

Locatie De Boo – concept SpvE – inspraaknota

7 november 2011

Projectmanagementbureau
Ravellaan 207
Postbus 8406
3503 RK Utrecht
tel (030) 286 49 44
fax (030) 286 49 47

Pieter van Sluijs
tel (030) 286 4390

Inhoud

1. Inleiding	3
2. Inspraakreacties – per thema	4
2.1 Initiatief en planproces - algemeen	4
2.2 Functioneel - programma	5
2.3 Bouwmassa en bouwhoogte	6
2.4 Visie Rotsoord	8
2.5 Verkeer	9
2.6 Parkeren	9
2.7 Planuitwerking en uitvoering	10

1. Inleiding

De voorliggende inspraaknota is het resultaat van de inspraak op het concept Stedenbouwkundig Programma van Eisen. Het concept SPvE is op 16 augustus 2011 door het college vrijgegeven voor inspraak en overleg en heeft in de periode tussen 31 augustus 2011 en 12 oktober 2011 gedurende zes weken ter inzage gelegen. In deze periode is op 20 september 2011 een informatiebijeenkomst gehouden in de Rehobothkerk.

In de inspraakperiode zijn per brief, per e-mail en op de beschikbaar gestelde reactieformulieren in totaal 14 inspraakreacties ontvangen.

Bij het doornemen van de inspraakreacties is gebleken dat een aantal thema's door een groot aantal insprekers aan de orde is gesteld en op een min of meer gelijke manier. Om deze reden is er voor gekozen om de inspraakreacties niet te behandelen volgens de opzet van een tweekolommenstuk – met een korte reactie op alle inspraakreacties afzonderlijk – maar om de inspraakreacties zo veel mogelijk per thema te behandelen.

De nummers bij de cursief gedrukte tekst geven aan in welke inspraakreacties het genoemde punt aan de orde is gesteld.

De inspraaknota wordt samen met het concept SPvE en mogelijke voorstellen voor aanpassing van het SPvE voorgelegd aan het college. Na goedkeuring door het college is het aan de raadscommissie Stad en Ruimte en de raad om het SPvE vast te stellen.

2. Inspraakreacties – per thema

2.1 Initiatief en planproces – algemeen

Een aantal insprekers geeft aan in beginsel begrip dan wel waardering te hebben voor het verdwijnen van de bedrijfsfunctie op de locatie De Boo en het initiatief om op deze locatie starterswoningen en kleinschalige bedrijfsruimte te ontwikkelen. De insprekers willen graag bij het planproces betrokken zijn en blijven (2)(4)(7)(8)(11)(12).

Deze uitspraken worden in positieve zin voor kennisgeving aangenomen.

De wens om bij het planproces betrokken te zijn is wederzijds. In het eerste deel van 2011 is om deze reden door initiatiefnemer Jebber een aantal bijeenkomsten georganiseerd en intussen is door initiatiefnemer Jebber en gemeente Utrecht een 'ronde tafel' georganiseerd waaraan belanghebbenden en belangstellenden hun bijdrage kunnen leveren.

Inspreker vindt dat het concept SPvE te veel is toegeschreven naar het plan van Jebber om 250 starterswoningen te realiseren op een klein oppervlak en dat bestaande ideeën over bouwhoogte moeten wijken voor dat programma (5).

Het concept SPvE is gebaseerd op de opdracht van college en raad om te onderzoeken hoe het initiatief van Jebber en de visie Rotsoord op elkaar kunnen worden afgestemd. In het onderzoek is inderdaad uitgegaan van het door Jebber voorgestelde programma met onder andere 250 woningen.

Inspreker stelt voor om het grote aantal woningen dat in Utrecht te huur en te koop staat eerst weer te verhuren dan wel te verkopen en pas dan een nieuwbouwproject te starten (6).

De woningmarkt is niet alleen een zaak van aantallen woningen, maar nadrukkelijk ook van doelgroepen. In Utrecht kan ook met inachtneming van het bestaande woningbestand – absoluut niet worden voldaan aan de bijzonder grote behoefte aan woningen voor de doelgroep starters en om die reden staan college en raadscommissie in beginsel positief tegenover nieuwbouw van starterswoningen op de locatie De Boo.

