

Raadsbesluit

Raadsbesluit

Opgesteld door	Ruimtelijke en Economische Ontwikkeling
Kenmerk	4033182
Vergadering	Gemeenteraad
Vergaderdatum	13 april 2017
Jaargang en nummer	2017 16

Bestemmingsplan Hoek Rotsoord-Diamantweg, Tolsteeg

besluit

- 1 In te stemmen met de beantwoording van de zienswijzen conform het vaststellingsrapport Bestemmingsplan Hoek Rotsoord-Diamantweg, Tolsteeg.
- 2 Naar aanleiding van de zienswijzen van indieners 1 en 3 in het bestemmingsplan wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan aan te brengen.
- 3 Geen exploitatieplan vast te stellen.
- 4 Het bestemmingsplan Hoek Rotsoord-Diamantweg, Tolsteeg dat is vastgelegd in het digitale bestand NL.IMRO.0344.BPHOEKROTSDIAMTOLS-VA.gml met ondergrond NL.IMRO.0344.BPHOEKROTSDIAMTOLS-VA.dgn vast te stellen.

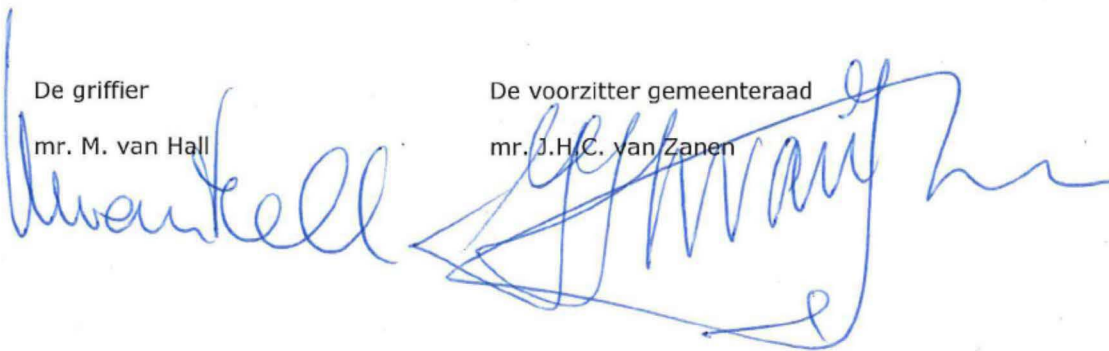
Aldus besloten in de vergadering van de raad, gehouden op 13 april 2017

De griffier

mr. M. van Hall

De voorzitter gemeenteraad

mr. J.H.C. van Zanen



Vaststellingsrapport

Bestemmingsplan HOEK
ROTSOORD–DIAMANTWEG, TOLSTEEG
EN BIJBEHORENDE BESLUITEN

JANUARI 2017

Inhoud vaststellingsrapport

1	INLEIDING	3
1.1	BESTEMMINGSPLAN HOEK ROTSOORD-DIAMANTWEG, TOLSTEEG EN BIJBEHORENDE BESLUITEN	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
3	BEOORDELING VAN DE ZIENSWIJZEN	6
	ZIENSWIJZE 1	6
	ZIENSWIJZE 2	8
	ZIENSWIJZE 3	10
	BIJLAGE 1: ZIENSWIJZENLIJST	14
	BIJLAGE 2: ANONIEME ZIENSWIJZEN.....	15

1 Inleiding

1.1 Bestemmingsplan Hoek Rotsoord–Diamantweg, Tolsteeg en bijbehorende besluiten

Het plangebied is gelegen aan de rand van het centrum van Utrecht binnen het zogenoemde gebied Rotsoord, het meest noordelijke deel van de wijk Hoograven. De locatie wordt begrensd door de Vaartsche Rijn in het westen, de Diamantweg in het zuiden, de weg Rotsoord in het oosten en een bedrijventerrein in het noorden.

Het doel van het bestemmingsplan is om een tweetal appartementengebouwen te realiseren met in totaal 206 wooneenheden en een parkeerkelder voor de huisvesting van studenten en jongeren/starters.

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 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 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.

Bijlage 1, achterin dit document, bevat de lijst met indieners. In bijlage 2 (apart document) zijn kopieën van alle zienswijzen opgenomen.

1.3 De vaststellingsprocedure

1.3.1 Termijn voor het indienen van zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan en bijbehorende ontwerpbesluiten heeft van vrijdag 25 november 2016 tot en met donderdag 5 januari 2017 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 3 zienswijzen ingediend, waarvan 1 zienswijze ook namens 11 andere omwonenden. Alle zienswijzen zijn binnen de daarvoor gestelde termijn 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.

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. De zienswijze wordt zo mogelijk wel in bijlage 2 opgenomen, zodat iedereen, dus ook de gemeenteraad, kennis kan nemen van de zienswijze.

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 ontwerpbestemmingsplan nog aangepast moet worden, bijvoorbeeld naar aanleiding van de zienswijzen. Vervolgens stelt het college de gemeenteraad voor het bestemmingsplan, zo nodig met wijzigingen ten opzichte van het ontwerp, vast te stellen.

De gemeenteraad stelt de indieners van zienswijzen in de gelegenheid om hun zienswijze tijdens een raadsinformatieavond toe te lichten. Op zo'n avond kunnen de raadsleden vragen stellen aan indieners en ook aan ambtenaren die bij de vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan betrokken zijn. Als er geen zienswijzen zijn ingediend en de gemeenteraad consultatie niet nodig vindt, wordt het bestemmingsplan alleen geagendeerd op een raadsinformatieavond, als de gemeenteraad dat nodig vindt.

Voordat de voltallige gemeenteraad het bestemmingsplan vaststelt, wordt het voorstel van het college besproken in de raadscommissie Stad en Ruimte. In de commissie vindt een politieke discussie plaats. De verantwoordelijke wethouder is daarbij aanwezig en wordt in de gelegenheid gesteld te reageren op de mening van de leden van de raadscommissie. De raadscommissie bepaalt of een nadere bespreking in de gemeenteraad nog nodig is of dat het bestemmingsplan als hamerstuk geagendeerd kan worden.

De gemeenteraad stelt het bestemmingsplan vervolgens, al dan niet als hamerstuk, vast.

1.3.5 Belangrijkste wettelijke bepalingen

De vaststellingsprocedure 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 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.

2.2 Inhoud van de zienswijzen

Er zijn 3 zienswijzen van omwonenden ingekomen, waarvan 1 zienswijze ook namens 11 andere omwonenden. Deze zienswijzen hebben met name betrekking op:

1. De transformatie van Rotsoord is een positieve ontwikkeling en wordt meer onderdeel van de stad.
2. De transformatie brengt zorgen over de impact van de nieuwbouw op de leefbaarheid en druk op de voorzieningen en openbare ruimte, met name parkeervoorzieningen in de wijk Hoograven-Noord.
3. Het aantal appartementen en dan met name de zeer beperkte geplande afmetingen die deze appartementen hebben, zullen deze appartementen enkel aantrekkelijk zijn voor studenten. Dit zal niet ten goede komen aan de diversiteit en de aansluiting van Rotsoord met omliggende wijken.
4. Bezwaar wordt gemaakt tegen een horecafunctie in het Klop pand,
5. Meerdere malen zijn deze zorgen richting de gemeente gecommuniceerd in het participatietraject, maar de gemeente heeft deze zorgen volledig naast zich neergelegd.
6. Van het ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan ter inzage was men als direct omwonenden graag via een mailtje of bewonersbrief op de hoogte gesteld en ook was het fijn geweest als de mogelijkheid was geboden om anno 2017 een zienswijze digitaal in te dienen.

De zienswijzen worden in hoofdstuk 3 van dit vaststellingsrapport uitgebreid samengevat en van commentaar voorzien.

2.3 Wijzigingen ten opzichte van het ontwerp

Er is ambtshalve aanleiding om het ontwerpbestemmingsplan de inspraaknota Vicona bij te voegen, omdat deze in het ontwerp niet bijgevoegd was.

Tevens is er ambtshalve aanleiding om bij artikel 4.2.1 bij de bestemming Gemengd bij bouwregels sub b. "Het bouwvlak mag volledig worden bebouwd." toe te voegen, want het gehele bouwvlak mag bebouwd worden en dit was in het ontwerpbestemmingsplan abusievelijk niet opgenomen.

3 Beoordeling van de zienswijzen

Zienswijze 1

Bewoners van Hoograven-Noord in Utrecht maken zich zorgen over de ontwikkelingen, die mogelijk worden gemaakt in het ontwerpbestemmingsplan Hoek Rotsoord-Diamantweg, Tolsteeg, en hebben de volgende zienswijze:

1. De transformatie van Rotsoord is een positieve ontwikkeling en wordt meer onderdeel van de stad en een logisch gevolg van de ambitie tot groei van de stad Utrecht.

