

Raadsbesluit

Vaststelling bestemmingsplan Merwedekanaalzone deelgebied 6, Eendrachtlaan

Beleidsveld	Merwedekanaalzone
Organisatieonderdeel	Ontwikkelorganisatie Ruimte
Opsteller	Peter Meijer
Zaaknummer	8183091
Jaargang en nummer	2021, nr. 38
Vergaderdatum Raad	22 april 2021
Geheim	Nee

De raad besluit:

1. Akkoord te gaan met het vaststellingsrapport met daarin de beantwoording van de zienswijzen in hoofdstuk 3 en de ambtshalve wijzigingen uit hoofdstuk 2 in het bestemmingsplan te verwerken.
2. geen exploitatieplan vast te stellen.
3. het bestemmingsplan Merwedekanaalzone deelgebied 6, Eendrachtlaan 10 dat is vastgelegd in het digitale bestand NL.IMRO.0344.BPMERWEDEDG6EENDRA-VA01.gml met ondergrond NL.IMRO.0344.BPMERWEDEDG6EENDRA-VA01.dgn vast te stellen.

Aldus besloten in de vergadering van de raad, gehouden op 22 april 2021.

De griffier,

De voorzitter,

Merel van Hall

Sharon A.M. Dijkma

Signed By: Dijkma, Sharon A.M. <s.dijkma@utrecht.nl>
23/04/2021 09:16:56 CEST
ID: 403dc3f8-a51b-454a-a681-b092e8da6fe8
Auth: Scribble



Signed By: van Hall, Merel <m.van.hall@utrecht.nl>
23/04/2021 09:56:18 CEST
ID: 403dc3f8-a51b-454a-a681-b092e8da6fe8
Auth: Scribble



Voorstel aan de gemeenteraad

Vaststelling bestemmingsplan Merwedekanaalzone deelgebied 6, Eendrachtlaan

Beleidsveld	Merwedekanaalzone
Organisatieonderdeel	Ontwikkelorganisatie Ruimte
Opsteller	Peter Meijer
Kenmerk	8183091
Vergaderdatum Raad	
Geheim	Nee

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

1. Akkoord te gaan met het vaststellingsrapport met daarin de beantwoording van de zienswijzen in hoofdstuk 3 en de ambtshalve wijzigingen uit hoofdstuk 2 in het bestemmingsplan te verwerken.
2. geen exploitatieplan vast te stellen.
3. het bestemmingsplan Merwedekanaalzone deelgebied 6, Eendrachtlaan 10 dat is vastgelegd in het digitale bestand NL.IMRO.0344.BPMERWEDEDG6EENDRA-VA01.gml met ondergrond NL.IMRO.0344.BPMERWEDEDG6EENDRA-VA01.dgn vast te stellen.

Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris,

de burgemeester,

Samenvatting

Er is een bestemmingsplan gemaakt voor de bouw van 215 appartementen aan de Eendrachtlaan 10 (Merwedekanaalzone deelgebied 6). Dit voorstel is gericht op vaststelling van dit bestemmingsplan. De 215 appartementen zijn verdeeld over 2 woonblokken van 7 respectievelijk 16 bouwlagen aan een gezamenlijke binnentuin: 40 sociale huurwoningen (secundaire voorraad), 45 midden huurwoningen (Actieplan Middenhuur) en 130 vrije sector huurwoningen. De minimale exploitatietermijn is 20 jaar.

Context

Aanleiding

De eigenaar van het kantoorpand Eendrachtlaan 10 is Oké Vastgoedgroep B.V. Een teruglopende belangstelling voor dit soort kantoorgebouwen (economische crisis, snelle veroudering van kantoorpanden) en de ambitie van de gemeente voor een stapsgewijze herontwikkeling van de Merwedekanaalzone (MWKZ) maken de plek een geschikte woningbouwlocatie.

Bij de gemeente is een aanvraag ingediend om het bestemmingsplan te herzien voor de bouw van een appartementencomplex. Dit project, genaamd Concorde, voorziet in de bouw van 215 appartementen op de plek van het voormalige kantoor.

