementen van het huidige zorgcentrum door circa 160 levensloopbestendige woningen worden vervangen. Waarvan 40 appartementen met een zware zorgfunctie. In het SPvE is echter sprake van 207 appartementen waarvan 35 met een zorgfunctie. Dit betekent: minder bouwen vanuit de kerntaak en 25% meer bebouwing dan het College in het startdocument als kader heeft gesteld.		Dat is correct Op de 2e participatieavond in jun 2014 is gesproken over 197 woningen, om kwalitatieve ambities t.a.v. openbare ruimte, groen en parkeren financieel mogelijk te maken. Zie ook uitleg in voorgaande punten. - Extra verhoging naar 207 is gevolg van keuze om alsnog ook sociale woningbouw toe te voegen. Deze was in eerdere planvorming niet voorzien. 35 zorgappartementen voor zware zorg is altijd het uitgangspunt geweest. Dat is een gevolg van gewijzigde wet en regelgeving in de zorgsector. De overige appartementen worden levensloopbestendig, waar ook zorg geleverd kan worden. Dus het aantal zware zorgappartementen daalt niet tov huidige voorzieningen, die bestaan deels uit 'lichtere zorg'
16	In het SPvE wordt gestreefd naar het meer betrekken van het tuinenpark bij de groenvoorziening van de wijk, om zo de relatie tussen de wijk en het volkstuingebied te versterken. Dit door aanleg van bijvoorbeeld wandel-, fiets- en skatepaden en het realiseren van extra entrees. Er wordt echter		In overleg met De Driehoek is een betere toegankelijkheid en aansluiting op de wijk bedacht en vertaald in het voorliggend SPVE. Het SPvE voorziet in deze mogelijkheid. Met De Driehoek is afgesproken dat zij zelf bepaalt of zij aangesloten wenst te worden.

	niet goed gekeken naar wat dit betekent voor de veiligheid en kwaliteit van ecologisch tuinenpark 'De Driehoek'.		
	A3. Positionering bebouwing Reactie nr.:5, 6, 8, 9, 10, 11, 13, 14		
8	De bebouwing staat te dicht op ecologisch tuinenpark 'de Driehoek'. Hierdoor blijft er weinig over van de open doorkijk die zo karakteristiek is voor dit natuurgebied. Deze doorkijk loopt vanaf de bocht in de Winklerlaan, naar de Eykmanlaan bij de spoorwegovergang.		Door sloop van het huidige zorgcentrum en nieuwe bebouwing die een kwart slag gedraaid is, ontstaat op verschillende plaatsen een nieuw doorzicht met nieuwe wandelverbindingen vanuit de wijk. Het vervuilde groengebied wordt gesaneerd en ingericht tot een gebied met hoge ecologische waarden.
	B. Verkeer		
	B1. Toegang ecologisch tuinenpark 'de Driehoek' Reactie nr: 2, 11, 16		
2	De toegang tot ecologisch tuinenpark 'de Driehoek" moet beter zichtbaar en bereikbaar worden. Door de geplande nieuwbouw lijkt de toegang geblokkeerd te worden. Daarom is het gepast een nieuwe entree en brug bij het complex te maken.		In overleg met De Driehoek is een betere toegankelijkheid en aansluiting op de wijk bedacht en vertaald in het voorliggend SPVE. Met De Driehoek is afgesproken dat zij zelf bepaalt of zij aangesloten wenst te worden. Vervolgens wordt bekeken welke maatregelen nodig zijn en wie deze realiseert.
11	In de toegangsweg naar Ecologisch tuinenpark de Driehoek is een vreemde slinger aangebracht. Waarschijnlijk omdat de weg op deze manier precies in het verlengde ligt van de Winklerlaan en de huidige ingang van Driehoek niet verplaatst hoeft te worden. Verplaatsing duur en een nieuwe ingang zou mogelijk door bestaande tuinen lopen. *(inmiddels is er geld vrijgekomen voor mogelijke verplaatsing)* Om een betere toegangsweg te creëren zijn er twee nieuwe varianten aangedragen, namelijk:		De variant met de bocht in de weg is gemaakt in overleg met De Driehoek (wel over bestaande duiker) en de eigenaren van het Lachende Paard (zonder pomp te moeten verplaatsen). Als nieuwe inzichten van beide betrokken partijen tot nieuwe voorstellen leiden, dan staat de gemeente open voor nieuw overleg.

	1. Een rechte toegangsweg getekend naar de Driehoek en wel door deze een kleine hoek te laten maken t.o.v. de huidige Winklerlaan. De weg nadert iets schuiner de toegang van De Driehoek, waardoor huidige dam gebruikt kan worden als hek iets verzet wordt. Er komt hiermee een veel duidelijker toegang tot De Driehoek, dan wanneer er een knik in de weg zit. Bestaande toegang naar het Lachende Paard blijft gehandhaafd, bestaande put voor watervoorziening paarden hoeft niet verplaatst te worden. 2. Het toegangspad langs de sloot wordt doorgetrokken tot de ontsluitingsstructuur van de nieuwe woonbebouwing. Deze nieuwe weg loopt dan aan de achterzijde van het Lachende Paard langs en sluit – met nieuwe brug (of eventueel dam) over de sloot – aan op de weg langs de sloot op het Tuinenpark zelf. Hiermee wordt de hoofdopzet van het volkstuinenpark doorgezet tot in de entree. Maakt het helder en overzichtelijk gezien vanuit het park de Groene Kop! Deze weg doet ook meer recht aan de cultuurhistorische structuur van de veenweide ontginning die in het slotenpatroon nog duidelijk afleesbaar is. In het rapport 'Ecologische Onderbouwing' van de Groene Kop uitgebracht door de Anteagroep in opdracht van de Gemeente Utrecht – Milieu & Mobiliteit wordt ook gewezen op het belang van "behoud van het unieke landschap (slagenlandschap)". Op brug/dam wordt dan door De Driehoek een nieuw mooi hek geplaatst. Voorkeur van de partijen ligt bij variant 2.		
16	In het SPvE is te lezen dat er twee extra toegangspoorten worden gerealiseerd. In de huidige situatie met één toegangspoort (die op een		In het huidige voorstel zijn twee mogelijkheden voorzien om de door De Driehoek gewenste wandelroutes goed aan te sluiten. In overleg met De Driehoek is afgesproken dat zij bepaalt welke ingang gemaakt wordt.

	gegeven moment op slot gaat) kan worden gegarandeerd dat het rustig en veilig is bij de tuinen. Met meer toegangen kunnen personen met slechte intenties, mede door de onoverzichtelijke situatie van veel tuinen, omheind met heggen, en (met eenvoudig in te breken) tuinhuisjes en donker na zonsondergang, veel kwaad aanrichten.		
16	In het SPvE wordt gesteld dat het tuinenpark voor leerlingen van het Gerrit Rietveld College kan worden gebruikt als uitloopgebied. Daarnaast heeft het plan het ook over een ontmoetingsplek voor jongeren en de leerlingen van het Rietveld College. Het is niet wenselijk dat de jongeren uit gaan waaieren over het tuinencomplex. Een nieuwe toegang naar de Driehoek, zoals omgeschreven in het SPvE, dichter bij het Rietveld College zal dat juist bevorderen.		Het aan de tuinen grenzende park zal ook gebruikt worden door leerlingen van het Gerrit Rietveld College. De inrichting van het park is gemaakt in overleg met de leerlingen. Wij zien graag dat gedrag van de leerlingen in de openbare ruimte een gespreksonderwerp wordt op school. En dat ook zonodig contact is tussen school en De Driehoek over dit onderwerp en onderwerpen tav bijvoorbel biologie en ecologie.
	B2. Verkeer rond nieuwbouw Reactie nr: 4		
4	Het tegengaan van sluipverkeer was één van de ambities van de visie Eykmanlaan. Wederom wordt de buurt afgescheept met een proces voorstel. De visie is: *'We zien wel wat we nog kunnen doen als alles (vergroting De Gaard, aanpassing Kapteynlaan en deze appartementen) er staat.'* Waarom is er niet nu al gekozen om concrete alternatieven uit te werken, dan wel budget hiervoor bij de ontwikkelaar vast te reserveren?		Met het toenemen van de functies (De Gaard, Careyn en Veemarkt) nemen ook de verkeershoeveelheden toe. Het gebied is nu onderhevig aan doorgaand(auto)verkeer. Dit is ongewenst omdat doorgaand (auto) verkeer in principe geen relatie heeft met de omgeving. De rijsnelheden zijn hierdoor vaak hoger dan gewenst. Vanuit verschillende projecten worden nu concrete maatregelen voorgesteld om de hoeveelheid doorgaand verkeer te verminderen. Vanuit het project de Gaard en vanuit het project herinrichting Kapteynlaan – Aartsbisschop Romerostraat en vanuit de Veemarkt worden op de route (Kapteynlaan-Aartsbisschop Romerostraat) verkeersmaatregelen genomen die rijsnelheid remmen. Dit zal een bijdrage leveren aan het verminderen van het substantiële doorgaande(auto)verkeer, hetgeen de verwachte verkeerstoename weer compenseert. Ook het zuidelijk deel van de de Winklerlaan wordt in dit project meegenomen. De bestaande snelheidsremmers worden aangepast. Ook in dit project worden concrete maatregelen voorgesteld om de hoeveelheid doorgaand verkeer te verminderen. In het aangrenzende deel van

			de Winklerlaan worden ter hoogte van Caryen 2 extra snelheidsremmers geplaatst door de ontwikkelaar. Door een nieuwe inrichting met haaks parkeren is de verwachting dat het doorgaand verkeer nog verder afneemt.
4	Recent zijn er verkeerstellingen uitgevoerd. Op de Kapteylaan bij de aansluiting op de Eykmanlaan is het aantal mvt/etmaal 6403 gemeten. Niet 5500 zoals in het SPVE staat. In hoeverre kunnen de voorspellingen t.a.v. de verkeerstromen nog worden gehandhaafd wetende dat een deel van de verkeersremmende maatregelen al is genomen?		Op dit moment zijn er nog geen aanvullende maatregelen genomen buiten de verkeerssituatie Kardinaal Alfrinkplein, herinrichting Sartreweg en de verkeerslichten. De inrichting Kapteynlaan-Aartsbisschop Romerostraat staat voor 2016 op het programma, samen met een aantal maatregelen voor de Winklerlaan. De inrichting voor het deel Kapteynlaan ter hoogte van De Gaard zal waarschijnlijk in 2017 volgen.
	C. Proces		
	C1. Tijdsduur proces Reactie nr.: 1		
1	Het planproces verloopt erg langzaam. Jammer omdat het hier gaat om een kwetsbare groep, ouderen. Is het mogelijk het planproces zo veel mogelijk te versnellen?		De gemeente is gebonden aan procedures en de bouwer moet afwegingen maken t.a.v. risico's. Partijen streven wel om voortgang te houden in het proces.
	C2. Informatieverstrekking Reactie nr.: 3, 4, 14		
3	Hoe blijf ik geïnformeerd over de verkoop van de panden?		De verkoop zal via makelaars lopen. Geadviseerd wordt om bij de start van de uitvoering bij de ontwikkelaar te informeren wanneer het verkoopproces start.
3	Hoe blijf ik op de hoogte van de bouwplannen?		Via de websites van Careyn en de gemeente kan men zich laten informeren en bij verdere vragen kan contact opgenomen worden met de gemeente.
4	Dit grote project heeft enorme invloed op de wijk. In het SPvE waren alleen groen studies van de bovenkant toegevoegd. Dit geeft te weinig beeld van de daadwerkelijke hoeveelheid beloofd groen. Waarom kan er geen goede 3D-impressie of een volumestudie worden gemaakt van het groen en gepresenteerd? Is hier te weinig budget voor?		Op de locatie van het bouwplan neemt de hoeveelheid verharding toe met 3.000 m2. De hoeveelheid openbaar groen neemt toe vergeleken met de huidige situatie omdat de tuin van Careyn niet openbaar is. Het project herinrichting Groene Kop biedt een hoge kwaliteit groen op de lokatie waar nu een groen maar deels vervuild en verwaaloosd terrein ligt. Naast de 3d-schetsen en de 3d bezonnningsstudies in het SPVE zijn nog geen andere 3d-tekeningen beschikbaar, omdat de bouwplannen nog niet uitgewerkt zijn. Nadat het SPvE is vastgesteld, start de ontwerpfase.

