

Tweekolommenstuk Bouwenvelop Aurora

Datum:	16 december 2011
Naam:	Maarten Hensbroek Stadsontwikkeling Gemeente Utrecht
Postadres:	Postbus 8406 3503 RK Utrecht
Telefoonnummer:	030-286 4371

Inhoudsopgave

Gebundelde reacties op het plan voor de Koningsweg 104 – 106 -108 (voormalige wasserij Aurora) en de door de gemeente opgestelde Bouwenvelop met randvoorwaarden, zoals die ter inzage hebben gelegen op de informatieavond van 28 november 2011 en via de website van wijkbureau Oost/Noordoost.

Het totale aantal mensen dat op de plannen gereageerd heeft betreft: 10 huishoudens

1.	Thematisch overzicht inspraakreacties	3
-----------	--	----------

1. Thematisch overzicht inspraakreacties

	Reacties per onderwerp	Reageerder(s)	antwoord / ondernomen actie
FIETSEN			
a	Fietsen liever via de middelste deur (5m) dan via de linkerdeur (3m) naar binnen vanwege geluidsoverlast voor huisnummers 102, 100 en 98.	1	De SSH is van mening dat hier zeker afspraken over te maken zijn en wil dit onderwerp behandelen in de werkgroep 'inrichting buitenruimte'.
b	Daarnaast zal in mijn ogen het straatbeeld veranderen door slordig weggezette fietsen.	3	De fietsenstalling wordt gerealiseerd op eigen terrein. Een van de randvoorwaarden uit de bouwvelop is dat deze zodanig geplaatst worden dat er geen rommelig beeld kan ontstaan. Door de stalling te plaatsen aan de achterkant van het gebouw zal dit geen invloed hebben op het straatbeeld. Het plaatsen van fietsen in de openbare ruimte (op de stoep en in de omgeving) wordt zoveel mogelijk tegen gegaan. Toekomstige huurders wordt middels hun contract gewezen op het verplicht gebruikmaken van de stalling op het eigen terrein. Daarnaast zal de SSH toezicht houden op het netjes parkeren van de fietsen en waar nodig vanaf de eerste dag handhavend optreden: fietsen die niet juist gestald worden, worden verwijderd. Bij andere complexen is dit een effectieve methode gebleken.
PARKEREN			
a	Wij hopen dat jullie de voorgenomen parkeerplaatsen op eigen terrein kunnen realiseren. Er is op de Koningsweg al een tekort aan parkeerplaatsen.	2, 3	Het bouwplan voorziet in 18 parkeerplaatsen op eigen terrein, aan de oostzijde van de wasserij. Hiermee voldoet het plan aan de geldende normen van het parkeerbeleid van de gemeente Utrecht. Bovendien leert de ervaring dat het autobezit van studenten en starters in de praktijk vrij laag is; bij andere complexen waar volgens dezelfde normen parkeerplaatsen zijn aangelegd, zijn er vaak plekken over. SSH verwacht dan ook dat, op basis van ervaringen, er ruim voldoende parkeergelegenheid voor de studenten en starters is.
b	Op de informatieavond is gemeld dat er een verzoek is ingediend door het naastgelegen kinderdagverblijf om als de verbouwing klaar is het schuurtje op het Auroraterrein te huren om hier een naschoolse opvang van te kunnen maken. Ik ben het hier niet mee eens. Op loopafstand staat de prof. Kohnstammschool	4	Aangezien er een groot tekort is aan kinderopvangplaatsen in de wijk, beantwoordt de uitbreiding van het kinderdagverblijf aan een grote maatschappelijke vraag en is deze voor de gemeente wenselijk, mits ze inpasbaar is in wet- en regelgeving. Dit moet nog nader worden onderzocht. Momenteel onderzoekt de SSH samen met de eigenaar van het kinderdagverblijf de haalbaarheid van het verzoek. Hierbij wordt

