

Thomas à Kempisplantsoen
Stedenbouwkundig Programma van Eisen

Gemeente Utrecht

Utrecht.nl

Colofon

OOR = Ontwikkel-
organisatie Ruimte

Projectgroep
Jan Harms – OOR - Stedenbouw en Mobiliteit
Marjolein Bracht - OOR - Stedenbouw en Mobiliteit
Rosemarijn Vervuurt - OOR - Stedenbouw en Mobiliteit
Trudy Maas - OOR – Wonen en Economie
Gideon Vreeman - OOR – Duurzame Stad
Thijs Meeuws - OOR – Duurzame Stad
Bert Noppers - OOR – Duurzame Stad
Johan Boterenbrood - OOR – Duurzame Stad
Fon Maas - OOR – Investeren en Exploiteren
Jeroen van der Kruit - OOR – Investeren en Exploiteren
Pauline Bieshaar - OOR – Investeren en Exploiteren
Jeroen Koning - Volksgezondheid
Elger Niemendal - OOR – Duurzame Stad
Wolter Jan Althuisius – Stadsingenieurs
Jantien van de Heuvel – Omgevingsrecht
Bas Robert- OOR - Projectondersteuning

Projectmanagement
Pascal van der Meer

Opdrachtgever
Judith de Vlaming – Ontwikkelorganisatie Ruimte -
Gebiedscoördinator West en NoordWest

Grafische realisatie
OntwerpStudioRuimte

Versiedatum
9 november 2021

Bestuurlijke besluitvorming
PM

Inhoudsopgave

1. Inleiding 4
1.1 Aanleiding 4
1.2 Initiatief 4
1.3 Doel 6
1.4 Ligging en begrenzing plangebied 6
1.5 Westelijke Stadsboulevard 7

2. Bestaande situatie 8
2.1 Historie 8
2.2 Ontwikkelingen in de omgeving 9
2.3 Functies 10
2.4 Ruimtelijk 12
2.5 Verkeer en parkeren 12
2.6 Openbare ruimte 12
2.7 Groen en bomen 13
2.8 Eigendomssituatie 14
2.9 Bestemmingsplan 16

3. Uitgangspunten 18
3.1 Functies 18
3.2 Ruimtelijk 18
3.3 Beeldkwaliteit 24
3.4 Bouwblok in de noordwestelijke punt 25
3.5 Verkeer en parkeren 26
3.6 Openbare ruimte 28
3.7 Groen 30
3.8 Duurzame en gezonde verstedelijking 33

4. Onderbouwing 34
4.1 Beleidskader 34
4.2 Functies 36
4.3 Ruimtelijk 37
4.4 Bouwblok in de noordwestelijke punt 38
4.5 Verkeer en parkeren 38
4.6 Openbare ruimte 39
4.7 Groen 40
4.8 Duurzame en gezonde verstedelijking 42

5. Onderzoek en haalbaarheid 43
5.1 Geluidhinder 43
5.2 Trillingen spoor 46
5.3 Luchtkwaliteit 46
5.4 Externe veiligheid 47
5.5 JDE en convenant 48
5.6 Bedrijven en milieuzonering 50
5.7 Archeologie en monumenten 51
5.8 Bodemkwaliteit 53
5.9 Flora en fauna 57

6. Uitvoerbaarheid 62
6.1 Economische uitvoerbaarheid 62
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 62
6.3 Technische uitvoerbaarheid 62

7. Verantwoording proces 63
7.1 Het gevolgde samenwerkingsproces 63
7.2 Het gevolgde participatieproces 63

8. Vervolgtraject 64
8.1 Planproces 64
8.2 Participatieproces 64
8.3 Planologisch juridisch proces 64

Bijlagen 65
Bijlage I 65
Bijlage II 67
Bijlage III 79
Bijlage IV 80
Bijlage V 81

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Eind 2017 heeft de Raad, na het initiatief van de buurtbewoners voor een ‘Fris Alternatief’, besloten om de nog aan te leggen Westelijke Stadsboulevard (WSB) om het Thomas à Kempisplantsoen heen te laten lopen. De daarmee uit gebruik te nemen Thomas à Kempisweg kan daardoor een nieuwe groene inrichting krijgen.

Mitros en Portaal zien door dit raadsbesluit een kans voor de herontwikkeling en verdichting van deze locatie. Daarmee draagt de locatie bij aan de vergroting van het aantal sociale en middenhuurwoningen in de stad.

In juli 2019 is het startdocument door college van B&W vastgesteld en is in januari 2020 door gemeente en Mitros/Portaal een “Intentie en plankosten overeenkomst” ondertekend. Op basis van die documenten is de projectorganisatie gestart met de herontwikkeling van het Thomas à Kempisplantsoen (ThàK-plantsoen).

De herontwikkeling van het ThàK-plantsoen is een complex proces waarin een breed scala aan belangen speelt en waaraan vele randvoorwaarden verbonden zijn.

1.2 Initiatief

Utrecht staat voor een significante groeiopgave en heeft als doel 60.000 nieuwe woningen gerealiseerd te hebben in 2040, hoofdzakelijk binnen de stadsgrenzen. De corporaties willen hier een bijdrage aan leveren.

Er ligt voor het ThàK-plantsoen dan ook een stevige ambitie om te verdichten. Op basis van het in dit SPvE beschreven stedenbouwkundig model zal door sloop/nieuwbouw het aantal woningen op de locatie toenemen van de huidige 178 tot ca. 350 woningen, sociaal en middenhuur. Integraal onderdeel van deze verdichting is de verbetering en vergroening van de bijbehorende openbare ruimte.

Afbeelding:
Luchtfoto plangebied



1.3 Doel

De herontwikkeling van het Thomas a Kempisplantsoen kent primair twee doelstellingen; bijdragen aan de vergroting van de voorraad sociale woningbouw, en het kwalitatief verbeteren van de stedenbouwkundige en landschappelijke opzet van het gebied.
Het SPVE beschrijft de ruimtelijke en kwalitatieve uitgangspunten om de ontwikkeling mogelijk te maken en de doelstellingen te bereiken.

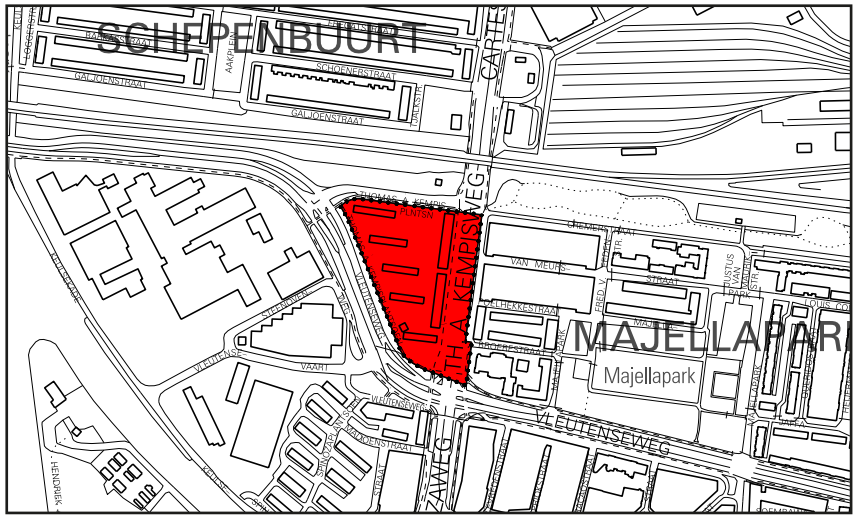
Door de herontwikkeling ontstaat een aantrekkelijke, groene, klimaatadaptieve en verbonden woonomgeving voor een groot aantal nieuwe en bestaande bewoners. Er ontstaat een gebied dat beter verbonden is met de omgeving, wat ten goede komt aan de plek, maar ook aan de omliggende buurten. Er is ruimte voor groen, klimaat, hemelwater, mens, plant en dier. Er komt meer ruimte voor groen, voetganger, fietser en verblijf, en minder ruimte voor de auto.

Het plan past niet in het geldende bestemmingsplan. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken moet er een omgevingsplan conform de Omgevingswet worden opgesteld. Dit SPvE geeft de ruimtelijke en functionele uitgangspunten aan voor de bebouwing en de openbare ruimte. De uitgangspunten zijn gericht op een goede ruimtelijke inpassing die past in de wijk. Het plan moet binnen deze kaders gerealiseerd worden. Het SPvE is de basis voor de latere wijziging van het omgevingsplan. Voor de openbare ruimte wordt aanvullend op dit SPvE een IPvE uitgewerkt, en de daarbij horende ontwerptekeningen voor de openbare ruimte. Dit volgt na vaststelling van het SPvE.

1.4 Ligging en begrenzing plangebied

Het ThàK-plantsoen ligt in de wijk West van Utrecht. Het plangebied wordt begrensd door de Vleutenseweg in het zuidwesten, de Thomas à Kempisweg in het oosten en het Thomas à Kempisplantsoen in het noorden.

Afbeelding:
Ligging plangebied



1.5 Westelijke Stadsboulevard

Afbeelding:
Voorlopig ontwerp
Westelijke
Stadsboulevard

Eind 2017 heeft de Raad, na het initiatief van bewonerscomité ‘Fris Alternatief’, besloten om de nog aan te leggen Westelijke Stadsboulevard (WSB) om de woningen aan het Thomas à Kempisplantsoen heen te laten lopen, waardoor de Thomas à Kempisweg op termijn uit gebruik kan worden genomen voor doorgaand autoverkeer.

In oktober 2020 is het Voorlopig Ontwerp vastgesteld en in februari 2021 heeft de gemeenteraad ingestemd met de uitvoering van de Westelijke Stadsboulevard. De werkzaamheden zullen naar verwachting in 2022 beginnen. Voor de uitvoering van de WSB wordt tijdens de fase van het Definitief Ontwerp een faseringsplan opgesteld. Hierin wordt bepaald wanneer het deel rondom het Thomas à Kempisplantsoen wordt heringericht. De planvorming en uitvoering van de Westelijke Stadsboulevard en het Thomas à Kempisplantsoen worden zorgvuldig afgestemd.



2. Bestaande situatie

Afbeeldingen:
Historie plangebied.

2.1 Historie

Het Thomas à Kempisplantsoen lag in het buitengebied van Utrecht. De herkenbare driehoekige contour van het Thomas à Kempisplantsoen, als gevolg van het verkeer, werd pas in de loop der tijd zichtbaar. Als eerste werd het Amsterdam Rijnkanaal aangelegd als scheepvaartroute tussen Amsterdam en Utrecht. Later werd het Merwedekanaal hier aan toegevoegd. De Vleutenseweg werd door de aanleg van een vaste brug over het Merwedekanaal in de jaren dertig verlegd in een s-vormige bocht. Hiermee kreeg het gebied langzaamaan een nieuwe invulling.

Het gebied ten westen van de Thomas à Kempisweg was tot 1937 gereserveerd voor industrie langs het Merwedekanaal. Hier vestigden bijvoorbeeld Douwe Egberts en de energiecentrale zich. Het terrein langs de industriehaven werd gekocht door houthandel Jongeneel wat tot gevolg had dat er een restruimte overbleef die niet gunstig was voor de vestiging van fabrieken. Vanwege de grote vraag naar woningbouw en het tekort aan bebouwbare grond binnen de gemeentegrenzen lag het voor de hand om deze restruime voor woningbouw te bestemmen. In 1937 werd hiervoor een uitbreidingsplan gemaakt. Echter, pas na de oorlog, in 1948, ging de planvorming verder. Deze plannen kwamen (gedeeltelijk) niet tot uitvoering. In 1951 werd een nieuw ontwerp gepresenteerd dat uiteindelijk wel werd gerealiseerd.

Het Thomas à Kempisplantsoen was dus een bescheiden uitbreidingsplan dat kort na de oorlog is gerealiseerd. Het Majellapark en het Spinozaplantsoen werden rond dezelfde tijd gerealiseerd. De gebieden samen markeerden de toenmalige stadsrand van Utrecht.

Voor het Spinozaplantsoen was er een aantrekkelijk woonmilieu ontwikkeld door de typologie strokenbouw toe te passen. Dit werd in het Thomas à Kempisplantsoen herhaald. Hiermee vormde het



1885



1900



1922



1948


1960


2000

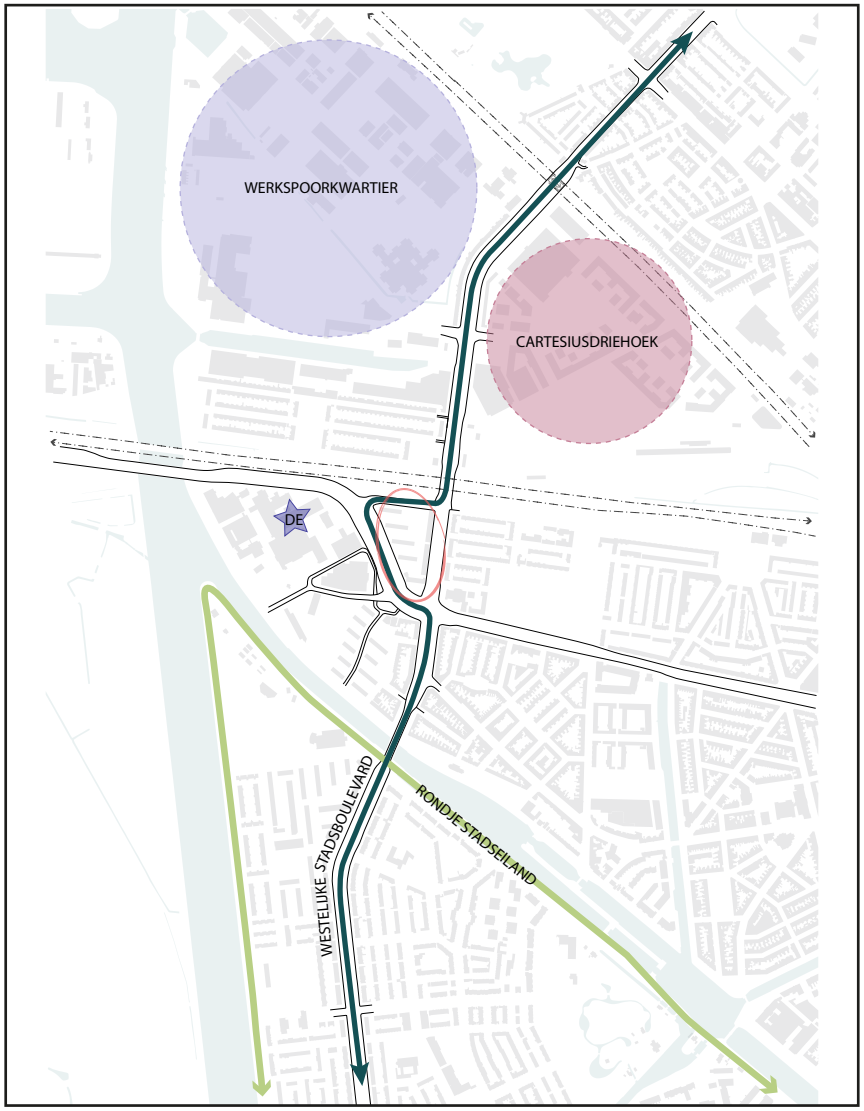
Afbeelding:
Ontwikkelingen in de omgeving van het plangebied

Spinozaplantsoen en het Thomas à Kempisplantsoen de bakermat van de strokenbouw in Utrecht. Het plaatsen van bouwblokken in een open verkaveling waar het openbaar groen als elementen doorheen liep werd als het gewenste karakter gezien. De Majellakerk kreeg ook een vrije ligging. Tussen de industrie en het Thomas à Kempisplantsoen werd een groenstrook ontworpen die als scherm diende voor de industrie.

2.2 Ontwikkelingen in de omgeving

Westelijke Stadsboulevard
Met de realisatie van de Westelijke Stadsboulevard wordt de verkeersafwikkeling en verkeersveiligheid geoptimaliseerd en de leefbaarheid verbeterd. De huidige westelijke verdeelring (Pijperlaan, Joseph Haydnlaan, Lessinglaan, Spinozaweg, Thomas à Kempisweg, Cartesiusweg, St. Josephlaan en Marnixlaan) moet van een drukke verkeersweg veranderen in een aantrekkelijke en goed oversteekbare stadsboulevard. Ook de relatie met Nieuw Engeland wordt verbeterd. De stadsboulevard is bedoeld voor lokaal verkeer met een herkomst of bestemming in een van de aanliggende buurten. Verkeer van buiten wordt ontmoedigd om de stadsboulevard te gebruiken als doorgaande route.

Eind 2017 is het IPvE/FO voor de Westelijke Stadsboulevard vastgesteld door de Raad. Hierin is gekozen voor een variant waarbij de Thomas à Kempisweg zijn huidige functie verliest en de stadsboulevard om de locatie heen zal gaan lopen (Fris Alternatief). In februari 2021 heeft de Raad ingestemd met uitvoering van de Westelijke Stadsboulevard. Naar verwachting zal de Thomas à Kempisweg op zijn vroegst in 2023 zijn huidige functie verliezen.



Cartesiusdriehoek
De Cartesiusdriehoek wordt ontwikkeld tot een gemengde woonwijk met een verscheidenheid aan functies, waarbij gezonde verstedelijking centraal staat. De Cartesiusdriehoek transformeert naar een gebied met een geheel eigen karakter. Het gebied gaat zich kenmerken door een hoog stedelijk milieu met een groen en autovrij binnengebied met hoge verblijfskwaliteit. Er worden uiteindelijk ca. 2800 woningen gebouwd met de daarbij horende voorzieningen.

Werkspoorkwartier
Het Werkspoorkwartier is de nieuwe naam voor het bedrijventerrein Cartesiusweg. Dit terrein is steeds centraler in de stad komen te liggen en ontwikkelt zich nu naar een gebied waar creatieve en op de stad gerichte bedrijven een kans krijgen.

Rondje Stadseiland
Het rondje Stadseiland betreft een route over de oevers van het Merwedekanaal en Amsterdam Rijnkanaal waar ruimte is voor wandelen, fietsen, skaten en sporten en biodiversiteit in een groene omgeving. Dit rondje staat niet op zichzelf, maar is onderdeel van de stedelijke groenstructuur voor langzaam verkeer en groen.

2.3 Functies

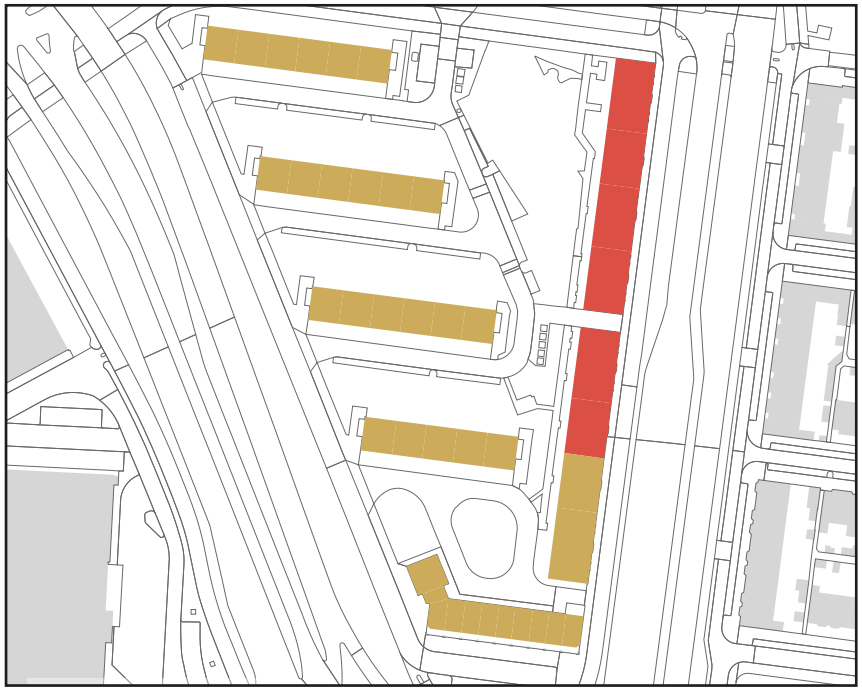
Het Thomas à Kempisplantsoen huisvest 178 sociale huurwoningen van Mitros en Portaal en negen commerciële ruimtes. De woningen van Mitros worden momenteel beheerd door SSH en zijn aan het einde van hun levensduur. Vanwege de tijd die de planvorming nodig heeft, heeft Mitros in 2020 aanvullend onderhoud uitgevoerd om de woningen veilig en voor tijdelijke verhuur beschikbaar te houden. De woningen worden in ieder geval verhuurd met tijdelijke contracten tot 1 april 2022.

De woningen van Portaal zijn in 2015 opgeknapt met een exploitatie termijn van tien jaar. In deze woningen is Majella Wonen gevestigd; een woongroep die zich in de afgelopen jaren heeft bewezen als succesvolle verbinder van vragende en dragende bewoners.

Het bezit van de corporaties is als volgt verdeeld:
- Mitros 112 gestapelde sociale huurwoningen, 9 commerciële ruimtes en een garage.
- Portaal 66 gestapelde sociale huurwoningen, 6 opslagruimtes (BOG eenheden).

Afbeeldingen:
Verdeling bezit van de corporaties

Eigendom Mitros
Eigendom Portaal



Afbeelding:
Huidige situatie



2.4 Ruimtelijk

Het Thomas à Kempisplantsoen is een naoorlogse wijk bestaande uit strokenbouw met portiekwoningen van vier en vijf lagen hoog. De bouwblokken liggen in een open verkaveling in een groen plantsoen. De randbebouwing aan de Thomas à Kempisweg zorgt voor een dichte wand, waardoor er een luwe groene binnenzijde ontstaat, die is afgekeerd van de Thomas à Kempisweg. Vanaf de Vleutenseweg en het Thomas à Kempisplantsoen is het groen wel beleefbaar.
De randbebouwing aan de Thomas à Kempisweg draagt bij aan de continuïteit van de ruimtelijke structuur van de stad. In deze ruimtelijke structuur vormt de Majellakerk een accent door zijn vrije ligging.

Het Thomas à Kempisplantsoen bevindt zich op een markante locatie aan de noordwest zijde van Utrecht. Het vormt een schakel tussen Utrecht Leidsche Rijn en de bestaande stad en is daarmee de entree vanaf de Hogeweidebrug/Gele brug naar het centrum van de stad.

Ondanks deze prominente locatie is het ThàK-plantsoen naar binnen gekeerd en heeft het altijd geïsoleerd gelegen; het wordt afgesneden van zijn omgeving door de Vleutenseweg en de Thomas à Kempisweg. In combinatie met het spoor ten noorden van de locatie leidt dit tot een enclave met minimale interactie met de omgeving. Dit wordt mede versterkt door de dichte randbebouwing richting Nieuw Engeland.

2.5 Verkeer en parkeren

Het gebied heeft een goede bereikbaarheid voor de fiets. Aan alle zijden van het gebied zijn fietspaden in twee richtingen. Aan de westzijde, langs de Vleutenseweg, gaat het fietspad over in een ventweg voor gemengd verkeer.

De auto ontsluiting is via het Thomas à Kempisplantsoen, aan de noordzijde van het plangebied. Parkeren vindt plaats langs de straten in het plangebied. In het gebied zijn weinig formele parkeerplaatsen aanwezig. Doordat in het gebied nog geen betaald parkeren is ingevoerd, is de parkeerdruk hoog door het parkeren van auto’s die een andere bestemming dan het Thomas à Kempisplantsoen hebben.

2.6 Openbare ruimte

Het plangebied bestaat grotendeels uit groen rondom de bouwblokken van Mitros, waarvan een groot deel openbaar toegankelijk is. Er zijn geen doorgaande verkeerswegen in het gebied en het parkeren gebeurt veelal langs de straten.

De openbare ruimte is verouderd en niet klimaatadaptief ingericht. Het gebied nodigt niet uit tot een bezoek door de barrière-werking van de omliggende verkeerswegen en de daarmee geïsoleerde ligging van het gebied.

In het gebied is een speelplek aanwezig die qua afmeting voor de grootte van de buurt passend is. De speelplek is echter toe aan een opknapbeurt. Momenteel heeft de speelplek een stenige en niet uitnodigende uitstraling. Daarnaast kan er ook op straat gespeeld worden, omdat er geen doorgaande routes door het gebied lopen en er dus alleen bestemmingsverkeer komt. De speeldruk in het gebied is laag, doordat er inmiddels voornamelijk studenten in het gebied wonen.