14	Vanaf blz.46 van het SPvE staat de Bezonningsstudie. De kaders van de tekeningen zijn te klein om werkelijk te zien tot waar de schaduw valt. Dit moet duidelijker leesbaar worden.		De bezonningstudies zijn in het aangepaste SPVE geactualiseerd en scherper gemaakt.
	C3. Verloop proces Reactie nr.: 5, 8 , 9, 10, 12, 14		
10	De plannen in het SPvE komt niet overeen met wat met alle belanghebbende is afgesproken. Er zou geen hoogbouw komen en de nieuwe bebouwing zou niet te dicht bij het ecologisch tuinenpark 'de Driehoek' komen te staan.		Zie eerdere antwoorden
12	Tijdens het beginstadium van het planproces is er misleidende informatie verstrekt over de hoogte van de bebouwing, deze zou lager zijn. Dit is bezwaarlijk.		Zie eerdere antwoorden die ingaan op de inhoud. Op avonden en op de website van Careyn en later op de site van de gemeente, hebben we de inhoud en het verloop van het proces zo goed mogelijk gecommuniceerd. Van misleidende informatie over de hoogte van de bebouwing kan geen sprake zijn geweest. Wellicht zijn tekeningen verkeerd geïnterpreteerd of zijn wij niet helder genoeg geweest over de duiding van tekeningen.
14	Eerder zijn de plannen afgestemd met de belanghebbende binnen de Groene Kop. In het SPvE lijkt het evenwicht echter anders te liggen. De laagbouw lijkt ergens in het proces vervangen te zijn voor hoogbouw. Hoe dit zo is gekomen? De gemeente en het Wijkbureau konden telefonisch hier geen uitleg over verschaffen. Misschien is het raadzaam in het proces een moment in te plannen om deze verandering te motiveren.		Zie eerdere antwoorden hierboven.
	D. Financiën		
	D1. Algemeen Reactie nr.: 4		

4	In verschillende opzichten (het aantal woningen, bovengrondsparkeren, de grote volumes, het niet inpassen van bestaande bomen etc.) lijkt dit plan vooral financieel gedreven. In hoeverre zijn er door de gemeente al (financiële) afspraken gemaakt met Careyn, ontwikkelaar of andere partijen?		Wij hebben erop gelet en getoetst dat belangrijke uitgangspunten om te komen tot een kwalitatief goed plan, zijn vertaald in het plan. Het uiteindelijke evenwicht dat gevonden is tussen programma (mix aan levensloopbestendige woningen), ruimtelijke kwaliteit (mede in relatie tot het groen en het parkeren in een verdiept maaiveld en deels onder de gebouwen of balkons en onder een klein parkeerdek) en financiën is vertaald in het SPVE. Al deze aspecten zijn uiteindelijk vastgelegd in een anterieure overeenkomst met Careyn en de ontwikkelaar. Dit vormt de basis voor afspraken voor de verdere uitwerking en ontwikkeling van het plan.

Secretariaat: Albert van Beek
p/a Wijkbureau NoordOost
Postbus 8395, 3503 RJ Utrecht

www.wijkraadnoordoost.nl
info@wijkraadnoordoost.nl

College van Burgemeester en wethouders
Gemeente Utrecht
Postbus 16 200
3500 CE Utrecht

Datum: 10 januari 2016
Betreft: SPvE Kop-Tuindorp-Oost
Contact: Ab Kools

Geacht College,

Op 14 november 2015 verscheen het “Stedenbouwkundig Programma van eisen Kop op Tuindorp Oost”. Hiermee is een beslissende mijlpaal bereikt in de al meer dan tien jaar lopende planvorming voor dit gebied in de wijk alsmede duidelijkheid geboden over vervangende voorzieningen na het verdwijnen van het huidige zorgcentrum (sinds 1967) Tuindorp-Oost van Careyn. Eerder heeft de wijkraad geadviseerd over de “Visie Eykmanlaan”(2010) en over “Careyn-zorgvoorzieningen” (2014).

Op 4 maart 2014 heeft de wijkraad deelgenomen aan de bijeenkomst “Duurzame ontwikkeling Tuindorp Oost: zorgcentrum Careyn en de Groene Kop waaraan het door uw College vastgestelde “Startdocument Herontwikkeling zorgcentrum Tuindorp-Oost” ten grondslag heeft gelegen. In dit startdocument is sprake van vervangen van de 127 appartementen van het huidige zorgcentrum door circa 160 levensloopbestendige woningen, waarvan 40 appartementen met zware zorgfunctie. Tijdens de genoemde – overigens door ieder als constructief ervaren - bijeenkomst is ook de vraag gesteld en beantwoord: “wanneer gaat het echt fout, wanneer is het mislukt?” Waarop de wijkraad heeft geantwoord: “een te groot bouwvolume ten koste van de Groene Kop”…

Met het SPvE in de hand stelt de wijkraad vast dat nu sprake is van 207 appartementen, waarvan 35 zorgappartementen; dat betekent dus minder bouwen vanuit de kerntaak en > 25% meer bouwen dan uw College in het startdocument als kader heeft gesteld. Dit betekent onder meer dat er twee gebouwdelen (C en D) zijn voorzien met 9 woonlagen, waarbij het D-gebouw zo sterk penetreert in de Groene Kop dat de schaduw ervan over de eerste tuinen valt van De Ecologische Driehoek (pag. 19 inpassingsstudie). Met andere woorden is het plangebied voor herbestemming van Careyn nu doorgetrokken tot de grenslijn van het Tuinenpark, hetgeen eerder door alle betrokkenen bij het ontwerp van de Groene Kop (pag. 17, 3.3.) als te vergaand is opgevat. De wijkraad adviseert uw College dan ook dit SPvE niet ongewijzigd vast te stellen maar aantal woningen, bouwvolume en positionering van m.n. gebouw-D te doen herzien en daarmee de balans te herstellen van bouw en groen.

Met vriendelijke groet,
mede namens Ed van Rosmalen,

Ab Kools,
Voorzitter Wijkraad Noordoost.

CC *Wijkbureau Noordoost, wijkwethouder Victor Everhardt, Karin Sam Sin - Vos*

Burgemeester en Wethouders
Postadres Postbus 16200, 3500 CE Utrecht
Telefoon 14 030
www.utrecht.nl

Voorzitter van de wijkraad NoordOost
A. Kools
Postbus 8395
3503 RJ UTRECHT

3503RJ

Behandeld door	K.N. Vos	**Datum**	12 april 2016
Doorkiesnummer	030 - 28 60209	**Ons kenmerk**	16.502793
E-mail	k.samsin-vos@utrecht.nl	**Onderwerp**	SPvE Kop-Tuindorp-Oost
Bijlage(n)	Geen		
Uw kenmerk		**Verzonden**	
Uw brief van	10 januari 2016	Bij antwoord datum, kenmerk en onderwerp vermelden	

Geachte heer Kools,

Wij hebben uw brief dd. 10 januari jl. in goede orde ontvangen. U heeft deze brief gestuurd in het kader van de consultatieronde van het Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE) Kop Op Tuindorp Oost.

U adviseert het College om het SPvE niet ongewijzigd vast te stellen, maar aantal woningen, bouwvolume en positionering van met name gebouw D te herzien en daarmee de balans te herstellen van bebouwing en groen.

Het proces om te komen tot een SPvE is zorgvuldig gevoerd. De wijkraad is betrokken geweest bij de startbijeenkomst in maart 2014 en de daaropvolgende participatieavonden. Ook heeft diverse malen nog separaat overleg plaatsgevonden tussen u, de gebiedsmanager REO en de projectleider van dit project.

U heeft gedurende dit proces meegemaakt hoe het SPvE vorm gekregen heeft en welke kaders gesteld zijn. Er is op een transparante wijze gecommuniceerd over de projectafwegingen die zijn gemaakt, waarbij zorgvuldig omgegaan is met de verhouding groen en verharding en de oplossingen t.a.v. bouwhoogten en parkeren. Daarbij is uitgelegd hoe vanuit een programma van 160 woningen gegroeid is naar een programma van 207 woningen. In verslagvorm is voor alle belanghebbenden het proces te volgen geweest op de site van Careyn en de gemeente Utrecht/wijk Noordoost. Wij hebben dit proces zo georganiseerd dat betrokkenen tijdig een signaal konden afgeven over een gewenste bijsturing van de plannen. Ook de wijkraad is in de positie gebracht om dat signaal tijdig af te geven. Al vroeg in het participatieproces is duidelijk gemaakt dat evenwicht gevonden moet worden tussen programma, kwaliteit inrichting openbare ruimte in relatie tot parkeren, groen en financiën. Hogere gebouwen zijn nodig om voldoende groene ruimte te behouden. Een ander punt is dat aanvankelijk alle parkeerplaatsen op maaiveld bedacht waren. De gemeente vond dat hiermee afbreuk werd gedaan aan de gewenste (groene) kwaliteit van het gebied. Ook de bewoners lieten dat in hun reacties op de participatieavonden blijken. Er is daarom samen met een landschapsarchitect gezocht naar mogelijkheden om het parkeren beter in te passen. Geheel ondergronds parkeren of geheel parkeren onder een parkeerdek is financieel niet haalbaar gebleken dan wel zou moeten worden opgevangen door toevoeging van een te fors bouwprogramma. Gelet op de verwachtingen die bij de start van het project zijn uitgesproken, zou dit leiden tot een onaanvaardbare disbalans tussen bouwvolume en het nieuwe groene park. Een goede oplossing is gevonden door het parkeren uit het zicht op een verdiept maaiveld en deels onder de gebouwen of balkons en onder een klein parkeerdek te realiseren. Het park wordt zo door de gebouwen doorgetrokken met wandelroutes naar de bestaande woonomgeving.

