

Raadsbesluit

Vaststelling Chw Bestemmingsplan Strosteeeg 18-36, Binnenstad

Beleidsveld	Ruimtelijke Ordening
Organisatieonderdeel	Ontwikkelorganisatie Ruimte
Opsteller	
Zaaknummer	9781369
Jaargang en nummer	2024, 96
Vergaderdatum Raad	27 juni 2024
Referendabel	Nee (artikel 1:2 lid 2 onder f Referendumverordening)
Geheim	Nee

De raad besluit:

1. Akkoord te gaan met het vaststellingsrapport met daarin de beantwoording van de zienswijzen en het voorstel om enkele ambtshalve wijzigingen in het Chw Bestemmingsplan Strosteeeg 18-36, Binnenstad te verwerken.
2. Geen exploitatieplan vast te stellen.
3. Het Chw bestemmingsplan Strosteeeg 18-36, Binnenstad dat is vastgelegd in het digitale bestand NL.IMRO.0344.BPCHWBINSTROST1836.VA01.gml met ondergrond NL.IMRO.0344.BPCHWBINSTROST1836.VA01.dgn vast te stellen, op basis waarvan in het plangebied 38 woningen in een gemengd programma kunnen worden gerealiseerd.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 27 juni 2024.

De plaatsvervangend griffier,

De voorzitter,

Gijs Corten

Sharon A.M. Dijkma

Signed By: Corten, Gijs <gijs.corten@utrecht.nl>
28/06/2024 12:06:46 CEST
ID: e41ec10f-e560-45d0-897a-02feacd532c
Auth: Scribble



Signed By: Dijkma, Sharon <s.dijkma@utrecht.nl>
28/06/2024 17:45:46 CEST
ID: e41ec10f-e560-45d0-897a-02feacd532c
Auth: Scribble



Voorstel aan de gemeenteraad

Vaststelling Chw Bestemmingsplan Strosteeeg 18-36, Binnenstad

Beleidsveld	Ruimtelijke ordening
Organisatieonderdeel	Ontwikkelorganisatie Ruimte
Opsteller	
Kenmerk	9781369
Vergaderdatum Raad	Volgt
Referendabel	Nee (artikel 1:2 lid 2 onder f Referendumverordening)
Geheim	Nee

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

1. Akkoord te gaan met het vaststellingsrapport met daarin de beantwoording van de zienswijzen en het voorstel om enkele ambtshalve wijzigingen in het Chw Bestemmingsplan Strosteeeg 18-36, Binnenstad te verwerken.
2. Geen exploitatieplan vast te stellen.
3. Het Chw bestemmingsplan Strosteeeg 18-36, Binnenstad dat is vastgelegd in het digitale bestand NL.IMRO.0344.BPCHWBINSTROST1836.VA01.gml met ondergrond NL.IMRO.0344.BPCHWBINSTROST1836.VA01.dgn vast te stellen, op basis waarvan in het plangebied 38 woningen in een gemengd programma kunnen worden gerealiseerd.

Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris,

de burgemeester,

Samenvatting

Wanneer de raad besluit tot het vaststellen van het bestemmingsplan Strosteege 18-36, Binnenstad kan er een herontwikkeling plaatsvinden van het voormalige terrein van Drukkerij Abels aan de Strosteege 18-36, waarbij de bestaande bedrijfsbebouwing plaats maakt voor nieuwe gebouwen met daarin 38 woningen, waarvan 12 in het sociale segment.

Eerder heeft het college op 5 juli 2022 een Uitwerkingsplan vastgesteld om het woningbouwproject mogelijk te maken. De gemeenteraad is hier op [12 juli 2022](#) over geïnformeerd. Het Uitwerkingsplan is echter op 22 maart 2023 door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State nietig verklaard (202204630/1/R4) op een technisch/juridisch punt ten aanzien van de toepassing van het Utrechtse parkeerbeleid. Met het voorliggend bestemmingsplan Strosteege 18-36 wordt dit gerepareerd.

Op [24 mei 2023](#) heeft het college de raad geïnformeerd hoe het bouwplan toch mogelijk te maken middels beantwoording van de op 6 april 2023 gestelde schriftelijke vragen SV 2023 nr. 70.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen, de twee zienswijzen zijn beantwoord in het vaststellingsrapport en waar nodig zijn ambtshalve wijzigingen in het bestemmingsplan doorgevoerd.

Context

Aanleiding

In het vigerende bestemmingsplan "Binnenstad" waren uitwerkingsregels opgenomen voor woningbouw op de locatie rond Strosteege 18-36. Op 5 juli 2022 heeft het college het uitwerkingsplan "Binnenstad, uitwerkingsplan Strosteege 18-36" vastgesteld. Dit uitwerkingsplan maakte de realisatie van maximaal 38 woningen mogelijk, tussen de parkeergarage Springweg en de Haverstraat. Enkele omwonenden zijn in beroep gegaan tegen dit besluit.

Op 22 maart 2023 heeft de Raad van State (RvS) het beroep op één punt, namelijk het parkeren, gegrond verklaard en het besluit van het college tot vaststelling van het uitwerkingsplan "Binnenstad, Uitwerkingsplan Strosteege 18-36" vernietigd. De reden hiervoor is dat de ontwikkeling niet voldoet aan de uitwerkingsregels van het bestemmingsplan "Binnenstad". In de uitwerkingsregels staat dat de uitwerking ruimte moet bieden voor ten minste 11 parkeerplaatsen. In het bouwplan worden echter geen parkeerplaatsen gerealiseerd, omdat dat niet past in het geldende parkeerbeleid. Daarin staat dat er in de binnenstad geen parkeerplekken worden toegevoegd op het maaiveld of in het gebouw, maar op (loop)afstand. Op basis van het geldende parkeerbeleid moet er voorzien worden in 8,3 parkeerplaatsen. Voor 7 parkeerplaatsen zal gebruik gemaakt worden van de parkeergarages van Hoog Catharijne. De overige 1,3 parkeerplaatsen worden gecompenseerd door het realiseren van extra fietsparkeerplekken.

Op alle overige punten die de omwonenden hebben aangevoerd, waaronder de bouwhoogte, de afstand tot de bestaande woningen en de participatie, heeft de RvS de gemeente in het gelijk gesteld. Omdat is gebleken dat het niet mogelijk is om een parkeeroplossing uit te werken die kan voldoen aan de regels voor het uitwerkingsplan en aan het geldende parkeerbeleid, wordt de ontwikkeling nu mogelijk gemaakt met een bestemmingsplan. Het bestemmingsplan maakt hetzelfde mogelijk als het eerdere uitwerkingsplan. Hiermee wordt de eerdere woningbouwontwikkeling alsnog mogelijk gemaakt en kan hiervoor (opnieuw) vergunning worden verleend. Het bouwplan is ongewijzigd t.o.v. de eerder verleende omgevingsvergunning uit 2022.

Toelichting op het plan

Op de locatie Strosteege 18-36 is een bouwplan met 38 woningen voorzien, waarvan 12 sociale huur en 26 vrije sectorhuur. De bestaande bedrijfsbebouwing, die in gebruik is als opslag en stalling, wordt gesloopt, behalve één van de zijgevels. De hallen zijn geen (Rijks)monument. Hergebruik van de gevel is van belang voor de herkenbaarheid van de typologie van de bebouwing en verwijzing naar de cultuurhistorie. Het bouwplan voorziet in een groen gemeenschappelijk binnenterrein met bomen, gras en meubilair.

Het parkeren wordt op (loop)afstand opgelost. De initiatiefnemer sluit hiervoor, zoals vastgelegd in de Anterieure Overeenkomst, een huurovereenkomst af met Klépierre. Klépierre heeft de benodigde plekken voor de ontwikkeling gereserveerd. Na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan zal het overeengekomen huurcontract door partijen worden ondertekend.

De ontwikkeling van Strosteege 18-36 is zowel inpasbaar in de bestaande situatie met de naastgelegen parkeergarage als in de nieuwe situatie, zoals beoogd in de Visie Strosteege.

In het plan zijn de inspraak reacties op de Visie Strosteege d.d. 16 december 2020 verwerkt. De reacties zijn meegenomen bij de verdere uitwerking van het bouwplan. Zo is de oorspronkelijke bouwhoogte teruggebracht, is de oorspronkelijke achtergevel verder van de bestaande bebouwing aan de Haverstraat gelegd waardoor er meer afstand is maar ook meer ruimte is voor de binnentuin, zijn de gevels architectonisch rijker en meer divers gemaakt, is de bestaande fietsberging inpandig opgenomen in het plan en is een fietsreparatieruimte toegevoegd aan het programma.

Woningen

Het toevoegen van 12 sociale huurwoningen en 26 vrije sector huurwoningen op deze voormalige bedrijfslocatie in de Binnenstad helpt om het tekort aan dit soort woningen te verminderen en past in de ontwikkelrichting voor de Binnenstad in de woonvisie.

De 12 sociale huurwoningen zijn op verzoek van de gemeente toegevoegd. De initiatiefnemer was hiertoe niet verplicht. Hiermee wordt een eerste stap gezet in de uitwerking van motie 2021 M136 'Springweggarage gaat weg, straks substantieel meer sociale huur en midden categorie', die door het college is overgenomen en in de Visie Strosteege is verankerd.

De motie draagt het college op om in het hele gebied van de Visie Strosteege (incl. bouwplan) alles op alles te zetten om substantieel meer betaalbare woningbouw te realiseren dan het stadsbrede gemiddelde dat in de woonvisie wordt genoemd. Tegen de tijd dat de sloop van parkeergarage Springweg nadert zal een Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE) worden opgesteld, dat door het college voorgelegd kan worden aan de raad. Onderdeel hiervan is een voorstel voor het aandeel betaalbare woningen in het gebied.

Kwaliteit openbare ruimte

Het planinitiatief geeft een kwaliteitsimpuls aan het westelijk gebied van de binnenstad van Utrecht. Het plan draagt bij aan de transformatie van de Strosteege, door het creëren van een levendige gevel (door middel van geveltuinjes) en het toevoegen van bomen. Ook voorziet het plan in een groene collectieve binnentuin en draagt deze herontwikkeling bij aan het verbeteren van het fijnmazige netwerk van de Binnenstad overeenkomstig de Visie Strosteege.