2.7 Groen en bomen

Groenstructuurplan en hoofdbomenstructuur
Het plangebied grenst aan alle zijden aan de hoofdgroenstructuur; de bermen van de Vleutenseweg, het Thomas à Kempisplantsoen en de Thomas à Kempisweg zijn onderdeel van de stedelijke groenstructuur. De Thomas à Kempisweg is zowel onderdeel van het plangebied als van de groenstructuur. De huidige boomstructuur op de Thomas à Kempisweg is aangewezen als stedelijke lijn die gebaseerd is op de huidige verkeersweg. De bomen begeleiden de huidige verkeersweg.

Plangebied
Het groene karakter van het ThàK-plantsoen wordt gevormd door de geveltuinen, voor- en achtertuinen en het openbaar groen. De achtertuinen van de woningen worden afgescheiden van het openbaar groen door hagen. Ook groeien er inmiddels bomen en struiken in de achtertuinen.

Het openbaar groen wordt gevormd door gazon, struiken en grote bomen en grenst voornamelijk aan de achtertuinen van de woningen. De open bebouwingtypologie in het plangebied maakt het mogelijk dat er relatief veel oppervlakte aan openbaar groen aanwezig is. Door de aanwezigheid van veel struiken, hagen als afscheiding, grote solitaire bomen en geveltuinen heeft de openbare ruimte van het Thomas à Kempisplantsoen een groen en gelaagd karakter. Het groen functioneert enerzijds als zichtgroen en anderzijds als ontmoetingsplek van de huurders.

De (gevel-)tuinen zorgen voor variatie, dekking en nestgelegenheid. Het gazon biedt geschikt voedselgebied aan soorten als merel en egel.

Afbeelding:
Beeld tuinen en groene afscheiding



Flora en fauna
Vanuit de natuurwaardenkaart is het bekend dat er in het plangebied egels, eksters, huismussen en gewone dwergvleermuizen voorkomen. Vanuit de Nationale Databank Flora en Fauna (NDFF) is het bekend dat zowel de ruige als de gewone dwergvleermuis voorkomt in het plangebied.

Bomen
Het huidige bomenbestand in het openbaar gebied bestaat uit diverse boomsoorten, o.a. iep, es en esdoorn. De bomen verschillen in grootte en eigendom. Een deel van de bomen is van de gemeente, een deel is gelegen op gronden van Mitros/Portaal. In totaal zijn er circa 25 tot 40 bomen waarvoor een velvergunning nodig is en die gelegen zijn onder de footprint van de toekomstige gebouwen.

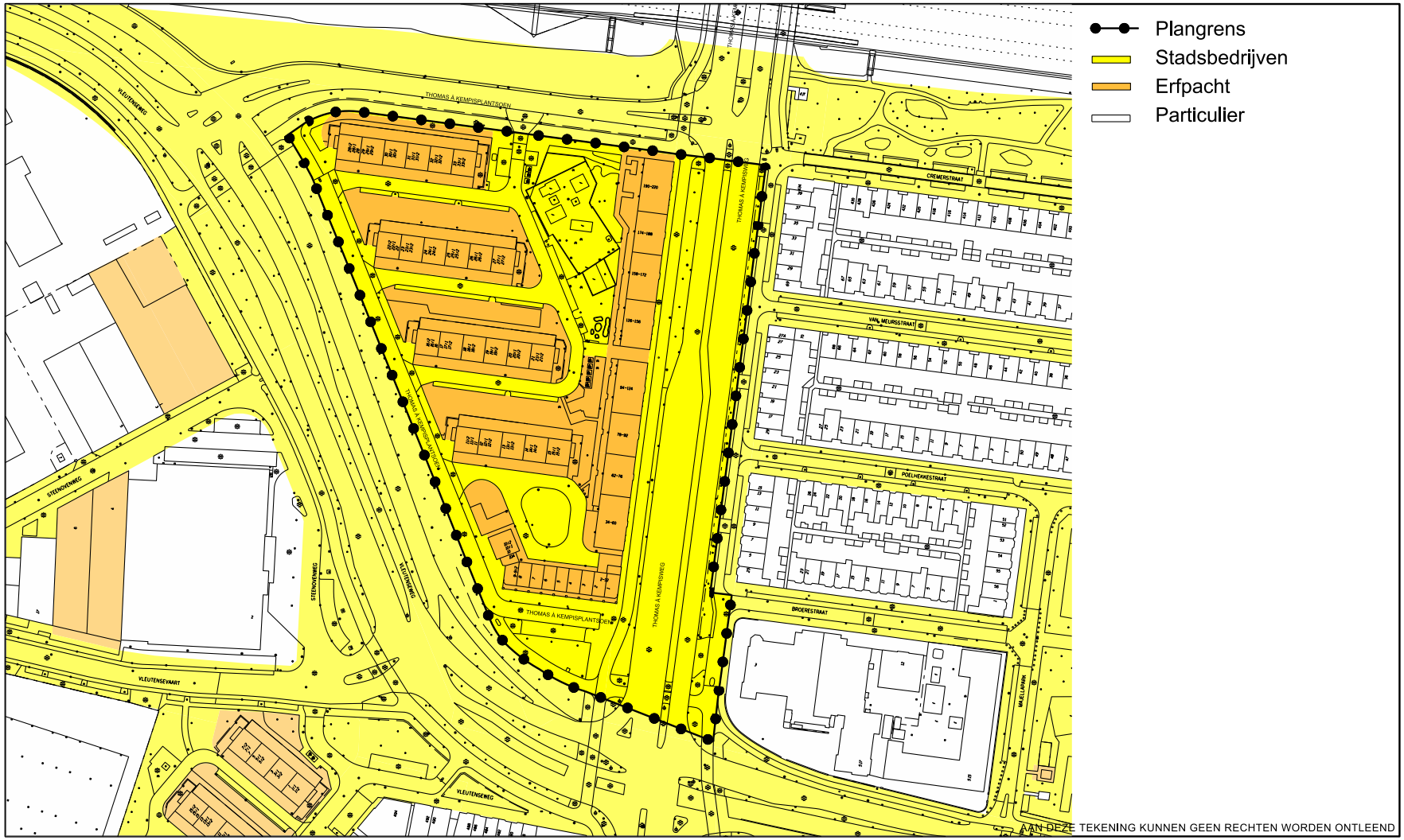
2.8 Eigendomssituatie

Afbeelding:
Beeld groen in openbare ruimte



Het plangebied bestaat uit 6 percelen.
De percelen CTR00B 8323, CTR00B 8324, CTR00B 8325 en CTR00B 8326 zijn in erfpacht uitgegeven aan Mitros.
Perceel CTR00B 6805 is in erfpacht uitgegeven aan Portaal.
Perceel CTR00B 8327 is openbare ruimte in eigendom bij de gemeente Utrecht.
Perceel CTR00B 7079 is openbaar gebied en in eigendom bij de gemeente Utrecht. Dit perceel wordt deels bij het plangebied betrokken.

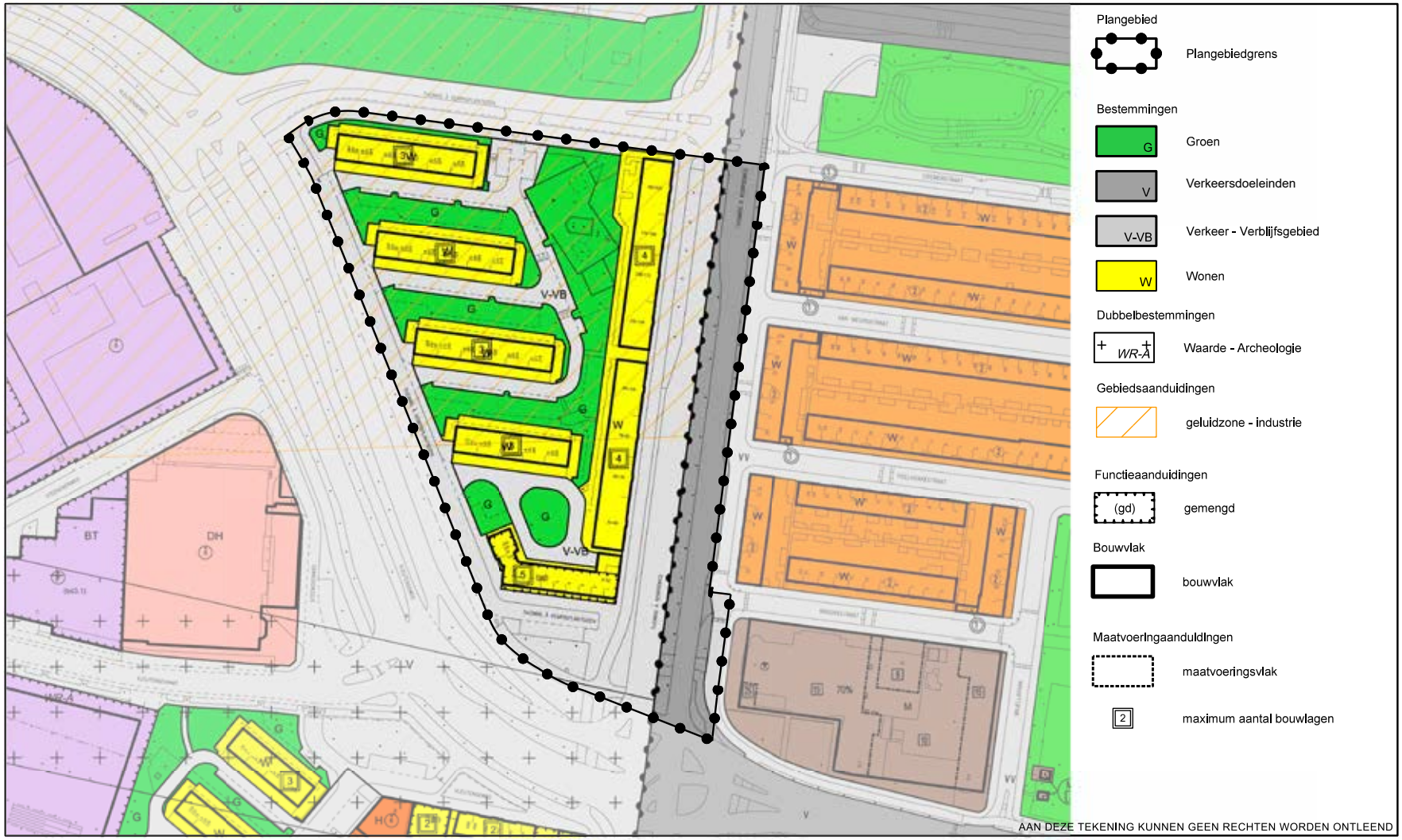
Afbeelding:
Eigendomssituatie



2.9 Bestemmingsplan

Het plangebied ligt in het bestemmingsplan Cartesiusweg e.o. uit 2012. De functies zijn vrij gedetailleerd bestemd. Een andere stedenbouwkundige invulling van het gebied noodzaakt een herziening van het bestemmingsplan. De Thomas à Kempisweg heeft in het bestemmingsplan Lombok uit 2009 de functie Verkeersdoeleinden. Om hier een park te kunnen maken zal een herziening nodig zijn.

Afbeelding:
Bestemmingsplan



3. Uitgangspunten

3.1 Functies

Woonprogramma

- Het programma bestaat uit tenminste 330 en maximaal 370 woningen.
- Het aantal sociale woningen bedraagt minimaal 278.
- Het percentage middenhuur woningen bedraagt minimaal 16% en maximaal 25%.
- Binnen het Thomas à Kempisplantsoen wordt een gedifferentieerd woonmilieu voorzien waarin diverse woningtypen, doelgroepen en huurcategorieën samenkomen in verschillende groottes
- De differentiatie binnen huurcategorieën vindt plaats in het sociale segment, zowel onder als boven de aftoppingsgrens, alsmede door toevoeging van middenhuur.
- De middenhuurwoningen voldoen aan het Actieplan Middenhuur.
- Er worden drie doelgroepen voorzien in het gebied: stedelijke starters, stedelijke gezinnen en een sociaal woonconcept waarin vragers/dragers samenwonen.
- Om in de verschillende behoeften van de beoogde doelgroepen te voorzien, komen er diverse woningtypen met 2-, 3- en 4 kamerwoningen met een oppervlakte tussen circa 50 en 80 m2, en met uitzondering woningen tot circa 100m2 GBO (gebruiksvloeroppervlakte).
- Tenminste 50% van de sociale huurwoningen wordt gerealiseerd in de kernvoorraad.
- Alle woningen zijn rolstoeltoegankelijk.

Niet-wonen programma

- Vanuit het sociaal woonconcept wordt door een nog te selecteren partij voor het concept en/of de bewoners een (kleinschalige) buurtvoorziening geëxploiteerd.
- Deze voorziening zal primair ten dienste staan van de bewoners van het Thomas à Kempisplantsoen.
- De voorziening kent ook een buurtfunctie en zal dus op geregelde tijden opengesteld zijn voor anderen dan bewoners van het Thomas à Kempisplantsoen.
- De functie van de voorziening ligt niet vast en kan variëren in de tijd.
- De voorziening en het openbaar karakter daarvan is als zodanig herkenbaar in de plint.

3.2 Ruimtelijk

Visie

Het Thomas à Kempisplantsoen ligt op een bijzondere locatie in de stad; het vormt de schakel tussen Leidsche Rijn en de bestaande stad. Echter, door de vele verkeersbewegingen rondom het Thomas à Kempisplantsoen is het een enclave geworden. Daarnaast heeft de bebouwing niet de juiste oriëntatie en stedelijke uitstraling om de schakelverbinding tussen Leidsche Rijn en de bestaande stad vorm te geven.

Deze ontwikkeling geeft vorm aan de doelstelling een schakel te maken tussen Leidsche Rijn en de bestaande stad. Daarmee zal deze ontwikkeling de entree van de stad gaan markeren. Hiervoor is nodig dat het gebied een passende korrelgrootte krijgt waarbij een (hoogte) accent mogelijk is, het zich meer opent naar zijn omgeving, er voetgangers- en groenverbindingen worden gemaakt en er een goede aansluiting wordt gecreëerd op Nieuw Engeland. De doorwaadbaarheid van het gebied moet worden vergroot.

De Westelijke stadsboulevard zal door het uit gebruik nemen van de Thomas à Kempisweg om het plangebied heen lopen. Hiermee verdwijnt de barrière en kan het plangebied ruimtelijk verbonden worden met Nieuw Engeland.

Afbeelding:
Visiekaart



Door middel van een integraal ontwerp van de buitenruimte van het Thomas à Kempisplantsoen en de vrijkomende Thomas à Kempisweg ontstaat er een samenhangend geheel. Hiermee wordt het plangebied aangesloten op de stedelijke groenstructuur en wordt de openbare ruimte recreatief en ecologisch kwalitatief verbeterd.

Jacobs Douwe Egberts (JDE)
De locatie kent beperkingen in bouwhoogte door milieucontouren van geluid en geur, als gevolg van spoor, wegen en de fabriek van JDE. In een overeenkomst tussen gemeente en JDE en in de geldende milieuvergunning van JDE zijn geur- en geluidcontouren rondom de fabriek van JDE vastgelegd. Deze geur- en geluidcontouren hebben invloed op de maximale bouwhoogtes in onder andere het Thomas à Kempisplantsoen.

Afbeelding:
Indicatie maximale bouwhoogtes als gevolg van geur- en geluidcontouren



Uitgangspunten
Het plangebied zal uit drie bouwvelden gaan bestaan; bouwveld één betreft het noordelijke bouwblok, bouwveld twee het zuidelijke bouwblok en bouwveld drie betreft het bouwblok in de noordwestelijke punt. Het plangebied geeft hiermee vorm aan de schakelverbinding die het in potentie heeft en zal aan de ene zijde de bestaande stad introduceren door middel van een stedelijke uitstraling en aan de andere zijde aansluiting zoeken met naastgelegen wijken door middel van informele groen, fiets- en voetgangersverbindingen.

Het bouwblok in de noordwestelijke punt (bouwveld 3) is vanwege de huidige milieucontouren van JDE niet geschikt voor woningbouw en zal dus ook niet betrokken worden in deze ontwikkeling. Om in de toekomst een goede aansluiting op de woningen van Mitros en Portaal te garanderen, wordt in dit SPvE een aantal ruimtelijke uitgangspunten voor bouwveld 3 opgesteld (zie hoofdstuk 3.4 ‘Bouwblok in de noordelijke punt’).

Algemeen
- Het Thomas à Kempisplantsoen vormt de entree naar de bestaande stad vanuit Leidsche Rijn, gemarkeerd door een accent op de hoek van de Vleutenseweg en het Thomas à Kempisplantsoen. De markante positie kan door middel van een hoogte-accent en/of een accent in de architectuur extra benadrukt worden.
- Het ThàK-plantsoen vormt niet langer een enclave, maar is een doorwaadbaar gebied, dat actief verbinding met de omgeving opzoekt.
- De open ruimte van de Thomas à Kempisweg is een belangrijk onderdeel van de ruimtelijke structuur van de stad. Ondanks het uit gebruik nemen van de Thomas à Kempisweg moet de continuïteit van deze ruimtelijke structuur behouden blijven.
- De bouwblokken vormen een grotendeels gesloten wand aan de Vleutenseweg en het Thomas à Kempisplantsoen zodat ze bescherming bieden tegen de omringende geluidhinder van verkeer en industrie.
- De bebouwing aan de Vleutenseweg maakt een doorgang richting het Merwedekanaal niet onmogelijk zodat een verbinding kan ontstaan met de omgeving en met de mogelijke bushalte aan de Vleutenseweg.
- Er mag alleen binnen de bouwvlakken gebouwd worden, waarbij een flexibiliteit is van 1m en de afstanden tussen de bouwvelden niet overschreden worden.
- Aan de Vleutenseweg en het Thomas à Kempisplantsoen dient er in de rooilijn te worden gebouwd.
- Aan de zijde van de Thomas à Kempisweg is er een uiterste bouwgrens die niet overschreden mag worden om de continuïteit van de ruimtelijke structuur van de stad te behouden.
- De rooilijnen tussen bouwvelden 1 en 2 en de bouwvelden 1 en 3 zijn niet evenwijdig.
- Elke woning heeft een geluidluwe gevel. Daar waar de maximale ontheffingswaarde overschreden wordt zal een passende oplossing vanuit de wet geluidhinder moeten worden uitgewerkt, met behoud van architectonische kwaliteit.
- Het fietsparkeren is geïntegreerd in de bebouwing en op maaiveldniveau opgelost in collectieve fietsbergingen. De fietsenbergingen zijn eenvoudig toegankelijk om het gebruik aantrekkelijk te maken.
- De entrees van de begane grond woningen en de collectieve entrees richten zich naar de openbare ruimte en hebben een semi private overgangszone voor een zachte overgang van privé naar openbare ruimte.
- Bij ontwerp van de woningen geldt het uitgangspunt “Geen dak onbenut” (voor groen, zonnepanelen etc.)

Afbeelding:
Uitgangspuntenkaart



AAN DEZE TEKENING KUNNEN GEEN RECHTEN WORDEN ONTLEEND

- In de plinten worden voornamelijk woningen of voorzieningen gerealiseerd. Bergingen of fietsparkeervoorzieningen zijn mogelijk op de begane grond wanneer de positie ervan een relatie aangaat met de aanliggende fietsroutes. Op beeldbepalende plaatsen, zoals de zuidelijke kopgevel van bouwveld 2 en op de hoeken waar een niet-wonen programma de voorkeur heeft, zijn bergingen en fietsparkeervoorzieningen niet wenselijk en tot een minimum beperkt.
- Eventuele berging en/of fietsparkeervoorzieningen in de plint vereisen extra aandacht in de architectonische oplossing om kwaliteit van gebouw te borgen, zowel op gebouwniveau als in de relatie met de openbare ruimte. Het gevoel van blinde gevels moet vermeden worden.

Bouwveld 1

- De bouwhoogte bestaat uit maximaal 6 lagen (en minder wanneer dit vanwege geur- en geluidcontouren nodig is, zie ook hoofdstuk 5.5 en 5.6).
- Het parkeren voor auto's bevindt zich in het bouwblok. Daarbovenop bevindt zich een dek met een groene uitstraling, mogelijk met sparingen ten behoeve van verbindingen naar het onderliggende parkeerniveau, het beperken van technische installaties of het kunnen aanplanten van bomen in de volle grond op het parkeerniveau.
- De toegang naar het parkeren en de (eventuele) hellingbaan liggen in het bouwvolume en zijn ondergeschikt vormgegeven.
- De gevels aan het Thomas à Kempisplantsoen begeleiden de Westelijke stadsboulevard en hebben een levendige, welkome uitstraling richting de stadsboulevard. De bouwblokken hebben een duidelijk voorzijde aan de straat met entrees naar de woningen.

Bouwveld 2

- De bouwhoogte bestaat uit maximaal 6 lagen (en minder wanneer dit vanwege geur- en geluidcontouren nodig is, zie ook hoofdstuk 5.5 en 5.6).
- Op de hoek van het blok komt een accent dat een relatie aangaat met de Majellakerk. In de uitgangspunten kaart is de indicatieve locatie aangegeven. De hoek aan Thomas a Kempisweg blijft vrij van het hoogteaccent.
- Het accent op de hoek van de Vleutenseweg en de Thomas à Kempisweg kan worden vormgegeven in architectuur en/of hoogte (waarbij het accent maximaal 3 bouwlagen heeft en een footprint oppervlakte van ca. 500m2).
- Vorm, massa, hoogte en architectuur is nader uit te werken bij het voorlopig ontwerp van de gebouwen.
- De gevels aan de Vleutenseweg begeleiden de Westelijke stadsboulevard en hebben een levendige, welkome uitstraling richting de stadsboulevard. De bouwblokken hebben een duidelijk voorzijde aan de straat met entrees naar de woningen.

3.3 Beeldkwaliteit

Woongebouwen

- Het accent in bouwveld 2, op de hoek van de Vleutenseweg en de Thomas à Kempisweg, vormt een bijzonderheid en is daarom in architectuur en/of volume-opbouw afwijkend.
- De gezamenlijke entrees dragen bij aan het activeren van de bijzondere plekken in het park. Ze hebben een uitnodigende uitstraling en geven zo mogelijk een doorkijk naar het binnenterrein om daarmee de relatie van de binnenkant van de blokken met de groene parkruimte te versterken.
- De woongebouwen hebben een stedelijke uitstraling. Baksteen vormt daarbij een belangrijk onderdeel van het materiaalgebruik voor de woongebouwen. Hiermee voegen de gebouwen zich in de omgeving.

- De bouwblokken zijn familie van elkaar, in vormgeving en/of materialisering, met variatie per blok en/of bouwdeel.
- De gevels richting het groen krijgen een vriendelijke, open uitstraling.
- Het toepassen van een galerij aan de buitenzijde van bouwveld 1 en 2 is niet wenselijk. Indien dit toch noodzakelijk is , vanwege het geluid, dan is de galerij architectonisch onderdeel van de gevel.
- De balkons worden bij voorkeur veelal aan de buitenzijde van bouwveld 1 en 2 geplaatst zodat een levendige zijde aan het park wordt gecreëerd, mits dit geluidstechnisch mogelijk is.
- De afstand tussen bouwvelden 1 en 2 bedraagt minimaal 15 meter van gevel tot gevel. In het smalste deel van de ruimte tussen de bouwblokken vormt de positionering en vormgeving van de buitenruimte een ontwerpopgave om de ruimtelijkheid tussen de blokken te handhaven. Mogelijk dat loggia's passend zijn.
- Trafo's en andere nutsvoorzieningen worden altijd in de bouwvelden opgenomen en staan dus niet in de openbare ruimte.
- Fietsenstallingen bevinden zich inpandig en vormen geen belemmering voor de relatie tussen woongebouw en park.
- De hoeken van de woonblokken worden zo minimaal mogelijk gebruikt voor bergingen, fietsenstaling etc. om onaantrekkelijke hoeken of delen van de gevel te voorkomen. Wanneer in de hoeken wel bergingen, fietsenstallingen etc. gerealiseerd worden, moet er extra aandacht aan worden besteed in het ontwerp.
- De hoekoplossingen van de gebouwen zorgen in ontwerp en architectuur voor een vloeiende overgang tussen park en gebouw, een voorbeeld daarvan kunnen ronde hoeken zijn.
- De woongebouwen hebben in het binnenterrein een kleine privé buitenruimte voor de woningen op de begane grond voor bouwblok2, of op het dek bij bouwblok 1. De overgang tussen privé buitenruimte en collectieve binnenterrein bestaat uit een lage haag.