Reactie

Het wordt ook als positief gezien, dat het braakliggend terrein eindelijk bebouwd wordt en Rotsoord meer onderdeel van de stad wordt om de groei van de stad Utrecht te faciliteren.

2. Deze transformatie brengt zorgen over de impact van de nieuwbouw op de leefbaarheid en druk op de voorzieningen en openbare ruimte, met name parkeervoorzieningen in de wijk Hoograven-Noord. Sinds de invoering van het betaald parkeren in Rotsoord is de parkeerdruk in Hoograven-Noord met gratis parkeren fors toegenomen. Het is 's avonds laat onmogelijk in de wijk te parkeren, terwijl in Rotsoord alle betaalde plekken leeg staan. De toch al schaarse en krappe openbare ruimte staat in weekenden en 's avonds volledig volgeparkeerd. Dit gaat ten koste van de kwaliteit en de toegankelijkheid van de openbare ruimte.

Reactie

De transformatie vloeit voort uit de Herijkte Visie Rotsoord en Visie Rotsoord en de actualisatie Woonvisie, waaruit naar voren komt dat Utrecht een groot tekort kent aan woonruimte voor starters en studenten, en een tekort in de betaalbare prijssegmenten (sociale en middeldure huur). Het project voorziet in deze vraag, en helpt dus om de tekorten terug te dringen. In Rotsoord sluit dit aanbod aan bij de andere recent ontwikkelde projecten Briljantlaan (gericht op studenten) en De Trip (gericht op starters, woningen van 45-65 m2). Door dit aanbod voor verschillende type jongeren en starters ontstaat op Rotsoord een omgeving waar creativiteit kan bloeien en gestimuleerd wordt.

Vicona ligt op de grens van betaald en niet-betaald parkeergebied en daardoor is de kans van elders parkeren inderdaad aanwezig. Bekend is dat de parkeerdruk in Hoograven ten zuiden van de Diamantweg erg hoog is. Het is echter wel zo dat er voor nieuwe bewoners voldoende parkeerplekken gerealiseerd worden in de inpandige garage (Het bewonersdeel van de norm voor de woningen bedraagt 49 plekken, in de garage komen 57 plekken). De verwachting is dat alleen bezoekers gebruik zullen maken van de openbare ruimte en de garage Vaartse Rijn. Na 21 uur is parkeren in Rotsoord overigens gratis waardoor bezoekers vanaf 21 uur ook gratis gebruik kunnen maken van deze plaatsen.

3. Bewoners hebben grote zorg over de impact van dit bouwplan op onze leefomgeving, want:
 - volgens de gemeentelijke norm dienen er minimaal 91 tot maximaal 169 parkeerplaatsen voor bewoners en bedrijvigheid te worden gerealiseerd en dit plan voorziet in 57 parkeerplaatsen en dit verschil is niet onderbouwd. De doelgroep is gelijk aan City Campus Max, en hier wordt pijnlijk duidelijk dat autobezit onder deze doelgroep niet moet worden onderschat.
 - nieuwe bewoners van het complex zullen de gratis parkeervoorzieningen in Hoograven-Noord prefereren boven de inpandige voorziening. Zeker wanneer er voor de inpandige parkeerplekken dient te worden betaald.

- het aantal parkeerplaatsen in de openbare ruimte neemt af. In het plan staan 7 parkeerplaatsen gepland, waar nu 16 gratis plekken aanwezig zijn en waarvan de bezettingsgraad zeer hoog is. Vermindering van het aantal parkeerplaatsen leidt tot verdere verhoging van de parkeerdruk in Hoograven-Noord. Bovendien komt op piekmomenten door te weinig parkeervoorzieningen de veiligheid in de openbare ruimte door deze afname verder in het geding.

Reactie

Op grond van de Nota Stallen en parkeren zullen er minimaal 91 parkeerplaatsen vereist zijn:

- *89 parkeerplaatsen: voor 206 woningen tot 55 m² bvo in gebied B1 (stedelijk met betaald parkeren) met een parkeernorm van minimaal 0,43;*
- *en 2 parkeerplaatsen: voor het Klopgebouw met een oppervlakte van circa 330 m² met een minimale norm van 0,5 parkeerplaats per 100 m².*

De 91 parkeerplaatsen worden als volgt ingevuld:

<i>Bewonersparkeren in de garage van het complex</i>	<i>57 parkeerplaatsen</i>
<i>12 pp minder nodig door autodelen</i>	<i>12 parkeerplaatsen</i>
<i>Bezoekersparkeren in openbare ruimte</i>	<i>8 parkeerplaatsen</i>
<i>Bezoekersparkeren in garage Vaartse Rijn</i>	<i>14 parkeerplaatsen</i>

Conform de nota Stallen en Parkeren worden 16 parkeerplekken vervangen door 4 parkeerplekken voor deelauto's, dus zijn er 12 plekken minder nodig.

In de nota Stallen en Parkeren wordt uitgegaan dat rechtens verkregen niveau (bestaande situatie) gesaldeerd mag worden met de nieuw normatieve parkeerbehoefte. Uitgaande van de functie 'industrie' met een oppervlakte van 700m² is dit rechtens verkregen niveau ruim 8 plaatsen.

Conform de nota Stallen en Parkeren mag parkeren voor bewoners en bezoekers op afstand worden ingevuld. Voor Rotsoord zijn in de Vaartse Rijn garage parkeerplekken gereserveerd.

In artikel de 3.3 exploitatie overeenkomst is overeengekomen, dat bij start van het verhuren van de woningen een uiterste inspanning is opgenomen om nieuwe bewoners van het complex autoparkeerplaatsen te verhuren binnen het Exploitatiegebied om deze te laten prefereren boven de gratis parkeervoorzieningen in Hoograven-Noord.

Vanuit toenemende verkeersintensiteit op de Diamantweg hebben we overwogen om de haaksparkerplekken op de Diamantweg te vervangen door langsparkeren. Dit zou ten koste gaan van 9 parkeerplekken. Naar aanleiding van de zienswijzen vanuit de omgeving hebben we besloten om dit nog niet te doen. We volgen de ontwikkeling van de verkeersdruk en komen in de toekomst indien noodzakelijk alsnog met een voorstel voor aanpassing.

4. De eerder genoemde zorgen zijn meerdere malen gecommuniceerd richting de gemeente in een mailwisseling en op de inloopavond voor het bouwplan. De gemeente heeft deze zorg volledig naast zich neergelegd en op vragen over de mail wordt simpelweg niet gereageert.

Reactie

De voormelde eerder genoemde zorgen zijn zorgvuldig meegewogen in de inspraaknota Vicona terrein. Helaas is op de laatste mailwisseling niet gereageerd waarvoor de oprechte excuses.

5. Met het opheffen van parkeerplaatsen aan de Diamantweg, en het niet nader onderbouwen van de afwijking van het gemeentelijk beleid voor de parkeernormen van de nieuwbouw in dit ontwerp bestemmingsplan, wordt niet voldaan aan de goede ruimtelijke ordening waaraan dit bestemmingsplan dient te voldoen.

Reactie

*Zie hiervoor de reactie onder 3, laatste alinea.
Het plan voldoet aan het gemeentelijk beleid.*

6. Bewoners vragen aan de gemeenteraad om het voorliggende bestemmingsplan niet vast te stellen totdat:
 - a. De parkeerbehoefte voor de nieuwbouw voldoet aan de gemeentelijke norm.
 - b. Is onderzocht en onderbouwd welke gevolgen dit plan heeft op de parkeerdruk en leefbaarheid in Hoograven-Noord.

Reactie

Gelet op voormelde reactie onder 1. tot en met 6. is er geen enkele reden het voorliggende bestemmingsplan niet vast te stellen.

7. Afsluitend vragen de bewoners aan de gemeenteraad:
 - a. Onderzoek te doen naar de parkeerdruk, leefbaarheid en toegankelijkheid (voor rolstoel / rollator / kindervan) van de openbare ruimte in Hoograven-Noord.
 - b. In het kader van dit bestemmingsplan de onderbouwing met betrekking tot parkeren uit te breiden met het gebied Hoograven-Noord.
 - c. De onderbouwing voor de parkeerbehoefte van het bouwplan duidelijk in het ontwerp bestemmingsplan op te nemen. Voor ons bewoners is dit volstrekt onduidelijk.
 - d. De 16 openbare parkeerplaatsen aan de Diamantweg te behouden. Gezien de parkeerdruk in Hoograven-Noord en de hoge bezettingsgraad.