Ligging van het plangebied

Het plangebied is gelegen in deelgebied 6 van de Merwedekanaalzone en is begrensd door de Beneluxlaan (noordzijde), het perceel van de Vliegend Hertlaan 1-11 (oostzijde), de Vliegend Hertlaan (zuidzijde) en de Eendrachtlaan (westzijde).

Voorgaande fasen

Met de vaststelling van het startdocument in januari 2017 informeerden we u al over het initiatief, om het verouderde kantoorpand te slopen om plaats te maken voor circa 200 appartementen voor Young Professionals. Met de vaststelling van de Omgevingsvisie Merwedekanaalzone deel 1 en bijbehorende Milieueffectrapportage (MER) door uw raad in februari 2018 bood u het ruimtelijk kader voor de uitwerking van dit plan. Aan de hand van dit kader heeft de initiatiefnemer het plan verder uitgewerkt. Hierbij is ervoor gezorgd het plan zo optimaal mogelijk te laten aansluiten bij de uitgangspunten van gezonde verstedelijking en de uitwerkingen daarvan, zoals die voor deel 2 van de Omgevingsvisie Merwedekanaalzone zijn gedaan. Op 17 december 2019 hebben wij hiervoor een bouwvelop vastgesteld, waarover u op 13 februari 2020 heeft gesproken in de commissie Stad & Ruimte. Het bestemmingsplan is hiervan de juridische vertaling.

Beoogd effect

Er is een woonprogramma toegevoegd van 40 sociale huurwoningen (secundaire voorraad), 45 midden huurwoningen (Actieplan Middenhuur) en 130 vrije sector huurwoningen aan een gezamenlijke binnentuin. Dit draagt bij aan het behalen van de stedelijke ambitie om het woonaanbod in de stad te vergroten en de keuze om de Merwedekanaalzone tot een gemengd woon- werkgebied te transformeren.

Resultaten terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van vrijdag 14 augustus 2020 tot en met donderdag 24 september 2020 ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn kon iedereen zienswijzen over het ontwerp aanbieden aan de gemeenteraad. Er zijn 2 zienswijzen ingediend. Alle zienswijzen zijn binnen de termijn ingediend. De zienswijzen zijn samengevat en van commentaar voorzien in het vaststellingsrapport, dat deel uit maakt van dit besluit.

Coördinatie

Artikel 3.30 Wet ruimtelijke ordening en de Coördinatieverordening maken het mogelijk dat diverse procedures tegelijk worden doorlopen. In dit geval zijn het bestemmingsplan, de omgevingsvergunning samen gepubliceerd. Na vaststelling van het bestemmingsplan is er voor alle besluiten één beroepsgang bij de Raad van State.

Eerdere besluitvorming en informatievoorziening aan de raad

12 januari 2017 [Raadsbrief en startdocument Eendrachtlaan](#)

19 december 2019 [Raadsbrief en bouwvelop Eendrachtlaan](#)

