



de gemeenteraad

Uw brief van:	Zaaknummer: 230518	Behandeld door:
Uw kenmerk:	Telefoonnummer: 14033	Verzonden: 18 maart 2025

Onderwerp: Tabaksteeg Zuid: openstaande raadsvragen n.a.v. VO stedenbouwkundig plan

Geachte leden van de raad,

Aanleiding

Tijdens de beeldvormende raadsavond op 20 februari heeft u een aantal vragen gesteld naar aanleiding van de presentatie van het voorlopig ontwerp (VO) stedenbouwkundig plan Tabaksteeg Zuid. Deze vragen hadden betrekking op de invulling van de noordstrook, de hoeveelheid groen in de wijk i.r.t. Tabaksteeg Noord, en het vervolgproces. In deze memo wordt hierop een antwoord gegeven.

Invulling van de noordstrook

Opgave uit Kaders en randvoorwaarden Tabaksteeg Zuid (pagina 22):

'als onderdeel van de nader uit te werken groenstedelijke ontwikkelstrategie wordt aan alle zijden van het te ontwikkelen gebied een nader te bepalen deel als groen/rode zone ingericht. Tussen de bestaande wijken en de nieuwbouw wordt zodoende aan de west- en noordzijde een groene/rode zone, met een nader te bepalen omvang en diepte, waarin in lage dichtheden functies en wonen een plek kunnen krijgen, gerealiseerd. Resultaat moet zijn: een kwalitatief goede stedenbouwkundige aansluiting (en passende beeldkwaliteit) van het nieuwe woongebied op het bestaande verstedelijkte gebied.'

In het VO stedenbouwkundig plan is aan de noordzijde aan deze opgave invulling gegeven door middel van vier clusters van elk ca. 15 grondgebonden woningen rondom een hofje. Deze clusters worden voor autoverkeer ontsloten naar het zuiden. Fiets- en voetpaden worden aangesloten zowel richting Tabaksteeg Noord als de nieuwe wijk. Rondom en tussen de clusters is ruimte voor groen en waterberging, waarin wandelpaden en



speelvoorzieningen zijn beoogd.

De afstanden tot Tabaksteeg Noord zijn stedenbouwkundig passend voor een goede aansluiting

De minimale afstanden tussen de kavelgrenzen van de meest zuidelijk gelegen woningen van Tabaksteeg Noord en de kavelgrenzen in de noordstrook bedragen tussen de 29 en 36 meter. De afstand tot de bebouwing is uiteraard groter. Op 8 plekken aan de noordstrook speelt deze minimale afstand. Aan de binnenzijde van de hofjes is deze afstand groter, 60 tot 68 meter. Dit is een vergelijkbare afstand als bij de situatie bij bijvoorbeeld de Cohensteeg.

Bij de doorsteken tussen de clusters is de afstand tot de eerstvolgende kavelgrens minimaal 145 meter. De bouwhoogte in de noordstrook is in lijn met de bouwhoogtes van de bestaande bebouwing langs de Tabaksteeg. In de bijlage, op pagina 1 en 5-8, zit een overzicht van de afstanden en ruimtelijke impressies om een idee te krijgen van de ruimtelijke beleving.

Aan een kwalitatief goede groen/rode inrichting met lage dichtheden wordt voldaan

Ten aanzien van een goede groen/rode invulling is de noordstrook overwegend groen met een verdeling van 73% groen tegenover 27% rood (bebouwing incl. tuinen en verharding). Zie ook bijlage pagina 2. De woningen in de noordstrook zijn qua hoogte vergelijkbaar met de bestaande woningen aan de Tabaksteeg.

Groen

Tabaksteeg Noord heeft excl. noordstrook ruim voldoende oppervlakte openbaar groen

In het bestemmingsplan Tabaksteeg Noord is opgenomen dat 60 m² openbaar groen gereserveerd wordt per woning. Tijdens de raadsavond werd de zorg geuit dat met de voorgestelde invulling van de 'noordstrook' voor de bestaande wijk te weinig groen overblijft. Binnen de plangrenzen van Tabaksteeg Noord (excl. de noordstrook) zit meer dan 7,6 ha groen (90 m² groen per woning). Daarmee wordt ruimschoots voldaan aan de norm voor openbaar groen zoals die is opgenomen in het bestemmingsplan.