Reactie

De onderbouwing voor de parkeerbehoefte van het bouwplan is opgenomen bij de reactie onder 3. Voor het vaststellen van het bestemmingsplan is er gelet op voormelde reactie onder 1. tot en met 6. geen reden om aan de verzoeken a. en b. van de bewoners te voldoen. Aan de verzoeken c. en d. komen wij tegemoet, zoals is opgenomen bij de reactie onder 3. en 5.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding om het plan aan te passen.

Zienswijze 2

Omwonende maakt bezwaar maken tegen het ontwerpbestemmingsplan Hoek Rotsoord-Diamantweg, Tolsteeg en heeft de volgende punten van zorg:

1. Omwonende is positief gestemd over het ontwerp van het complex en de herbouw van de Vicona-fabriek, is er onder andere zorg over het aantal appartementen en dan met name de zeer beperkte geplande afmetingen die deze appartementen hebben. Ondanks dat de

ontwikkelaar zich richt op studenten, starters en eventueel senioren, zullen deze appartementen enkel aantrekkelijk zijn voor studenten. Een starter of senior zal namelijk minimaal willen beschikken over een aparte slaapkamer. Het huidige plan voorziet hier niet in. Met de uitvoering van het plan, is de vrees dat Rotsoord enkel een woongebied zal worden voor studenten. Als namelijk in navolging van project De Trip en het nog goed te keuren/realiseren complex aan de Briljantlaan (230 studentenwoningen) ook het voormalige Vicona-terrein enkel beperkt bemeten appartementen/studio's zal bevatten, worden deze complexen enkel bewoond worden door studenten. Dit zal niet ten goede komen aan de diversiteit en de aansluiting van Rotsoord met omliggende wijken.

Omwonende zou daarom graag dat het complex op het voormalige Vicona-terrein naast de ingetekende studio's ook grotere appartementen zou bevatten met meerdere kamers. Door deze aanpassing door te voeren zal het complex een serieuze optie worden voor starters en senioren, wat weer ten goede komt aan de diversiteit. Het Vicona-terrein bevindt zich aan de grens van Rotsoord en derhalve zou een gezonde mix van studenten, starters en eventueel ook senioren zorgen voor een betere aansluiting met de omliggende wijken.

Reactie

Uit de actualisatie Woonvisie komt naar voren dat Utrecht een groot tekort kent aan woonruimte voor starters en studenten, en een tekort in de betaalbare prijssegmenten (sociale en middeldure huur).

Het project voorziet in deze vraag, en helpt dus om de tekorten terug te dringen. In Rotsoord sluit dit aanbod aan bij de andere recent ontwikkelde projecten Briljantlaan (gericht op studenten) en De Trip (gericht op starters, woningen van 45-65 m2). Door dit aanbod voor verschillende type jongeren en starters ontstaat op Rotsoord een omgeving waar creativiteit kan bloeien en gestimuleerd wordt.

Een grotere variatie van woonoppervlakte binnen het project Vicona is een zinvolle suggestie, die we mee willen geven aan de ontwikkelaar. Een grotere variatie zou ook de eventuele marktrisico's kunnen beperken en verkoop/verhuurkansen in de toekomst vergroten. Het huidige ontwerp houdt al rekening met de mogelijkheid om eenheden samen te voegen tot grotere eenheden. Zowel de kleine als de grotere woningen passen echter binnen het huidige beleid van de gemeente.

2. In de inspraaknota van de gemeente Utrecht geeft zij haar reactie is omwonende op zijn zachtst gezegd verbaasd over de wijze en het gemak waarmee de gemeente Utrecht de geuite zorgpunten van inzenders naast zich neerlegt. In de inspraaknota wordt veelvuldig aangehaald, dat aan dat de inzenders vooral te kennen geven enthousiast te zijn over het aangekondigde voornemen om het stuk braakliggend grond te gaan bebouwen. Echter bij de zorgpunten die worden geuit, legt de gemeente Utrecht deze zonder al te veel argumentatie naast zich neer en ziet zij in geen enkel geval aanleiding om de zijde van de inzenders te kiezen. Bijvoorbeeld ten aanzien van de geuite zorgen over:
 - a. de woningdifferentiatie;
 - b. het grote aantal van de units;
 - c. en de beperkte doelgroep.

De gemeente Utrecht beperkt haar reactie door te stellen dat Rotsoord kennelijk een goede markt is om dergelijke woonunits te creëren. Voorts herhaald de Gemeente Utrecht in haar reactie de argumentatie van de projectontwikkelaar dat woonunits in de toekomst kunnen worden samengevoegd voor bewoning door andere doelgroepen. Het is zeer merkwaardig hoe de gemeente hiermee voorbij gaat aan de belangen van omwonenden.

Reactie

Zorgvuldig zijn alle reacties meegewogen in de inspraaknota Vicona terrein, waarbij de zorgpunten ook zijn afgewogen. Op de geuite zorgen over: de woningdifferentiatie, het

aantal van de units en de doelgroep is in de voormelde reactie onder 1. uitgebreid ingegaan.

3. De gemeente Utrecht ontbreekt het kritisch vermogen en lijkt op de hand te zijn van de indiener van deze bouwvergunning. Dit laatste wordt zorgwekkend gevonden. Zeker gelet op het feit dat de gemeente Utrecht sinds jaar en dag vruchtgebruik maakt van het Vicona-terrein, in de zin dat zij dit terrein gebruikt als laad-en-los/opslag voor het herstel van de kades van de Utrechtse grachten. De Gemeente Utrecht zou er alles aan moeten doen om de schijn van belangenverstrengeling tegen te gaan.

Reactie

De gemeente Utrecht heeft en behoudt altijd de volledige publiekrechtelijke verantwoordelijkheid ten aanzien van deze bestemmingsplanprocedure en maakt een algemene belangenafweging. Een vruchtgebruik van het Vicona-terrein door de gemeente Utrecht via een derde verandert daar niets aan. Van de schijn van belangenverstrengeling is dan ook geen sprake.

4. Graag wordt van de gemeente Utrecht gezien, dat een zorgvuldige afweging wordt gemaakt, waarin de belangen van omwonenden in voldoende mate worden meegenomen. Nogmaals wordt de hoop uitgesproken dat de gemeente Utrecht het belang van diversiteit en aansluiting met omliggende wijken hoog in het vaandel heeft en deze aspecten in acht neemt bij het goedkeuren van dit plan. Daarbij is het immers de gemeente Utrecht zelf die in haar randvoorwaarden herijking Visie Rotsoord (d.d. november 2011) aangeeft, dat voor wat betreft de functie van de gebouwen in Rotsoord het gaat om smaakmakers, dat kwaliteit voorop staat en niet kwantiteit. Dat wat de markt wil zou dus niet altijd dienen te prevaleren, maar dat wat goed is voor de stad Utrecht en haar bewoners wel.

Reactie

Bij dit bestemmingsplan is een zorgvuldige afweging gemaakt, waarin alle belangen zijn meegenomen. Het plan past binnen de Herijkte Visie Rotsoord en Visie Rotsoord en voor het overige wordt verwezen naar de voormelde reactie onder 1.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding om het plan aan te passen.

Zienswijze 3

Graag wordt van de gelegenheid gebruik gemaakt om de volgende zienswijze kenbaar te maken ten aanzien van de plannen. Allereerst is het positief dat het braakliggend perceel weer wordt bebouwd en het monumentale Klop pand wordt herbouwd en een nieuwe functie krijgt. Er zijn ook een aantal kanttekeningen, die betrekking hebben op de volgende onderwerpen:

1. Het plan is volledig gericht op studenten en starters. Deze keuze wijkt fundamenteel af van de gebiedsvisie Rotsoord en is daarmee onvoldoende onderbouwd. Er zijn en worden in de directe omgeving al honderden woningen voor exact de zelfde doelgroep ontwikkeld (De Trip, herontwikkeling Briljantlaan 9). Dit gaat ten koste van de balans en variëteit in de wijk Rotsoord. Voor het perceel op de hoek Rotsoord/Diamantweg wordt gepleit voor een meer gemengde doelgroep, zodat een logischer overgang ontstaat naar de bestaande woonwijk aan de zuidzijde van de Diamanweg. Dit kan eenvoudig worden gerealiseerd, bijvoorbeeld door de helft van de woningen geen 30 m2 maar 60 m2 te maken. Ook naar dergelijke appartementen is in de stad meer dan voldoende vraag.

Reactie

De transformatie vloeit voort uit de Herijkte Visie Rotsoord en Visie Rotsoord en de actualisatie Woonvisie komt naar voren dat Utrecht een groot tekort kent aan woonruimte

voor starters en studenten, en een tekort in de betaalbare prijssegmenten (sociale en middeldure huur).