Beslispunten, Argumenten en Kanttekeningen/Risico's

Beslispunt	
1	Akkoord te gaan met het vaststellingsrapport met daarin de beantwoording van de zienswijzen in hoofdstuk 3 en de ambtshalve wijzigingen uit hoofdstuk 2 in het bestemmingsplan te verwerken.
Argumenten	
1.1	<u>De ambtshalve wijzigingen zijn noodzakelijke actualisaties van onderzoeken</u> Het onderzoek voor stikstofdepositie bijlage 10 met de daarbij behorende Aeriusberekeningen bijlagen 11 en 12 is geactualiseerd, omdat er een nieuwe aeriusscalculator is vastgesteld. De bijgewerkte rapporten vervangen de bijlagen 10, 11 en 12 die bij het ontwerp waren opgenomen.
1.2	<u>Een flora- en fauna onderzoek voor vleermuizen toegevoegd.</u> Omdat het bestaande gebouw gesloopt wordt en de omgevingsvergunning wordt gecoördineerd met het bestemmingsplan, moet definitief vastgesteld worden dat er geen beschermde diersoorten in het bestaande gebouw huizen. Het afdoend onderzoek bevestigt dit. Het flora en faunaonderzoek is voor de volledigheid toegevoegd als bijlage 22 bij het bestemmingsplan.
1.3	<u>De zienswijzen geven geen aanleiding om wijzigingen in het bestemmingsplan aan te brengen.</u> De zienswijzen hebben betrekking op vrees voor parkeerhinder en verkeersoverlast, vrees voor windhinder en minder bezonning. De zienswijzen hebben niet geleid tot nieuwe gezichtspunten die tot aanpassingen van het ontwerpbestemmingsplan zouden moeten leiden.
Beslispunt	
2	Geen exploitatieplan vast te stellen.
Argumenten	
2.1	<u>Het verhaal van kosten is op een andere manier verzekerd.</u> Met de ontwikkelaar is een anterieure overeenkomst gesloten voor het kostenverhaal, zodat op grond van artikel 6.12, tweede lid, van de Wet ruimtelijke ordening, geen exploitatieplan vereist is. De ontwikkelaar vrijwaart de gemeente in deze overeenkomst van mogelijke planschadeclaims. De kosten van het maken van het bestemmingsplan worden betaald uit de door de initiatiefnemer betaalde leges.
Beslispunt	
3	Het bestemmingsplan Merwedekanaalzone deelgebied 6, Eendrachtlaan 10 dat is vastgelegd in het digitale bestand NL.IMRO.0344.BPMERWEDEDG6EENDRA-VA01.gml met ondergrond NL.IMRO.0344.BPMERWEDEDG6EENDRA-VA01.dgn vast te stellen.
Argumenten	
3.1	<u>Het bestemmingsplan past binnen de kaders van de bouwenvelop en de omgevingsvisie Merwedekanaalzone en draagt bij aan de ambitie om het woonaanbod in de stad te vergroten en de keuze om de Merwedekanaalzone tot een gezond stedelijk, duurzaam gemengd woon-werkgebied te transformeren.</u>

	Het plangebied vormt tezamen met de aan de overkant van de Beneluxlaan gelegen wooncomplexen City Campus Max en Lux et Pax en het naastgelegen Citypads een eerste woongebied in een nog verder te transformeren bedrijfsmatige en kantooromgeving. De nieuwe bebouwing past qua schaal en korrelgrootte bij de Merwedekanaalzone. In de Omgevingsvisie Merwedekanaalzone wordt voor de bebouwing aan de kant van het Merwedekanaal uitgegaan van een basishoogte van 4 bouwlagen en aan de kant van de hoofdwegen een basishoogte van 8 bouwlagen. De basishoogte in het middengebied zit daar tussenin met 6 bouwlagen. Op bijzondere plekken is een accent (dubbele basishoogte) toegestaan. Daarnaast is er in de Omgevingsvisie Merwedekanaalzone een oplopende bouwhoogte in zuid- noord richting de Beneluxlaan opgenomen. In het plan is dat vertaald naar een programma van 215 appartementen verdeeld over 2 woonblokken van respectievelijk 7 bouwlagen aan de Vliegend Hertlaan en 16 bouwlagen aan de Beneluxlaan met een gezamenlijke binnentuin. Daarmee past het plan in de Omgevingsvisie en verhoudt het zich goed tot haar omgeving. Aan de Beneluxlaan kan het woonblok met 16 bouwlagen (en een hoogte van ongeveer 52 meter) een maatvoering krijgen, die aansluit bij de toekomstige stadsboulevard en de aan de overzijde gelegen torens van City Campus MAX (circa 72 meter) en Lux et Pax (circa 32 meter). Aan de westzijde sluit het bouwblok aan op de het voormalig Berenschot-gebouw en de toren van Le Mirage. De invulling van de plinten draagt bij aan het karakter van de (semi-) openbare ruimte en maakt contact mogelijk met de straat. In het plan zijn de woningen op maaiveld georiënteerd op de Beneluxlaan, Eendrachtlaan, op naastgelegen perceel van de Vliegend Hertlaan en op het binnenterrein. Daarmee wordt de levendigheid van dit gebied vergroot.
3.2	<u>Het plan draagt bij aan de ambities uit de Utrechtse Woonvisie.</u> Het plan bevat verschillende woningcategorieën en is daarmee (financieel) toegankelijk voor verschillende doelgroepen en draagt bij aan een meer gemengde wijk. Alle woningen worden verhuurd, waarbij er rekening wordt gehouden met verschillende inkomensgroepen. Het plan bestaat uit in totaal 215 appartementen, verdeeld over 2 woonblokken aan een gezamenlijke binnentuin: er komen 40 sociale huur woningen (secundaire voorraad), 45 middenhuurwoningen (Actieplan Middenhuur) en 130 vrije sector huurwoningen. De minimale exploitatietermijn is 20 jaar. Er is een mix aan woningtypes en oppervlaktes. De appartementen hebben een oppervlakte die oploopt van ca. 50 m2 gebruiksoppervlakte (gbo) in de laagbouw tot ca. 75 m2 gbo in de hoogbouw en zes grotere varianten van ca.100m2 gbo op de 15e verdieping.

