

Camera Obscuradreef - De Mix

Stedenbouwkundig programma van eisen (concept)

bscuradreef, 2020-07-10

-18

Gemeente Utrecht

Utrecht.nl

Colofon

Projectgroep Gemeente Utrecht
Ontwikkelorganisatie Ruimte:
Wiet Baggen, Leon Borlée, Manon den Blanken, Hans van Dijkhuizen, Irene Heeringa, Maria Hoogendijk, Maaike Kerstens, Matei Klewer, Marianne Langenhoff, Fon Maas, Frank Meijer, Elger Niemendal, Anne Nijs, Bert Noppers, Cees van der Vliet.

Stadsbedrijven:
Arjan Corten

Volksgezondheid:
Mariël Droomers, Jaap Toet

Culturele zaken:
Rinske Hordijk (i.s.m. Jan Samson, kunstenaar)

Projectmanagement
Monique van Kampen in samenwerking met Carina Hak en Martijn Bolte van BPD en Jop van Buchem van Mitros.

Opdrachtgever
Dick Boeve / Karin Diederen

Grafische realisatie
OntwerpStudioRuimte

Versiedatum
31 maart 2021

Bestuurlijke besluitvorming

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Inleiding 5
1.1 Aanleiding 5
1.2 Initiatief 5
1.3 Doel 5
1.4 Ligging en begrenzing plangebied 5

Hoofdstuk 2 Bestaande situatie 9
2.1 Eigendomssituatie 9
2.2 Bestemmingsplan 9
2.3 Functies 9
2.4 Ruimtelijk 11
2.5 Mobiliteit 11
2.6 Openbare ruimte 13
2.7 Duurzaamheid 13

Hoofdstuk 3 Uitgangspunten 15
3.1 Functies 15
3.2 Ruimtelijk 15
3.3 Leefomgeving 16
3.4 Mobiliteit 18
3.5 Openbare ruimte 18
3.6 Duurzaamheid 21

Hoofdstuk 4 Onderbouwing 23
4.1 Beleidskader 23
4.2 Functies 24
4.3 Ruimtelijk 25
4.4 Leefomgeving 28
4.5 Mobiliteit 33
4.6 Openbare ruimte 35
4.7 Duurzaamheid 40

Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid 45
5.1 Economische uitvoerbaarheid 45
5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 45

Hoofdstuk 6 Verantwoording proces 47
6.1 Het gevolgde samenwerkingsproces 47
6.2 Het gevolgde participatieproces 47

Hoofdstuk 7 Vervolgtraject 49
7.1 Planproces 49
7.2 Participatieproces 49
7.3 Planologisch juridisch proces 49

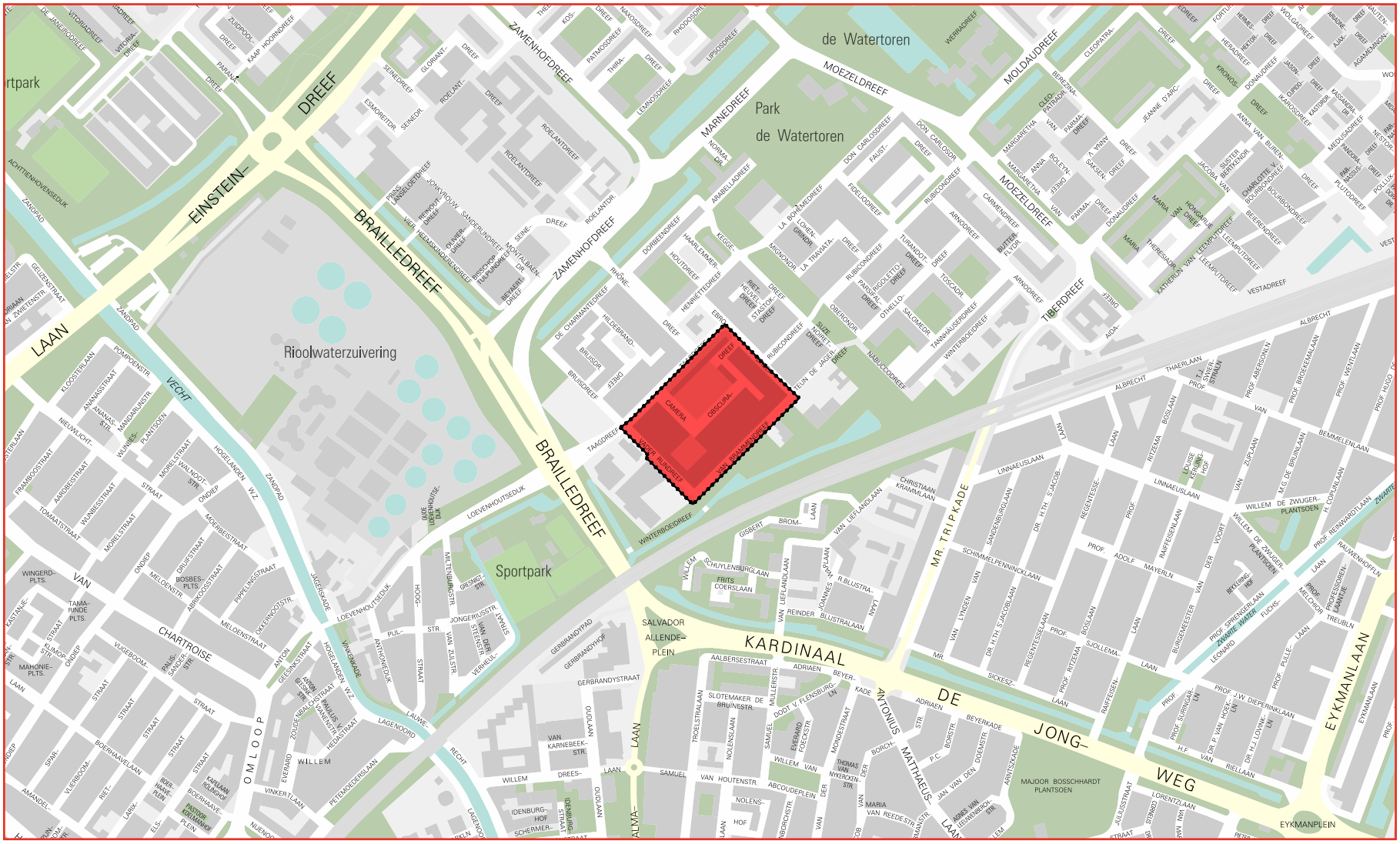
Bijlage 1: KLIC-melding 52

Bijlage 2: Zon en schaduw onderzoek 53

Bijlage 3: Bomeninventarisatie 57

4 - Camera Obscuradreef

► Kaart: Ligging van het plangebied.



Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

In het coalitieakkoord ‘Ruimte voor iedereen’ wil de gemeente werken aan meer gemengde wijken door een gemengder programma met een betere verdeling van sociale huur. Deze bouwplanontwikkeling is de eerste pilot, waarbij BPD, Mitros en de gemeente op de Camera Obscuradreef sociale huurwoningen slopen en middeldure huurwoningen terugbouwen. De sociale huurwoningen komen elders in de stad terug op gronden van BPD. Het initiatief De Mix is een concrete uitwerking van het Stadsakkoord Wonen. Het initiatief past bij de Woonvisie Utrecht beter in Balans (2019) en Samen voor Overvecht om de woningtypen beter over de stad te verdelen en daarmee te komen tot meer gemengde wijken.

1.2 Initiatief

Het gaat om de sloop van 80 sociale woningen tussen de Camera Obscuradreef en Vader Rijndreef. Het initiatief betreft ook de sloop van garageboxen en de bouw van circa 180 middeldure huurwoningen en 6 bedrijfsruimten van 35 m² BVO (o.a. t.b.v. buurtvader en huurders). In het initiatiefplan wordt ook de openbare ruimte heringericht.
Onderdeel van het initiatief is ook de bouw van 135 sociale huurwoningen elders in de stad als ‘uitruil’ van de te slopen sociale huurwoningen. De twee te slopen bouwblokken maken onderdeel uit van een complex van 6 bouwblokken. De vier andere bouwblokken zijn recent gerenoveerd, waarvan twee bouwblokken helemaal Nul Op de Meter (enkele woningen op de begane grond uitgezonderd). Midden op het plein staat een gebouw met daarin een woongemeenschap Overhoop. Overhoop is actief betrokken bij de buurt. De recent gerenoveerde bouwblokken en de woongroep Overhoop zijn geen onderdeel van het initiatief van BPD en Mitros. Daarnaast hebben bewoners een plan voor het ‘groenste plein Utrecht’ gemaakt.

Het initiatief is verschillende keren met bewoners en een klankbordgroep van bewoners besproken. Dit heeft geleid tot een plan waarbij het centrale plein voor de buurt behouden blijft. De herinrichting van de openbare en collectieve ruimte in het hele gebied is onderdeel van deze bouwplanontwikkeling, waarbij het plein een belangrijke ontmoetingsfunctie krijgt voor de bestaande en nieuwe bewoners.

1.3 Doel

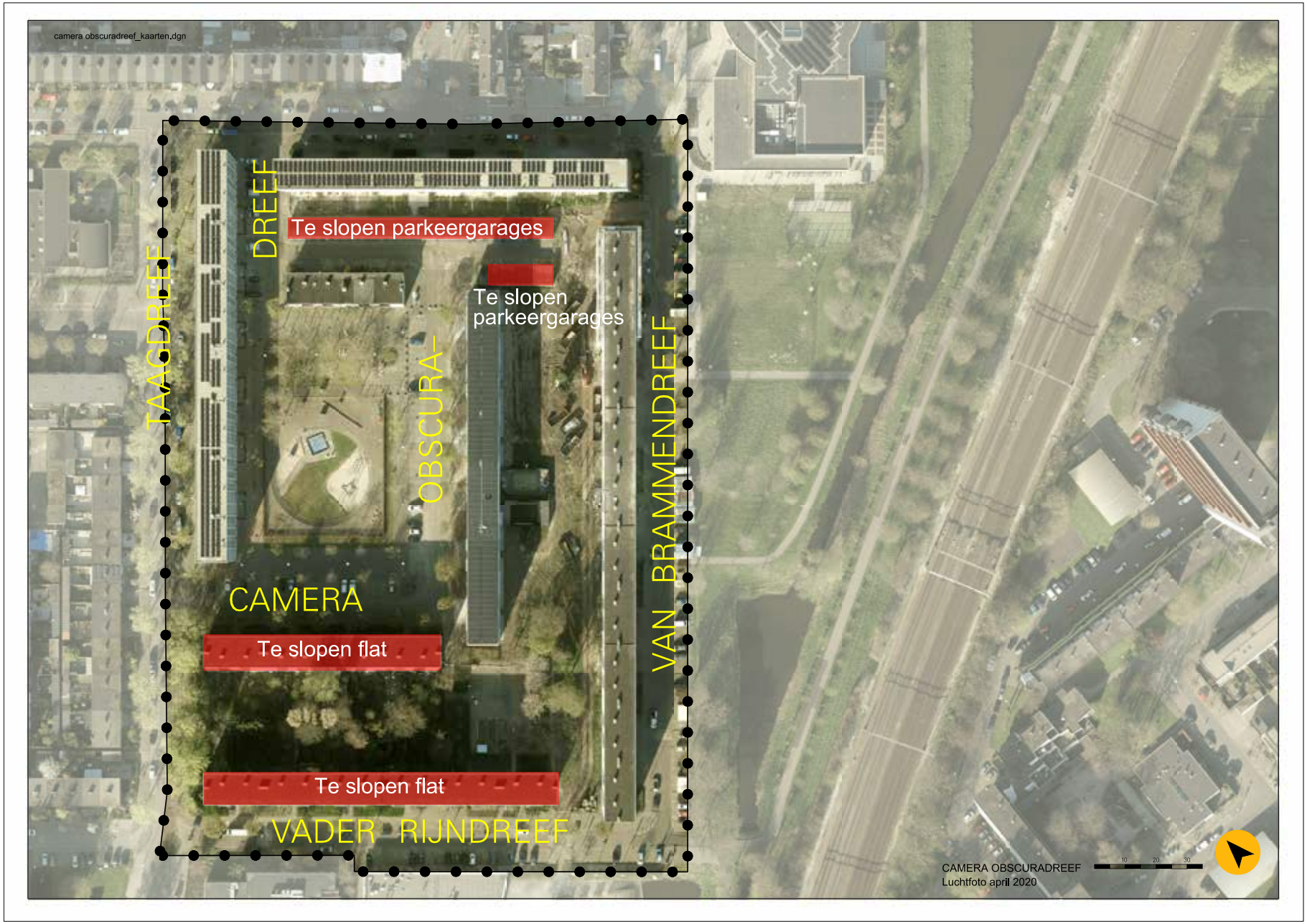
Het college heeft het startdocument vastgesteld. Dit is verder uitgewerkt in voorliggend Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE). Dit SPvE beschrijft de ontwikkelingsmogelijkheden voor de Camera Obscuradreef en Vader Rijndreef in Overvecht. In dit programma van eisen staan de randvoorwaarden voor de bebouwing en de openbare ruimte die gelden bij sloop- en nieuwbouw in het plangebied. Daarmee fungeert het SPvE ook als Integraal Programma van Eisen (IPvE).

Op 26 april 2011 is er voor dit gebied al eerder een SPvE door de raad vastgesteld. Dit SPvE was gebaseerd op sloop van alle bouwblokken in het plangebied. Dit plan is nooit gerealiseerd door de crisis. Hierdoor zijn nu bijna alle woningen al vrij van huurcontracten. Er is nog 1 regulier huurder.
De opzet van dit SPvE wijkt af van voorgaande SPvE’s. De achterliggende reden hiervan is de thema’s Gezonde verstedelijking en Duurzaamheid een gelijkwaardige plek in het SpvE te geven als de gebruikelijke thema’s Functies, Ruimtelijk, Mobiliteit en Openbare ruimte. Dat doet meer recht aan de ambities van de gemeente op deze thema’s.

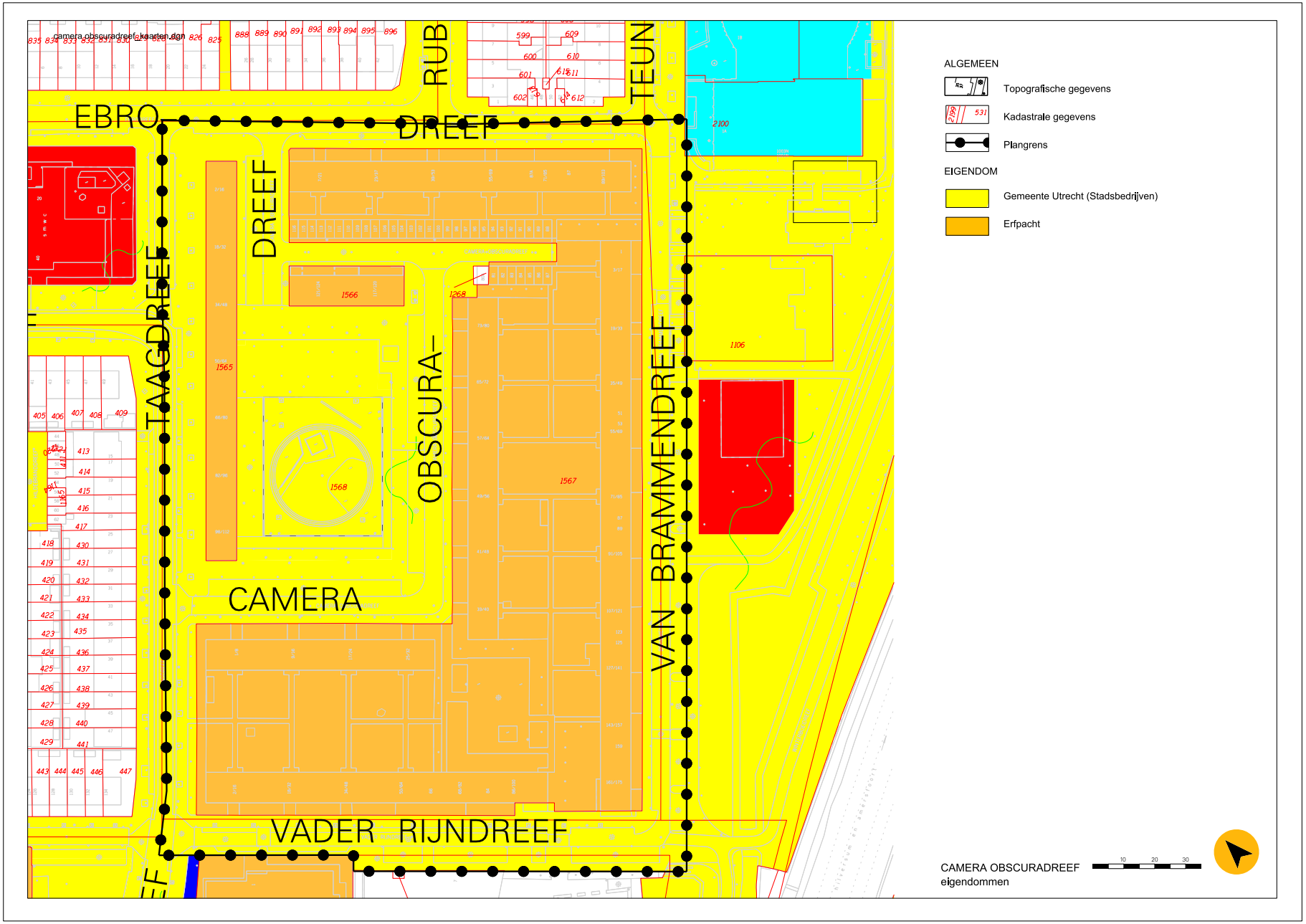
1.4 Ligging en begrenzing plangebied

De locatie Camera Obscuradreef beslaat grofweg het gebied tussen de Taagdreef, Ebrodreef, Vader Rijndreef en de Van Brammendreef. Het plangebied van dit SPvE heeft een oppervlakte van circa 4,4 ha. Op de kaart op de volgende pagina is de ligging en plangrens van het gebied weergegeven. De plangrens is het studiegebied voor dit initiatief.

► Luchtfoto met de begrenzing van het plangebied.



▸ Eigendomssituatie van het plangebied.



Hoofdstuk 2 Bestaande situatie

2.1 Eigendomssituatie

Het hele plangebied (op de nutsvoorziening na) is in eigendom van de gemeente Utrecht. De bebouwing en tuinen zijn in erfpacht uitgegeven.

2.2 Bestemmingsplan

Het plangebied ligt binnen de plangrenzen van het bestemmingsplan ‘Overvecht Noordelijke-stadsrand’ (2012) en het Crisis- en Herstel Wet (CHW) plan Algemene regels over bouwen en gebruik (2017).

De gronden van het plangebied hebben de bestemmingen ‘Wonen’, ‘Groen-1’, ‘Groen-2’, ‘Tuin’, ‘Gemengd-1’ en ‘Verkeer-Verblijfsgebied’. Het huidige bestemmingsplan ‘Overvecht Noordelijke-stadsrand’ laat binnen de bestemming ‘Wonen’, maximaal 5 bouwlagen toe. Voor deze gronden geldt ook dat er uitsluitend binnen het bouwvlak mag worden gebouwd.

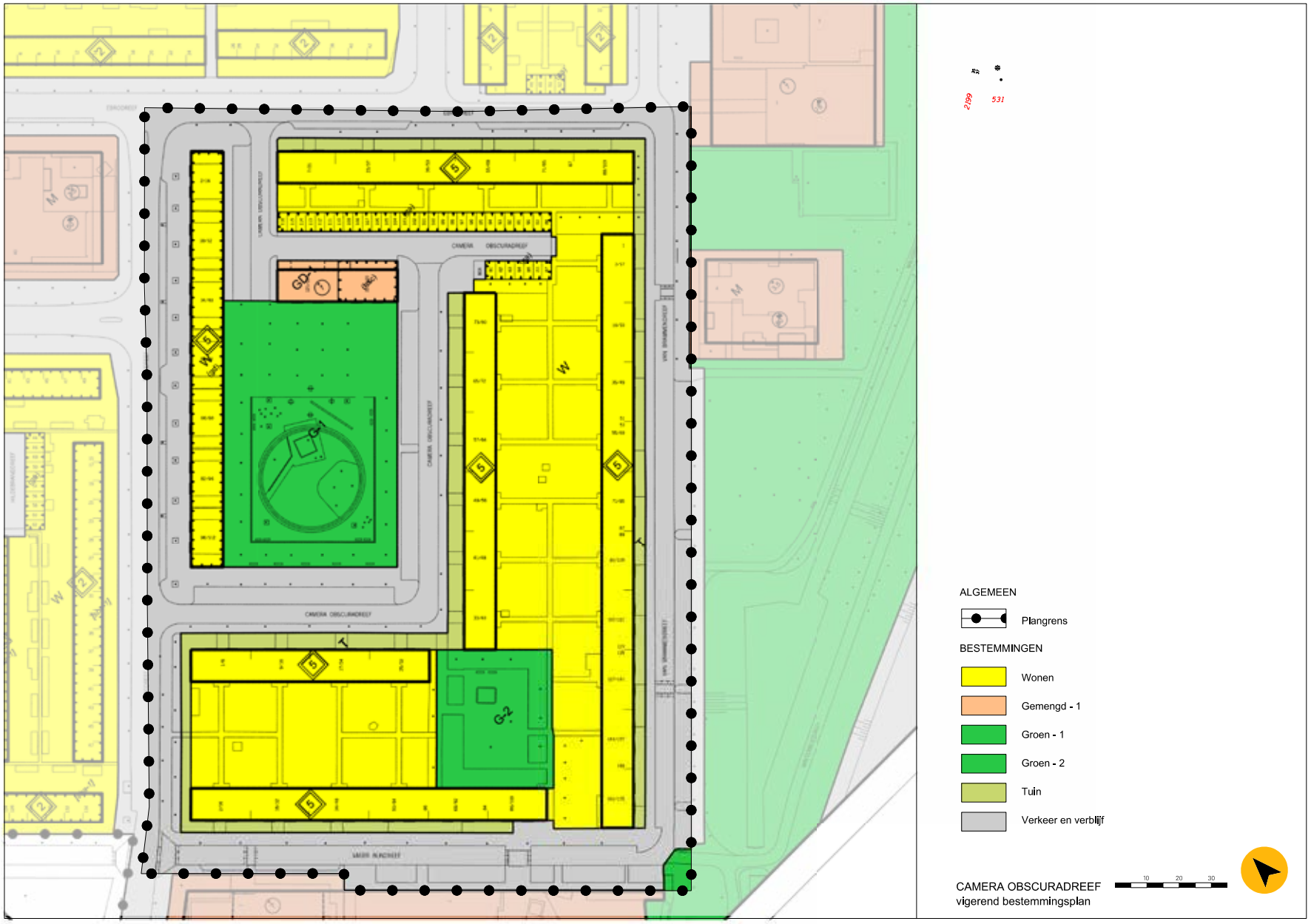
In de bestemming ‘Tuin’ zijn alleen tuinen toegestaan terwijl de gronden met de bestemming ‘Groen – 1’ mag worden gebruikt voor groenvoorzieningen, voet- en fietspaden speelvoorzieningen, water en recreatief gebruik en de bij de bestemming behorende voorzieningen, zoals nutsvoorzieningen, fietsparkeervoorzieningen, vlonders en steigers, waterbeheer en waterberging.
In ‘Groen - 2’ zijn groenvoorzieningen, wegen, voet- en fietspaden, speelvoorzieningen en de bij de bestemming behorende voorzieningen, zoals nutsvoorzieningen, fietsparkeervoorzieningen, waterbeheer en waterberging mogelijk.
In ‘Tuin’ en ‘Groen – 2’ zijn ter plaatse van het project geen nieuwe gebouwen mogelijk.

De voorgenomen ontwikkeling past niet in het nu geldende bestemmingsplan. Met een nieuw bestemmingsplan of via uitgebreide omgevingsvergunning buitenplanse afwijking kan het project mogelijk worden gemaakt.

2.3 Functies

Het plangebied bestaat uit circa 335 woningen in de vorm van zeven woonblokken. De afgelopen jaren zijn 4 flats aan de Ebro-, Camera Obscura-, Taag- en de Van Brammendreef gerenoveerd. Hierbij zijn ook de bedrijfsruimten (hier zaten oorspronkelijk onderdoorgangen die tientallen jaren geleden zijn dichtgezet) en bergingen tot woningen omgebouwd om meer ogen op straat te maken. In juni 2020 heeft Mitros het lage blokje, voormalige winkelstrip, aan het plein verkocht aan de woongemeenschap Overhoop. Momenteel wordt het gebouw geronoveerd. De twee bouwblokken aan de Vader Rijndreef en de Camera Obscuradreef zijn niet gerenoveerd. Deze twee gebouwen worden anti-kraak verhuurd en er woont nog één regulier huurder.

▸ Kaart: Uitsnede bestemmingsplan.



2.4 Ruimtelijk

De bebouwing ligt in een van de zeven buurten in Overvecht Zuid. De buurten liggen in het groen en zijn als stempels stedenbouwkundig op gelijke wijze opgebouwd. De opbouw bestaat uit vier woonvelden rond een plein. Een 10 hoog-, een middelhoog en twee laagbouwwoonvelden met een (voormalig) buurthuis op het plein. Het plangebied betreft het middelhoge woonveld.
De 5 laagse bebouwing heeft een halfopen structuur met duidelijke randen langs de Taagdreef, Ebrodreef, Van Brammendreef en Vader Rijndreef) en bebouwing aan de Camera Obscuradreef binnenin. Centraal in dit woonveld ligt een groot plein met aan één kant 2 laagse bebouwing. Aan de achterzijde liggen garageboxen van Mitros. Deze zijn in slechte staat en zorgen voor een weinig aantrekkelijke situatie.
Aan de noord- en oostzijde grenst het plangebied aan de twee laagbouw woonvelden. Aan de zuidkant grenst het aan het zogenoemde groene raamwerk met voorzieningen in de vorm van losse bebouwing van 1-2 lagen en aan de westzijde ligt het Vader Rijncollege waarvan de hoogte varieert van 1 tot 3 lagen. Naast het Vader Rijncollege ligt het 2 laags squashgebouw All-in-squash en de tweelaagse ambulancepost van de RAVU.