Bomen

Binnen het plangebied is één boom aanwezig die gekapt zal worden. Dit betreft een Es (zaailing) die een hoogte heeft van ca. 9 meter. Uit de quickscan flora en fauna (zie paragraaf 5.8) blijkt dat deze boom verder geen ecologische waarde heeft. In de nieuw te realiseren binnentuin worden ca. 3 à 4 nieuwe bomen terug geplant. Dit zal in overleg gebeuren met omwonenden.

Juridische context

Omdat de herontwikkeling aan de Strosteege 18-36, vanwege het geldende parkeerbeleid, niet kan voldoen aan de uitwerkingsregels van het bestemmingsplan Binnenstad, moet er een nieuw bestemmingsplan worden vastgesteld.

Het Chw bestemmingsplan "Strosteege 18-36, Binnenstad" is voor het in werking treden van de Omgevingswet op 1 januari 2024 ter inzage gelegd, daarom is nog de Wet op de ruimtelijke ordening van toepassing. Op grond van artikel 3.1 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) stelt de gemeenteraad een bestemmingsplan vast. Nadat het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan bekend is gemaakt, staat hiertegen zes weken lang beroep open bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (artikel 8.2 lid 2 sub a van de Wro).

Coördinatie

De initiatiefnemer heeft verzocht de Coördinatieregeling toe te passen voor de omgevingsvergunning voor het bouwen. Dat betekent dat de procedure van het bestemmingsplan wordt gecoördineerd met de ontwerp-omgevingsvergunning. De ontwerp-omgevingsvergunning heeft tegelijkertijd ter inzage gelegen met het ontwerp bestemmingsplan zodat straks na vaststelling van het bestemmingsplan er voor alle besluiten één beroepsgang is bij de Raad van State.

Beslistermijn

Er is geen sprake van een fatale beslistermijn

Gemeentelijke financiële situatie

Eventuele bezuinigingen hebben geen invloed op de uitkomst van de besluitvorming over het vaststellen bestemmingsplan "Strosteeg 18-36, Binnenstad". Er vloeien geen financiële verplichtingen voort uit deze planprocesstap.

Beoogd effect

Met de herontwikkeling worden 38 woningen aan de woningvoorraad toegevoegd, wordt de kwaliteit van de openbare ruimte verbeterd en wordt groen aan de stad toegevoegd.

Eerdere besluitvorming en informatievoorziening aan de raad

- Op 17 november 2020 heeft het college een Intentiedocument vastgesteld voor de herontwikkeling van het voormalige terrein van Drukkerij Abels aan de Strosteeg 18-36. De gemeenteraad is hier op [20 november 2020](#) over geïnformeerd.
- Op 17 juni 2021 zijn op verzoek van de raad tijdens de behandeling van het raadsvoorstel [Toekomst parkeergarage Springweg](#) in de Visie Strosteeg randvoorwaarden meegegeven voor de locatie Strosteeg 18-36. Deze randvoorwaarden sluiten aan op de bestaande uitwerkingsregels in het bestemmingsplan Binnenstad en geven verder richting aan de ontwikkeling van het bouwplan. Tijdens dezelfde raadsbehandeling is ook [motie M136](#) 'Springweggarage gaat weg, straks substantieel meer sociale huur en midden categorie' overgenomen.
- Op 16 juni 2022 is de [Visie Strosteeg](#) door de raad vastgesteld en is [amendement A69](#) 'Licht en lucht Strosteeg' aangenomen.
- Op 5 juli 2022 is het uitwerkingsplan "Binnenstad, uitwerkingsplan Strosteeg 18-36" door het college vastgesteld. De gemeenteraad is hier op [12 juli 2022](#) over geïnformeerd.
- Op 22 maart 2023 heeft de Raad van State het uitwerkingsplan "Binnenstad, Uitwerkingsplan Strosteeg 18-36" vernietigd. De gemeenteraad is hier op [24 mei 2023](#) over geïnformeerd.
- Op 6 april 2023 heeft de raad schriftelijke vragen SV 2023 nr. 70 'Consequenties van vernietiging uitwerkingsplan 'Strosteeg' gesteld, deze zijn op [24 mei 2023](#) door het college beantwoord.
- Op 20 juni 2023 zijn het ontwerp Chw bestemmingsplan "Strosteeg 18-36, Binnenstad" en de ontwerp-omgevingsvergunning door het college gecoördineerd ter inzage gelegd. De gemeenteraad is hier op [26 juni 2023](#) over geïnformeerd.

Beslispunten, Argumenten en Kanttekeningen/Risico's

Beslispunt	
1	Akkoord te gaan met het vaststellingsrapport met daarin de beantwoording van de zienswijzen en het voorstel om enkele ambtshalve wijzigingen in het Chw Bestemmingsplan "Strosteeg 18-36, Binnenstad" te verwerken.
Argumenten	
1.1	<u>De zienswijzen geven geen aanleiding het bestemmingsplan te wijzigen</u> Er zijn 2 zienswijzen ingediend. De zienswijzen gaan met name over de bouwhoogte, parkeren, verkeer, de bodemkwaliteit, de (milieu)onderzoeken en de participatie. De zienswijzen geven geen aanleiding om het bestemmingsplan te wijzigen. In het vaststellingsrapport worden de zienswijzen gemotiveerd beantwoord en wordt duidelijk aangegeven waarom deze niet tot wijzigingen in het bestemmingsplan hebben geleid.
1.2	<u>Met de ambtshalve wijzigingen wordt het bestemmingsplan geactualiseerd</u> De regels en de toelichting zijn geactualiseerd op basis van actueel beleid en in verband met de uniformiteit van bestemmingsplannen.
Beslispunt	

2	Geen exploitatieplan vast te stellen.
Argumenten	
2.1	<u>Er is een anterieure overeenkomst gesloten, waardoor de exploitatieplanplicht voor het kostenverhaal vervalt.</u>
	Bij de vaststelling van een bestemmingsplan moet de gemeenteraad besluiten of een exploitatieplan moet worden vastgesteld (op grond van de Wet ruimtelijke ordening). Met de initiatiefnemer is op 22 september 2022 een anterieure overeenkomst gesloten, waardoor het kostenverhaal anderszins is verzekerd en de exploitatieplanplicht voor het kostenverhaal vervalt. Daarom is een exploitatieplan niet nodig.
Beslispunt	
3	Het Chw bestemmingsplan "Strosteeg 18-36, Binnenstad" dat is vastgelegd in het digitale bestand NL.IMRO.0344.BPCHWBINSTROST1836.VA01.gml met ondergrond NL.IMRO.0344.BPCHWBINSTROST1836.VA01.dgn vast te stellen, op basis waarvan in het plangebied 38 woningen in een gemengd programma kunnen worden gerealiseerd.
Argumenten	
3.1	<u>Hierdoor kan de ontwikkeling alsnog worden uitgevoerd</u> Omdat het niet mogelijk blijkt om op basis van het geldende parkeerbeleid een parkeeroplossing uit te werken die voldoet aan de regels voor een uitwerkingsplan, wordt de ontwikkeling nu mogelijk gemaakt met een bestemmingsplan.
3.2	<u>Het Chw Bestemmingsplan voldoet aan de eis van een goede ruimtelijke ordening.</u> Uit de toelichting van het bestemmingsplan volgt dat het bouwinitiatief voldoet aan de relevante beleidskaders, dat de noodzakelijke onderzoeken zijn verricht en dat het plan economisch en maatschappelijk uitvoerbaar is. De ontwikkeling vormt geen belemmering voor de omgeving. De ontwikkeling voorziet in een gemengd woningbouwprogramma met een aandeel van 12 sociale huurwoningen en 26 vrije sector huurwoningen. Dit project draagt bij aan het realiseren van de woonvisie. Daarnaast wordt met deze ontwikkeling de kwaliteit van de openbare ruimte verbeterd door het toevoegen van een groene binnentuin en een aantal bomen.
3.3	<u>Het initiatief past binnen de in de Visie Strosteeg opgenomen randvoorwaarden en is een eerste stap in de uitvoering van de daarin verankerde motie 2021 M136 'Springweggarage gaat weg, straks substantieel meer sociale huur en midden categorie'.</u> De ontwikkeling past binnen de randvoorwaarden die in de Visie Strosteeg zijn opgenomen. De ontwikkeling van Strosteeg 18-36 is zowel inpasbaar in de huidige situatie met de parkeergarage als in de verschillende ruimtelijke modellen in de Visie Strosteeg waarbij het fijnmaziger netwerk van de binnenstad wordt verbeterd en de parkeergarage wordt gesloopt. De motie draagt het college op om in het hele gebied van de Visie Strosteeg (incl. bouwplan) alles op alles te zetten om substantieel meer betaalbare woningbouw te realiseren dan het stadsbrede gemiddelde dat in de woonvisie wordt genoemd.

Financiën

Voor het maken van het bestemmingsplan betaalt de initiatiefnemer niet nogmaals leges. Deze zijn reeds voldaan bij het maken van het uitwerkingsplan en dekken alle kosten. Er zijn wel leges in rekening gebracht voor de Omgevingsvergunning. Eventuele planschade wordt via een planschadeovereenkomst afgewenteld op de initiatiefnemer.

Vervolg

Na vaststelling wordt het vaststellingsbesluit gepubliceerd in het digitale gemeenteblad via www.officielebekendmakingen.nl en op de websites www.utrecht.nl/bestemmingsplannen en www.ruimtelijkeplannen.nl. Het bestemmingsplan wordt samen met het vaststellingsrapport en de omgevingsvergunning zes weken ter inzage gelegd.

Belanghebbenden kunnen tegen het vaststellingsbesluit en de omgevingsvergunning beroep instellen bij de Raad van State. De indieners van zienswijzen worden via een brief op de hoogte gebracht van het vaststellingsbesluit. In de brief en in de publicatie staat aangegeven hoe belanghebbenden tegen het vaststellingsbesluit beroep kunnen instellen bij de Raad van State.

Als er geen beroep wordt ingesteld tegen het bestemmingsplan, zal deze na zes weken onherroepelijk worden.