3.4 Bouwblok in de noordwestelijke punt

Vanwege de huidige milieucontouren van JDE is het niet mogelijk om in de noordelijke punt op bouwveld 3 woningbouw of andere geluidgevoelige bestemmingen te realiseren. Desondanks is het van belang om hier een gebouwd volume te realiseren. Dit gedeelte ligt op een prominente plek van het plangebied. De plek is de markering van de overgang van en naar Leidsche Rijn en vormt de begeleiding van de Westelijke Stadsboulevard

Het programma dat op deze plek kan worden gerealiseerd is nog niet bekend. Omwille van de geschatte verkeersintensiteiten op de Westelijke Stadsboulevard is programma dat een verkeer aantrekkende werking heeft vooralsnog niet gewenst. Uitgezocht zal moeten worden welk programma in welke omvang passend is.

Voor de ontwikkeling van dit bouwveld wordt te zijner tijd een apart traject doorlopen. Om de aansluiting op de andere bouwblokken en in het gebied te borgen, zijn enkele uitgangspunten in de uitgangspuntenkaart beschreven. Dit betreft minimale afstanden, kavelgrootte en bouwhoogtes. Overige uitgangspunten zullen in een latere fase verder worden uitgewerkt in een separate bouwenvelop en/of tenderdocument. In de fase dat bouwveld 3 nog niet bebouwd is, maakt het onderdeel uit van de nieuwe groene openbare ruimte met een groene/park invulling.

Ruimtelijk
- Om de entree van de bestaande stad te markeren vormt dit bouwblok een accent met een bouwhoogte van 8-10 lagen.
- Voor een goede aansluiting op de woongebouwen heeft het bouwblok een hoogte-opbouw.
- Het bouwblok heeft, aan de zijde van bouwveld 1, een setback vanaf de derde bouwlaag die rekening houdt met een goede bezonning van het naastgelegen blok.
- Onder andere door een bijzondere plintinvulling heeft het bouwblok een levendige uitstraling.

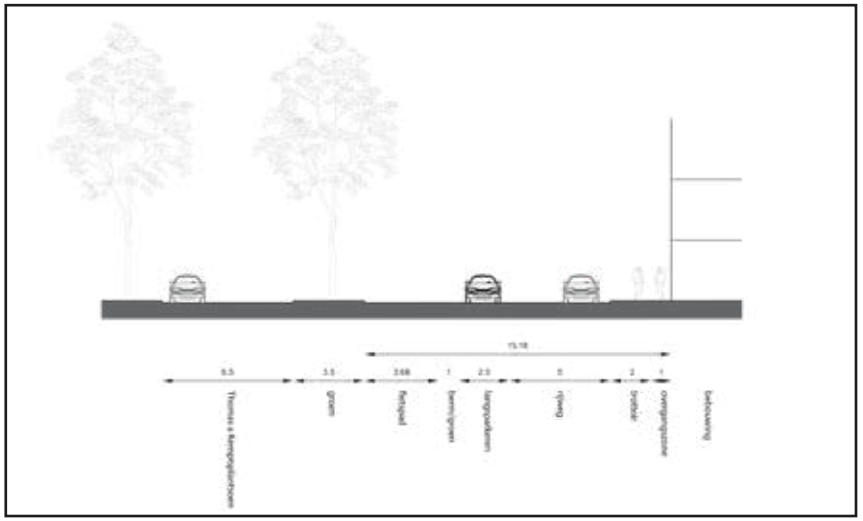
Beeldkwaliteit
- Het gebouw is zowel op de Vleutenseweg, het Thomas à Kempisplantsoen als op de parkzijde georiënteerd. De alzijdigheid van het gebouw is dus belangrijk.
- De plint dient levendig en uitnodigend te zijn.
- De entree draagt bij aan het activeren van de bijzondere plekken in het park.

3.5 Verkeer en parkeren

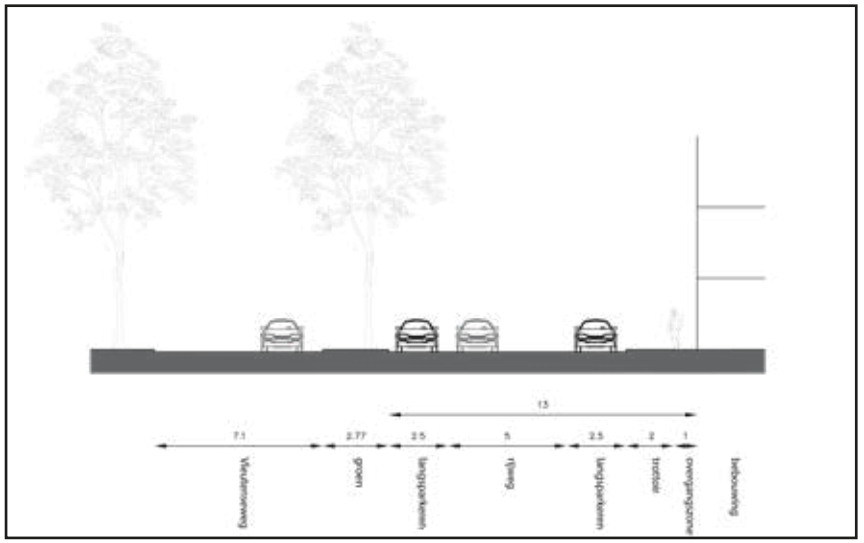
- De hoofdfietsroute aan het Thomas à Kempisplantsoen blijft behouden.
- De ventweg aan de Vleutenseweg wordt ingericht als een fietsstraat voor een goede aansluiting op de fietsroute van de Vleutenseweg.
- De nieuwe in te richten fietsroute op de Thomas à Kempisweg blijft in het ontwerp van de openbare ruimte van de Thomas à Kempisweg behouden als doorgaande route, waarbij de ontwerpopgave bestaat uit het combineren van een (hoofd) fietsverbinding met de recreatieve functie van de openbare ruimte.
- De ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer ligt aan de noordzijde van het plangebied. Door de komst van de Westelijke Stadsboulevard wordt de weg aan deze zijde opnieuw geprofileerd, maar blijft de entree van het plangebied bestaan vanaf het Thomas à Kempisplantsoen.
- Uitgangspunt voor dit project is dat, als onderdeel van de planontwikkeling, er betaald parkeren in het plangebied wordt ingevoerd, conform parkeerregime B. Bij de berekening van de parkeernorm wordt daarom gerekend met de normen voor ‘stedelijk gebied met betaald parkeren‘ (zone B).
- Het aantal parkeerplaatsen dat in het gebied wordt gerealiseerd bedraagt 122. Conform de nieuwe parkeervisie van de gemeente is dit aantal te bereiken door de inzet van deelmobiliteit door de initiatiefnemers en door compensatie van rechtens verkregen niveau (zie bijlage voor berekening).
- Maximaal 60 plaatsen zijn te realiseren op de ventwegen van het Thomas à Kempisplantsoen en Vleutenseweg. Onderzocht wordt nog in hoeverre bezoekers in voorzieningen in de omgeving zouden kunnen parkeren om aantal parkeerplaatsen in de ventwegen verder te beperken. Tenminste 62 parkeerplaatsen worden gerealiseerd in een gebouwde voorziening onder parkeerdek in bouwblok 1.
- De deelmobiliteit in dit gebied bestaat in de eindsituatie uit 6 deelauto’s, 11 e-bikes, 2 bakfietsen en een nader te bepalen aantal free float e-scooters. Dit eindbeeld is gefaseerd door de corporaties in te voeren en gebaseerd op onderzoek van adviesbureau Overmorgen. Het nader uit te werken deelmobiliteitsconcept sluit aan bij de nieuwe bewoners van het Thomas a Kempisplantsoen. In overleg met gemeente en gebaseerd op werkelijk gebruik van de deelmobiliteit is de deelmobiliteit uit te bouwen. Ten alle tijden is er voldoende deelmobiliteit om in de vraag te kunnen voorzien.
- Bij oplevering van de woningbouw bestaat deelmobiliteit in ieder geval uit 4 deelauto’s en 4 e-bikes.

- Corporaties zijn verantwoordelijk voor de aanwezigheid en (laten) exploiteren van deelmobiliteit, waarbij de afspraken worden vastgelegd in de anterieure overeenkomst.
- Naast het plaatsen van deelmobiliteitsvoorzieningen is conform de parkeerbalans ook extra fietsparkeren te realiseren om autogebruik en parkeerplaatsen te verminderen. In de ontwerpfase moeten deze extra fietsparkeerplekken gestalte krijgen.
- De bewoners parkeren in het bouwblok en komen niet in aanmerking voor een parkeervergunning in het plangebied en de omgeving.
- De verkeersveiligheid is een belangrijke randvoorwaarde voor het parkeren in de randen in de openbare ruimte. Het profiel moet daarop worden ontworpen.
- De parkeerplaatsen in de openbare ruimte bestaan uit langsparkeerplaatsen.
- Aan de Vleutenseweg mag aan twee zijden geparkeerd worden, aan het Thomas à Kempisplantsoen aan één zijde.
- Ten behoeve van de verkeersveiligheid is aan het einde van de ventweg van de Vleutenseweg ruimte in het ontwerp voorzien om het keren van de auto's veilig te kunnen faciliteren.
- De ontsluiting naar het autoparkeren is direct bereikbaar via de ontsluitingsweg en derhalve gelegen aan het Thomas à Kempisplantsoen.
- Voor het parkeren/stallen van fietsen worden gezamenlijk fietsenstallingen per blok gemaakt.
- Ontsluiting fiets zoveel mogelijk aan de doorgaande fietsroutes, met daarbij ook de bergingen/ fietsparkeerplekken.
- Bij elke woning moet een berging aanwezig zijn waarin fietsen gestald/geparkeerd kunnen worden, of er dient conform de Utrechtse Bouwbrief een gezamenlijke fietsenberging te zijn en per woning een berging van min 3m2.

Afbeelding:
Principe Thomas à Kempisplantsoen



Afbeelding:
Principe Vleutenseweg



3.6 Openbare ruimte

Met de herontwikkeling van het gebied, het uit gebruik nemen van de Thomas à Kempisweg en het creëren van verbindingen, opent het plangebied zich naar de omgeving. De bouwblokken worden in een groene omgeving geplaatst.

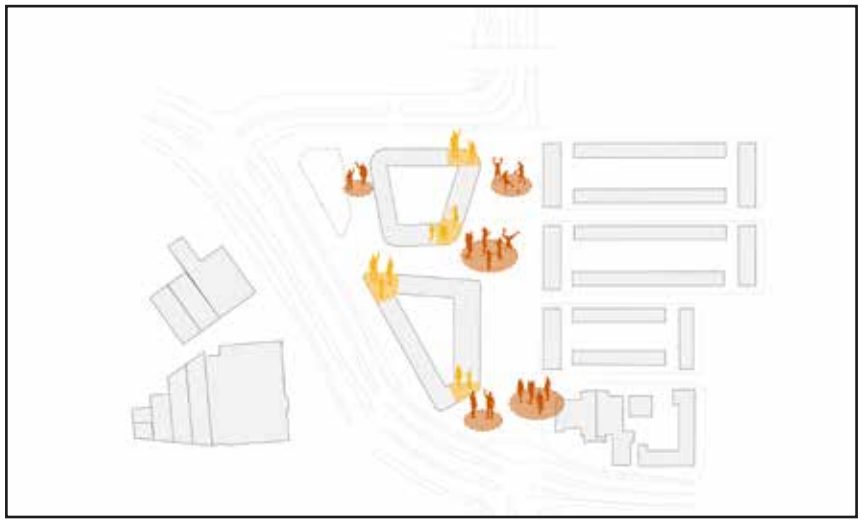
De binnenzijdes van de bouwblokken hebben een groene geluidluwe kwaliteit, waarbij de bouwblokken zorgen voor bescherming tegen verkeer- en industriegeluid. Hiermee krijgen niet alleen de toekomstige bewoners, maar ook de buurt een extra groene verblijfsruimte die aansluit op de bestaande groengebieden in de omgeving. Daarnaast zal de openbare ruimte ook plek bieden aan dieren door kwalitatief groen te verbinden en natuur inclusief te maken. In de openbare ruimte zal ook ruimte zijn voor speelplekken voor kinderen van verschillende leeftijden.

Het ontwerpprincipe “groen tenzij” is leidend voor openbare ruimte en de binnenhoven.

- De Thomas à Kempisweg wordt samen met het groene binnengebied in het Thomas à Kempisplantsoen een openbaar gebied/park waar zowel bewoners als omwonenden terecht kunnen. Het toevoegen van een deel openbaar gebied zorgt niet alleen voor ‘lucht’ in het gebied, maar zorgt er ook voor dat het bebouwde programma in een aantrekkelijke omgeving staat.
- Aan de noord- en westzijde van het plangebied is ruimte voor een ontsluitingsweg voor auto’s.
- Het openbaar binnengebied is autovrij.
- De groene ruimtes tussen de bouwblokken en de Thomas à Kempisweg vormen één gebied, worden als één geheel ontworpen, en hebben een hoge verblijfskwaliteit.
- Het gedeelte tussen de Majellakerk en het accent op de hoek van de Vleutenseweg/ de Thomas à Kempisweg krijgt een inrichting die de functies ondersteunt en met elkaar verbindt.
- In de openbare groene ruimte is plek voor verblijven, spelen en sport.
- Tussen bouwveld 1 en 2 bevindt zich een groene ruimte met een breedte van minimaal 15m.
- De afstand tussen bouwveld 1 en 3 bedraagt minimaal 15m.
- Fietsparkeerplekken voor bezoekers bevinden zich nabij de collectieve entrees.
- De afvalinzameling vindt plaats in de vorm van ondergrondse containers, deze worden alleen gesitueerd aan de ontsluitingsweg.
- Voor de technische eisen voor de (door de gemeente beheerde) openbare ruimte o.a. water, bomen, groen, verlichting en afvalinzameling geldt het Handboek openbare ruimte.
- De inrichting is conform de Kadernota, het kwaliteitsniveau is Domstad wat betreft inrichting en beheer.

Dit SPVE is geen ontwerp van de openbare ruimte. Voor het ontwerp zal separaat een Integraal Programma van Eisen worden gemaakt voor het kunnen uitwerken van het voorlopig en definitief ontwerp van de openbare ruimte. Corporaties en gemeente werken gezamenlijk aan de uitwerking van het ontwerp van de openbare ruimte.

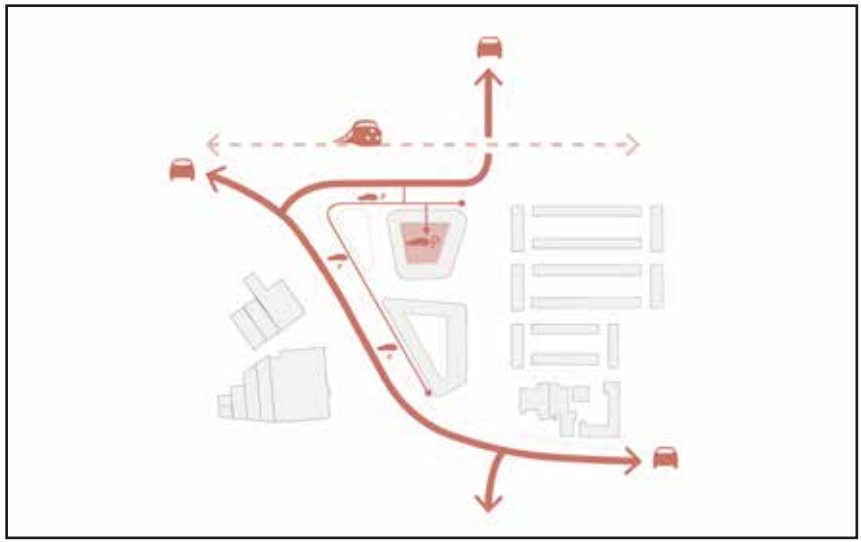
Afbeelding links:
Creëren van plekken



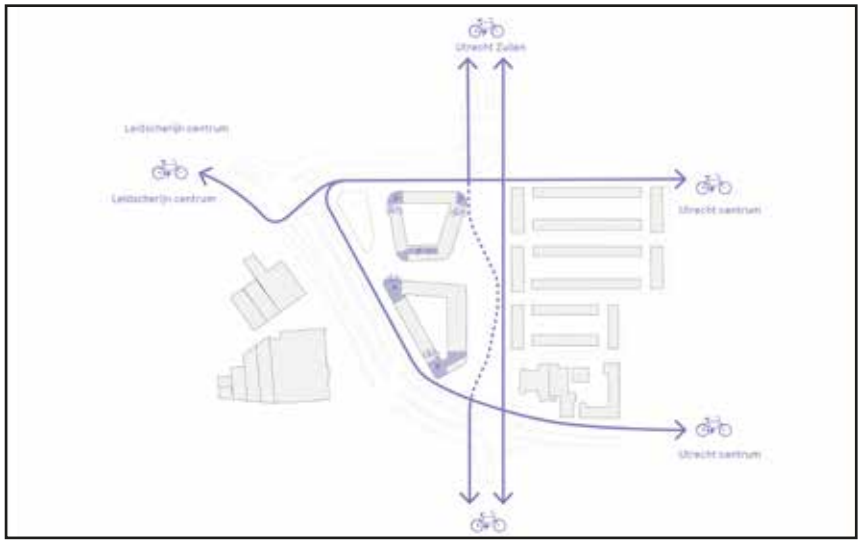
Afbeelding rechts:
Park



Afbeelding links:
Auto en parkeren



Afbeelding rechts:
Fietsroutes



3.7 Groen

Het groen is een belangrijke drager van de ontwikkeling; het is zowel bepalend voor de kwaliteit van de woningen als voor de leefbaarheid van het gebied voor mens en dier. Door het groen van het Thomas à Kempisplantsoen te verbinden met de groene uit gebruik genomen ruimte van de Thomas à Kempisweg ontstaat een ruim park voor bewoners en omwonenden. Aansluitend op de hoofdgroenstructuur van de gemeente Utrecht versterkt, verbreed en verbindt de nieuwe groene inrichting flora en fauna in de stad.

Het groen krijgt veel meer functie en waarde dan in de huidige situatie. Er komen gebruiksplekken, ecologische verbindingszones, het zal worden gebruikt voor de klimaatadaptatie (wadi's) en er komt een aantrekkelijk, samenhangend park met een afwisselende en gevarieerde inrichting. Het groen in het Thomas à Kempisplantsoen en de Thomas à Kempisweg dient ecologisch gezien als één samenhangend geheel te worden ontwikkeld.

Park

- Het plangebied voor de herontwikkeling van het Thomas à Kempisplantsoen vormt een belangrijke schakel en verbinding binnen de stedelijke groenstructuur, onder andere richting de groene structuur van het Cremerplantsoen en Majellapark.
- In het ontwerp van de openbare ruimte worden de verbindingen met Cremerstraat en Majellapark vanuit de stedelijke groenstructuur als uitgangspunt meegenomen.
- De Thomas à Kempisweg en het gebied tussen de bouwblokken worden groen ingericht en hebben zowel een hoge biodiversiteitswaarde als een hoge verblijfskwaliteit.
- Door de plaatsing en vormgeving van de nieuwe gebouwen ontstaan interessante vloeiende parkruimtes en is de uit gebruik genomen weg niet meer zichtbaar of voelbaar.
- Het park wordt ontworpen om te bewegen, ontmoeten en verblijven. Uitnodigen om naar buiten te gaan en actief te zijn, een actief park.
- Het park wordt ingericht als een klimaatpark met ruimte voor natuur en waterberging.
- Voor de inrichting van de openbare ruimte geldt het principe: Groen, tenzij en onverhard, tenzij. Verharding wordt alleen toegepast indien noodzakelijk voor de ontsluiting van het gebied en de woningen, en primair voor voetgangers, behoudens het fietspad
- Verschillende voetgangersroutes lopen door het gebied en verbinden entrees van de bestaande en nieuwe gebouwen, sluiten aan op bestaande routes in omliggende straten en zorgen er ook voor dat er een verbinding komt met de Vleutenseweg en de mogelijke bushalte die aan de Vleutenseweg komt.
- Op de voormalige Thomas à Kempisweg wordt een doorgaande fietsverbinding gerealiseerd in beide richtingen. In het ontwerp zal over de precieze ligging een keuze gemaakt moeten worden in relatie tot de functie van het park.
- De bomenstructuur aan de oostzijde van de Thomas à Kempisweg wordt continu gemaakt. De Thomas à Kempisweg is namelijk onderdeel van de hoofdgroenstructuur. Bestaande bomen worden meegenomen in het parkontwerp.
- Geen schade door bui van 80 mm in één uur, 90% van jaarlijkse neerslag vasthouden in gebied.
- Circa 30 volwaardige bomen per hectare (bestaand en nieuw), waarbij zoveel mogelijk de bestaande bomen worden gehandhaafd.

Flora en Fauna park

- De Thomas à Kempisweg wordt samen met het groene binnengebied in het Thomas à Kempisplantsoen een biotoop voor de doelsoorten: egel, zangvogels, vlinders en bijen, gierzwaluw, huismus en vleermuizen. De benodigde onderdelen voor een leefgebied voor een doelsoort mag verdeeld worden over verschillende groene onderdelen binnen de plangrenzen.
- Het groen en de verlichting van de Thomas à Kempisweg wordt zo ingericht dat er een doorgaande vliegroute van vleermuizen mogelijk is.
- Nieuwe grasvelden worden zoveel mogelijk bloemrijke extensief gemaaide grasvelden.
- Ter bevordering van de verticale gelaagdheid en biodiversiteit worden naast bomen en bloemrijke kruiden ook (clusters van) inheemse, dekking biedende struiken aangeplant.
- De openbare ruimte is een luwe plek en biedt naast recreatief gebruik van groen ook een aantal ecologisch rustige plekken. Dit zijn plekken met opgaand groen, met voldoende dekking en omvang en een beperkte verstoring van andere functies. De omvang hiervoor is minimaal 50m2 en de tussenafstand is niet meer dan 50 meter. Op deze manier ontstaat leefgebied voor de doelsoorten. Het aantal plekken en de positie daarvan is in het ontwerp van de openbare ruimte nader te bepalen.
- Bij de soortkeuze voor groen worden (voornamelijk) inheemse soorten toegepast rekening houdend met soorten van de Utrechtse soortenlijst.
- De bestaande bomen worden zoveel mogelijk gehandhaafd. Indien het kappen van de bomen noodzakelijk is, vindt zoveel mogelijk compensatie plaats binnen het plangebied.
- Indien verplaatsing van een boom noodzakelijk én mogelijk is, wordt een nieuwe locatie gevonden binnen het plangebied.

Bouwblokken

- De woongebouwen worden omzoomd door een ‘margestrook’ van 1,5m die benut kan worden als privé-buitenruimte en is daarmee de overgang van de woning naar de openbare ruimte. Aan de Vleutenseweg en het Thomas à Kempisplantsoen is een ‘margestrook’ van 1,0m.
- Binnen de twee woonblokken bevinden zich gemeenschappelijke buitenruimtes voor de bewoners. In bouwblok 1 is dat op het dek met een groene uitstraling en mogelijke uitsparingen, in bouwblok 2 is dat in de gemeenschappelijke binnentuin met een kwalitatief groene inrichting.
- Bij voorkeur wordt minimaal 50% van de daken ingericht als groen dak, waarvan 25% kruidendak en 50% volwaardig groene daken, indien e.e.a. passend binnen de ambities van de gemeente ten aanzien van energieneutraal bouwen en beperken van gebruik van fossiele energie.