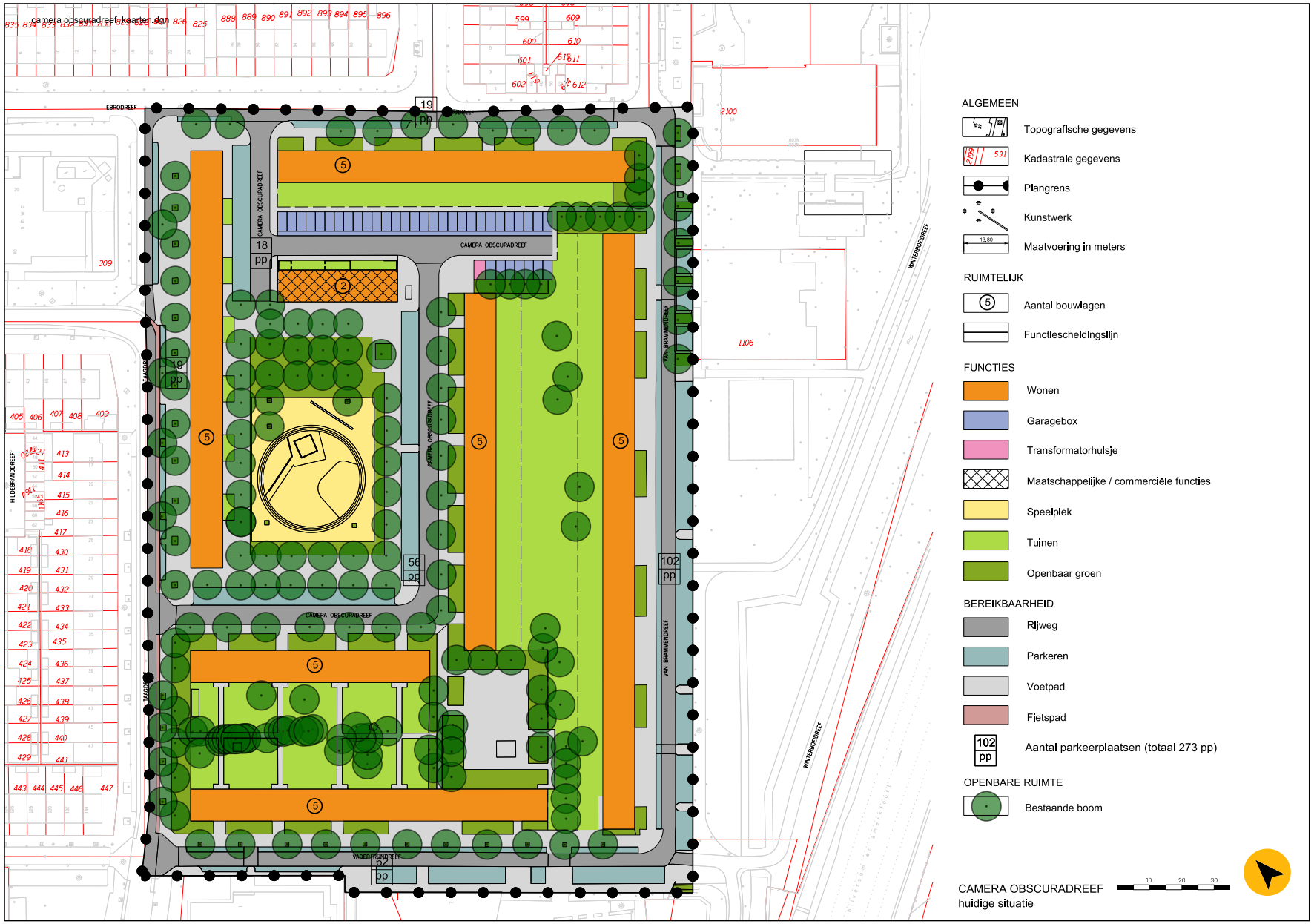
2.5 Mobiliteit

Bereikbaarheid
Het plangebied wordt ontsloten via de Ebrodreef en de Taagdreef. Op de Taagdreef en de Rhonedreef rijdt lijn 6 (van stadion Galgenwaard naar station Overvecht). Fietsers kunnen het gebied bereiken via de Taagdreef, Ebrodreef en ook via het fietspad dat langs het spoor loopt.

Parkeren
In de bestaande situatie wordt in de straten rondom de woonbuurt (Taag-, Ebro-, Van Brammen- en de Vader Rijndreef) en aan het plein van de Camera Obscuradreef geparkeerd. Langs de Camera Obscuradreef liggen 36 garageboxen die nog in gebruik zijn. In de huidige situatie bevat het plangebied 273 parkeerplaatsen. Hiervan zijn 234 toe te rekenen (0,69 pp/ wo) aan de woningen in het plangebied en 39 aan de school het Trajectum aan de Vader Rijndreef.

12 - Camera Obscuradreef

▸ Kaart: Bestaande situatie



▸ Afbeelding: Garageboxen aan de Camera Obscuradreef.

▸ Afbeelding: Speelplek op het centrale plein aan de Camera Obscuradreef.

▸ Afbeelding: Kunstwerk van David van de Kop op het centrale plein aan de Camera Obscuradreef.

2.6 Openbare ruimte

De openbare ruimte bestaat uit straten rondom en in het binnengebied, een centraal plein en een openbare plek op het binnenterrein. Op het centrale plein staan bomen, waarvan enkele grotere boomspiegels worden onderhouden door wijkbewoners. De ruimte tussen de bouwblokken waren oorspronkelijk privétuinen maar zijn bij de renovatie verkleind vanuit de gedachte om ook de resterende ruimte om te vormen naar collectieve tuinen. De binnenterreinen tussen Van Brammendreef-Camera Obscuradreef en Vader Rijndreef en Camera Obscuradreef zijn afgesloten door hekken.
In de straten van de molenwiek (zie paragraaf 4.3 Ruimtelijk) wordt langs geparkeerd. In de overige straten wordt haaks geparkeerd en daar waar de breedte van de weg het toelaat ook langsgeparkeerd op de weg.
Het centrale plein is een stenige, met een hek omheinde ruimte met speelvoorzieningen voor de kinderen tot 12 jaar. Op het plein staat ook een kunstwerk van David van de Kop uit begin jaren ‘80. Dit kunstwerk is gekomen op verzoek van de toenmalige bewoners om het lege plein aantrekkelijker te maken. Het kunstwerk van natuursteen bestaat uit een diagonaal en vier stenen, die samen met de formeel niet tot het kunstwerk behorende bomen de ruimte zouden moeten markeren. In de loop van de tijd hebben er allerlei toevoegingen plaats gevonden, waardoor het verharde plein rommelig en onaantrekkelijk oogt.
De openbare plek op het binnenterrein (tussen Vader Rijndreef, Van Brammendreef en Camera Obscuradreef) is een verharde plek en is net zoals het terrein van de garageboxen een onveilige hangplek.

2.7 Duurzaamheid

Alle bestaande flats, behalve de 2 flats die gesloopt worden, zijn hoogwaardig gerenoveerd met minimaal energielabel A+. De flats aan de Camera Obscuradreef en de Brammendreef zijn op niveau Nul op de meter gerenoveerd.

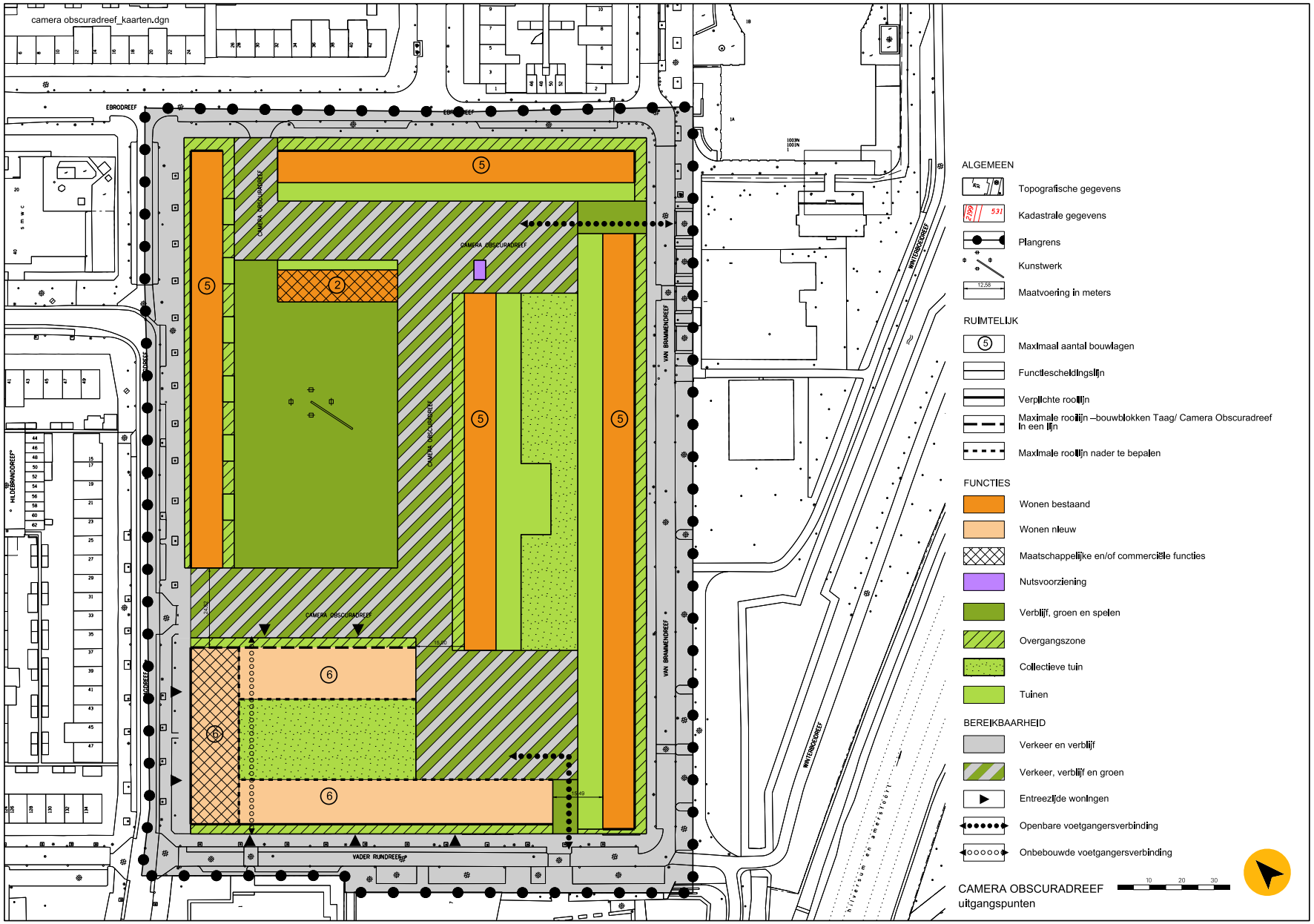






14 - Camera Obscuradreef

▸ Kaart: Uitgangspunten



Hoofdstuk 3 Uitgangspunten

De ontwikkeling betreft de sloop/ nieuwbouw van de twee bouwblokken aan Vader Rijndreef en Camera Obscuradreef, de sloop van de garageboxen en herinrichting van het gebied van de Camera Obscuradreef. Dit hoofdstuk beschrijft de randvoorwaarden en eisen voor de planontwikkeling.

3.1 Functies

Wonen

- De toekomstige hoofdfunctie van de bouwplantwikkeling is wonen in de vorm van meergezinswoningen;
- Binnen het plangebied kunnen ca. 180 woningen worden gebouwd;
- Het woningbouwprogramma dient te bestaan uit middeldure huur.

Overig

- Een deel van de begane grond van het bouwblok aan de Taagdreef en één unit aan de Camera Obscuradreef zijn geschikt voor andere functies dan wonen, namelijk kleine bedrijfsruimten (geen detailhandel) met een laag huurniveau en een buurtkamer.

3.2 Ruimtelijk

Algemeen

- Het gehele plangebied, bestaand en nieuw, is een samenhangend buurtje met één signatuur. Dit geldt voor zowel de bebouwde als onbebouwde ruimte;
- Het openbare gebied in het woonveld is de bindende factor tussen de bestaande en nieuwe bouwblokken;
- Er is een groene erfafscheiding tussen de private en openbare ruimte voor zowel de bestaande als de nieuwe bebouwing. De erfafscheiding staat op de private ruimte en wordt collectief onderhouden.

Nieuwbouw

- De randen (Taag- en Vader Rijndreef) worden begeleid met bebouwing in de rooilijn;
- De hoeken van het bouwveld zijn bebouwd;
- De hoogte van de bebouwing is maximaal 6 lagen;
- De bebouwing sluit ruimtelijk (open bouwblokkenstructuur), met de bebouwingstypologie en architectonisch aan op de bestaande bebouwing (ritmiek, horizontale lijnen en kleurgebruik);
- De bebouwing heeft de entrees aan de straatzijde;
- De plint van de bebouwing heeft een levendige uitstraling. Dit betekent dat de plinten in het veld aan de straatkant de functie wonen heeft (m.u.v. één unit aan de Camera Obscuradreef en een gemeenschappelijke fietsenstalling). Aan de randen van het veld ter plaatse van de molenwiek bij de Taagdreef worden andere functies voor de wijk mogelijk gemaakt;
- Het bouwplan heeft een collectieve binnentuin die particulier eigendom is;
- De woningen hebben via een trappenhuis een directe aansluiting op de collectieve binnentuin;
- Er is een logische verbinding tussen de collectieve binnentuin en het plein;
- Traforuimten en schakelstations ten behoeve van de nieuwbouw dienen te worden opgenomen in het bouwblok;
- Daken, gevels en erfafscheidingen worden zo groen mogelijk ingericht, volgens het principe ‘groen, tenzij’. Gebruik hiervoor de richtlijnen groen als leidraad (zie paragraaf 4.6 Openbare ruimte);
- Diervriendelijk bouwen is uitgangspunt.

Bestaande woningen

- Er wordt onderzocht of de woningen een directe toegang kunnen hebben op het collectieve binnenterrein.

3.3 Leefomgeving

Gezonde woonomgeving

Spelen, Sporten en bewegen

- In het plangebied dient een speelplek (op blokniveau) van minstens 500 m^2 groot te komen voor kinderen in de leeftijd tot 12 jaar.
- Er komen twee nieuwe openbare verbindingen van het plangebied naar de groenstrook langs de van Brammendreef.

Ontmoeten

- Creëer voor iedereen ontmoetingsplekken;
- Betrek de huidige en nieuwe bewoners in een vroeg stadium bij de openbare en de collectieve ruimte.

Sociale veiligheid

- Zorg voor zicht op de openbare ruimte vanuit de woningen;
- Zorg voor overzichtelijkheid en zichtbaarheid;
- Zorg voor een eenduidige en duidelijke zonering van territoria;
- Zorg voor toegankelijkheid of juist ontoegankelijkheid;
- Zorg voor een aantrekkelijke omgeving;
- Zorg voor goede verlichting met name bij plekken waar weinig sociale controle is.

Toegankelijkheid

- De woningen van 75 m^2 zijn levensloopbestendig. Onderzocht wordt of de de woningen van 65 m^2 levensloop bestendig zijn te maken.

Zon en schaduw

- Het initiatief mag geen significante negatieve gevolgen hebben op de bezonning van bestaande woningen.
- Er dienen voldoende schaduwrijke plekken te zijn: Op minimaal 200 meter afstand van iedere woning een koelteplek van 200m^2. Schaduw (bij voorkeur door bomen).

Windhinder

Vanuit windhinder zijn geen nadere eisen.

Geluidhinder

- De gemeente hanteert een ambitiewaarde voor geluid van 63 dB;
- Een geluidsbelasting tussen de wettelijke voorkeursgrenswaarde en de wettelijke maximale waarde vraagt om een afweging met aanvullende eisen;
- Er is een geluidsonderzoek nodig naar alle gezoneerde wegen en spoorwegen en de maatregelen die nodig zijn om de ambitiewaarde te halen.

Veilige leefomgeving

Luchtkwaliteit

- 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 of een uitgebreide omgevingsvergunning buitenplanse afwijking kan worden verleend 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 PM10 (fijn stof) en NO2 (stikstofdioxide) inde buitenlucht;

· Het voorgenomen besluit is genoemd of is niet in strijd is 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.

Stikstofdepositie
- Bij de vaststelling van een bestemmingsplan of in de ruimtelijke onderbouwing voor de uitgebreide omgevingsvergunning buitenplanse afwijking 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 of in de uitgebreide omgevingsvergunning buienplanse afwijking worden verleend.
- 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 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 of voor de verlening van de uitgebreide omgevingsvergunning buitenplanse afwijking met name de gebruiksfase maatgevend. Er is op dit moment vrijstelling mogelijk voor kleine (0,05 mol N/ha/jaar) en tijdelijke (max. 2 jaar) toenamen van stikstofdepositie.

Externe veiligheid

Vanuit externe veiligheid zijn geen nadere eisen.

Bedrijven en milieuzonering
- Voor de milieugevoelige functies in het plangebied dient er geen milieuhinder te zijn door bedrijfsmatige functies binnen en buiten het plangebied. Voor het beoordelen wordt de VNGsystematiek gebruikt.

Trillingen
- Er moet nader onderzoek worden gedaan naar de te verwachten trillingsniveaus in de woningen ten gevolge van treinverkeer. Als toetswaarde wordt daarbij de streefwaarde voor nieuwe situaties volgens de SBR-B publicatie gehanteerd. Alleen als dat niet haalbaar is kan een hoger niveau voor Vmax worden geaccepteerd, maar niet hoger dan de streefwaarde voor bestaande situaties. Het type onderzoek dat nodig is hang af van de gemeten trillingssterkte.

Geurhinder
- Er dient geen geurhinder van invloed te zijn op het initiatief.

▸ Afbeelding: Voorbeeld groene pleininrichting.

3.4 Mobiliteit

Bereikbaarheid

- Het plangebied wordt ontsloten vanaf de Taagdreef en de Ebrodreef;
- De Taagdreef en de Rhonedreef worden ingericht als 30-zone met een aangepast profiel, in verband met de bus;
- Binnen de woonbuurt is de auto te gast;
- Twee nieuwe voetgangersverbindingen verbinden de buurt met het groenzone langs het spoor.
- De openbare ruimte is toegankelijk voor mindervaliden en slechtzienden volgens het Handboek Openbare Ruimte. Dat betekent dat looproutes minimaal 1.80 m breed en incidenteel 1.50 m breed zijn;
- Het gebied is toegankelijk voor nood- en hulpdiensten.

Parkeren

- De parkeerbehoefte voor auto's en fietsen moet worden berekend aan de hand van de normen in het geldend parkeerbeleid. Het plangebied valt in de parkeerzone B2, stedelijk gebied zonder betaald parkeren;
- Er wordt geparkeerd rond de straten van (Taag-, Ebro-, Van Brammen- en de Vader Rijndreef), aan het plein aan de Camera Obscuradreef, op de locatie van de voormalige garageboxen en op het binnenterrein, ten zuiden van de nieuwe bouwblokken;
- Bij toegangen van voorzieningen en appartementsgebouwen dienen openbare (bezoekers)fietsvoorzieningen gerealiseerd te worden volgens de nota stallen en parkeren.



3.5 Openbare ruimte

Kwaliteit

- De herinrichting vindt plaats op basis van Domstadkwaliteit;
- Voor de herinrichting van het binnengebied is het concept IPvE (Integraal Programma van Eisen) Herinrichting Taagdreef e.o. uitgangspunt. Indien bij de nadere uitwerking van het FO tot VO/DO hiervan wordt afgeweken of gedeeltelijk niet aan kan worden voldaan, wordt dit goed gemotiveerd ter goedkeuring voorgelegd aan de toetsingscommissie Beheer Inrichting en Gebruik (BInG);
- De herinrichting voldoet aan het Handboek Openbare Ruimte (HOR). Afwijkende materiaalvoorstellen moeten door de BING getoetst worden;
- Het inrichtingsplan (FO/VO/DO en bestek) wordt vroegtijdig voorgelegd aan de BInG;

- Op basis van het Functioneel Ontwerp wordt een globale beheerkostenraming opgesteld ten behoeve van het toekomstig beheer;
- Voor de herinrichting van de openbare ruimte van het gehele binnengebied wordt een inrichtingsplan gemaakt door een gekwalificeerd landschapsarchitect;
- Het inrichtingsplan wordt in overleg met bewoners gemaakt, met inbreng van de ideeën van het ‘groenste plein van Utrecht’.

Inrichting

- De ruimte verandert van straat naar verblijfsruimte;
- De straat in de Camera Obscuradreef wordt geknipt voor autoverkeer;
- Straten, het plein en de binnenterreinen worden zo groen mogelijk ingericht, volgens het principe ‘groen, tenzij. Gebruik hiervoor de richtlijnen als leidraad;
- De binnentuin heeft een waterbergende en infiltrerende functie voor de naastliggende verharding, zodat de kans op verdroging zo klein mogelijk is;
- De conditie van de bestaande bomen in het binnengebied zijn onderzocht (zie bijlage 3 Bomeninventarisatie). Uitgangspunt is zo veel mogelijk handhaven en bij kappen worden bomen zoveel mogelijk binnen het plangebied gecompenseerd;
- De bomen dragen bij aan de identiteit van het woonveld. Daarbij wordt zoveel mogelijk aangesloten op het Overvechtse principe van bloeiende bomen in de woonvelden;
- De beplanting is van ecologische waarde door het toepassen van inheemse planten, die interessant zijn voor bijen, vlinders en andere insecten;
- Een natuurtoets is nodig vanuit de Wet natuurbescherming en de nota Utrechtse soortenlijst (2019);
- Er wordt onderzocht of het kunstwerk op het plein op deze plek kan worden gehandhaafd;
- In het plan wordt rekening gehouden met de ruimtelijke reservering van afvalcontainers. De plaatsing hiervan is bij voorkeur tussen de parkeerplaatsen;
- Principeoplossingen zoals plateaus, drempels, bushaltes, inritten, parkeerplaatsen zijn uniform in de bijhorende structuur.

Ondergrond

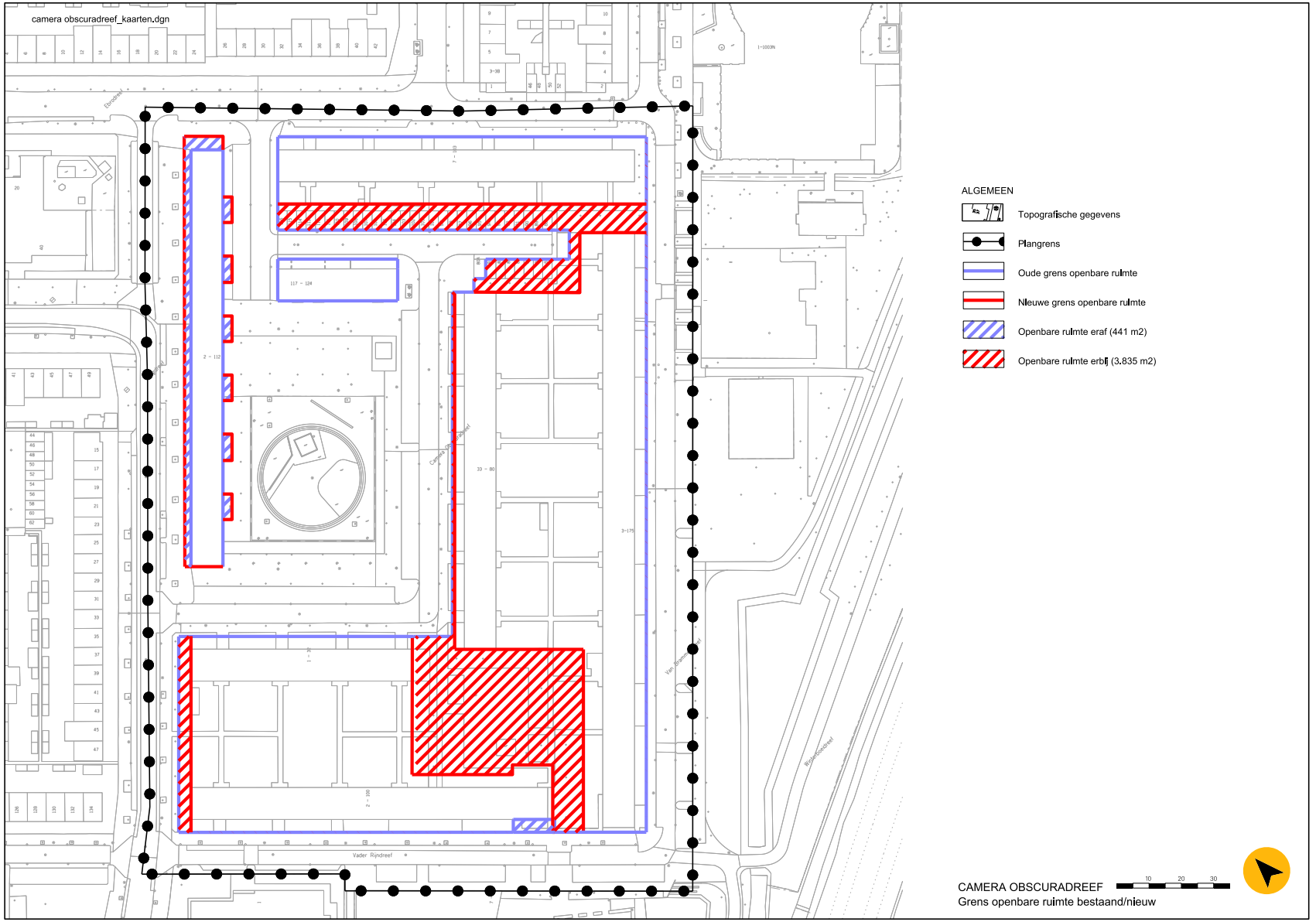
- Bovengrond en ondergrond worden op elkaar afgestemd;
- De bodem geschikt is voor de geplande functies: er is actueel bodemonderzoek nodig ter plaatse van te slopen bebouwing;
- Bij wateronttrekking en grondverzet zijn de eisen van het Gebiedsplan gebiedsgericht grondwaterbeheer van toepassing;
- Het maaiveldniveau ligt rond de NAP +1,60 m en vereist geen aanvullende maatregelen vanuit grondwateroverlast. Eventuele (parkeer)kelders moeten boven de maximaal optredende grondwaterstand liggen of waterdicht zijn;
- Bij het maken van de plannen wordt rekening gehouden met de aangeleverde kabels- en leidingeninventarisatie (zie Bijlage 1: KliC-melding, 23-7-2020);
- Het riool in het binnengebied wordt vervangen waarbij vuilwater en hemelwater worden gescheiden. Bij een eventuele verplaatsing wordt rekening gehouden met maximale afstand van 15 m tot de erfgrens van de woningen en 3 m tot bomen.
- Woningen krijgen een aansluiting op een rioolsysteem. Een hemelwaterriolering wordt alleen toegepast als uit berekeningen blijkt dat er niet snel genoeg afgevoerd kan worden op de bodem (infiltratie), wadi’s en het oppervlaktewater.

Materialen

- Voor de verhardingsmaterialen is de verhardingskaart uit het Handboek uitgangspunt:
- Het verlichtingsarmatuur is volgens handboek het ‘chinese hoedje’.