Participatie

Op dinsdag 23 april 2019 is een informatiebijeenkomst voor omwonenden georganiseerd over de start van het opstellen van de Visie Strosteeg en over het initiatief om een bouwplan te ontwikkelen op Strosteeg 18-36. Er waren 60 mensen aanwezig. Tijdens de bijeenkomst en digitaal zijn veel reacties gegeven.

Op 16 december 2020 heeft de ontwikkelaar op een digitale informatieavond het bouwplan Strosteeg 18-36 aan de buurt gepresenteerd en heeft de gemeente een toelichting gegeven op het door het college vastgestelde intentiedocument en het vervolgproces. De geleverde input is meegenomen bij de verdere uitwerking van het bouwplan. Zo is de hoogte teruggebracht, is de achtergevel verder van de bestaande bebouwing aan de Haverstraat gelegd waardoor er meer afstand is en ook meer ruimte is voor de binnentuin, is de bestaande fietsberging opgenomen in het plan en is een fietsreparatieruimte toegevoegd en zijn 12 sociale huurwoningen in het programma opgenomen.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft (samen met de ontwerpomgevingsvergunning) van vrijdag 22 december 2023 tot en met donderdag 1 februari 2024 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn konden zienswijzen over het ontwerp aangeboden worden aan de gemeenteraad. Er zijn 2 zienswijzen ingediend.

De zienswijzen gaan met name over de bouwhoogte, parkeren, verkeer, de bodemkwaliteit, de (milieu)onderzoeken en de participatie. De zienswijzen geven geen aanleiding om het bestemmingsplan te wijzigen. De zienswijzen zijn samengevat en voorzien van een reactie in het vaststellingsrapport. Tegen de ontwerpomgevingsvergunning zijn overigens geen zienswijzen ingediend.

Communicatie

Zie hierboven onder het kopje 'Vervolg' op welke wijze er wordt gecommuniceerd over het besluit.

Niet-Referendabel

De Verordening raadgevend referendum is niet van toepassing: Het betreft een raadsvoorstel inzake de vaststelling of wijziging van een bestemmingsplan (artikel 1:2 lid 2 onder f Verordening raadgevend referendum gemeente Utrecht).

Bijlagen

Bijlagen besluitvorming

- Vaststellingsrapport
- Bestemmingsplan in pdf (bestaande uit toelichting, regels en verbeelding)
- Digitaal bestemmingsplan via link naar RO publiceer

Bijlagen informatief

- Originele zienswijzen (BEVAT PERSOONSgegevens)

Vaststellingsrapport

Binnenstad, Bestemmingsplan Strosteeg 18–36

Maart 2024

Inhoud vaststellingsrapport

1	INLEIDING	3
1.1	BINNENSTAD, BESTEMMINGSPLAN STROSTEEG-18-36	3
1.2	DE OPBOUW VAN HET VASTSTELLINGSRAPPORT	3
1.3	DE VASTSTELLINGSPROCEDURE	3
1.3.1	<i>Termijn voor het indienen van zienswijzen</i>	<i>3</i>
1.3.2	<i>Zienswijzen over het bestemmingsplan</i>	<i>3</i>
1.3.3	<i>Wijze van beoordeling van zienswijzen</i>	<i>3</i>
1.3.4	<i>Procedure voor de vaststelling</i>	<i>4</i>
1.3.5	<i>Belangrijkste wettelijke bepalingen</i>	<i>4</i>
2	SAMENVATTING	5
2.1	PROCEDUREEL	5
2.2	INHOUD VAN DE ZIENSWIJZEN	5
2.3	WIJZIGINGEN TEN OPZICHTE VAN HET ONTWERP	5
2.3.1	<i>Wijziging van de juridische regeling en verbeelding naar aanleiding van zienswijzen</i>	<i>5</i>
2.3.2	<i>Wijziging van de onderbouwing naar aanleiding van zienswijzen</i>	<i>5</i>
2.3.3	<i>Ambtshalve wijziging van de regels</i>	<i>5</i>
2.3.4	<i>Ambtshalve wijziging van de onderbouwing</i>	<i>5</i>
3	BEOORDELING VAN DE ZIENSWIJZEN	7
	ZIENSWIJZE 1	7
	ZIENSWIJZE 2	8

1 Inleiding

1.1 Binnenstad, Bestemmingsplan Strosteeg-18-36

Het plangebied ligt aan de Strosteeg 18-36, op de plek waar vroeger drukkerij Abels zat. De locatie ligt naast de parkeergarage Springweg. Deze locatie wordt herontwikkeld, waarbij de bestaande bedrijfsbebouwing plaats maakt voor nieuwe gebouwen met daarin 38 woningen, waarvan 12 in het sociale segment.

De ontwikkeling past grotendeels binnen de uitwerkingsregels van het bestemmingsplan 'Binnenstad'. Alleen wat betreft de parkeerregels wijkt het plan af van de uitwerkingsregels. Dit heeft te maken met het Utrechtse parkeerbeleid dat is gewijzigd. Het maken van een uitwerkingsplan is daarom niet mogelijk. Dit blijkt uit de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 22 maart 2023 (202204630/1/R4) over het eerder opgestelde uitwerkingsplan.

Om de ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk te maken, is een nieuw bestemmingsplan opgesteld.

1.2 De opbouw van het vaststellingsrapport

In hoofdstuk 2 wordt een samenvatting gegeven van de inhoud van dit rapport. Wijzigingen die naar aanleiding van zienswijzen of ambtshalve zijn gemaakt zijn in paragraaf 2.3 opgesomd. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen de juridische regeling, die is vastgelegd in de regels met de bijbehorende verbeelding, en de onderbouwing van de juridische regeling, die in de toelichting bij het bestemmingsplan en de bijlagen daarbij wordt gegeven. Dat onderscheid is nodig, omdat ook belanghebbenden die geen zienswijze hebben ingediend, beroep mogen instellen tegen wijzigingen van de juridische regeling. Tegen een wijziging van de onderbouwing kan in beginsel geen beroep ingesteld worden.

Het verbeteren van kennelijke fouten, van de redactie of van interpunctie wordt niet vermeld.

In hoofdstuk 3 worden de zienswijzen behandeld. De zienswijzen zijn samengevat en per onderwerp van een reactie voorzien. De behandeling van elke zienswijze eindigt met een conclusie waarin wordt aangegeven of naar aanleiding van de zienswijze het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd wordt of niet. In het geval van een wijziging verwijst de conclusie naar de paragraaf in hoofdstuk 2 waarin de wijziging is weergegeven.

1.3 De vaststellingsprocedure

1.3.1 Termijn voor het indienen van zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van vrijdag 22 december 2023 tot en met donderdag 1 februari 2024 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn konden zienswijzen over het ontwerp aangeboden worden aan de gemeenteraad.

1.3.2 Zienswijzen over het bestemmingsplan

Er zijn 2 zienswijzen ingediend.

1.3.3 Wijze van beoordeling van zienswijzen

Een zienswijze bevat de mening van een indiener. De meningen in een zienswijze of de zienswijze zelf zijn nooit goed, fout, gegrond of ongegrond. Elke zienswijze wordt zorgvuldig bestudeerd, om

te bezien of het ontwerpbestemmingsplan aangepast moet worden. Als een zienswijze vragen bevat, worden die in dit vaststellingsrapport zo mogelijk beantwoord.

In dit rapport worden alleen de samenvattingen van zienswijzen opgenomen. In verband met de privacy van indieners worden de zienswijzen niet openbaar gemaakt. Burgemeester en wethouders krijgen wel van alle zienswijzen een kopie toegestuurd, zodat zij de volledige zienswijze kunnen lezen en bijvoorbeeld kunnen nagaan waar de indiener woont.

Als een zienswijze niet aan de wettelijke eisen voldoet, wordt de indiener, als haar of zijn adres bekend is, in de gelegenheid gesteld om daar alsnog voor te zorgen. Bij een te laat ingediende zienswijze wordt alleen aan de wettelijke eis voldaan, als de indiener kan aantonen dat het op tijd indienen redelijkerwijs niet mogelijk was. Zienswijzen die uiteindelijk nog steeds niet aan de wettelijke eisen voldoen worden buiten behandeling gelaten. Die zienswijzen worden wel doorgestuurd naar het college van burgemeester en wethouders, zodat het college kennis kan nemen van de zienswijzen.

1.3.4 Procedure voor de vaststelling

Het college van burgemeester en wethouders bereidt de vaststelling van het bestemmingsplan voor. De voorbereiding bestaat uit de beoordeling of het ontwerp bestemmingsplan nog aangepast moet worden, bijvoorbeeld naar aanleiding van de zienswijzen. Vervolgens stelt het de gemeenteraad het bestemmingsplan, zo nodig met wijzigingen ten opzichte van het ontwerp, vast.

1.3.5 Belangrijkste wettelijke bepalingen

Het Chw bestemmingsplan “Strosteeg 18–36, Binnenstad” is voor het in werking treden van de Omgevingswet op 1 januari 2024 ter inzage gelegd, daarom is nog de Wet op de ruimtelijke ordening van toepassing. De vaststellingsprocedure voor een bestemmingsplan is beschreven in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Dat artikel verwijst weer naar Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht, de zogenaamde uniforme, openbare voorbereidingsprocedure. Op grond van artikel 3:16 van de Algemene wet bestuursrecht moeten zienswijzen binnen de daarvoor gestelde termijn van zes weken worden ingediend. Op grond van artikel 6:9, tweede lid, van de Algemene wet bestuursrecht, is bij verzending per post een zienswijze op tijd ingediend, als hij voor het einde van de termijn ter post is bezorgd en de zienswijze niet later dan een week na afloop van de termijn is ontvangen.

2 Samenvatting

2.1 Procedureel

Alle zienswijzen voldoen aan de wettelijke eisen (zie ook de paragrafen 1.3.1 en 1.3.5).