Voor de dekking van deze investeringskosten was een kleinere uitbreiding van het woonprogramma nodig, die bovendien binnen de rooilijnen van de geplande bouwvelden is meegenomen, waardoor er een beter evenwicht gevonden is tussen bebouwd oppervlak, groen en openbare ruimte. Uiteindelijk is voorliggende opzet bedacht, aan de participanten voorgelegd en nadat draagvlak geconstateerd werd, verder uitgewerkt in het SPvE.

Het SPvE en de voorgestelde bebouwing past bovendien binnen de kaders van de vastgestelde visie Eykmanlaan. Deze visie geeft aan dat de gebouwen langs de Eykmanlaan hoger moeten zijn en moeten aansluiten op de bestaande hoogbouw ten zuiden van het plangebied. De andere gebouwen zouden meer moeten aansluiten op de hoogte van het laagbouwmilieu van Tuindorp Oost. Daarom zijn gebouwen C en D 9 lagen hoog gedacht en gebouwen A en B 5 lagen. De gewenste positie van gebouw D is aangegeven in de visie Eykmanlaan.

Er is vanaf de 2e participatieavond in juni 2014 sprake geweest van de bouwhoogte zoals nu voorgesteld in het SPvE. Ook het gewijzigde programma is toen gepresenteerd. Het verloop van dit proces is te raadplegen op www.careyn.nl/locaties/utrecht/utrecht/careyn-tuindorp-oost/.

Tijdens de consultatieronde is de oproep gedaan om de schaduwwerking op het tuinderscomplex te verminderen en zelfs kleiner te maken dan in de huidige situatie. Een oplossing is gevonden door de gebouwen C en D weer te verlagen van 9 naar 8 lagen en de 8ste laag terugliggend te maken. De schaduw is hierdoor beperkt in een aantal weken in maart/april aan het einde van de middag. Dat is u op 8 maart jl. uitgelegd in een overleg samen met de tuinders en naar wij hebben begrepen ook positief ontvangen.

U suggereert dat het plangebied doorgetrokken is tot de grenslijn van het tuinenpark De Driehoek. In afstemming met het project herinrichting Groene Kop zijn afspraken gemaakt over de fasering van beide projecten en de verdeling van de werkzaamheden over beide projecten. Daarvoor is een uitvoeringsgrens getrokken. Als uitgangspunt is altijd sprake geweest van het gezamenlijk opgestelde inrichtingsplan van De Groene Kop en de herontwikkeling van de locatie van het zorgcentrum. Hierover zijn in het proces geen bezwaren gemaakt. Overigens willen wij meegeven dat in het aangepaste SPvE gebouw D 4 meter naar het zuiden is opgeschoven, wat niet alleen een gunstig effect heeft op de schaduwwerking, maar ook meer ruimte biedt voor de Groene Kop.

Het College is verder van mening dat het nieuwbouwprogramma goed aansluit bij de behoefte naar levensloopbestendige woningen. Dit bevordert de doorstroming van ouderen die nu in grote grondgebonden koopwoningen wonen in Tuindorp en graag willen verhuizen naar een passende woning in de buurt. Het is ons bovendien gelukt om 10% sociale huur in het programma op te nemen. Die woningcategorie is in Tuindorp sterk ondervertegenwoordigd. Verdere aanpassing van de hoogte van gebouw D zal leiden tot hogere gebouwen elders in het plan. In dat geval zal de schaduwwerking niet nog minder worden, maar op andere tuinen vallen. Ook voor het parkeren zal dan naar andere oplossingen moeten worden gezocht, waarbij de uitkomst van een juiste balans tussen bebouwing en groen erg ongewis zal zijn. Daarbij willen wij ook vanuit het oogpunt van een zorgvuldige procesvoering vasthouden aan de kaders die meegegeven zijn, zoals de visie Eykmanlaan.

Wij hopen u hiermee voldoende geïnformeerd te hebben.

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris, de burgemeester,

Kop Op Tuindorp

Raadsinformatiebijeenkomst	12 mei 2016
Voorzitter	Ruben Post
Tijd	20.30 – 21.30 uur
Zaal	Perskamer
Soort Bijeenkomst:	Bespreken commissiebrief
Werkvorm bijeenkomst	Regulier
Geagendeerd door:	Rick van der Zweth (PvdA)
Doel van de bijeenkomst	De raad hoort graag de mening van betrokkenen
Betrokken ambtenaren/ Presentatoren	Hans de Wind – PMB
Meepraters	Inge van den Boomen – Careyn Michiel Wijnen – Zenzo Maatschappelijk Vastgoed
Portefeuillehouder(s)	Paulus Jansen
Aanwezige griffiemedewerker(s)	Mieke Tiwon
Programma	Presentatie(s) Vragen raadsleden Meepraters aan het woord Vragen raadsleden
Vervolg	De gemeenteraad debatteert over dit onderwerp tijdens de vergadering van de commissie: Stad & Ruimte op 2 juni.

Onderwerp en doel van de bijeenkomst
Het college vraagt de gemeenteraad het Stedenbouwkundig Programma van Eisen en het inrichtingsplan Kop Op Tuindorp vast te stellen. Vastgoedeigenaar Careyn, ontwikkelaar Zenzo en gemeente hebben drie participatiebijeenkomsten georganiseerd om inbreng op te halen voor de herontwikkeling van het gebied. De raad wil graag van betrokken horen hoe zij het participatietraject hebben ervaren. U bent welkom als meeprater.

Motivatie
De PvdA wil graag van de bewoners en andere betrokkenen horen hoe het proces rondom het opstellen van het raadsvoorstel is verlopen en hoe de bewonersparticipatie door hen wordt beoordeeld. Daarnaast wil de PvdA ook andere betrokken organisaties, zoals de Wijkraad, uitnodigen om hun visie te geven op ingekomen stukken. Na de RIB wil de PvdA graag met het college in gesprek over zowel het proces als de ingezette weg rondom Kop op Tuindorp.

Bijdragen

2016 **SCHRIFTELIJKE VRAGEN**

30 Vragen van de heer S. van Waveren
(ingekomen op 23 februari 2016
en antwoorden door het college verzonden op 29 maart 2016)

Schriftelijke vragen over Riolen, Ratten en Renovatie Kanaleneiland

In Kanaleneiland Noord klagen bewoners van de Adenauerlaan en Rooseveltlaan over de grote hoeveelheid ratten die er sinds het najaar rondlopen. Bewoners hebben klachten ingediend bij Mitros, maar deze wijst op de verantwoordelijkheid van de bewoners zelf om de ratten – zo lang deze niet de woningen binnenkomen- te bestrijden in hun tuin. Een bewoner heeft afstand moeten doen van zijn kippen omdat de situatie onhoudbaar was.

Inmiddels blijkt dat de plaag de bewoners boven het hoofd groeit. De ratten bouwen nesten in schuren en komen in de huizen van de bewoners. Mitros zegt echter dat de meest waarschijnlijke oorzaak ligt in het openleggen van de riolen afgelopen najaar, en pas in te kunnen grijpen als de riolen gerenoveerd zijn. Deze klus moet echter eerst worden aanbesteed, en dit kan nog maanden duren. Tot op de dag van vandaag zijn de ratten nog niet bestreden, voor zover het CDA heeft kunnen vaststellen.

Het CDA maakt zich zorgen over de volksgezondheid van de bewoners en wil weten wat het College gaat doen om zo snel mogelijk de rattenplaag te (doen) bestrijden. Daartoe heeft de CDA fractie de volgende vragen:

1. Is het college op de hoogte van de rattenoverlast op de Adenauerlaan en Rooseveltlaan in Kanaleneiland Noord?

   Ja, sinds het indienen van deze schriftelijke vragen en de media-aandacht.

2. Wat is er tot nu toe gedaan om de rattenoverlast te bestrijden?

   De gemeente is verantwoordelijk voor het bestrijden van overlast van plaagdieren in de openbare ruimte. Zodra meldingen of waarnemingen van plaagdieren plaatsvindt ondernemen wij actie. Zoals aangegeven bij vraag 1 was tot aan de aandacht in de media bij ons geen overlast bekend en was tot die tijd dus ook geen actie ondernomen. De gemeentelijke riolering is onderzocht en er zijn geen gebreken vastgesteld; er liggen geen rioleringen open.

   Mitros heeft laten weten dat zij eventuele problemen met het riool (op hun eigendom tot aansluiting op gemeenteriool) direct oppakt. Zo zijn er in december 2015 op de Adenauerlaan door de buurtbeheerder van Mitros verzakkingen in het straatwerk geconstateerd op het grondgebied van Mitros. Een verzakking kan duiden op aanwezigheid van ratten. Naar aanleiding van zijn constatering, is de riolering direct door Mitros nagekeken (rookproeven) en zijn de problemen (twee portieken Adenauerlaan) direct hersteld. Dezelfde dag is de buurtbeheerder ook langs de bewoners op de Adenauerlaan (oneven huisnummers) gegaan en heeft hen gevraagd om geen etensresten en vuilnis buiten achter te laten, maar in de ondergrondse containers te deponeren. Ook zijn er folders in de portieken (Adenauerlaan (oneven) en de Rooseveltlaan) opgehangen, waarin bewoners worden geïnformeerd over ratten en bestrijding hiervan. Deze folders hangen er op dit moment nog steeds. Naast het overbrengen van informatie loopt in Kanaleneiland het gezamenlijke broodproject van Mitros en de gemeente In aangeboden containers worden broodresten verzameld voor hergebruik. Met het doel dat er minder brood op straat komt. Voor de Adenauerlaan en de Rooseveltlaan heeft Mitros later dit jaar een regulier onderhoudsproject gepland, waarbij verouderde delen van de huisrioleringen preventief worden vervangen. Indien zich in de tussentijd problemen voordoen, kunnen bewoners dit

melden bij Mitros en worden deze verholpen. Er zijn bij Mitros geen klachten bekend van rattenoverlast in de woningen.

3. Welke oorzaken en oplossingen ziet het college voor de overlast?

   Zie antwoorden op vraag 1 en 2.

4. Is de wethouder bereid om met Mitros in gesprek te gaan om zo snel mogelijk de rattenplaag aan te pakken?

   Op ambtelijk niveau zijn er goede contacten tussen de beheerders van de woningen en van de openbare buitenruimte. Naar ons oordeel is er daarom geen aanleiding, om naast deze reguliere contacten, over te gaan tot bestuurlijk overleg.

5. Wanneer verwacht het college dat de riolen in dit gebied volledig gerenoveerd zijn?

   Eind vorig jaar zijn de aansluitleidingen in de Trumanlaan vervangen (door Mitros voor wat betreft hun deel, door de gemeente het gedeelte in openbaar gebied). Datzelfde gebeurt later dit jaar bij de herinrichting van de Pearsonlaan. Zolang rioolbuizen onder de grond liggen, komen er geen ratten uit. Tijdens de vervanging kan gedurende de werkzaamheden een enkele rat uit het riool komen, maar na de werkzaamheden is dat afgelopen. Verdere werkzaamheden zijn niet voorzien.