20 - Camera Obscuradreef

► Kaart: (nieuwe) grens openbare ruimte.



3.6 Duurzaamheid

Algemeen

- De initiatiefnemer wordt aanbevolen instrumenten als GPR of DPL in te zetten om de mate van duurzaamheid van het plan te concretiseren.

Energievoorziening

- Het plan draagt herkenbaar bij aan een klimaat neutrale stad. Daken worden ingezet voor groen en/of energieopwekking of een combinatie van beide.
- Er komt een warmtevoorziening zonder aardgasgasaansluiting.
- Er wordt van de ontwikkelaar gevraagd een collectief lage temperatuur warmtevoorziening te ontwerpen.
- Het technisch ontwerp hiervoor:
  - gaat uit van een energieprestatie van lager of gelijk aan BENG2 = 0;
  - maakt een keuze uit een WKO met een centrale warmtepomp, dan wel WKO als bronnet voor een warmtepomp per bouwblok of woning;
  - wordt opgenomen in het inrichtingsplan van het plangebied;
  - wordt opgenomen in de bouwvlekken binnen het plangebied;
  - heeft, indien nodig, het aanwezige hoge temperatuurwarmtenet als piekvoorziening en back-up.

  Het economisch ontwerp is transparant in CO2-emissies, bijdrage aansluitkosten, vastrechtkosten en verbruikskosten over 30 jaar.
- Indien de ontwikkelaar of deelontwikkelaar een warmte (en koude) oplossing heeft met een betere CO2-prestatie én lagere gebruiks-, onderhouds- en investerings- kosten over de gehele levensduur, kan van dit plan worden afgezien of afgeweken.

Circulair slopen en bouwen

- Ambitie van gemeente is dat circulair bouwen uitgangspunt is. De Mix is opgenomen als 1 van de top 20 gebiedsontwikkelingen in het programma Utrecht Circulair 2020-2023. De Mix wordt gebruikt als pilot om te ontdekken wat daar voor nodig is;
- Van de ontwikkelaar wordt een plan van aanpak verlangd voor een circulaire ontwikkeling aan de hand van het 10-R model (als advies van NEPROM). Resultaten hieruit zullen in de uitwerking in nadere afspraken wordt vastgelegd. Hierbij ligt de nadruk op hoogwaardig hergebruik van materialen.
- Het reduceren van materiaalgebruik door het hergebruiken van materialen en het zodanig toepassen van materialen dat deze in de toekomst kunnen worden hergebruikt. In de bewijslast dient te worden aangetoond dat het percentage hergebruikte materialen in de openbare ruimte, minimaal 20% bedraagt. Ook dient te worden onderzocht of minimaal 20% van het totale volume van materialen in de toekomst kan worden hergebruikt op hetzelfde kwaliteitsniveau.
- Het identificeren en stimuleren van het gebruik van materialen met een lage milieu-impact gedurende de volledige exploitatieperiode/ levensloop van het gebied. Met de bewijslast dient te worden aangetoond dat de keuze van ten minste 40% van het volume van de toegepaste materialen in de openbare ruimte is gebaseerd op een vergelijking van levenscyclusanalyses van alternatieve materialen, en waarbij de voorkeur is om te kiezen voor materialen met de kleinste milieubelasting.
- De voor het vastgoed berekende milieuprestatie zal maximaal €0,80/m²BVO/jaar bedragen op basis van de wettelijke eisen en niet op basis van gerealiseerd project, met de ambitie te reduceren naar €0,60/m²BVO/jaar.
- De inkoop van bouwmaterialen met een verantwoorde herkomst zal worden aangetoond.
- Om in de toekomst gebruik te kunnen maken van bouwmaterialen en -producten die nu in gebouwen worden verwerkt, is het van

belang om de materiaalgegevens te definiëren en eenduidig op te slaan in een materiaalpaspoort. Materiaalpaspoorten dienen daar bij uitstek voor. Het gebouwpaspoort voor het hele project bestaat uit het complete (digitale) overzicht van alle materiaalpaspoorten op onderdelen. Het gebouwpaspoort moet een overzicht geven waar de materialen zijn toegepast in het ontwerp (ontwerpcertificaat) met revisietekening.

Klimaatadaptatie

- De initiatiefnemer moet in een kansenonderzoek onderbouwen op welke wijze het plan bijdraagt aan de ambitie om 100% van het regenwater in het gebied vast te houden volgens de voorkeursvolgorde;
- Bij de inrichting van de openbare ruimte wordt rekening gehouden met de volgende uitgangspunten:
  - een bui van 1x/1 jaar: dit is een bui van 20 mm in één uur;
  - een bui van 1x/100 jaar: dit is een bui van 80 mm in één uur;
- Er wordt minimaal 90% (streven is 100%) van de jaarlijkse neerslag in het gebied vastgehouden door infiltratie op maaiveld door:
  - ‘groen, tenzij’;
  - halfverharding;
  - infiltratie in groen.
- Een bui van 80 mm mag niet leiden tot schade aan de bebouwing en infrastructurele werken;
- Er geldt een minimaal vloerpeil van 0,15 m boven straatpeil;
- Het hele plangebied wordt aangesloten op het aan te leggen gescheiden rioleringssysteem. Alle woningen (eventueel combinatie als woningen boven elkaar liggen) krijgen een aparte huisaansluiting;
- De initiatiefnemer moet in een kansenonderzoek onderbouwen op welke wijze het plan bijdraagt aan de ambitie voor hittestress. Dit geldt voor de bebouwing en de openbare ruimte;

Hoofdstuk 4 Onderbouwing

► Kaart: Gewenste verbeteringen in de spoorzone *(uit: Overvecht Spoorzone Vernieuwd, 2009).*

Legenda:



4.1 Beleidskader

Er zijn drie integrale beleidskaders voor het plangebied: Samen voor Overvecht, de Ruimtelijke Visie Overvecht en het gebiedsplan Overvecht Spoorzone Vernieuwt.

Samen voor Overvecht (2019)
De gemeente heeft samen met bewoners, professionals en ondernemers in Overvecht de wijkaanpak Samen voor Overvecht ontwikkeld. Bijzonder is de integrale aanpak: samen, sociaal en fysiek. In slimme en duurzame coalities en vanuit een brede blik wordt gewerkt aan de vijf ambities: Plezierig wonen in een meer gemengde wijk, Veilige buurten, Perspectief voor de jeugd versterken, Zorg en ondersteuning dichtbij en op maat en Meedoen & ondernemen met als doel een wijk waar bewoners prettig samenleven en die aantrekkelijk is voor nieuwe bewoners, bezoekers, investeerders en ondernemers. Een wijk waarin iedereen mee kan doen. In Samen voor Overvecht is de Camera Obscuradreef (de Mix) een van die coalities, waar gewerkt wordt aan plezierig wonen in een meer gemengde en veilige wijk. Dit gebeurt door hier minder sociale woningen te maken en elders in de stad meer, maar ook door de openbare ruimte her in te richten samen met de bestaande bewoners. De mix krijgt hier gestalte in gemengd wonen, werken en samen ontmoeten.

Ruimtelijke visie Overvecht (2005)
Alhoewel de Ruimtelijke visie Overvecht al bijna 15 jaar oud is, is de essentie van de visie nog steeds actueel. De visie beoogt het groene raamwerk te versterken en meer variatie in woonmilieus te maken. Voor elke woonbuurt is een woonmilieu bepaald. Het gewenste woonmilieu van de buurt waarin de Camera Obscuradreef is gelegen is stedelijk wonen. Bij stedelijk wonen zijn de volgende uitgangspunten opgenomen:

- Het gaat om een woonmilieu met een mix van eengezinswoningen en appartementen met voorzieningen op loopafstand.
- De openbare ruimte heeft een stedelijke uitstraling en de binnenterreinen vormen een punt van rust.
- De begane grond heeft een levendige uitstraling.
- De openbare ruimte is begrensd met een duidelijke scheiding tussen de openbare ruimte en privéterrein.

In dit SPvE worden al deze aspecten benoemd.

Overvecht Spoorzone Vernieuwt (2009)
Voor de Spoorzone hebben de gemeente en de Utrechtse woningcorporaties een gebiedsplan opgesteld. Dit plan is een uitwerking van de Ruimtelijke visie Overvecht met de vernieuwing van woningen (renovatie en sloop/ nieuwbouw) en scholen alsmede de aanpak de woonomgeving. Inmiddels is bijna alles gerealiseerd op de renovatie van de Cleopatradreef e.o en de sloop/ nieuwbouw van de Camera Obscuradreef na.



4.2 Functies

Woningvoorraad
De wijk Overvecht heeft het grootste aandeel sociale huurwoningen in Utrecht en de sociaal-economische positie van bewoners is over het algemeen laag te noemen. Overvecht is een flatwijk, met bijna 80% gestapelde woningbouw. De woningvoorraad in de buurt “Taagdreef, Rubicondreef eo” bedraagt bijna 2.000 woningen, het grootste deel appartementen. Het aandeel corporatiebezit is er 39%, tegenover 66% corporatiebezit in geheel Overvecht (zie ook: https://utrecht.incijfers.nl/jive). Dit relatief lage aandeel sociaal wordt met name veroorzaakt door de subbuurt ‘rubicondreef eo’, (ten noordoosten van de het plangebied) waar relatief veel koop en particuliere verhuur zit. In de subbuurt ‘taagdreef eo’, waar het plan in ligt, is het aandeel sociaal nu juist hoog, 72%.
Ongeveer 75% van alle corporatiewoningen van de buurt waar het plangebied toe behoort, valt onder de kernvoorraad, dus met een huur lager dan de aftoppingsgrens. In Overvecht ligt dat aandeel iets hoger, rond de 85%.



▸ Kaart: Schema gewenste ontwikkelrichting woningvoorraad (uit: Woonvisie: Utrecht beter in Balans, 2019).

Mix
In het coalitieakkoord ‘Ruimte voor iedereen’ wil de gemeente werken aan een meer gemengde wijk door een gemengder programma met een betere verdeling van sociale huurwoningen. Deze bouwplanontwikkeling is de eerste pilot, waarbij BPD, Mitros en de gemeente op de Camera Obscuradreef sociale huurwoningen (80) slopen en middeldure huurwoningen (180) terugbouwen. De bouw van totaal 135 sociale huurwoningen elders is onderdeel van de uitruil. De 80 sociale huurwoningen komen elders in de stad terug op gronden van BPD. Dit gezamenlijk plan past in de Woonvisie Utrecht beter in Balans (2019) om woningtyoes beter over de stad te verdelen en daarmee te komen tot meer gemengde wijken. Het sluit ook aan op de ambitie van Samen voor Overvecht: plezierig wonen in een meer gemengde wijk. Om ook mensen met een midden of hoger inkomen in Overvecht te laten wonen en inwoners wooncarrière kunnen maken in hun eigen wijk. Dit door nieuwe mogelijkheden voor gemengd wonen te realiseren in nieuwe en bestaande bouw, zodat verschillende groepen mensen samen wonen en samen leven. De 180 middeldure huur woningen zijn circa 55, 65 en 75 m² groot, zodat ook een mix van doelgroepen mogelijk is (alleenstaanden, stellen en kleine gezinnen)
Overvecht is gebouwd als naoorlogse wijk van licht, lucht en ruimte, maar ook met een sterke functiescheiding. Om de wijkeconomie in Overvecht te versterken en de levendigheid te vergroten is een zekere mate van functiemenging in Overvecht gewenst, zodat de gemengde wijk niet alleen voor wonen maar ook voor werken geldt.
In het plangebied wordt de mix van werken gerealiseerd aan de zijde van de Taagdreef in de vorm van kleinschalige buurtvoorzieningen met een lage huur. We streven daarbij vooral naar creatieve maakbedrijfjes, startershuisvesting enz. Een van de ruimten wordt ingericht als buurtkamer.

Toegankelijkheid
Sinds juli 2016 is in Nederland het VN-Verdrag Handicap van kracht. Dit verdrag legt de rechten van mensen met een beperking vast. Daarbij geldt dat mensen met een beperking gelijkwaardig kunnen meedoen in de samenleving. Het uitgangspunt is dat alle nieuwe woningen levensloopgeschikt zijn. Een levensloopgeschikte woning is in ieder geval voor iedereen bezoekbaar (zitplek, eetplek en het toilet bereikbaar) en woonbaar (douche- en/of badruimte, toilet en keuken zonder trap bereikbaar) dan wel woonbaar te maken door eenvoudige c.q. niet-kostbare aanpassingen.
Gelet op de fysieke mogelijkheden bij de verschillende woninggroottes, wordt daarbij de volgende nuancering toegepast:

- De woningen met de plattegronden van 75m^2 worden levensloopgeschikt.
- Voor de woningen met de plattegronden van 65m^2 wordt nog onderzocht of dat mogelijk is. Er wordt onder andere bekeken of er tussen de wc en de badkamer een zogenaamde leidingloze muur kan worden geplaatst, zodat de woning makkelijker aan te passen is.
- Voor de woningen van 55m^2 is dat niet mogelijk, omdat de benodigde omvang van de badkamer en de wc dan teveel ten kosten gaat van de andere leefruimtes.

4.3 Ruimtelijk

Ruimtelijke opbouw Overvecht-Zuid
Overvecht-Zuid bestaat uit zeven buurten rond Park de Watertoren. Onderling worden de buurten van elkaar gescheiden door brede parkstroken. De parkstroken zijn onderdeel van het groene raamwerk van Overvecht, waardoor Elk woonbuurtje ligt daardoor in het groene raamwerk van.
De buurten van Overvecht-Zuid hebben allemaal eenzelfde opbouw. De buurten zijn stempelmatig ontworpen.
Bij herontwikkeling zijn er twee belangrijke uitgangspunten: Ten eerste dat er een verschil is tussen de buurten en het groene raamwerk en ten tweede dat elke buurt ook in de toekomst eenzelfde opbouw houdt. Het plangebied Camera Obscuradreef ligt in een van de zeven buurten. Daarom wordt hieronder de opbouw van de buurten met de bijbehorende spelregels toegelicht.

De hoofdopzet van een buurt is steeds hetzelfde, maar de invulling varieert per stempel. Elke buurt heeft de volgende deelgebieden:

- De hoeksteen.
- De woonvelden.
- Het plein.
- De molenwiek.

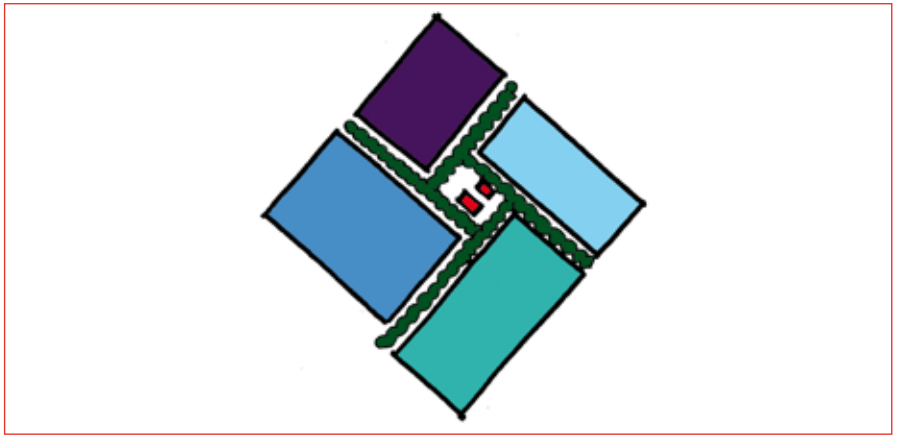
De hoeksteen, die telkens in de noordelijke hoek ligt, is het woonveld met 10 hoog bebouwing. De drie andere woonvelden bestaat uit een woonveld met middelhoogbouw en twee woonvelden met laagbouw. Elk woonveld heeft een eigen samenhangende structuur: Samen omsluiten de woonvelden en hoeksteen het centraal gelegen plein. Het plein is gereserveerd voor bijzondere functies in combinatie met wonen. De molenwiek tenslotte bestaat uit de straten die tussen de verschillende woonvelden lopen. In het kader van de pilot Herinrichting Taagdreef e.o. wordt ingezet om de herkenbaarheid van de Molenwiek te versterken door

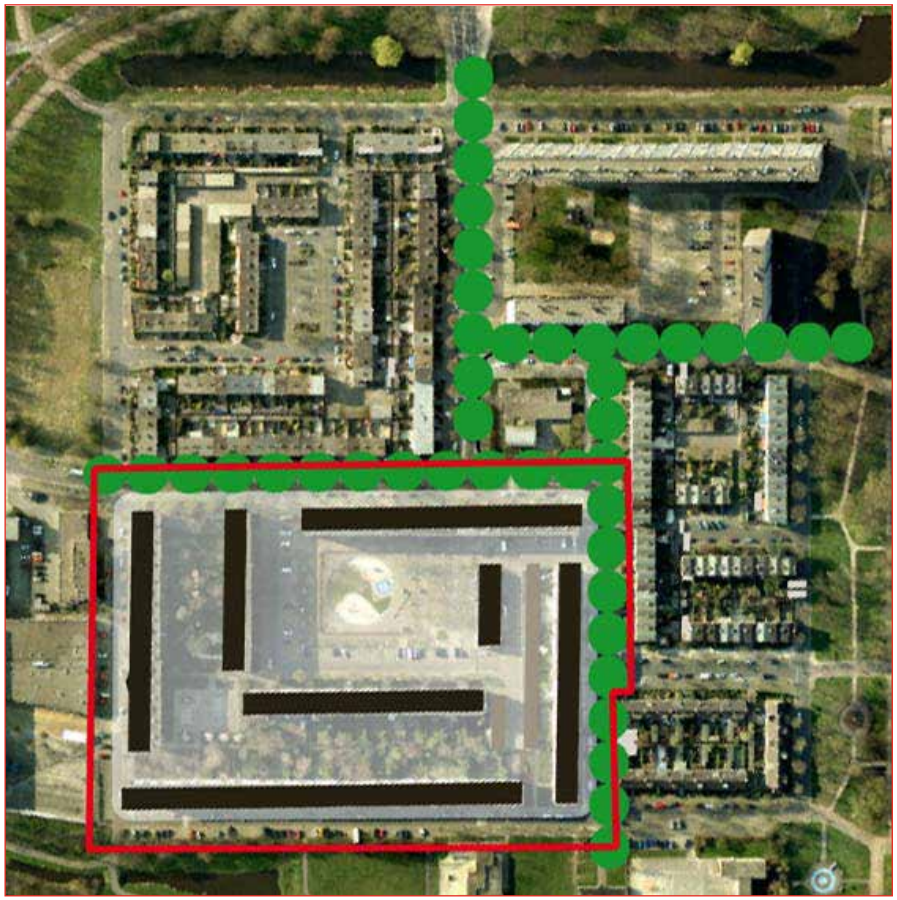
▸ (boven) Kaart: De zeven buurtjes/ stempels rond Park de Watertoren.

▸ (onder) Schema: opbouw stempel.

▸▸ Kaart: Uitsnede plangebied met molenwiek en veld.







► Afbeelding: Gerenoveerde flats in het plangebied.

een eenduidig groen profiel met bomen en groen aan weerszijden. Doelen van pilotproject herinrichting is:

- Groot onderhoud van de openbare ruimte;
- Wegen veiliger maken;
- Minder verharding en meer groen;
- Regenwater zo veel mogelijk direct in de bodem te laten lopen ipv afvoeren op het riool;
- Openbare ruimte leefbaar maken: het is er prettig om te lopen, fietsen en te verblijven.

De woonvelden

Er wordt nagestreefd de herkenbaarheid van de stempel structuur te behouden. Het doel is dan ook per woonveld een samenhangend buurtje te maken met een duidelijke eenheid, één signatuur. Dit buurtje moet passen in de opzet van de stempel en passen bij ontwerpfilosofie waarmee Overvecht-Zuid ooit is gebouwd. Op deze manier zullen de bestaande bebouwing en nieuwbouw goed op elkaar afgestemd zijn.



Locatie Camera Obscuradreef

Het plangebied ligt in het woonveld met de middelhoge bebouwing. De bebouwing bestaat uit 6 bouwbouwblokken van 5 lagen. Vier daarvan zijn recent gerenoveerd. Het initiatief, waar dit SPvE voor wordt gemaakt, betreft de andere twee bouwblokken. De combinatie van renovatie en sloop/ nieuwbouw vraagt een extra inspanning om dit woonveld tot een samenhangend buurtje te maken met een duidelijke eenheid en signatuur. Alle ruimtelijke middelen (stedenbouwkundig, landschappelijk en architectonisch) worden ingezet op deze samenhang te bewerkstelligen.
Stedenbouwkundig ligt de nieuwe bebouwing in de rooilijn van de bestaande bebouwing. De bebouwingshoogte ondersteunt eveneens het samenhangende beeld van het veld, dit betekent onderling niet te grote hoogteverschillen. Er geldt een maximale hoogte van 6 lagen. De begane grond van de bebouwing heeft een levendige uitstraling. Langs de molenwiek kunnen bijzondere functies worden gerealiseerd, de rest krijgt een woonfunctie.
Aan de buitenrand van het veld zitten voorkanten van woningen. Functies als bergingen en andere niet levendige functies worden zoveel mogelijk afgeschermd in verband met de sociale veiligheid.
Landschappelijk gezien wordt aangesloten op de ruimtelijke typologie. De inrichting van de Taag- en de Ebrodreef als onderdeel van de molenwiek, de Vader Rijndreef en de van Brammendreef als onderdeel van de rand. De openbare ruimte in het veld van zowel de bestaande als de nieuwe bebouwing wordt volgens één principe ontworpen, ook het groen en de bestrating. Het plein verbindt functioneel en ruimtelijk de bestaande en nieuwe bebouwing met als doel het plein als ontmoetingsplek van de buurt.
Architectonisch wordt aangesloten op de open bouwblokkenstructuur, bebouwingstypologie van de portiekflats, de architectuur en de materialen van de bestaande – onlangs gerenoveerde – flats.

4.4 Leefomgeving

Gezond Stedelijk Leven voor Iedereen is de lange termijnvisie van de gemeente Utrecht. Dit houdt in dat iedereen gezond en prettig kan wonen en werken in de groeiende stad. Met de groei van de stad zorgen we voor een gezonde en prettige leefomgeving voor iedereen. Een gezonde leefomgeving is een leefomgeving die als prettig wordt ervaren, die uitnodigt tot gezond gedrag en waar de druk op de gezondheid zo laag mogelijk is. Bewoners ervaren hun leefomgeving als prettig als deze ruimte biedt om te spelen en elkaar te ontmoeten en waarin zij zich veilig voelen.

Gezonde woonomgeving

Spelen, sporten en bewegen

De gemeente Utrecht vindt goede en voldoende openbare speel- en sportruimte voor haar inwoners belangrijk. De komende decennia zal de stad verdichten door herontwikkelingstrajecten (inbreiding, transformatie). Dit levert andere woonmilieus op, en daarmee samenhangend ook een grotere variatie in openbare plekken en het gebruik daarvan. Dit kan kansen bieden voor de openbare speel- en sportruimte (autoluwe en autovrije straten) maar betekent ook iets voor de vraag naar goede speel- en sportvoorzieningen. In buurten die verdichten moeten immers meer mensen gebruik maken van dezelfde openbare ruimte. Het is daarom belangrijk dat er goede kaders zijn voor de hoeveelheid en kwaliteit van de openbare speel- en sportplekken. Hiervoor is het nieuw speelbeleid “Spelen in je eigen buurt” in de maak, die begin 2021 naar de raad gaat.

In het nieuw speelbeleid ‘Spelen in je eigen Buurt’ worden de begrippen speelbuurt, buurtplek en blokplek gehanteerd. Binnen een speelbuurt moet voor de kinderen de kinderen van 6 tot 12 gemakkelijk bereikbare speel- en sportmogelijkheden zijn. De Camera Obscura is onderdeel van een grotere speelbuurt. In elke speelbuurt komt minimaal een buurtplek met een divers aanbod aan speel- en sportmogelijkheden voor jong en oud voor de speelbuurt. De speelplek en het groen rond de Haarlemmerhoutdreef, de Keggedreef (groene voeg) en het spoorzoompark kunnen worden aangemerkt als buurtplek. Gezien de hoge dichtheid en het relatief hoge aandeel 0-15 jarigen in de buurt is ook een netwerk van ingerichte blokplekken nodig. Er moet daarom een blokplek van minstens 500 m² groot in het plangebied van de Camera Obscuradreef worden gerealiseerd. Deze is bedoeld voor direct omwonenden voor spelen en/of vrije speelruimte.

Om bewegen te stimuleren komen er twee nieuw verbindingen die aansluiten op de fietsverbinding langs het spoor en een ommetje mogelijk maakt naar de groenstrook langs de van Brammendreef.
Buurtplekken en blokplek worden beoordeeld op basis van de schijf van vijf. Het gaat daarbij om ligging, huidige staat, inrichting, mate van groen en toegankelijkheid.

Ontmoeten

De wens van bewoners is om elkaar te kunnen ontmoeten. Er zal daarom ontmoetingsplaatsen in het plangebied gerealiseerd moeten worden. In het plangebied is hiervoor voldoende ruimte.
Bij de planontwikkeling zijn tot nog toe verschillende keren bewoners betrokken. Bij de uitwerking van dit SPvE wil BPD deze lijn doortrekken en onderzoeken hoe zowel de huidige als de nieuwe bewoners hier in een rol kunnen spelen. Daarbij wordt ook gedacht aan bijvoorbeeld tijdelijke maatregelen of activiteiten om alvast een begin te maken en om te testen op wat wel of niet werkt. Naast de openbare ruimte zijn de collectieve tuinen, de locatie rondom de woongroep en de bedrijfsruimte de plekken voor ontmoeting, waarvoor onderzocht op welke wijze eigenaarschap van deze plekken ook echt tot stand komt, zowel voor de bestaande als de nieuwe bewoners.

Sociale veiligheid
In Overvecht voelen anderhalf keer zoveel inwoners (16+) zich wel eens onveilig in hun eigen buurt (46%) dan in Utrecht gemiddeld (30%) (bron: Inwonersenquete 2019). Een sociaal veilige woonomgeving kan relatief makkelijk worden beïnvloed door ontwerp, bouw, inrichting en beheer, door een beperkt aantal richtlijnen in samenhang met elkaar te hanteren. Deze richtlijnen zijn:

- zorg voor zicht op de openbare ruimte vanuit de woningen;
- zorg voor overzichtelijkheid en zichtbaarheid;
- zorg voor een eenduidige en duidelijke zonering van territoria;
- zorg voor toegankelijkheid of juist ontoegankelijkheid;
- zorg voor een aantrekkelijke omgeving;
- zorg voor goede verlichting met name bij plekken waar weinig sociale controle is.