Financiën

De initiatiefnemer betaalt voor het maken van het bestemmingsplan leges. De andere gemeentelijke kosten worden verhaald via een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer.

Vervolg

Na vaststelling wordt het vaststellingsbesluit gepubliceerd in het Stadsblad/De Brug, de Staatscouranten op het internet op de websites <https://www.utrecht.nl/bestemmingsplan> en www.ruimtelijkeplannen.nl. Het bestemmingsplan wordt inclusief het vaststellingsbesluit zes wekenlang ter inzage gelegd. Belanghebbenden kunnen tegen het vaststellingsbesluit beroep instellen bij de Raad van State.

Participatie

Bij de totstandkoming van de bouwenvelop heeft de ontwikkelaar met de eigenaren van omliggende percelen contact gehad over het plan en is er een overeenkomst geweest voor geïnteresseerden uit de omgeving. Deze reacties zijn verwerkt in de bouwenvelop.

Het ontwerp-bestemmingsplan heeft van vrijdag 14 augustus 2020 tot en met donderdag 24 september 2020 ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn konden zienswijzen over het ontwerp aangeboden worden aan de gemeenteraad. Vanwege het Coronavirus was er geen fysieke informatiebijeenkomst mogelijk, maar wel de mogelijkheid om per mail of telefonisch nadere informatie in te winnen over het ontwerp-bestemmingsplan.

Communicatie

Degenen die zienswijzen hebben ingediend worden via een brief geïnformeerd over het raadsbesluit. Daarnaast wordt het raadsbesluit gepubliceerd in de Staatscourant, het stadsblad en op de gemeentelijke website. In de publicatie worden belanghebbenden gewezen op de beroepsmogelijkheden tegen uw besluit bij de Raad van State.

Niet-Referendabel

Over dit raadsbesluit kan geen referendumverzoek worden ingediend, want het betreft een raadsbesluit tot vaststelling of wijziging van een bestemmingsplan (artikel 3 lid 2 onder f Verordening tot raadgevend referendum gemeente Utrecht).

Bijlagen

Bijlagen besluitvorming

- Het volledige, digitale bestemmingsplan (zie bijlage met link maar RO publiceer)
- Vaststellingsrapport bestemmingsplan Merwedekanaalzone deelgebied 6, Eendrachtlaan 10 met bijlagen.

Bijlagen informatief

- Bestemmingsplan bestaande uit een toelichting, regels en een verbeelding.