Inspreker vindt het goed dat de gemeente Utrecht geen financiële bijdrage levert aan het initiatief en wil de gemeente Utrecht daar ook aan houden als het initiatief financieel lastig haalbaar is (10).

Deze reactie wordt kennisgeving aangenomen.

Inspreker stelt dat initiatiefnemer Jebber tijdens de bijeenkomst op 7 juni 2011 wel begrip heeft getoond voor de zorgen van omwonenden, maar dat niet in de plannen laat zien. Het gaat dan om de zorgen over de bouwhoogte en het ontbreken van een schaduwkaart (10).

Het thema bouwhoogte wordt behandeld in paragraaf 3.3 van deze inspraaknota.

De initiatiefnemer heeft intussen bezonningsonderzoek uitgevoerd. Daarin zijn de effecten in beeld gebracht van de bouwmogelijkheden volgens het concept SPvE. De resultaten van het bezonningsonderzoek zijn als bijlage bij deze inspraaknota gevoegd.

2.2 Functioneel – programma

Inspreker ziet als voordeel van de ontwikkeling van starterswoningen en bedrijfsruimte dat het niet meer nodig is om in Rivierenwijk eengezinswoningen om te zetten in studio's die te duur zijn en kinderen de wijk uit jagen (1).

Deze reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

Inspreker is het niet eens met de keuze voor starterswoningen op de locatie De Boo en zou met het oog op doorgroeimogelijkheden in de stad liever zien dat op deze locatie ruime eengezinswoningen worden gerealiseerd (3). Inspreker vindt het aandeel woningen ten opzichte van de andere functies te groot en te overheersend. De verdeling is niet in lijn met de visie Rotsoord en met het oog op de eigenheid en het karakter van Rotsoord ongewenst (4).

De locatie De Boo is aangekocht door Jebber en de kernactiviteit van deze initiatiefnemer is het ontwikkelen en realiseren van starterswoningen. Een aanpassing naar ruime eengezinswoningen dan wel een groter aandeel niet-woonfuncties ligt met deze initiatiefnemer dan ook niet in de rede.

De afstemming met de visie Rotsoord wordt behandeld in paragraaf 3.4 van deze inspraaknota.

In Utrecht is de behoefte aan starterswoningen bijzonder groot is en college en raadscommissie Stad en Ruimte hebben om die reden opdracht gegeven om het door Jebber voorgestelde programma op haalbaarheid te onderzoeken.

Inspreker heeft op het gebied van het programma een aantal verzoeken (10)

- de woningprijzen van de starterswoningen moeten worden bepaald ten opzichte van de woningprijzen in de omgeving van het Tolsteegplantsoen*
- er moet een goede verhouding tussen koop- en huurwoningen worden gerealiseerd*
- er mag niet worden afgeweken van het doel om in Rotsoord creatieve bedrijvigheid te vestigen*

De woningprijzen zullen marktconform worden bepaald. Starters zijn momenteel voornamelijk op zoek naar een huurwoning, deels omdat zij door steeds strengere regelgeving moeilijk een woning kunnen kopen. Het vooruitzicht voor dit project is daarom dat het merendeel van de woningen door Jebber in de huur zal worden aangeboden.

De huurprijzen zullen worden bepaald op basis van het vigerende woningwaarderingssysteem en zullen voor het overgrote deel sociale huur – onder 652 euro per maand – zijn. In geval van koop zullen de woningen niet boven 200.000 euro v.o.n. worden aangeboden, omdat jonge starters de woning anders niet kunnen betalen.

Het streven van Jebber is om op de locatie De Boo een levendig gebied te creëren, juist de combinatie van starterswoningen met creatieve bedrijvigheid zal hier een goede invulling aan kunnen geven.