Afbeeldingen:
Referentiebeelden van uitwerkingen van de openbare ruimte rondom de bouwblokken en ter plaatse van de voormalige Thomas à Kempisweg













3.8 Duurzame en gezonde verstedelijking

Duurzame gezonde verstedelijking betekent: gezond, vitaal, sociaal en zelfstandig samenleven, in een schone, prettige, duurzame en economische welvarende stad. In de nota Volksgezondheid: Gezondheid voor iedereen werkt de gemeente samen met bewoners en professionals aan de gezondheid in de stad. Het Thomas à Kempisplantsoen kan bijdragen aan deze ambitie door:

- Een gezond woon- en leefklimaat, waar ongezonde omgevingsfactoren worden beperkt.
- Gezondheid van de nieuwe bewoners te bevorderen door spelen, bewegen en ontmoeten te stimuleren.
- Het toevoegen van (kwaliteits-)groen in het gebied om zo een prettig woonklimaat te maken. (Een rustige plek in het gebied als tegenhanger voor de drukte buiten).
- Voor de maatregelen op gebied van duurzaamheid zijn de prestatieafspraken van de corporaties leidend, wat betekent dat de gebouwen aan de wettelijk eisen BENG 1, 2 en 3 voldoen.
- Corporaties onderzoeken met aantoonbare inzet en onderbouwing of tegen vergelijkbare inzet, hogere prestaties behaald kunnen worden op de BENG criteria, e.e.a., conform de bedoeling van de stedelijke prestatieafspraken.
- Corporaties onderzoeken conform de stappen in het Utrechts energieprotocol welk energieconcept passend en haalbaar is, waarbij nadrukkelijk wordt gekeken naar alternatieven voor aansluiting op stadsverwarming.
- Op het gebied van circulair bouwen wordt onderzocht welke maatregelen kostenneutraal toegepast kunnen worden.
- Er wordt bijzondere aandacht besteed aan klimaatadaptatie. Dit betekent 45mm waterberging per m² verhard oppervlak en geen schade aan de gebouwen bij een bui van 80mm per uur. Ook worden er maatregelen getroffen aan hittestressbeperking in en rondom de woningen. Dit kan met veel groen en verkoelende maatregelen in de woningen (bijv. zonweringen of koeling).
- Uitgangspunt bij nieuwbouw is diervriendelijk bouwen. Met diervriendelijk bouwen worden verblijfplaatsen voor gebouw bewonende dieren (vogels en vleermuizen) vroegtijdig in het planproces geïntegreerd in het gebouw. Uitgangspunt is 1 verblijfplaats voor gierzwaluw, huismus of gewone dwergvleermuis per huishouden of een nader uit te werken en te overleggen gelijkwaardig alternatief, bijvoorbeeld door gebruik te maken van de spouwen.
- Het bebouwingsaccent op de hoek van de Vleutenseweg en de Thomas à Kempisweg wordt geschikt gemaakt als massawinterverblijfplaats voor vleermuizen waarbij te onderzoeken is voor hoeveel vleermuizen en welke soort dat geschikt is.

4. Onderbouwing

4.1 Beleidskader

Ruimtelijke Strategie Utrecht
De Ruimtelijke Strategie Utrecht (RSU) is het kader voor de ontwikkeling van de stad in de komende periode. In deze periode heeft Utrecht te maken met een grote verstedelijkingsvraag. De basis voor deze ontwikkeling is het principe van gezonde verstedelijking.

De RSU gaat uit van groei van de stad door behoud van de waardevolle landschappen om de stad, stedelijke inbreiding en toename en kwalitatieve verbetering van de openbare ruimte.
Om een evenwichtige groei mogelijk te maken is in de RSU het instrument ontwikkeld dat de ‘barcode’ wordt genoemd. De barcode maakt inzichtelijk welk scala aan functies nodig is om de stad als geheel goed te laten functioneren. Omdat het fysiek niet mogelijk is om alle functies naast elkaar te organiseren, moet de beschikbare ruimte slim worden benut door functies te combineren en te stapelen.

Een centraal begrip in de RSU is de ‘tien minutenstad’. Het ontwikkelen van nieuwe knooppunten en centra wordt gecombineerd met de focus op langzaam verkeer (wandelen en fietsen) en openbaar vervoer. Dit maakt het mogelijk dat voorzieningen altijd op relatief korte afstand bereikbaar zijn (de ‘tien minutenstad’).

Het concept van de tien minutenstad is uitgewerkt in 6 stadsprofielen:
- De groene stad
- De verbonden stad
- De compacte stad
- De inclusieve stad
- De toekomstbestendige stad
- De vertraagde stad

De groene stad
Utrecht ligt te midden van waardevolle landschappen maar kent ook binnen de stad waardevolle groene structuren. De RSU zet in op het versterken van de bestaande structuren en op het verbinden van het stedelijke en het regionale groen.

Een belangrijk uitgangspunt voor verstedelijking is dat verdichten en vergroenen in balans moeten zijn. Door de ruimte tussen de bouwblokken en de ruimte die vrijkomt door het verleggen van de Westelijke Stadsboulevard ontstaat er een aaneengesloten groene ruimte. Ook voor flora en fauna betekent de ontwikkeling dat er letterlijk ruimte ontstaat en dat bestaande groene structuren en gebieden beter met elkaar verbonden worden.

De verbonden stad
Utrecht zet in op goede verbindingen voor met name langzaam verkeer en openbaar vervoer en daarnaast op het opheffen van bestaande barrières in de stad. De planlocatie ligt aan doorgaande fietsroutes en langs de Vleutenseweg is een halte voor hoogwaardig openbaar vervoer.
Er wordt gestuurd op goede voorzieningen voor de fiets, zoals goede, comfortabele stallingen zodat het fietsgebruik wordt gestimuleerd en het autogebruik wordt ontmoedigd. Verder wordt door de inzet van deelmobiliteit het autobezit en autogebruik verminderd, en duurzaam vervoer gestimuleerd.

De compacte stad
De RSU zet in op binnenstedelijke groei. De RSU stelt dat hier wel een grens aan zit en dat het niet de bedoeling is om overal maximaal te verdichten. De groei wordt voornamelijk geconcentreerd rond de centra van de stad.

De inclusieve stad
De nabije stad geldt voor iedereen. Dit vraagt om een inclusieve stad en dat betekent dat de gemeente bij de verstedelijking niet alleen handelt in het belang van economische waarde, groei en efficiëntie. De gemeente hecht ook waarde aan maatschappelijke en culturele ontwikkeling, aan innovatie en creativiteit en aan zorg en het voorkomen van sociale uitsluiting.

Een stad voor iedereen vraagt in eerste instantie om een betaalbare woning voor iedereen. Omdat de woningvraag en het woningaanbod in Utrecht sterk uiteen lopen, staat deze betaalbaarheid erg onder druk.

In de ontwikkeling Thomas à Kempisplantsoen worden sociale woningen en woningen in de middenhuur gerealiseerd. Daarbij zijn verschillende groottes en prijsklassen het uitgangspunt. De doelgroep is divers; stedelijke starters, stedelijke gezinnen en een sociaal woonconcept van vragers en dragers.

De toekomstbestendige stad
Het begrip toekomstbestendige stad bestrijkt een breed spectrum waaronder onder andere klimaatadaptie en duurzaamheid vallen.

De vertraagde stad
Naast dynamische plekken met reuring, zijn ook voldoende plekken nodig waar mensen even in de luwte kunnen zijn. Groene openbare plekken voor stilte, verkoeling, ontmoeting en ontspanning. Utrecht wil de stad samen met inwoners organisch en geleidelijk ontwikkelen. De samen met bewoners nieuw te ontwikkelen openbare ruimte biedt deze vertraging bij de ontwikkeling van het Thoas a Kempisplantsoen.

Gezondheid voor Iedereen 2019-2023 (2019)
In de nota Volksgezondheid is gezonde leefomgeving één van de 7 speerpunten. De ambitie van de nota is dat mensen op een prettige, gezonde manier in de groeiende stad Utrecht kunnen wonen, werken en leven. Met de nota worden kansen benut door gezondheid te koppelen aan gebiedsontwikkeling, duurzaamheid, mobiliteit en sociale- en economische ontwikkelingen. Het uitgangspunt is dat de leefomgeving van Utrechters zo is ingericht dat gezond leven gemakkelijk is, de druk op gezondheid zo laag mogelijk is en dat mensen zich prettig voelen. De aanwezigheid van groen, sport, geluidsluwe zijdes in combinatie met ambitiewaarden voor geluid en gezondheidsvoorzieningen dragen bij aan een gezonde verstedelijking.

Binnenstedelijke verdichting dient gezonde kwaliteiten met zich mee te brengen zoals het behoud van groen om de stad en autoluwe wijken die actieve mobiliteit en ontmoeting stimuleren en daarmee bijdragen aan gezondheid.

Er dienen passende maatregelen genomen te worden om de gevolgen van klimaatverandering zoals hittestress te beperken. Dit door bijvoorbeeld meer kleinschalig, horizontaal (daken) en verticaal (gevels) groen te realiseren en door bij de ruimtelijke inrichting te zorgen voor meer plekken voor verkoeling, zoals bomen. Daarbij is er ook oog voor biodiversiteit.

De voetganger en de fiets krijgt meer ruimte en voorrang bij de inrichting van de openbare ruimte. Nieuwe woonwijken worden zo ontworpen dat de auto minder nodig is. De openbare ruimte nodigt uit tot spelen, bewegen, sporten, verblijven en ontmoeten

De ontwikkeling van het Thomas à Kempisplantsoen sluit hier bij aan door de realisaties van geluidsluwe bouwblokken met hoge kwaliteit binnenruimte, omringd door een autoluwe parkruimte van bijna 1 hectare.

4.2 Functies

Woonvisie “Utrecht in Balans” (2019)
De stad Utrecht groeit naar 400.000 inwoners en de vraag naar woningen groeit daarmee evenredig. De behoefte om binnenstedelijk te verdichten en menging van doelgroepen om een onverdeelde stad te krijgen is daarmee inherent verbonden. Een centraal punt is dat de woningmarkt voor alle groepen – starters, gezinnen, studenten, mensen met een laag of middeninkomen, doorstromers, ouderen én hoge inkomens – (financieel) toegankelijk moet zijn. Dat is nu niet overal het geval. Doordat er meer vraag is dan aanbod, ontstaat schaarste en schaarste leidt tot het opdrijven van de prijzen. Vooral de middeninkomens zijn ondervertegenwoordigd in Utrecht. Dit kan het vergroten van verschillen in de hand werken. Om die reden streven we naar goede betaalbare woningen in gemengde wijken, waarin gemeenschappen kunnen ontstaan waar mensen prettig en gezond (samen)leven en waar een plek is voor alle (inkomens)groepen en verschillende woonvormen.

We willen meer balans brengen in vraag en aanbod en de bestaande mismatch in de woningvoorraad aanpakken (doorstroming). We gebruiken hiervoor de groei van de stad (bouwproductie) waarbij kwantiteit en kwaliteit hand in hand gaan. De stad groeit de komende periode door. Een focus op gezonde (binnenstedelijke) groei is daarom nodig om de schaarste terug te dringen. Bij het bouwen van nieuwe woningen (en voorzieningen) staan gezondheid, leefbaarheid en duurzaamheid voorop. Utrecht kiest dus nadrukkelijk voor een gezonde groei als koers voor de lange termijn.

Vanuit de woonvisie (Utrecht Beter in balans) zijn voor de korte termijn vijf speerpunten en bijbehorende activiteiten benoemd en uitgewerkt die we volgen en zo nodig tussentijds bijstellen. Voor de komende jaren zijn dat:

- Versnellen en (langdurig) verhogen bouwproductie;
- We benutten de groei van onze stad om onze partners te stimuleren de bouwproductie hoog te houden om aan te sluiten op de gezamenlijke ambities. Daarmee werken we naar streefpercentages voor de lange termijn.
- Meer gemengde wijken;
- De Utrechtse wijken krijgen meer een mix van woonsegmenten waar sociale huur tot duurdere koopwoningen zijn te vinden.
- Doorstroming;
- Gemengde projecten, verhuisketens en toename van kwalitatief goede woningen in de middencategorie zorgen voor een betere doorstroming.
- Een (t)huis voor iedereen;
- We streven naar een passend woningaanbod binnen een redelijke termijn voor alle (toekomstige) inwoners van Utrecht, ook voor de mensen die daar (tijdelijk) zelf niet in kunnen voorzien.
- Duurzaamheid en toekomstbestendigheid;
- We bouwen aan een duurzamere woningvoorraad en richten ons op thema’s als energieneutraliteit en terugdringing gasaansluitingen.

Het initiatief draagt bij aan het toevoegen van sociale huurwoningen en middenhuurwoningen.

Verdichting gaat hand in hand met kwaliteit. Het aantal woningen is geen doel op zich, maar de resultante van de mogelijkheden en gewenste kwaliteit op deze plek.

De doelgroepen in het gebied zullen gaan bestaan uit stedelijke starters, stedelijke gezinnen en een sociaal woonconcept. Deze mix van bewoners sluit goed aan bij de Woonvisie (2019) waarin we willen werken aan wijken waarin gemeenschappen kunnen ontstaan voor mensen om prettig en gezond (samen) te leven en er plek is voor alle (inkomens)groepen. Voor iedereen is er ruimte in Utrecht om te wonen. Bovendien zetten we met de Woonvisie naast gemengde wijken in op gemengde woonconcepten: hierbij kan het bijvoorbeeld gaan om een combinatie van kwetsbare jongeren met studenten, studenten met ouderen, of jongeren met statushouders.

De groep stedelijke starters bestaat uit 1 à 2 persoonshuishoudens, veelal starters, die hier mogelijk hun eerste kind krijgen. Ze zijn niet (langer) op zoek naar een centrum locatie maar willen nog wel dichtbij het voorzieningenniveau wonen dat de binnenstad biedt.
Stedelijke gezinnen vestigen zich hier om de locatie en gemeenschap, zo delen ze graag de tuin. Daar-naast maken ze veelvuldig gebruik van alternatieve mobiliteitsmiddelen als OV, deelauto's en bakfietsen.

Sociaal woonconcept; een van de succesverhalen van het huidige Thomas à Kempisplantsoen is de Majellagroep. Dit is een vorm van een sociaal woonconcept dat bewezen succesvol is. Het concept leunt op een vragers-dragers formule. Hierin worden mensen die al wel zelfstandig kunnen wonen maar nog wel hulp nodig hebben, gekoppeld aan speciaal geselecteerde bewoners, gemotiveerde huurders die willen omzien naar de huurder met een zorgvraag. Gezien de positieve ervaringen hiermee en de potentiële bijdrage aan het gemeenschapsgevoel wordt onderzocht of zich hier in de toekomst mogelijk weer een woonconcept in het sociaal segment kan vestigen. De precieze vorm en omvang hiervan is echter nog nader te bepalen.

4.3 Ruimtelijk

Het Thomas à Kempisplantsoen ligt vlak ten oosten van de Hogewijdebrug/Gele brug en vormt daarmee de entree naar de bestaande stad vanuit Leidsche Rijn. Het is een schakelpunt dat Leidsche Rijn verbindt met het centrum van Utrecht. Ondanks de markante positie van het ThàK-plantsoen heeft het op dit moment een geïsoleerde ligging doordat het wordt afgesneden van zijn omgeving door de Vleutenseweg, de Thomas à Kempisweg en het spoor. Om onderdeel te worden van de bestaande stad en een betere interactie te krijgen met de omgeving is het belangrijk dat de enclave doorbroken wordt. Ook is het wenselijk dat er aan de oostzijde een relatie wordt gezocht met het aangrenzende Nieuw Engeland en Spinozaplantsoen. De uit gebruik genomen Thomas à Kempisweg vormt daarbij een belangrijke schakelstuk. Door deze ruimte groen in te richten zal deze ruimte niet alleen de groene ruimtes in de omgeving met elkaar verbinden en daarmee aanhaken op de stedelijke groenstructuur, maar ook een verbinding vormen met het groene binnengebied van het ThàK-plantsoen. Op deze manier wordt het gebied een interactief park voor mens en dier. De open binnenruimte is dus niet enkel intern georiënteerd.

De geslotenheid van het plangebied wordt ook doorbroken door het doorwaadbaar te maken en daarmee verbindingen te creëren aan zowel de westzijde als de oostzijde van het plangebied. Deze verbindingen moeten in balans zijn met het voorkomen van geluidshinder en het doel van de Westelijke Stadsboulevard. Door in het park een drietal bouwblokken te situeren wordt de Westelijke Stadsboulevard begeleidt door gevels die een levendige en welkome uitstraling hebben. Hierdoor draagt het bij aan de transformatie van een drukke verkeersweg naar een aantrekkelijke en goed oversteekbare stadsboulevard. Om toch de doorwaadbaarheid van het

plangebied te waarborgen is een doorgang door de wand aan de Vleutenseweg hierbij van groot belang.

De maat en schaal van de Thomas à Kempisweg moet behouden blijven om er een groene kwalitatieve invulling aan te geven. Daarnaast is deze open ruimte een belangrijk onderdeel van de ruimtelijke structuur van de stad. De continuïteit van deze structuur moet behouden blijven. Door het niet overschrijden van de bestaande rooilijn wordt het behouden hiervan gewaarborgd.

Naast de westhoek van het ThàK-plantsoen zal ook door het afbuigen van de Westelijke Stadsboulevard om het ThàK-plantsoen heen de Majellaknoop een markanter punt worden. De Majellakerk geeft hier reeds expressie aan, maar kan door het ThàK-plantsoen versterkt worden door middel van een accent op de zuidhoek. Deze twee accenten gaan een relatie met elkaar aan waarbij de balans in het oog wordt gehouden.

Om een prettig verblijfgebied te realiseren is er bescherming van het omringende hinder nodig. Een basis bouwhoogte van 6 lagen helpt hierbij. Door de woningen als geluidswerende voorziening in te zetten kan er een aangenaam binnengebied ontstaan. De accenten op beide hoeken krijgen een verbijzondering door de uitstraling en door de bouwhoogte.

4.4 Bouwblok in de noordwestelijke punt

De westhoek van het ThàK-plantsoen luidt de binnenkomst in de bestaande stad in na het oversteken van de Gele brug. Als toevoeging op de iconische JDE kan de west entree van de bestaande stad duidelijker gemarkeerd worden door een accent op de hoek van het ThàK-plantsoen. Op basis van de huidige geur- en geluidcontouren vanuit JDE is een woonprogramma op deze plek nu niet mogelijk. Onderzocht moet worden welke functie op termijn passend is. Naast dat deze plek om een accent vraagt, functioneert het gebouwde volume ook als een begeleidende wand voor de Westelijke Stadsboulevard.

Het bouwblok dient daarnaast goed aan te sluiten op het naastgelegen park en nieuw te realiseren bouwblokken. Dit betekent onder andere dat het bouwblok een hoogte-opbouw krijgt en een bijzondere plintinvulling die voor een levendige uitstraling zorgt. Ook draagt de entree bij aan het activeren van een bijzondere plek in het park.

4.5 Verkeer en parkeren

In het mobiliteitspan 2040 is onder andere benoemd dat de gemeente Utrecht stimuleert dat mensen kiezen voor gezonde, actieve en gedeelde vormen om zich te verplaatsen. Lopen, fietsen en het gebruik van openbaar vervoer en deelmobiliteit (en/of combinaties van deze vormen) hebben de voorkeur boven het gebruik van de (eigen) auto. Om het gebruik van deelmobiliteit te stimuleren, bieden we deelmobiliteit op een digitaal laagdrempelige manier stadsbreed aan op buurtniveau, als volwaardig alternatief voor de eigen auto. We hebben extra aandacht voor de beschikbaarheid, de locaties en voor gemakkelijk gebruik.

In de Parkeervisie ‘Ruimte voor de Buurt’, die tegelijkertijd met dit geactualiseerde mobiliteitsplan is uitgewerkt, wordt vastgelegd op welke manier het parkeerbeleid in Utrecht bijdraagt aan een gezonde en leefbare stad, die voor alle doelgroepen bereikbaar en toegankelijk is. Om de bereikbaarheid van de stad te waarborgen, zetten we in op een beperkte toevoeging van autoparkeerplaatsen bij bouwontwikkelingen, en stimuleren we alternatieven zoals deelmobiliteit en de multimodale reis.

In het Thomas à Kempisplantsoen wordt met de uitwerking van het plan ingezet op deelmobiliteit en het beperken van de ruimte voor auto's in het openbaar gebied. De deelmobiliteit maakt een norm van circa 0,3 per woning mogelijk, en door deze parkeerplaatsen alleen aan de randen te plaatsen die nu ook al een verkeersbestemming hebben blijft maximaal ruimte over voor voetganger en fietser om de openbare ruimte te ontwerpen volgens "groen tenzij".

De ligging op het kruispunt van hoofdfietsroutes maakt dat de knooppunten uit het Wiel met Spaken goed bereikbaar zijn voor evt. vervoer via OV van en naar de regio, én ook dat de centra van de binnenstad en Leidsche Rijn ruim binnen fietsafstand liggen. Dat wordt nog eens versterkt door binnen het deelmobiliteitsconcept aanbieden van elektrische fietsen en/of scooter.

Westelijke Stadsboulevard
De ontsluiting van het autoverkeer komt op dezelfde plaats als in de bestaande situatie. Op deze locatie heeft de aansluiting een beperkt effect op de doorstroming op de Westelijke Stadsboulevard. Door de nieuwe inrichting van de Westelijke Stadsboulevard wordt de fietsroute richting het centrum van de stad extra aantrekkelijk en veilig. Verkeer dat via de Cremerstraat naar de stad wil fietsen hoeft in de toekomst de Thomas à Kempisweg niet meer over te steken.

4.6 Openbare ruimte

In de Ruimtelijke Strategie Utrecht is vastgesteld dat er bij herontwikkeling van de bestaande stad verdicht kan worden, wanneer er ook een bijdrage wordt geleverd aan de kwaliteitsverbetering van de wijk. Dit betekent voor het ThàK-plantsoen dat een goede openbare ruimte en verbinding met de omgeving belangrijke speerpunten zijn.

De Kadernota Kwaliteit Openbare Ruimte is één van de bouwstenen voor de RSU. De Kadernota onderscheidt drie kwaliteiten voor de openbare ruimte: Domstad, Domstad Bijzonder en Utrechtse Allure. Voor het Thomas à Kempisplantsoen geldt het kwaliteitsniveau Domstad. Voor het grootste deel van de stad, namelijk gebieden waar vooral wordt gewoond of gewerkt, is het kwaliteitsniveau Domstad van toepassing. Hiervoor geldt een standaardinrichting en basisonderhoud. Voor de verschillende stedenbouwkundige perioden wordt een beperkt palet aan materialen voorgeschreven. Dat palet geeft de mogelijkheid verschil te maken per tijdsbeeld – binnen de financiële kaders van beheer en onderhoud. De paletten worden per gebied uitgewerkt in het 'Handboek Openbare Ruimte'.

4.7 Groen

Het plangebied voor de herontwikkeling van het Thomas à Kempisplantsoen vormt een belangrijke schakel binnen de stedelijke groenstructuur. De oevers van het Merwedekanaal, de spoorzone en de Thomas à Kempisweg die doorloopt in de Westelijke Stadsboulevard zijn onderdeel van de stedelijke groenstructuur en de hoofdbomenstructuur. Met de ontwikkeling van het ThàK-plantsoen is er een kans om deze structuren recreatief, ecologisch en landschappelijk te versterken en te verbinden. Het binnengebied van het Thomas à Kempisplantsoen en de Thomas à Kempisweg spelen hier een centrale verbindingsrol in.
De Thomas à Kempisweg en het binnengebied van het Thomas à Kempisplantsoen krijgen een uitgesproken groen karakter waar de behoeftes van de verschillende doelgroepen in verwerkt worden. Het zal een ruimte zijn waar niet alleen kijkgroen, maar ook verblijfsgroen aanwezig is. Op deze manier is het aantrekkelijk voor zowel bewoners als omwonenden hiervan gebruik te maken. Het vormt daarmee een verbinding met de al bestaande groengebieden in de omgeving. Een ‘blokje om’ wordt hiermee aantrekkelijker. Het binnengebied van het Thomas à Kempisplantsoen is een luwe plek. Samen met de Thomas à Kempisweg is het een belangrijke drager van het plangebied die niet alleen de kwaliteit, maar ook de leefbaarheid van het gebied bepaalt.

Naast de recreatieve en landschappelijke invulling, versterkt het binnengebied en de Thomas à Kempisweg ook de ecologische waarde.

Het groen in het Thomas à Kempisplantsoen en de Thomas à Kempisweg gaan een vegetatietype van bloeiende vaste en inheemse planten bieden met daarin afwisselend en op regelmatige afstand clusters van opgaande struiken, diverse brede hagen en losse boomgroepen of meerstammige bomen.