Het is niet de eerste keer dat er sprake is van rattenproblematiek in Kanaleneiland. Het is ook niet voor het eerst dat er onduidelijkheid is over de verantwoordelijkheidsverdeling tussen Mitros, bewoners en de gemeente over het bestrijden van rattenoverlast. Op de gemeentelijke website is geen informatie te vinden over verantwoordelijkheden en aanpak bij rattenplagen.

6. Is het college bereid met de woningbouwcorporaties (en zo nodig andere partijen in de stad) afspraken te maken over het melden en aanpakken van rattenoverlast, waarbij die afspraken ook door de verschillende partijen helder gecommuniceerd worden, bijvoorbeeld op de eigen websites?

   Zoals aangegeven bij vraag 4 zijn wij geregeld in overleg met woningbouwcorporaties of andere partijen in de stad. Uiteraard zijn wij bereid ook dit onderwerp bij deze besprekingen mee te nemen. Overigens zijn de verantwoordelijkheden in onze ogen duidelijk belegd. Deze staan vermeld op de site van zowel gemeente als Mitros.

   Overlast door ratten vergt een maat-aanpak, omdat de oorzaak velerlei kan zijn. Op de site van de gemeente staat hoe te handelen in geval van overlast.

   https://pki.utrecht.nl/Loket/prodcat/products/getProductDetailsAction.do?name=Ongediertebestrijding

   Op de site van Mitros is eveneens informatie opgenomen omtrent de handelwijze bij ongedierte.

   https://www.mitros.nl/veelgestelde-vragen/?no_cache=1&tx_irfaq_pi1%5BshowUid%5D=1170

In de onderstaande folder, die door Mitros in het gebied is verspreid, staan de verantwoordelijkheden ook benoemd.

mitros

Plaagdieren? Weg ermee!

- Geef geen eten aan vogels;
- Laat geen vuilniszakken staan, maar breng deze gelijk weg;
- Houdt uw woning en/of trappenhuis schoon;
- Berg uw etenswaren goed op;
- Houdt uw tuin opgeruimd en onkruidvrij;
- Gooi geen afval uit het raam en/of balkon.

Gaten in de woning? Mitros kan deze voor u dichten! Bel naar de klantenservice van Mitros voor het maken van een afspraak. Telefoonnummer: 030 – 880 33 00.

Pas kwijt van de ondergrondse container? Bel de gemeente Utrecht voor een nieuwe pas! Wacht hier niet te lang mee. Telefoonnummer: 030 – 286 00 00.

Gemeente Utrecht

Riolen, Ratten en Renovatie Kanaleneiland

Raadsinformatiebijeenkomst	12 mei 2016
Voorzitter	Matthijs Sienot
Tijd	20.30 – 21.30 uur
Zaal	Trouwzaal
Soort Bijeenkomst:	Bespreken commissiebrief
Werkvorm bijeenkomst	Regulier
Geagendeerd door:	Sander van Waveren (CDA)
Doel van de bijeenkomst	De raad hoort graag de mening van betrokkenen
Betrokken ambtenaren/ Presentatoren	Jan Nicolaij (presentatie) Marian Hendriks Mitros
Meepraters	Matthijs Room
Portefeuillehouder(s)	Kees Geldof
Aanwezige griffiemedewerker(s)	Kumari den Ouden
Programma	Presentatie(s) Vragen raadsleden Meepraters aan het woord Vragen raadsleden
Vervolg	De gemeenteraad debatteert over dit onderwerp tijdens de vergadering van de commissie: Stad & Ruimte op 2 juni.

Onderwerp en doel van de bijeenkomst

In Kanaleneiland hebben bewoners last van ratten. De gemeenteraad wil meer inzicht in de planning van het onderhoudsproject aan de riolen en wat de verwachtingen van de gemeente zijn over het verloop van de rattenoverlast. Ook wil de raad van verschillende partijen horen hoe zij de aanpak nu beleven en welke knelpunten zij zien. U bent welkom als meeprater.

Motivatie

Sander van Waveren (CDA)

Het CDA vindt dat de beantwoording onvoldoende duidelijkheid schept over de verantwoordelijkheden van de betrokken partijen bij het bestrijden van een rattenplaag. De vrij juridische verantwoordelijkheids- verdeling die het college schetst doet volgens de fractie geen recht aan het feit dat ratten zich niks aantrekken van de vraag wie ze bestrijdt aan welke kant van het tuinhek. Ook is de 'bron' van de rattenplaag en de omvang volgens de fractie relevant voor de vraag hoe en door wie de bestrijding wordt aangepakt. Concreet vraagt het CDA zich af of de websites, waar het college naar verwijst, voldoende (en op de juiste manier) antwoord geven op de vragen van bewoners. De gemeentewebsite stelt dat de gemeente verantwoordelijk is voor het bestrijden van plaagdieren in de openbare ruimte (vallen hier de stegen tussen de woningen en tuinen ook onder?). Mitros stelt dat wanneer het gaat om bijvoorbeeld ratten in de eigen tuin dat de bewoner zelf verantwoordelijk is. Het CDA wil graag met Mitros, de gemeente en bewoners in gesprek over de proportionaliteit van deze verantwoordelijkheden wanneer er sprake is van een ware plaag en deze logischerwijs niet door bewoners kan worden bestreden.

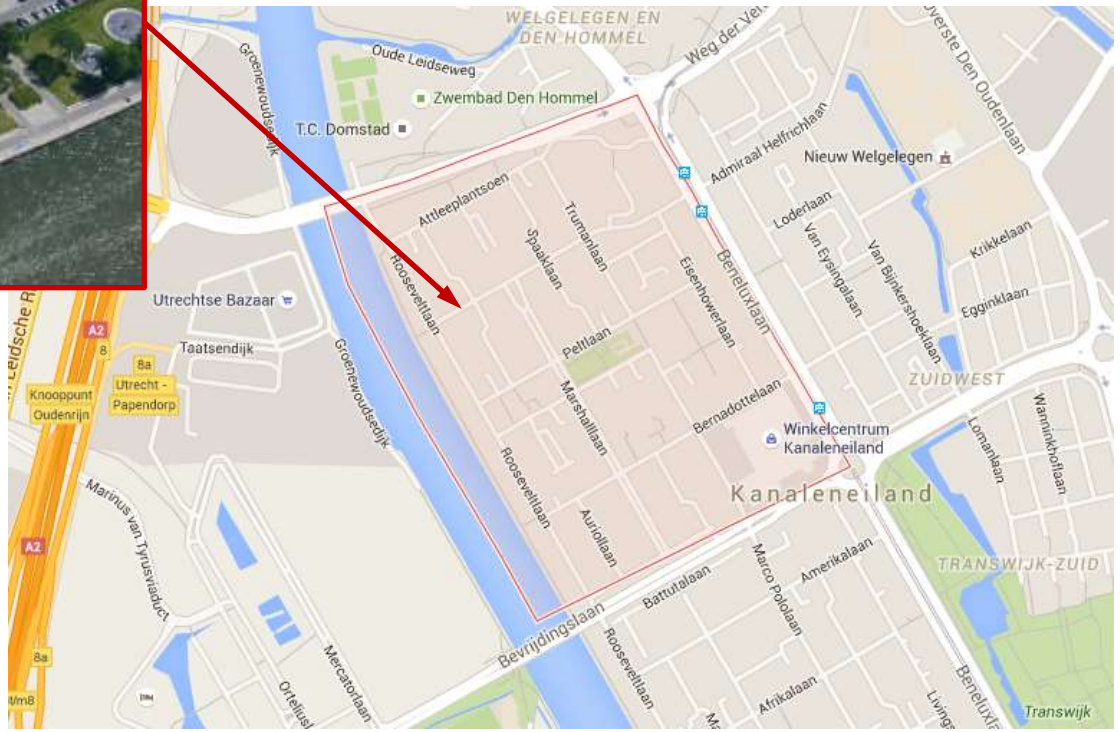
Ook wil de CDA fractie in gesprek met de buurtbeheerder die zegt de ratten uit het riool te zien komen, en vraagt de fractie zich af waarom er folders zijn opgehangen tegen ratten en ongedierte als Mitros zegt hier geen meldingen over te krijgen. Tot slot wil het CDA in dit concrete geval graag meer inzicht in de planning van het onderhoudsproject aan de riolen en wat de verwachtingen van de gemeente zijn over het verloop van de overlast. Is hier ervaring mee vanuit andere voorbeelden/locaties?

Ten slotte wil het CDA in gesprek over de effectiviteit van het broodproject, en het feit dat er nog steeds grote stapels afval op straat te vinden zijn. De CDA fractie wil daarom graag tijdens een RIB horen van verschillende partijen hoe zij de aanpak nu beleven en welke knelpunten er gezien worden. Zij willen daarvoor de betrokken ambtenaren bij de gemeente, een vertegenwoordiger van Mitros, bewoners(vertegenwoordigers) en een ongediertebestrijder uitnodigen.

Bijdragen

Matthijs Room, bewoner
Een oplossing voor de rattenplaag in Kanaleneiland blijft tot nu toe nog uit. Verantwoordelijkheid hiervoor wordt rondgeschoven. Waarom? Iedereen heeft er baat bij dat de plaag wordt bestreden. Ik denk dat deze rattenplaag in verband staat met het beeld over de wijk. Laten we het beestje bij de naam noemen om tot een oplossing te komen.

Raadsinformatiebijeenkomst: Ratten Kanaleneiland-Noord



Gemeente Utrecht

Utrecht.nl

Raadsinformatiebijeenkomst: Ratten Kanaleneiland-Noord

- Media aandacht:

Ratten horen bij de stad. Toch?

Utrecht Op Kanaleneiland lopen de ratten door de tuinen. Wie stopt de plaag? De gemeente of de corporatie?

RTV Utrecht

Kanaleneiland heeft buik vol van rattenplaag

Nieuws
Overzicht
Nieuws uit uw gemeente
U Vandaag 60 seconden
Laatste U Vandaag
Nieuws op de kaart
Nieuws wanneer u wilt
Sport

Archief. Foto: Marcel Antonisse, ANP

UTRECHT - Bewoners van de Utrechtse wijk Kanaleneiland zijn de aanhoudende overlast van ratten spuugzat.

Foto: Thinkstock

Rattenplaag langs Rooseveltlaan in Kanaleneiland

Gepubliceerd: 23 februari 2016 17:59
Laatste update: 23 februari 2016 17:58

Bewoners van Kanaleneiland Noord hebben sinds het afgelopen najaar last van een rattenplaag. Dat blijkt uit schriftelijke vragen van de CDA-fractie.