2.3 Bouwmassa en bouwhoogte

Een groot aantal insprekers is het oneens met de keuze om een bouwhoogte tot 9 lagen toe te laten (2)(4)(5)(6)(9)(10)(11)(12)(13)(14). Daarbij worden verschillende argumenten genoemd.

- *het is strijdig met de visie Rotsoord*
- *het is gebaseerd op een onjuiste afweging die prioriteit geeft aan de openbare ruimte*
- *het sluit niet aan bij de bestaande bebouwing in Rotsoord en de directe omgeving – kleinschalig, laag, industriële uitstraling*
- *het gaat ten koste van uitzicht op de watertoren en Rivierenwijk, zonlicht en woongenot*

Een inspreker wil graag dat een extra model wordt uitgewerkt met concessies worden gedaan ten aanzien van het aantal woningen (10).

Een aantal insprekers heeft het gevoel dat de bouwhoogte tot 9 lagen ook het gevolg is van het gegeven dat er dusdanig veel woningen nodig zijn om de 'businesscase' sluitend te krijgen en vindt dat op dat punt een heroverweging nadrukkelijk is geboden (4)(5).

De afstemming met de visie Rotsoord wordt behandeld in paragraaf 3.4 van deze inspraaknota.

Het concept SPvE is het resultaat van een door college en raadscommissie Stad en Ruimte opgedragen onderzoek naar de haalbaarheid van het door Jebber voorgestelde initiatief. In het onderzoek zijn de verschillende aspecten in onderlinge samenhang bestudeerd

- ruimtelijk kader – massastudie, korrelgrootte, uitstraling en relatie met de omgeving
- verkeer en parkeren – ontsluiting van het plangebied en opvangen van de parkeerbehoefte
- functioneel kader – programma en meer in het bijzonder de verhouding tussen wonen enerzijds en creatieve en culturele functies anderzijds
- milieu en duurzaamheid – het zekerstellen van kwalitatief hoogwaardige openbare ruimte aan de Vaartsche Rijn

Het door Jebber voorgestelde programma met 250 starterswoningen, kleinschalige bedrijfsruimte en een aantal voorzieningen in het onderzoek als uitgangspunt genomen.

Een aantal insprekers stelt voor om de bouwhoogte vast te stellen op gemiddeld 4 lagen met een maximum van 6 lagen dan wel dat de beschikbare ruimte beter wordt benut ten koste van de korrelgrootte. In het onderzoek zijn in eerste instantie modellen ontwikkeld binnen de bouwhoogten zoals opgenomen in de visie Rotsoord. De modellen leiden zonder uitzondering tot in zichzelf gekeerde 'superblokken' die absoluut niet aansluiten bij de voor Rotsoord kenmerkende verschillen in karakter, schaal en functie. Deze modellen bieden daarnaast nagenoeg geen mogelijkheden om goede openbare ruimte te realiseren en maken het noodzakelijk om een deel van de benodigde parkeerplaatsen aan de randen van het plangebied te realiseren in het zicht van de omgeving. Om deze reden is vervolgens gekeken naar modellen met meerdere losse gebouwen. Deze modellen bieden – in lijn met de visie Rotsoord – de mogelijkheid om de structuur van de openbare ruimte te versterken en maken het ook mogelijk om de benodigde parkeerplaatsen in het plangebied en uit het zicht van de omgeving te realiseren. De omvang van het programma maakt het dan wel noodzakelijk om een afwijking in de bouwhoogte te aanvaarden ten opzichte van de visie Rotsoord en ten opzichte van de bouwhoogte in de omgeving. In het concept SPvE is gekozen voor de aanzienlijk hogere kwaliteit die met de laatstgenoemde modellen kan worden gerealiseerd.

Het door Jebber voorgestelde initiatief betekent hoe dan ook dat in een aantal bestaande zichtlijnen wordt gebouwd. Dat is echter ook bij een maximum bouwhoogte van 6 lagen aan de orde. Binnen het in het concept SPvE opgenomen model kan wel met gebouwen worden geschoven.