	Reacties per onderwerp	Reageerder(s)	antwoord / ondernomen actie
	en daar is al naschoolse opvang geregeld en op de Fockema Andreaalaan is een vestiging van Ludens naschoolse opvang. Ik vind dat er genoeg naschoolse opvang in onze buurt is, en bijbehorende parkeeroverlast.Het schuurtje kan gebruikt worden als berging voor de starterswoningen.		gesproken over een beperkte uitbreiding van het bestaande kinderdagverblijf, die nauwelijks tot geen negatief effect heeft op de parkeerdruk. Mocht de SSH definitief besluiten de ruimte te willen verhuren aan een kinderdagverblijf, dan moet rekening worden gehouden met de hiervoor geldende gemeentelijke parkeernorm; deze norm is 0,6-0,8 parkeerplaats per werknemer. Voor het kortparkeren door ouders/verzorgers is er geen norm, die parkeren even op een vrije parkeerplaats in de buurt..
HUISVUIL			
a	Daarnaast zal in mijn ogen het straatbeeld veranderen door rondslingerend huisvuil	3	Een oplossing in het gebouw voor het huisvuil is helaas niet mogelijk, hier is onvoldoende ruimte voor. De containers buiten worden evenwel afgesloten en kunnen daardoor alleen door de bewoners van het complex gebruikt worden, dus niet door mensen van buiten, zoals bij b.v. de IBB-laan het geval is. De SSH en de gemeente hebben beide een voorkeur voor ondergrondse afvalinzameling, maar de haalbaarheid daarvan moet nog nader worden onderzocht. Wanneer opslag van huisvuil niet ondergronds gerealiseerd kan worden zal dit in rolcontainers geschieden. Deze zullen uit het zicht geplaatst worden. Overigens is het afvalprobleem bij kleine complexen, zoals deze, vaak navenant klein. Desalniettemin zal in het begin een zeer strak afhaalregime gehanteerd worden, dat al naar gelang de bevindingen versoepeld of juist verstevigd zal worden. SSH onderhoudt contact met de afvalinzameling en zal in overleg met hen het afhaalbeleid opstellen en zonodig bijstellen.
b	Hoe wordt het afval geregeld? Het heeft onze voorkeur dat er net als in het Lodewijk Napoleonplantsoen ondergrondse containers worden geplaatst die met een pasje gebruikt kunnen worden.	5, 6, 7, 8, 9, 10	
GELUIDSOVERLAST			
a	Kan iets worden gezegd over de geluidsoverlast? Deze zal in vergelijking met nu toenemen. Worden er maatregelen genomen om de geluidsoverlast te beperken voor omwonenden?	5, 6, 7, 8, 9, 10	De toekomstige appartementen worden geïsoleerd (wettelijk niveau Bouwbesluit) zodat er minimaal sprake is van geluidsoverlast vanuit de appartementen naar de aangrenzende tuinen en vice versa. Dit laat onverlet dat door intensiever gebruik van het plangebied het geluid zal toenemen ten opzichte van de huidige situatie waarin het terrein nauwelijks gebruikt wordt. Echter, geluid is nu eenmaal inherent aan wonen in de stad
b	Bezwaar tegen de bouw van studentenwoningen in het voormalige pand van Aurora. Voor mij is studentenhuisvesting namelijk gekoppeld aan geluidsoverlast voor de diverse omwonenden. Helaas spreek ik uit ervaring: het pand aan de Koningsweg 1 wordt sinds enige jaren bewoond door een 12-tal studenten en het pand aan de Koningsweg 67 door 4	3	Van bewoners wordt goed huurderschap verwacht. Dit heeft SSH in haar huurcontract opgenomen. Wanneer hiervan misbruik gemaakt wordt, moet dit direct aan SSH gemeld worden, zodat zij gelijk actie kunnen ondernemen. De SSH zal voor het complex een vaste beheerder hebben, die ook contact onderhoudt met omwonenden om overlast te voorkomen en