Door: DUIC

Raadsinformatiebijeenkomst:
Ratten Kanaleneiland-Noord

Verantwoordelijkheid:

- Gebouweigenaren verantwoordelijk voor gebouwen en directe omgeving
  - Gebouwen
  - Omliggende grond
  - Huisrioleringen

- Bewoners en ondernemers verantwoordelijk voor afval en schoonhouden eigen terrein/tuinen
  - Correct weggooien/aanbieden afval
  - Tuinen/portieken vrijhouden van afval

- Gemeente verantwoordelijk voor beheer openbare ruimte
  - Gemeentelijke riolering
  - Schoonhouden openbare ruimte

Raadsinformatiebijeenkomst: Ratten Kanaleneiland-Noord

Aanpak woningcorporaties:

- Beheer gebouwen
  - Riolering geïnspecteerd
    - Huisrioleringen in orde of direct gerepareerd door Mitros.
- Informeren bewoners
  - Poster in portieken
  - Buurtbeheerders
  - Melden van overlast bij corporatie
- Bestrijding in en om het gebouw

mitros

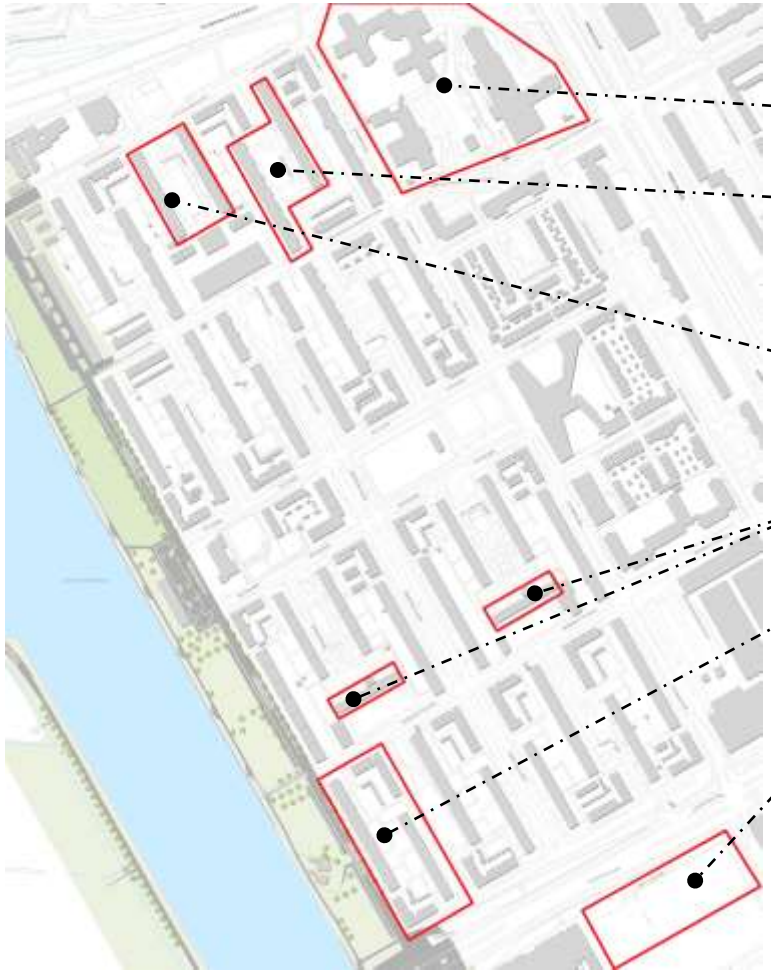
Plaagdieren? Weg ermee!

- Geef geen eten aan vogels;
- Laat geen vuilniszakken staan, maar breng deze gelijk weg;
- Houdt uw woning en/of trappenhuis schoon;
- Berg uw etenswaren goed op;
- Houdt uw tuin opgeruimd en onkruidvrij;
- Gooi geen afval uit het raam en/of balkon.

Gaten in de woning? Mitros kan deze voor u dichten! Bel naar de klantenservice van Mitros voor het maken van een afspraak. Telefoonnummer: 030 – 880 33 00.

Pas kwijt van de ondergrondse container? Bel de gemeente Utrecht voor een nieuwe pas! Wacht hier niet te lang mee. Telefoonnummer: 030 – 286 00 00.

Raadsinformatiebijeenkomst: Ratten Kanaleneiland-Noord



Bouw/onderhoudsprojecten:

- Oud ziekenhuis terrein
- Renovatie en groot onderhoud panden (Q1/2 2016) + aanpak binnenterrein (2017)
- Groot onderhoud panden (2015) + aanpak binnenterrein (Q 1/2 2016)
- Onderhoud panden (2015)
- Renovatie gebouwen + aanpak binnenterrein (2015 + Q1/2 2016)
- Bouw ‘De Verkenner’

Raadsinformatiebijeenkomst: Ratten Kanaleneiland-Noord

Aanpak gemeente:

- Riolering
  - Riolering geïnspecteerd
    - Gemeentelijke riolering in orde.

- Beheer openbare ruimte
  - De gemeente doet wat het kan om de openbare ruimte in orde te houden.
    - Schoonhouden
    - Bijplaatsing van afval bij containers.

- Rattenbestrijding
  - De oorzaak ligt minder in de openbare ruimte, maar op private grond (corporaties/particulieren/ondernemers). Hierdoor is actieve bestrijding van ratten niet wenselijk, eerst de oorzaken/bronnen wegnemen.
  - Er is in het gebied last van niet correct weggegooid afval.
    - O.a. brood wordt weggegooid in de tuinen of gezamenlijk groen.
  - Advies gegeven over de bestrijding van ratten aan corporaties.

Raadsinformatiebijeenkomst:
Ratten Kanaleneiland-Noord

Voortzetten:

- Extra aandacht schoonhouden openbare ruimte en directe omgeving gebouwen.
- Nauw contact tussen gemeente en de woningcorporaties over de situatie.
- Informeren bewoners over bestrijding en oorzaken ratten.
  - Weggooigedrag afval
  - Voederen van dieren
  - Opties rattenaanpak bewoners
- Aanspreken bewoners op gedrag

Vervolgstappen:

- Organiseren communicatieacties, woningcorporaties i.s.m. gemeente .
  - Flyers, waarbij gebruik wordt gemaakt van symbolen.
  - Stakeholders in Kanaleneiland – Noord betrekken in acties, bijvoorbeeld de moskee(ën).

Broodvergistingsproject in Zuidwest door “Food for Good i.s.m. Reinaerde”.

Raadsinformatiebijeenkomst:
Ratten Kanaleneiland-Noord

Vragen / suggesties

Gemeente Utrecht

2016
25

SCHRIFTELIJKE VRAGEN
Vragen van de heer M.F. Sienot
(ingekomen op 10 februari 2016
en de antwoorden door het college verzonden op 25 maart 2016)

Betere communicatie, meer afvalscheiding, minder afvalstoffenheffing
Betrek bewoners beter bij Het Nieuwe Inzamelen

De gemeente Utrecht introduceert dit jaar in veel wijken Het Nieuwe Inzamelen, na een succesvolle pilot in Lunetten. De Utrechtse restafvalberg kan namelijk veel lager, want hierin zitten nog veel grondstoffen, zoals plastic, GFT en papier, die goed kunnen worden gerecycled. Goed voor het milieu én een lagere afvalstoffenheffing.
Wil de gemeente van Het Nieuwe Inzamelen een succes maken, dan is de medewerking van de inwoners noodzakelijk. Maar tot haar ongenoegen ontvangt D66 signalen van inwoners dat ze zich overvallen voelen door de plaatsing van drie mini-containers voor hun woning. Ze weten niet waarom ze meer afval moeten scheiden. In sommige gevallen worden de containers zelfs direct weer geretourneerd.
Ook de plaatsing van ondergrondse containers roept ergernis op. Wanneer bewoners hierover willen praten met de gemeente, kunnen ze telefonisch nergens terecht. Daarom heeft de D66-fractie de volgende vragen:

Communicatie rondom introductie van Het Nieuwe Inzamelen

1. Is het college bekend met de onduidelijkheden die inwoners ervaren, wanneer in hun buurt Het Nieuwe Inzamelen wordt geïntroduceerd? Welke vragen en klachten ontvangt de gemeente hierover? Hoeveel klachten?

   Bij de introductie van Het Nieuwe Inzamelen ervaren sommige bewoners onduidelijkheden. Deze proberen wij tot het minimum te beperken. Bewoners ontvangen bij de voorbereidingen een planning van de werkzaamheden en de procedure. Daarna ontvangen zij nog viermaal informatie over de verdere voortgang en besluitvorming. Daarnaast worden veel voorkomende vragen ook op de webpagina http://www.utrecht.nl/afval/het-nieuwe-inzamelen van een antwoord voorzien. Het aantal vragen met betrekking tot Het Nieuwe Inzamelen die via verschillende kanalen binnenkomen en worden beantwoord (bijvoorbeeld via Twitter, Facebook, telefoontjes KCC) wordt niet geregistreerd. Naast de verschillende vragen hebben we tot dusver over Het Nieuwe Inzamelen 1 formele klacht gekregen in 2015 en 1 in 2016 die conform de klachtenprocedure moet worden afgehandeld

2. Is het bekend bij het college hoeveel mini-containers voor plastic en papier worden geretourneerd? Hoe groot is het aantal geweigerde containers ten opzichte van het aantal uitgedeelde containers?

   Ja dat is bekend. Er zijn voor Het Nieuwe Inzamelen in de bestaande wijken (excl. de nieuwbouw) 15.600 minicontainers uitgedeeld in 2015. Daarvan is circa 4% geweigerd.

3. Is het college bereid om de communicatie van Het Nieuwe Inzamelen te verbeteren op basis van de gestelde vragen en klachten? Is het college bereid om de raad te informeren over de doorgevoerde verbeteringen naar aanleiding van de klachten? Wanneer bewoners zich bewust worden van de bijdrage die ze kunnen leveren met het scheiden van afval, dan neemt hun motivatie in de regel snel toe.

   Ja. Afgelopen jaar is extra ingezet op de communicatie rondom Het Nieuwe Inzamelen mede naar aanleiding van opmerkingen en vragen van bewoners en uw gemeenteraad bij de vaststelling van

de nota Afval is Grondstof. Enkele voorbeelden hiervan zijn: 1. Voor Het Nieuwe Inzamelen is de communicatie afgelopen jaar in brieven, social media en via de website van gemeente Utrecht uitgebreid en verbeterd. Dit gebeurde steeds in reactie en antwoord op vragen van betrokkenen uit de wijk. 2. De service is meer op maat gesneden zoals afgelopen jaar door uw raad is gevraagd; we attenderen bewoners op de mogelijkheid om af te zien van een extra container, een kleinere of een grotere aan te vragen of een nieuwe. De toegang met pas is verruimd tot meerdere ondergrondse restafvalcontainers. U ontvangt voor het totaal overzicht binnenkort de uitwerking van onze nieuwe communicatie-aanpak.

4. Is het college bereid om met cijfers per buurt en wijk de ontwikkeling en impact van de afvalscheiding online inzichtelijk te maken?

   Ja, we gaan de gegevens per gebied (dit kunnen meerdere buurten of delen van wijken zijn) op de website publiceren. Steeds nadat Het Nieuwe Inzamelen is ingevoerd, worden de inzamelresultaten per deelgebied verzameld. Het resultaat wordt aan de buurt teruggekoppeld en geplaatst op de website (medio april worden de eerste gegevens geplaatst).

5. Is het college bereid om in de begeleidende communicatie nader uit te leggen hoe een betere scheiding kan bijdragen aan een lagere afvalstoffenheffing?