In dit document is een samenvatting van alle ingediende zienswijzen over het bestemmingsplan voor Strosteeg 18–36 opgenomen. Op grond van de Wet open overheid (Woo) kennen wij aan het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer (artikel 3.1, lid 1 Woo) een groter belang toe dan het belang van openbaarmaking van deze (herleidbare) persoonsgegevens. Daarom is een zakelijke en niet tot personen te herleiden samenvatting van alle ingediende zienswijzen, met de beantwoording daarvan, opgenomen in het vaststellingsrapport maart 2024.

2.2 Inhoud van de zienswijzen

De zienswijzen gaan met name over de bouwhoogte, parkeren, verkeer, de bodemkwaliteit, de (milieu)onderzoeken en de participatie.

2.3 Wijzigingen ten opzichte van het ontwerp

Er zijn geen wijzigingen aangebracht naar aanleiding van de zienswijzen. Wel zijn er enkele ambtshalve wijzigingen doorgevoerd.

2.3.1 Wijziging van de juridische regeling en verbeelding naar aanleiding van zienswijzen

Er zijn geen wijzigingen aangebracht in de juridische regeling en de verbeelding.

2.3.2 Wijziging van de onderbouwing naar aanleiding van zienswijzen

Er zijn geen wijzigingen aangebracht in de onderbouwing.

2.3.3 Ambtshalve wijziging van de regels

Enkele aanpassingen vanwege de uniformiteit van de Utrechtse bestemmingsplannen:

- In Artikel 1 zijn enkele begrippen aangepast en toegevoegd.
- Artikel 12.2, lid 5 (algemene regels over wonen) is aangepast om aan te sluiten bij de nieuwe regels voor het vergunningvrij verhuren op basis van de nieuwe Huisvestingsverordening gemeente Utrecht (juli 2023) en de nieuwe 'Nadere regel Huisvestingsverordening gemeente Utrecht'.
- Artikel 12.3, lid 3 is aangepast.
- Artikel 21, lid 3 is aangepast.

2.3.4 Ambtshalve wijziging van de onderbouwing

De toelichting is aangepast met enkele tekstuele wijzigingen vanwege de uniformiteit van de Utrechtse bestemmingsplannen en actualisering van beleid:

- In hoofdstuk 2 zijn de volgende paragrafen aangepast: paragraaf 2.2.1 over de Provinciale Omgevingsvisie en Omgevingsverordening, paragraaf 2.2.4 over het waterbeheerprogramma en paragraaf 2.3.2 over het coalitieakkoord. Paragraaf 2.3.2.2.7 is aangevuld met het grondwaterbeleid.

- In hoofdstuk is paragraaf 4.2.3 aangepast. Hier stond een onjuiste datum van de overeenkomst met de ontwikkelaar. Deze datum is aangepast.
- In hoofdstuk 5 zijn paragraaf 5.10 over water en klimaatadaptatie, paragraaf 5.16 circulaire economie en instrumenten duurzaam bouwen en paragraaf 5.18 over toegankelijkheid aangepast.
- In hoofdstuk 7 is de juridische plantoelichting aangepast vanwege de aangepaste artikelen in de regels over de huisvestingsverordening.

3 Beoordeling van de zienswijzen

Zienswijze 1

1. Algemeen

Indiener geeft aan dat het plan na de laatste aanpassingen slechter is geworden. De indiener schrijft dit namens de bewoners van de Haverstraat en de Strosteeeg. Met name vinden ze het onacceptabel dat de bouwhoogte in het plan nogmaals met 10% wordt verhoogd. De indiener geeft aan dat de bewoners zich niet gehoord voelen, ondanks de vele keren dat is aangegeven dat men ontevreden is.

Reactie

Indiener heeft deze zienswijze in de onderstaande punten nader toegelicht. Onze reactie is bij deze specifieke punten opgenomen. Zie reactie onder zienswijze 1 punt 6 en zienswijze 2 punt 38. De opmerking dat de bouwhoogte in het plan met 10% is verhoogd is onjuist. In het bestemmingsplan zijn dezelfde bouwhoogten opgenomen als in het uitwerkingsplan. Ook de mogelijkheid om een afwijking van 10% hogere bouwhoogte toe te staan zat al in het uitwerkingsplan. Overigens is daar in de aangevraagde omgevingsvergunning, die tegelijk met het bestemmingsplan ter inzage lag, geen gebruik van gemaakt. Ook is het bouwplan niet aangepast in bouwhoogte ten opzichte van het bouwplan wat er lag ten tijde van het uitwerkingsplan.

2. De gemeenteraad is verkeerd geïnformeerd

Indiener geeft aan dat de gemeenteraad bewust onjuist is geïnformeerd door wethouder en ambtenaren, met name met betrekking tot de hoogte van de bouw. Indiener legt uit dat de gemeente de bouwplannen van deze omvang 'moet' toestaan, terwijl volgens de gemeenteadvocaat bleek dat het uitwerkingsplan veel lager kan worden ingevuld. Indiener vindt daarom dat er een onjuiste conclusie is getrokken en dat er wel onderzoek verricht had moeten worden naar het lager bouwen.

Reactie

Het bestemmingsplan geeft de maximaal toegestane bouwhoogte aan. De gemeente is van mening dat deze maximale bouwhoogte ruimtelijk inpasbaar is op de locatie. Er mogen nieuwe woningen worden gerealiseerd in 2 en 3 bouwlagen met een kap. De maximale goothoogte is deels 7,5 m en deels 10,5 m. De maximale bouwhoogte is 15 m en deels (bij de Blindesteeg) maximaal 10,5 m. Deze bouwhoogte sluit aan bij de omliggende bebouwing. Deze goothoogte is (deels) iets hoger dan de omliggende bebouwing maar sluit hier wel goed bij aan. De omliggende bebouwing varieert in goothoogte van 7 tot 9,5 meter aan de Haverstraat, 7 tot 8,5 m aan de Springweg en 8,5 tot 14m aan de Oudegracht- Tolsteegzijde.

In het bestemmingsplan Binnenstad is al een afweging gemaakt over de planologische aanvaardbaarheid van de ruimtelijke inpassing van nieuwbouw op deze locatie. Met de uitwerking in de Visie Strosteeeg is dit nogmaals beoordeeld. Dit heeft niet geleid tot andere inzichten.

3. Zwaar verontreinigde grond

Indiener geeft aan dat er in eerdere plannen sprake was van de plicht tot sanering. Ondanks dat de grond volgens onderzoek 'zwaar verontreinigd' is, wordt er nu geen plicht tot sanering gegeven.

Reactie

In paragraaf 5.7 van de toelichting in het bestemmingsplan is een uitleg te vinden over de zwaar verontreinigde grond. Hierin staat beschreven dat afhankelijk van de toekomstige planontwikkeling en grondroerende werkzaamheden er sanerende maatregelen getroffen moeten worden.

Bij de omgevingsvergunning (die gecoördineerd is met het ontwerpbestemmingsplan) is een voorschrift opgenomen dat er een melding volgens het Besluit Uniforme Saneringen (BUS-melding) gedaan moet worden.

4. Delen van informatie zonder toestemming

Indiener geeft aan dat het kavel direct te koop werd aangeboden aan de ontwikkelaar, maar dat een bewoner hier ook interesse in had. De plannen van de bewoner met de grond zijn zonder toestemming van de betreffende bewoner doorgespeeld aan de commerciële ontwikkelaar terwijl de bezwaarperiode nog niet was verlopen.

Reactie

Er is inderdaad bezwaar gemaakt door een bewoner op de verkoop van de gronden. De plannen van deze bewoner zijn niet gedeeld met de ontwikkelaar. Overigens heeft deze zienswijze geen betrekking op de inhoud en/of het proces tot vaststelling van dit bestemmingsplan.

5. Aanpassen van het bestemmingsplan en niet het bouwplan

Op basis van de uitspraak van RvS moet er voldoende parkeergelegenheid worden geboden voor de nieuw toe te voegen bewoners. Echter is het bouwplan hierop niet gewijzigd maar heeft de gemeente een bestemmingsplan opgesteld in plaats van een uitwerkingsplan.

Reactie

Volgens het geldende gemeentelijke parkeerbeleid hoeven er hier geen parkeerplaatsen op eigen terrein te worden aangelegd, als er voldoende andere mobiliteitsoplossingen worden gerealiseerd. Parkeren mag op loopafstand van de ontwikkeling worden opgelost, in een gemeentelijke of particuliere parkeervoorziening. De in de uitwerkingsregels opgenomen verplichting ruimte te bieden aan ten minste 11 parkeerplaatsen past niet meer in het geldende parkeerbeleid. Dit betekent dat geen toepassing meer kan worden gegeven aan deze uitwerkingsregels. In het bestemmingsplan is aangegeven hoeveel parkeerplaatsen volgens het geldende parkeerbeleid nodig zijn. In dit geval is dat de Beleidsregel Parkeernormen Fiets en Auto 2019. Er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid overeenkomstig dit geldende parkeerbeleid.

6. Geheime afspraken

Indiener geeft aan dat er middels geheime afspraken, tussen ontwikkelaar en gemeente, hoger gebouwd mag worden dan dat mogelijk was binnen de oorspronkelijke bouwplannen. Tot wel 10% hoger. Dit is nu ook opgenomen in het bestemmingsplan.

Reactie

De opmerking dat de bouwhoogte in het plan met 10% is verhoogd, is onjuist. In het bestemmingsplan zijn dezelfde bouwhoogten opgenomen als in het uitwerkingsplan. Ook de mogelijkheid om een afwijking van maximaal 10% hogere bouwhoogte toe te staan zat al in het uitwerkingsplan. Overigens is daar in de aangevraagde omgevingsvergunning, die tegelijk met het bestemmingsplan ter inzage lag, geen gebruik van gemaakt. Ook is het bouwplan niet aangepast in bouwhoogte ten opzichte van het bouwplan wat er lag ten tijde van het uitwerkingsplan. De bouwhoogte paste binnen de uitwerkingsregels van het bestemmingsplan Binnenstad.

De regel om 10% te kunnen afwijken van de bouwhoogte is een standaardregel in Utrecht en maakt onderdeel uit van de Algemene regels Utrecht. Dit betreft overigens een bevoegdheid van het college en geen rechtstreekse bouwmogelijkheid.

Conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze 2

1. Afbakening gebied

Indiener geeft aan in bezit te zijn van percelen 8699, 7703 en 7704. Het is niet duidelijk waar er gebouwd gaat worden. De grens met de percelen van indiener en de percelen 7950 en 8877 zijn niet in kaart gebracht, dus kan er volgens indiener geen goed bouwplan gemaakt worden.

Reactie

Op de verbeelding is te zien waar de exacte grens van het plangebied zich bevindt. Ook is hierop te zien waar het bouwvlak zich bevindt. Deze zijn niet gesitueerd op de percelen 8699, 7703 en 7704 van de indiener.

2. Balkons over mijn tuin

Indiener geeft aan dat de balkons boven zijn/haar perceel gesitueerd zijn. Indiener tekent hier bezwaar op aan. Hierbij wordt aangegeven dat er inbreuk zal plaatsvinden op de privacy en het zal zorgen voor directe inkijk in de tuin, balkon en wellicht ook woonkamer.

Reactie

Het plangebied van het bestemmingsplan Strosteeg sluit aan op de kadastrale perceelsgrenzen. Er is geen overlap van het plangebied met de kadastrale percelen van indiener. Er kunnen op basis van het bestemmingsplan geen balkons boven het perceel van indiener gebouwd worden.

De ontwerp omgevingsvergunning voor het bouwplan is getoetst aan het ontwerpbestemmingsplan Strosteeg. Deze ontwerp omgevingsvergunning is niet strijdig met het ontwerpbestemmingsplan. De balkons waar indiener op doelt passen binnen het bestemmingsplan en liggen niet boven omliggende percelen.

De nieuwbouw ligt op circa 15 meter van de woning van de indiener en grenst aan de tuin van de indiener. Hierdoor kan er sprake zijn van inkijk in de tuin en woning. In het bouwplan is hiermee zoveel mogelijk rekening gehouden. De bebouwing direct grenzend aan de tuin bestaat namelijk uit een blinde gevel. Wel kan er inkijk zijn vanuit het naastgelegen blok. In een stedelijk gebied als het centrum van Utrecht is dit niet ongebruikelijk.

Parkeren

3. Parkeerbehoefte onderschat

Indiener geeft aan dat uit de gegeven parkeerberekening blijkt dat er sprake is van een verwachte parkeervraag van 15,2 parkeerplaatsen. Echter, het is mogelijk dat de parkeerbehoefte in werkelijkheid hoger zal zijn dan deze berekende waarde. De gebruikte normen en reductiefactoren kunnen leiden tot een onderschatting van de daadwerkelijke parkeervraag. Daarom moeten we voorzichtig zijn bij het vertrouwen op deze cijfers en een ruimere buffer aanhouden om aan de werkelijke vraag te kunnen voldoen.

Reactie

De berekening van de parkeerbehoefte is uitgevoerd op basis van het gemeentelijke parkeerbeleid. In dit geval is het parkeerbeleid uit 2019 van toepassing, omdat dit het geldende beleid was op het moment dat de overeenkomst met de ontwikkelaar gesloten is. Hierbij is rekening gehouden met het 'rechtens verkregen niveau'. Dat betekent dat eerst de parkeervraag van de meest recente legale functies wordt bepaald volgens de geldende parkeernorm. Deze parkeervraag mag vervolgens worden afgetrokken van de parkeerbehoefte van de nieuwe situatie. Het verschil aan parkeerplaatsen moet worden gerealiseerd.

De parkeerbehoefte voor de nieuwe functies minus de parkeerbehoefte in de bestaande situatie is gelijk aan 8,3 parkeerplaatsen. Hiervan zijn 7 parkeerplaatsen structureel beschikbaar in de bestaande parkeergarages van Hoog Catharijne. Dit is vastgelegd in de overeenkomst tussen de gemeente en de ontwikkelaar. Ter compensatie van de resterende parkeerbehoefte worden er 3 extra fietsparkeerplekken in de collectieve fietsenstalling bij het bouwplan gerealiseerd. Dit sluit aan bij het parkeerbeleid uit 2019.

Het gemeentelijke parkeerbeleid is er op gericht andere vormen van vervoer, zoals lopen, fietsen en OV, aan te moedigen. Het parkeerbeleid voor fietsen en auto's is een belangrijk middel om de stad leefbaar en bereikbaar te houden. Ook vindt de gemeente Utrecht het belangrijk dat Utrecht een

verkeersveilige stad is. Bereikbaar voor iedereen en met een goede luchtkwaliteit. De gemeentelijke doelen zijn:

1. Bereikbaarheid van en binnen de stad
2. Ander gebruik openbare ruimte
3. Stimuleren gezonde en duurzam(re) vormen van mobiliteit
4. Rechtvaardige verdeling van schaarse parkeerruimte

Het is daarom om meerdere redenen niet wenselijk een ruimere parkeerbehoefte met een buffer aan te houden. Dit is in strijd met het gemeentelijke beleid.

4. Toename in verkeerscongestie

Indiener geeft aan dat het voorgestelde plan kan leiden tot aanzienlijke toenames in verkeerscongestie. De documentatie illustreert een toename in bebouwing en nieuwe infrastructuur, wat hoogstwaarschijnlijk resulteert in meer autoverkeer op reeds overbelaste wegen. Dit veroorzaakt niet alleen overlast voor bewoners in de directe omgeving, maar kan ook de algehele mobiliteit binnen de stad negatief beïnvloeden.

Reactie

In het bestemmingsplan is in paragraaf 4.2.1 de verkeersgeneratie in beeld gebracht. Hieruit is gebleken dat de verkeerstoename ca. 30 motorvoertuigbewegingen per etmaal zal bedragen. Dit is een worst-case scenario, omdat er wordt ingezet om de autoafhankelijkheid op deze locatie fors te reduceren door parkeren op afstand. De verkeersaantrekkende werking is (zeer) beperkt en zal niet leiden tot problemen in de verkeersafwikkeling.

5. Beperkte beschikbaarheid van openbaar vervoer

Indiener geeft aan dat hoewel de berekening rekening houdt met het percentage bewoners dat afhankelijk is van verschillende vervoersmiddelen, het kan zijn dat dit niet volledig accuraat is. Veel mensen geven nog steeds de voorkeur aan het gebruik van een eigen auto boven het openbaar vervoer, vooral als er beperkte en onbetrouwbare verbindingen zijn. Dit betekent dat zelfs als er wordt aangenomen dat bewoners hun auto minder vaak zullen gebruiken, ze toch behoefte hebben aan voldoende parkeergelegenheid wanneer ze ervoor kiezen om met de auto te reizen.

Reactie

Zoals bij punt 3 al is aangegeven, is het beleid van de gemeente erop gericht om het autoverkeer in de binnenstad zoveel mogelijk te beperken, in verband met de leefbaarheid en beperkte ruimte. Het betreffen hier nieuwe woningen met nieuwe bewoners. Met deze nieuwe bewoners zal duidelijk gecommuniceerd worden dat direct bij de woningen geen parkeerplaatsen aanwezig zijn en het parkeren op afstand plaatsvindt. Door het parkeren op afstand zullen de bewoners eerder geneigd zijn te kiezen voor alternatief vervoer, zoals de fiets en het openbaar vervoer. Het plan voorziet in goede fietsparkeervoorzieningen en ligt op loopafstand van het Centraal Station.

6. Invloed van externe factoren

Indiener geeft aan dat de berekeningen geen rekening houden met externe factoren die invloed kunnen hebben op de parkeervraag. Bijvoorbeeld een toename van bezoekers door evenementen in de buurt of door de aanwezigheid van nabijgelegen voorzieningen zoals winkels en restaurants. Het ontbreken van deze externe invloeden in de berekening kan leiden tot een onderschatting van de werkelijke parkeervraag.

Reactie

In het bestemmingsplan moet aangetoond worden dat er voorzien is in voldoende parkeergelegenheid voor het plangebied. Als er in de omgeving veranderingen plaatsvinden, dan moet in het kader van die nieuwe ontwikkeling ook aangetoond worden dat er sprake is van voldoende parkeergelegenheid. In ons plan kunnen en hoeven we geen rekening te houden met onvoorziene wijzigingen in de omgeving.

7. Onzekere parkeervermindering door reductiefactoren

Indiener geeft aan dat de reductiefactoren die worden gebruikt om het aantal benodigde parkeerplaatsen te verminderen subjectief en onvoorspelbaar kunnen zijn. Er is geen garantie dat ze daadwerkelijk het gewenste effect zullen hebben op het verminderen van de parkeervraag. Het is mogelijk dat deze factoren niet nauwkeurig genoeg zijn en daardoor leiden tot een te lage schatting van het aantal benodigde parkeerplaatsen.

Reactie

Omdat de anterieure overeenkomst met de ontwikkelaar al was gesloten voordat het nieuwe parkeerbeleid van 2021 werd vastgesteld, is de parkeerbehoefte in het ontwerpbestemmingsplan nog gebaseerd op het parkeerbeleid uit 2019 (op basis van een overgangsregeling). Er is geen reden om aan te nemen dat dit beleid dat al enkele jaren is toegepast, niet werkt.

De parkeerbehoefte voor de nieuwe functies minus de parkeerbehoefte in de bestaande situatie is gelijk aan 8,3 parkeerplaatsen. Hiervan zijn 7 parkeerplaatsen structureel beschikbaar in de bestaande parkeergarages van Hoog Catharijne. Dit is vastgelegd in de overeenkomst tussen de gemeente en de ontwikkelaar. Ter compensatie van de resterende parkeerbehoefte, van 1,3 parkeerplaatsen, worden er 3 extra fietsparkeerplekken in de collectieve fietsenstalling bij het bouwplan gerealiseerd. Dit sluit aan bij het parkeerbeleid uit 2019.

8. Toekomstige veranderingen in mobiliteitspatronen

Indiener geeft aan dat het belangrijk is om vooruit te kijken naar mogelijke veranderingen in mobiliteitspatronen in de toekomst. Daarom moeten we niet alleen kijken naar de huidige behoeften, maar ook rekening houden met mogelijke toekomstige ontwikkelingen die van invloed kunnen zijn op de parkeervraag.