In het plangebied wordt op de begane grond rekening gehouden met levendige plinten en wordt duidelijk onderscheidgemaakt in openbare, collectieve (particulier eigendom) en privé-buitenruimte. Daarnaast worden de garageboxen gesloopt, wat bijdraagt aan de sociale veiligheid.

Zon en schaduw
Voor het plangebied is zon/schaduw onderzoek (zie bijlage 2 Zon en schaduwonderzoek) gedaan. Hieruit blijkt dat omliggende woningen geen significante schaduwoverlast ondervinden van de nieuwe woonblokken. Voor de nieuwe woonblokken wordt uitgegaan van dubbelzidig georiënteerde woningen (en niet van eenzijdig georiënteerde woningen). Hiermee is de bezonning van de nieuwe woningen voldoende gegarandeerd.
De schaduwrijke plekken door bomen in het plangebied geven door verdamping extra verkoeling en hebben daarmee een gunstig effect op het klimaat.

Windhinder
De Utrechtse Hoogbouwvisie adviseert een windhinderonderzoek uit te voeren, als er sprake is van hoogbouw (>30m.) of als de geplande bebouwing meer dan meer dan 1,5x zo hoog is als de gemiddelde omliggende bebouwing. Dat is hier niet het geval. Vanuit windhinder zijn daarom geen nadere eisen gesteld.

Geluidhinder
Een van de speerpunten van de nota Volksgezondheid Gezondheid voor iedereen (2019) 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 (zonder aftrek artikel 110g Wgh) 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).

Naast deze nota geldt de Wet geluidhinder, de Wet ruimtelijke ordening en de Geluidnota Utrecht en na 1-1-2022 door de Omgevingswet. Omdat deze planvorming voorzien is om voor die tijd planologisch te worden vastgelegd wordt deze laatste nu buiten beschouwing gelaten.
In de Wet geluidhinder en bijbehorende besluiten worden voor zowel wegverkeer als spoorwegverkeer normen gesteld voor nieuwe woningen. Dit gebeurt middels een voorkeursgrenswaarde en een maximale waarde/ grenswaarde. Een geluidbelasting onder de voorkeurswaarde is zonder meer toelaatbaar; boven de maximale waarde is de bestemming wonen niet mogelijk en tussen de voorkeursgrenswaarde en de maximale waarde is een afweging mogelijk. Om deze afweging te kunnen maken is beleid opgesteld in de Geluidnota Utrecht. Kort gezegd is de essentie van het beleid, dat een hogere waarde dan de voorkeurswaarde kan, indien iedere woning beschikt over een luwe zijde (geluidsbelasting van alle

bronnen onder de voorkeurswaarde); 30% van de verblijfsruimten aan deze luwe zijde en de buitenruimte bijvoorkeur aan de luwe zijde maar zeker niet op een plek waar de voorkeurswaarde 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.

Vigerende Geluidnormen	Wegverkeer	Spoorwegen
Voorkeursgrenswaarde (Geluidbelastingen wegverkeer zijn exclusief aftrek art 11og Wgh)	53 dB	55 dB
Ambitiewaarde Nota Volksgezondheid	63 dB	63 dB
Maximale Grenswaarde	68 dB	68 dB

Duidelijk is te zien dat de ambitie van Utrecht met betrekking tot gezonde verstedelijking duidelijk hoger ligt dan de wettelijke normen (dus lagere getallen). Verder dient in het kader van een goede ruimtelijke ordening mede op grond van de geluidnota onderzocht worden wat het effect van de planvorming (onder andere verkeersaantrekkende werking) op zijn omgeving is. Als dit effect significant is dienen er mitigerende maatregelen te worden afgewogen.

De geluidszone van de rioolwaterzuivering raakt op de hoek Taagdreef – Vader Rijndreef net aan het plangebied. Dit betekent dat het plangebied buiten de geluidszone van de RWZI valt en vanwege de Wet geluidhinder geen onderzoek naar dat geluid nodig is.

Het plangebied ligt binnen het invloedsgebied van de spoorlijn Utrecht – Amersfoort; de Brailledreef; Taagdreef, Bruisdreef/Vader Rijndreef/Van Brammendreef en Zamenhofdreef. Naar alle gezoneerde (spoor)wegen dient geluidsonderzoek voor de Wet geluidhinder te worden uitgevoerd. Niet gezoneerde bronnen en het planeffect worden beschouwd in het kader van een goede ruimtelijke ordening. Dit houdt in dat ook naar het geluid van 30 km/uur wegen en naar het geluidseffect van de verkeersaantrekkende werking van het plan onderzoek plaats moet vinden.
De verwachting is dat voor het wegverkeer de geluidbelasting niet meer dan 60 dB zal bedragen. De geluidbelasting vanwege het spoor zal, mede door de hoogte van de bebouwing, vermoedelijk rond de maximale ontheffingswaarde zitten. Uit nader onderzoek zal moeten blijken of deze niet wordt overschreden. De ambitiewaarde zal vermoedelijk wel op de zuidwestelijke punt van het plan worden overschreden. Door de grotere hoogte van het plan ten opzichte van de bebouwing langs de Van Brammendreef is er op de hogere lagen sprake van een verminderde afscherming. Gezien de oriëntatie van het blok is het creëren van een luwe zijde op de laag/lagen die boven de Van Brammendreef uitsteken een uitdaging. Voor de geluidbelasting op de blokken hoger dan 63 dB ten gevolge van het spoor zal in beeld gebracht moeten worden wat daarvoor gedaan moet worden, waarna een afweging volgt of het haalbaar is.

Veilige leefomgeving

Luchtkwaliteit

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

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). Eventuele gevoelige bestemmingen kunnen in het plan een plek vinden, het plangebied ligt voldoende ver (>50m.) van drukke gemeentelijke wegen, en de lokale luchtkwaliteit voldoet aan de normen.

In de omgeving van het plangebied wordt ruim voldaan aan de wettelijke grenswaarden voor NO2 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 NO2 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 PM10 en PM2,5 (respectievelijk 20 en 10 µg/m^3). In het jaar 2030 liggen de concentraties PM10 ruim onder de WHO advieswaarde. Voor PM2,5 is dit langs de Brailledreef niet het geval. Deze concentraties liggen rond 10,1 µg/m^3, en daarmee net boven de WHO advieswaarden van 10 µg/m^3. Gezien de afstand van de bebouwing tot de weg is het aannemelijk dat op de locatie van het plan aan de WHO advieswaarden voor PM2,5 zal worden voldaan. Het halen van de WHO advieswaarde is echter geen vereiste voor het vaststellen van het bestemmingsplan of het verlenen van de uitgebreide omgevingsvergunning buitenplanse afwijking.

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.
Het plangebied ligt op ca 4 km van het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied Oostelijke Vechtplassen. Het extra verkeer van het plan zal meegenomen moeten worden in een berekening voor de toekomstige gebruiksfase. Gezien de afstand tot het Natura 2000-gebied en de hoeveelheid verkeer zal dit naar alle waarschijnlijkheid geen extra stikstofdepositie opleveren. Het bestemmingplan kan dus op basis van een stikstofdepositieonderzoek met een dergelijke berekening in AERIUS Calculator vastgesteld worden.

Voor de daadwerkelijke realisatie van het plan zal echter ook aangetoond dienen te worden dat ook de bouwfase niet leidt tot significante effecten (extra stikstofdepositie). Indien (middels een 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.

Op basis van de definitieve plangegevens en extra verkeersgeneratie zal een stikstofdepositieonderzoek uitgevoerd dienen te worden waarin de gebruiksfase en bouwfase worden beschouwd.

Externe veiligheid
Het algemene rijksbeleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving voor:

- het gebruik, de opslag en de productie van gevaarlijke stoffen (inrichtingen);
- het transport van gevaarlijke stoffen (openbare wegen, water- en spoorwegen;
- het transport van aardgas en brandstoffen door buisleidingen;
- het gebruik van luchthavens en overige risicobronnen zoals windturbines.

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen risicovolle inrichtingen of transportroutes gelegen waarmee bij de planontwikkeling rekening moet worden gehouden.

Bedrijven en milieuzonering
Het plangebied ligt binnen de hinderbeoordelingszone (geur) van de nabijgelegen rioolwaterzuiveringsinstallatie (RWZI). Voor het bestemmingsplan of de uitgebreide omgevingsvergunning voor buitenplanse afwijking moet worden onderzocht of de voorgenomen woningen hiervan hinder ondervinden. Aangetoond moet worden dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en dat het aantal geur gehinderden niet zal toenemen.
Bij de voorgestelde vestiging van bedrijven in de plint van de Taag-en Ebrodreef mogen deze geen onacceptabele hinder opleveren voor de nabije woningen. Daarom zijn alleen bedrijven in milieucategorie 1 en 2 toegestaan (geen horeca).

Trillingen
Het plan is o.a. om na sloop een nieuw woongebouw aan de Vader Rijndreef te bouwen. Dat gebouw staat deels binnen 100 meter vanaf het treinspoor naar Amersfoort/Hilversum. Dit is aanleiding om door middel van metingen het trillingsniveau in de bodem of op het bestaande fundament te laten meten. Met een nader onderzoek kan op basis daarvan worden berekend wat de te verwachten trillingsniveaus in de woningen zullen zijn en of in het ontwerp nog aanpassingen nodig zijn om de trillingsniveaus terug te brengen.

Geurhinder
Het plangebied overlapt met de milieuzone van de RWZI Overvecht die een zone heeft van 500 m vanwege geur. Het toepassen van de richtafstanden is daarom niet toereikend om geurhinder bij voorbaat uit te sluiten. De verwachting is dat voor geurhinder er geen knelpunten zijn. In het kader van de te volgen planologisch procedure dient door middel van een maatwerkonderzoek aangetoond te worden dat geurhinder kan worden uitgesloten en het geen milieuaspect van belang is.

4.5 Mobiliteit

Bereikbaarheid
Slimme Routes, Slim Regelen en Slim Bestemmen (SRSRSB) is een uitwerking van Utrecht Aantrekkelijk en Bereikbaar. Hierin kiest de stad voor minder ruimte voor geparkeerde auto's op straat waar dit nodig is omwille van veiligheid, leefbaarheid en aantrekkelijkheid van Utrecht. De wens is om meer ruimte te maken voor voetgangers en fietsers en meer straten in te richten als 30 km-zones.
In het kader van de pilot Herinrichting Taagdreef e.o. (zie paragraaf 4.6 Openbare ruimte) worden alle straten versmald en heringericht naar 30 km wegen. De Taag- en Rhonedreef, waar de bus over rijdt, wordt iets breder. Ook op die wegen geldt een maximumsnelheid van 30 km/h. De ontsluiting van het woonbuurtje via de Taag- en Ebrodreef is ongewijzigd. Binnen de woonbuurtjes is de auto te gast. Door een effectieve indeling en het dubbelgebruik van verharding door dat de auto 'te gast' is kan er veel groen en verblijfsruimte gemaakt worden waar lopen, verblijf, ontmoeting, en informeel spelen makkelijk mogelijk zijn.
Voor de Taag-, de Ebro-, de van Brammen- en de Vader Rijndreef is een concept IPvE gepresenteerd.
Om er voor te zorgen, dat de parkzone langs het spoor beter bereikbaar is, zijn twee nieuwe openbare voetgangersverbindingen wenselijk tussen de bouwblokken aan de Vader Rijndreef en de van Brammendreef.

In kader van VN-Verdrag Handicap moet iedereen – ook mensen met een beperking – in staat zijn om voorzieningen te bereiken en te gebruiken. Voor de openbare ruimte gelden hiervoor de richtlijnen Voetpaden voor iedereen uit het Handboek Openbare Ruimte. De openbare ruimte is altijd goed bereikbaar voor nood- en hulpdiensten.

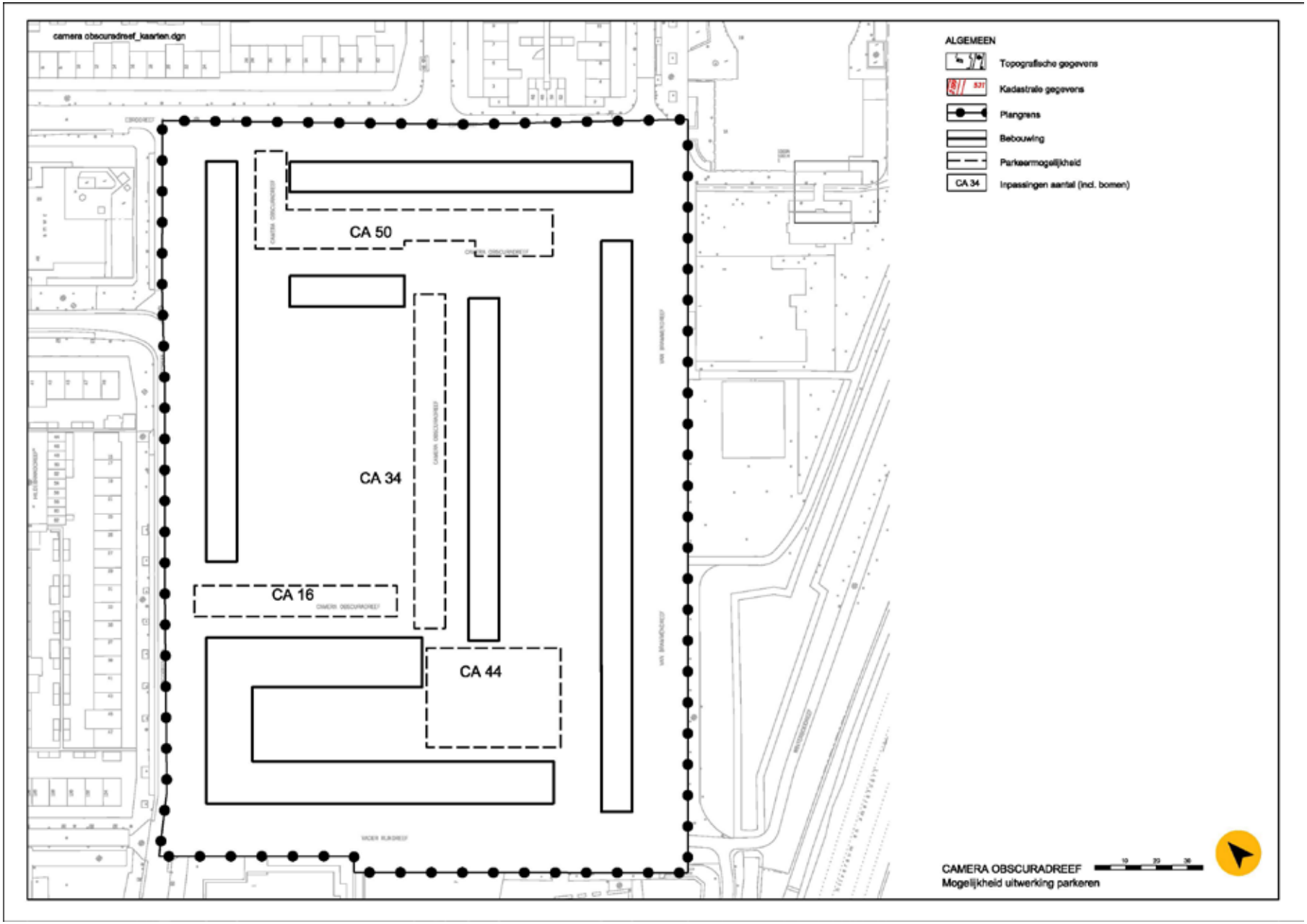
Parkeren
Nota Stallen en Parkeren (2013) is ook een uitwerking van Utrecht Aantrekkelijk en Bereikbaar. Het Addendum Nota parkeernormen fiets en auto (2019) is een aanvulling op de Nota Stallen en Parkeren. De nieuwbouw moet voldoen aan deze beleidsnota's.
De belangrijkste uitgangspunten voor de auto zijn:

- De minimumnormen in parkeerzone B2, te weten stedelijk gebied zonder betaald parkeren (1,1 autoparkeerplaats/wo voor woningen < 80 m²);
- De aftrek van het aantal parkeerplaatsen voor de te slopen woningen vindt plaats op basis van de maximumnormen in parkerzone B2;
- Voor sociale en middenhuurwoningen vanaf 55 m² BVO is per woning een aftrek mogelijk op de totale autoparkeernorm tot maximaal 25%.

Voor de fiets geldt behalve de parkeernorm ook de mogelijkheid om een gezamenlijke fietsenberging voor woningen > 50 m² in appartementsgebouwen te bouwen als wordt voldaan aan een gelijkwaardige oplossing (bouwbesluit).

Berekening voor aantal parkeerplaatsen	
Nota Stallen en Parkeren	
Nieubouw 180 woningen	198
Sloop 80 woningen	-100
Addendum	
(25% aftrek)	-50
Toe te voegen parkeerplaatsen	**48**

▸ Kaart: Voorbeelduitwerking parkeerplaatsen in plangebied. Alle parkeerplaatsen worden in het planebied gerealiseerd op maaiveld.



▸ Afbeelding:
Inrichtingsprincipes
Taagdreef e.o.

Legenda:



4.6 Openbare ruimte

Kwaliteit

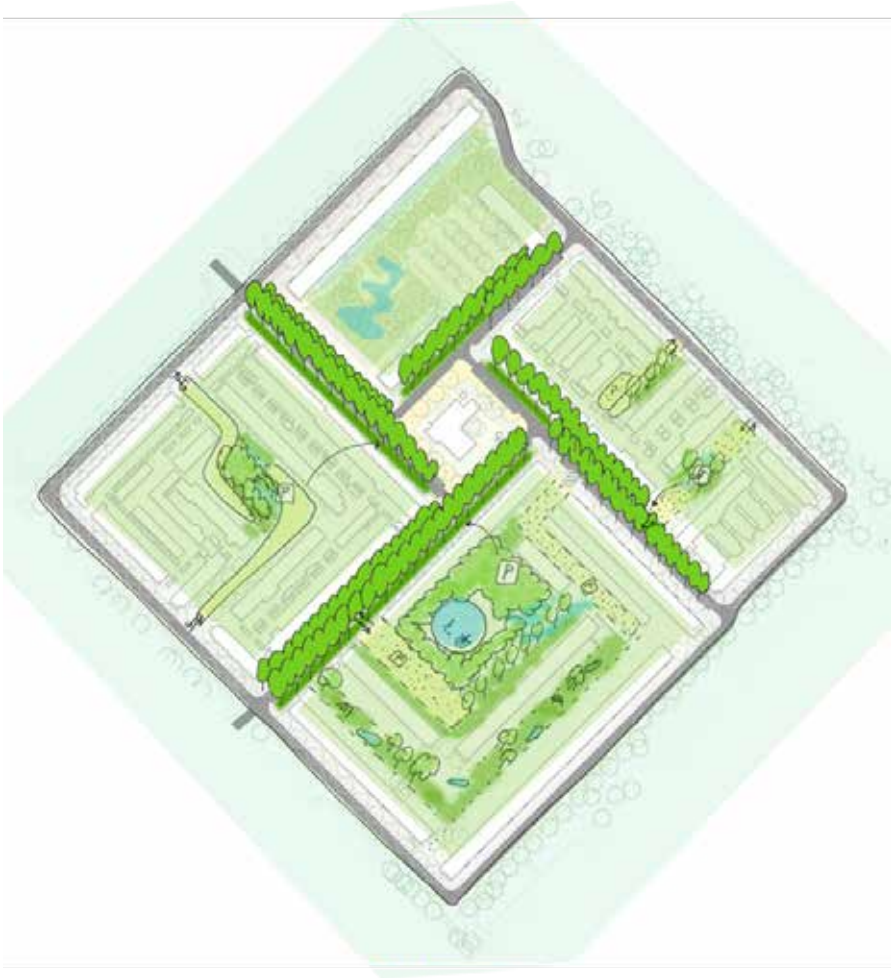
De kwaliteit van de openbare ruimte is vastgelegd in de Kadernota Openbare Ruimte (KOR). Het gaat daarbij om gebruik, inrichting en beheer. Het plangebied valt in het basisniveau ‘Domstad’ met een standaard voor algemeen gebruik, inrichting en beheer. Daarbij zijn een aantal belangrijke principes leidend voor ruimtelijke kwaliteit: duurzaamheid, klimaatbestendig, toegankelijkheid, gezonde leefomgeving en ondergrond.

Het plangebied ligt binnen de pilot Herinrichting Taagdreef e.o. De pilot beoogt de openbare ruimte integraal te verbeteren en duurzamer te maken. Daarbij zijn de hoofddoelen:

- Groot onderhoud van de openbare ruimte.
- Wegen veiliger maken.
- Minder verharding en meer groen.
- Regenwater zoveel mogelijk laten infiltreren in de bodem, in plaats van afvoeren op het riool.
- Openbare ruimte leefbaar maken: het is er prettig om te lopen, fietsen en te verblijven.

Het project van de Camera Obscuradreef is geen onderdeel van het project Herinrichting Taagdreef e.o., maar voor het project Camera Obscuradreef zijn dezelfde hoofddoelen van toepasing. De hoofddoelen zijn uitgewerkt in een concept Integraal Programma van Eisen (IPvE) en een concept Functioneel Ontwerp (FO) van project Herinrichting Taagdreef e.o. Hierin zijn principe-profielen en het materiaalgebruik opgenomen.

Naast het KOR en het IPvE/ FO Herinrichting Taagdreef e.o. is voor de openbare ruimte van de Camera Obscuradreef het Handboek Openbare Ruimte uitgangspunt voor de herinrichting van de openbare ruimte. Alle veranderingen in de openbare ruimte moeten voldoen aan het gestelde kader. De commissie Beheer Inrichting Gebruik (BInG) ziet er op toe dat projecten conform het handboek openbare ruimte zijn. Het inrichtingsplan



► Afbeelding: Uitsnede uit de actualisatie Stedelijke Groenstructuur (2030).

Legenda:



(VO/ DO en bestek) wordt vroegtijdig voorgelegd aan de BInG. Afwijkingen zijn alleen mogelijk na goedkeuring van de BInG.

Areaal openbare ruimte

De sloop/ nieuwbouw heeft tot gevolg, dat grenzen openbaar en privé gaan wijzigingen. Zo worden de garageboxen gesloopt en omgezet naar openbare parkeerplaatsen. Daarnaast is voor de herontwikkeling de ruimte achter de Vader Rijndreef nodig voor het realiseren van parkeerplaatsen. Dit vergroot de mogelijkheden voor het vergroenen van het centrale plein. Rond het appartementencomplex van Mitros aan de Taagdreef zijn bij de renovatie op de begane grond nieuwe woningen gerealiseerd. Bij de woningen zijn achtertuinen gemaakt. De wijzigingen van deze ingrepen leiden tot een toename van het openbaar gebied.

Inrichting

Groenstructuur

De Actualisatie groenstructuurplan 2017-2030 heeft de volgende opgaven: stad en land verbinden, meer kwaliteit en meer groen in de stad en meer groen om de stad, groen en blauw voor ‘gezonde verstedelijking’ en ‘klimaatadaptatie’. In het plan zijn de bestaande en wenselijke stedelijke groenstructuren vastgelegd in de kaart Visie Groenstructuur 2030. Hier willen we het groen en de ecologie behouden en liefst dat van vanuit ander groen in de omgeving wordt aan gesloten, zodat mensen, dieren en planten vanuit bijvoorbeeld binnentuinen naar de groenstructuur komen en terug.
Direct buiten het plangebied aan de Brammendreef ligt langs het spoor een groenstrook, dat is aangemerkt als uitbreiding groenstructuur en een bestaande groene verbinding. Vanuit de buurt maken we twee (groene) verbindingen naar deze groenstructuur.

Groen

De herontwikkeling kan bijdragen aan de opgaven “Gezonde Stad” en “Klimaatverandering”. Voor de klimaatopgave is meer groen nodig voor de opvang van water en verkoeling in de stad. Bij de herinrichting wordt



daarom gezocht naar mogelijkheden om meer groen te maken en te verbeteren. Straten, pleinen en binnenterreinen, daken en gevels worden daarbij zo groen mogelijk ingericht, volgens het principe ‘groen, tenzij’ (dit niet kan vanwege functionaliteit). Hiervoor gelden de volgende richtlijnen:

- Zorg dat groen zoveel mogelijk aansluit op de stedelijke hoofdgroenstructuur;
- Maak per huishouden een groene plek op maximaal 50 meter afstand;
- Zorg dat elk huishouden met tenminste één raam zicht heeft op groen
- Maak maximaal 50% van de openbare ruimte verhard;
- Maak minimaal 50% van de daken groen;
- Maak minimaal 10% van de gevels groen;
- Maak nieuwe beplanting (bij voorkeur inheems) aantrekkelijk voor mens en dier;
- Maak overgangen tussen hoog en laag groen: bomen, struiken, bloemrijke bermen en gras;
- Maak erfafscheidingen zoveel mogelijk groen met hagen en klimplanten;
- Maak geveltuinen als voortuinen niet kunnen of gewenst zijn;
- Zorg dat groen en verlichting langs wegen waar bomen staan zo is ingericht dat een doorgaande vliegroute van vleermuizen mogelijk is.

Diervriendelijk bouwen

De gemeente heeft ook ambitie om diervriendelijk te bouwen. Onder “diervriendelijk” bouwen wordt verstaan: bouwen met relatief kleine ingrepen, die verblijfsplekken creëren voor verschillende dieren in het stedelijk landschap. Met “diervriendelijk” bouwen wordt de biodiversiteit van de stad vergroot. Richtlijn hierbij is één verblijfplaats voor gierzwaluw, huismus of gewone dwergvleermuis per huishouden.

Bomen

In het Bomenbeleid Utrecht (2009) zet de gemeente Utrecht in op meer volwassen bomen en een groter belang van bomen in ruimtelijke projecten. Bomen dragen in belangrijke maten bij de klimaatopgave (zie vorige paragraaf ‘*groen*’). Een zorgvuldige afweging voor behoud, verplanten, herplanten of kappen is daarbij van belang. Indien het kappen van de bomen noodzakelijk is, vindt compensatie plaats zoveel mogelijk binnen het plangebied. Het VO inrichtingsplan is de basis waarop deze afweging plaats vindt. Voor de bomeninventarisatie zie bijlage 3.
Bomen kunnen bijdragen aan de identiteit van het woonveld. Vanuit de oorspronkelijke gedachte van Overvecht werd daarbij onderscheid gemaakt in bomen in het groene raamwerk (landschappelijke bomen) en de buurten (kleinere bloeiende bomen). Met het oog op grote diversiteit gaat de voorkeur uit naar zoveel mogelijk inheemse bomen.