	Reacties per onderwerp	Reageerder(s)	antwoord / ondernomen actie
	studenten. Hier ondervindt de buurt in de nachtelijke uren regelmatig geluidsoverlast van. Vervelend voor de mensen, die in tegenstelling tot vele studenten, wel vroeg hun bed uit moeten en hun nachtrust nodig hebben. Door de studentenhuisvesting te verplaatsen naar de Uithof zou de gemeente 2 doelen dienen: - De studenten hebben een woonomgeving waar ze hun gang kunnen gaan - De bewoners van de Koningsweg behouden hun rust		waar nodig op te lossen. Het concentreren van alle studentenhuisvesting op de Uithof is niet aan de orde. Voor Utrecht als stad van kennis en cultuur (één van de speerpunten van het gemeentelijk beleid) is de instroom en het behoud van studenten belangrijk. De ontwikkeling van studenten- en starterswoningen aan de Koningslaan levert een bijdrage aan de realisering van het collegeprogramma 'Groen, Open en Sociaal', waarin wordt gepleit voor extra inzet op het gebied van huisvesting voor studenten en starters. Gemeente Utrecht heeft ook een binnenstedelijke woningbouwopgave, waarvoor in regionaal verband afspraken over te realiseren aantallen woningen zijn gemaakt, om uitdeinen van de stad te voorkomen.
BOUWPLAN			
a	Aantal huishoudens en het type huishoudens. - In het bouwplan is opgenomen dat er 68 studenten gaan wonen. Wij vinden dat aantal erg hoog. Op dit moment zijn er 540 huishoudens in het Lodewijk Napoleonplantsoen. Dat gaat omhoog naar 608 huishoudens. - De verhouding alleenstaanden wordt dan relatief hoger dan in de rest van Utrecht/de wijk. Nu wonen er 63 % eenpersoons-huishoudens. Dat worden er dan 67 %. We vinden dat niet goed voor het evenwicht qua type huishoudens in de wijk. Graag een reactie op de toename van het aantal huishoudens en de onbalans die ontstaat in type huishoudens. Bron: CBS, website gemeentelijke cijfers.	5, 6, 7, 8, 9, 10	De bouw van 62 studenten- en 6 starterswoningen betekent inderdaad een stijging van het aantal kleinere huishoudens, maar dat hoeft geen negatieve invloed op het woonklimaat of de woonbeleving te geven. Het project heeft zijn eigen ruime kavel en eigen entree vanaf de Koningweg, dus toekomstige bewoners komen niet via het Lodewijk Napoleonplantsoen. De trend in Nederland is dat het aantal kleine huishoudens stijgt en het aantal gezinshuishoudens daalt. Utrecht is bij uitstek een 'jonge' stad, met veel kleine huishoudens, vanwege de aanwezigheid van de Universiteit en de Hogeschool Utrecht. Uit de jaarlijkse Utrecht Monitor blijkt dat 44,1% van alle huishoudens in de stad een eenpersoonshuishouden is. Het Lodewijk Napoleonplantsoen en omgeving staat met 54,6% op de 26^e plaats. Overigens voorziet voorliggend plan in een toename van 6 <i>zelfstandige</i> huishoudens en 62 <i>onzelfstandige</i> wooneenheden. In de statistieken valt deze grootste groep in de categorie 'onzelfstandig wonend' en niet onder de noemer 'alleenstaand'. Volgens de Utrecht Monitor kent het Lodewijk Napoleonplantsoen in 2011 een percentag van 10% 'onzelfstandig wonende huishoudens'. Dit is ruim onder het stedelijk gemiddelde van 18,5%. bron: WistUdata Utrecht (http://utrecht.buurtmonitor.nl)
b	Voorstel voor hoogte van nieuwbouw is 2 lagen	5, 6, 7, 8, 9, 10	Voor het volume en de hoogte van de nieuwbouw is gekeken naar wat er