Uiteraard kunnen bewoners van Tabaksteeg Noord met de goede voet- en fietsverbinding ook gebruik maken van het groen in Tabaksteeg Zuid. Ook daarin wordt een ruime hoeveelheid groen gerealiseerd. Daarbij geldt dat de 6,1 ha groen van de noordstrook ingericht gaat worden als verblijfgroen met speel- en ontmoetingsplekken.

Tabaksteeg Zuid heeft een zeer ruime overcapaciteit van openbaar groen

Opgave uit Kaders en randvoorwaarden Tabaksteeg Zuid (pagina 56):

'De provincie Utrecht houdt in Handreiking Nieuwe Woongebieden, Groen Groeit Mee voor de binnenplanse opgave de richtlijn aan van 75 m² groen per woning binnen 500 meter.'



In de Tabaksteeg Zuid zit 24,1 ha groen (exclusief oppervlaktewater). Uitgaand van de maximaal mogelijke bebouwing van 990 woningen is dit 244,2 m² per woning. 16,7 ha boven de opgave uit de kaders en randvoorwaarden.

Wanneer de reservering voor aanvullende parkeerplaatsen (boven de 1,2 parkeerplaatsen per woning) volledig wordt ingezet zal dit ten koste gaan van ca. 2.763 m² groen. In dat geval resteert 240,6 m² groen per woning.

Aan de traditionele parkeernormen kan worden voldaan

Opgave uit Kaders en randvoorwaarden Tabaksteeg Zuid (pagina 48):

'strakke parkeernorm (1,2 auto/ woning) nabij de woningen...'

'binnen de groene inrichting rekening houden met een ruimtelijke reservering voor toekomstig (aanvullende) te realiseren parkeren. Deze reservering voor parkeren in het groen is een aanvulling op het minimaal te realiseren oppervlakte groen in de wijk. Wanneer deze parkeerruimte toch ingezet moet worden mag dit niet ten koste gaan van de minimale oppervlakte groen.'

Het stedenbouwkundig plan voldoet aan de lage parkeernorm van 1,2 parkeerplaatsen per woning om aan de ambitie uit de kaders en randvoorwaarden van een autoluwe nieuwbouwwijk te voldoen. In samenwerking met de provincie en de regio wordt een programma van eisen voor mobiliteit opgesteld met extra maatregelen om autobezit in de nieuwe wijk te ontmoedigen. Binnen dit programma worden maatregelen voorgeschreven zoals het verbeteren van het openbaar vervoer, aanbod van deelmobiliteit, een goede verbinding voor fietsers en voetgangers.

In lijn met de kaders en randvoorwaarden wordt het stedenbouwkundig plan ook een reservering gemaakt voor eventueel 221 extra parkeerplaatsen. Hiermee kan aan de traditionele verkeersnormen van de CROW worden voldaan als op later moment toch noodzakelijk blijkt dat meer parkeergelegenheid onoverkomelijk is. Deze reservering is ingetekend aan de randen van de 3 buurten. Wanneer deze reservering niet wordt gebruikt, maakt dit onderdeel uit van de totale hoeveelheid groen in de wijk (dus boven de opgave van 75 m² per woning).

Vervolgproces

De komende maand wordt het VO stedenbouwkundig plan verder voltooid. In deze periode wordt de raad in de gelegenheid gebracht om nog zienwijzen in te dienen op het van op 20 februari besproken plan. Na vaststelling door het college wordt het stedenbouwkundig plan uitgewerkt tot een definitief ontwerp (DO) en zal het omgevingsplan worden voorbereid. Naar verwachting zal in de tweede helft van 2025 ook gestart worden met het opstellen van het beeldkwaliteitsplan.

Planning:

20 maart 2025 Beeldvormende raadsavond met thema's verkeer en energie

31 maart 2025 Zienswijzen op het VO stedenbouwkundig plan van raadspartijen
Gelegenheid voor de raadspartijen om zienswijzen in te dienen (via griffie) op het concept VO stedenbouwkundig plan.



April 2025 Collegebesluit over VO stedenbouwkundig plan

Q4 2025 Inloopavond belanghebbenden omgevingsplan
Beeldvormende raadsavond: DO stedenbouwkundig plan

April/mei 2026 DO stedenbouwkundig plan en omgevingsplan

Met vriendelijke groet,
Het college van burgemeester en wethouders,

R.B. van den Brink
directeur secretaris

G.J. Bouwmeester
burgemeester

Bijlage(n):

- Aanvullende verbeeldingen en kaarten VO stedenbouwkundig plan, IMOSS d.d. 6 maart 2025