Beschermde plant- en diersoorten

Bij ruimtelijke ontwikkelingen is er een natuurtoets nodig of er: beschermde soorten voorkomen in het plangebied, verbodsbepalingen uit de Wet natuurbescherming worden overtreden dan wel vrijstellingen gelden of dat er een ontheffing nodig is. Naast de soorten uit de Wet natuurbescherming moet ook in de natuurtoets ook rekening worden gehouden met een aantal dier- en plantsoorten in Utrecht. Welke soorten dit zijn staat in de natuurwaardekaart in de nota Utrechtse soortenlijst (2018).
Vanuit de Natuurwaardenkaart is bekend dat in het plangebied de volgende beschermde dier- en plantensoorten voorkomen: egel, gewone dwergvleermuis huismus en de Utrechtse soort tongvaren. In de parkzone (groenstrook) langs de van Brammendreef leeft de Utrechtse soort kleine karekiet. En hier groeit Natuurlijk Hooiland dat beschermd wordt als Utrechtse soort. De boomkruiper leeft vlakbij het plangebied en de groenstrook.

Op 1 september 2020 is door Royal Haskoning een quickscan flora en fauna gedaan. Conclusies en aanbevelingen die hieruit komen zijn de volgende:

- Om te weten of herontwikkeling van woningbouw hier een negatief effect heeft op Natura 2000 gebieden, dient een berekening van stikstofdepositie in AURIUS-calculator uitgevoerd ter worden.
- *Wettelijk beschermde soorten*
  Het voorkomen van beschermde grondgebonden zoogdieren (steenmarter) en vleermuizen (zowel in de te slopen en/of de te renoveren bebouwingen als mogelijk in de te kappen bomen), algemene broedvogels of amfibieën is niet uitgesloten of zelfs te verwachten. Voor deze soortgroepen kunnen mogelijk negatieve effecten optreden, welke leiden tot overtredingen van verbodsbepalingen. Vervolgonderzoek moet uitwijzen of deze soorten en/of functie voorkomen in het plangebied, waarna een effectbeoordeling kan worden opgesteld. Indien de ingreep leidt tot een overtreding van de verbodsbepalingen, zijn het opstellen van een activiteiten- of mitigatieplan en het aanvragen van een ontheffing noodzakelijk.
- *Utrechtse soorten*
  De voorgenomen ontwikkeling biedt wel kansen om de soorten van de Utrechtse soortenlijst een kans te geven in het plangebied. Merel is de enige soort van deze lijst die in het plangebied is waargenomen. Bij het vergroenen van het terrein kan gedacht worden aan het inzaaien van grote borders met nectarplanten en mogelijk ook het plaatsen van muurtjes om tongvaren een geschikt substraat te bieden. Het onderhouden van deze elementen dient daarnaast te worden afgestemd op de vereisten van deze bijzondere soorten.

Ondergrond

De ondergrond biedt kansen voor de duurzame energie (bodemenergie), waterberging (klimaatadaptatie), ruimte voor groen en ondergrondse infrastructuur (kabels en leidingen, parkeerkelders). Bij de plannen wordt geadviseerd het ondergronds ruimtegebruik mee te nemen in het planontwerp, zodat meervoudig ondergronds- en bovengrondsgebruik geen belemmering of nadelige invloed op elkaar heeft.
De ondergrond is op veel plaatsen erg vol. Er moet zo vroeg mogelijk rekening gehouden worden met het zorgvuldig inpassen van nieuwe functies, bijvoorbeeld warmtenetten, kabels en leidingen, bomen, afvalcontainers met een bijbehorende bodemstructuur. Vergroening is goed voor een gezonde leefomgeving, voor waterberging of beperken hittestress, zeker wanneer dit samen gaat met een gezonde, levende en voedselrijke bodem met veel organische stof (betere sponswerking van de bodem). Zandbanen bij leidingen en riolering zorgen voor een snelle waterafvoer bij piekbuien, maar niet voor het vasthouden van water. Funderingslagen onder wegen zijn nodig voor zwaar verkeer, maar leveren geen voedingsstoffen. De ondergrond maakt deel uit van water- en voedselkringlopen en aandacht hiervoor is nodig. Bij sloop kan ruimte worden gecreëerd in de ondergrond door niet meer in gebruik zijnde obstakels te verwijderen.

Archeologie en monumenten

Er zijn binnen het plangebied geen archeologische waarden.

Bodemkwaliteit

Het project moet voldoen aan de eisen uit de Wet Bodembescherming. Voor de omgevingsvergunning moet er met een verkennend bodemrapport volgens NEN 5740 worden aangetoond dat de bodem geschikt is voor de geplande functies. Het bodemrapport mag niet ouder zijn dan 4 jaar.
In het plangebied liggen gedempte sloten. Het grondwater in de zuidoostelijke hoek van het plangebied is verontreinigd. Dit kan consequenties hebben voor bemaling tijdens de bouw.
In 2010 is er een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd aan de Camera Obscuradreef ter plaatse van deelgebied 1. Hierbij zijn licht tot matige verontreinigingen aangetroffen. In 2002 is er een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd bij het squashcentrum aan de Taagdreef.

Ook hier zijn geen ernstige verontreinigingen aangetroffen. Voor de herinrichting van de openbare ruimte, ter plaatse van de te slopen panden en de nieuwbouw moet er actueel bodemonderzoek worden uitgevoerd. Bij grondverzet moet rekening gehouden worden met de toepassingseis woonkwaliteit (Nota bodembeheer 2017-2027).

Grondwater
Het project bevindt zich in de dynamische zone van het Gebiedsplan gebiedsgericht grondwaterbeheer. Dit betekent dat er bij bouwbemalingen, grondwateronttrekkingen en aanleg van bodemenergiesystemen een dieptebeperking geldt tot de scheidende laag tussen het 1e en 2e watervoerend pakket op circa 50 m-mv. Bij verplaatsing van nabij gelegen grondwaterverontreinigingen kan aansluiting worden gezocht bij het Gebiedsplan. In het plangebied is aan de noordzijde een peilbuis aanwezig van het meetnet van het Gebiedsplan. Uitgangspunt is dat deze peilbuis intact gehouden wordt.

Drooglegging
In de wet Verankering en bekostiging gemeentelijke watertaken heeft de gemeente de zorgplicht voor het voorkomen en oplossen van structurele grondwateroverlast in openbaar gebied. Om grondwateroverlast te voorkomen streeft de gemeente in openbaar gebied naar een afstand tussen maaiveld en maximale grondwaterstand van minimaal 0,7 m. HDSR adviseert om een drooglegging van 1 meter ten opzichte van het hoogste oppervlaktewaterpeil te hanteren. Alleen als aan deze eis niet voldaan wordt en hierdoor daadwerkelijk overlast ontstaat neemt de gemeente maatregelen en zamelt zij overtollig grondwater van particuliere percelen in.
Het maaiveldniveau in het plangebied ligt rond de NAP +1,60 m. De huidige gemiddelde grondwaterstand in het eerste watervoerend pakket ligt rond de NAP -0,10 m. Na hevige neerslag kan de grondwaterstand in het eerste watervoerend pakket stijgen tot circa NAP +0,10 m. Het openbaar gebied voldoet dus momenteel ruim aan de gemeentelijke ontwateringsdoelstelling. In het gebied is inzameling en afvoer van overtollig grondwater van particuliere percelen niet aan de orde. (Parkeer) kelders moeten boven de maximaal optredende grondwaterstand liggen of waterdicht zijn.

Kabels en leidingen
Er is een kabels- en leidingeninventarisatie (zie Bijlage 1: KliC-melding, 23-7-2020) gemaakt. Bij de planontwikkeling wordt hier mee rekening gehouden. Het riool gaat vervangen worden. Dit biedt mogelijkheden om het riool eventueel te verplaatsen naar een plek die gunstiger is voor bovengrondse of andere ondergrondse functies. De randvoorwaarde is dat het riool maximaal 15 meter uit de erfgrens ligt en minimaal 3 meter tot bomen.

Materialen
Verhardingen
De verharding is de komende 20 jaar toe aan vervanging. Dit is het moment om de auto in Overvecht een minder prominente plek in de straat te geven. Door wegversmalling, maar ook door het gebruik van materialen, die meer verblijf uitstralen. In de verhardingskaart van het Handboek Openbare Ruimte is dat uitwerkt. Met de pilot Herinrichting Taagdreef e.o en het project Camera Obscuradreef wordt een begin gemaakt om Overvecht een ander aanzien te geven.
Volgens verhardingenkaart valt het gebied onder Buitenstad - Overvecht: de rijbaan gebakken klinkers, parkeerplaatsen (filtrerende) klinkers en stoep 30/30 tegels met Domstad kwaliteit. Voor de gebieden waar de auto te gast is wordt voor de rijbaan gewerkt met verharding, die refereert aan voetgangers: 20 x 20 of 30 x 30 tegels.

Verlichting
Voor de verlichting in de verblijfsgebieden wordt gewerkt met een lage mast met het zgn. Chinees hoedje armatuur, die elders ook in Overvecht is toegepast.

4.7 Duurzaamheid

Op het gebied van duurzaamheid heeft de gemeente Utrecht bij projectontwikkeling duurzaamheidsambities onderverdeeld op de volgende onderdelen: Energie, GPR gebouw, Circulair bouwen en klimaatadaptatie. In deze paragraaf staan de ambities beknopt weergegeven. Naast deze specifiek benoemde duurzaamheidsthema's dient rekening gehouden te worden met het thematische beleid zoals opgenomen op https://omgevingsvisie.utrecht.nl.

Energie

De gemeente Utrecht wil zo spoedig mogelijk klimaatneutraal zijn, waaraan alle partijen een relevante bijdrage moeten leveren. Voor bouwprojecten betekent dit energieneutraal of beter te bouwen. Gebruik van aardgas wordt niet toegestaan. Concrete invulling van energieneutraal bouwen wordt uitgelegd in het Utrechts Energieprotocol. Samenvattend komt het neer op het volgende:

Warmte- en koudevraag

De energiebehoefte (BENG 1) wordt zo laag mogelijk gemaakt. Ambitie is daarnaast dat het plan / over het jaar gekeken zelfvoorzienend is in de warmte- en koudevraag van de bebouwing. Verder is de ambitie dat de eindgebruiker comfort ervaart en geen hoge energielasten heeft.

Elektriciteitsvraag

Gemeentelijke ambitie is dat de bebouwing jaarlijks evenveel hernieuwbare elektriciteit opwekt als nodig is om te voorzien in de jaarlijkse energievraag. Dit is gebouwgebonden energievraag, gebruikersgebonden energievraag en openbare ruimte in het gebied. Als het niet mogelijk is om binnen het plangebied voldoende hernieuwbare elektriciteit op te wekken om aan de gemeentelijke ambitie te voldoen dan zoekt de gemeente buiten het gebied naar opweklocaties om, indien zij dat zelf wenst, alsnog aan haar eigen ambities te voldoen.

Integrale duurzaamheid

Het middel GPR Gebouw wordt gebruik om de duurzaamheid van een ontwerp integraal te toetsen. Dit wordt uitgedrukt via een rapportcijfer op de onderdelen Energie, Milieu, Gezondheid, Gebruikskwaliteit, en Toekomstwaarde. Door van deze vijf onderdelen het gemiddelde te nemen wordt he eindcijfer bepaald. De gemeente Utrecht houdt hier als ambitieniveau een 8,0 aan als gemiddeld eindcijfer. Gebruik hiervoor GPR Gebouw 4.3. De gemeente kan hiervoor kosteloos een licentie verschaffen.

Circulair bouwen

In Utrecht is circulair bouwen de norm, zoals gesteld in motie 252 te 2016. Binnen de gemeente Utrecht vullen we circulair bouwen in door op de onderstaande drie fases van de bebouwing te sturen. Op alle drie onderdelen vragen we invulling.

Ingaande materialenstroom

De ingaande materialenstroom wordt getoetst op milieueffecten door deze met een Milieu Prestatie Gebouw (MPG) berekening te berekenen. De MPG maakt een levenscyclusanalyse van de toegepaste materialen en installaties en drukt dat uit in een schaduwprijs per m² bruto vloeroppervlak per jaar. De schaduwprijs is een fictieve prijs die de kosten aangeeft om de milieuschade ongedaan te maken en is gestoeld op wetenschappelijk onderzoek. Hoe lager de schaduwprijs, hoe beter dus.

Binnen gemeente Utrecht willen we een schaduwprijs van ten hoogste €0,80/m²bvo.jr op basis van de wettelijke eisen en niet op basis van gerealiseerd project, en hebben de ambitie deze zo snel mogelijk naar €0,60/m²bvo.jr te brengen. Dit kan o.a. bereikt worden door milieuvriendelijker materialen toe te passen, minder materialen toe te passen, of hergebruikte materialen toe te passen.

Volgens het bouwbesluit hoeft alleen datgene ingevoerd te worden om aan de bouwbesluiteisen te voldoen (bijv. EPC 0,40). Ook is volgens het

bouwbesluit alleen bij woningen en kantoorgebouwen een MPG berekening vereist.

Aanpasbaarheid in de gebruiksfase
Door zo te ontwerpen dat het gebouw makkelijk aangepast kan worden, wordt de milieubelasting van de aanpassingen verlaagd en de levensduur van het gebouw verlengd. Dit kan bijvoorbeeld door ruimtelijke indeelbaarheid te vergroten, of overmaats te ontwerpen. Makkelijk bereikbare installaties zijn belangrijk. Denk ook aan hoe het gebouw in een andere gebruiksfunctie zou functioneren. Indien van toepassing, zou een kantoor gemakkelijk getransformeerd kunnen worden naar woningen?

Herbruikbaarheid na gebruiksfase
Aan het einde van de gebruiksfase wordt een gebouw normaliter gesloopt. Een circulair gebouw wordt gedemonteerd en de vrijgekomen materialen / constructies worden ter beschikking gesteld voor een nieuw bouwproject. Om dit te bewerkstelligen is het ten eerste van belang dat het gebouw zo demontabel mogelijk wordt ontworpen. Ten tweede moeten de vrijkomende materialen herbruikbaar zijn, dus giftige of anderzijds eenmalig bruikbare materialen moeten vermeden worden. Ten derde is het van belang dat de materialen in het gebouw opgeslagen zijn in een paspoort. Dat laatste is van belang omdat zonder kennis van de opgeslagen materialen in het gebouw de waarde ervan verloren gaat.

Klimaatadaptatie en dakenvisie
De klimaatwetenschappen tonen aan dat de aarde opwarmt, dat klimaatpatronen verschuiven en extremen in weer toenemen. Voor Nederland betekent dit dat in de toekomst langere periodes met hoge temperaturen worden verwacht, onderbroken door intensievere regenbuien in vergelijking met hedendaags. Binnen stedelijk gebied leidt dit met name tot uitdagingen op het gebied van voldoende waterberging en beperken hittestress in gebouwen en openbare ruimte.

In het plan wordt een onderbouwing gevraagd op hoe het plan bijdraagt aan voldoende waterberging op eigen terrein en het beperken van hittestress, maar ook het borgen van leefbaarheid voor flora en fauna binnen de gebouwen en in de openbare ruimte.

De gemeente werkt momenteel aan een klimaatvisie en een hiermee samenhangende visie voor water- en riool. Het doel is de stad zo klimaatadaptief mogelijk in te richten, zowel op het gebied van hemelwater als hittestress. De pilot Herinrichting Taagdreef e.o, waar het plangebied van deel uit maakt, loopt hier al op voor. Het is dan ook logisch dat deze planontwikkelling hier op aansluit.

Hemelwater
De ambitie is 100% van het regenwater in het gebied zelf op te vangen. Daarbij gaat het om het vasthouden van het regenwater enerzijds en het juist voorkomen van schade bij hevige neerslag anderzijds.

Vasthouden:
Om het water optimaal vast te houden in het gebied worden de mogelijkheden in de onderstaande voorkeursvolgorde onderzocht
1. Bovengrondse infiltratie (bijvoorbeeld en bij voorkeur door verlaagd groen);
2. Ondergrondse infiltratie;
3. Afvoer naar oppervlaktewater;
4. Afvoer naar de rioolwaterzuiveringsinrichting.

De bestaande riolering in het plangebied staat vanwege zijn leeftijd op het programma om vervangen te worden. Van een gemengd rioleringssysteem gaan we over naar een systeem waarbij water bovengronds vastgehouden wordt in het gebied voor infiltratie en bij extremen afgevoerd wordt naar oppervlaktewater. Omdat hemelwater schoon is, is geen afvoer naar de zuivering noodzakelijk. Dat betekent aparte leidingen voor huishoudelijk afvalwater en een apart leiding voor regenwater. Voor deze laatste is het de bedoeling dat in de pilot

► Kaart: Bestaande situatie wateroverlast neerslag 80 mm/u (stresstest).

Herinrichting Taagdreef e.o dit wordt uitgevoerd als een IT-riool (infiltratie transport) t.b.v. de bovengrondse infiltratie, maar er is ook onderzoek naar mogelijkheden voor bijv. infiltrerende verharding.

Het afvalwater van de nieuwbouw wordt onder vrij verval aangesloten op de nieuw aan te leggen openbare riolering. De rioolcapaciteit behoeft hiervoor niet te worden uitgebreid. Het hele plangebied - bestaande en nieuwe bebouwing – moet worden aangesloten op het aan te leggen gemengde rioleringssysteem (bestaande in ieder geval een uitlegger van riool richting woning). Alle woningen, tenzij boven elkaar gelegen, krijgen een aparte huisaansluiting.
De noodzaak van riool vervanging geeft de kans om het riooltracé aan te passen op het bovengrondse ontwerp. Er moet wel rekening worden gehouden met de aansluitingspunten van de te handhaven bebouwing.

Om vervuiling van afstromend hemelwater te voorkomen, stellen gemeente en HDSR eisen aan de kwaliteit en behandeling van het afstromende oppervlak. Deze eisen zijn:

- Zo min mogelijk gebruik van uitloogbare materialen, zoals zink, koper en lood.
- Geen gebruik van chemische bestrijdingsmiddelen.
- Geen directe lozing van verontreinigd hemelwater op oppervlaktewater.

Voorkomen wateroverlast:
We richten het gebied zo in dat er ook bij een zeer extreme regenbui geen waterschade optreedt in het plangebied. Dit betekent dat het mogelijk moet zijn om een extreme buien in het gebied te verwerken zonder schade door instromend regenwater aan woningen, gebouwen en infrastructuur. Ook mogen er geen gezondheids- of veiligheidsrisico's zijn, bijvoorbeeld door opdrijvende putdeksels. Dit geldt voor zowel straten als binnenterreinen. Daarbij wordt rekening gehouden met 2 ontwerpbuien:

- Een bui van 1x/1 jaar: dit is een bui van 20 mm in één uur;
- Een bui van 1x/100 jaar: dit is een bui van 80 mm in één uur.

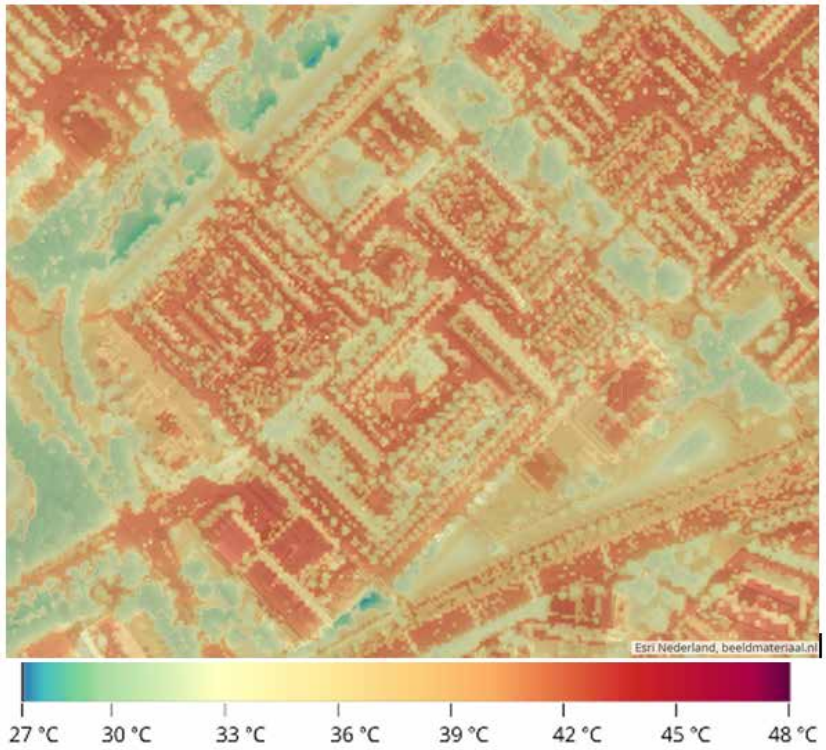


De stresskaart van de bestaande situatie wateroverlast bij een neerslag 80 mm/uur laat de mate van water op straat zien. Deze laat weinig schadelocaties zien. Schadelocaties zijn locaties waar het water tegen de gevel aan komt. Dit komt alleen voor aan de achterzijde van de bestaande flats in de Camera Obscuradreef. Voor het plangebied kan daarom volstaan worden met een minimaal vloerpeil van 0,15 m boven straatpeil, daarmee zal het niet tot schade leiden. Dit neemt niet weg dat de wens is om het water beter te willen sturen naar lagere locaties waar het water kan infiltreren volgens onderstaande punten.

Bij het maken van de inrichtingsplannen moet in een vroeg stadium met de wateraspecten rekening worden gehouden. Daarbij gaat het om:

- Hoe wordt het water gelijkmatig verdeeld;
- Waar komt verlaagd groen in het gebied;

- Is er voldoende minimaal waterberging in de profielen van gevel tot gevel;
- Wat is nodig om het water ook daadwerkelijk in de wadi's te laten komen;
- Is er hierbij rekening gehouden met beplantingssoorten, die de wisselende watersituatie verdragen;
- Hebben de gebouwen een groen dak met voldoende berging of moet de berging van de gebouwen elders in het gebied worden gezocht;



► Kaart: Hittestress bestaande situatie gevoelstemperatuur (stresstest, 2015).

Hittestress

Bij hittestress gaat het om warmte van zonlicht in verharding, gevels en daken waardoor het in de stad nog warmer wordt. Hierdoor kunnen bewoners in een zomerse periode hittestress ervaren. Vooral kinderen, ouderen en zieken zijn kwetsbaar voor hitte gerelateerde gezondheidseffecten. De hittestresskaart laat zien dat het qua hittestress rond de Camera Obscuradreef meevalt doordat de bebouwing extensief is. Het streven is dat op een hete zomerdag de situatie beter is dan de situatie in 2019 en dat het er maximaal 5 graden warmer is dan het referentiegebied (hittestresskaart 2018) op een hete zomerse dag, waardoor de stresssituatie meer naar groen gaan zoals in de parken.

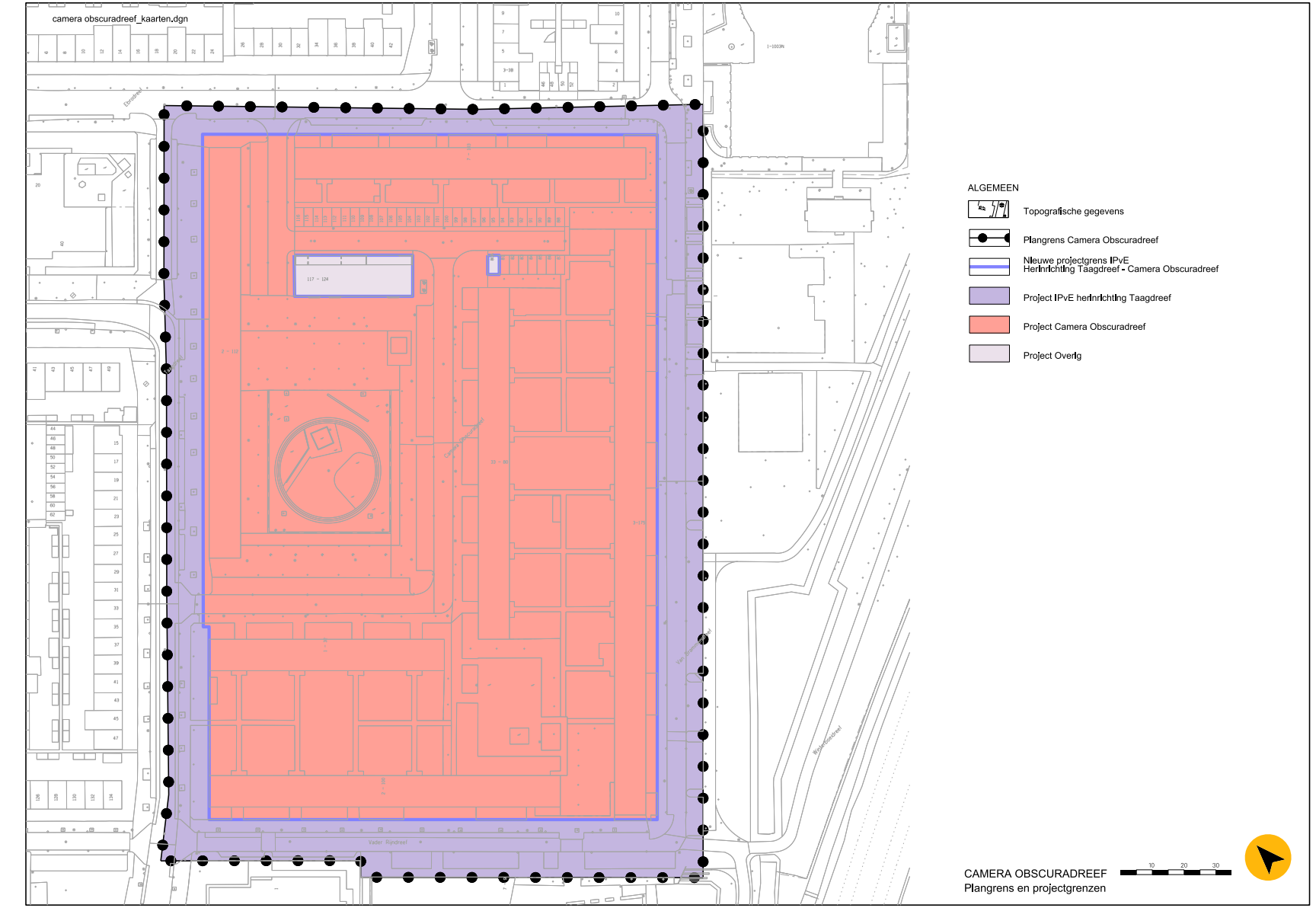
Hittestress kan worden tegen gegaan door voldoende groen en bomen, aanwezigheid van water maar ook door architectuur en kleurgebruik.
In de openbare ruimte is voor iedere woning op een maximale afstand van 200 m een koele plek van minimaal 200 m². Daarnaast kan gedacht worden aan verkoelende maatregelen als

- voldoende grote bomen voor schaduw en verdamping (hiervoor dient wel voldoende watertoevoer te zijn door infiltratie);
- 'groen, tenzij' en dus geen overbodige verharding;
- voldoende schaduw langs belangrijke looproutes en plekken (40% schaduw opp. langs belangrijke looproutes en 30% in overige gebieden);
- (bewegend) water;
- groene daken en gevels.