   Ja. Op dit moment wordt dit aspect kort belicht in de algemene folder van Het Nieuwe Inzamelen. Hierin wordt vermeld dat in Utrecht de afvalstoffenheffing laag is in vergelijking met andere grote steden, omdat het afval al relatief goed gescheiden wordt. Bij de volgende aanpassing van de folder zal het belang van afvalscheiding ook in relatie tot de heffing extra worden benadrukt. Ook op de website van het Nieuwe Inzamelen zal hier meer aandacht aan worden besteed.

Een (buurt)competitie kan een manier zijn om de bewustwording rondom afvalscheiding te verhogen. Hierbij kunnen deelnemers bijvoorbeeld beloond worden met producten die zijn geproduceerd van gerecycleerd plastic.

6. Is het college bereid om per buurt inzamelcompetities te organiseren om de bewustwording rondom afvalscheiding te verhogen?

   Zoals ook in de Commissie Stad & Ruimte van 18 februari aangegeven, zijn wij net gestart met de campagne "Utrecht weet wat afval waard is". Daar zitten nu twee uitvoerende campagnes onder, namelijk de invoering van Het Nieuwe Inzamelen en de campagne "Plastic+Blik+Pak gaan samen in de plasticbak." Dit naar aanleiding van de Nota Afval is Grondstof. We hebben ervoor gekozen om op deze campagnes, die al geprogrammeerd waren, alle aandacht en inspanningen te vestigen. Inzamelcompetities zitten vooralsnog nog niet in de planning, maar we nemen de suggestie, net als het voorstel om mee te doen met het 100-100-100 project van VANG-HHA mee bij de uitwerking van de acties voor 2017 en 2018.

Plaatsing ondergrondse containers: altijd dichtbij?

D66 vindt het belangrijk dat mensen afval kunnen scheiden op een manier die aansluit bij hun woonsituatie. Sommige huishoudens, ook in de laagbouw, wonen te klein om drie mini containers voor GFT, plastic en papier kwijt te kunnen. Zij kunnen de containers weigeren en hun glas-, plastic- en papier-afval naar een ondergrondse container brengen. Maar dan moet deze echter wel in de buurt zijn.

7. Bij de Raad in de Wijk Vleuten-De Meern hoorden we dat de glasbak bij de Kleermakerslaan is verdwenen. Omwonenden, bijvoorbeeld bewoners van De Roef, moeten nu meer dan een kilometer lopen om hun glas weg te brengen. Is het college hiermee bekend? Is het college bereid een glascontainer dichter in de buurt te plaatsen voor de omwonenden?

   Een aantal glascontainers in Vleuten-de Meern werd minimaal gebruikt. Vaak waren de containers slechts voor één derde tot de helft vol bij lediging, wat de locaties relatief duur maakt. Het ging

hierbij met name om losse glasbakken op minder centraal gelegen locaties. Om die reden is in het najaar van 2014 gezocht naar een efficiëntere (her)verdeling van de containers, meer centraal gelegen bij winkelcentra en andere clusterplaatsen. Daarnaast werden deze punten waar nodig meteen uitgebreid met papier, kunststof verpakkingsafval en/of textiel containers. Op deze manier kunnen bewoners bij de kringlooppunten ook daadwerkelijk al hun afval scheiden. Vanaf De Roef is het nu 600 meter lopen naar het dichtstbijzijnde kringlooppunt bij het winkelcentrum of de Oranjelaan. Het wederom uitbreiden van het aantal glascontainers zal gezien de bovenstaande overwegingen niet worden overgenomen.

8. Op sommige locaties waar Het Nieuwe Inzamelen is uitgerold, staan wel ondergrondse containers voor papier en glas, maar niet voor plastic. Plastic levert echter het grootste volume afval op, waardoor mensen die afval scheiden, ook veel behoefte hebben aan ondergrondse containers voor plastic afval in de buurt. Dit geldt niet alleen voor mensen zonder-, maar ook voor mensen mét mini-container. Hun container wordt slechts één keer per drie weken geleegd, en hij zit vaak sneller vol. Is het college daarom bereid om meer ondergrondse containers voor plastic te plaatsen, zodat meer mensen deze in de buurt hebben?

   Nee, op dit moment nog niet. De minicontainer aan huis wordt 1 x per 3 weken geleegd. Voor de hoeveelheid Plastic, Blik en Pak die bij een gemiddeld huishouden vrijkomt, volstaat een 240 liter minicontainer in combinatie met deze ledigingsfrequentie.
   Bewoners die een 140 liter minicontainer hebben en er niet mee uitkomen kunnen deze kosteloos omruilen voor een 240 liter minicontainer. Daarnaast geven we in de communicatie met inwoners meer aandacht en tips over hoe zij het afval kunnen verkleinen.

9. In hoeverre wordt bijgehouden welke ondergrondse containers goed werken en wat het succes is van Het Nieuwe Inzamelen in een buurt? Is het college bereid om deze informatie te delen met de raad en de stad, bijvoorbeeld via open data? En is het college ook bereid om op basis van deze informatie de communicatie over Het Nieuwe Inzamelen in een bepaalde buurt nader aan te scherpen?

   Na implementatie van Het Nieuwe Inzamelen in een wijk, wordt het functioneren van de ondergrondse containers gemonitord op basis van meldingen. Tevens wordt vanaf het eerste moment gemeten hoe Het Nieuwe Inzamelen effect heeft op de afvalinzameling. Zie verder beantwoording vraag 3.

   Waar de resultaten op het terugdringen van restafval achterblijven wordt een extra actie ondernomen; tot op heden met flyers en over enkele maanden wordt gestart met een team mensen dat de wijk intrekt en bewoners gaat aanspreken en motiveren.

Communicatie over plaatsing ondergrondse containers: ‚Kunnen we even bellen?'

Bewoners worden helaas niet altijd goed geïnformeerd over de plaatsing van ondergrondse containers in hun buurt, zoals recentelijk bleek aan de Julianaweg en eerder aan de Catharijnesingel. Het bleek voor de inwoners aan de Julianaweg zelfs onmogelijk om telefonisch contact te hebben met de gemeente over de plaatsing van de containers. Via het klantcontactcentrum kon niet worden doorverbonden en werd aangegeven dat er alleen via de mail gecommuniceerd kon worden met de betreffende afdeling.

10. Is het college bekend met de gebrekkige en onpersoonlijke communicatie over de plaatsing van ondergrondse containers? Is het college bereid om mensen met vragen over de plaatsing van de containers ook telefonisch te woord te staan?

    Bij het plaatsen van ondergrondse containers wordt intensief gecommuniceerd met bewoners. De projectmedewerkers staan 5 dagen in de week telefonisch en via de mail bewoners te woord om hun vragen te beantwoorden. Om de meest gestelde vragen efficiënt af te wikkelen zullen KCC medewerkers in eerste instantie de vragen zelf beantwoorden. Op het moment dat deze te inhoudelijk zijn wordt afhankelijk van de urgentie direct doorverbonden of een terugbelverzoek

gemaakt. Bij een terugbelverzoek worden bewoners op een later moment (binnen 24 uur) door één van onze medewerkers teruggebeld.

Duidelijkheid over mini-containers

Ontvangers van de ondergrondse containers hebben vaak veel vragen, bijvoorbeeld over de verantwoordelijk voor de mini containers in geval van schade, maar ook over wat in de containers gegooid mag worden en wanneer ze geleegd worden.

11. Is het college bereid om deze en andere veel gestelde vragen bij het uitdelen van de mini containers te beantwoorden via bijvoorbeeld stickers op de containers?

    Ja, de bewoners ontvangen bij de introductie van Het Nieuwe Inzamelen reeds vanaf januari 2016 een nieuwe folder met instructie, een hanger voor de Plastic-Blik-Pak-(PBP) minicontainer met instructie wat daar in mag en een verwijzing naar de eerdergenoemde site met meer informatie over achtergrond en praktische zaken rondom afvalscheiding.

De mini containers voor GFT, plastic en papier staan buiten. Maar mensen scheiden hun afval binnen. De D66-fractie ontvangt vragen van inwoners hoe ze ook binnen makkelijk hun afval kunnen scheiden.

12. Is het college bereid om bewoners te adviseren op welke manieren ze eenvoudig thuis afval kunnen scheiden? En is het college bereid om voor de scheiding van plastic afval speciale zakken uit te delen waarmee het plastic binnen verzameld kan worden, zoals in andere gemeenten ook gebeurt?

    Ja, daar adviseren we bewoners tijdens de inloopavonden ook al over. Tevens staat om die reden op de site met veelgestelde vragen, dat er bakken te koop zijn voor kleine keukens, waarbij het afval al in de keuken gescheiden kan worden.
    De gemeente Utrecht verstrekt geen speciale plastic (gratis) afvalzakken. Gemeenten die dit wel doen, zijn over het algemeen gemeenten waar inwoners hun plastic, blik en pak in plastic zakken aan de straat moeten aanbieden. De gemeente Utrecht faciliteert de bewoners van Utrecht met andere voorzieningen zoals:
    - (ondergrondse) inzamelpunten, waar zij het gescheiden afval op elk gewenst moment naartoe kunnen brengen.
    - in wijken waar Het Nieuwe Inzamelen (HNI) is ingevoerd door het uitgeven van minicontainers voor de huis-aan-huisinzameling van GFT, papier/karton en plastic, blik en pak.

Afrekenen met overvolle afvalcontainers

Voor een succesvolle afvalscheiding is het ook belangrijk dat mensen hun afval eenvoudig kwijt kunnen in de daarvoor bestemde ondergrondse containers. Helaas ontvangen wij ook nog steeds veel berichten over overvolle afvalcontainers.

13. Is het college ermee bekend dat de afvalcontainers op sommige plaatsen in de stad nog steeds overvol zijn? Is het college het met D66 eens dat deze situatie onacceptabel is en om snelle actie vraagt? Is het college bereid om de informatie over de mate van gevuldheid van afvalcontainers online beschikbaar te maken, bijvoorbeeld via open data?

    Ja. Het college erkent dat er nog steeds meldingen zijn over overvolle afvalcontainers en dat dit om snelle actie vraagt. Daarom monitoren wij dergelijke locaties nauwgezet en zorgen we dat de containers zo snel mogelijk geleegd worden als hier meldingen over komen. Ook zorgen wij ervoor dat de containers vaker geleegd worden indien dat nodig blijkt te zijn.
    Overigens blijkt slechts een deel van de volmeldingen die bewoners doen, ook

daadwerkelijk volle containers te betreffen. Zo is er in 2015, 8 weken lang gemonitord hoeveel procent van alle volmeldingen daadwerkelijk volle containers betrof. In 55% van de gevallen was er sprake van een volle container. In sommige gevallen betrof het een technisch defect. Er blijkt echter ook vaak afval naast de container te worden geplaatst zonder dat daar een aanwijsbare aanleiding toe is, maar dat wekt dan wel de indruk dat de container vol is.
Om die reden wordt er met een aantal maatregelen geëxperimenteerd, zoals het sneller vervangen van batterijen van het toegangssysteem, het meer zichtbaar handhaven op afval dat naast de containers wordt geplaatst en het informeren van de omwonenden over juist gebruik van containers. Afhankelijk van het resultaat worden de maatregelen breder ingezet.
Momenteel bereiden wij een pilot met het dynamisch inzamelen van ondergrondse containers voor (i.e. het legen van de containers op basis van de vullingsgraad in plaats van op vaste frequentie). We verwachten dan nog beter en sneller te kunnen inspelen op het aanbod van afval. Momenteel hebben wij nog geen informatie over de mate van gevuldheid van afvalcontainers die we online beschikbaar kunnen maken. Zodra dat wel het geval is, zijn wij bereid de mogelijkheden te onderzoeken om deze via open data online beschikbaar te maken.