	Reacties per onderwerp	Reageerder(s)	antwoord / ondernomen actie
	plus een kap (tevens woonlaag). Het heeft onze voorkeur om de nieuwbouw maximaal 2 lagen hoog te laten zijn. Dat komt ongeveer overeen met de hoogte van de loods op dit moment. Een derde laag (kap of gewoon) heeft grote gevolgen voor de lichtinval 's winters. De zon kan niet meer naar binnen schijnen. Het woongenot vermindert wanneer de bomen langs de Koningsweg niet meer zichtbaar zijn, een gevoel van weidsheid verdwijnt. Graag een reactie hierop.		ruimtelijk mogelijk is binnen het straatbeeld en de omgeving van het plangebied. Ook is er een bezonningsstudie gemaakt om de effecten met betrekking tot bezonning van aangrenzende percelen te beoordelen. De Koningsweg wordt gekarakteriseerd door afwisselende bebouwingsmassa's, variërend van kleinschalige woningen van 1 laag met een kap tot wat grotere complexen van 3 lagen (met kap). Aurora is zo'n groter complex waarbij het monument is opgebouwd uit volumes van 1 laag met kap, 3 lagen met kap en 2 lagen aan de kant van de Koningsweg. De hoogte van de nieuwbouw van 2 lagen met een kap vinden we ruimtelijk passend binnen de opbouw van het complex maar ook binnen de diversiteit en ritmiek van de straat en het aangrenzende gebied. Daarbij wordt de nieuwbouw minder diep dan de bebouwing in de huidige situatie waardoor er aan de achterkant meer afstand wordt gehouden tot de achterliggende bebouwing dan nu het geval is. De bezonningsstudie wijst uit dat de negatieve effecten van de nieuwbouw m.b.t. bezonning van aangrenzende percelen t.o.v. de huidige situatie zeer gering zijn en zich slechts tot een moment van de dag beperken. Doordat het volume van de nieuwbouw minder diep wordt dan de bestaande gebouwen is de bezonning van enkele aangrenzende percelen zelfs gunstiger.
c	In de bouwenvelop op blz. 9 staat dat behoudens vluchtwegen het plan niet wordt ontsloten vanuit het Lodewijk Napoleonplantsoen. Wij willen graag uitleg wat hiermee bedoeld wordt. Hoe zien de vluchtwegen eruit, waar komen deze precies. We zien hierin een risico omdat studenten deze weg als normale uitgang kunnen gebruiken.	5, 6, 7, 8, 9, 10	Het betreft hier <i>mogelijke</i> vluchtwegen. De verwachting is dat conform de huidige wetgeving er geen doorbraken in de erfafscheiding met het Lodewijk Napoleonplantsoen nodig zijn. De brandweer kan echter aanvullende eisen stellen, daarom moet een voorbehoud gemaakt worden. Indien sprake is van vluchtwegen aan de zijde van het Lodewijk Napoleonplantsoen zullen deze worden aangelegd op zo'n manier dat ze onder normale omstandigheden niet gebruikt kunnen worden.
d	Op blz. 9 van de bouwenvelop wordt gesproken over een fietsenstalling die voor een buffer moet zorgen. - Bij sommige bewoners is behoefte aan het kopen van de strook grond tussen de tuinen en de nieuwbouw, voor bijvoorbeeld extra schuurruimte. Wij horen graag hoe de SSH hierin staat en welke mogelijkheden zij hiervoor zien.	5, 6, 7, 8, 9, 10	Verkoop van grond is voor SSH niet bespreekbaar. Ook omdat de tuinen dan dichterbij de studentenwoningen komen te liggen. Daarnaast zouden wellicht meerdere kamers minder daglicht krijgen en de bewoners nog meer inkijk in hun tuinen. Een situatie die nu en in de toekomst niet wenselijk is. De afscheiding tussen het perceel en omliggende percelen dient in de verdere uitwerking bekeken te worden. In de bouwenvelop staat dat handhaving van de huidige betonnen schutting niet de voorkeur heeft. De