Het project voorziet in deze vraag, en helpt dus om de tekorten terug te dringen. In Rotsoord sluit dit aanbod aan bij de andere recent ontwikkelde projecten Briljantlaan (gericht op studenten) en De Trip (gericht op starters, woningen van 45–65 m²). Door dit aanbod voor verschillende type jongeren en starters ontstaat op Rotsoord een omgeving waar creativiteit kan bloeien en gestimuleerd wordt.

Een grotere variatie van woonoppervlakte binnen het project Vicona is een zinvolle suggestie, die we mee willen geven aan de ontwikkelaar. Een grotere variatie zou ook de eventuele marktrisico's kunnen beperken en verkoop/verhuurkansen in de toekomst vergroten. Het huidige ontwerp houdt al rekening met de mogelijkheid om eenheden samen te voegen tot grotere eenheden. Zowel de kleine als de grotere woningen passen echter binnen het huidige beleid van de gemeente.

2. Paragraaf 4.2.3 van de toelichting van het bestemmingsplan is onnavolgbaar; daarnaast mist in de bijlagen een nadere onderbouwing van de parkeerbalans. Vermeld wordt dat er voor het plan minimaal 89 parkeerplaatsen nodig zijn. Volgens de beschrijving worden er echter slechts 69 gerealiseerd (57 in de parkeerkelder en 12 in de openbare ruimte). Dat is te weinig. Daarbij nog de volgende kanttekeningen:
 - a. De gehanteerde parkeernormen zijn aan de krappe kant.
 - b. In de huidige situatie is de druk op de parkeerplaatsen aan de noordzijde van de Diamantweg al hoog, vanwege de ligging aan de rand van de zone betaald parkeren. Uit de beschrijving wordt opgemaakt dat er, ondanks het toevoegen van woningen, parkeerplaatsen gaan verdwijnen. Dat verbaast ons ten zeerste.
 - c. Voor een deel van de parkeerbehoefte wordt verwezen naar de parkeergarage Vaartse Rijn. Deze is echter op behoorlijke afstand gelegen, waardoor bezoekers in de praktijk naar andere plekken zullen uitwijken. Ook hierdoor neemt de parkeerdruk in de directe omgeving toe.

Reactie

Op grond van de Nota Stallen en parkeren zullen er minimaal 91 parkeerplaatsen vereist zijn:

- *89 parkeerplaatsen: voor 206 woningen tot 55 m² bvo in gebied B1 (stedelijk met betaald parkeren) met een parkeernorm van minimaal 0,43;*
- *en 2 parkeerplaatsen: voor het Klopgebouw met een oppervlakte van circa 330 m² met een minimale norm van 0,5 parkeerplaats per 100 m².*

De 91 parkeerplaatsen worden als volgt ingevuld:

<i>Bewonersparkeren in de garage van het complex</i>	<i>57 parkeerplaatsen</i>
<i>12 pp minder nodig door autodelen</i>	<i>12 parkeerplaatsen</i>
<i>Bezoekersparkeren in openbare ruimte</i>	<i>8 parkeerplaatsen</i>
<i>Bezoekersparkeren in garage Vaartse Rijn</i>	<i>14 parkeerplaatsen</i>

Conform de nota Stallen en Parkeren worden 16 parkeerplekken vervangen door 4 parkeerplekken voor deelauto's, dus zijn er 12 plekken minder nodig.

In de nota Stallen en Parkeren wordt uitgegaan dat rechtens verkregen niveau (bestaande situatie) gesaldeerd mag worden met de nieuw normatieve parkeerbehoefte. Uitgaande van de functie 'industrie' met een oppervlakte van 700m² is dit rechtens verkregen niveau ruim 8 plaatsen.

Conform de nota Stallen en Parkeren mag parkeren voor bewoners en bezoekers op afstand worden ingevuld. Voor Rotsoord zijn in de Vaartse Rijn garage parkeerplekken gereserveerd.

In artikel de 3.3 exploitatie overeenkomst is overeengekomen, dat bij start van het verhuren van de woningen een uiterste inspanning is opgenomen om nieuwe bewoners van het complex autoparkeerplaatsen te verhuren binnen het Exploitatiegebied om deze te laten prefereren boven de gratis parkeervoorzieningen in Hoograven-Noord.

Vanuit toenemende verkeersintensiteit op de Diamantweg hebben we overwogen om de haaksparkerplekken op de Diamantweg te vervangen door langsparkeren. Dit zou ten koste gaan van 9 parkeerplekken. Naar aanleiding van de zienswijzen vanuit de omgeving hebben we besloten om dit nog niet te doen. We volgen de ontwikkeling van de verkeersdruk en komen in de toekomst indien noodzakelijk alsnog met een voorstel voor aanpassing.

Het tekort van 14 parkeerplaatsen voor bezoekers wordt opgelost in garage de Vaartse Rijn, waarbij bezoekers in de praktijk naar andere plekken kunnen uitwijken, maar gebruikers van de parkeerplaatsen nabij het bouwplan kunnen uiteraard ook gebruik maken van de garage de Vaartse Rijn.

3. Bezwaar wordt gemaakt tegen een horeca functie in het Klop pand, vanwege verwachte overlast. Bovendien hinkt de toelichting van het bestemmingsplan op twee gedachten. Enerzijds wordt vermeld dat slechts 'additionele horeca' is toegestaan. Anderzijds wordt vermeld dat met de (relatief lichte) kruimelgevallenregeling alsnog zelfstandige horeca mogelijk kan worden gemaakt. De verwijzing die daarbij wordt gemaakt naar een 'ambachtelijke bierbrouwer met daarbij een proeflokaal' is suggestief.

Reactie

Op grond van artikel 4 met de bestemming "Gemengd" is additionele horeca bij (creatieve) bedrijven, ambachtelijke bedrijven, kantoor, dienstverlening en culturele voorzieningen toegestaan. Gelet op het feit dat de horeca ondergeschikt is, zal de mogelijke overlast naar verwachting ook zeer beperkt zijn. Ondergeschikte horeca past ook binnen de Herijkte Visie Rotsoord en Visie Rotsoord Zelfstandige horeca is in deze bestemmingsplanprocedure niet aan de orde.

4. Tot slot is er enigszins teleurstelling over de zogenoemde 'participatie' die rondom het plan heeft plaatsgevonden. Bij de inspraakronde die in het najaar 2015 heeft plaatsgevonden heeft ongeveer de helft van de insprekers kenbaar gemaakt de voorziene doelgroep veel te eenzijdig te vinden. Dat heeft echter niet tot aanpassingen geleid. Er is daarom voor gekozen om persoonlijk het gesprek aan te gaan met wijkwethouder en volgend hierop met zowel de voormalige als huidige projectleider. Daarbij was er vanuit de zijde van de gemeente helaas echter geen enkele bereidheid te bespeuren om de gemaakte keuze voor de doelgroep opnieuw te bekijken.

Reactie

In de inspraaknota Vicona terrein zijn de resultaten van de participatie zorgvuldig meegewogen en bij dit bestemmingsplan is een zorgvuldige afweging gemaakt, waarin alle belangen zijn meegewogen. Het plan past binnen de Herijkte Visie Rotsoord en Visie Rotsoord en voor het overige wordt verwezen naar de voormelde reactie onder 1.

5. Via via is vernomen dat het ontwerp bestemmingsplan ter inzage was gelegd, ondanks dat zowel schriftelijk als mondeling is aangegeven graag op de hoogte te worden gehouden van de voortgang van het project. Het was netjes geweest als direct omwonenden een mailtje of bewonersbrief hadden ontvangen. Ook was het fijn geweest als de mogelijkheid was geboden om anno 2017 een zienswijze digitaal in te dienen.

Reactie

Van het ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan wordt een publicatie geplaatst in Het Stadsblad Utrecht, editie Stad, De Brug Utrecht en de Staatscourant. Het via mail of bewonersbrieven op de hoogte stellen van direct omwonenden en de mogelijkheid om zienswijzen digitaal in te dienen is geen beleid van de gemeente Utrecht gelet op praktische bezwaren (wie zijn direct-belanghebbenden en wat zijn mail- en adressen van deze direct-belanghebbenden), de bijbehorende kosten en het ontbreken van een wettelijke verplichting. Tenslotte is het beleid van de gemeente Utrecht om een zienswijze niet via e-mail of anderszins digitaal in te laten dienen.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding om het plan aan te passen.