Reactie

In de parkeervisie van de gemeente wordt rekening gehouden met de huidige en toekomstige trends op het gebied van mobiliteit. In het bestemmingsplan is deze visie als uitgangspunt genomen waardoor er ook rekening is gehouden met de mogelijke toekomstige ontwikkelingen.

Woningaanbod

9. Overaanbod van woningen in de regio

Indiener geeft aan dat, hoewel er een behoefte is aan extra woningen in de gemeente Utrecht en de regio U16, ook moet worden erkend dat er al een aanzienlijke plancapaciteit beschikbaar is. Volgens de onderzoeken heeft de gemeente Utrecht al 39.921 woningbouwplannen voorradig, waarvan 15.348 hard zijn. Daarnaast zijn er in de regio U16 nog eens 52.517 woningbouwplannen, waarvan 22.636 hard zijn. Dit betekent dat er reeds een groot aantal woningen gepland staan om aan de vraag te voldoen.

Reactie

Er zijn weliswaar veel woningen gepland, maar nog niet voldoende om in de vraag te voorzien. Met de woningbouw aan de Grotestee wordt voorzien in een deel van de behoefte.

Door de verwachte groei van het aantal inwoners en het aantal huishoudens neemt de druk op de Utrechtse woningmarkt verder toe. Tot 2030 is er daarom behoefte aan 30.000 extra woningen. Doorkijkend naar 2040 bedraagt de totale behoefte (2020–2040) ongeveer 60.000 woningen. Ook in de regio is sprake van een aanzienlijke woningbehoefte van in totaal 59.300–85.700 woningen in de periode tot 2030 en 99.200 – 125.600 woningen tot 2040.

In de gemeente Utrecht zijn er in totaal circa 39.921 woningbouwplannen, waarvan 15.348 met de status 'hard'. Verrekend met de woningbehoefte is er sprake van een restbehoefte aan 14.652 woningen tot 2030. Daarnaast is de totale planvoorraad (incl. zachte plannen) onvoldoende om in de gehele woningbehoefte (60.000) te voorzien. Ook regionaal gezien is er sprake van een restbehoefte aan ongeveer 36.664–63.064 woningen in de periode tot 2030.

Bovendien is er met name een tekort aan betaalbare sociale huurwoningen en midden huurwoningen. Dit plan bevat juist die categorieën woningen.

10. Onvoldoende aandacht voor duurzaam ruimtegebruik

Indiener geeft aan dat hoewel het initiatief voldoet aan de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte aan woningen, het belangrijk is om kritisch te kijken naar het duurzame ruimtegebruik. Het planinitiatief betreft een grootschalige transformatie van voormalige historische bedrijfsgebouwen naar appartementen, wat kan leiden tot een aanzienlijke verandering in het karakter van de locatie en gevolgen kan hebben voor de omgeving. Er moet zorgvuldig worden geëvalueerd of deze veranderingen opwegen tegen de behoefte aan woningen en of er alternatieve locaties zijn die beter geschikt zijn voor duurzaam ruimtegebruik.

Reactie

Het doel van de Ladder Duurzame Verstedelijking is een zorgvuldige afweging bij ruimtelijke besluiten die zorgt voor zuinig ruimtegebruik en tegengaan van overprogrammering en leegstand. Het gaat er daarbij met name om te voorkomen dat uitbreiding buiten bestaand stedelijk gebied plaats vindt, waar dat ook binnenstedelijk gerealiseerd zou kunnen worden en te voorkomen dat er nieuwbouw komt en daardoor op andere plekken leegstand ontstaat.

Bij de ontwikkeling aan de Strosteege 18-36 gaat het juist om een binnenstedelijke ontwikkeling, waarbij er gebruik wordt gemaakt van zorgvuldig ruimtegebruik, door verouderde bedrijfsbebouwing te vervangen door nieuwbouw. Met de bouw van de woningen wordt voorzien in een deel van de woningvraag in Utrecht. Er is namelijk een grote behoefte aan nieuwe woningen. Het plan zelf is gericht op een zorgvuldige inpassing in de bestaande structuur van de binnenstad. In de toelichting bij het bestemmingsplan is een uitgebreide ruimtelijke onderbouwing van het plan opgenomen op alle relevante aspecten.

11. Onvoldoende benutting van bestaand stedelijk gebied

Indiener geeft aan dat hoewel het initiatief voldoet aan de behoefte aan nieuwe woningen, er altijd rekening moet worden gehouden met mogelijke alternatieve onbenutte mogelijkheden in andere delen van de stad Utrecht, die beter kunnen voorzien in de behoeften op het gebied van duurzaam ruimtegebruik en infrastructuur. Het is belangrijk om grondig onderzoek te doen naar alle beschikbare opties voordat een definitief besluit wordt genomen ten gunste van dit specifieke planinitiatief.

Reactie

De ruimte in de stad Utrecht is beperkt. Op de locatie Strosteege was al geruime tijd nieuwbouw gepland. Met de Visie Strosteege is de wens voor nieuwbouw op deze locatie opnieuw vastgesteld. Zie verder de reactie op punt 10.

Omgeving

12. Verlies van cultureel erfgoed

Indiener geeft aan dat een belangrijk tegenargument tegen het voorgestelde plan is dat het kan leiden tot het verlies van waardevol cultureel erfgoed. Het gebied waarnaar wordt verwezen, heeft mogelijk historische en culturele betekenis. Door dergelijke gebouwen te slopen of de oorspronkelijke structuur en architectuur drastisch te veranderen, gaat niet alleen de esthetische waarde verloren, maar ook een stuk geschiedenis en identiteit van de gemeenschap.

Reactie

De bedrijfshallen van drukkerij Abels zijn niet aangewezen als rijksmonument, gemeentelijk monument of als beeldbepalend pand.

De ontwikkeling van de locatie levert een bijdrage aan de ambitie van de gemeente om te verdichten binnen de bestaande stad met woningen in verschillende prijsklassen. Wij hebben aan dit belang een zwaarder gewicht toegekend dan aan het belang van behoud van de bedrijfshallen. Het ontwerp bestemmingsplan sluit aan op de Visie Strosteege, waarin goed gekeken is naar de wijze waarop de nieuwbouw zorgvuldig ingepast kan worden in de structuur van dit deel van de binnenstad.

13. Inbreuk op natuurlijke omgeving

Indiener geeft aan dat het plan mogelijk ingrijpende gevolgen heeft voor de natuurlijke omgeving. Als het gebied wordt bebouwd of aangepast, kan dit leiden tot verstoring van ecosystemen en

habitats voor wilde dieren. Het behoud van groene ruimtes in steden is essentieel voor het behoud van biodiversiteit en het welzijn van mens en dier.

Reactie

Met de ontwikkeling aan de Strosteege 18–36 wordt groen toegevoegd in de vorm van een collectieve binnentuin. Deze tuin komt tussen de nieuwbouw en de woningen aan de Haverstaat. Daarmee zal er meer groen komen in het gebied, wat een bijdrage levert aan een gezonde leefomgeving.

Daarnaast is er in paragraaf 5.8 van het bestemmingsplan ingegaan op het effect van het plan op beschermde planten en dieren en beschermde natuurgebieden. Hieruit blijkt dat het plan hierop geen effect heeft, mits rekening wordt gehouden met het broedseizoen en de zorgplicht in acht wordt genomen.

Milieu

14. Beperkte informatie over cumulatieve effecten

Indiener geeft aan dat hoewel de m.e.r.-aanmeldnotitie melding maakt van het ontbreken van cumulatieve effecten met andere projecten, er weinig concrete informatie beschikbaar is om deze bewering te onderbouwen. Het is belangrijk om een volledig beeld te hebben van alle lopende en geplande projecten in de omgeving die mogelijk van invloed kunnen zijn op het milieu. Alleen door rekening te houden met cumulatieve effecten kan een betrouwbare inschatting worden gemaakt van de totale impact op het milieu.

Reactie

Er is in het kader van de m.e.r.-aanmeldnotitie (zie hiervoor bijlage 3 bij de toelichting op het bestemmingsplan) beoordeeld of er plannen zijn in de omgeving die tot cumulatieve effecten kunnen leiden. Dit blijkt niet het geval te zijn.

15. Onvoldoende aandacht voor duurzaamheid en klimaatverandering

Indiener geeft aan dat de aanmeldnotitie weinig nadruk legt op duurzaamheidsaspecten en klimaatverandering, terwijl dit cruciale factoren zijn bij het beoordelen van de milieueffecten van een project. Er zou meer aandacht moeten worden besteed aan hoe het bestemmingsplan bijdraagt aan duurzame ontwikkeling, energie-efficiëntie en vermindering van de CO₂-uitstoot. Bovendien moet rekening worden gehouden met mogelijke gevolgen van klimaatverandering, die invloed kunnen hebben op het gebied waarin het project wordt gerealiseerd.

Reactie

Aan de aspecten klimaatadaptatie en duurzaam bouwen is in het ontwerpbestemmingsplan aandacht besteed in de paragrafen 5.10 en 5.16. Hieruit blijkt dat er rekening is gehouden met klimaatadaptatie door onder andere de aanleg van de binnentuin en de aanleghoogte van de nieuwbouw. Daarnaast worden er maatregelen genomen om zo zuinig mogelijk met energie om te gaan, water op te vangen en om het gebouw later makkelijker te kunnen recycleren. Verder wordt er ontworpen met de BENG methodiek om de energiebehoefte te beperken. Er wordt uitgegaan van lage temperatuurafgiftesystemen in de woningen. Het dak wordt voorzien van PV-panelen.

16. Niet alle belangrijke gevolgen voor het milieu worden meegenomen in de m.e.r.-beoordelingsbesluiten

Indiener geeft aan dat de beslissingen zijn gebaseerd op de informatie verstrekt in de aanmeldnotitie, die mogelijk niet alle potentiële milieueffecten volledig beschrijft. Het is daarom mogelijk dat belangrijke nadelige gevolgen over het hoofd worden gezien en niet worden meegenomen in het besluit.

Reactie

In de aanmeldingsnotitie is getoetst op basis van alle criteria die zijn genoemd in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling. Daarmee voldoet de aanmeldingsnotitie aan de gestelde eisen.