De initiatiefnemer heeft intussen bezonningsonderzoek uitgevoerd. Daarin zijn de effecten in beeld gebracht van de bouw mogelijkheden volgens het concept SPvE. De resultaten van het bezonningsonderzoek zijn als bijlage bij deze inspraaknota gevoegd.

De initiatiefnemer heeft aangegeven dat de nu voorgestelde aantallen woningen en bedrijfsruimte inderdaad noodzakelijk zijn om te komen tot een financieel haalbaar initiatief.

Inspreker vindt dat in het concept SPvE de relatie met Rivierenwijk onvoldoende aan de orde komt. Het is belangrijk dat het 'loper-concept' uit de visie Rotsoord wordt gehandhaafd en dat er – vergelijkbaar met de Oosterkade – niet direct aan de Vaartsche Rijn wordt gebouwd (4).

De vergelijking met de Oosterkade is begrijpelijk, maar in historisch perspectief zijn Oosterkade en Rotsoord niet vergelijkbaar. Langs de Oosterkade ligt van oudsher een straat tussen de Vaartsche Rijn en de bebouwing. In Rotsoord is het kenmerkend dat gebouwen direct aan de Vaartsche Rijn staan en dat de openbare ruimte aan de binnenzijde van het gebied ligt.

Het concept SPvE voorziet aan de zijde van de Vaartsche Rijn in een beperkte bouw mogelijkheid tot maximaal 4 lagen in combinatie met openbare ruimte. Dat is minder dan de bouw mogelijkheden die op grond van de visie Rotsoord zouden kunnen.

Inspreker vindt dat in het concept SPvE onvoldoende aandacht wordt besteed aan de relatie met de omgeving (11).

Zowel de visie Rotsoord als het concept SPvE gaan uit van het eigen karakter van Rotsoord. Rotsoord heeft een andere karakteristiek dan de omliggende wijken Tolsteeg, Hoograven en Rivierenwijk. Dat wil overigens niet zeggen dat aan de relatie met deze wijken onvoldoende aandacht wordt besteed.

De historische relatie met de Vaartsche Rijn is in dat verband cruciaal en het belangrijkste ruimtelijke uitgangspunt van zowel de visie Rotsoord als het concept SPvE. Door het maken van dwarsverbindingen haaks op de Vaartsche Rijn en door het onbebouwd laten van een deel van de locatie De Boo aan de Vaartsche Rijn wordt Rotsoord op een logische manier opgenomen in de Vaartsche Rijnstrook en krijgt Tolsteeg een betere relatie met de Vaartsche Rijn.

Door de menging van functies zal Rotsoord en ook de locatie De Boo een passende omgeving kunnen zijn van het station Vaartsche Rijn en een verlengstuk van de binnenstad.

2.4 Visie Rotsoord

Een groot aantal insprekers constateert dat het concept SPvE in strijd is met de visie Rotsoord en meer in het bijzonder met de daarin opgenomen bouwhoogtes (2)(4)(5)(6)(9).

Inspreker maakt zich zorgen over de aangekondigde 'acupunctuur' waarbij een wijkvisie wordt aangepast aan individuele plannen en waarbij nauwelijks naar de omgeving wordt gekeken (5).

Inspreker geeft aan dat de huidige plannen opvallend afwijken van de visie Rotsoord, in de zin dat aan de overzijde van de Briljantlaan een gebied zou worden gerealiseerd met laagbouw bestemd voor horeca, cultuur en bedrijfsruimte (9).

Het thema bouwhoogte wordt behandeld in paragraaf 3.3 van deze inspraaknota.

In het kader van de bestuurlijke besluitvorming over het startdocument is door college en raadscommissie Stad en Ruimte geconstateerd dat het initiatief van Jebber op een aantal punten niet past binnen de visie Rotsoord en opdracht gegeven om te onderzoeken hoe het initiatief en de visie Rotsoord op elkaar kunnen worden afgestemd. Het concept SPvE is het resultaat van dat onderzoek.

Dat er op verschillende punten afwijkingen zijn ten opzichte van de visie Rotsoord is duidelijk. Het is aan college en raad om – met inachtneming van de wenselijkheid om in Utrecht starterswoningen te realiseren – over de aanvaardbaarheid van deze afwijkingen te besluiten.