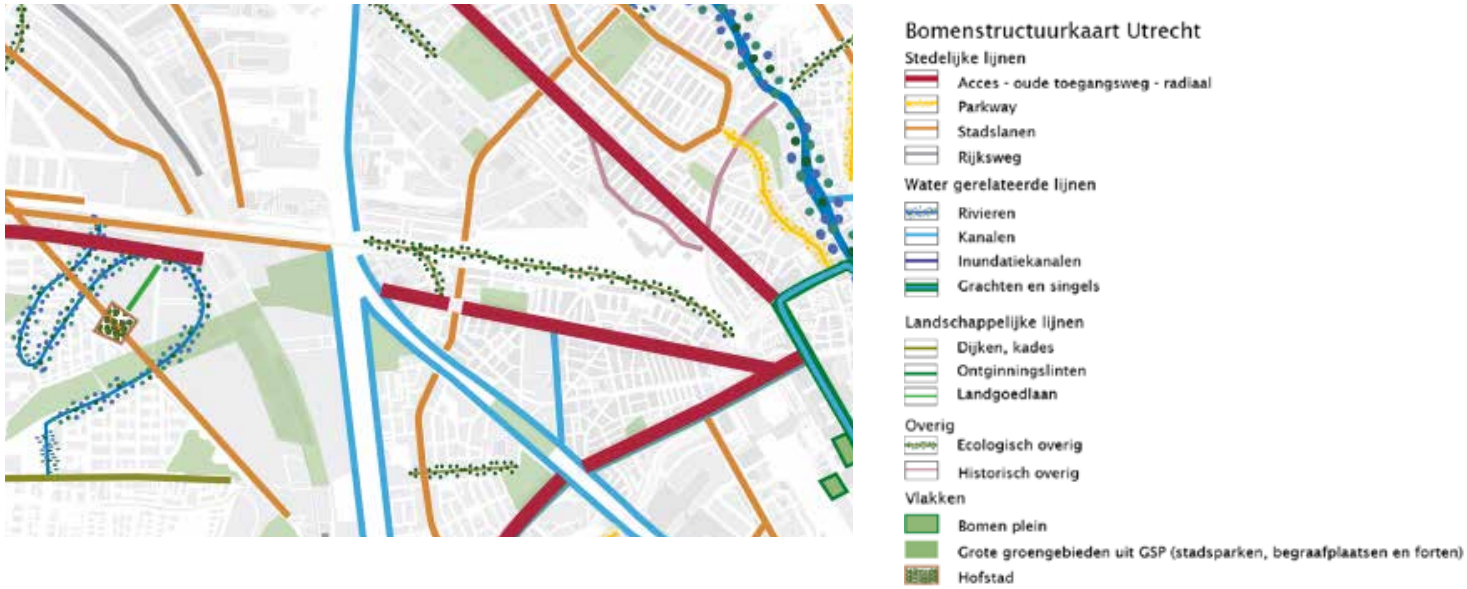
De gevels zullen gesierd zijn met bloeiende klimplanten. Zowel huismussen, vlinders als bijen zullen veelvuldig te zien zijn.

De groene daken bieden een gevarieerde vegetatie met veel bloeiende planten en zorgt er daarmee voor dat bijen, vlinders, kleine zangvogels hier goed kunnen gedijen.

Afbeelding:
Hoofdgroenstructuur



Afbeelding:
Boomstructuur



4.8 Duurzame en gezonde verstedelijking

Volgens de prestatieafspraken vormt BENG (“bijna energie neutraal gebouw”) de minimale inspanning voor het ThàK-plantsoen. Daarnaast draagt het Thomas à Kempisplantsoen waar mogelijk bij aan de Utrechtse doelstelling om klimaatneutraal te worden. De ambities van Utrecht gaan verder dan de wettelijke BENG-eisen voor gebouwen, de stad wil als geheel namelijk zo snel mogelijk klimaatneutraal zijn. Dit is een stevige uitdaging waaraan het Thomas à Kempisplantsoen waar mogelijk een bijdrage dient te leveren. Utrecht hanteert hiervoor het Utrechts Energieprotocol. Dat protocol biedt handvatten voor de invulling van energieneutraal bouwen. Zie daarvoor: https://ris2.ibabs.eu/Reports/ViewListEntry/Utrecht/3a0b4511-3377-4f8c-9c1d-224559a7934b.

In motie 2016/252 heeft de gemeenteraad vastgesteld dat circulair bouwen in Utrecht de norm is. Binnen dit plan wordt daar invulling aan gegeven door kostenneutrale oplossingen te vinden, bijvoorbeeld via het circulair slopen van de bestaande bebouwing.

Door de afspraak met corporaties dat zij aantoonbaar onderzoeken of en in welke mate zij meer kunnen doen dan de wettelijke eisen vanuit BENG 1 2 en 3 wordt gezocht naar de aansluiting bij de ambitie van energie neutrale stad

5. Onderzoek en haalbaarheid

5.1 Geluidhinder

Eind 2019 heeft het college een nieuwe Nota Volksgezondheid (‘Gezondheid voor Iedereen’ Volksgezondheidbeleid 2019-2022) vastgesteld. Een van de speerpunten van deze nota is ‘Gezonde leefomgeving’. In een gezonde leefomgeving is de druk op de gezondheid zo laag mogelijk. Ook geluid heeft invloed op de gezondheid van mensen. We werken daarom toe naar normen die op gezondheid zijn gebaseerd. Concreet vertaalt zich dit in een lokale ambitiewaarde van 63 dB voor nieuwe situaties langs wegen en spoorwegen. Ook zorgen we dat nieuwe ontwikkelingen zoals woningen, niet leiden tot een hogere druk op gezondheid door bijvoorbeeld een slechtere geluidskwaliteit. Als dat toch zo is, dan compenseren we de extra druk door aanvullende maatregelen (luwe zijde).

Het plangebied wordt geluid belast door zowel het omringend wegverkeer als het naastgelegen spoor. Omdat nog onduidelijk is onder welke wet de ruimtelijke procedure van het project wordt gevolgd zijn zowel de randvoorwaarden onder de huidige Wet geluidhinder (Wgh) als de nieuwe Omgevingswet beschreven. Het geluid ten gevolge van Jacobs Douwe Egberts komt in hoofdstuk 5.5 aan de orde.

Wegverkeer wordt tot de invoering van de Omgevingswet (vooralsnog invoering op 1-7-2022) volgens de Wet geluidhinder getoetst per weg. Van belang zijn hier:

- Thomas à Kempisplantsoen
- Vleutenseweg

Onder de nieuwe wet zullen alle wegen gezamenlijk beoordeeld worden en zullen de grenswaarden anders zijn.

Uitgangspunt is de toekomstige situatie met de Westelijke Stadsboulevard (afsluiting ThàK-weg) met de meest recente verkeerscijfers. De geluidbelastingen zijn gepresenteerd inclusief 5 dB aftrek conform art. 110g Wgh. Voor het railverkeer is het uitgangspunt het wettelijke geluidregister spoor.

De volgende legenda is gehanteerd in de navolgende figuren voor zowel het weg- als railverkeer.

- Groen: onder voorkeursgrenswaarde
- Geel: tussen voorkeursgrenswaarde en maximale ontheffingswaarde
- Rood: > maximale ontheffingswaarde: Voldoet niet aan de wet. Er zijn maatregelen nodig die bouw van woningen binnen de geldende wetgeving, ondanks de overschrijding van de maximale ontheffingswaarden, mogelijk maken.

Bij een geluidbelasting boven de voorkeursgrenswaarde (vanaf geel) worden er volgens het gemeentelijke geluidbeleid eisen gesteld bij de realisatie van nieuwe woningen. Kort gezegd is de essentie hiervan, dat een waarde boven dan de voorkeurgrenswaarde kan, indien iedere woning beschikt over een luwe zijde (geluidsbelasting onder de voorkeurgrenswaarde), 30% van de verblijfsruimten aan deze luwe zijde zijn gelegen en de buitenruimte zich bij voorkeur aan de luwe zijde bevindt maar zeker niet op een plek waar de voorkeurgrenswaarde met meer dan 5 dB wordt overschreden. Deze voorwaarden zijn een compensatie met het oog op de gezondheid om te bouwen op een locatie met een hogere geluidbelasting.

Hieronder zijn de geluidbelastingen van de twee relevante wegen op het meest actuele ontwerp te zien indien de toetsing onder de huidige wet zal plaatsvinden.



Afbeelding: Geluidbelasting vanwege ThàK-plantsoen (Wgh)



Afbeelding: Geluidbelasting vanwege Vleutenseweg (Wgh)

Vanwege het wegverkeer wordt overal voldaan aan de maximale ontheffingswaarde (63 dB). In het zuiden bedraagt de geluidbelasting 63 dB vanwege de Vleutenseweg en wordt dus maar net voldaan. Het is niet uitgesloten dat met iets gewijzigde uitgangspunten er alsnog een overschrijding ontstaat. Om deze hogere geluidbelasting toe te staan (ontheffing) moet er voldaan worden aan de voorwaarden uit het geluidbeleid.

Met name op de hoeken van de bebouwing vereist de ‘geluidluwe gevel’ extra aandacht. Het binnengebied is overal geluidluw, met uitzondering van de achterzijde van de toren op het zuidelijke blok. Als de woningen grenzen aan de binnengebieden is er over het algemeen dus sprake van een geluidluwe gevel. Eenzijdig georiënteerde woningen lijken gezien de hoge geluidbelasting aan de zijde van de Vleutenseweg niet overal mogelijk.

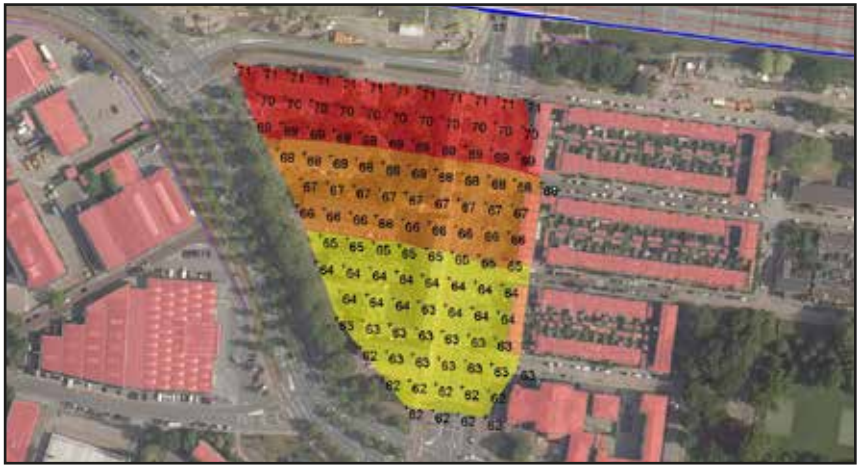
Een andere eis bij het verlenen van een hogere waarde (ontheffing) is de geluidluwe buitenruimte. Het geluidsniveau mag er niet meer dan 5 dB hoger zijn dan de voorkeursgrenswaarde (in dit geval 48+5=53 dB). Ook hiervoor is extra aandacht nodig indien deze aan de zijde van de Vleutenseweg voorzien zijn. Hiervoor zullen de buitenruimtes bijvoorbeeld afsluitbaar gemaakt moeten worden gezien de hoogte van de geluidbelasting.

Onder de Omgevingswet wordt bij de toetsing van het wegverkeerslawaai de geluidbelasting van alle wegen samen beoordeeld.

Afbeelding:
Contouren vanwege alle wegen samen op 15m (Omgevingswet)



Afbeelding:
Contouren vanwege railverkeer op 25m



De geluidbelasting in het plangebied aan de zijde van de Vleutenseweg ligt tussen de 65-70 dB. Er wordt daarmee voldaan aan de maximale waarde van 70 dB onder de nieuwe wet. Er is aan deze zijde daardoor geen dove gevel noodzakelijk. Wel vraagt het aspect geluid ook dan bijzondere aandacht om toch een goed verblijfsklimaat te kunnen realiseren. Zo moet onder de nieuwe wet ook iedere woning over een geluidluwe gevel beschikken.
Vanwege het spoorgeluid moeten de gevels aan de noordzijde van het gebied voldoen aan de regelgeving, bijvoorbeeld door een dove gevel, aangezien de maximale ontheffingswaarde bij nieuwbouw voor railverkeer zowel onder de huidige Wet geluidhinder als de nieuwe Omgevingswet wordt overschreden. Onder de huidige wet is de maximale ontheffingswaarde nog 68 dB (rode gebied in onderstaande figuur), maar onder de Omgevingswet wordt deze verscherpt naar 65 dB (tot en met oranje gebied).

5.2 Trillingen spoor

Om trillingshinder bij nieuwe bouwplannen te voorkomen worden door de gemeente Utrecht grenswaarden voor trillingssterktes opgelegd bij bouwaanvragen binnen 100 meter naast het spoor. De grens van het gebied waar de nieuwe bebouwing zou moeten worden gerealiseerd ligt zo'n 60 meter ten zuiden van de spoorlijn Utrecht-Rotterdam/Den Haag. Bij het ontwerp wordt rekening gehouden met de ambitie van de gemeente om te voldoen aan de SBR-B grenswaarden die gelden voor 'nieuwe situaties' volgens de richtlijn en, indien dat niet haalbaar blijkt, met inzet van alle mogelijke maatregelen een zo laag mogelijke Vmax die echter niet hoger is dan de streefwaarde voor 'bestaande situaties'.

Het aspect trilling vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. Pas bij de aanvraag van de omgevingsvergunning zal moeten worden aangetoond dat het definitieve ontwerp (met mogelijke maatregelen) voldoet aan de grenswaarden. Dan is er weer onderzoek nodig.

5.3 Luchtkwaliteit

Wettelijk kader
Het plan moet voldoen aan de eisen aangaande luchtkwaliteit uit de Wet Milieubeheer. Artikel 5.16 van de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen) geeft een opsomming van de bevoegdheden waarbij luchtkwaliteitseisen een directe rol spelen, zoals bij bestemmingsplannen. Een bestemmingsplan kan worden vastgesteld indien:

- Aannemelijk is gemaakt dat geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- Een project – al dan niet per saldo – niet leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- Aannemelijk is gemaakt dat de ontwikkelingen niet in betekenende mate (NIBM) bijdragen aan de concentratie PM_{10} (fijn stof) en NO_2 (stikstofdioxide) in de buitenlucht;
- Het voorgenomen besluit is genoemd of is niet in strijd met het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

De Utrechtse gemeenteraad heeft bovendien in 2015 via een motie het college de opdracht gegeven om lagere waarden voor fijnstof te realiseren waarbij gekeken wordt naar de Wereldgezondheidsorganisatie (WHO) advieswaarden.

Onderbouwing
Vanuit luchtkwaliteit zijn twee aspecten van belang: de invloed van het plan (programma en vormgeving) op de luchtkwaliteit en de aanwezigheid van eventuele gevoelige bestemmingen.

Gevoelige bestemmingen zijn plaatsen waar gevoelige groepen (kinderen, ouderen, zieken) lange tijd verblijven, zoals kinderdagverblijven, scholen, ziekenhuizen.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening (Wet RO) adviseren de GG&GD en Milieu en Duurzaamheid bij voorkeur geen gevoelige bestemmingen te ontwikkelen binnen 50 meter van drukke binnenstedelijke wegen (>10.000 motorvoertuigen/etmaal). In het plan zijn geen gevoelige bestemmingen opgenomen.

In de omgeving van het plangebied wordt ruim voldaan aan de wettelijke grenswaarden voor NO_2 en fijn stof. Door de beperkte omvang van het bouwprogramma draagt dit project niet in betekenende mate ('NIBM') bij aan de concentratie van fijn stof en NO_2 in de buitenlucht. Daarmee voldoet het project aan de eisen van de Wet luchtkwaliteit.

De gemeente Utrecht heeft het streven om in de toekomst ook te voldoen aan de WHO advieswaarden voor PM_{10} en $PM_{2,5}$ (respectievelijk 20 en 10 µg/m3). In het jaar 2030 liggen de concentraties (op 10 meter van de wegrand) PM_{10} ruim onder de WHO advieswaarde. Voor $PM_{2,5}$ is dit langs de Vleutenseweg en het Thomas à Kempisplantsoen niet het geval. Deze concentraties liggen tussen 9,8 en 10,2 µg/m3, en daarmee op enkele locaties net boven de WHO advieswaarden van 10 µg/m3. Gezien de afstand van de bebouwing tot de weg is het aannemelijk dat op de locatie van het plan aan de WHO advieswaarden voor $PM_{2,5}$ zal worden voldaan. Het halen van de WHO advieswaarde is echter geen vereiste voor het vaststellen van het bestemmingsplan.

In de verdere ruimtelijke procedure (vaststelling bestemmingsplan, zal in het kader van goede ruimtelijke ordening een volledig luchtkwaliteitsonderzoek gedaan moeten worden.

5.4 Externe veiligheid

Het werken met, de opslag en het transport van gevaarlijke stoffen leidt tot veiligheidsrisico's voor omwonenden, bedrijven en passanten.

De normen en richtlijnen zijn onder andere vastgelegd in het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt; voor transport over weg, spoor en water). Het Bevt geeft antwoord op vragen hoe om te gaan met ruimtelijke ontwikkelingen in de omgeving van transportroutes. In het Bevt staan twee soorten risico's beschreven waarop normen en richtlijnen van toepassing zijn. Het betreft het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Naast risiconormeringen kent het Bevt tevens twee extra afstandsbepalingen, de zogenaamde vrijwaringszone en het plasbrandaandachtsgebied. Voor zowel de vrijwaringszone als het plasbrandaandachtsgebied geldt een motivatieplicht indien bebouwing gewenst is. Indien nieuwe bebouwing wordt gerealiseerd moet deze aan extra brandveiligheidseisen volgens het Bouwbesluit voldoen.

Het plaatsgebonden risico (PR) geeft aan hoe groot de overlijdenskans is indien een persoon zich permanent op een bepaalde plek bevindt. De wetgever beschouwt een overlijdenskans van een op een miljoen per jaar (aangeduid met 10-6/jaar) voor nieuwe situaties als acceptabel. In de wetgeving is dit risico vertaald naar een afstandsnormering. Voor de afstand tussen de risicoveroorzakende activiteiten en kwetsbare objecten is die norm een harde grenswaarde. Voor de afstand tot beperkt kwetsbare objecten is die norm een richtwaarde waarvan mag worden afgeweken als daar een gegronde reden voor is.

Het groepsrisico (GR) geeft de kans aan op het overlijden van een groep mensen als gevolg van een calamiteit.

Het Bevt verplicht ertoe dat bij omgevingsvergunningen, waarbij wordt afgeweken van de bestemming, of in de toelichting van het bestemmingsplan het groepsrisico wordt beschreven en gemotiveerd. Voor het toetsen van het groepsrisico wordt gebruik gemaakt van de zogenaamde oriëntatiewaarde. Dit is geen harde wettelijke norm maar een houvast om te toetsen of het groepsrisico acceptabel is al dan niet in combinatie met maatregelen voor de bestrijding van ongevallen.

Het plangebied is gelegen op circa 650 meter van de spoorlijn Utrecht-Amsterdam waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Het invloedsgebied van dit transport ligt tot over de locatie en het transport van gevaarlijke stoffen is daarmee vanuit het oogpunt van externe veiligheid relevant voor de locatie. Voor de spoorlijn geldt dat het plaatsgebonden risico naast de spoorlijn lager is dan 10-6/jaar en er geen plasbrandaandachtsgebied geldt. Het plaatsgebonden risico legt hiermee geen beperkingen op voor het plangebied en aanvullende brandveiligheidseisen in relatie tot plasbranden zijn niet noodzakelijk.

Gezien de relatief grote afstand tot het spoor zal de ontwikkeling niet bijdragen aan de hoogte van het (rekenkundige) groepsrisico van het transport van gevaarlijke stoffen over het spoor.

Op iets meer dan 150 meter van het plangebied bevindt zich een LPG tankstation aan de Cartesiusweg. Het plangebied bevindt zich net buiten het invloedsgebied, het LPG tankstation is hiermee vanuit het oogpunt van externe veiligheid niet relevant voor de ontwikkeling.

In de omgeving bevinden zich geen andere transportroutes, inrichtingen of buisleidingen die vanuit het oogpunt van externe veiligheid relevant zijn voor de locatie Thomas à Kempisplantsoen.

5.5 JDE en convenant

Jacobs Douwe Egberts (JDE)
In februari 2006 hebben de gemeente en JDE (destijds Sara Lee International, SLI) een convenant gesloten waarin (gecombineerde) geur- en geluidcontouren zijn opgenomen.

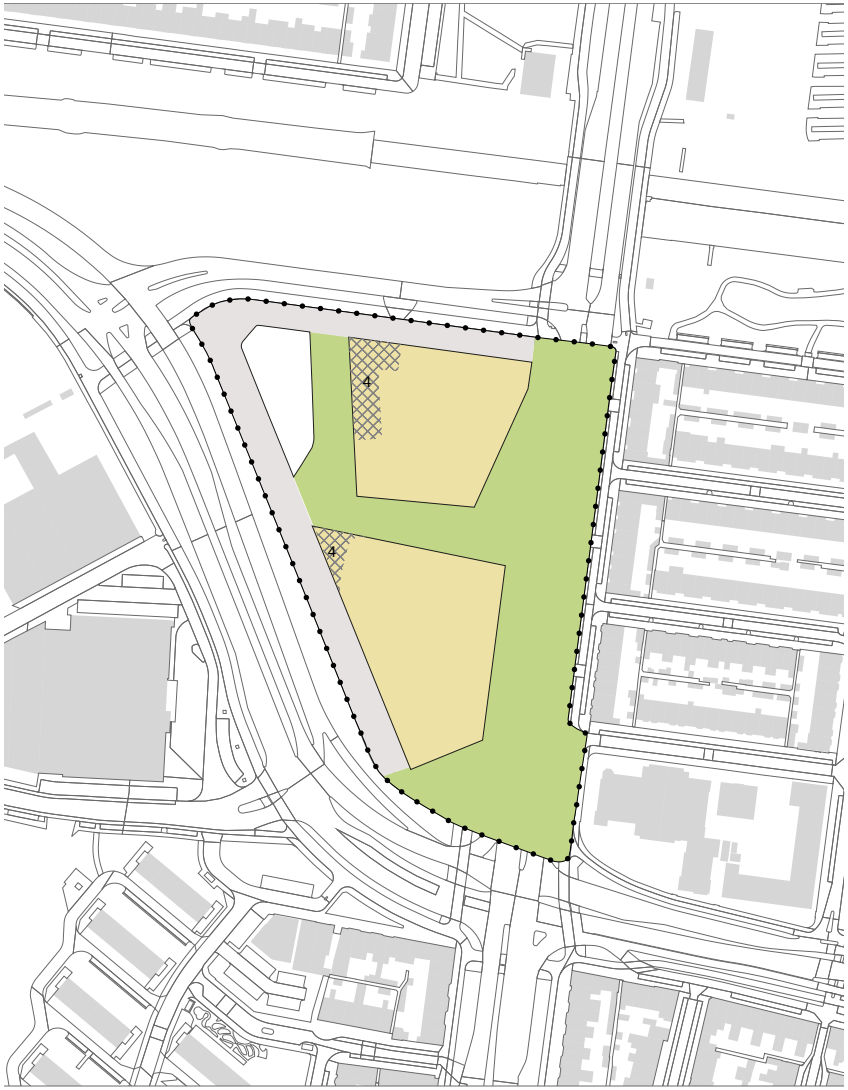
In het convenant is opgenomen dat de gemeente in ieder relevant bestemmingsplan een maximum bouwhoogte opneemt. Deze hoogte is bedoeld om te voorkomen dat het geluidniveau van JDE op woningen hoger wordt dan 55, 50 en 45 dB(A) voor de dag, avond en nacht. Voor geur gelden de hoogtebeperkingen om overlast vanuit geur te voorkomen. Het convenant geldt alleen voor ‘geluids- en geurgevoelige bestemmingen’ zoals woningen.

In het convenant is ook een bepaling opgenomen waarin wordt geconstateerd dat geluidsgevoelige bebouwing binnen 100 meter van JDE verboden is conform thans vigerende planologisch regiem.