Voor de bebouwing kan gedacht worden aan groene daken en gevels, maar ook aan materiaal en kleurgebruik om woningen (denk aan voorkomen aircoverbruik) en haar omgeving minder warm te laten worden en. De gemeente ziet het als een inspanningsverplichting van de initiatiefnemer om te laten zien op welke wijze het bouwplan bijdraagt aan het beperken van hittestress.

44 - Camera Obscuradreef

▸ Kaart: Projectgrenzen



Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

De percelen grond tussen de Vader Rijndreef, Camera Obscuradreef, Taagdreef, Van Brammendreef en Ebrodreef zijn door de gemeente in erfpacht uitgegeven aan woningcorporatie Mitros. Mitros zal na sloop van de complexen aan Camera Obscuradreef 1-32 en de Vaderrijndreef 2-100 de kavel verkopen aan BPD Ontwikkeling BV.BPD zal vervolgens de nieuwbouw ontwikkeling gaan uitvoeren en aan woningcorporatie Mitros nieuwe sociale huurwoningen op enkele locaties elders in Utrecht verkopen. Er komt openbare grond bij door de sloop van garageboxen van Mitros en door levering van grond tussen Vaderrijndreef en Camera Obscuradreef door Mitros.

De gemeente Utrecht voert zelf geen grondexploitatie binnen het plangebied. BPD Ontwikkeling BV draagt zorg voor het bouw- en woonrijp maken van het terrein. De gemeentelijke planontwikkelingskosten en de bovenwijkse plankosten verhaalt de gemeente door het sluiten van een anterieure exploitatieovereenkomst met BPD Ontwikkeling BV / woningcorporatie Mitros.

BPD Ontwikkeling BV / woningcorporatie Mitros vrijwaren de gemeente van planschadeclaims. Deze vrijwaring wordt opgenomen in bovengenoemde anterieure exploitatieovereenkomst.

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.

In het plangebied vallen de werkzaamheden en de kosten van ‘de rand’ binnen het project Herinrichting Taagdreef e.o. en die in het binnengebied binnen project Camera Obscuradreef. De vervanging van de riolering en eventuele ondergrondse infrastructuur zit niet in de kosten van project Camera Obscuradreef.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Na de eerste communicatie in juni 2019 over het eerste initiatief plan was er veel onrust in de buurt doordat in het plan bebouwing op het plan opgenomen was.
In 2019 is gestart met bijeenkomsten met bewoners (mixsessies). Het plan is daarna aangepast waardoor er geen bebouwing op het plein meer is. In juli 2020 is dit gecommuniceerd in de buurt. In de reacties en in de mixsessies daarna is positief gereageerd op het vrijhouden van het plein. De herinrichting van de straten rondom het plangebied is en wordt vanuit het project Herinrichting Taagdreef e.o. opgepakt met de buurt.

Hoofdstuk 6 Verantwoording proces

6.1 Het gevolgde samenwerkingsproces

Het SPvE (inclusief het IPvE) is in samenspraak met initiatiefnemers BPD Ontwikkeling BV en woningcorporatie Mitros opgesteld. De gemeente heeft een rol omdat de woningen van woningcorporatie Mitros op erfpacht staan, wijziging van het bestemmingsplan nodig is of een uitgebreide omgevingsvergunning om daarvan af te wijken, nodig is en omdat een deel van de nieuwbouw plaatsvindt op grond van de gemeente (openbare ruimte, parkeerplekken die op maaiveld liggen).

Ook heeft de gemeente belang bij een goede communicatie en participatie met de buurt en de wijk. Als gemeente denken wij mee vanuit de gemeentelijke ambities ten aanzien van gemengde wijken, spreiding over de stad, extra kwaliteit toevoegen. De gemeente wil verdichten om zo de woningbehoefte van de stad binnenstedelijk te realiseren.
Het ruilen van locaties (met sociale woningbouw) tussen verschillende wijken van de stad draagt bij aan onze ambitie om te komen tot een betere spreiding van sociale woningen over de stad. Dat beschrijven wij onder andere in de Woonvisie en het Stadsakkoord Wonen. Daarnaast is de streven naar een betere menging in Overvecht onderdeel van het Ambitiedocument “Samen voor Overvecht”.

De Mix draagt ook bij aan een betere wijk door stapsgewijs een gevarieerd, kwalitatief goed, gemengd en duurzaam woning- en bedrijfsaanbod te realiseren voor huidige en toekomstige bewoners.
De Mix is een eerste uitwerking van deze aanpak: het realiseren van gemengde wijken en het versneld realiseren van meer sociale en middenhuur woningen in de stad.

Met het SPvE stelt de gemeente kaders voor de ontwikkeling en zal in het vervolg ook optreden als toetser. De drie partijen zullen gezamenlijk zich inspannen om binnen de kaders van dit SPvE een (haalbare) ontwikkeling mogelijk te maken. Als dit het geval is dan zal er een aanvraag voor planologische procedure/omgevingsvergunning worden ingediend als volgende fase in het planproces.

6.2 Het gevolgde participatieproces

In het proces zijn conform de gemeentelijke werkwijze de volgende stappen doorlopen:

- Vasstelling startdocument en planintentieovereenkomst (mei 2019);
- Begeleiden van en meewerken aan het proces samen met bewoners.

Omdat de drie partijen dit plan gezamenlijk ontwikkelen, trekken ze in tijd en boodschap samen op om de communicatie en participatie vorm te geven. Doel was de inbreng te gebruiken om het plan verder te verbeteren waardoor er draagvlak ontstaat en de uitvoering haalbaar blijft.

Het niveau van participeren uit het Utrechts participatietraject is raadplegen. Zo worden de ideeën en ambities vanuit de groenplannen van de bewoners (‘het groenste plein Utrecht’) in het proces van De Mix meegenomen. De inbreng speelt een volwaardige rol bij het ontwikkelen van het plan en bij het vormgeven van het plan. De haalbare businesscase was geen onderdeel van het participatietraject.

Het wijkbureau en Samen voor Overvecht zijn betrokken bij het project De Mix Utrecht. Daarnaast is een groot aantal partners betrokken geweest bij de totstandkoming van het ambitiedocument Samen voor Overvecht.

Verloop van participatieproces
Hieronder geven we een overzicht van belangrijke communicatie- en participatiemomenten vanaf de start van het initiatief voor het project:

Op de website www.nieuwbouw-mix-utrecht.nl worden vanaf mei 2020 updates, nieuwsberichten en verslagen van de bijeenkomsten opgenomen.

- April 2019: Informeren woongroep Overhoop over het initiatief van De Mix (100 dagen challenge) i.v.m. aankoop van hun gebouw in het plangebied;
- Mei 2019: Uitnodiging voor Informatiebijeenkomsten;
- Mei en juni 2019: twee informatieavonden over eerste planopzet vanuit de 100 dagen challenge;
- 24 september 2019: 1e mixsessie: 14 bewoners hebben zich aangemeld om mee te denken in ontwikkeling en planvorming;
- 30 september en 9 oktober 2019: gesprek met bewonerscommissie (in oprichting). Op 9 oktober is de wethouder een deel aanwezig;
- 5 november 2019, 2e mixsessie;
- 19 november 2019: gesprek van wethouder en bewonerscommissie;
- 11 december 2019: 3e mixsessie: De “makers” gaan nu verder met de inbreng van de avonden. De groep van de mixsessie wordt van verdere ontwikkelingen op de hoogte gehouden.
- 22 januari 2020: (BPD/Mitros) overleg bewonerscommissie over de expertsessie: In dat overleg is geconstateerd dat de bewonerscommissie een andere insteek van die sessie heeft dan vanuit De Mix.
- 6 mei 2020: (online) 4e mixsessie: businesscase rond, nieuw plan voorleggen: Op 6 mei heeft een online mixsessie plaatsgevonden met 10 afgevaardigden van de bewoners uit het gebied. In deze bijeenkomst is als tussenoplossing uit deze bouwhoogtediscussie een tussenvariant aangegeven (rekenmodel versus advies stedenbouw): namelijk alle bouwblokken 6 lagen. In de mixsessie is hier geen enkele (negatieve) reactie op gekomen, men vindt het een mooi plan;
- 16 juni 2020: (online) expertsessie vanuit projectleiders De Mix met professionals en leden van de bewonerscommissie over veiligheid;
- 2 juli 2020: Informatie aan bewoners en direct omwonenden over nieuwe planopzet. Bewoners hebben een nieuwsbrief met het nieuwe plan ontvangen, ook zijn er posters in de portieken opgehangen (geen fysieke bijeenkomst mogelijk i.v.m. corona maatregelen);
- 5 oktober 2020: 5e mixsessie online over herinrichting openbare ruimte. De ideeën vanuit het initiatief van ‘Groenste plein Utrecht’ worden hierin meegenomen.

Hoofdstuk 7 Vervolgtraject

7.1 Planproces

Vervolg planning

- Eind 4e kwartaal 2020: SPvE (inclusief IPvE) ter inzage voor reacties op plan;
- 1e kwartaal 2021: 6e en 7e mixsessie;
- Begin 2021: Verwerking reacties op het SPvE;
- 2e kwartaal 2021: Vaststelling SPvE;
- Bij vaststelling SPvE DE Mix: Anterieure exploitatieovereenkomst gereed;
- Daarna beoordeling aanvraag planologische- / omgevingsvergunningen;
- Vaststelling Inrichtingsplan.

Relatie met andere projecten

Voor dit deel van Overvecht (Henriette-, Ebro-, Taag- en Rhonedreef) worden momenteel plannen voor de herinrichting van de openbare ruimte gemaakt: Herinrichting Taagdreef e.o. Het gebied bij de Camera Obscuradreef is onderdeel van project De Mix, dit was eerder onderdeel van project Herinrichting Taagdreef e.o. Beide projecten worden met elkaar afgestemd en op elkaar aangesloten.

7.2 Participatieproces

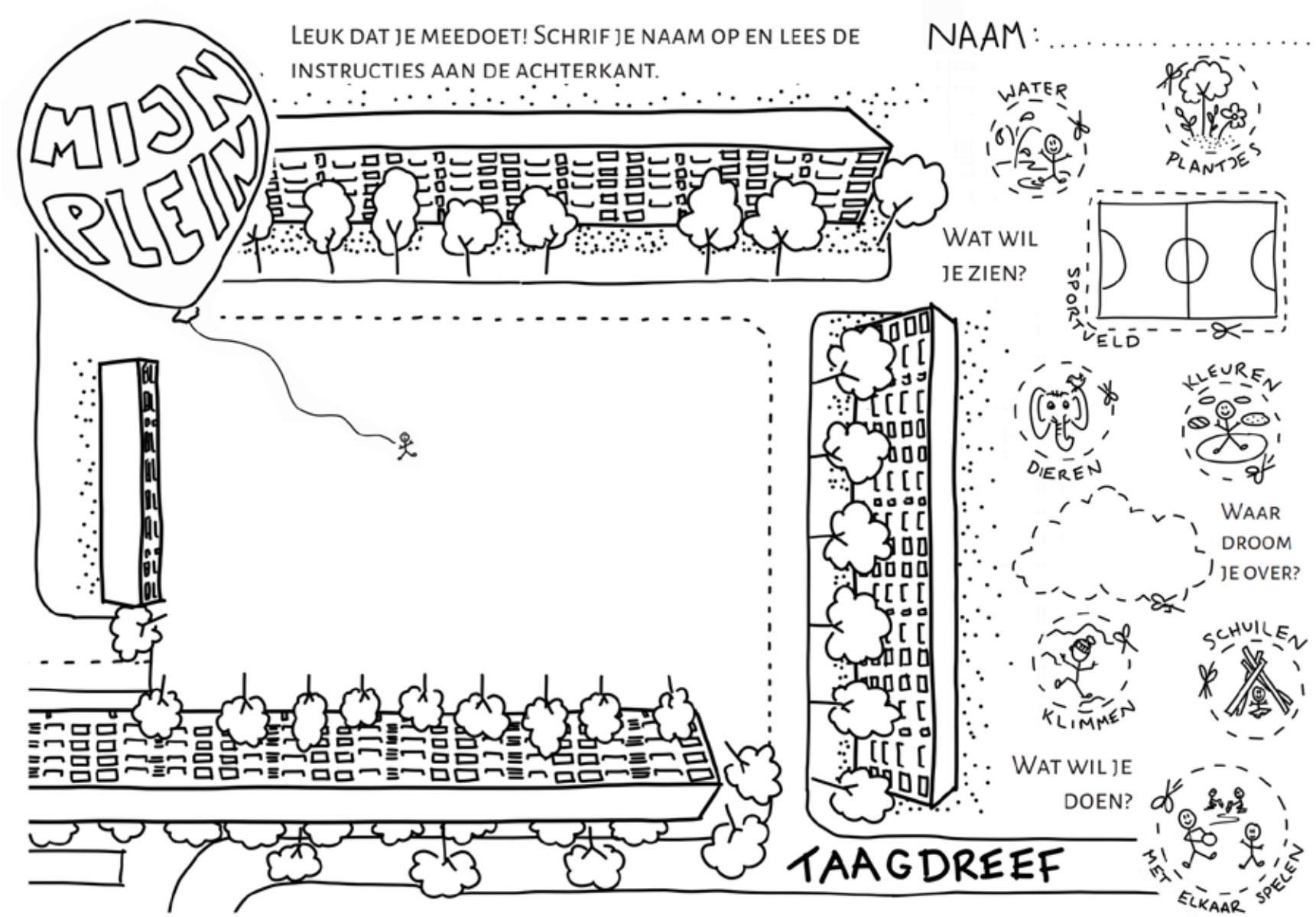
Voorlopig Ontwerp/ Definitief Ontwerp (VO/DO bouwplan en inrichtingsplan)

Ook hier hanteren we het participatieniveau raadplegen.
In de vervolgfase (VO/DO) kunnen belanghebbenden in klankbordgroepen meepraten over de plannen over inrichtingsplannen openbare ruimte (groen, parkeren, spelen e.d.). De uitkomsten worden middels mixsessie aan een brede groep belanghebbenden voorgelegd. De ideeën van ‘Groenste plein Utrecht’ worden bij de plannen betrokken.

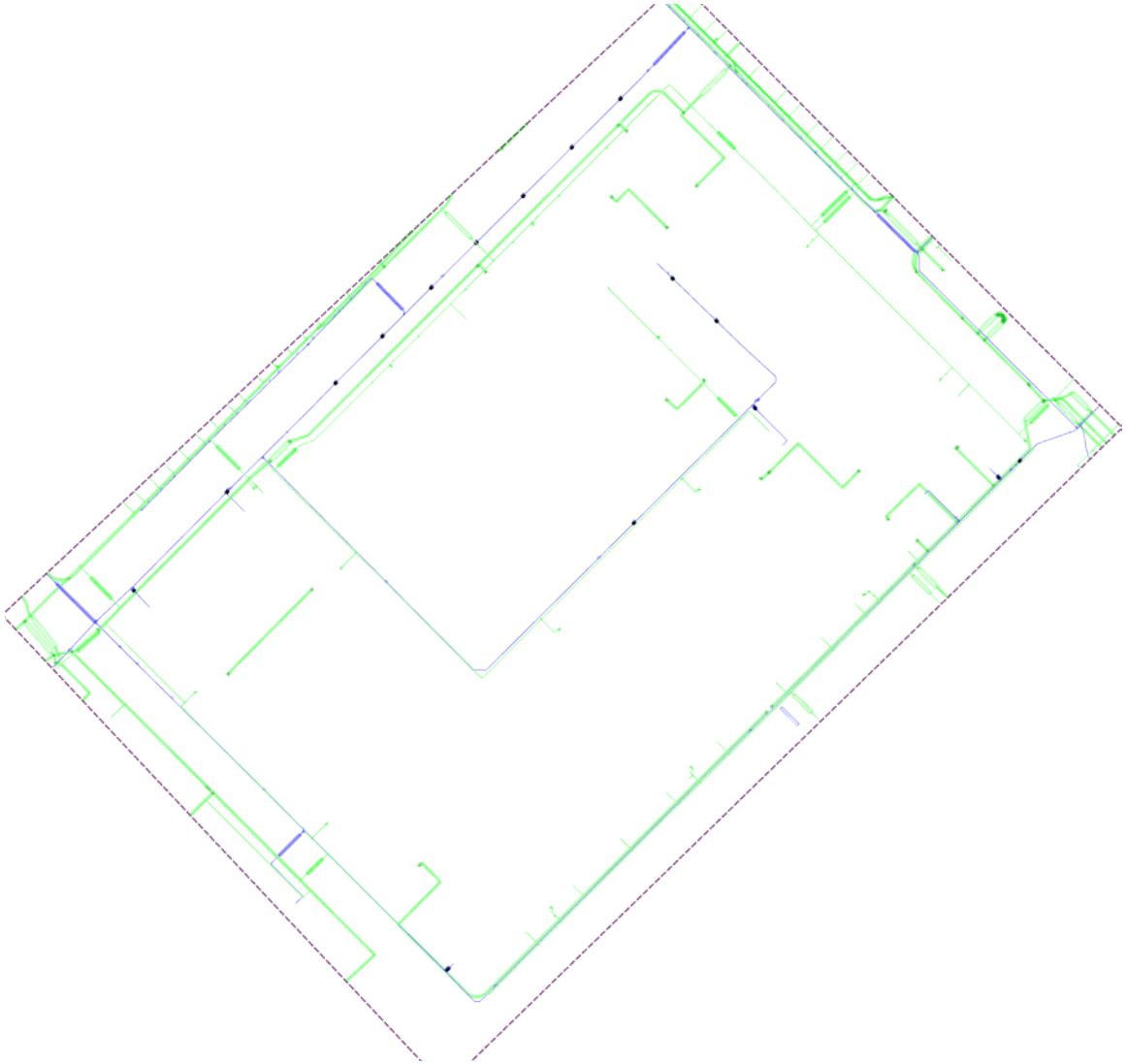
7.3 Planologisch juridisch proces

Naast dit SPvE wordt een planologische procedure gevolgd omdat het project niet past in het vigerend bestemmingsplan. Een nieuw bestemmingsplan of een uitgebreide omgevingsvergunning buitenplanse afwijking is nodig om het project juridisch en planologisch mogelijk te maken. Bij beide procedures is het mogelijk om voorafgaand aan de definitieve besluitvorming zienswijzen in te dienen.
Voor de nieuwbouw wordt een omgevingsvergunning bouwen aangevraagd.

▸ Kaart: Kleurplaat op initiatief van de bewonerscommissie om kinderen uit de buurt mee te laten denken over het plein.



Bijlage 1: KLIC-melding



KLIC-melding: **9812302792/10 20O066726 - 1** | Aanvraagdatum: **23-07-2020**

Verzamelkaart (alle thema's)

Stedin Nebehee hoogspan
Stedin Nebehee middenspa
Stedin Nebehee datatrans
Stedin Nebehee gas lage d
Stedin Nebehee laagspan
Eneco Warmteret laagspan
Eneco Warmteret warmte
Eurofiber Neder datatransp
Gemeente Utrech laagspan
Gemeente Utrech riool vrijv
Gemeente Utrech overig
KPN B.V. datatransport
Vitens water
Ziggo B.V. datatransport