In dat licht is het goed om te melden dat in de raadscommissie Stad en Ruimte de vraag is gesteld hoe het college bij toekomstige initiatieven denkt om te gaan met de toepassing van de visie Rotsoord.

De door inspreker genoemde 'acupunctuur' is onder andere het gevolg van de rolverdeling tussen gemeente Utrecht en marktpartijen. De raad heeft in 2010 in Rotsoord gekozen voor een faciliterende rol van de gemeente Utrecht en een initiërende rol van marktpartijen. Dat betekent onder andere dat de gemeente Utrecht niet zelf gronden gaat aankopen om zodoende de sturing van het planproces volledig in eigen hand te kunnen houden. Het gaat nu meer om het organiseren van samenwerking tussen de gemeente Utrecht en initiatiefnemers die in Rotsoord grond aankopen.

De visie Rotsoord is nog steeds een belangrijke leidraad, maar het ligt niet in de rede dat nog steeds volledig aan alle bepalingen uit de visie Rotsoord kan worden vastgehouden, noch dat het eindbeeld uit de visie Rotsoord volledig kan worden gerealiseerd. Het gaat er bij de genoemde rolverdeling om te onderzoeken hoe een initiatief en de visie Rotsoord op elkaar kunnen worden afgestemd.

Het door inspreker geschetste beeld dat de visie Rotsoord voor de locatie De Boo zou uitgaan van laagbouw is niet juist. De visie Rotsoord gaat aan de zijde van de Vaartsche Rijn uit van gemiddeld 4 lagen en aan de zijde van de Briljantlaan van gemiddeld 6 lagen.

2.5 Verkeer

Inspreker verwacht meer auto's (1).

Inspreker constateert dat investeringen in infrastructuur achterblijven bij investeringen in vastgoed en vreest een verdere toename van de toch al niet geringe verkeersdruk en -overlast. Mede om deze reden ziet inspreker dan ook liever een kleiner aantal ruime eengezienswoningen, zie ook paragraaf 3.2 (3).

Er is al langere tijd rekening mee gehouden dat er op Rotsoord ontwikkelingen plaatsvinden. De omzetting van voormalig bedrijventerrein naar gebied met wonen, werken en voorzieningen leidt inderdaad tot een toename van het verkeer. De gemeente Utrecht heeft in het kader van het Actieplan Luchtkwaliteit Utrecht maatregelen voorzien om in de hele stad de overlast door het verkeer te beperken.

2.6 Parkeren

Een groot aantal insprekers constateert dat in de directe omgeving van de locatie De Boo al veel parkeeroverlast wordt ervaren en dat deze overlast door het initiatief nog verder kan toenemen. Daarnaast is niet aangegeven dan wel overtuigend aangetoond hoe de parkeerbehoefte concreet wordt opgelost (1)(2)(4)(5)(7)(9)(10)(12).

In het concept SpvE is als uitgangspunt opgenomen dat de initiatiefnemer moet zorgen voor voldoende parkeerplaatsen en 'voldoende' betekent dat aan de door de raad vastgestelde parkeernormen moet worden voldaan. Het grootste deel van de parkeerplaatsen moet op het eigen terrein worden gerealiseerd en bij voorkeur onder de grond of gebouwd. In de parkeernormen wordt ook rekening gehouden met parkeerplaatsen voor bezoekers en deze moeten uiteraard openbaar toegankelijk zijn.

Het is niet aan de gemeente Utrecht om te bepalen hoe een initiatiefnemer de benodigde parkeerplaatsen concreet realiseert. Het is aan de initiatiefnemer om met voorstellen te komen en aan de gemeente Utrecht om deze voorstellen te toetsen aan bovenstaande uitgangspunten.

Inspreker wil een meer realistische raming van het aantal parkeerplaatsen (10).