Vaststellingsrapport

Bestemmingsplan Merwedekanaalzone deelgebied 6
Eendrachtlaan 10

7 januari 2021

Inhoud vaststellingsrapport

1	INLEIDING	3
1.1	BESTEMMINGSPLAN MERWEDEKANAALZONE DEELGEBIED 6, EENDRACHTLAAN 10	3
1.2	DE OPBOUW VAN HET VASTSTELLINGSRAPPORT	3
1.3	DE VASTSTELLINGSPROCEDURE	3
1.3.1	<i>Termijn voor het indienen van zienswijzen</i>	<i>3</i>
1.3.2	<i>Zienswijzen over het bestemmingsplan</i>	<i>3</i>
1.3.3	<i>Wijze van beoordeling van zienswijzen</i>	<i>3</i>
1.3.4	<i>Procedure voor de vaststelling</i>	<i>4</i>
1.3.5	<i>Belangrijkste wettelijke bepalingen</i>	<i>4</i>
2	SAMENVATTING	5
2.1	PROCEDUREEL	5
2.2	INHOUD VAN DE ZIENSWIJZEN	5
2.3	WIJZIGINGEN TEN OPZICHTE VAN HET ONTWERP	5
2.3.1	<i>Ambtshalve wijziging van de onderbouwing</i>	<i>5</i>
4	BEOORDELING VAN DE ZIENSWIJZEN	6
	ZIENSWIJZE 1	6
	ZIENSWIJZE 2	9

1 Inleiding

1.1 Bestemmingsplan Merwedekanaalzone deelgebied 6, Eendrachtlaan 10

Het plangebied bestaat uit een voormalig kantoorpand met bijbehorend terrein aan de Eendrachtlaan 10. De locatie is gelegen in deelgebied 6 van de Merwedekanaalzone en is begrensd door de Beneluxlaan (noordzijde), het perceel van de Vliegend Hertlaan 1-11 (oostzijde), de Vliegend Hertlaan (zuidzijde) en de Eendrachtlaan (westzijde). Het bestaande kantoorgebouw wordt gesloopt en vervangen door een appartementencomplex met 215 appartementen (Concorde).

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.

1.3 De vaststellingsprocedure

1.3.1 Termijn voor het indienen van zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van vrijdag 14 augustus 2020 tot en met donderdag 24 september 2020 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn konden zienswijzen over het ontwerp aangeboden worden aan de gemeenteraad.

1.3.2 Zienswijzen over het bestemmingsplan

Er zijn 2 zienswijzen ingediend. Alle zienswijzen zijn binnen de daarvoor bedoelde 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.

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

Als een zienswijze niet aan de wettelijke eisen voldoet, wordt de indiener, als haar of zijn adres bekend is, in de gelegenheid gesteld om daar alsnog voor te zorgen. Bij een te laat ingediende

zienswijze wordt alleen aan de wettelijke eis voldaan, als de indiener kan aantonen dat het op tijd indienen redelijkerwijs niet mogelijk was. Zienswijzen die uiteindelijk nog steeds niet aan de wettelijke eisen voldoen worden buiten behandeling gelaten. De zienswijze wordt wel door gestuurd naar de gemeenteraad, zodat de raad kennis kan nemen van originele 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 kan de indieners van zienswijzen in de gelegenheid stellen om hun zienswijze tijdens een raadsinformatiebijeenkomst toe te lichten. Op zo'n bijeenkomst kunnen de raadsleden vragen stellen aan indieners en ook aan ambtenaren die bij de vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan betrokken zijn.

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 artikel 6:9, tweede lid, van de Algemene wet bestuursrecht, is bij verzending per post een zienswijze op tijd ingediend, als hij voor het einde van de termijn ter post is bezorgd en de zienswijze niet later dan een week na afloop van de termijn is ontvangen.

2 Samenvatting

2.1 Procedureel

Alle zienswijzen zijn binnen de daarvoor gestelde termijn ingediend en zullen dus in behandeling worden genomen.

2.2 Inhoud van de zienswijzen

Indiener 1 vreest achteruitgang van de woonkwaliteit, door toename van geluids- en parkeeroverlast, en achteruitgang van luchtkwaliteit, bezonning en uitzicht.. De indieners onder 2 vrezen verlies van bezonning en uitzicht. De zienswijzen worden uitgebreid besproken en van commentaar voorzien in hoofdstuk 3 van dit rapport.

2.3 Wijzigingen ten opzichte van het ontwerp

2.3.1 Wijzigingen naar aanleiding van de zienswijzen

De zienswijzen geven geen redenen om wijzigingen aan te brengen in de regels, de toelichting of de verbeelding.