Thomas à Kempisplantsoen versus JDE
De positionering van de woonblokken is dusdanig dat de blokken buiten de zone zijn gepositioneerd waarbinnen bebouwing niet mogelijk is. De hoogte van de bouwblokken is in overeenstemming met de bouwhoogtes zoals die volgen uit de gecombineerde geur- en geluidscontouren. Uitzondering daarop zijn de hoeken in bouwblok 1 en 2, zoals weergegeven in de kaart. Op basis van de gecombineerde geur- en geluidscontouren kan daar tot 4 bouwlagen gebouwd worden. In afstemming met JDE wordt onderzocht in hoeverre het apart beschouwen van de geur- en geluidscontouren de mogelijkheid biedt om ook op deze hoeken tot 6 lagen te kunnen bouwen.

Afbeelding:
Bouwhoogte als gevolg van gecombineerde geur- en geluidscontouren.

Daarbij geldt dat (i) te allen tijde en overal wordt voldaan aan de geur- en geluidsvoorschriften die ten grondslag liggen aan de gecombineerde geur- en geluidscontouren; en (ii) de wijziging ook voor het overige niet nadelig uitwerkt voor JDE. Overigens gelden er ook voorwaarden vanuit gemeentelijk beleid bij evt. hoger bouwen dan vier lagen, waaraan ook getoetst moet worden (zie hoofdstuk 5.6).



5.6 Bedrijven en milieuzonering

De bestemming voor het JDE-terrein is ‘specifieke vorm van bedrijf - koffiebranderij’ (sb-kbr). Hierbij hoort volgens de VNG-publicatie Bedrijven en Milieuzonering een richtafstand tot woningen van 500 meter. Deze afstand wordt bepaald door zowel, geur (500 meter) als geluid (200 meter). Voor een drukke woonwijk in de stad, zoals de woningen die aan de drukke Vleutenseweg komen te liggen, is de afstand echter respectievelijk 200 meter en 100 meter.

De bedrijfsbestemming ligt op een kortste afstand van 60 m van het plangebied. Omdat het plangebied voor een deel binnen die afstanden ligt is een milieuonderzoek nodig naar de geur- en geluidsniveaus van JDE, het bedrijf dat nu feitelijk aanwezig is op deze bedrijfslocatie.

Geluid van JDE
De woningen die op kortste afstand van JDE zijn gelegen grenzen aan een drukke doorgaande weg zodat dit woongebied volgens de Geluidnota Utrecht als gemengd kan worden beschouwd. De geluidniveaus door de activiteiten van JDE zijn bij deze woningen bij voorkeur niet hoger dan 50/45/40 dB(A) voor de dag, avond en nacht. Het beleid van de gemeente laat ook de ruimte om ten hoogste 5 dB hoger toe te staan, op plekken waar de ambitiewaarde te beperkend is. Op deze plek wordt het toelaatbaar geacht deze ruimte van 5 dB toe te staan, derhalve 55/50/45 dB.

Door sloop van de verouderde woningen en bouw van nieuwe wordt de geluidssituatie voor de woningen verbeterd.

Onderzoek naar het geluidniveau van JDE op de gevels van nieuw te bouwen woningen zal worden uitgevoerd in het kader van het bestemmingsplan. In deze fase van het SPvE gelden de geluidcontouren van het convenant als globaal toetsingskader. Daardoor blijft de woningbouw buiten de ‘convenant-geluidcontouren’ (op div. hoogtes) van 55 dB(A) etmaalwaarde, als de hoogtecontouren van het convenant gevolgd worden . De verwachting is dat daardoor de geluidniveaus bij de woningen niet hoger zal zijn dan 55, 50 en 45 dB(A) in de dag, avond en nacht. Dit zijn de geluidniveaus die de gemeente voor deze locatie, vanuit goed woon- en leefklimaat, als uiterste ziet. Voor het omgevingsplan zal dat met een geluidsonderzoek worden onderbouwd. Dit betekent dat bij het onderzoek naar hoger bouwen dan de vanuit het convenant toegestane vier lagen (zoals aangegeven op de kaart), ook onderzocht moet worden (o.a. binnen het kader van het op te stellen omgevingsplan) of het haalbaar is binnen die voorwaarde hoger te bouwen, daarmee rekening houdend met de maximale toegestane geluidsbelasting vanuit bedrijven.

Om een voldoende goed woon- en leefklimaat te garanderen zal een aanvullende stedenbouwkundige eis zijn dat woningen waarbij het geluidniveau van JDE op de gevel meer is dan 50, 45 40 dB(A) in de dag, avond en nacht, tenminste een gevel hebben waar die geluidniveaus niet worden overschreden (‘luwe gevel’). Aan deze eis zal bij deze woningen al worden voldaan omdat ze ook vanwege het geluid al een luwe gevel moeten hebben.

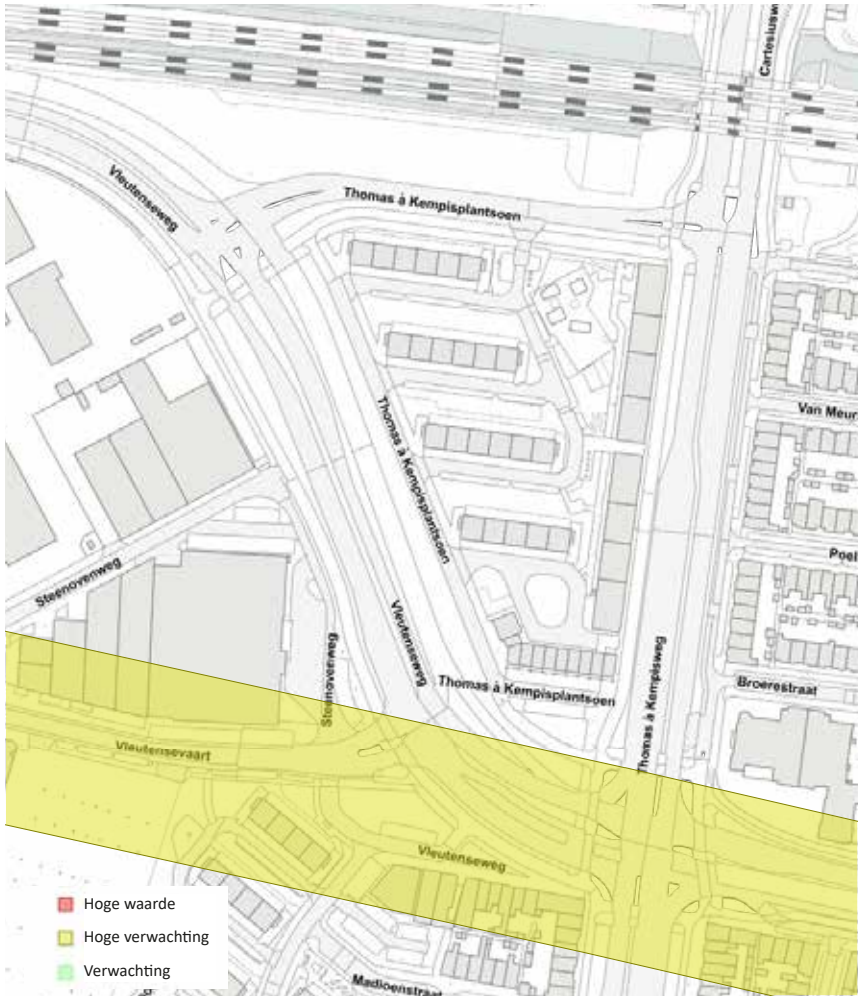
Afbeelding:
Uitsnede archeologische waardenkaart, gemeente Utrecht

Geurhinder van JDE
De ontwikkeling houdt rekening met de gecombineerde geur- en geluidcontouren zoals vastgelegd in het convenant. Daarmee doet de ontwikkeling van het Thomas à Kempisplantsoen recht aan de afspraak tussen JDE en de gemeente voor wat betreft de ontwikkeling van woningen in de omgeving van JDE. Voor wat betreft het aspect geur is er derhalve geen noodzaak voor het onderbouwen van de geurbelasting bij de nieuwbouw aan het ThàK-plantsoen in het kader van dit Stedenbouwkundig Programma van Eisen.
Aanvullend is nog wel expliciet gekeken naar het onderwerp ‘downwash’, dat wil zeggen het eventueel neerslaan van geur in de gesloten bouwblokken. De conclusie van het rapport is dat in deze specifieke situatie het onwaarschijnlijk is dat de geurpluim van JDE tegen het hoogste gebouw aankomt, en neerslaat in het binnenhof (wat geuroverlast tot gevolg zou kunnen hebben).

Het onderzoek is uitgevoerd door Buro Blauw, experts op het gebied van geuremissies.

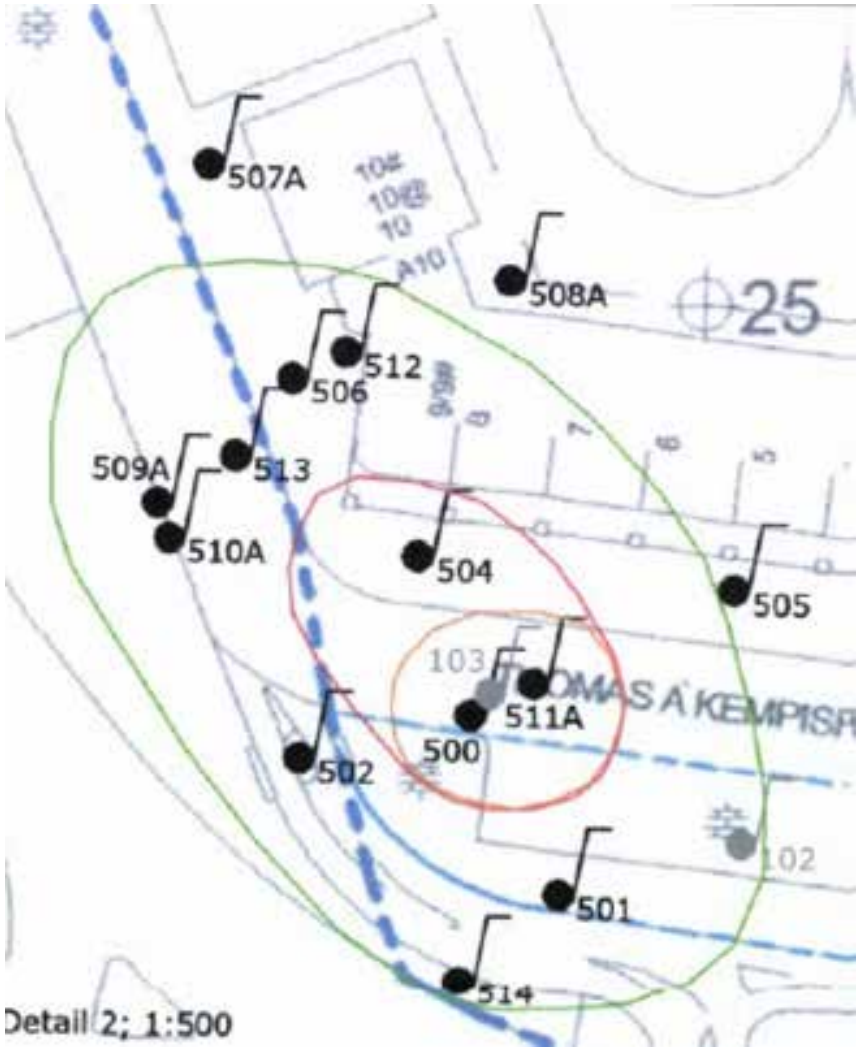
5.7 Archeologie en monumenten

Het plangebied ligt op de archeologische waardenkaart van de gemeente Utrecht in een zone zonder archeologische verwachting. Daarom geldt dat de werkzaamheden zonder archeologische voorwaarden kunnen worden uitgevoerd. Er hoeft verder geen archeologisch onderzoek gedaan te worden en/of een vergunning te worden aangevraagd. Wel geldt de wettelijke meldingsplicht bij het aantreffen van archeologische vondsten. Indien bij de uitvoering van de werkzaamheden archeologische resten worden aangetroffen, dan dient conform artikel 5.10 van de Erfgoedwet aanmelding van de desbetreffende vondsten bij de Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap c.q. REO afdeling Erfgoed, gemeente Utrecht, 030-2862756/archeologie@utrecht.nl te worden gedaan.



Afbeelding:
Bodemkwaliteit

Afdeling Erfgoed is op dit moment bezig met een actualisatie van het archeologiebeleid, waarbij de vrijstellingsgrenzen van de verschillende archeologische verwachtingszones worden verscherpt. Op het moment van uitvoering van de werkzaamheden dient te worden voldaan aan de regels van het bestemmingsplan (na inwerktreding van de Omgevingswet: het omgevingsplan).



5.8 Bodemkwaliteit

Bodemkwaliteit, ondergrond en bodemenergie
Het bodembeleid gaat uit van:

- Nieuwe bodemverontreiniging moet worden voorkomen;
- Bij graafwerkzaamheden of (nieuw)bouw op gevallen van bodemverontreiniging zijn saneringsmaatregelen noodzakelijk. Tevens is sanering nodig als er sprake is van risico's voor de volksgezondheid en het milieu;
- Bij hergebruik van grond gelden de (toepassings)eisen uit de Nota bodembeheer 2017-2027, voor het plangebied is dit kwaliteit wonen;
- Bij grondwateronttrekkingen voor bouw of bodemenergie moet rekening gehouden worden met nabijgelegen grondwaterverontreinigingen. Door ligging in de zogenaamde dynamische zone kan aansluiting worden gezocht bij het Gebiedsplan gebiedsgericht grondwaterbeheer.

Om te bepalen of het terrein geschikt is voor het toekomstig gebruik moet er inzicht zijn in de bodemkwaliteit.

Bodemkwaliteit
In het kader van de herinrichting van het projectgebied Thomas à Kempisplantsoen is inzicht in de bodemkwaliteit nodig. Zo moet de (actuele) bodemkwaliteit bekend zijn op die plekken waar nieuwbouw (van woningen/appartementen) gaat plaatsvinden en moet vastgesteld zijn dat de buitenruimte geschikt is voor het beoogde gebruik. Omdat nadrukkelijk sprake is van "park" en "gemeenschappelijke buitenruimte" moet deze geschikt zijn voor het bodemgebruik "plaatsen waar kinderen spelen".

Omdat de hele structuur van het plangebied wijzigt zal veel grondverzet plaatsvinden waarbij het belangrijk is om voor aanvang van de werkzaamheden gegevens over de bodemkwaliteit te hebben zodat bijvoorbeeld niet onnodig met verontreinigde grond wordt geschoven én de aannemer die het werk uitvoert in staat is om (zo nodig) maatregelen vanuit de ARBO-regelgeving te nemen.

Voordat daadwerkelijk bodemonderzoek (veldwerk en analyses) kan worden uitgevoerd, moet eerst een 'historisch vooronderzoek' uitgevoerd worden waarbij inzichtelijk wordt wat bekend is van de bodemkwaliteit binnen het gebied (en ook van de direct aangrenzende percelen waar eventueel perceelsoverschrijdende bodemverontreinigingen zijn vastgesteld).

Het grootste deel van het historisch vooronderzoek is in het kader van het opstellen van dit SPvE uitgevoerd door de bestudering van bestaande bodemrapporten, oude luchtfoto's, etc. Uit de beschikbare gegevens blijkt dat het plangebied over het algemeen licht verontreinigd is en daarmee, zonder uitvoering van sanerende maatregelen, geschikt is voor het beoogde gebruik.
De beschikbare gegevens kunnen als volgt worden samengevat:

In 2006 is een verkennend bodemonderzoek verricht van het gebied binnen de wegen (Acorius, 0625014/ms, 21-6-2006: AA034403975-07-003). Uit de resultaten van dit bodemonderzoek blijkt dat de locatie over het algemeen licht verontreinigd is met zware metalen en PAK. Plaatselijk is een sterk verhoogd PAK-gehalte wat bij het door Infrasoil in 2007 uitgevoerde nader onderzoek, is afgeperkt (Infrasoil, 01.06.501, 8-2-2007: AA034404096-07-001). Bij dat onderzoek zijn geen sterk verhoogde PAK-gehaltes gemeten. Het betreft derhalve geen omvangrijke verontreiniging. Op de locatie was een ondergrondse tank aanwezig. Ter plaatse zijn geen verontreinigingen aangetroffen.

Afbeelding:
Bodem- en verhardingsonderzoek Westelijke Stadsboulevard

Aan de zuidzijde van het plangebied was een ESSO-tankstation aanwezig (dit is een ander tankstation dan het verderop genoemde ESSO-tankstation). Ter plaatse is met name het grondwater sterk verontreinigd met aromatische koolwaterstoffen. Deze verontreiniging is in 2007 door Infrasoil nader in beeld gebracht. Daarbij is vastgesteld dat sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging met minerale olie en aromaten.
Bodemkwaliteit

Over de locatie liepen ook watergangen die gedempt zijn voor het gebied bebouwd werd. Deze gedempte sloten zijn aanvullend onderzocht (Geofox-Lexmond, 20062666/IDIJ-deellocatie 1: AA034403975-007-001). Uit dit onderzoek blijkt dat weliswaar een puinbijmenging aanwezig is maar dat de bodemkwaliteit niet afwijkt van de rest van de locatie.

Direct ten westen van de projectlocatie was een ESSO-tankstation gevestigd (AA034400689). Na het amoveren van het tankstation en in het kader van de herinrichting van het gebied (project Majellaknoop is een bodemsanering uitgevoerd. De saneringsdoelstelling is nooit gehaald. In 2012 is een actualiserend onderzoek uitgevoerd teneinde de restverontreiniging in beeld te brengen. Hierbij zijn in het grondwater nog sterk verhoogde gehaltes aan olie en aromaten gemeten (rood op naastliggend kaartje). De verontreiniging lijkt zich niet uit te strekken tot onder het projectgebied.

In 2018 is een onderzoek uitgevoerd van de Westelijke Stadsboulevard, waaronder ook de Thomas à Kempisweg, die bij de herinrichting zal worden betrokken, is onderzocht (Stantec, M18B0158. r01, 29-11-2018: AA034409105). De planlocatie zelf is hierbij ook meegenomen. De planlocatie betreft deelgebied 6 uit het onderzoek. Uit de resultaten van dit onderzoek blijkt dat in de grond maximaal matig verhoogde gehaltes aan verontreinigingen zijn aangetroffen.



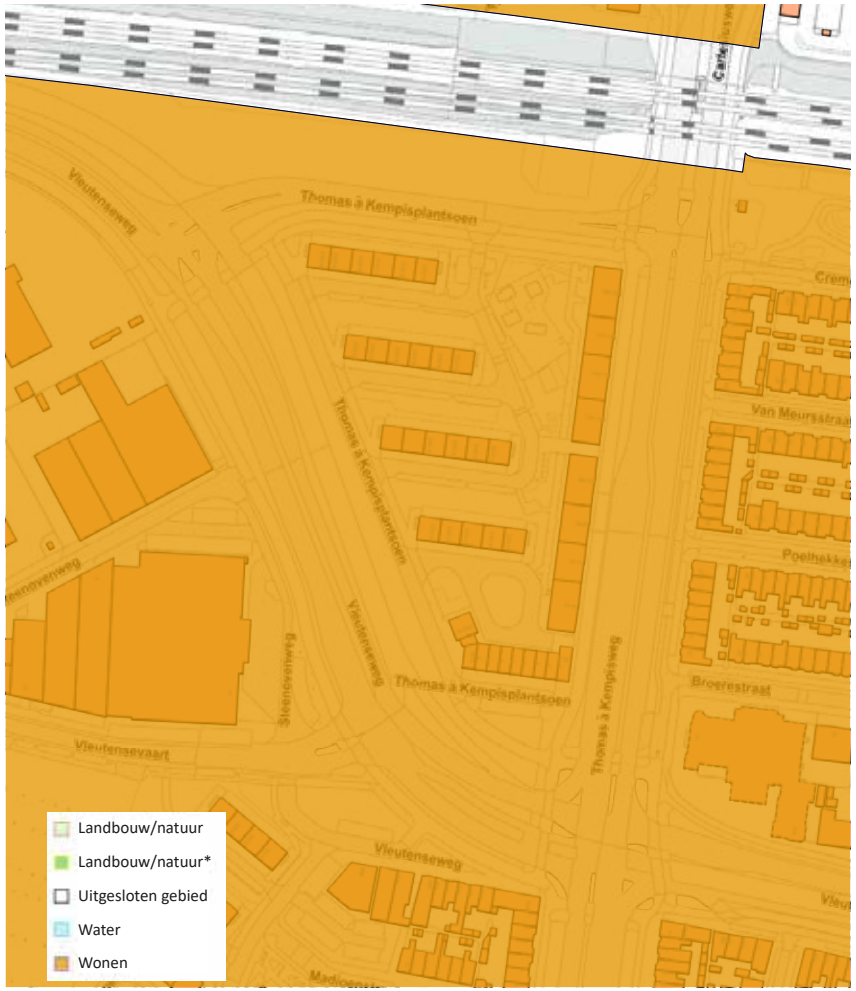
Afbeelding:
Uitsnede toepassingskaart Nota Bodembeheer 2017-2027, gemeente Utrecht

Over het algemeen is de grond slechts licht verontreinigd. In de grond is maximaal 6,2 mg/kg (gewogen) asbest aangetroffen. Formeel is geen sprake van een verontreiniging met asbest in de grond.

Het grondwater bevat plaatselijk (PB75, nabij voormalige, zuidelijke ESSO-tankstation) een sterk verhoogd gehalte aan arseen en sporen aan benzeen, naftaleen en xylenen. Het arseen betreft vermoedelijk geen verontreiniging en is vermoedelijk van natuurlijke oorsprong. Nabij het westelijke voormalige tankstation (PB64) zijn geen verhoogde gehaltes aan aromaten en olie gemeten. Verder zijn in het grondwater maximaal licht verhoogde gehaltes aan verontreinigingen aangetroffen.

Gebiedsplan gebiedsgericht grondwaterbeheer (2015)
Het gebied ligt in de dynamische zone van het Gebiedsplan gebiedsgericht grondwaterbeheer. Hier kan sprake zijn van pluimen van verontreinigingen in het diepere grondwater. Er geldt een dieptebeperking voor de aanleg van bodemenergiesystemen tot de scheidende laag tussen het 1e en 2e watervoerend pakket (circa 50 m-mv). Bij bemalingen en grondwateronttrekkingen kan, indien nodig, aansluiting worden gezocht bij de saneringsaanpak van het Gebiedsplan, waarbij een bijdrageregeling geldt.

De toepassingseis van grond is woonkwaliteit. Ook voor PFAS kan, bij onverdachte locaties, gebruik gemaakt worden van deze kaart bij grondverzet.



Afbeelding:
Uitsnede indicatieve zettingsgevoeligheid

Zettingsgevoeligheid
Het gebied is indicatief, op basis van de bodemopbouw, zeer gevoelig voor zetting.

Bodemenergie
In de wijde omgeving zijn geen gesloten en open bodemenergiesystemen en grondwateronttrekkingen aanwezig.

Ondergrond algemeen
Het is verstandig om ook het toekomstig ondergronds ruimtegebruik (b.v. voor bodemenergie, waterberging, boomwortels, kabels en leidingen, riolering, parkeerkelders, infrastructuur) inzichtelijk te maken, om vooraf te kunnen sturen op eventuele knelpunten met (ander) ondergronds en bovengronds gebruik. Het gaat dan om het fysieke ruimtegebruik en het invloedgebied. Met vroegtijdige ordening, minimaal ruimtegebruik en toekomstbestendig inrichten van de ondergrond kunnen conflicten in functies en processen (mogelijk) worden voorkomen. Inzicht in de kwaliteiten die de ondergrond biedt (bijvoorbeeld waterbergend vermogen, draagvermogen) helpt hierbij. Als deze kwaliteiten worden aangetast kan schade of overlast het gevolg zijn. Door deze kwaliteiten te benutten is veelal een duurzame en toekomstbestendige inrichting mogelijk.



5.9 Flora en fauna

Kader
Op grond van de Wet natuurbescherming moeten initiatiefnemers onderzoek doen naar de effecten van hun activiteiten op beschermde dier- en plantensoorten en beschermde gebieden. Bij het vaststellen van een bestemmingsplan moet van tevoren duidelijk zijn dat de Wet natuurbescherming niet in de weg staat aan de uitvoering van het plan. Daarnaast moet worden gekeken naar de regels in de Provinciale Ruimtelijke Verordening Provincie Utrecht en de Provinciale Verordening Natuur en Landschap provincie Utrecht 2017.