	Reacties per onderwerp	Reageerder(s)	antwoord / ondernomen actie
	- Hoe gaat de afscheiding tussen de tuinen en het terrein eruit zien? Hoe hoog wordt afscheiding en kunnen wij inspraak krijgen op materiaal dat hiervoor gebruikt wordt?		inrichting, erfafscheidingen, materialisatie etc. worden besproken in de door de SSH in te stellen werkgroep, die zich gaat bezig houden met de inrichting van de buitenruimte.
e	We hebben vragen over de (inbraak)veiligheid van het terrein voor studenten en bewoners. In de bouwvelop staat op blz. 14 dat het plangebied niet openbaar toegankelijk is. In de huidige situatie is het gebied afgesloten met hekken en daarmee ook niet openbaar toegankelijk. Vragen: - Kunt u meer zeggen over de toegankelijkheid van het terrein in de nieuwe situatie? - Is het alleen toegankelijk voor bewoners van het terrein? - Waar komen de afsluitingen van het terrein? - Komen er camera's te hangen, en zo ja waar?	5, 6, 7, 8, 9, 10	Het gebied zal meer open zijn dan nu het geval is. Er worden geen hekken meer aan de voorzijde van de gebouwen geplaatst, maar het is geen openbaar terrein. Camerabewaking past de SSH toe waar en wanneer dat nodig is. De sociale controle zal daarnaast ook toenemen. Overige (preventieve) maatregelen kunnen worden besproken in de werkgroep. In de volgende ontwerpfase zal het plan bovendien beoordeeld worden op basis van het Politie Keurmerk Veilig Wonen (PKVW) dat per 1 juli 2010 voor alle woningbouwprojecten geldt. Daarbij wordt het ontwerp op dit soort aspecten getoetst.
PRIVACY			
a	Bewoning van met name het monument van Aurora heeft grote gevolgen voor de privacy van de bewoners van het Lodewijk Napoleonplantsoen. Op dit moment is er nagenoeg geen inkijk op de tuinen. Als het pand bewoond wordt betekent het een grote inkijk in de tuinen. - Hoe denkt de gemeente de privacy te kunnen handhaven van de bewoners van het Lodewijk Napoleonplantsoen? - Is het wettelijk toegestaan op om op 1,5 meter van het Lodewijk Napoleonplantsoen een woonbestemming te krijgen?	5, 6, 7, 8, 9, 10	De gevolgen voor de privacy van omwonenden worden tot een minimum beperkt door zoveel mogelijk vast te houden aan de huidige afscheidingen en bouwhoogtes. Daarnaast heeft de gemeente in de bouwvelop (pag. 13) de randvoorwaarde opgenomen dat gevelopeningen en buitenruimtes dusdanig gepositioneerd worden dat ze de privacy van aangrenzende percelen zo min mogelijk schaden. De entrees van beide panden zijn gesitueerd aan de Koningsweg of in het gebied tussen het monument en de nieuwbouw (neveningangen). Ook is tijdens het ontwerpproces al flink geschoven met de nieuwbouw met als resultaat dat de bebouwing nu verder van de bestaande huizen aan het Lodewijk Napoleonplantsoen komt met de fietsenstalling als 'buffer'. Het is niet ongebruikelijk dat meerdere percelen met een woonbestemming aan elkaar grenzen, er zijn geen wettelijke beperkingen hieromtrent. Om de voorgestelde ontwikkeling mogelijk te maken is wijziging van het vigerende bestemmingsplan noodzakelijk. Het voorontwerp bestemmingsplan zal een formeel inspraaktraject doorlopen, waarbij omwonenden opnieuw een reactie kunnen geven.