De door de gemeente Utrecht gehanteerde parkeernormen zijn ervaringscijfers ontleend aan de praktijk. Daarmee wordt een realistische raming gegeven. De parkeeroverlast die in de huidige situatie optreedt hangt samen met de overloop uit gebieden met betaald parkeren in de omgeving. De plannen voor de locatie De Boo maken deze situatie niet anders.

Een aantal insprekers meldt dat in de omgeving van het Tolsteegplantsoen wordt gewerkt aan de invoering van betaald parkeren. Men wil graag de garantie dat de nieuwe functies op de locatie De Boo niet in het eventuele vergunningengebied van het Tolsteegplantsoen worden opgenomen (2)(5)(12).

Voor de bewoners van de locatie De Boo worden op eigen terrein parkeerplaatsen gerealiseerd. Bewoners die daarvan gebruik kunnen maken komen – in lijn met het huidige uitgiftebeleid voor parkeervergunningen – niet in aanmerking voor een parkeervergunning op openbaar terrein.

Bij de invoering van betaald parkeren in de wijk is de grens van de parkeerrayons een aandachtspunt. Daarmee kan worden bereikt dat vergunninghouders op Rotsoord niet van de zelfde parkeerplaatsen gebruik kunnen maken als de bewoners rond het Tolsteegplantsoen en vice versa.

2.7 Planuitwerking en uitvoering

Inspreker roept op om te komen met een ontwerp waar iedereen mee kan leven en dat echt in de wijken past. De stad mag niet de reputatie houden van Hoog Catharijne, Neudeflat, Rabotoren en station Vaartsche Rijn (1).

Deze oproep is doorgegeven aan initiatiefnemer Jebber die als eerste verantwoordelijk is voor de kwaliteit van het ontwerp. In het kader van het SPvE worden op dat punt overigens nog geen besluiten genomen. Jebber heeft aangegeven – zeker bij haar eerste project – de ambitie te hebben om een spraakmakend plan te realiseren, dat aantrekkelijk is voor de stad, de omgeving en de starters en ondernemers die in de nieuwbouw komen wonen en werken.

Inspreker wil weten of de fundering van het project met heipalen of boorpalen wordt gerealiseerd. In verband met mogelijke schade en geluidhinder heeft inspreker een voorkeur voor boorpalen (7).

Het is in dit prille stadium in het planproces nog niet bekend op welke manier er gaat worden gebouwd. Met name op binnenstedelijke locaties zoals Rotsoord zullen Jebber en de aannemers te zijner tijd uiteraard zo veel mogelijk rekening houden met aangrenzende bebouwing en omwonenden.

Inspreker benoemt een aantal aandachtspunten met betrekking tot de bedrijfsvoering van Tivoli De Helling die bij de planuitwerking en de uitvoering moeten worden meegenomen (8). In grote lijnen

- rekening houden met de huidige milieuvergunning*
- rekening houden met de huidige horecavergunning en de daaraan verbonden plichten*
- nadere toelichting op het kaartbeeld zoals opgenomen op pagina 6 van het concept SPvE*
- nadere toelichting op de relatie tussen de indeling in milieucategorie 2 en de in dat verband te hanteren afstanden*
- rekening houden met de huidige laad- en losruimte bij Tivoli De Helling*

De genoemde aandachtspunten zijn doorgegeven aan de initiatiefnemer die als eerste verantwoordelijk is voor de nadere planuitwerking.

Een aantal inspekers houdt rekening met waardedaling van hun woning als gevolg van het initiatief op de locatie De Boo (10)(11).

De initiatiefnemer en de gemeente Utrecht willen zorgvuldig omgaan met de ruimtelijke inpassing van nieuwe functies. Dat sluit niet uit dat mensen van mening zijn dat ze schade ondervinden van ontwikkelingen in de omgeving. In dat geval kan op grond van art. 6.1 van de Wet op de ruimtelijke ordening een aanvraag worden ingediend voor een tegemoetkoming in planschade.

Deze aanvraag kan worden gedaan, nadat het nieuwe bestemmingsplan onherroepelijk is geworden. Nadere inlichting over planschade treft u op de site van de gemeente Utrecht.