Bijlage 1: zienswijzenlijst

Nr.	Indiener	Adres	Datum Ontvangst
1	Omwonende vertegenwoordigd mede 11 andere omwonenden	Utrecht	30 december 2016
2	Omwonende	Utrecht	27 december 2016
3	Omwonende	Utrecht	5 januari 2017

Bijlage 2: Anonieme zienswijzen



Ingekomen PLC d.d.

2 JAN 2017

Ontvangstbewijs afgifte document – balie post stadskantoor

Korte beschrijving van het document:

Zienswijze ontwerp bestemmingsplan en ontwerp besluit / ontwerp
besluiten Hoek Rotsoord - Diamantweg, Tolsteeg.


Gemeente Utrecht
Ingekomen d.d.

30 DEC 2016

Datum van inleveren (stempel)

Naam afdeling voor adressering

Gemeente Raad
Afd. RED
I.A.V. de heer

Naam receptiemedewerker

Handtekening medewerker voor ontvangst

Handtekening persoon voor het inleveren (eventueel)

Zienswijze tegen ontwerp bestemmingsplan

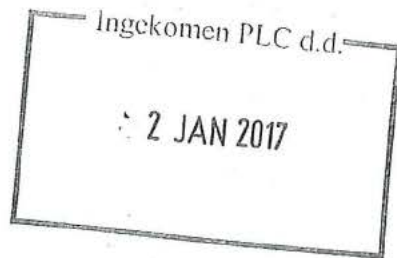
Aan de gemeenteraad van de gemeente Utrecht

Ruimtelijke en Economische Ontwikkeling

T.a.v. [REDACTED]

Postbus 16200

3500 CE Utrecht



Utrecht, 30 december 2016,

Onderwerp: Zienswijze ontwerpbestemmingsplan en ontwerp besluit/ontwerp besluiten Hoek Rotsoord-Diamantweg, Tolsteeg

Geachte Raad,

Wij, bewoners van Hoograven-Noord in Utrecht maken ons zorgen over de ontwikkelingen die mogelijk worden gemaakt in het ontwerp bestemmingsplan Hoek Rotsoord-Diamantweg, Tolsteeg. Via deze zienswijze willen deze zorgen met u delen en verzoeken voorliggend ontwerp bestemmingsplan niet vast te stellen.

Om te beginnen zijn we positief over de ontwikkeling van Rotsoord. Het gebied transformeert, en wordt meer onderdeel van de stad. Een logisch gevolg van de ambitie tot groei van de stad Utrecht. Deze groei brengt echter ook zorgen met zich mee als het gaat om druk op de voorzieningen en openbare ruimte, met name de parkeervoorzieningen.

De transformatie van Rotsoord heeft namelijk ook gevolgen voor de omliggende wijken. Rotsoord fungeerde als een overloopgebied voor het betaald parkeren in o.a. Rivierenwijk en het centrum. Sinds de invoering van het betaald parkeren in Rotsoord is de parkeerdruk in Hoograven-Noord fors toegenomen, doordat onze kinderrijke woonwijk nu het overloopgebied is voor Rivierenwijk en het Centrum. Het is 's avonds laat onmogelijk in de wijk te parkeren, terwijl in Rotsoord alle betaalde plekken leeg staan.

De toch al schaarse en krappe openbare ruimte staat in weekenden en 's avonds volledig volgeparkeerd: dit gaat ten koste van de kwaliteit en de toegankelijkheid van de openbare ruimte. Er wordt op trottoirs geparkeerd, voor ondergrondse vuilcontainers, en bewoners met rolstoel / rollator of kinderwagen zijn gedwongen de rijbaan te gebruiken om zich door de openbare ruimte te verplaatsen (voorbeeld: Broeder Alarmstraat, Julianaweg, foto's in bijlage 1).

Het initiatief voor het Vinconaterrein, in Rotsoord, op het grensvlak met Hoograven-Noord bestaat uit 200 woningen van 30m². Voor deze ontwikkeling wordt in onderbouwing voor het parkeren slechts gerefereerd aan de ligging van het initiatief in de betaald parkeerzone Rotsoord en de capaciteit van de garage Vaartsche Rijn op 700 meter afstand. De nabijheid van een gebied (Hoograven-noord) met gratis parkeren op 50 meter aan de overzijde van de Diamantweg wordt volledig genegeerd.

Wij bewoners hebben om bovenstaande redenen grote zorg over de impact van dit bouwplan op onze leefomgeving:

- Volgens de gemeentelijke norm dienen er minimaal 91 tot maximaal 169 parkeerplaatsen voor bewoners en bedrijvigheid te worden gerealiseerd. Dit plan voorziet in 57 parkeerplaatsen. Dit verschil is niet onderbouwd en niet in overeenstemming met de gemeentelijke normen. De doelgroep is gelijk aan City Campus Max, en hier wordt pijnlijk duidelijk dat autobezit onder deze doelgroep niet moet worden onderschat.
- Onze zorg is dat nieuwe bewoners van het complex de gratis parkeervoorzieningen in Hoograven-Noord zullen prefereren boven de in pandige voorziening. Zeker wanneer er voor de in pandige parkeerplekken dient te worden betaald.

- Daarbij neemt het aantal parkeerplaatsen in de openbare ruimte af. In het plan staan zeven parkeerplaatsen gepland op de plek waar nu 16 gratis plekken aanwezig zijn. De bezettingsgraad van de huidige 16 plekken is zeer hoog. Vermindering van het aantal parkeerplaatsen zal dus leiden tot verdere verhoging van de parkeerdruk in Hoograven-Noord. Bovendien is het op piekmomenten (halen en brengen voor de school Het Rotsoord) nu al dusdanig druk, onoverzichtelijk en chaotisch door te weinig parkeervoorzieningen, dat de veiligheid in de openbare ruimte in het geding komt. Een afname van het aantal parkeerplaatsen zal leiden tot een verslechtering van de situatie.

Wij hebben deze zorgen meerdere malen gecommuniceerd richting de gemeente (op de inloopavond betaald Parkeren Rotsoord, in een mailwisseling met projectleider [REDACTED] (zie bijlage 2) en op de inloopavond voor het bouwplan). De gemeente heeft zorg volledig naast zich neergelegd. Daarnaast verwondert het ons dat de projectleider simpelweg niet reageert op vragen over de mail.

In onze optiek is in de gehele onderbouwing van het parkeervraagstuk onvoldoende aandacht gegeven aan de impact van de nieuwbouw op de leefbaarheid en parkeervoorzieningen in de wijk Hoograven-Noord.

Met het opheffen van parkeerplaatsen aan de Diamantweg, en het niet nader onderbouwen van de afwijking van het gemeentelijk beleid voor de parkeernormen van de nieuwbouw in dit ontwerp bestemmingsplan, wordt niet voldaan aan de goede ruimtelijke ordening waaraan dit bestemmingsplan dient te voldoen.

Wij, bewoners van Hoograven-Noord, vragen aan de Raad het voorliggende bestemmingsplan niet vast te stellen totdat

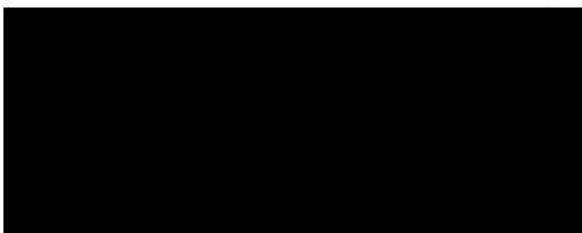
- De parkeerbehoefte voor de nieuwbouw voldoet aan de gemeentelijke norm.
- Is onderzocht en onderbouwd welke gevolgen dit plan heeft op de parkeerdruk en leefbaarheid in Hoograven-Noord.

Wij, bewoners van Hoograven-Noord vragen de raad

- Onderzoek te doen naar de parkeerdruk, leefbaarheid en toegankelijkheid (voor rolstoel / rollator / kinderwagen) van de openbare ruimte in Hoograven-Noord
- In het kader van dit bestemmingsplan de onderbouwing mbt parkeren uit te breiden met het gebied Hoograven-Noord.
- De onderbouwing voor de parkeerbehoefte van het bouwplan duidelijk in het ontwerp bestemmingsplan op te nemen. Voor ons bewoners is dit volstrekt onduidelijk.
- De 16 openbare parkeerplaatsen aan de Diamantweg te behouden. Gezien de parkeerdruk in Hoograven-Noord en de hoge bezettingsgraad is het verwijderen van deze parkeerplaatsen onacceptabel. De zeven geplande parkeerplaatsen aan de Diamantweg kunnen gezien de hoge bezettingsgraad van de huidige 16 plekken niet worden meegenomen in de onderbouwing van het parkeren

Ik ga ervan uit dat u mij van de verdere procedure op de hoogte houdt,

Hoogachtend, ook namens de 11 volmachtgevers (zie bijlage 3)



Bijlage 1 Foto's Broeder Alarmstraat thv Julianaweg
 Bijlage 2 Pdf met mailwisseling met projectleider [REDACTED]
 Bijlage 3 Volmachtgeverslijst 11 personen

Bijlage 1: Foto's Broeder Alarmstraat.