Gemeente Utrecht

Het nieuwe inzamelen

Raadsinformatiebijeenkomst	12 mei 2016
Voorzitter	Indra te Ronde
Tijd	21.30 – 22.30 uur
Zaal	Perskamer
Soort Bijeenkomst:	Bespreken commissiebrief
Werkvorm bijeenkomst	Ideeënuitwisseling
Geagendeerd door:	Matthijs Sienot (D66)
Doel van de bijeenkomst	De raad hoort graag de mening van betrokkenen
Betrokken ambtenaren	Ridvan Elmaci – Stadsbedrijven Gerhard Schoonvelde – Stadsbedrijven Carice Bac – Stadsbedrijven
Meepraters	Robert Wortman Evalien van't Veen Meeprater Meeprater Nelleke Wuurman – Bewonersplatform Overvecht (niet aanw)
Portefeuillehouder(s)	Kees Geldof
Aanwezige griffiemedewerker(s)	Kumari den Ouden
Programma	Presentatie(s) Vragen raadsleden Indieners van zienswijzen / Mening van betrokkenen / Meepraters aan het woord Vragen raadsleden
Vervolg	De gemeenteraad debatteert over dit onderwerp tijdens de vergadering van de commissie: Stad & Ruimte op 2 juni.

Onderwerp en doel van de bijeenkomst

De gemeenteraad gaat tijdens deze Raadsinformatiebijeenkomst graag dieper in op de manieren waarop de gemeente bewoners kan betrekken en motiveren bij de introductie van het nieuwe inzamelen, de positieve impact van afval scheiden op de afvalstoffenheffing, en de kansen om beter aan te sluiten bij de wensen van inwoners om afval te scheiden. Ook de communicatie rondom de plaatsing van ondergrondse containers als overvolle containers komen aan de orde. U bent welkom als meeprater.

Motivatie

Matthijs Sienot (D66): Bij de RIB wil de fractie van D66 in de vorm van een ideeënuitwisseling graag dieper ingaan op de manieren waarop de gemeente bewoners kan betrekken en motiveren bij de introductie van het nieuwe inzamelen, de positieve impact van afval scheiden op de afvalstoffenheffing, en de kansen om beter aan te sluiten bij de wensen van inwoners om afval te scheiden.
Ook willen ze ingaan op de gebrekkige communicatie rondom de plaatsing van ondergrondse containers. In sommige buurten klinkt hierover nog steeds veel kritiek.
Tenslotte besteden ze graag aandacht aan het structureel oplossen van een hardnekkig probleem op een aantal vaste locaties in de stad: overvolle containers.
De fractie van D66 wil in de commissie voorstellen doen voor het inzamelen van afval en verbeteren van de communicatie. De motivering voor commissiebehandeling scherpt de fractie aan na de RIB.

Bijdragen

Robert Wortman:
Geachte leden van de gemeenteraad Utrecht, Bij deze zal ik u willen vragen uw beleid ten aanzien van gescheiden huishoudafval bij te sturen waar mogelijk. Ik mag tijdens dit schrijven namens 181 buurtbewoners van de wijk Singelkwartier Grauwaart in Leidsche Rijn spreken. Vooropgesteld vrijwel iedereen is voor gescheiden afval en een duurzame samenleving. Veel bewoners zijn gewend om hun afval naar ondergrondse containers te brengen die redelijk verdeeld door de buurt staan. Echter voor vele was het ook een doorn in het oog dat dit "grijze" ondergrondse containers zijn. Gescheiden afval wordt meestal op eigen initiatief gedaan door glas, oud-papier en GFT waar mogelijk gescheiden in te leveren, elders in de wijk, bij een winkelcentrum, scholen of bij een afvalscheidingsstation. Nu heeft de gemeente plastic KliKo's in onze buurt uitgedeeld. Deze plastic KliKo's zijn groot, nemen relatief veel ruimte in en vervuilen het aangezicht van de straat. De plastic KliKo's worden met een lage frequentie opgehaald, om de drie weken, wat stankoverlast geeft en de ophaaldag gemakkelijk een keer vergeten kan worden. Ik heb een kleine enquête gehouden via een besloten Facebook groep van onze wijk. Ik heb gevraagd of men wil "liken" als ze mijn voorstel steunen. Mijn voorstel is gescheiden afval in ondergrondse containers in te voeren en deze eventueel toegankelijk te maken met een pasje om te voorkomen dat niet-buurtbewoners ook hun afval hierin gaan dumpen. Maak van de "grijze" ondergrondse containers een "blauwe" voor papier, een "oranje" voor plastic en "groen" voor GFT. Tijdens dit schrijven is dit voorstel 142 maal "geliked", dit is bijna 80% van de bewoners. Met twee grote appartementen complexen in de buurt is dit een zeer ruime meerderheid die gehoord mag worden. Mensen zijn instaat en bereid hun gedrag aan te passen en blijvend te veranderen mits zij worden ondersteund door goed ontworpen en gebruiksvriendelijke technologie. Mensen worden gemotiveerd door feedback systemen. Een terugkoppeling hoe goed er in "hun" wijken afval gescheiden afval wordt ingezameld of zelf een competitie element in te bouwen welke wijk van Utrecht het beste scoort helpt om tot het beste resultaat te komen. Ik zal u willen vragen om tenminste een pilot project te initiëren. Vrijwel zeker is Singelkwartier Grauwaart een blauwdruk voor vele buurten in Leidsche Rijn m.b.t. gescheiden afval ophalen. Een aantal bewoners hebben de plastic KliKo's weer willen laten ophalen door de gemeente. Dit is geen onwil want we zijn allemaal voor een duurzame samenleving en gescheiden afval. Laten we dit ondergronds doen, zonder plastic KliKo's in onze straat of tuin.

Evalien van't Veen:
Allereerst dank aan de Gemeenteraad voor de mogelijkheid om in te spreken op deze RIA. Tevens misschien goed om aan te geven is dat wij thuis doorsnee burgers zijn die graag maar praktisch en logisch mee willen helpen aan een beter milieu en dus ook mee doen aan gescheiden inzamelen. Eind vorig jaar viel bij ons de eerste brief in de bus over het nieuwe inzamelen. Mijn man, die normaal dit soort gemeente brieven ter kennisgeving aanneemt, verbaasde zich en heeft voor het eerst van zijn leven een mail naar de betreffende afdeling gestuurd met vragen. Ten eerste verbaasde hij zich over de complexe uitleg, de toon, het missen van waarom voor ons burgers belangrijk en met de melding dat wij geen achterom hebben. De reactie terug duurde lang, was incompleet en niet helder. Maar goed we zouden het wel beleven. En idd kwamen de extra kliko's medio december bij ons de wijk Terwijde en de straat in. Het was zeer leerzaam om op de sociale media de reacties van bewoners te lezen. Weg ermee, straataanzicht vervuiling, meteen retour gegeven, ik heb geen achterom, we hebben toch fantastisch ondergronds gescheiden systeem etc. Ik gaf het een kans, zocht een plek in ons Vinex postzegel voortuintje voor al die bakken (nu 3) en heb paar dagen lopen stoeien voor ik ook in de keuken het apart kon scheiden. En daar begon ik enthousiast, terwijl ik eigenlijk vind dat ondergrondse systeem veel fijner is. Geeft mij (en mijn gezin) de mogelijkheid het te regelen op moment dat het ons uitkomt. Nu ervaar ik aan de weg zet "stress" en ben ik de vuilnismanager in huis geworden, terwijl mijn man dat voorheen deed, maar die heeft hier geen zin/tijd voor. Grote winst is inzicht krijgen in hoeveel afval en van welk soort je hebt. Dat heeft het mij opgeleverd en ga daar nu zeker bewuster mee om. Papier

Kliko. We scheidden dat al en zoontjes brachten dat al naar ondergronds, maar nu scheiden we meer, nu ook in de keuken. Winstpunt. De kliko is juiste formaat, stinkt niet en ophalen 1x/3 weken is okay. En is ie vol of ga je op vakantie, kun je hem legen bij de ondergrondse container op loopafstand (200 mtr). GFT Kliko, deden we alleen tuinafval in, maar nu dus ook keuken gft afval. En dat is idd meer dan je denkt. Kliko kan wel gaan stinken, maar ophalen 1x week op 50 mtr vergoed dat. Deze manier van schiden houden we erin. Er is geen GFT ondergrondse container in de buurt. Plastic kliko. Wat fijn om inzicht te krijgen in hoeveel plastic je per week produceert. Maar dan. Het is onduidelijk wat nu wel en wat niet. Zowel per verpakkingsmateriaal, als ook diverse regionale informatie. Ik krijg dan ook nog steeds vragen van de huisgenoten en visite. Maar dan het ophalen van de kliko eens per 3 weken. Dit is echt te weinig. Het gaat gewoon stinken in de voortuin (vol op de zon). Ook het ophaaldebacle op goede vrijdag, waar we zelfs dagen ervoor contact hadden met gemeente over wel/niet ophalen op deze bijzonder dag en de 4 dagen nasleep helpt niet. Deze kliko geeft aan de weg zet 'Stress'. Ook straks met vakanties of als je het onverwacht vergeet. Er is geen ondergronds alternatief op loopafstand (wel op 1,1 km naast WC Terwijde, maar ook naast Pick up point Station). Dit geeft mij trouwens niet het gevoel dat de gemeente hier echt op inzet. En waarom niet een plastic ondergrondse container bij de appartementen op 200 mtr waar nu 3 grijze containers staan en geen plastic? Verder is het afwijkende formaat niet fijn. Het staat al rommelig in je voortuin, maar dit versterkt het nog verder. Ik heb de Plastic kliko dan ook recent afgemeld. Haal maar op. Vreemd eigenlijk dat er geen vraag is bij digitaal afmelden: waarom geeft u deze verandering door. Ik wil best in de keuken schoon plastic verpakkingen gaan verzamelen en apart in ondergrondse gaan doen, maar niet meer zo rigoureus. Want what's in for me? Maar waarom alleen voor huizen met tuin (de achterom is schijn opmerking, want die hebben we niet en toch klikos gekregen)? Hoeven de andere bewoners niet te scheiden? Dan heb ik nog niets gezegd over de verromelling van vele straten in Leidsche Rijn (veel kliko's staan in het zicht/voortuin of zelf STOEP), maar goed dat zal de prijs wel zijn voor een duurzamer leven. Conclusie voor mij, in ieder geval meer gescheiden afval in de keuken (GFT en papier), inzicht in plastic afvalberg, en nu met stapje terug in plastic apart toch behapbare bijdrage in gescheiden afval. Tips aan de gemeente: - Maak helder aan bewoners waarom het niet alleen voor de gemeente financieel aantrekkelijk is, maar ook voor de bewoners. - Hou bij hoeveel potentiele huishoudens kunnen per buurt meedoen, hoeveel doen te mee, hoeveel haalt de gemeente op in mijn buurt en maak soort competitie tussen buurten. Maak het leuk. -Maar ook start landelijk overleg om Plastic afval terug te dringen. Ik zie steeds meer dat producenten en retailers extra verpakkingen toevoegen om producten langer te kunnen bewaren, maar ik als consument zit met de afvalberg. - Ten slotte in de consumentengids van deze maand staat mooi artikel over afval scheiden.