2.3.1 Ambtshalve wijziging van de onderbouwing

2.3.1.1 Aanpassing van het onderzoek in bijlage 10,11 en 12

Het onderzoek voor stikstofdepositie bijlage 10 met de daarbij behorende Aeriusberekeningen bijlagen 11 en 12 is geactualiseerd, omdat er gedurende het proces een nieuwe versie van de aeriusscalculator is uitgekomen. De bijgewerkte rapporten vervangen de bijlagen 10, 11 en 12 die bij het ontwerp waren opgenomen.

Bij de aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen is een afdoend flora- en fauna onderzoek voor vleermuizen toegevoegd. Dit is tevens als bijlage 22 van het bestemmingsplan opgenomen.

3 Beoordeling van de zienswijzen

Zienswijze 1

1. Hogere geluidswaarden door wind en weerkaatsing verkeersgeluid

De indiener stelt dat de bouw van de PAX en LUX gebouwen al heeft gezorgd voor meer geluid van onder andere verkeer en tramovergangen, tegen de gevel aan de Europalaan van de flat aan de Aziëlaan. Bij de onderzoeken van geluid en windoverlast voor de Eendrachtlaan 10 heeft indiener niet terug kunnen vinden dat er is meegenomen wat voor effect de weerkaatsing/wind van het nieuwbouwplan de Concorde heeft op deze gevel qua geluid. Indieners verwachting is dat de geluidswaarden hier nog meer gaan stijgen met een hoger gebouw. Voor een gezonde leefomgeving is het beter als de geluidswaarden niet stijgen. Als het Concordegebouw niet hoger wordt dan de lage kantoorgebouwen eromheen kan het geluid en de wind beter weg.

Reactie

Het geplande woongebouw Concorde staat op een afstand van circa 230 meter van het woongebouw van indiener. Tussen de geplande nieuwbouw en het woongebouw van indiener staat nog een kantoorgebouw van gedeeltelijk 7 lagen hoog en gedeeltelijk 24 lagen hoog. Voor wat betreft de weerkaatsing van geluid op de woning van indiener is dit de belangrijkste bron en niet de geplande nieuwbouw die daar 100 meter achter staat. Ook voor wat betreft windoverlast is het bestaande gebouw bepalend en niet het nieuw te bouwen complex. Kortom de nieuwbouw heeft voor zowel geluidweerkaatsing als voor windhinder geen invloed op de bestaande situatie rond het woongebouw van indiener.