Bijlage 2



Uiting van zorg: Parkeren en het Vicona terrein

5 berichten

30 juli 2015 23:02

Beste [redacted]

Ik mail u, de projectleider van het project Viconaterrein als bewoner van Hoograven.

Allereerst ben ik blij te horen dat er schot zit in de transformatie van Rotsoord. Helemaal het Viconaterrein is één van de plekken die wat mij betreft zo snel mogelijk moeten worden aangepakt. Al deze nieuwbouwhausse in Rotsoord brengen wel wat vragen naar boven, die ik graag wat verduidelijkt zou willen hebben.

- Zowel de trip, als het Viconaterrein als het naastgelegen terrein van de glashandel richten zich qua programma op voornamelijk studenten en starters. Waarom zit er niet meer programmatische diversiteit in de ontwikkeling in Rotsoord? Utrecht bouwt heel erg hard aan een campus rond de Uithof. Ik krijg langzamerhand dat de creatieve hotspot Rotsoord bijna een campus voor studenten aan het worden is. Dat is mijns inziens nooit het uitgangspunt voor het terrein geweest, gezien de visie uit 2005

Een andere, voor mij en burens zeer belangrijke vraag:

- De nieuwbouw op het Viconaterrein wordt voorzien van een (ondergrondse) parkeergarage. Het gebouw ligt aan de rand van een betaald parkeren zone (de nieuwe zone Rotsoord). Bewoners moeten gaan parkeren in de parkeerbak (en extra betalen) en krijgen neem ik aan geen vergunning op maaiveld.

Echter, aan de overzijde van de straat ligt het noordelijk deel van Hoograven, een gezinswijk, waar de parkeerdruk de laatste jaren al flink is toegenomen. En zie hier: gratis parkeren! Vaak genoeg zien we al mensen op de fiets vanuit Rivierenwijk komen naar hun auto die (lekker gratis!) hier in de wijk staat. Met de nieuwe ontwikkeling vrees ik met grote vrees dat er niemand met een auto wonende op het Viconaterrein in de parkeergarage gaat staan, maar dat iedereen een plekje gaat zoeken in Noord-Hoograven.

Ik wil u vragen hier goed onderzoek naar te doen, hoe deze geschetste situatie kan worden voorkomen. Het is voor mij en vele bewoners hier in de omgeving van groot belang dat dit doembeeld geen werkelijkheid gaat worden. Ik neem overigens aan dat er een goede onderbouwing voor het parkeren (niet alleen op gebouwniveau) maar ook op buurtniveau zal worden gemaakt voor de aanpassing van het bestemmingsplan.

Met vriendelijke groet,

31 augustus 2015 16:07

Beste [redacted]

Eind juli heb ik u onderstaand bericht gestuurd. Ik had gehoopt toch wel een reactie, of in ieder geval een bevestiging van ontvangst te ontvangen.

Kunt u mij aangeven of de mail daadwerkelijk in goede orde is ontvangen?

Met vriendelijke groet,

1 september 2015 08:58

Geachte [redacted]

Allereerst excuses voor deze late reactie.

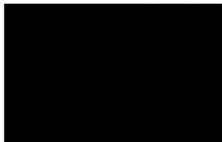
Uw mail is in mijn vakantieperiode tussen alle andere mails ondergesneeuwd.

Goed dat u een reminders stuurt.

Het door u geschetste zorgpunt is voor mij helder. Het betekent, zoals u al aangeeft dat ik me iets breder met het probleem bezig moet houden dan alleen de locatie van de nieuwbouw.

Ik zal het komende week oppakken zodat ik een reactie kan geven.

Met vriendelijke groet,



Verstuurd vanaf mijn iPad

[Tekst uit oorspronkelijk bericht is verborgen]

Proclamer



1 september 2015 09:18

Beste

In ieder geval de relatie Vinconaterrein - Hoograven noord bekijken, samen met het in te voeren betaald parkeren regime in Rotsoord, daar lijkt het te gaan knellen.

Het lijkt me zeker een belangrijk punt, zeker gezien de huidige parkeersituatie in Hoograven Noord (Hoogravenseweg, Julianaweg, VVA Vultostraat, en Vaartscherijnstraat).

Ik kom volgende week woensdag ook naar de info avond betaald parkeren Rotsoord, misschien dat ik u daar tref?

Met vriendelijke groet,



Op 1 september 2015 08:58 schreef

[Tekst uit oorspronkelijk bericht is verborgen]



27 oktober 2015 11:51

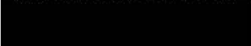
Beste

Ik heb in september contact met u gehad, en verwacht eigenlijk nog steeds een reactie van u op dit probleem. De recent gehouden inloopavond heeft mijn beeld helaas niet positief kunnen bijstellen. Voor mijn gevoel was het veel te veel gericht op de specifieke locatie en niet kijkend naar het grotere geheel.

Kunt u mij tevens ook vertellen wat de planning voor de bestemmingsplanprocedure is? Ook is er gecommuniceerd dat er parkeerdrukmetingen in Hoograven-noord zijn gedaan. Zijn de gegevens hiervan ook beschikbaar? Ik neem aan dat deze voor iedereen openbaar zijn.

Ik hoop graag snel wat van u te horen,

Met vriendelijke groet



Op 1 september 2015 08:58 schreef

Geachte

[Tekst uit oorspronkelijk bericht is verborgen]



Bijlage 3: Overzichtslijst volmachtgevers, aangevuld met individuele machitingsformulieren

- 1.
- 2.
- 3.
- 4.
- 5.
- 6.
- 7.
- 8.
- 9.
- 10.
- 11.



Machtiging Zienswijze ontwerpbestemmingsplan en ontwerp besluit/ontwerp besluiten Hoek
Rotsoord-Diamantweg, Tolsteeg

Ondergetekende machtigt [REDACTED] om namens hem / haar een zienswijze in te
dienen betreffende het ontwerpbestemmingsplan en ontwerp besluit/ontwerp besluiten
Hoek Rotsoord-Diamantweg, Tolsteeg

Ondergetekende verklaart met de zienswijze in te stemmen

Naam :

[REDACTED]

Adres :

[REDACTED]

Postcode:

[REDACTED]

Woonplaats:

[REDACTED]

Datum: 27-12-2016

Handtekening

[REDACTED]

Machtiging Zienswijze ontwerpbestemmingsplan en ontwerp besluit/ontwerp besluiten Hoek
Rotsoord-Diamantweg, Tolsteeg

Ondergetekende machtigt [REDACTED] m namens hem / haar een zienswijze in te
dienen betreffende het ontwerpbestemmingsplan en ontwerp besluit/ontwerp besluiten
Hoek Rotsoord-Diamantweg, Tolsteeg

Ondergetekende verklaart met de zienswijze in te stemmen

Naam :

Adres :

Postcode:

Woonplaats:

Datum:

28-12-2016

Handtekening

Machtiging Zienswijze ontwerpbestemmingsplan en ontwerp besluit/ontwerp besluiten Hoek
Rotsoord-Diamantweg, Tolsteeg

Ondergetekende machtigt [REDACTED] om namens hem / haar een zienswijze in te
dienen betreffende het ontwerpbestemmingsplan en ontwerp besluit/ontwerp besluiten
Hoek Rotsoord-Diamantweg, Tolsteeg

Ondergetekende verklaart met de zienswijze in te stemmen

Naam :

Adres :

Postcode:

Woonplaats:

Datum: 28-12-2016

Handtekening:

Machtiging Zienswijze ontwerpbestemmingsplan en ontwerp besluit/ontwerp besluiten Hoek
Rotsoord-Diamantweg, Tolsteeg

Ondergetekende machtigt [REDACTED] om namens hem / haar een zienswijze in te
dienen betreffende het ontwerpbestemmingsplan en ontwerp besluit/ontwerp besluiten
Hoek Rotsoord-Diamantweg, Tolsteeg,

Ondergetekende verklaart met de zienswijze in te stemmen

Naam :

[REDACTED]

Adres :

[REDACTED]

Postcode:

[REDACTED]

Woonplaats:

[REDACTED]

Datum:

17 december 2016

Handtekening:

[REDACTED]

Machtiging Zienswijze ontwerpbestemmingsplan en ontwerp besluit/ontwerp besluiten Hoek
Rotsoord-Diamantweg, Tolsteeg