17. De aanmeldnotitie geeft aan dat het project geen significant effect heeft op beschermde natuurgebieden, zoals Natura2000-gebieden

Indiener geeft aan dat deze beoordeling is gebaseerd op de informatie verstrekt door de initiatiefnemer en kan mogelijk onvolledig of bevooroordeeld zijn. Het is van cruciaal belang om een onafhankelijke en objectieve beoordeling uit te voeren om ervoor te zorgen dat er geen potentieel significante negatieve effecten worden genegeerd.

Reactie

De aanmeldnotitie is beoordeeld door de mer-coördinator van de gemeente. De gemeente heeft vervolgens een mer-beoordelingsbesluit genomen.

De onderzoeken die ten grondslag liggen aan de aanmeldnotitie en het ontwerpbestemmingsplan zijn ook allemaal beoordeeld door de gemeente.

18. Drempelwaarden zijn slechts richtlijnen

Indiener geeft aan dat het project onder de drempelwaarden blijft die zijn vastgesteld in het Besluit m.e.r., en dat dit niet automatisch betekent dat het project geen aanzienlijke nadelige effecten zal hebben op het milieu. Drempelwaarden zijn slechts richtlijnen en kunnen variabel zijn afhankelijk van verschillende factoren. Het is belangrijk om een grondige evaluatie uit te voeren om ervoor te zorgen dat er geen belangrijke milieugevolgen over het hoofd worden gezien, ongeacht of ze onder de drempelwaarden vallen.

Reactie

De drempelwaarden zijn vastgesteld in het Besluit m.e.r. en daarmee rechtsgeldig. Deze geven aan dat er in dit geval geen rechtstreekse mer-plicht geldt. Er is wel een aanmeldnotitie (mer-beoordeling) opgesteld, waarin beoordeeld is of er sprake is van nadelige milieugevolgen. Dit blijkt niet het geval te zijn. Daarom heeft de gemeente een mer-beoordelingsbesluit genomen, waarin aangegeven is dat er geen mer-procedure nodig is.

19. De m.e.r.-beoordelingsbesluiten zijn gebaseerd op de beoordeling van individuele projecten, zonder rekening te houden met cumulatieve effecten

Indiener geeft aan dat gevolgen die voortvloeien uit andere projecten in de buurt mogelijk niet volledig worden meegewogen bij de beoordeling. Dit kan leiden tot een onvolledig begrip van de daadwerkelijke impact op het milieu en kan potentieel negatieve gevolgen hebben voor de duurzaamheid en leefbaarheid van Utrecht.

Reactie

Zie reactie op punt 14.

Geluidswaarden

20. Onvoldoende onderbouwing van geluidswaarden

Indiener geeft aan dat het rapport op het akoestisch onderzoek gebaseerd is op het Activiteitenbesluit, het Bouwbesluit 2012, NPR 5272 en de Rekenmethode '97. Hoewel deze bronnen worden genoemd, ontbreekt een gedetailleerde uitleg over hoe deze normen zijn toegepast en welke specifieke criteria zijn gebruikt bij het bepalen van de geluidbelasting in de woningen. Daarnaast wordt er geen informatie gegeven over hoe de geluidmetingen zijn uitgevoerd of hoeveel metingen er zijn gedaan om tot een representatief resultaat te komen. Deze onduidelijkheden leiden tot twijfel over de nauwkeurigheid en betrouwbaarheid van de berekende geluidswaarden.

Reactie

Er zijn geen metingen uitgevoerd. Het onderzoek is gebaseerd op modelmatige berekeningen op basis van kengetallen en geluidmetingen aan de bron. In de inleiding, hoofdstuk 2 en hoofdstuk 3 van het onderzoek is toegelicht welke uitgangspunten gehanteerd zijn. Zo staat in de inleiding en paragraaf 3.1.1. aan welke normen is getoetst en waarom. Paragraaf 3.3 geeft aan van welke akoestische voorzieningen toegepast moeten worden om de binnenwaarde (het geluidniveau in de woning) te kunnen waarborgen.

21. Gebrek aan transparantie in materialengebruik

Indiener geeft aan dat het rapport wel aangeeft welke materialen en constructies worden toegepast om de geluidsisolatie te verbeteren, maar dat een gedetailleerde beschrijving van deze materialen ontbreekt. Er wordt verwezen naar codes en omschrijvingen, maar er wordt niet uitgelegd welke specifieke eigenschappen deze materialen hebben en waarom ze zijn gekozen. Dit gebrek aan transparantie maakt het moeilijk om de effectiviteit van de voorgestelde maatregelen te beoordelen en kan leiden tot twijfel over de daadwerkelijke geluidsisolatie die kan worden bereikt.

Reactie

In hoofdstuk 4 van het rapport is een omschrijving van de materialen opgenomen. De in de berekeningen gebruikte geluidsisolatiewaarden zijn gebaseerd op de "Rekenmethode NPR5272". De gekozen materialen zijn mede gekozen op basis van het bouwplan. De specifieke toetsing of het concrete bouwplan voldoet aan de eisen maakt onderdeel uit van de toets van de omgevingsvergunning en niet van het bestemmingsplan. Met het onderzoek wordt aangetoond dat er maatregelen mogelijk zijn om aan de vereiste binnenwaarde te voldoen.

22. Onvoldoende aandacht voor luchtdichtheid

Indiener geeft aan dat het rapport het belang benadrukt van kierdichting en naaddichting voor een goede geluidsisolatie, maar geen gedetailleerde informatie geeft over hoe dit in de praktijk is toegepast. Er wordt slechts verwezen naar algemene richtlijnen voor kierdichting, zoals het gebruik van dichtingsband en kit. Het ontbreken van specifieke details en instructies kan leiden tot inconsistente uitvoering van de kierdichting in de praktijk, waardoor de werkelijke geluidsisolatie mogelijk niet aan de verwachtingen voldoet.

Reactie

De specifieke toetsing of het concrete bouwplan voldoet aan de eisen maakt onderdeel uit van de toets van de omgevingsvergunning en niet van het bestemmingsplan. Met het onderzoek wordt aangetoond dat er maatregelen mogelijk zijn om aan de vereiste binnenwaarde te voldoen.

23. Gebrek aan validatie door onafhankelijke partij

Indiener geeft aan dat het rapport niet vermeldt of de resultaten van het akoestisch onderzoek zijn gevalideerd door een onafhankelijke partij. Een externe controle op de berekeningsmethoden, metingen en conclusies zou geloofwaardigheid kunnen geven aan het rapport. Het ontbreken van zo'n validatie maakt het moeilijk om volledig te vertrouwen op de gepresenteerde resultaten en conclusies.

Reactie

Het onderzoek is getoetst door de gemeentelijke geluidsspecialist.

Bodemonderzoek

24. Het bodemonderzoek heeft aanbevelingen opgesteld voor mogelijke vervolgstappen, zoals een nader bodemonderzoek of sanerende maatregelen

Indiener geeft aan dat deze aanbevelingen ervoor zorgen dat er op een verantwoorde en veilige manier met de grond kan worden omgegaan, rekening houdend met de eventuele verontreiniging. Hierdoor wordt de gezondheid van toekomstige bewoners beschermd en wordt milieuschade voorkomen.

Reactie

In paragraaf 5.7 van het ontwerpbestemmingsplan is aangegeven dat het uitvoeren van grondroerende activiteiten (graven of andere groundbewerking) behalve op het westelijke terreindeel niet is toegestaan zonder instemming van de bevoegde overheid. Toekomstige grondwerken, de begeleiding en de voorwaarden/regels voor een veilig verloop worden in een vooraf opgesteld en goedgekeurd saneringsplan of BUS-melding opgenomen. Afhankelijk van de maaiveldprofieling voor een toekomstige tuin wordt minimaal een schone leeflaag aangebracht, zodat contactmogelijkheid vermeden wordt.

Dit is ook als voorwaarde opgenomen in de ontwerp omgevingsvergunning voor het bouwplan, dat gecoördineerd met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage heeft gelegen.

Quickscan flora en fauna Strosteeg te Utrecht

25. Gebrek aan specifieke informatie en onderzoek

Indiener geeft aan hoewel de Quickscan flora en fauna een goede eerste stap is om mogelijke impact op beschermde natuurwaarden te beoordelen, het ontbreekt aan specifieke informatie en gedetailleerd onderzoek. Het uitgevoerde veldbezoek is slechts een momentopname en er kunnen belangrijke factoren over het hoofd zijn gezien. Om een volledig beeld te krijgen van de mogelijke effecten op beschermde soorten en gebieden, zou er meer uitgebreid onderzoek moeten worden gedaan, inclusief langdurige monitoring.

Reactie

In de quickscan is het effect van het plan op beschermde planten en dieren en beschermde natuurgebieden onderzocht. Hieruit blijkt dat het plan hierop geen effect heeft, mits rekening wordt gehouden met het broedseizoen en de zorgplicht in acht wordt genomen. Ook is in de quickscan aangegeven dat nader onderzoek niet nodig is.

26. Beperkte aandacht voor bedreigde soorten

Indiener geeft aan dat de Quickscan weinig aandacht geeft aan bedreigde soorten die mogelijk in het plangebied voorkomen. Hoewel algemene soorten belangrijk zijn om te beschermen, mogen we niet vergeten dat het behoud van bedreigde soorten vaak een prioriteit is. Door alleen te kijken naar algemene soorten, kan de Quickscan belangrijke gevolgen voor kwetsbare populaties over het hoofd zien.

Reactie

In de QuickScan is onderzocht of er beschermde diersoorten in het gebied te vinden zijn. Er zijn geen soorten aangetroffen of te verwachten waarvoor ontheffing nodig is. Wel moet, zoals hierboven al aangegeven is, rekening gehouden worden met het broedseizoen van vogels en met de zorgplicht voor algemeen voorkomende soorten.

27. Gevolgen voor natuurgebieden buiten Natura2000-gebieden

Indiener geeft aan dat hoewel het plangebied zich niet binnen de grenzen van een Natura 2000-gebied bevindt, ruimtelijke ontwikkelingen nog steeds invloed kunnen hebben op omliggende natuurgebieden buiten deze gebieden. De QuickScan richt zich echter alleen op de directe invloed van het plangebied zelf en houdt geen rekening met mogelijke indirecte effecten op omliggende natuurwaarden.