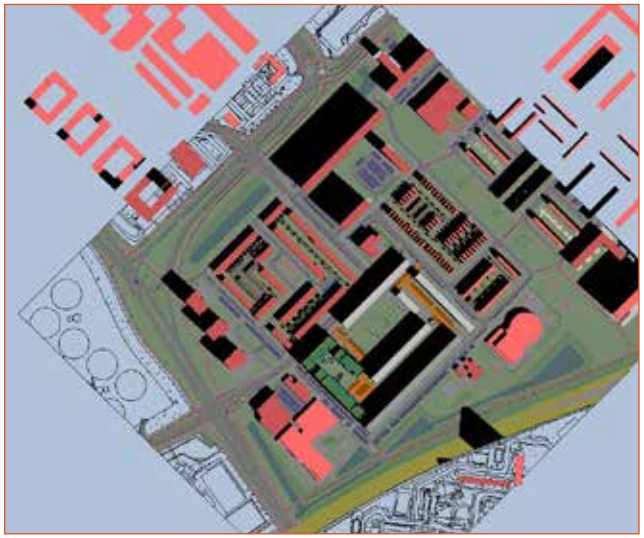
Bijlage 2: Zon en schaduw onderzoek

54 - Camera Obscuradreef

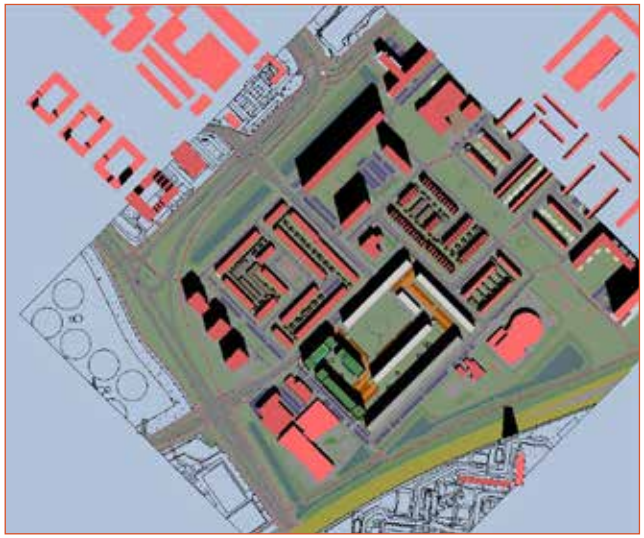
Nieuwe situatie

Bezonning datum: 21 maart
Wintertijd

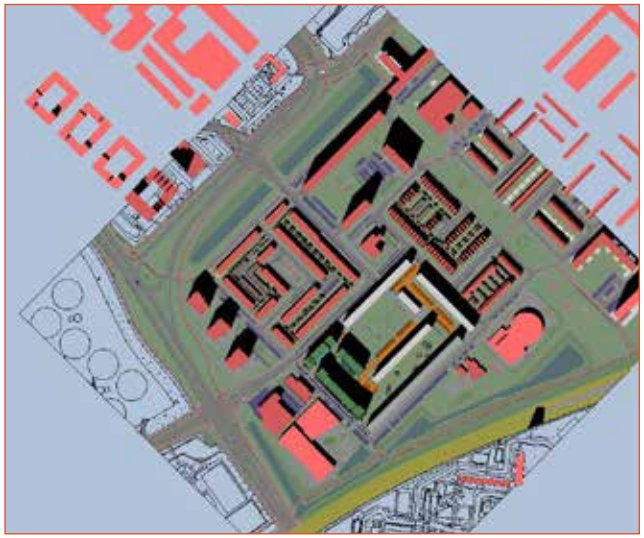
10.00



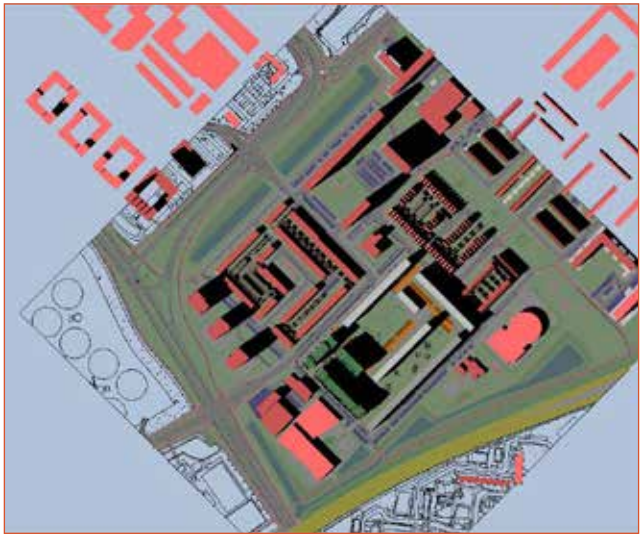
12.00



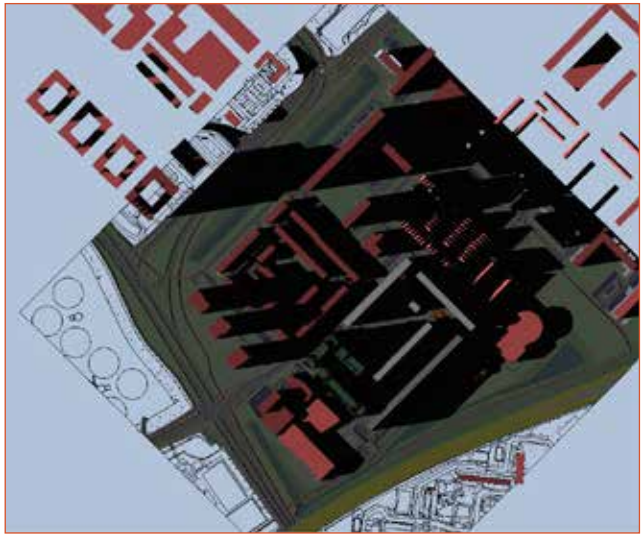
14.00



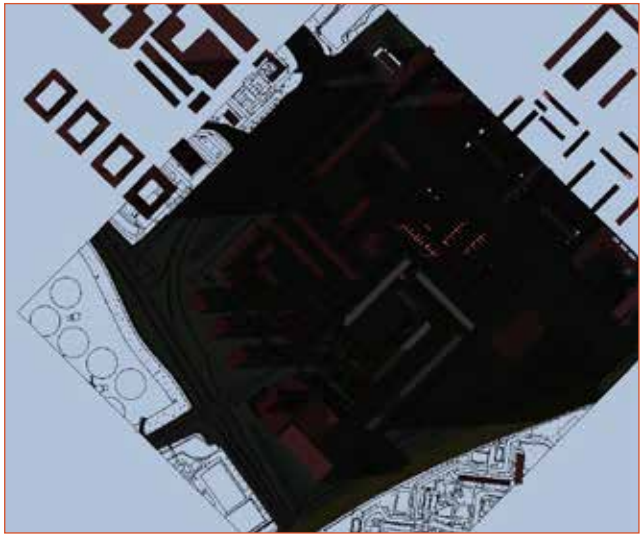
16.00



18.00



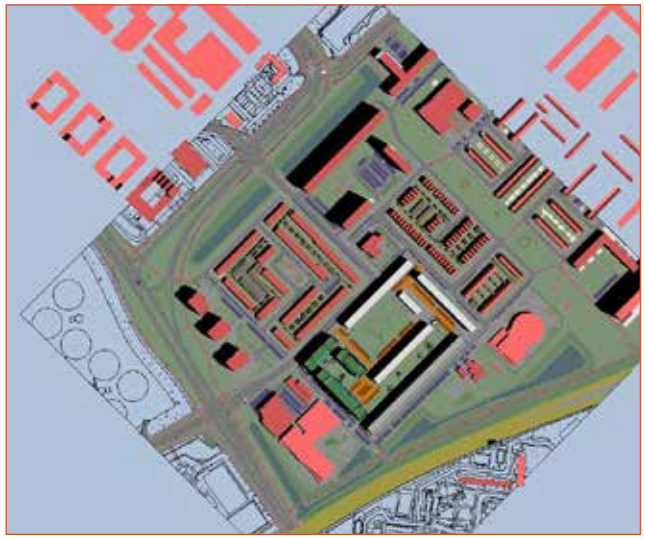
18.30



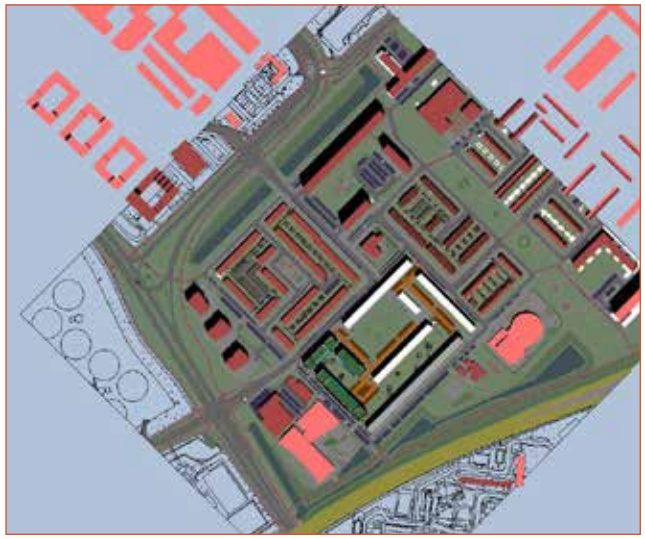
Nieuwe situatie

Bezonning datum: 20 juni
Zomertijd

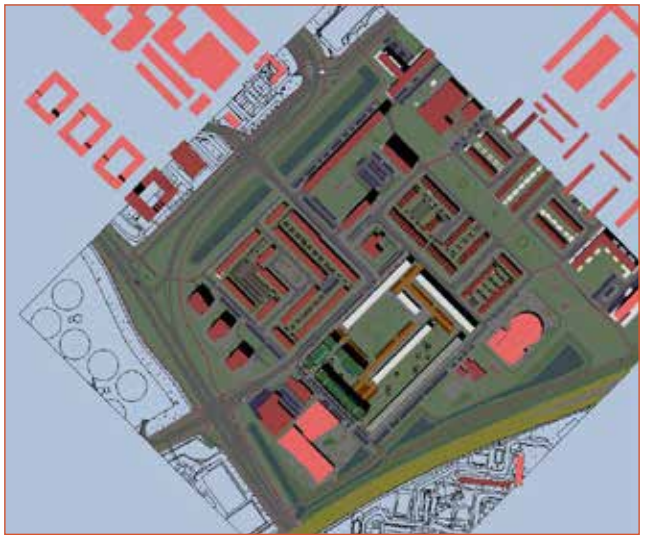
10.00



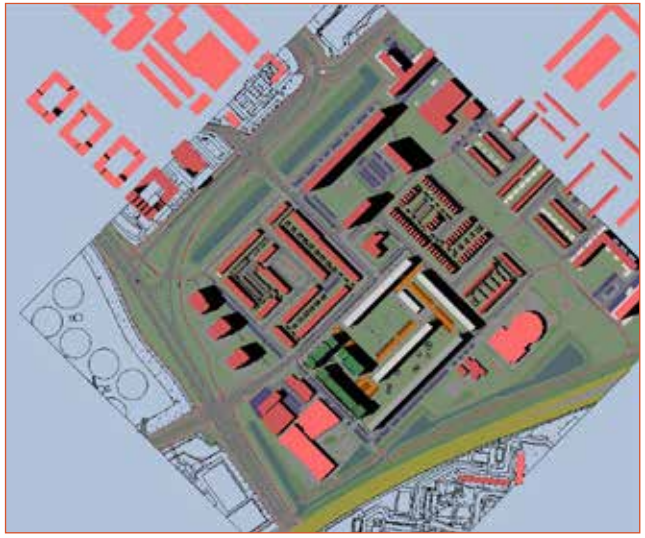
12.00



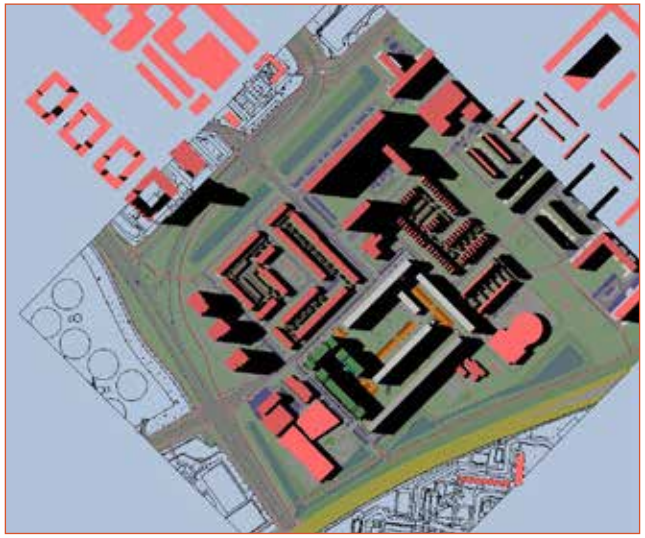
14.00



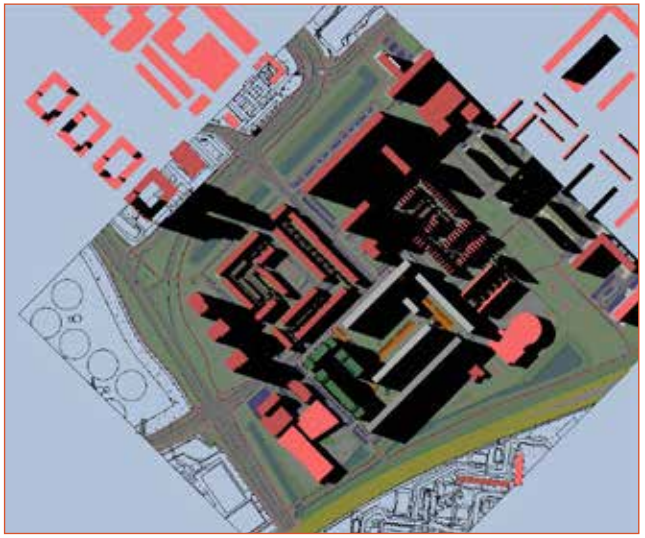
16.00



18.00



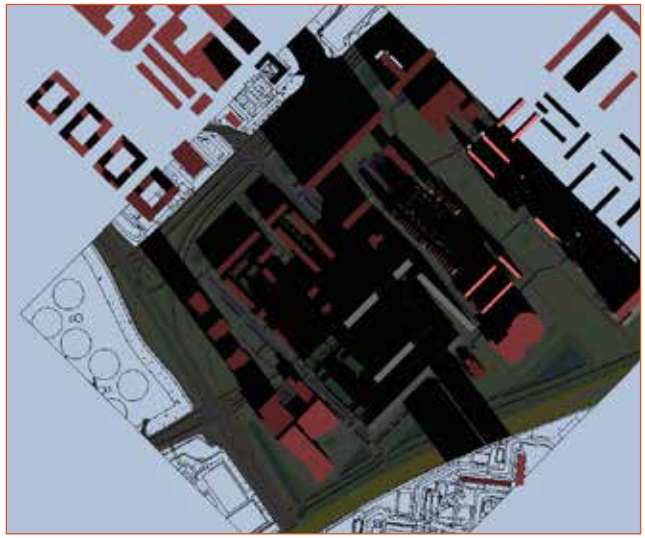
19.00



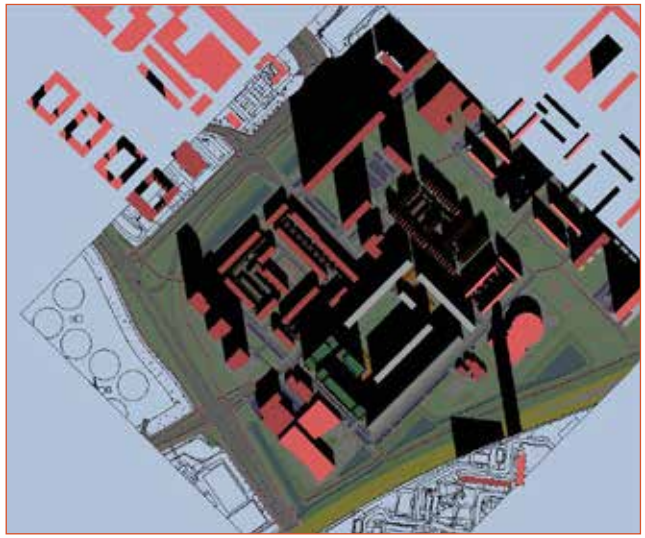
Nieuwe situatie

Bezonning datum: 22 december
Wintertijd

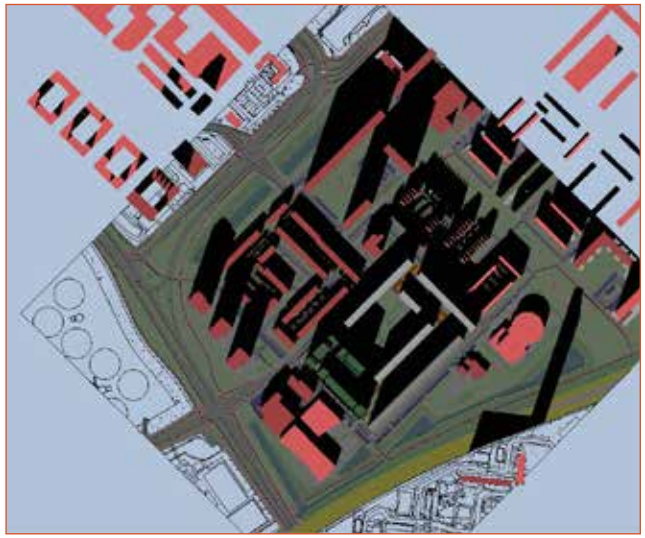
10.00



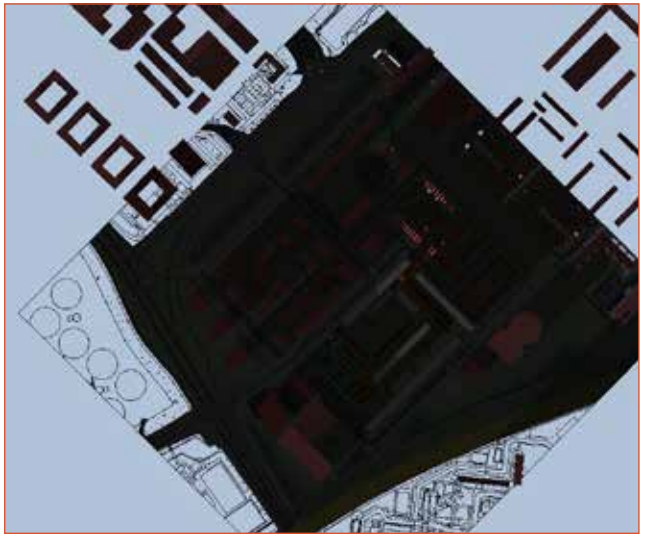
12.00



14.00

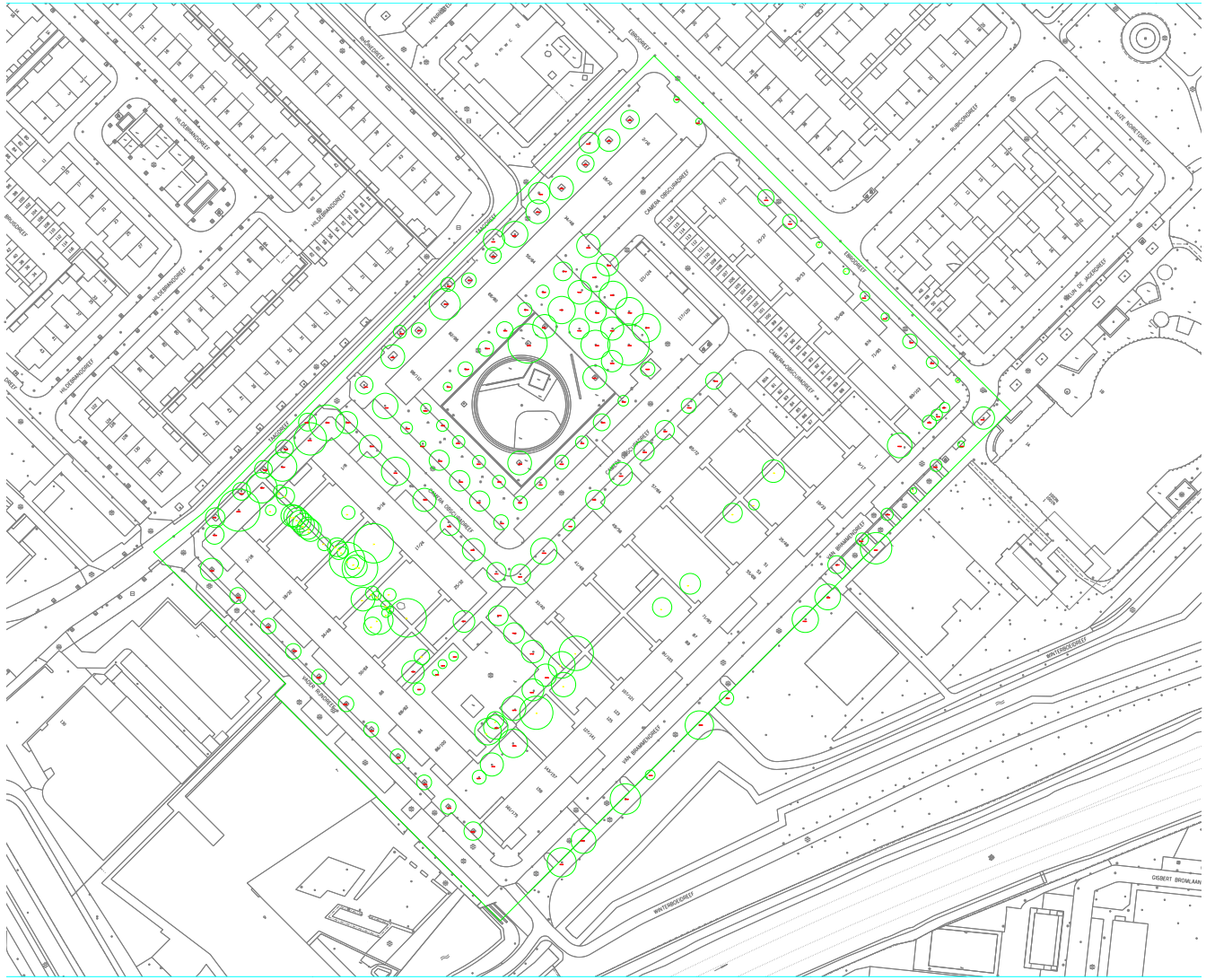


16.00



Bijlage 3: Bomeninventarisatie

Bijlage 3:
Bomeninventarisatie



ID	Uniek nummer	Boomsoort	Nederlandse naam	Leeftijd	Stam-diameter	Kroon-diameter	Conditie	Toekomst-verwachting	Standplaats	Verplant-baarheid	Reden indien niet ver-plantbaar	Opmerkingen	Foto-nummer
1850841		Platanus x hispanica	Gewone plataan	42	40	14	Goed	Goed	boom in gras	n	Leeftijd		48
1851286		Carpinus betulus ‘Frans Fontaine’	Haagbeuk	10	16,5	4	Goed	Goed	boom in verharding	n	Stam- stamvoetschade		16
1852976		Carpinus betulus ‘Fastigiata’	Kegelvormige haag-beuk	19	18	3,8	Goed	Goed	boom in beplanting	n	Leeftijd		15
1853987		Carpinus betulus ‘Fastigiata’	Kegelvormige haag-beuk	32	26	5	Voldoende	Goed	boom in verharding	n	Leeftijd		8
1854553		Sorbus aria	Meelbes	47	37,5	6,7	Voldoende	Voldoende	boom in beplanting	n	Leeftijd	Stamschade, dood hout	25
1854807		Platanus x hispanica	Gewone plataan	42	34	9,6	Goed	Goed	boom in verharding	n	Leeftijd	Stamschade	49
1856332		Platanus x hispanica	Gewone plataan	8	12,5	4,7	Goed	Goed	boom in verharding	j			42
1858039		Acer platanoides	Noorse esdoorn	37	20,5	4,4	Onvoldoende	Onvoldoende	boom in verharding	n	Leeftijd, conditie, boom-beeld	Kroonsterfte	45
1858863		Acer platanoides	Noorse esdoorn	37	19	3,5	Onvoldoende	Slecht	boom in verharding	n	Leeftijd, conditie, boom-beeld	Kroonschade, stamschade, dood hout	41
1860024		Sorbus aria	Meelbes	47	30	4,7	Onvoldoende	Onvoldoende	boom in gras	n	Leeftijd, conditie	Stamvoetschade, scheef-stand, verdroging, stam-schade	30
1861738		Sorbus aria	Meelbes	47	36	7,3	Onvoldoende	Voldoende	boom in beplanting	n	Leeftijd, conditie	Inrotting snoeiwond stam, dood hout	37
1862007		Acer platanoides	Noorse esdoorn	37	20	4	Slecht	Slecht	boom in verharding	n	Leeftijd, conditie, boom-beeld	Kroonsterfte	41
1868959		Carpinus betulus ‘Fastigiata’	Kegelvormige haag-beuk	32	32	7,8	Goed	Goed	boom in verharding	n	Leeftijd	Stamschade met inrotting	12
1870688		Styphnolobium japonicum	Honingboom	30	32	8,,3	Goed	Goed	boom in beplanting	n	Leeftijd en locatie moeilijk verplantbaar.		14
1872723		Carpinus betulus ‘Fastigiata’	Kegelvormige haag-beuk	32	24	5,4	Onvoldoende	Voldoende	boom in verharding	n	Leeftijd, conditie		8
1875255		Platanus x hispanica	Gewone plataan	42	25,5	6,9	Voldoende	Goed	boom in gras	n	Leeftijd, boombeeld	Scheefstand	46
1875950		Platanus x hispanica	Gewone plataan	42	30	9,6	Goed	Goed	boom in verharding	n	Leeftijd		49
1877862		Acer platanoides	Noorse esdoorn	37	24	6,3	Onvoldoende	Onvoldoende	boom in verharding	n	Leeftijd, conditie, boom-beeld	Kroonsterfte, dood hout, stamschade	45

ID	Uniek nummer	Boomsoort	Nederlandse naam	Leeftijd	Stam-diameter	Kroon-diameter	Conditie	Toekomst-verwachting	Standplaats	Verplant-baarheid	Reden indien niet ver-plantbaar	Opmerkingen	Foto-nummer
1880143		Prunus x subhirtella ‘Au-tumnalis’	Winterbloeiende kers	27	27	7,4	Slecht	Slecht	boom in beplanting	n	Leeftijd, conditie	Zeer slechte bladbezetting	27
1880548		Carpinus betulus ‘Fastigiata’	Kegelvormige haag-beuk	32	23	5,2	Voldoende	Voldoende	boom in verharding	n	Leeftijd, conditie	Stamschade	8
1885074		Carpinus betulus ‘Fastigiata’	Kegelvormige haag-beuk	32	34	6,8	Goed	Goed	boom in verharding	n	Leeftijd	Stamschade, kroonschade	12
1885240		Carpinus betulus ‘Fastigiata’	Kegelvormige haag-beuk	32	25	5,2	Goed	Goed	boom in verharding	n	Leeftijd	stamschade	8
1887895		Acer platanoides	Noorse esdoorn	9	9,5	2	Goed	Goed	boom in verharding	j			40
1889795		Prunus x subhirtella ‘Au-tumnalis’	Winterbloeiende kers	27	27	8,2	Voldoende	Voldoende	boom in beplanting	n	Leeftijd	Verminderde bladbezetting	27
1890104		Aesculus hippocastanum ‘Baumannii’	Dubbelbloemige paardenkastanje	47	62	8,7	Onvoldoende	Onvoldoende	boom in gras	n	Soortspecifiek	Kastanjemineermot, kastan-jebloedingsziekte	4
1890310		Platanus x hispanica	Gewone plataan	10	13,5	4,2	Goed	Goed	boom in verharding	j			42
1895968		Carpinus betulus ‘Fastigiata’	Kegelvormige haag-beuk	32	22,5	5,2	Goed	Goed	boom in verharding	n	Leeftijd	stamschade	8
1900504		Acer platanoides	Noorse esdoorn	37	30	8,6	Voldoende	Voldoende	boom in verharding	n	Leeftijd, conditie, boom-beeld	Dood hout	40
1903075		Platanus x hispanica	Gewone plataan	42	26	9,4	Goed	Goed	boom in verharding	n	Leeftijd		49
1905206		Sorbus intermedia	Zweedse lijsterbes	47	40	7,6	Goed	Goed	boom in beplanting	n	Leeftijd		39
1905297		Platanus x hispanica	Gewone plataan	10	16,5	6,8	Goed	Goed	boom in verharding	j			40
1906570		Crataegus x media ‘Punicea’	Meidoorn	37	21	4,9	Voldoende	Goed	boom in verharding	n	Boombeeld, leeftijd		16
1906736		Carpinus betulus ‘Fastigiata’	Kegelvormige haag-beuk	32	32	6,2	Goed	Goed	boom in verharding	n	Leeftijd		8
1906979		Acer platanoides	Noorse esdoorn	37	23	5,7	Voldoende	Goed	boom in verharding	n	Leeftijd, boombeeld	Dood hout, scheefstand	42
1910081		Carpinus betulus ‘Fastigiata’	Kegelvormige haag-beuk	32	21	4	Voldoende	Voldoende	boom in verharding	n	Leeftijd	Stamschade	12
1911706		Carpinus betulus ‘Fastigiata’	Kegelvormige haag-beuk	32	34	9,6	Voldoende	Goed	boom in verharding	n	Leeftijd		11
1914704		Robinia pseudoacacia ‘Umbraculifera	Bolacacia	17	15	3	Voldoende	Voldoende	boom in beplanting	n	Leeftijd, boombeeld	Scheefstand	38

ID	Uniek nummer	Boomsoort	Nederlandse naam	Leeftijd	Stam-diameter	Kroon-diameter	Conditie	Toekomst-verwachting	Standplaats	Verplant-baarheid	Reden indien niet ver-plantbaar	Opmerkingen	Foto-nummer
1915954		Platanus x hispanica	Gewone plataan	7	12,5	4,4	Goed	Goed	boom in verharding	j			41
1917096		Robinia pseudoacacia ‘Umbraculifera	Bolacacia	17	13	2	Voldoende	Onvoldoende	boom in beplanting	n	Leeftijd, boombeeld	Stamschade	38
1918577		Carpinus betulus ‘Frans Fontaine’	Haagbeuk	4	10	2,2	Goed	Goed	boom in verharding	j			20
1919691		Sorbus aria	Meelbes	47	40	7,8	Voldoende	Voldoende	boom in gras	n	Leeftijd	Dood hout	30
1921846		Acer platanoides	Noorse esdoorn	37	26	5,6	Slecht	Slecht	boom in verharding	n	Leeftijd, conditie, boom-beeld	Kroonsterfte, dood hout, stambloeding	45
1923228		Acer platanoides	Noorse esdoorn	37	25	4	Slecht	Slecht	boom in verharding	n	Leeftijd, conditie, boom-beeld	Kroonschade, stamschade, dood hout	40
1925304		Prunus x subhirtella ‘Au-tumnalis’	Winterbloeiende kers	27	26,5	7,5	Slecht	Slecht	boom in beplanting	n	Leeftijd, conditie	Zeer slechte bladbezetting	26
1929521		Carpinus betulus ‘Frans Fontaine’	Haagbeuk	4	10	2	Voldoende	Goed	boom in verharding	n	Conditie, boombeeld		20
1930101		Acer platanoides	Noorse esdoorn	37	17	5	Slecht	Slecht	boom in verharding	n	Leeftijd, conditie	Kroonsterfte	40
1931973		Acer platanoides	Noorse esdoorn	37	20	4,7	Slecht	Slecht	boom in verharding	n	Leeftijd, conditie, boom-beeld	Kroonsterfte, dood hout	45
1932981		Platanus x hispanica	Gewone plataan	6	14	4,4	Goed	Goed	boom in verharding	j			41
1933191		Robinia pseudoacacia ‘Umbraculifera	Bolacacia	17	12	4	Goed	Goed	boom in beplanting	n	Boombeeld		39
1933217		Carpinus betulus ‘Fastigiata’	Kegelvormige haag-beuk	19	24	3,4	Goed	Goed	boom in beplanting	n	Leeftijd		15
1933679		Carpinus betulus ‘Fastigiata’	Kegelvormige haag-beuk	32	28	6,8	Voldoende	Goed	boom in verharding	n	Leeftijd	Stam- stamvoetschade	12
1933995		Carpinus betulus ‘Fastigiata’	Kegelvormige haag-beuk	32	24,5	7,6	Goed	Goed	boom in verharding	n	Leeftijd		11
1937742		Platanus x hispanica	Gewone plataan	8	17	6,8	Goed	Goed	boom in verharding	j			40
1938130		Carpinus betulus ‘Frans Fontaine’	Haagbeuk	4	11	2,8	Goed	Goed	boom in verharding	j			17
1939974		Aesculus hippocastanum ‘Baumannii’	Dubbelbloemige paardenkastanje	4	13	3,3	Goed	Goed	boom in gras	n	Soortspecifiek	Kastanjemineermot, stam-voetschade	6