Ondergetekende machtigt [REDACTED] om namens hem / haar een zienswijze in te
dienen betreffende het ontwerpbestemmingsplan en ontwerp besluit/ontwerp besluiten
Hoek Rotsoord-Diamantweg, Tolsteeg

Ondergetekende verklaart met de zienswijze in te stemmen

Naam :

Adres :

Postcode:

Woonplaats:

Datum: 27-12-16

Handtekening

Machtiging Zienswijze ontwerpbestemmingsplan en ontwerp besluit/ontwerp besluiten Hoek
Rotsoord-Diamantweg, Tolsteeg

Ondergetekende machtigt [REDACTED] om namens hem / haar een zienswijze in te
dienen betreffende het ontwerpbestemmingsplan en ontwerp besluit/ontwerp besluiten
Hoek Rotsoord-Diamantweg, Tolsteeg

Ondergetekende verklaart met de zienswijze in te stemmen

Naam :

[REDACTED]

Adres :

[REDACTED]

Postcode:

[REDACTED]

Woonplaats:

[REDACTED]

Datum:

27/12/2016

Handtekening

[REDACTED]

Machtiging Zienswijze ontwerpbestemmingsplan en ontwerp besluit/ontwerp besluiten Hoek
Rotsoord-Diamantweg, Tolsteeg

Ondergetekende machtigt [REDACTED] om namens hem / haar een zienswijze in te
dienen betreffende het ontwerpbestemmingsplan en ontwerp besluit/ontwerp besluiten
Hoek Rotsoord-Diamantweg, Tolsteeg

Ondergetekende verklaart met de zienswijze in te stemmen

Naam :

[REDACTED]

Adres :

[REDACTED]

Postcode:

[REDACTED]

Woonplaats:

[REDACTED]

Datum:

27-12-2016

Handteker

[REDACTED]

Machtiging Zienswijze ontwerpbestemmingsplan en ontwerp besluit/ontwerp besluiten Hoek
Rotsoord-Diamantweg, Tolsteeg

Ondergetekende machtigt [REDACTED] om namens hem / haar een zienswijze in te
dienen betreffende het ontwerpbestemmingsplan en ontwerp besluit/ontwerp besluiten
Hoek Rotsoord-Diamantweg, Tolsteeg

Ondergetekende verklaart met de zienswijze in te stemmen

Naam :

[REDACTED]

Adres :

[REDACTED]

Postcode

[REDACTED]

Woonplaats:

[REDACTED]

Datum: 23-12-2016

Handtekening:

[REDACTED]

Machtiging Zienswijze ontwerpbestemmingsplan en ontwerp besluit/ontwerp besluiten Hoek
Rotsoord-Diamantweg, Tolsteeg

Ondergetekende machtigt [REDACTED] om namens hem / haar een zienswijze in te
dienen betreffende het ontwerpbestemmingsplan en ontwerp besluit/ontwerp besluiten
Hoek Rotsoord-Diamantweg, Tolsteeg

Ondergetekende verklaart met de zienswijze in te stemmen

Naam :

[REDACTED]

Adres :

[REDACTED]

Postcode:

[REDACTED]

Woonplaats:

[REDACTED]

Datum: 23-12-2016

Handtekening:

[REDACTED]

Machtiging Zienswijze ontwerpbestemmingsplan en ontwerp besluit/ontwerp besluiten Hoek
Rotsoord-Diamantweg, Tolsteeg

Ondergetekende machtigt [REDACTED] om namens hem / haar een zienswijze in te
dienen betreffende het ontwerpbestemmingsplan en ontwerp besluit/ontwerp besluiten
Hoek Rotsoord-Diamantweg, Tolsteeg

Ondergetekende verklaart met de zienswijze in te stemmen

Naam :

Adres :

Postcode:

Woonplaats:

Datum: 29-12-2016

Handtekening

Machtiging Zienswijze ontwerpbestemmingsplan en ontwerp besluit/ontwerp besluiten Hoek
Rotsoord-Diamantweg, Tolsteeg

Ondergetekende machtigt [REDACTED] om namens hem / haar een zienswijze in te
dienen betreffende het ontwerpbestemmingsplan en ontwerp besluit/ontwerp besluiten
Hoek Rotsoord-Diamantweg, Tolsteeg

Ondergetekende verklaart met de zienswijze in te stemmen

Naam :

[REDACTED]

Adres :

[REDACTED]

Postcode:

[REDACTED]

Woonplaats:

[REDACTED]

Datum:

28-12-2016

Handtekening:

[REDACTED]

De gemeenteraad van Utrecht
Ruimtelijke en Economische Ontwikkeling

T.a.v.



Postbus 16200

3500 CE Utrecht



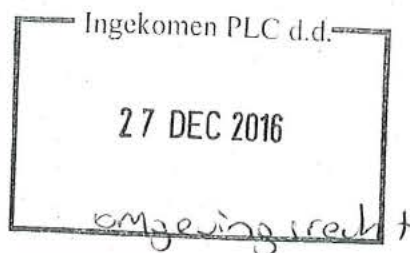
Ingekomen PLC d.d.

27 DEC 2016





De gemeenteraad van Utrecht
Ruimtelijke en Economische Ontwikkeling
T.a.v. 
Postbus 16200
3500 CE Utrecht



Utrecht, 22 december 2016

Betreft: zienswijze ontwerpbestemmingsplan en ontwerp besluit/ontwerp besluiten Hoek Rotsoord-Diamantweg, Tolsteeg

Geachte gemeenteraad van Utrecht,

Middels dit schrijven wil ik als direct omwonende bezwaar maken tegen het ontwerpbestemmingsplan Hoek Rotsoord-Diamantweg, Tolsteeg, ook wel bekend als de voormalige Viconalocatie.

Punten van zorg

Op 1 oktober 2015 heb ik per email mijn zorgen geuit over het woningbouwplan op de hiervoor genoemde locatie. Naast dat ik in mijn schrijven heb aangegeven dat ik positief gestemd ben over het ontwerp van het complex en de herbouw van de Vicona-fabriek, heb ik onder andere mijn zorg uitgesproken over het aantal appartementen en dan met name de zeer beperkte geplande afmetingen die deze appartementen hebben. Ondanks dat de ontwikkelaar zich richt op studenten, starters en eventueel senioren, ben ik van mening dat deze appartementen enkel aantrekkelijk zullen zijn voor studenten. Een starter of senior zal naar mijn mening namelijk minimaal willen beschikken over een aparte slaapkamer. Het huidige plan voorziet hier niet in.

Met de uitvoering van de plannen op het voormalige Vicona-terrein zoals ingetekend heb ik de vrees dat Rotsoord enkel een woongebied zal worden voor studenten. Als namelijk in navolging van project De Trip en het nog goed te keuren/realiseren complex aan de Brillantlaan (230 studentenwoningen) ook het voormalige Vicona-terrein enkel beperkt bemeten appartementen/studio's zal bevatten, denk ik dat deze complexen enkel bewoond zullen worden door studenten. Dit zal niet ten goede komen aan de diversiteit en de aansluiting van Rotsoord met omliggende wijken.

Daarom zou ik graag zien dat het complex op het voormalige Vicona-terrein naast de ingetekende studio's ook grotere appartementen zou bevatten met meerdere kamers. Door deze aanpassing door te voeren zal het complex een serieuze optie worden voor starters en senioren, wat weer ten goede komt aan de diversiteit. Het Vicona-terrein bevindt zich aan

de grens van Rotsoord en derhalve zou een gezonde mix van studenten, starters en eventueel ook senioren zorgen voor een betere aansluiting met de omliggende wijken.

Reactie Gemeente Utrecht

Op 21 april 2016 heb ik de inspraaknota van de Gemeente Utrecht mogen ontvangen waarin zij haar reactie geeft op alle ingezonden inspraakreacties. De wijze en het gemak waarmee de Gemeente Utrecht de geuite zorgpunten van inzenders naast zich neer legt, hebben mij op zijn zachtst gezegd verbaasd.

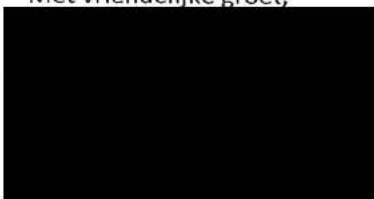
De Gemeente Utrecht haalt in haar inspraaknota veelvuldig aan dat de inzenders vooral te kennen geven enthousiast te zijn over het aangekondigde voornemen om het stuk braakliggend grond te gaan bebouwen. Echter bij haar adressering van de zorgpunten die worden geuit, legt de Gemeente Utrecht deze zonder al te veel argumentatie naast zich neer en ziet zij in geen enkel geval aanleiding om de zijde van de inzenders te kiezen. Bijvoorbeeld ten aanzien van de geuite zorgen over de woningdifferentiatie, het grote aantal van de units en de beperkte doelgroep, beperkt de Gemeente Utrecht haar reactie door te stellen dat Rotsoord kennelijk een goede markt is om dergelijke woonunits te creëren. Voorts herhaald de Gemeente Utrecht in haar reactie de argumentatie van de projectontwikkelaar dat woonunits in de toekomst kunnen worden samengevoegd voor bewoning door andere doelgroepen.