Beschermde dier- en plantensoorten
Voorafgaand aan de vaststelling van een bestemmingsplan moet er worden onderzocht:
- of er beschermde soorten voorkomen in het plangebied;
- of er verbodsbepalingen uit de Wet natuurbescherming worden overtreden;
- of er vrijstellingen gelden of dat er een ontheffing nodig is.

Beschermde gebieden
Natura 2000-gebieden
Bij het opstellen van een bestemmingsplan wordt door middel van een zogenaamde ‘voortoets’ bekeken of een passende beoordeling van dat plan moet worden gemaakt. Een passende beoordeling moet worden gemaakt als de waarschijnlijkheid of het risico bestaat dat het plan significante gevolgen heeft voor een of meerdere Natura 2000-gebieden (al dan niet in combinatie met andere plannen of projecten). Het bestemmingsplan kan in beginsel alleen worden vastgesteld als er zekerheid bestaat dat de natuurlijke kenmerken van het betreffende gebied niet worden aangetast.

Nationaal Natuur Netwerk (v.m. EHS) en Groene Contour
In de Provinciale Ruimtelijke Verordening (artikelen 4.11 en verder) zijn regels vastgelegd waar (afwijkingen) van bestemmingsplannen aan moeten voldoen. Daarnaast moet er worden voldaan aan de Verordening Natuur en Landschap Provincie Utrecht 2017 (m.n. landschapselementen, art. 5.1.4 VNL).

Plansituatie
Beschermde dier - en plantensoorten
In januari 2020 is onderzoek gedaan naar het voorkomen van beschermde soorten in het plangebied (‘Nader onderzoek naar de aanwezigheid van gierzwaluw, huismus en vleermuizen en Toetsing Utrechtse soortenlijst’, 08-01-2020). Het onderzoek is zowel gericht op soorten die wettelijk beschermd zijn (Wnb) als soorten die beleidsmatig beschermd zijn (Nota Utrechtse soortenlijst).

Wet natuurbescherming
Vleermuizen
Tijdens het onderzoek zijn verblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis vastgesteld. Het gaat om 1 zomerverblijfplaats en 3 paarverblijfplaatsen. Voor de voorgenomen werkzaamheden is er een ontheffing benodigd van de Wet natuurbescherming.

Er zijn geen verblijfplaatsen of andere beschermde waarden van wettelijk streng beschermde planten of dieren aangetroffen.

In het plangebied zijn wel algemene, onbeschermde plantensoorten gevonden. Van de soortgroep zoogdieren en amfibieën zijn algemene, licht beschermde soorten aanwezig of te verwachten. Voor de te verwachten soorten zoogdieren en amfibieën geldt een algemene vrijstelling van de Wet natuurbescherming in geval van ruimtelijke ingrepen.

In het kader van de algemene zorgplicht is het belangrijk om bij de start van de werkzaamheden langzaam en in één richting te werk te gaan zodat eventueel aanwezige dieren de kans hebben om te vluchten. Bij de ontwikkeling van het plangebied is tijdens de aanlegfase sterfte van vogels en schade of ernstige verstoring van broedsels mogelijk. Dit is verboden volgens de Wet natuurbescherming. Om conflicten met de Wet natuurbescherming te voorkomen wordt geadviseerd om de werkzaamheden buiten het broedseizoen te starten of om vestiging van broedvogels te voorkomen. Bij start van de werkzaamheden in de periode augustus – februari is de kans op broedgevallen nihil en zijn geen maatregelen ten aanzien van broedvogels vereist. Wordt er zonder maatregelen gestart in de periode maart t/m augustus dan is een broedvogelcheck kort voorafgaand aan de start van de werkzaamheden (maximaal 5 dagen ervoor) vereist.

Utrechtse soortenlijst

In het gebied zijn de soorten tongvaren, steenbreekvaren, merel, tjiftjaf en egel aangetroffen of te verwachten. Effecten op andere soorten van de Utrechtse soortenlijst worden niet of nauwelijks verwacht. Door de voorgenomen ontwikkeling verdwijnt het leefgebied (tijdelijk) voor deze soorten.
In het ontwerp voor de openbare ruimte worden inrichtingsmaatregelen voor de merel, tjiftjaf, egel, huismus, gierzwaluw en gewone dwergvleermuis getroffen, dat het oppervlakte aan geschikt leefgebied zal toenemen in de nieuwe situatie. Daarbij zal er diervriendelijk worden gebouwd zodat soorten als huismus en gierzwaluw in de toekomst hier een leefgebied kunnen krijgen.
Voor de groeiplaats van tongvaren en steenbreekvaren wordt kwalitatieve compensatie voor andere Utrechtse soorten toegepast. Dit omdat de soorten dusdanige specifieke eisen stellen aan de groeiplaats, die niet goed verenigbaar zijn met de voorgenomen ontwikkeling.

Beschermde gebieden

Om de effecten van de ontwikkeling op beschermde natuurgebieden in beeld te brengen dient er een onderzoek uitgevoerd te worden naar de stikstofdepositie. Het onderzoek is nodig om te bepalen of er sprake is van mogelijke significante gevolgen en daarmee een eventuele vergunning- of meldingsplicht ingevolge de Wet natuurbescherming. De meest nabije Natura 2000-gebieden zijn de Oostelijke Vechtplassen .

Natuurnetwerk Nederland en Groen Contour

Het plangebied ligt buiten het Natuur Netwerk Nederland (NNN). Directe effecten op het NNN zijn uit te sluiten en het toetsingskader van het NNN is niet van toepassing. Het plangebied maakt ook geen deel uit van de Groene Contour.

Stikstofdepositie

De biodiversiteit (soortenrijkdom) in Europa gaat achteruit. Om deze te beschermen zijn in Nederland ongeveer 160 Natura 2000-gebieden aangewezen met een Europese beschermingsstatus.

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan dient gekeken te worden naar het aspect stikstofdepositie. Een verdere toename van de stikstofdepositie kan leiden tot ‘significante effecten’ op de beschermde natuurgebieden (Natura 2000). Alleen wanneer met een berekening met AERIUS Calculator wordt aangetoond dat er op voorhand geen significante bijdrage (In de resultaat pdf wordt dit gepresenteerd als “geen resultaten hoger dan 0,00 mol N/ha/jaar) is van de stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden is een Wnb-vergunning niet van toepassing en kan het bestemmingsplan vastgesteld worden.

Als er stikstofdepositie groter dan 0,00 mol N/ha/jaar plaatsvindt wordt in het kader van een Wnb-vergunning eerst een voortoets uitgevoerd.

Het project of plan kan alsnog worden vergund als er geen significante negatieve effecten zijn in Natura 2000-gebieden of als de verslechtering van de stikstofdepositie optreedt op hectares, waarin de Kritische Depositiewaarde niet wordt overschreden. Indien in de voortoets niet kan worden uitgesloten dat er geen significante effecten optreden is vervolgonderzoek nodig in de vorm van een Passende Beoordeling. Dit is een uitgebreid ecologisch onderzoek. Extern salderen, mitigatie of een ADC-toets zijn altijd onderdeel van een Passende Beoordeling.

Er zal in de verdere ruimtelijke procedure (vaststelling bestemmingsplan) middels een stikstofdepositieonderzoek aangetoond moeten worden dat zowel de aanlegfase (bouw) en gebruiksfase niet leiden tot een toename aan stikstofdepositie in de omliggende Natura 2000-gebieden. Hierbij is voor vaststelling van het bestemmingsplan met name de gebruiksfase maatgevend.

Conclusie
Voor beschermde soorten zoals opgenomen in de Wet natuurbescherming is er voor de aanwezigheid van 3 vleermuisverblijfplaatsen ene ontheffing benodigd van de Wet natuurbescherming.

In het plangebied komen algemene beschermde broedvogels voor. De nesten zijn niet-jaarrond beschermd. Indien de werkzaamheden buiten het broedseizoen (grofweg 15 maart-15 augustus) uitgevoerd worden en /of de potentiële nestplaatsen (ruim) vóór het broedseizoen afgesloten of ongeschikt gemaakt worden, wordt de Wet natuurbescherming niet overtreden.

Voor de Utrechtse soorten dient een onderbouwing te worden opgenomen in het ontwerp voor de openbare ruimte, waarin vastgelegd wordt dat er voldoende compenserende inrichtingsmaatregelen worden getroffen voor de Utrechtse soorten merel, tjiftjaf, egel, huismus, gierzwaluw en gewone dwergvleermuis. In afstemming met de stadsecoloog worden de maatregelen voldoende bevonden en uitgewerkt.

Ten aanzien van de beschermde gebieden dient er een onderzoek uitgevoerd te worden naar de stikstofdepositie op Natura 2000-gebied. Er worden geen effecten verwacht op het NNN en de Groene Contour.

5.10 Bomen

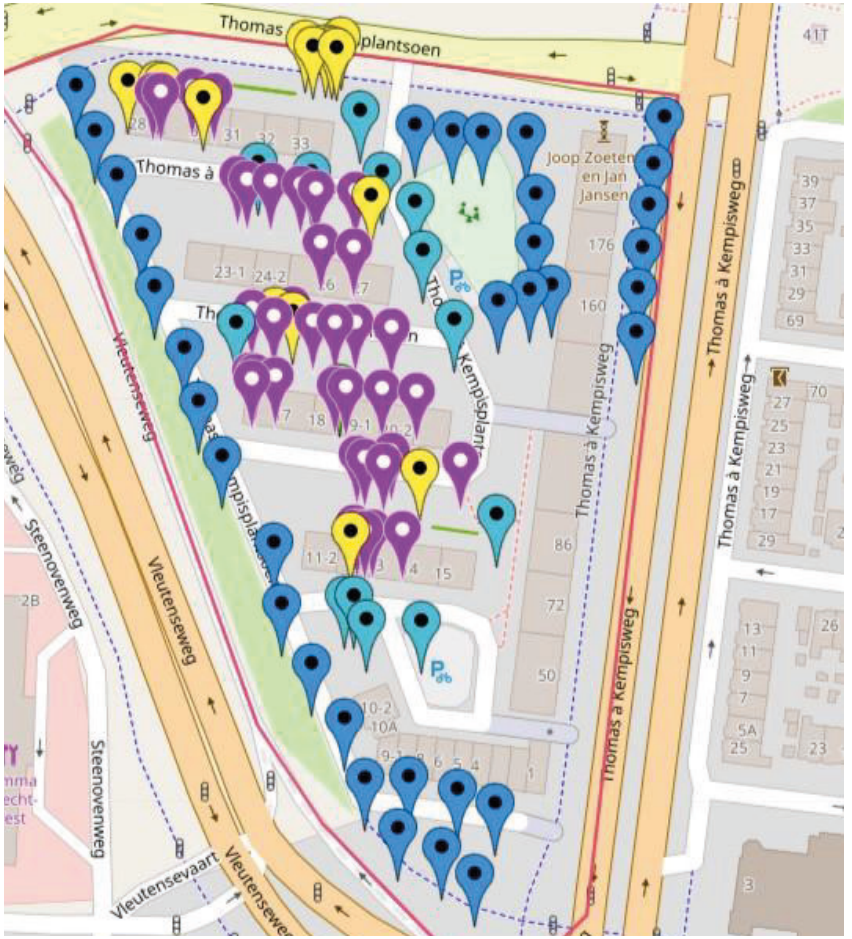
Door adviesbureau Boomheer.eu is een boomeffect analyse gemaakt voor het Thomas à Kempisplantsoen. In deze effectanalyse is een beoordeling gemaakt van het aantal bomen, eigendom bomen en aantal bomen dat velverguningplichtig is. Dit laatste is het geval als de stamdiameter meer dan 15cm bedraagt.

Op basis van deze analyse kan worden geconcludeerd dat voor het ontwikkelen van het vastgoed er circa 25 tot 40 bomen zouden moeten worden gekapt voor het kunnen realiseren van de bebouwing. Dat zijn zowel bomen op gemeentegrond als bomen op grond van de corporaties. De bomen langs de huidige Thomas à Kempisweg en de ventweg van de Vleutenseweg worden in dit plan opgenomen.

In het ontwerp van de nieuwe openbare ruimte is inpassing van circa 25 tot 40 bomen naar verwachting mogelijk. Of herplant van de huidige bomen mogelijk is en vanuit de waarde van de bomen ook wenselijk is, is nog nader te onderzoeken. Dit onderzoek wordt uitgevoerd in de aanloop naar het omgevingsplan en omgevingsvergunning.

De verwachting is dat conform beleid de bomen die gekapt zijn, binnen 3 jaar weer zijn gecompenseerd binnen het plangebied.

In de bijlage is een overzicht van alle geïnventariseerde bomen terug te vinden.



Afbeelding:
Bomen bestaande situatie gecategoriseerd;
Geel: dikker dan 15cm
Paars: dunner dan 15cm
Lichtblauw: openbaar groen

5.11 Kwaliteit van de leefomgeving

De kwaliteit van de leefomgeving wordt bepaald door aspecten zoals zon, schaduw, windhinder, sociale veiligheid en toegankelijkheid voor iedereen.

Voor de huidige bewoners aan de overkant van de Thomas à Kempisweg is een bezonningsstudie uitgevoerd. Daaruit is te concluderen dat een eventueel hoogte accent aan de zuidkant op momenten kan zorgen voor extra schaduw voor een klein deel van de woningen aan de Thomas à Kempisweg. Bij verdere uitwerking wordt onderzocht hoe dit effect zo minimaal mogelijk wordt gehouden door positie en vormgeving van het accent. In de bijlage is de bezonningsstudie toegevoegd zoals die tijdens de participatiebijeenkomst op 6 april is getoond.

Het aspect windhinder speelt vooral bij gebouwen die hoger zijn dan 30 meter. De maximale bouwhoogte is waarschijnlijk voor slechts een beperkt deel negen lagen. Dat betekent een bouwhoogte van bijna 30 meter. Omwille van zorgvuldigheid zal in de uitwerking van de bebouwing voor de hoogteaccenten een windonderzoek uitgevoerd worden. Indien noodzakelijk zullen daarbij maatregelen in en/of aan de bebouwing worden opgenomen.

De sociale veiligheid kan door deze ontwikkeling verbeteren. Door meer programma toe te voegen is er meer relatie met de straat en zijn er meer mensen in het gebied. Het opknappen van het gebied en het toevoegen van woningen zorgt daarbij voor een verbeterde uitstraling wat ook bijdraagt aan sociale veiligheid.

Utrecht wil een stad zijn die toegankelijk is voor iedereen. Utrecht werkt sinds 2007 aan die toegankelijkheid, eerst met Agenda 22 en nu met het VN-verdrag handicap (Utrecht is één van de 25 ‘koplopergemeenten’ die werken aan het VN-verdrag handicap). Dit gaat niet alleen over fysieke toegankelijkheid van de openbare ruimte of gebouw maar ook over sociale toegankelijkheid of inclusiviteit. Bij sloop-nieuwbouw is levensloopbestendigheid en toegankelijkheid goed mogelijk, door de appartementen gelijkvloers te maken, zonder drempels en door ruime badkamers en gangen te ontwerpen.

5.12 Kabels en leidingen

Er is een inventarisatie van kabels en leidingen gedaan. Indien voor de ontwikkeling van het woonprogramma kabels en leidingen moeten worden omgelegd dan is dit de verantwoordelijkheid van de corporaties.

6. Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Grondeigendom en erfpacht
Het grondeigendom van het gehele plangebied behoort bij de Gemeente Utrecht. Verschillende delen zijn in erfpacht uitgegeven aan de corporaties Mitros en Portaal. Binnen het plangebied maken gemeente en corporaties nadere afspraken over onder andere de inrichting van de openbare ruimte. In een tripartite overeenkomst zullen gemeente, Mitros en Portaal afspraken maken over de planontwikkeling. Dit is een zg. anterieure exploitatieovereenkomst.

Mitros en Portaal dragen zorg voor de uitvoering van het plan; dat wil zeggen de sloop van de huidige panden, het bouwrijp maken, de planontwikkeling en het woonrijp maken van het plangebied minus de Thomas à Kempisweg. Het nieuwe openbare gebied wordt terug geleverd aan de gemeente. De uitvoering van de herinrichting van de Thomas à Kempisweg binnen het plangebied is voor rekening en risico van de gemeente. Het openbaar gebied, voor zover nog niet in het bezit van de gemeente) wordt uiteindelijk opgeleverd aan de gemeente.

Kostenverhaal en planschade
De gemeentelijke planontwikkelingskosten en de eventuele boven-wijkse kosten (Thomas à Kempisweg) verhaalt de gemeente via de exploitatieovereenkomst. Ook wordt in deze overeenkomst planschade geregeld, de gemeente wordt hiervoor gevrijwaard. Door het sluiten van een anterieure exploitatieovereenkomst kan van het opstellen van een exploitatieplan worden afgezien, omdat het kostenverhaal, zoals bedoeld in artikel 6.12 lid 2 onder a van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, anderszins (door de anterieure exploitatieovereenkomst) verzekerd wordt.

Economische uitvoerbaarheid en financiële haalbaarheid
Het plan is economisch uitvoerbaar gezien er markt is voor wat er planologisch mogelijk zal worden gemaakt.

Mitros en Portaal ontwikkelen de woningen en behouden de woningen in portefeuille voor exploitatie. Om de economische uitvoerbaarheid te beoordelen is door Mitros en Portaal een investeringsanalyse gemaakt. Op basis daarvan is geconcludeerd dat de ontwikkeling met het programma zoals beschreven in dit SPvE haalbaar is.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het plangebied wordt ontwikkeld in een dynamische omgeving met verschillende belangen. Intern is het project Westelijke Stadsboulevard de belangrijkste stakeholder. Met het projectteam van de Westelijke Stadsboulevard is het programma, planning en stedenbouwkundig model afgestemd.
Extern is het ontwerp en programma afgestemd in participatie met bewoners en andere belanghebbenden rond het gebied. De laatste vooral bewonerscomité Fris Alternatief, bestuur van Majellakerk en JDE.

Vanwege de sloop/nieuwbouw werkt Portaal aan het opstellen van een sociaal plan met haar huidige huurders, e.e.a. in samenwerking met bewonerscommissie/klankbordgroep. Dit sociaal plan is gereed bij de bestuurlijke besluitvorming van SPVE. Draagvlak onder de huurders vindt plaats direct na bestuurlijke besluitvorming over SPVE.

6.3 Technische uitvoerbaarheid

Het project is technisch uitvoerbaar. Wel zullen voor de ontwikkeling aanpassingen in de ondergrondse infrastructuur moeten plaatsvinden, zoals blijkt uit de meest recente inventarisatie van de huidige ligging van de kabels en leidingen.

In de uitvoering is afstemming met het project Westelijke Stadsboulevard nodig. Dit betreft een faseringsvraagstuk, waar te zijner tijd de bij de ontwikkelingen betrokken aannemers, corporatie en gemeente goede afspraken moeten maken.

7. Verantwoording proces

7.1 Het gevolgde samenwerkingsproces

Corporaties en gemeente hebben intensief samen gewerkt aan de totstandkoming van het SPvE. Daarbij zijn vanuit de gemeente diverse adviseurs betrokken geweest op deelonderwerpen. Aan de zijde van de corporaties zijn vanaf het begin een landschapsarchitect en de vastgoedarchitect betrokken. Dit om de integraliteit en kwaliteit van de samenhang tussen vastgoed en openbare ruimte te borgen. Vanuit het bewonersinitiatief “Fris Alternatief” is de opzet van de openbare ruimte gelijk opgetrokken met de opzet van het vastgoed en de woningaantallen. Dit om de herinrichting van de Thomas à Kempisweg een volwaardige plek te geven in de planontwikkeling.

Voor de openbare ruimte, en dus ook Thomas à Kempisweg, wordt nog een separaat ontwerp en participatie traject gestart.

7.2 Het gevolgde participatieproces

Om tot het huidige voorkeursmodel te komen zijn er 3 participatierondes gehouden tussen juni 2020 en april 2021. De participatierondes kenmerkten zich door interactieve bijeenkomsten waarin omwonenden konden meedenken op basis van stellingen, referenties en tekeningen.

De rondes werden ondersteund door de website www.thakplantsoen.nl. Op deze website zijn alle documenten in te zien, en konden belanghebbenden en geïnteresseerden per ronde gedurende een aantal weken reageren op de voorstellen. Deze reacties waren zichtbaar op de website, zodat een ieder de reacties kon volgen. De eerste bijeenkomst in juni is nog “live” georganiseerd. De andere bijeenkomsten in meerdere sessies online vanwege de maatregelen als gevolg van de corona crisis.

8. Vervolgtraject

8.1 Planproces

Het SPvE wordt aan het college voorgelegd voor vrijgave voor inspraak. Dit betreft een formele stap in de aanloop naar het door college en raad vast te stellen SPvE.

Na de inspraakronde zal het SPvE aan het college van B&W en gemeenteraad worden voorgelegd ter vaststelling. Mogelijk dat de inspraakreacties aanleiding geven het SPvE op onderdelen aan te passen.

Na de inspraakperiode van het SPvE zal gestart worden met:
- de voorbereiding en start van de procedure omgevingsplan
- het ontwerp van de openbare ruimte en de participatie daarbij
- het ontwerp van het vastgoed

8.2 Participatieproces

Het participatieproces voor het opstellen van het SPvE is na de formele inspraak procedure afgerond. Voor het ontwerp van de openbare ruimte zal nog een participatieproces worden georganiseerd. Samen met omwonenden zal het ontwerp van de openbare ruimte worden opgesteld. Dit betreft de producten:
- Integraal Programma van Eisen Openbare Ruimte en Functioneel Ontwerp
- Voorlopig Ontwerp

Na het Voorlopig Ontwerp zullen nog het Definitief Ontwerp en Bestek worden gemaakt, ter voorbereiding van de uitvoering. Dit betreft technische vertalingen van het Voorlopig Ontwerp. Het definitief ontwerp zal daarom ter informatie worden gedeeld, als afsluiting van de participatie over het ontwerp van de openbare ruimte. De vorm waarin de participatie wordt georganiseerd is nog nader uit te werken.

8.3 Planologisch juridisch proces

De ontwikkeling past niet in het vigerend bestemmingsplan. Om de ontwikkeling mogelijk te maken wordt een omgevingsplanprocedure gestart door corporaties.