Reactie

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied bevindt zich op een afstand van 6 km. Uit het uitgevoerde stikstofonderzoek blijkt dat er bij de gebruiks- en aanlegfase geen toename is van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden. Andere indirecte effecten zijn niet aan de orde, gezien de afstand van de ontwikkeling tot het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied.

28. Onvoldoende aandacht voor mitigatiemaatregelen

Indiener geeft aan dat, hoewel de Quickscan vermeldt dat passende maatregelen moeten worden genomen om schade aan beschermde soorten te voorkomen of te beperken, deze weinig concrete informatie biedt over welke maatregelen dit zouden kunnen zijn. Het is belangrijk om duidelijkheid te hebben over welke mitigerende maatregelen er genomen zullen worden en hoe effectief deze zullen zijn in het beschermen van bedreigde soorten.

Reactie

Uit de Quickscan is gebleken dat de handhaving van de zorgplicht en het bouwrijp maken van het terrein buiten het broedseizoen afdoende is. Andere mitigerende maatregelen zijn niet aan de orde en zijn daarom ook niet benoemd in het bestemmingsplan.

29. Geen betrokkenheid en participatie

Indiener geeft aan dat de Quickscan weinig betrokkenheid van lokale belanghebbenden bij het onderzoek en de besluitvorming lijkt aan te moeten. Het is echter essentieel om input te krijgen van lokale gemeenschappen, natuurbeschermingsorganisaties en andere belanghebbenden die mogelijk relevante kennis en inzichten hebben. Hun betrokkenheid kan helpen bij het identificeren van mogelijke risico's en het ontwikkelen van effectieve mitigatiemaatregelen.

Reactie

Om een beeld te krijgen van de natuurwaarden is op 2 september 2020 door een ecooloog een verkennend veldbezoek gebracht aan het plangebied en de directe omgeving hiervan. Tijdens het veldbezoek is gelet op de potentiële aanwezigheid van beschermde soorten op basis van het aanwezige habitat en nest-/verblijfsmogelijkheden. Daarnaast is aan de hand van verspreidingsatlassen, soortgerichte literatuur, NDFF-gegevens en op basis van 'expert judgement' nagegaan welke beschermde planten- en diersoorten voor kunnen komen binnen en nabij het plangebied en zijn omtrent gebiedsbescherming gegevens van de provincie Utrecht geraadpleegd. Aan de hand van het verkennende onderzoek is vervolgens beoordeeld welke beschermde soorten daadwerkelijk voor (kunnen) komen binnen het plangebied en is er vervolgens een inschatting gemaakt van de effecten van de ruimtelijke ontwikkeling op beschermde natuurwaarden.

Stikstof

30. Afstand is geen garantie voor het voorkomen van stikstofdepositie

Indiener geeft aan dat hoewel het projectgebied niet binnen de grenzen van een Natura 2000-gebied ligt, dit niet automatisch betekent dat er geen stikstofdepositie zal plaatsvinden op nabijgelegen gebieden.

Stikstofverbindingen kunnen over aanzienlijke afstanden worden getransporteerd en hebben potentieel negatieve effecten op gevoelige ecosystemen. Het is dus belangrijk om zorgvuldig te zijn en te onderzoeken of er eventuele risico's zijn.

Reactie

Om dit uit te sluiten is er een AERIUS-berekening uitgevoerd. Uit dit onderzoek blijkt dat er bij de gebruiks- en aanlegfase geen sprake is van een toename aan stikstofdepositie op de relevante Natura 2000-gebieden.

31. Bouwprojecten kunnen indirect effecten hebben op nabijgelegen Natura2000-gebieden

Indiener geeft aan dat hoewel in deze berekening geen significante directe stikstofdepositie wordt verwacht, er ook rekening moet worden gehouden met mogelijke indirecte effecten die kunnen optreden tijdens de bouw- en gebruiksfase van het project. Bijvoorbeeld verkeersbewegingen, bouwactiviteiten en andere menselijke verstoringen kunnen onbedoeld schadelijke gevolgen hebben voor flora, fauna en habitats in de omgeving.

Reactie

Zie reactie bij punt 27.

Andere indirecte effecten zijn niet aan de orde gezien de afstand van de ontwikkeling tot het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied.

32. Een AERIUS-berekening kan beperkingen hebben

Indiener geeft aan dat het feit dat de uitgevoerde AERIUS-berekening geen hogere rekenresultaten toont dan 0,00 mol/ha/j niet betekent dat er per definitie geen schadelijke effecten zullen optreden. AERIUS-berekeningen zijn gebaseerd op aannames en modellen, die altijd een zekere mate van onzekerheid met zich meebrengen. Het is mogelijk dat de berekening niet alle potentiële bronnen van stikstofdepositie heeft meegenomen of dat er andere factoren zijn die de daadwerkelijke impact kunnen vergroten.

Reactie

Het Aeriusmodel is het best beschikbare model om deze stikstofberekeningen uit te voeren. Dit model is algemeen aanvaard.

Waterparagraaf

33. Onvoldoende informatie

Indiener geeft aan dat het rapport begint met het verstrekken van technische details over het rapport, zoals de opdrachtgever en de status van het rapport. Hoewel dit belangrijk is voor de context, bevat het rapport geen concrete informatie of argumenten die betrekking hebben op de waterparagraaf zelf. Het gebrek aan relevante inhoudelijke informatie maakt het moeilijk om een goed onderbouwd standpunt te vormen. Het rapport is onduidelijk geformuleerd en mist een heldere structuur. De paragrafen lijken random geplaatst en er ontbreekt een duidelijke inleiding waarin de hoofdpunten van het rapport worden samengevat. Dit gebrek aan structuur maakt het moeilijk om de argumentatie te volgen en te begrijpen wat precies de conclusies zijn.

Reactie

De waterparagraaf en de rapportage die hiervoor is opgesteld (bijlage 9 van het bestemmingsplan) bevatten alle relevante aspecten voor de watertoets. In paragraaf 2.3 van de rapportage zijn de samenvatting en conclusies opgenomen. Ook de waterparagraaf in het bestemmingsplan (paragraaf 5.10) bevat een samenvatting van de resultaten en een conclusie.

34. Oppervlakkige analyse

Indiener geeft aan dat de waterparagraaf slechts een oppervlakkige analyse biedt van de waterhuishouding in het plangebied. Er wordt weinig specifieke informatie verstrekt over bijvoorbeeld regenwateropvang, afvoer- en infiltratiemogelijkheden, en mogelijke gevolgen voor naburige percelen. Een gedetailleerdere analyse zou nuttiger zijn geweest om een goed onderbouwd standpunt te kunnen formuleren.

Reactie

Zoals bij punt 33 al is aangegeven, bevat de rapportage Waterparagraaf (bijlage 9 bij het bestemmingsplan) alle relevante aspecten voor de watertoets van dit bestemmingsplan.

35. Onvolledige beschrijving van maatregelen

Indiener geeft aan dat hoewel er wordt gesproken over mogelijke maatregelen zoals het gebruik van groendaken, ondergrondse waterberging en gescheiden riolering, er geen specifieke informatie wordt gegeven over hoe deze maatregelen worden geïmplementeerd in het plan. Het ontbreken van concrete details maakt het moeilijk om de effectiviteit en haalbaarheid van deze maatregelen te beoordelen.

Reactie

De maatregelen die worden genoemd, zijn alleen nodig als deze realistisch toepasbaar zijn. Waarbij in ieder geval wel geldt dat het plan aangesloten moet worden op een gescheiden rioolstelsel. Dat is het geval. Het plan wordt aangesloten op een gescheiden rioolstelsel. In de toelichting van het bestemmingsplan is aangegeven dat de mogelijkheden voor andere maatregelen op deze locatie beperkt zijn.

De maatregelen die wel worden toegepast zijn:

- een groen dak / sedumdak op de bebouwing met een plat dak. Op de schuine daken is dit niet toepasbaar;
- de groene inrichting van de tuin (infiltratie) en plaatsen regenton. Ondergrondse waterberging is in overleg met de gemeentelijke archeoloog niet wenselijk bevonden.

36. Geen aandacht voor klimaatverandering

Indiener geeft aan dat het argument niet in gaat op de mogelijke impact van klimaatverandering op de waterhuishouding in het plangebied. In een tijd waarin extreme weersomstandigheden steeds vaker voorkomen, is het belangrijk om mogelijke risico's en aanpassingsmaatregelen te bespreken. Het gebrek aan aandacht voor dit aspect geeft twijfels over de relevantie en toekomstbestendigheid van het rapport.

Reactie

De aanleg van extra groen op het binnenterrein heeft een positief effect op hittestress. Daarnaast is er rekening gehouden met klimaatadaptatie doordat de hoeveelheid verharding afneemt en het vloerpeil van de woningen hoger wordt aangelegd dan het straatpeil.

Participatie

37. Gebrek aan participatie

Indiener geeft aan dat er gebrek aan participatie en betrokkenheid bij de besluitvorming omtrent het plan was. Daarbij wordt niet duidelijk weergegeven hoe bewoners en belanghebbenden zijn betrokken bij het plan.

Reactie

De omwonenden zijn geraadpleegd over zowel de Visie Strosteeg, het bouwplan, het eerder in procedure gebrachte uitwerkingsplan als het bestemmingsplan. In april 2019 heeft er een startbijeenkomst plaatsgevonden, waarbij 60 mensen aanwezig waren. Aanwezigen is naar hun mening gevraagd en die hebben velen ook gegeven. Daarnaast hebben mensen gebruik gemaakt van de mogelijkheid om naderhand per mail te reageren. Ook over het bouwplan heeft een informatieavond plaatsgevonden (december 2020) waarbij de ontwikkelaar het bouwplan Strosteeg 18-36 aan de buurt heeft gepresenteerd. De geleverde input is meegenomen bij de verdere uitwerking van het bouwplan. Daarnaast hebben de visie en het bestemmingsplan ter inzage gelegen en heeft eenieder de gelegenheid gekregen een zienswijze in te dienen.

Conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.