ID	Uniek nummer	Boomsoort	Nederlandse naam	Leeftijd	Stam-diameter	Kroon-diameter	Conditie	Toekomst-verwachting	Standplaats	Verplant-baarheid	Reden indien niet ver-plantbaar	Opmerkingen	Foto-nummer
1940121		Acer pseudoplatanus	Gewone esdoorn	37	15	4	Slecht	Slecht	boom in verharding	n	Conditie	Kroonsterfte, dood hout	42
1940738		Carpinus betulus ‘Fastigiata’	Kegelvormige haag-beuk	32	25,5	5,7	Goed	Goed	boom in verharding	n	Leeftijd	Stamschade	12
1941173		Carpinus betulus ‘Fastigiata’	Kegelvormige haag-beuk	32	31	6,5	Goed	Goed	boom in verharding	n	Leeftijd		11
1941507		Carpinus betulus ‘Fastigiata’	Kegelvormige haag-beuk	32	28	6,5	Goed	Goed	boom in verharding	n	Leeftijd	Stamschade	12
1947785		Crataegus x media ‘Punicea’	Meidoorn	37	21	5,5	Onvoldoende	Voldoende	boom in verharding	n	Leeftijd, conditie, boom-beeld	Scheefstand, doorrijhoogte, kroonsterfte	19
1948463		Carpinus betulus ‘Fastigiata’	Kegelvormige haag-beuk	19	25,5	4,7	Goed	Goed	boom in beplanting	n	Leeftijd		15
1949179		Robinia pseudoacacia ‘Umbraculifera	Bolacacia	17	15	3,2	Voldoende	Voldoende	boom in beplanting	n	Leeftijd, boombeeld	Stamschade	38
1950293		Sorbus aria	Meelbes	47	37	9,6	Onvoldoende	Onvoldoende	boom in gras	n	Leeftijd, conditie	Scheefstand, stamvoetscha-de, dood hout	30
1951361		Carpinus betulus ‘Fastigiata’	Kegelvormige haag-beuk	32	27	7,6	Voldoende	Goed	boom in verharding	n	Leeftijd		11
1952530		Aesculus x carnea ‘Briotii’	Rode paardenkas-tanje	16	16,5	4,8	Voldoende	Goed	boom in beplanting	n	Soortspecifiek	Stamschade	47
1955909		Platanus x hispanica	Gewone plataan	42	26,5	7,2	Onvoldoende	Voldoende	boom in gras	n	Leeftijd	Verminderde bladbezetting	48
1956553		Platanus x hispanica	Gewone plataan	6	16,5	6,9	Goed	Goed	boom in verharding	j			40
1956684		Acer platanoides	Noorse esdoorn	37	22,5	5	Slecht	Slecht	boom in verharding	n	Leeftijd, conditie, boom-beeld	Kroonsterfte, dood hout	45
1956915		Carpinus betulus ‘Fastigiata’	Kegelvormige haag-beuk	32	32,5	7,8	Goed	Goed	boom in verharding	n	Leeftijd		11
1958007		Acer pseudoplatanus	Gewone esdoorn	19	43,5	10,6	Onvoldoende	Onvoldoende	boom in verharding	n	Boombeeld, conditie, leeftijd	Plakoksel, kroonsterfte	3
1958330		Platanus x hispanica	Gewone plataan	42	28	7,8	Onvoldoende	Voldoende	boom in gras	n	Leeftijd	Rib, verminderde bladbe-zetting	48
1963559		Platanus x hispanica	Gewone plataan	42	24	8	Voldoende	Goed	boom in gras	n	Leeftijd		48
1964977		Aesculus hippocastanum ‘Baumannii’	Dubbelbloemige paardenkastanje	37	44,5	6	Voldoende	Voldoende	boom in beplanting	n	Soortspecifiek	Kastanjemineermot, kastan-jebloedingsziekte	2

ID	Uniek nummer	Boomsoort	Nederlandse naam	Leeftijd	Stam-diameter	Kroon-diameter	Conditie	Toekomst-verwachting	Standplaats	Verplant-baarheid	Reden indien niet ver-plantbaar	Opmerkingen	Foto-nummer
1964996		Aesculus hippocastanum ‘Baumannii’	Dubbelbloemige paardenkastanje	4	10,5	2,2	Voldoende	Onvoldoende	boom in verharding	n	Soortspecifiek	Stam- stamvoetschade, kastanjemineermot	1
1967328		Platanus x hispanica	Gewone plataan	42	28,5	7,2	Goed	Goed	boom in gras	n	Leeftijd		46
1969631		Aesculus hippocastanum ‘Baumannii’	Dubbelbloemige paardenkastanje	47	55	9,8	Onvoldoende	Onvoldoende	boom in gras	n	Soortspecifiek	Kastanjemineermot, kastan-jebloedingsziekte	7
1971873		Platanus x hispanica	Gewone plataan	42	27,5	8	Goed	Goed	boom in verharding	n	Leeftijd	Scheefstand	43
1972573		Aesculus hippocastanum ‘Baumannii’	Dubbelbloemige paardenkastanje	37	27	4,3	Onvoldoende	Voldoende	boom in beplanting	n	Soortspecifiek	Kastanjemineermot, kastan-jebloedingsziekte	2
1972881		Aesculus hippocastanum ‘Baumannii’	Dubbelbloemige paardenkastanje	47	54	9,6	Voldoende	Voldoende	boom in gras	n	Soortspecifiek	Kastanjemineermot	5
1974762		Acer platanoides	Noorse esdoorn	37	28	7,9	Onvoldoende	Onvoldoende	boom in verharding	n	Leeftijd, conditie, boom-beeld	Kroonschade	45
1974876		Carpinus betulus ‘Fastigiata’	Kegelvormige haag-beuk	32	34	7,6	Goed	Goed	boom in verharding	n	Leeftijd		8
1975336		Aesculus hippocastanum ‘Baumannii’	Dubbelbloemige paardenkastanje	37	29	4,1	Onvoldoende	Onvoldoende	boom in beplanting	n	Soortspecifiek	Kastanjemineermot, kastan-jebloedingsziekte	2
1975546		Aesculus hippocastanum ‘Baumannii’	Dubbelbloemige paardenkastanje	47	55	8,,9	Voldoende	Onvoldoende	boom in gras	n	Soortspecifiek	Kastanjemineermot, kastan-jebloedingsziekte	4
1976943		Carpinus betulus ‘Fastigiata’	Kegelvormige haag-beuk	32	24	5,2	Onvoldoende	Onvoldoende	boom in verharding	n	Leeftijd, conditie	Stamschade	8
1977037		Sorbus aria	Meelbes	47	33,5	7,6	Voldoende	Voldoende	boom in beplanting	n	Leeftijd	Dood hout, stamschade	26
1979269		Platanus x hispanica	Gewone plataan	42	28	9,4	Goed	Goed	boom in verharding	n	Leeftijd		49
1980321		Carpinus betulus ‘Fastigiata’	Kegelvormige haag-beuk	32	23	5	Voldoende	Voldoende	boom in verharding	n	Leeftijd	Stamholte	8
1980362		Carpinus betulus ‘Fastigiata’	Kegelvormige haag-beuk	32	22	5	Slecht	Onvoldoende	boom in verharding	n	Leeftijd, conditie	Dood hout, stamschade, kroonschade	8
1980835		Acer platanoides	Noorse esdoorn	37	21,5	4,2	Afgestorven	Onhoudbaar	boom in verharding	n	Dood		41
1982683		Carpinus betulus ‘Fastigiata’	Kegelvormige haag-beuk	32	30,5	6,6	Goed	Goed	boom in verharding	n	Leeftijd		11
1985673		Acer platanoides	Noorse esdoorn	37	23,5	5,2	Slecht	Slecht	boom in verharding	n	Leeftijd, conditie, boom-beeld	Kroonsterfte, dood hout, stamschade	45

ID	Uniek nummer	Boomsoort	Nederlandse naam	Leeftijd	Stam-diameter	Kroon-diameter	Conditie	Toekomst-verwachting	Standplaats	Verplant-baarheid	Reden indien niet ver-plantbaar	Opmerkingen	Foto-nummer
1988859		Aesculus hippocastanum ‘Baumannii’	Dubbelbloemige paardenkastanje	6	16	4,8	Voldoende	Voldoende	boom in gras	n	Soortspecifiek	Kastanjemineermot, kastan-jebloedingsziekte	5
1989506		Platanus x hispanica	Gewone plataan	42	28	8	Voldoende	Goed	boom in verharding	n	Leeftijd		43
1991811		Platanus x hispanica	Gewone plataan	42	26	9,2	Voldoende	Goed	boom in gras	n	Leeftijd, boombeeld		46
1991989		Crataegus x media ‘Punicea’	Meidoorn	16	12	3,2	Voldoende	Voldoende	boom in verharding	n	Boombeeld		17
1992992		Crataegus x media ‘Punicea’	Meidoorn	37	19,5	4,9	Voldoende	Goed	boom in verharding	n	Leeftijd, boombeeld	Scheefstand, doorrijhoogte	19
1995486		Sorbus aria	Meelbes	47	34	7	Onvoldoende	Onvoldoende	boom in beplanting	n	Leeftijd, conditie	Scheefstand, inrotting stam, zwamaantasting, dood hout	25
1996392		Prunus x subhirtella ‘Au-tumnalis’	Winterbloeiende kers	27	32,5	8,2	Voldoende	Voldoende	boom in beplanting	n	Leeftijd	Verminderde bladbezetting	28
1997588		Carpinus betulus ‘Fastigiata’	Kegelvormige haag-beuk	32	27	5	Voldoende	Voldoende	boom in verharding	n	Leeftijd	Stamschade,takbreuk	12
1998438		Carpinus betulus ‘Fastigiata’	Kegelvormige haag-beuk	32	33	8,9	Goed	Goed	boom in verharding	n	Leeftijd		12
2001030		Aesculus hippocastanum ‘Baumannii’	Dubbelbloemige paardenkastanje	47	58	10,3	Slecht	Slecht	boom in gras	n	Soortspecifiek	Kastanjemineermot, kroon-schade door brand, kastanje-bloedingsziekte, dood hout	6
2001178		Acer platanoides	Noorse esdoorn	8	10	3	Voldoende	Voldoende	boom in verharding	n	Boombeeld		45
2001229		Quercus palustris	Moeraseik	7	19	8	Goed	Goed	boom in verharding	n	Boombeeld		44
2001903		Aesculus hippocastanum ‘Baumannii’	Dubbelbloemige paardenkastanje	47	50	7,5	Voldoende	Onvoldoende	boom in verharding	n	Soortspecifiek	Kastanjebloedingsziekte, kastanjemineermot	1
2003703		Aesculus hippocastanum ‘Baumannii’	Dubbelbloemige paardenkastanje	37	28	4	Voldoende	Voldoende	boom in verharding	n	Soortspecifiek	Kastanjemineermot	1
2004094		Carpinus betulus ‘Fastigiata’	Kegelvormige haag-beuk	32	22,5	5	Onvoldoende	Onvoldoende	boom in verharding	n	Leeftijd, conditie	Stamschade	8
2005473		Carpinus betulus ‘Fastigiata’	Kegelvormige haag-beuk	32	25	7,4	Goed	Goed	boom in verharding	n	Leeftijd		11
2008190		Platanus x hispanica	Gewone plataan	42	30	9,8	Voldoende	Goed	boom in gras	n	Leeftijd, boombeeld	Scheefstand	46
2008973		Aesculus hippocastanum ‘Baumannii’	Dubbelbloemige paardenkastanje	47	61	8,4	Voldoende	Onvoldoende	boom in gras	n	Soortspecifiek	Kastanjemineermot, kastan-jebloedingsziekte	7
2009537		Acer platanoides	Noorse esdoorn	37	32	7,4	Voldoende	Voldoende	boom in verharding	n	Leeftijd, boombeeld		50

ID	Uniek nummer	Boomsoort	Nederlandse naam	Leeftijd	Stam-diameter	Kroon-diameter	Conditie	Toekomst-verwachting	Standplaats	Verplant-baarheid	Reden indien niet ver-plantbaar	Opmerkingen	Foto-nummer
2011889		Platanus x hispanica	Gewone plataan	42	40	13,2	Goed	Goed	boom in verharding	n	Leeftijd		43
2014016		Carpinus betulus ‘Fastigiata’	Kegelvormige haag-beuk	32	23	6,5	Voldoende	Goed	boom in verharding	n	Leeftijd	Takstomp	12
2015083		Acer platanoides	Noorse esdoorn	37	19	4,7	Afgestorven	Onhoudbaar	boom in verharding	n	Dood		42
2016034		Platanus x hispanica	Gewone plataan	5	9,5	3,6	Goed	Goed	boom in verharding	j			42
1848152		Ulmus x hollandica ‘Vegeta’	Huntingdoniep	47	43	8	Onvoldoende	Onvoldoende	boom in verharding	n	Soortspecifiek		24
1851304		Ulmus x hollandica ‘Vegeta’	Huntingdoniep	47	38,5	7,2	Voldoende	Voldoende	boom in verharding	n	Soortspecifiek	Stamschade	22
1852097		Ulmus x hollandica ‘Vegeta’	Huntingdoniep	47	29,5	4,7	Onvoldoende	Onvoldoende	boom in verharding	n	Soortspecifiek		23
1855904		Ulmus x hollandica ‘Vegeta’	Huntingdoniep	47	55	10,3	Voldoende	Voldoende	boom in beplanting	n	Soortspecifiek, leeftijd		9
1857660		Ulmus x hollandica ‘Vegeta’	Huntingdoniep	47	34	6	Voldoende	Voldoende	boom in verharding	n	Soortspecifiek, leeftijd	Schaduwdruk, eenzijdige kroon	9
1863242		Ulmus x hollandica ‘Vegeta’	Huntingdoniep	47	32	5,4	Onvoldoende	Onvoldoende	boom in verharding	n	Soortspecifiek	Kroonsterfte, dood hout	22
1890275		Ulmus x hollandica ‘Vegeta’	Huntingdoniep	47	28	6	Voldoende	Voldoende	boom in verharding	n	Soortspecifiek, leeftijd	Schaduwdruk, eenzijdige kroon	9
1898156		Ulmus x hollandica ‘Vegeta’	Huntingdoniep	47	30	7,5	Onvoldoende	Onvoldoende	boom in verharding	n	Soortspecifiek		21
1900095		Ulmus x hollandica ‘Vegeta’	Huntingdoniep	47	38	7	Onvoldoende	Onvoldoende	boom in verharding	n	Soortspecifiek	Kroonsterfte	21
1908043		Ulmus x hollandica ‘Vegeta’	Huntingdoniep	47	37,5	7,2	Voldoende	Voldoende	boom in verharding	n	Soortspecifiek		21
1909494		Ulmus x hollandica ‘Vegeta’	Huntingdoniep	47	32	6	Onvoldoende	Onvoldoende	boom in verharding	n	Soortspecifiek		24
1914793		Ulmus x hollandica ‘Vegeta’	Huntingdoniep	47	57	10,9	Goed	Goed	boom in beplanting	n	Soortspecifiek, leeftijd		9
1935416		Ulmus x hollandica ‘Vegeta’	Huntingdoniep	47	33	6	Onvoldoende	Onvoldoende	boom in verharding	n	Soortspecifiek, leeftijd	Schaduwdruk, eenzijdige kroon, dood hout	10
1938367		Ulmus x hollandica ‘Vegeta’	Huntingdoniep	47	33,5	5	Onvoldoende	Onvoldoende	boom in verharding	n	Soortspecifiek	Stamschade	23
1939585		Ulmus x hollandica ‘Vegeta’	Huntingdoniep	47	44	6,4	Slecht	Slecht	boom in beplanting	n	Soortspecifiek, leeftijd, conditie	Kroonsterfte	9
1943197		Ulmus x hollandica ‘Vegeta’	Huntingdoniep	47	48,5	6,3	Onvoldoende	Onvoldoende	boom in verharding	n	Soortspecifiek		21
1945642		Ulmus x hollandica ‘Vegeta’	Huntingdoniep	47	57	9,8	Onvoldoende	Onvoldoende	boom in beplanting	n	Soortspecifiek, leeftijd, conditie	Kroonsterfte	9
1958340		Ulmus x hollandica ‘Vegeta’	Huntingdoniep	47	41	10,5	Voldoende	Voldoende	boom in verharding	n	Soortspecifiek		23
1964239		Ulmus x hollandica ‘Vegeta’	Huntingdoniep	47	61	12	Onvoldoende	Voldoende	boom in beplanting	n	Soortspecifiek, leeftijd, conditie		10

ID	Uniek nummer	Boomsoort	Nederlandse naam	Leeftijd	Stam-diameter	Kroon-diameter	Conditie	Toekomst-verwachting	Standplaats	Verplant-baarheid	Reden indien niet ver-plantbaar	Opmerkingen	Foto-nummer
1964964		Ulmus x hollandica ‘Vegeta’	Huntingdoniep	47	39	8,7	Onvoldoende	Onvoldoende	boom in verharding	n	Soortspecifiek		22
1973999		Ulmus x hollandica ‘Vegeta’	Huntingdoniep	47	36,5	8	Onvoldoende	Voldoende	boom in verharding	n	Soortspecifiek		22
1991334		Ulmus x hollandica ‘Vegeta’	Huntingdoniep	47	36	8	Onvoldoende	Onvoldoende	boom in verharding	n	Soortspecifiek	Kroonsterfte	21
1994379		Ulmus x hollandica ‘Vegeta’	Huntingdoniep	47	35	5,8	Onvoldoende	Onvoldoende	boom in verharding	n	Soortspecifiek	Stamschade, kroonsterfte	21
1996736		Ulmus x hollandica ‘Vegeta’	Huntingdoniep	47	27,5	4,4	Onvoldoende	Onvoldoende	boom in verharding	n	Soortspecifiek		24
1999543		Ulmus x hollandica ‘Vegeta’	Huntingdoniep	47	24	6	Onvoldoende	Onvoldoende	boom in verharding	n	Soortspecifiek, leeftijd	Schaduwdruk, eenzijdige kroon, holte stam	9
2005043		Ulmus x hollandica ‘Vegeta’	Huntingdoniep	47	76	14,2	Voldoende	Goed	boom in beplanting	n	Soortspecifiek, leeftijd	Klimop	9
2011751		Ulmus x hollandica ‘Vegeta’	Huntingdoniep	47	34	6,6	Onvoldoende	Onvoldoende	boom in verharding	n	Soortspecifiek, leeftijd, conditie	Kroonsterfte	9
2012797		Ulmus x hollandica ‘Vegeta’	Huntingdoniep	47	28	5	Onvoldoende	Onvoldoende	boom in verharding	n	Soortspecifiek		23
	1A	Aesculus hippocastanum ‘Baumannii’	Dubbelbloemige paardenkastanje	1	8,5	2,1	Voldoende	Voldoende	boom in beplanting	n	Soortspecifiek	Kastanjemineermot	2
	2A	Carpinus betulus ‘Fastigiata’	Kegelvormige haag-beuk	1	8,5	1,6	Goed	Goed	boom in verharding	j			16
	7A	Acer pseudoplatanus	Gewone esdoorn	70	68	11,6	Goed	Goed	boom in gras	n	Leeftijd	Stamschade, dood hout	33
	8A	Carpinus betulus	Gewone haagbeuk	27	25	9	Goed	Goed	boom in beplanting	n	Leeftijd, boombeeld		34
	9A	Acer pseudoplatanus	Gewone esdoorn	33	33	6,5	Voldoende	Goed	boom in gras	n	Leeftijd, boombeeld	Kroonschade, klimop	35
	10A	Acer pseudoplatanus	Gewone esdoorn	33	30,5	7	Voldoende	Goed	boom in gras	n	Leeftijd, boombeeld	Stamvoetschade	35
	13A	Betula pendula	Ruwe berk	27	26,5	7,6	Voldoende	Goed	boom in gras	n	Leeftijd	Stamvoetschade	36
	14A	Thuja occidentalis	Westerse levens-boom	44	44	3,6	Goed	Goed	boom in beplanting	n	Leeftijd	Stamvoetschade	36
	15A	Prunus cerasifera ‘Nigra’	Zwartbruinbladige kerspruim	33	32	6,5	Slecht	Slecht	boom in gras	n	Leeftijd, boombeeld, conditie	Stam- en kroonschade, boomgaardvuurzwam	36
	18A	Malus domestica	Appelboom	15	12	3,6	Voldoende	Goed	boom in beplanting	n	Boombeeld	Boomgaardvuurzwam, dood hout	52
	19A	Thuja occidentalis	Westerse levens-boom	25	19,5	7,4	Goed	Goed	boom in beplanting	n	Boombeeld	Haagbeplanting	53
	20A	Thuja occidentalis	Westerse levens-boom	25	14	7,4	Goed	Goed	boom in beplanting	n	Boombeeld	Haagbeplanting	53

ID	Uniek nummer	Boomsoort	Nederlandse naam	Leeftijd	Stam-diameter	Kroon-diameter	Conditie	Toekomst-verwachting	Standplaats	Verplant-baarheid	Reden indien niet ver-plantbaar	Opmerkingen	Foto-nummer
	21A	Thuja occidentalis	Westerse levens-boom	25	17	7,4	Goed	Goed	boom in beplanting	n	Boombeeld	Haagbeplanting	53
	22A	Thuja occidentalis	Westerse levens-boom	25	15	7,4	Goed	Goed	boom in beplanting	n	Boombeeld	Haagbeplanting	53
	23A	Thuja occidentalis	Westerse levens-boom	25	19,5	7,4	Goed	Goed	boom in beplanting	n	Boombeeld	Haagbeplanting	53
	24A	Thuja occidentalis	Westerse levens-boom	25	19,5	7,4	Goed	Goed	boom in beplanting	n	Boombeeld	Haagbeplanting	53
	25A	Thuja occidentalis	Westerse levens-boom	25	14	7,4	Goed	Goed	boom in beplanting	n	Boombeeld	Haagbeplanting	53
	26A	Malus domestica	Appelboom	15	13	4,5	Voldoende	Goed	boom in gras	n	Boombeeld	Scheefstand	54
	27A	Prunus avium	Zoete kers	25	17	4,5	Goed	Goed	boom in beplanting	n	Boombeeld		55
	28A	Populus nigra ‘Italica’	Italiaanse zwarte populier	40	80	6,3	Onvoldoende	Slecht	boom in beplanting	n	Leeftijd, aantasting	Tonderzwam	56
	29A	Taxus baccata	Venijnboom	30	18	6,3	Goed	Voldoende	boom in beplanting	n	Leeftijd, boombeeld	Plakoksel	56
	30A	Populus nigra ‘Italica’	Italiaanse zwarte populier	40	52	3,8	Voldoende	Onvoldoende	boom in beplanting	n	Leeftijd, aantasting, boombeeld	zwamresten	56
	31A	Acer pseudoplatanus	Gewone esdoorn	40	45	12	Voldoende	Voldoende	boom in beplanting	n	Leeftijd, boombeeld	Tweestammig, bloedingsvlek-ken, plakoksel	56
	32A	Populus nigra ‘Italica’	Italiaanse zwarte populier	40	44	4	Voldoende	Voldoende	boom in beplanting	n	Leeftijd, boombeeld		56
	33A	Populus nigra ‘Italica’	Italiaanse zwarte populier	40	88	7,6	Voldoende	Voldoende	boom in beplanting	n	Leeftijd, boombeeld		56
	34A	Ulmus x hollandica	Hollandse bastaar-diep	60	66	13,3	Voldoende	Voldoende	boom in beplanting	n	Leeftijd, boombeeld	Plakoksel, klimop, gebroken tak, takken tegen flat	57
	35A	Acer pseudoplatanus	Gewone esdoorn	50	50	12	Voldoende	Voldoende	boom in beplanting	n	Leeftijd, boombeeld	Scheefstand	58
	36A	Chamaecyparis lawsoniana	Californische cypres	35	19	4,3	Onvoldoende	Voldoende	boom in beplanting	n	Leeftijd, boombeeld	Plakoksel, tweetoppig	59
	37A	Thuja occidentalis	Westerse levens-boom	30	22	6	Goed	Voldoende	boom in beplanting	n	Leeftijd, boombeeld	Tweetoppig, haagbeplanting	60
	38A	Prunus laurocerasus	Laurierkers	30	22	9,6	Goed	Goed	boom in beplanting	n	Leeftijd, boombeeld	Meerstammig, struikvorm	60

ID	Uniek nummer	Boomsoort	Nederlandse naam	Leeftijd	Stam-diameter	Kroon-diameter	Conditie	Toekomst-verwachting	Standplaats	Verplant-baarheid	Reden indien niet ver-plantbaar	Opmerkingen	Foto-nummer
	45A	Acer pseudoplatanus	Gewone esdoorn	55	57	13	Goed	Goed	boom in beplanting	n	Leeftijd	Dood hout	62
	39A	Thuja occidentalis	Westerse levens-boom	30	22	3	Onvoldoende	Onvoldoende	boom in beplanting	n	Leeftijd, boombeeld	Haagbeplanting, klimop	60
	40A	Thuja occidentalis	Westerse levens-boom	30	14	2,4	Afgestorven	Onhoudbaar	boom in beplanting	n	Leeftijd, boombeeld	Haagbeplanting, klimop	60
	41A	Thuja occidentalis	Westerse levens-boom	30	21	3	Afgestorven	Onhoudbaar	boom in beplanting	n	Leeftijd, boombeeld	Haagbeplanting, klimop	60
	42A	Thuja occidentalis	Westerse levens-boom	30	18	3	Onvoldoende	Onvoldoende	boom in beplanting	n	Leeftijd, boombeeld	Haagbeplanting	61
	43A	Thuja occidentalis	Westerse levens-boom	30	28	4,6	Afgestorven	Onhoudbaar	boom in beplanting	n	Leeftijd, boombeeld	Haagbeplanting, plakoksel, tweetoppig	61
	44A	Betula pendula	Ruwe berk	35	32	8	Voldoende	Voldoende	boom in beplanting	n	Leeftijd, boombeeld	scheefstand, gebroken tak	61
	46A	Acer pseudoplatanus	Gewone esdoorn	25	23	5,2	Goed	Goed	boom in beplanting	n	Boombeeld	zaailing, opslag stamvoet	63
	16A	Acer pseudoplatanus	Gewone esdoorn	29	29	4,5	Afgestorven	Onhoudbaar	boom in beplanting	n	Conditie	Roetschorsziekte	51
	17A	Acer pseudoplatanus	Gewone esdoorn	41	41	6	Afgestorven	Onhoudbaar	boom in beplanting	n	Conditie	Roetschorsziekte	51
	11A	Carpinus betulus ‘Frans Fontaine’	Haagbeuk	4	9	2	Goed	Goed	boom in verharding	j			18
	12A	Carpinus betulus ‘Frans Fontaine’	Haagbeuk	4	8,5	2	Goed	Goed	boom in verharding	j			18
	3A	Cornus controversa	Reuze kornoelje	27	21	5,8	Goed	Goed	boom in beplanting	n	Leeftijd, boombeeld	Plakoksel	28
	4A	Cornus controversa	Reuze kornoelje	27	19	9	Goed	Goed	boom in beplanting	n	Leeftijd, boombeeld	Tweestammig	28
	5A	Betula pendula	Ruwe berk	70	70	11,2	Goed	Goed	boom in gras	n	Leeftijd	Stamvoetschade, stormscha-de kroon, stamschade door takbreuk	31
	6A	Thuja occidentalis	Westerse levens-boom	70	70	8,2	Voldoende	Goed	boom in gras	n	Leeftijd		32