	Reacties per onderwerp	Reageerder(s)	antwoord / ondernomen actie
PROCES / PARTICIPATIE			
a	Fijn dat jullie naar de omwonenden hebben geluisterd. Het is nu een mooi bouwplan geworden. Wij zien de nieuwbouw in alle tevredenheid tegemoet.	2	De gemeente is blij dat er positieve reacties op de ontwikkeling worden uitgesproken, want ook in onze ogen biedt het plan een goede en vernieuwende toevoeging op een terrein dat nu ongebruikt staat. Zoals ook op de bewonersavond is aangegeven, vindt de gemeente het belangrijk om te weten wat omwonenden van het plan vinden en doet zij haar best om bij het afwegen van de verschillende belangen waar mogelijk tegemoet te blijven komen aan de gemaakte bezwaren.
b	We vonden het goed om te zien hoe geluisterd is naar onze reacties op het plan van een jaar geleden. Er is goed rekening gehouden met onze wens om de privacy van de bewoners zoveel mogelijk te behouden. Veiligheid zien we als punt ook terugkeren in de bouwvelop. De nieuwbouw in het nieuwe plan is wat verder van de tuinen af. Verder goed om te horen dat gebruikte materialen aansluiten bij het monument (bakstenen) en het straatbeeld. Fijn ook dat we als bewoners kunnen meedenken in de werkgroep invulling onbebouwde deel. Een aantal van ons heeft zich daarvoor ook opgegeven.	5, 6, 7, 8, 9, 10	
c	Er wordt een werkgroep gevormd voor de invulling van het onbebouwde deel waarin bewoners kunnen participeren. – Wat is de status van de werkgroep en wat zijn de bevoegdheden? – Over welk deel van het terrein heeft deze werkgroep zeggenschap? – Wie participeren er naast bewoners nog meer in de werkgroep?	5, 6, 7, 8, 9, 10	De bewoners die zich hebben opgegeven voor de werkgroep zijn al geïnformeerd. Wanneer de omgevingsvergunning is aangevraagd (januari 2012) wordt een eerste overleg ingepland. Het gaat om de inrichting van het gehele terrein (eigendom SSH/gemeente). De bewoners, SSH en de gemeente participeren hierin, mogelijk bijgestaan door een adviseur.
VERVOLGPROCES			
a	Hoe is de veiligheid tijdens de sloop/bouwperiode? Wij willen graag dat het terrein gedurende die periode volledig is afgesloten.	5, 6, 7, 8, 9, 10	Voor aanvang van de daadwerkelijke sloop- en bouwperiode maakt de SSH (of hun aannemer) afspraken met de gemeente over het bouwverkeer en bouwplaatsinrichting (zoals steigers en hijskranen). Hierbij staat veiligheid te allen tijde voorop.
b	Kan iets worden gezegd over de overlast die we kunnen verwachten gedurende het sloop/bouwproces? En de gevolgen voor onze huizen?	5, 6, 7, 8, 9, 10	Bouwactiviteiten geven altijd een zekere overlast, maar deze is van tijdelijke aard. De inschatting van de SSH is dat de verbouwing geen ernstige gevolgen heeft voor de omliggende woningen. Toch zal er uit voorzorg, alvorens er geheid wordt, een nulopname van de omliggende

	Reacties per onderwerp	Reageerder(s)	antwoord / ondernomen actie
c	Wordt er gedurende de bouwperiode geheid, en zo ja, kan er een indicatie worden gegeven van de overlast (duur, intensiteit).	5, 6, 7, 8, 9, 10	gebouwen (directe omgeving) gemaakt worden. Deze nulopname heeft tot doel alle huidige gebreken vast te leggen. Eventuele schade die als gevolg van de werkzaamheden ontstaat, is op deze manier makkelijk vast te stellen. Wanneer er geheid gaat worden zal dit trillingsarm gebeuren. Over de funderingsmethode is nog niets bekend. Uiteraard zal er gefundeerd worden op een manier die weinig tot géén overlast/schade veroorzaakt.
	Wie is aanspreekpunt? – gedurende het proces/ bestemmingsplan-wijzingsprocedure – als de nieuwbouw is gerealiseerd; huismeester, SSH, gemeente?	5, 6, 7, 8, 9, 10	In de huidige fase t/m de vaststelling van het gewijzigde bestemmingsplan is de gemeente het officiële aanspreekpunt voor het proces. Dat laat onverlet dat de SSH in werkgroepverband in gesprek kan gaan met omwonenden over de verdere inrichting van de buitenruimte. SSH is trekker van het bouwplan, de gemeente faciliteert en bewaakt de randvoorwaarden. Tot de oplevering is Arnold Nieuwendijk het aanspreekpunt binnen SSH. Tijdens de bouwwerkzaamheden zal SSH omwonenden de gelegenheid bieden te komen kijken. De toekomstig beheerder van dit gebouw is hierbij ook aanwezig. Op deze manier leert de buurt hem/haar ook kennen en weten de omwonenden ook wie het aanspreekpunt is na de oplevering.