Meeprater:
Hoe ga ik met een behoorlijke fysieke beperking in dit verhaal meedoen? Hoe had het college bedacht dat ik met m'n rollator en in de toekomst rolstoel m'n eigen vuilnis naar een ondergronds afvalinzamelingspunt ga brengen? Kan ik daar dan bij? Er is geld over van de WMO, kan ik dan een thuiszorghulp aanvragen die dat wekelijks voor me gaat verzorgen?
Ik heb overigens nog niks gehoord/gelezen over hoe dit in mijn wijk/buurt geregeld gaat worden. Waar blijft de communicatie naar bewoners?

Nelleke Wuurman, Voorzitter Bewonersplatform Overvecht (niet aanwezig)
Geachte raadsleden met Overvecht in portefeuille,
Het Bewonersplatform Overvecht is helaas niet in staat deel te nemen aan de RIA over de ondergrondse containers. Er is in Overvecht altijd wel iets te doen waar wij bij willen/moeten zijn: het is een bruisende wijk zoals u allen bekend is. Wel willen we u een paar opmerkingen meegeven over onze ervaringen.
1. Er zijn grote verschillen, bij sommige containers ligt er nooit afval naast de containers, op andere plekken, met name bij de 10-hoogflats is het soms een chaos, want de zakken worden opengepikt door de vogels waardoor veel zwerfvuil ontstaat.

Moet er niet gekeken worden of de capaciteit daar uitgebreid moet worden?
2. Na vrije dagen zoals eind april, begin mei waren bijna overal problemen, papiercontainers vol, naast de plasticcontainer op het SC Overvecht stonden wel 30 vuilniszakken. Het zou wenselijk zijn met zulke dagen vaker te legen.
3. Na het legen van de containers worden deze nog wel eens iets anders neergezet, zodat de toegang bemoeilijkt wordt, mensen kunnen de draai niet maken.
4. Bij de 5-hoogflats aan de Camera Obscura-, Taag-, Van Brammen- en Ebrodreef zijn geen containers geplaatst. Dat was een bewuste keuze, deze flats zouden in 2017 gesloopt worden. Die sloop gaat niet door. Lijkt ons een reden daar alsnog containers te plaatsen, temeer daar de huidige bewoners wel erg gemakkelijk zijn met het neerzetten van vuilnis en ook daar zijn vogels!
5. Nu veel mensen meerdere containers hebben, zie je in de buurten veel vaker kliko's staan, het ophaalsysteem blijkt niet voor iedereen helder.

Dan nog even een persoonlijke noot. Al jaren scheid ik mijn afval zo goed mogelijk. In de jaren 90 bracht ik zo eens in de 6/7 weken een auto vol met dozen kranten en papier naar de Cartesiusweg. De komst van de papiercontainer was geweldig: boodschappen doen combineer ik met weggooien. Hetzelfde geldt voor plastic, ik kan dat combineren. Maar wel denk ik iedere keer: de verantwoordelijkheid ligt bij mij, bij de burger, waarom wordt er niet meer ingezet op minder plastic verpakkingsmateriaal in de supermarkten?
Zo gaat het als alles "normaal"is, maar o wee als je thuis of in de tuin gaat opruimen. Sommige zaken kun je niet kwijt bij het restafval, omdat het net te groot is. Maar voor een kapotte kattenbak of een verouderde schemerlamp kan ik het grofvuil toch niet langs laten komen? Dan zou ik me bezwaard voelen. Het gaat om juist die kleinere dingen waar iedereen wel eens tegen aan loopt. Hier heb ik zo gauw geen oplossing voor, ik "spaar" nu in de schuur.

Met vriendelijke groet,
.

Burgemeester en Wethouders
Postadres Postbus 16200, 3500 CE Utrecht
Telefoon 14 030
www.utrecht.nl

commissie Stad en Ruimte

Behandeld door	S.B.M. Roozen	**Datum**	29 maart 2016
Doorkiesnummer	030 - 28 69618	**Ons kenmerk**	16.502609
E-mail	s.roozen@utrecht.nl	**Onderwerp**	Verhuizing busstations per 2 juli 2016
Bijlage(n)	Geen		
Uw kenmerk		**Verzonden**	30 maart 2016
Uw brief van		Bij antwoord datum, kenmerk en onderwerp vermelden	

Geachte heer, mevrouw,

Op 2 juli gaat busstation Centrumzijde voor een periode van circa anderhalf jaar dicht om te worden verbouwd tot bus- en tramstation voor de Uithoflijn. De buslijnen verhuizen dan naar de 2 busstations aan de andere kant, de westkant van het station: het busstation Jaarbeurszijde en het tijdelijk busstation Jaarbeursplein.
Op 29 februari bent u geïnformeerd over de reactie van de U10 op het U-OV Vervoerplan 2016 deel 2. Reacties van de raadscommissie op het vervoerplan zijn bij het opstellen van de U10 reactie meegenomen. Deze reactie verwerkt de Provincie in het definitieve Vervoerplan 2016-2. Nadien is er, mede op ons verzoek, nog een andere wijziging in het Vervoerplan aangebracht. Met deze brief informeren wij u hierover.

De verbouwing van busstation Jaarbeurszijde is begin juli helemaal afgerond. Het busstation is dan twee keer zo groot geworden. Het tijdelijke busstation op het Jaarbeursplein kan door uitstel van een bouwplan aldaar langer dan verwacht in gebruik blijven, waardoor er voldoende ruimte is om alle buslijnen naar de westkant te halen. In eerste instantie zou er een klein aantal lijnen aan de centrumzijde aangehouden worden, maar dat is nu niet meer nodig. Aan de oostkant ontstaat nu voldoende werkruimte voor de bouw van het gecombineerde bus- en tramstation, de bouw van de Uithoflijn zelf, het Platform, het Stationsplein met fietsenstalling en de Moreelsebrug. Daarnaast worden in dezelfde periode diverse kabels en leidingen verlegd. Deze bouwwerkzaamheden kunnen nu efficiënter en in goede samenhang met elkaar worden uitgevoerd.

Gevolgen voor reizigers
De “omklap” heeft voor- en nadelen voor de reizigers. Een deel van de reizigers zal verder moeten lopen, bijvoorbeeld in de richting van het Moreelsepark en de Mariaplaats. Voor reizigers van en naar het historisch centrum van de stad kan het uitkomst bieden om gebruik te maken van centrumhaltes Vredenburg, Sint Jacobsstraat en Neude. Echter, voor reizigers die gebruik maken van de bus, zou de

eerdere situatie betekend hebben dat zij gedurende 1,5 jaar door het drukke bouwterrein moeten lopen. Vanwege de complexiteit van het werk moeten de busroutes aan de centrumzijde in deze periode meermaals worden verlegd, met telkens aangepaste looproutes. De nieuwe situatie levert voor de reiziger een meer overzichtelijke en eenduidige situatie op.

De maatregel heeft ook consequenties voor de functies die nu een plek hebben op en langs het busstation op het Jaarbeursplein, zoals de taxi's en het treinvervangend busvervoer. Met deze stakeholders is overleg over een aangepaste inrichting van dit gebied.

Momenteel werkt U-OV de aanpassingen uit voor de nieuwe zomerdienstregeling, die ingaat op 2 juli. Ruim van te voren worden de reizigers geïnformeerd door de vervoerders.

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris, de burgemeester,

Gemeente Utrecht

Verhuizing busstations

Raadsinformatiebijeenkomst	12 mei 2016
Voorzitter	
Tijd	21.30 – 22.30 uur
Zaal	Perskamer
Soort Bijeenkomst:	Bespreken commissiebrief
Werkvorm bijeenkomst	Regulier
Geagendeerd door:	André van Schie (VVD)
Doel van de bijeenkomst	De raad hoort graag de mening van betrokkenen
Betrokken ambtenaren/ Presentatoren	Fabian Wegewijs – Qbuzz (presentatie) Simon Roozen – Infra en Openbare Ruimte Alexander Schütte – Projectorganisatie stationsgebied Valeska van Straalen – Provincie Utrecht Jeroen Golstein – Provincie Utrecht
Meepraters	
Portefeuillehouder(s)	Victor Everhardt (afwezig)
Aanwezige griffiemedewerker(s)	Mieke Tiwon
Programma	Presentatie Vragen raadsleden Meepraters aan het woord Vragen raadsleden
Vervolg	Dit onderwerp is nog niet geagendeerd voor een debat in de gemeenteraad.

Onderwerp en doel van de bijeenkomst

Het busstation Centrumzijde gaat zaterdag 2 juli anderhalf jaar dicht. Vanwege de verbouwing tot bus- en tramstation voor de Uithoflijn. Gedurende de verbouwing verhuizen de buslijnen naar 2 busstations aan de westkant van het station: het busstation Jaarbeurszijde en het tijdelijk busstation Jaarbeursplein. De raad wil graag een presentatie over de gevolgen. En vernemen of er mogelijkheden zijn om aan de stadszijde tijdelijk extra haltes te creëren, bijvoorbeeld aan het Smakkelaarsveld, of de Catharijnesingel. Of meer bussen laten stoppen aan het Vredenburg. Bij deze bijeenkomst bent u welkom als meeprater.

Motivatie

André van Schie (VVD)

De VVD fractie wil graag een presentatie met de nieuwe indeling van het busstation West en de consequenties voor de stads- en streeklijnen. Ook willen ze weten of het mogelijk is om aan de stadszijde tijdelijk extra haltes te creëren, bijvoorbeeld aan het Smakkelaarsveld, of de Catharijnesingel, en of het mogelijk is om meer bussen te laten halteren aan het Vredenburg. Het aantal lijnen dat via de Bleekstraat en de Kruisvaartkade gaat rijden, het aantal busbewegingen en de gevolgen voor de verkeersdruk/luchtkwaliteit van deze busbewegingen voor de buurt en de doorstroming van het omliggende wegennet voor het overige verkeer. Ook worden ze graag geïnformeerd over de consequenties van deze aanpassing voor de reistijden van de verschillende lijnen en of er gevolgen (zo ja, welke) zijn voor de dienstregeling. Ook worden ze graag nader geïnformeerd over de communicatiestrategie, want het is al heel snel 2 juli! Naast deze informatie van de ambtelijke zijde horen ze graag de mening van betrokken partners zoals U-OV, rover, Solgu en de taxibranche over de voorgenomen wijzigingen in het plan.