Ik vind het zeer merkwaardig hoe de Gemeente hiermee voorbij gaat aan de belangen van omwonenden. Daarnaast ontbreekt in mijn ogen het kritisch vermogen en lijkt de Gemeente Utrecht op de hand te zijn van de indiener van deze bouwvergunning. Dit laatste vind ik zorgwekkend. Zeker gelet op het feit dat de Gemeente Utrecht sinds jaar en dag vruchtgebruik maakt van het Viconaterrein, in de zin dat zij dit terrein gebruikt als laad-en-los/opslag voor het herstel van de kades van de Utrechtse grachten. In mijn ogen zou de Gemeente Utrecht er alles aan moeten doen om de schijn van belangenverstrengeling tegen te gaan.

Graag zie ik dan ook dat de Gemeente Utrecht een zorgvuldige afweging maakt waarin de belangen van omwonenden in voldoende mate worden meegenomen. Ik spreek hierbij nogmaals de hoop uit dat de Gemeente Utrecht het belang van diversiteit en aansluiting met omliggende wijken hoog in het vaandel heeft en deze aspecten in acht neemt bij het goedkeuren van dit plan. Daarbij is het immers de Gemeente Utrecht zelf die in haar randvoorwaarden herijking Visie Rotsoord (d.d. november 2011) aangeeft dat voor wat betreft de functie van de gebouwen in Rotsoord het gaat om smaakmakers, dat kwaliteit voorop staat en niet kwantiteit. Dat wat de markt wil zou dus niet altijd dienen te prevaleren maar dat wat goed is voor de stad Utrecht en haar bewoners wel.

Ik wil hierbij tevens aangeven dat ik gebruik wil maken van de gelegenheid om mijn zienswijze mondeling toe te lichten tijdens de raadsinformatieavond. Graag verneem ik van u tijdig wanneer dit ontwerp zal worden geagendeerd.

Met vriendelijke groet,



Gemeenteraad van Utrecht
Ruimtelijke en Economische Ontwikkeling
t.a.v. [REDACTED]
Postbus 16200
3500 CE UTRECHT

Ingekomen PLC d.d.

5 JAN 2017

**Betreft: zienswijze ontwerpbestemmingsplan en ontwerp besluit/ontwerp besluiten
hoek Rotsoord-Diamantweg, Tolsteeg**

Utrecht, 4 januari 2017

Geachte heer [REDACTED],

Graag maken we van deze gelegenheid gebruik om onze zienswijze kenbaar te maken t.a.v. de plannen voor het perceel op de hoek gelegen aan de Rotsoord en Diamantweg, gelegen recht tegenover onze woning. Allereerst willen we laten weten dat we positief zijn dat het braakliggend perceel weer wordt bebouwd en het monumentale Klop pand wordt herbouwd en een nieuwe functie krijgt. We hebben echter ook een aantal kanttekeningen, die betrekking hebben op de volgende onderwerpen.

Doelgroep

Het plan is volledig gericht op studenten en starters. Deze keuze wijkt fundamenteel af van de gebiedsvisie Rotsoord en is daarmee naar onze mening onvoldoende onderbouwd. Er zijn en worden in de directe omgeving al honderden woningen voor exact de zelfde doelgroep ontwikkeld (De Trip, herontwikkeling Briljantlaan [REDACTED]). Dit gaat ten koste van de balans en variëteit in de wijk Rotsoord. Voor het perceel op de hoek Rotsoord/Diamantweg pleiten we voor een meer gemengde doelgroep, zodat een logischer overgang ontstaat naar de bestaande woonwijk aan de zuidzijde van de Diamantweg. Dit kan eenvoudig worden gerealiseerd, bijv. door de helft van de woningen geen 30 m² maar 60 m² te maken. Ook naar dergelijke appartementen is in de stad meer dan voldoende vraag.

Parkeren

Paragraaf 4.2.3 van de toelichting van het bestemmingsplan is onnavolgbaar; daarnaast mist in de bijlagen een nadere onderbouwing van de parkeerbalans. Vermeld wordt dat er voor het plan minimaal 89 parkeerplaatsen nodig zijn. Volgens de beschrijving worden er echter slechts 69 gerealiseerd (57 in de parkeerkelder en 12 in de openbare ruimte). Dat is te weinig. Daarbij nog de volgende kanttekeningen:

- De gehanteerde parkeernormen zijn naar onze mening aan de krappe kant.
- In de huidige situatie is de druk op de parkeerplaatsen aan de noordzijde van de Diamantweg al hoog, vanwege de ligging aan de rand van de zone betaald parkeren. Uit de beschrijving maken we op dat er, ondanks het toevoegen van woningen, parkeerplaatsen gaan verdwijnen. Dat verbaast ons ten zeerste.

- Voor een deel van de parkeerbehoefte wordt verwezen naar de parkeergarage Vaartse Rijn. Deze is echter op behoorlijke afstand gelegen, waardoor bezoekers in de praktijk naar andere plekken zullen uitwijken. Ook hierdoor neemt de parkeerdruk in de directe omgeving toe.

Functie Klop pand

Wij maken bezwaar tegen een horeca functie in het Klop pand, vanwege verwachte overlast. Bovendien vinden wij dat de toelichting van het bestemmingsplan op twee gedachten hinkt. Enerzijds wordt vermeld dat slechts 'additionele horeca' is toegestaan. Anderzijds wordt vermeld dat met de (relatief lichte) kruimelgevallenregeling alsnog zelfstandige horeca mogelijk kan worden gemaakt. De verwijzing die daarbij wordt gemaakt naar een 'ambachtelijke bierbrouwer met daarbij een proeflokaal' vinden we suggestief.

Participatie

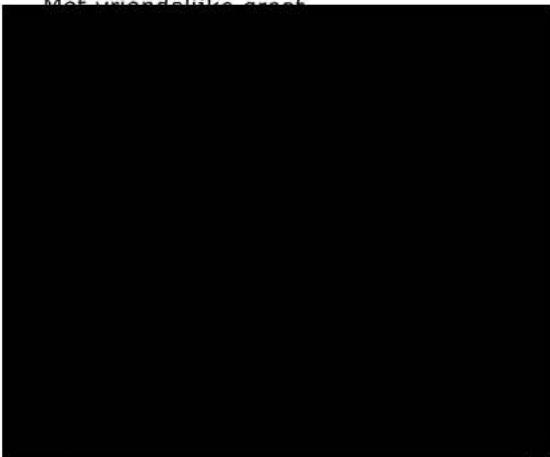
Tot slot willen we laten weten dat we enigszins teleurgesteld zijn in de zogenoemde 'participatie' die rondom het plan heeft plaatsgevonden. Bij de inspraakronde die in het najaar 2015 heeft plaatsgevonden heeft ongeveer de helft van de insprekers kenbaar gemaakt de voorziene doelgroep veel te eenzijdig te vinden. Dat heeft echter niet tot aanpassingen geleid. We hebben er daarom voor gekozen om persoonlijk het gesprek aan te gaan met wijkwethouder [REDACTED] en volgend hierop met zowel de voormalige als huidige projectleider [REDACTED]. Daarbij was er vanuit de zijde van de gemeente helaas echter geen enkele bereidheid te bespeuren om de gemaakte keuze voor de doelgroep opnieuw te bekijken.

Proces

We hebben via via moeten vernemen dat het ontwerp bestemmingsplan ter inzage was gelegd, ondanks dat we zowel schriftelijk als mondeling hebben aangegeven graag op de hoogte te worden gehouden van voortgang van het project. We hadden het netjes gevonden als we als direct omwonenden een mailtje of bewonersbrief hadden ontvangen. Ook was het fijn geweest als de mogelijkheid was geboden om anno 2017 een zienswijze digitaal in te dienen.

We vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd en horen graag hoe de gemeenteraad met onze zienswijze om wil gaan. Alvast dank.

Met vriendelijke groet





Gemeenteraad van Utrecht
Ruimtelijke en Economische Ontwikkeling
t.a.v. [REDACTED]

Postbus 16200

3500 CE UTRECHT

Ingekomen PLC d.d.

5 JAN 2017

00000000000000000000