Bijlagen

Bijlage I

Berekening aantal parkeerplaatsen

Nieuwe Parkeernota

Type	Norm	Prog	PP
Student < 45 m2	0,1	0	0
0-55 m2 BVO	0,43	0	0
55-80 m2 BVO SH	0,47	281	132
55-80 BVO MH	0,47	0	0
80-130 m2 BVO	0,49	70	34
Bewoners		351	166
Bezoekers	0,2		70
Totaal	0,67	351	237

Rechtens verkregen niveau (RVN)	aantal	huidig programma	aantal par-keerplaatsen bij huidig programma
Woningen 55-80 m2	0,67	178	119
Cafe Shouf Shouf	3	150	5
Kantoor	0,5	380	2
Totaal			126
Te slopen huidig aantal parkeerplaatsen			79
Rechtens verkregen niveau (RVN)			47

	norm	aantal
Reductie door aanbieden deelmobiliteit van parkeereis bewoners	27%	45
Reductie door aanleg extra fietsparkeerplaatsen	15%	35
Aantal parkeerplaatsen minder per deelauto	4	11 (aantal deelauto's)

	PP
Aantal te realiseren met deelmobiliteit	167
Aantal te realiseren met deelmobiliteit MINUS RVN	121

	Aantal
Aantal deelauto's te vervangen door langzame deelmobiliteit	50%
Aantal te plaatsen deelauto's	6

Bijlage II

Bomeninventarisatie



Boom nummer	Boom-soort	Dia-meter	Condi-tie	Kroon	Stam	Stam-voet	Toekomst-verwachting	Opmerkingen	Aantasting	Groeiplaats-beoordeling	X / y coordinaten	Leeftijd/ plantjaar
1	Platanus x Hispanica	22	Goed	Goed	Goed	Goed	Goed	Straat / laan-boom gemeente		Groenstrook	Breedtegraad:52.09527385598322 Lengtegraad:5.085086077451706	2009
2	Platanus x Hispanica	20	Goed	Goed	Goed	Goed	Goed	Straat / laan-boom gemeente		Groenstrook	Breedtegraad:52.09533152950167 Lengtegraad:5.084975101053715	2009
3	Platanus x Hispanica	20	Goed	Goed	Goed	Goed	Goed	Straat / laan-boom gemeente		Groenstrook	Breedtegraad:52.09537066506101 Lengtegraad:5.084823220968246	2009
4	Platanus x Hispanica	20	Goed	Goed	Goed	Goed	Goed	Straat / laan-boom gemeente		Groenstrook	Breedtegraad:52.095476536875815 Lengtegraad:5.084712915122509	2009
5	Platanus x Hispanica	51	Goed	Goed	Goed	Goed	Goed	Straat / laan-boom gemeente		Groenstrook	Breedtegraad:52.09542463088128 Lengtegraad:5.085157155990601	1980
6	Platanus x Hispanica	30	Goed	Goed	Goed	Goed	Goed	Straat / laan-boom gemeente		Groenstrook	Breedtegraad:52.09545181974307 Lengtegraad:5.085025727748871	1980
7	Platanus x Hispanica	43	Goed	Goed	Goed	Goed	Goed	Straat / laan-boom gemeente		Groenstrook	Breedtegraad:52.095480450420574 Lengtegraad:5.084860771894455	1980
8	Platanus x Hispanica	60	Goed	Goed	Goed	Goed	Goed	Straat / laan-boom gemeente		Groenstrook	Breedte-graad:52.095602594039654 Leng-tegraad:5.084640495479107	1980
9	Platanus x Hispanica	70	Goed	Goed	Goed	Goed	Goed	Straat / laan-boom gemeente		Groenstrook	Breedtegraad:52.09571814612696 Lengtegraad:5.084531866014004	1960
10	Platanus x Hispanica	80	Goed	Goed	Goed	Goed	Goed	Straat / laan-boom gemeente		Groenstrook	Breedtegraad:52.09584173091582 Lengtegraad:5.084429942071438	1960

Boom nummer	Boom-soort	Dia-meter	Condi-tie	Kroon	Stam	Stam-voet	Toekomst-verwachting	Opmerkingen	Aantasting	Groeiplaats-beoordeling	X / y coordinaten	Leeftijd/ plantjaar
11	Platanus x Hispanica	80	Goed	Goed	Goed	Goed	Goed	Straat / laan-boom gemeente		Groenstrook	Breedtegraad:52.09597025873305 Lengtegraad:5.084399096667766	1940
12	Platanus x Hispanica	70	Goed	Goed	Goed	Goed	Goed	Straat / laan-boom gemeente		Groenstrook	Breedtegraad:52.09615295709233 Lengtegraad:5.084223076701164	1940
13	Platanus x Hispanica	80	Goed	Goed	Goed	Goed	Goed	Straat / laan-boom gemeente		Groenstrook	Breedtegraad:52.096268507754026 Lengtegraad:5.084140598773956	1940
14	Platanus x Hispanica	60	Goed	Goed	Goed	Goed	Goed	Straat / laan-boom gemeente		Groenstrook	Breedtegraad:52.096378496875914 Lengtegraad:5.084096007049084	1940
15	Platanus x Hispanica	60	Goed	Goed	Goed	Goed	Goed	Straat / laan-boom gemeente		Groenstrook	Breedtegraad:52.09650681717535 Lengtegraad:5.083995424211025	1940
16	Platanus x Hispanica	60	Goed	Goed	Goed	Goed	Goed	Straat / laan-boom gemeente		Groenstrook	Breedtegraad:52.09661556988491 Lengtegraad:5.083950161933899	1940
17	Platanus x Hispanica	80	Goed	Goed	Goed	Goed	Goed	Straat / laan-boom gemeente		Groenstrook	Breedtegraad:52.09674182980038 Lengtegraad:5.083863325417042	1940
18	Platanus x Hispanica	70	Goed	Goed	Goed	Goed	Goed	Straat / laan-boom gemeente	gekande-laberd ivm verplanting	Groenstrook	Breedte-graad:52.096835546146046 Leng-tegraad:5.083789899945259	1960
19	Platanus x Hispanica	85	Goed	Goed	Goed	Goed	Goed	Straat / laan-boom gemeente	gekande-laberd ivm verplanting	Groenstrook	Breedtegraad:52.096928850356136 Lengtegraad:5.08372250944376	1960

Boom nummer	Boom-soort	Dia-meter	Condi-tie	Kroon	Stam	Stam-voet	Toekomst-verwachting	Opmerkingen	Aantasting	Groeiplaats-beoordeling	X / y coordinaten	Leeftijd/ plantjaar
20	Platanus x Hispanica	18	Goed	Goed	Goed	Goed	Goed	Straat / laan-boom gemeente		Groenstrook	Breedtegraad:52.09686232220864 Lengtegraad:5.085738189518452	2009
21	Platanus x Hispanica	20	Goed	Goed	Goed	Goed	Goed	Straat / laan-boom gemeente		Groenstrook	Breedtegraad:52.09676489845758 Lengtegraad:5.085696280002594	2009
22	Platanus x Hispanica	25	Goed	Goed	Goed	Goed	Goed	Straat / laan-boom gemeente		Groenstrook	Breedte-graad:52.096680656607006 Leng-tegraad:5.085681192576885	2009
23	Platanus x Hispanica	22	Goed	Goed	Goed	Goed	Goed	Straat / laan-boom gemeente		Groenstrook	Breedte-graad:52.096590029499666 Leng-tegraad:5.085663087666034	2009
24	Platanus x Hispanica	20	Goed	Goed	Goed	Goed	Goed	Straat / laan-boom gemeente		Groenstrook	Breedte-graad:52.096502903720626 Leng-tegraad:5.085647329688072	2009
25	Platanus x Hispanica	20	Goed	Goed	Goed	Goed	Goed	Straat / laan-boom gemeente		Groenstrook	Breedtegraad:52.09641310013906 Lengtegraad:5.085639618337154	2009
26												
27	Ulmus Hollandica Vegeta	35	Goed	Goed	Goed	Goed	Goed	Straat / laan-boom gemeente		Groenstrook / Park	Breedtegraad:52.09684666851246 Lengtegraad:5.084884241223335	1985
28	Ulmus Hollandica Vegeta	40	Goed	Goed	Goed	Goed	Goed	Straat / laan-boom gemeente		Groenstrook / Park	Breedtegraad:52.0968349282367 Lengtegraad:5.085013657808304	1985

Boom nummer	Boom-soort	Dia-meter	Condi-tie	Kroon	Stam	Stam-voet	Toekomst-verwachting	Opmerkingen	Aantasting	Groeiplaats-beoordeling	X / y coordinaten	Leeftijd/ plantjaar
29	Ulmus Hollandica Vegeta	35	Goed	Goed	Goed	Goed	Goed	Straat / laan-boom gemeente		Groenstrook / Park	Breedtegraad:52.096829573022184 Lengtegraad:5.085113905370235	1985
30	Ulmus x Hollandica	65	Goed	Goed	Goed	Goed	Goed	Straat / laan-boom gemeente		Groenstrook / Park	Breedtegraad:52.09682916108259 Lengtegraad:5.085261762142181	1960
31	Quercus Robur	50	Goed	Goed	Goed	Goed	Goed	Straat / laan-boom gemeente		Groenstrook / Park	Breedtegraad:52.09670207753275 Lengtegraad:5.085297636687756	1960
32	Acer pla-tanoides schwedleri	50	Goed	Goed	Slecht (holte)	goed	Matig	Straat / laan-boom gemeente	tonderzwam en zadel-zwam		Breedtegraad:52.09660053401473 Lengtegraad:5.085290931165218	1960
33	Acer pla-tanoides schwedleri	65	Goed	Goed	Goed	Goed	Goed	Straat / laan-boom gemeente		Groenstrook / Park	Breedtegraad:52.09650207983535 Lengtegraad:5.085273161530496	1960
34	Acer pla-tanoides schwedleri	65	Goed	Goed	Goed	Goed	Goed	Straat / laan-boom gemeente		Groenstrook / Park	Breedtegraad:52.096477981185146 Lengtegraad:5.085167549550533	1960
35	Syringa Vulgaris	3	Goed	Goed	Goed	Goed	Goed				Breedtegraad:52.09651134854354 Lengtegraad:5.085349939763546	5
36	Fraxinus Excelsior	75	Matig	Matig	Goed	Goed	Matig	Terugstervende kroon		Groenstrook / Park	Breedtegraad:52.09643987645523 Lengtegraad:5.085020028054715	60
37	Pyrus	12	Goed	Goed	Goed	Goed	Goed			Groenstrook	Breedtegraad:52.095858208861785 Lengtegraad:5.084642171859742	5 / 10

Boom nummer	Boom-soort	Dia-meter	Condi-tie	Kroon	Stam	Stam-voet	Toekomst-verwachting	Opmerkingen	Aantasting	Groeiplaats-beoordeling	X / y coordinaten	Leeftijd/ plantjaar
38	Pyrus	12	Goed	Goed	Goed	Goed	Goed			Groenstrook	Breedtegraad:52.095858208861785 Lengtegraad:5.0846753641963005	5 / 10
39	Illex	18	Goed	Goed	Goed	Goed	Goed			Groenstrook	Breedtegraad:52.095810628776185 Lengtegraad:5.084714591503143	10 / 15
40	Liquidam-bar Styra-ciflua	5	Goed	Goed	Goed	Goed	Goed			Straatprofiel	Breedtegraad:52.09580424356603 Lengtegraad:5.084904693067074	5 / 10
41	Betula Pendula	15	Goed	Goed	Goed	Goed	Goed			Voortuin	Breedtegraad:52.095993121815575 Lengtegraad:5.084663964807987	5 / 10
42	Acer Ne-gundo	10	Goed	Goed	Goed	Goed	Goed	Meerstammig		Achtertuin	Breedtegraad:52.096010423599985 Lengtegraad:5.084671676158905	15
43	Thuja Plicata	14	Goed	Goed	Goed	Goed	Goed	Heg		Voortuin	Breedtegraad:52.09599991894596 Lengtegraad:5.084683746099473	15
44	Thuja Plicata	5	Goed	Goed	Goed	Goed	Goed	Heg		Voortuin	Breedtegraad:52.095996211420434 Lengtegraad:5.084712244570255	10 / 15
45	Prunus Padus	12	Goed	Goed	Goed	Goed	Goed			Voortuin	Breedtegraad:52.09600012491959 Lengtegraad:5.084738731384277	10 / 15
46	Prunus Serulata	12	Goed	Goed	Goed	Goed	Goed			Voortuin	Breedtegraad:52.09599682934135 Lengtegraad:5.084842666983604	10 / 15
47	Prunus Padus	20	Goed	Goed	Goed	Goed	Goed			Groenstrook	Breedtegraad:52.09603040303313 Lengtegraad:5.085162855684757	20

Boom nummer	Boom-soort	Dia-meter	Condi-tie	Kroon	Stam	Stam-voet	Toekomst-verwachting	Opmerkingen	Aantasting	Groeiplaats-beoordeling	X / y coordinaten	Leeftijd/ plantjaar
48	fraxinus excelsior	8	Goed	Goed	Goed	Goed	Goed			Achtertuin	Breedtegraad:52.096154398902776 Lengtegraad:5.084686763584614	5 / 10
49	Crataegus monogista	8	Goed	Goed	Goed	Goed	Goed			Achtertuin	Breedtegraad:52.09614945555245 Lengtegraad:5.0847139209508905	10 / 15
50	Vlier		Goed	Goed	Goed	Goed	Goed			Achtertuin	Breedtegraad:52.09613936287716 Lengtegraad:5.08477695286274	nvt
51	Vlier		Goed	Goed	Goed	Goed	Goed			Achtertuin	Breedtegraad:52.09616325573742 Lengtegraad:5.084802433848381	nvt
52	Vlier	25	Goed	Goed	Goed	Goed	Goed			Achtertuin	Breedtegraad:52.09612618060392 Lengtegraad:5.084901675581932	20
53	Opschot		Goed	Goed	Goed	Goed	Goed	opschot		Groenstrook	Breedtegraad:52.096141834552945 Lengtegraad:5.085040144622327	divers jong
54	Vlier		Goed	Goed	Goed	Goed	Goed	groenstrook		Groenstrook	Breedte-graad:52.096329475540486 Leng-tegraad:5.0843196362257	nvt
55	Ulmus Hol-landica	12	Goed	Goed	Goed	Goed	Goed	75 cm uit gevel		Voortuin	Breedtegraad:52.09631320374075 Lengtegraad:5.084323659539223	5 / 10
56	Thuja Plicata	10	Goed	Goed	Goed	Goed	Goed			Voortuin	Breedtegraad:52.09632762179144 Lengtegraad:5.08433673530817	10 / 15
57	Thuja Plicata	8	Goed	Goed	Goed	Goed	Goed			Voortuin	Breedtegraad:52.09631855901728 Lengtegraad:5.0844041258096695	10 / 15

Boom nummer	Boom-soort	Dia-meter	Condi-tie	Kroon	Stam	Stam-voet	Toekomst-verwachting	Opmerkingen	Aantasting	Groeiplaats-beoordeling	X / y coordinaten	Leeftijd/ plantjaar
58	Ulmus Hol-landica	14	Goed	Goed	Goed	Goed	Goed			Voortuin	Breedtegraad:52.09629899165767 Lengtegraad:5.08461132645607	15
59	Prunus Serrulata	8	Goed	Goed	Goed	Goed	Goed			Voortuin	Breedtegraad:52.09629899165767 Lengtegraad:5.08461132645607	nvt
60	Prunus Serrulata	8	Goed	Goed	Goed	Goed	Goed			Voortuin	Breedtegraad:52.096302287213575 Lengtegraad:5.084626078605653	15
61	DOOD									Voortuin	Breedtegraad:52.09629734387962 Lengtegraad:5.084649547934532	nvt
62	Ulmus Hol-landica							Hergroei uit stobbe		Voortuin	Breedtegraad:52.09629425429565 Lengtegraad:5.084769241511822	nvt
63	Ulmus Hol-landica	8	Goed	Goed	Goed	Goed	Goed			Voortuin	Breedte-graad:52.096286633320865 Leng-tegraad:5.084888935089111	5 / 10
64	Pyrus	30	Goed	Goed	Goed	Goed	Goed			Groenstrook	Breedte-graad:52.096430607732245 Leng-tegraad:5.084270015358925	50
65	fraxinus excelsior	8	Goed	Goed	Goed	Goed	Goed			Achtertuin	Breedtegraad:52.09646006166756 Lengtegraad:5.084326006472111	5 / 10
66	Chama-cyparis Lawsonia	15	Goed	Goed	Goed	Goed	Goed			Achtertuin	Breedtegraad:52.096463975126056 Lengtegraad:5.084408484399319	15

Boom nummer	Boom-soort	Dia-meter	Condi-tie	Kroon	Stam	Stam-voet	Toekomst-verwachting	Opmerkingen	Aantasting	Groeiplaats-beoordeling	X / y coordinaten	Leeftijd/ plantjaar
67	Chama-cyparis Lawsonia	12	Goed	Goed	Goed	Goed	Goed			Achtertuin	Breedtegraad:52.096445231716544 Lengtegraad:5.084401108324528	15
68	Illex	8	Goed	Goed	Goed	Goed	Goed	Getopt en Geknot		Achtertuin	Breedtegraad:52.09646891844152 Lengtegraad:5.084466487169266	10 / 15
69	Prunus Serrulata	35	Goed	Goed	Goed	Goed	Goed			Achtertuin	Breedtegraad:52.09645511835111 Lengtegraad:5.084465146064758	30
70	Vlier									Achtertuin	Breedtegraad:52.09643616896627 Lengtegraad:5.084536224603653	nvt
71	Acer Ne-gundo	10	Goed	Goed	Goed	Goed	Goed			Achtertuin	Breedtegraad:52.09643287342027 Lengtegraad:5.08461132645607	5 / 10
72	Vlier									Achtertuin	Breedtegraad:52.09643266744862 Lengtegraad:5.0846777111291885	nvt
73	Vlier									Achtertuin	Breedtegraad:52.09642298678074 Lengtegraad:5.084803439676762	nvt
74	Ulmus Hol-landica	13	Goed	Goed	Goed	Goed	Goed			Voortuin	Breedtegraad:52.09659847430609 Lengtegraad:5.0845640525221825	10 / 15
75	fraxinus excelsior	8	Goed	Goed	Goed	Goed	Goed			Voortuin	Breedtegraad:52.096589823528745 Lengtegraad:5.084676034748554	10 / 15
76	fraxinus excelsior	55	Rede-lijk	Rede-lijk	Goed	Goed	Matig			Groenstrook	Breedtegraad:52.09658488022669 Lengtegraad:5.08490938693285	60

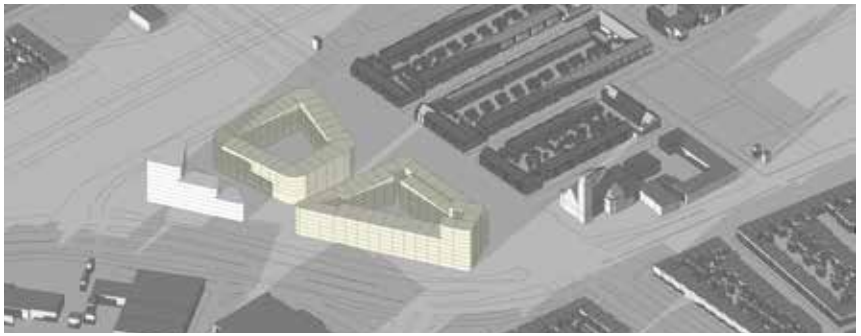
Boom nummer	Boom-soort	Dia-meter	Condi-tie	Kroon	Stam	Stam-voet	Toekomst-verwachting	Opmerkingen	Aantasting	Groeiplaats-beoordeling	X / y coordinaten	Leeftijd/ plantjaar
77	Ulmus Hol-landica	8	Goed	Goed	Goed	Goed	Goed	Opschot		Achtertuin	Breedtegraad:52.09674059397912 Lengtegraad:5.08427705615759	nvt
78	fraxinus excelsior	9	Goed	Goed	Goed	Goed	Goed	Opschot		Achtertuin	Breedtegraad:52.09673194322936 Lengtegraad:5.08430790156126	nvt
79	Ulmus Hol-landica	30	Goed	Goed	Goed	Goed	Goed			Groenstrook	Breedtegraad:52.09676922382946 Lengtegraad:5.084346793591976	35
80	Vlier									Achtertuin	Breedtegraad:52.09672905964571 Lengtegraad:5.084389373660088	nvt
81	Vlier									Achtertuin	Breedtegraad:52.09672246859675 Lengtegraad:5.084492303431033	nvt
82	Ulmus Hollandica Vegeta	30	Goed	Goed	Goed	Goed	Goed			Groenstrook	Breedtegraad:52.096747802935965 Lengtegraad:5.084531195461749	35
83	Vlier	8	Goed	Goed	Goed	Goed	Goed			Achtertuin	Breedtegraad:52.09671319993244 Lengtegraad:5.084545612335205	nvt
84	Vlier		Goed	Goed	Matig	Goed	Goed			Achtertuin	Breedtegraad:52.09670866858476 Lengtegraad:5.08467972278595	nvt
85	Taxus Baccata	20	Goed	Goed	Goed	Goed	Goed			Achtertuin	Breedtegraad:52.09669837006557 Lengtegraad:5.08473202586174	30
86	fraxinus excelsior	45	Rede-lijk	Rede-lijk	Goed	Goed	Matig			Groenstrook	Breedtegraad:52.09674986263771 Lengtegraad:5.084769576787949	60

Boom nummer	Boom-soort	Dia-meter	Condi-tie	Kroon	Stam	Stam-voet	Toekomst-verwachting	Opmerkingen	Aantasting	Groeiplaats-beoordeling	X / y coordinaten	Leeftijd/ plantjaar
87	fraxinus excelsior	60	Goed	Goed	Goed	Goed	Goed			Groenstrook	Breedtegraad:52.09668683572127 Lengtegraad:5.08488155901432	60
88	Chama-cyparis Lawsonia	23	Goed	Goed	Goed	Goed	Goed	Haag, dikste stam gemeten		Voortuin	Breedtegraad:52.0969387368835 Lengtegraad:5.083900541067123	nvt
89	Ulmus Hol-landica	15	Goed	Goed	Goed	Goed	Goed			Voortuin	Breedtegraad:52.096917316071426 Lengtegraad:5.083989389240742	nvt
90	Vlier									Voortuin	Breedtegraad:52.096917316071426 Lengtegraad:5.083989389240742	nvt
91	Ulmus Hol-landica	15	Goed	Goed	Goed	Goed	Goed			Voortuin	Breedtegraad:52.096917316071426 Lengtegraad:5.083989389240742	nvt
92	Ulmus Hol-landica	10	Goed	Goed	Goed	Goed	Goed			Voortuin	Breedtegraad:52.096917316071426 Lengtegraad:5.083989389240742	nvt
93	Eriobotrya Japonica	4	Goed	Goed	Goed	Goed	Goed			Voortuin	Breedtegraad:52.09692534887714 Lengtegraad:5.084122493863106	5 / 10
94	Acer plata-noides	17	Goed	Goed	Goed	Goed	Goed			Voortuin	Breedtegraad:52.09690289821132 Lengtegraad:5.084159038960934	15
95	Eriobotrya Japonica	8	Goed	Goed	Goed	Goed	Goed			Voortuin	Breedtegraad:52.096917316071426 Lengtegraad:5.084194242954254	nvt
96	Ulmus Hol-landica	70	Goed	Goed	Matig	Goed	Goed			Groenstrook	Breedtegraad:52.09687735799057 Lengtegraad:5.084694139659405	60

Boom nummer	Boom-soort	Dia-meter	Condi-tie	Kroon	Stam	Stam-voet	Toekomst-verwachting	Opmerkingen	Aantasting	Groeiplaats-beoordeling	X / y coordinaten	Leeftijd/ plantjaar
97	Groen-strook									Achtertuin	Breedtegraad:52.09702503793576 Lengtegraad:5.084510408341885	nvt
98	Ulmus Hol-landica	20	Goed	Goed	Goed	Goed	Goed			Achtertuin	Breedtegraad:52.09701103204842 Lengtegraad:5.084535554051399	20
99	Ulmus Hol-landica	45	Goed	Goed	Goed	Goed	Goed			Achtertuin	Breedtegraad:52.09701103204842 Lengtegraad:5.084535554051399	40
100	Ulmus Hol-landica	27	Slecht	Slecht	Slecht	Slecht	DOOD			Achtertuin	Breedtegraad:52.09701103204842 Lengtegraad:5.084535554051399	nvt
101	Acer Ne-gundo	23	Goed	Goed	Goed	Goed	Goed			Achtertuin	Breedtegraad:52.09701103204842 Lengtegraad:5.084535554051399	25
102	Acer Ne-gundo	17	Goed	Goed	Matig	Goed	Goed			Achtertuin	Breedtegraad:52.09701103204842 Lengtegraad:5.084535554051399	20
103	Acer Ne-gundo	35	Goed	Goed	Goed	Goed	Goed	Uitgescheurde gestelarm 1mtr		Achtertuin	Breedtegraad:52.09701103204842 Lengtegraad:5.084535554051399	30

Bijlage III

Bezonningsstudie.



21 maart / september 17 uur



21 maart / september 15 uur



21 Juni 17 uur



21 maart / september 16 uur



21 Juni 18 uur

Bijlage IV

Overzicht gedane onderzoeken

- ‘Nader onderzoek naar de aanwezigheid van gierzwaluw, huismus en vleermuizen en Toetsing Utrechtse soortenlijst’ door LOO PLAN, voor bos, natuur en landschap (08-01-2020).
- ‘Beschouwing geursituatie nieuwbouw Thomas à Kempisplantsoen Utrecht in kader van Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE)’ door Buro Blauw (24-05-2021).
- ‘Boom effect Analyse t.b.v. project Thomas a Kempis’ door Boombeheer.eu (28-04-2021).
- ‘Nieuwbouw Thomas à Kempisplantsoen Trillingsonderzoek’ door Movares adviseurs&ingenieurs (03-02-2021).
- ‘Mobiliteit voor de bewoners in Thàk; een passend en duurzaam mobiliteitsconcept’ door Overmorgen (06-2021)

Bijlage V

Er wordt voor het gebied op basis van een op te stellen IPVE één ontwerptekening gemaakt. Het ontwerp is te faseren in uitvoering in een gemeentelijk deel en een corporatie deel.



Gemeente Utrecht

Bezoekadres: Stadsplateau 1, 3533 JE Utrecht
Postadres: Postbus 8406, 3503 RK Utrecht
Telefoon: 030 - 286 00 00