Conclusie

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

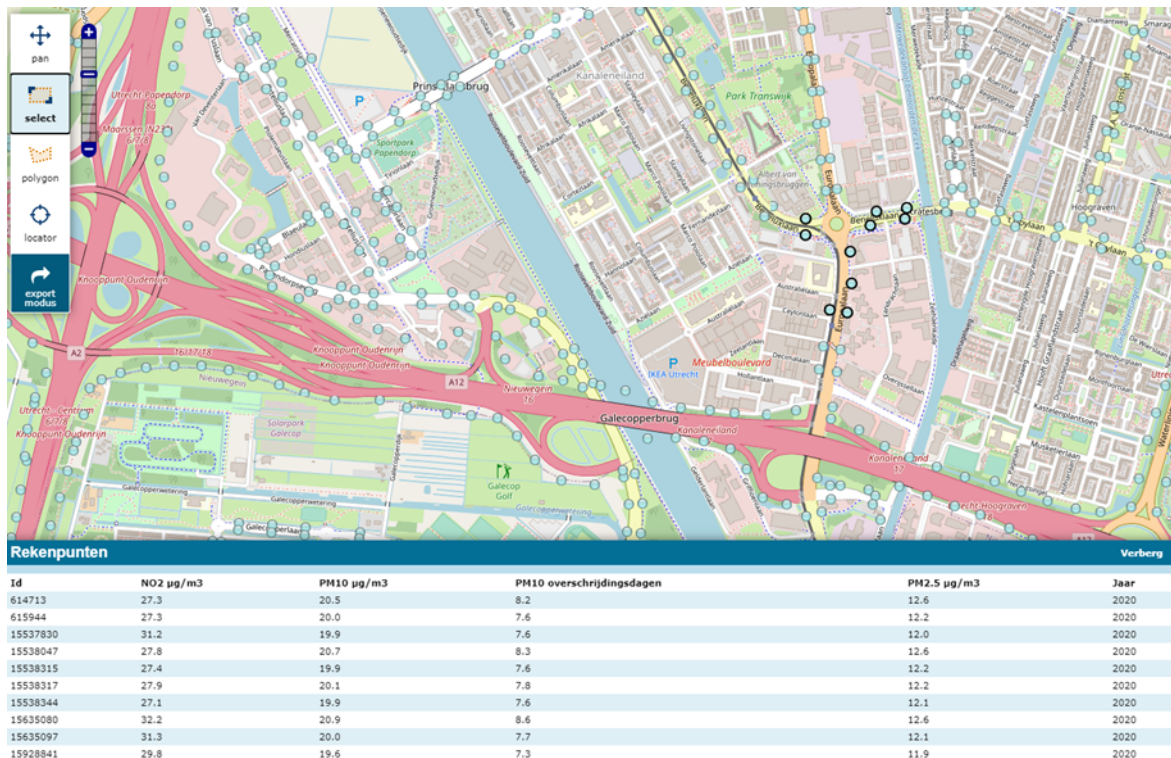
2. Verminderde luchtkwaliteit

Volgens het plan neemt de mobiliteit door de nieuwbouw niet in betekenende mate toe, de luchtkwaliteit is door de drukte op de Europalaan al regelmatig minder, zeker met warm weer en de A12 heeft natuurlijk ook zijn invloed. Meer bewoners betekent meer auto's, bij het Europaplein en de Europalaan staan in de spitsuren vooral buiten Corona tijd, maar zelfs nu, af en toe rijen auto's en staat het ook regelmatig vast vanuit de Vliegend Hertlaan. De uitgang vanaf de Vliegend Hertlaan naar de Europalaan zal drukker worden met het nieuwe Concorde gebouw. Voor een gezonde leefomgeving is het belangrijk dat de luchtkwaliteit niet verder achteruit gaat.

Reactie

Het beleid in de Merwedekanaalzone is erop gericht het autoverkeer zoveel mogelijk terug te dringen. Voor deelgebied 6 betekent de omzetting van kantoren naar woningen juist dat er minder verkeer in de spits vaststaat omdat het woonverkeer een andere richting kiest (het gebied uit) dan het werkverkeer (het gebied in). Doorstromend verkeer veroorzaakt minder luchtvervuiling dan stokkend verkeer. De toename in verkeersbewegingen als gevolg van de beoogde woningbouw is vastgesteld op 661 mvt per etmaal. De NIBM-tool 2018 berekent voor deze bewegingen als maximale bijdrage 0,48 µg/m³ NO₂ en 0,10 µg/m³ PM₁₀. Voor beide componenten is dit lager dan 1,2 µg/m³ ofwel 3% van de jaargemiddelde grenswaarde. Dit is binnen de wettelijk normen. De bijdrage van de toename in verkeersbewegingen aan de heersende achtergrondconcentratie is daarmee Niet In Betekenende Mate. Het project voldoet hiermee aan de luchtkwaliteitseisen uit de Wet milieubeheer.

Op basis van de Monitoringstool 2020 (zie www.nsl-monitoring.nl) kan bovendien worden geconcludeerd dat in de omgeving van het plan ruimschoots wordt voldaan aan de grenswaarden uit de Wet milieubeheer, hetgeen in de onderstaande figuur wordt geïllustreerd..



Conclusie

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

3. Parkeerproblemen

Bij de flat aan de Aziëlaan het dichtst bij het Europaplein, is de parkeerplaats vaak overvol. Mensen van de kantoren aan de overkant van de Europalaan, van de MAX en van de scholen aan de Aziëlaan parkeren hier allemaal waardoor het voor bewoners soms lastig wordt om een parkeerplek te vinden. Bij het Concorde gebouw zijn parkeerplaatsen gepland maar niet voldoende voor alle appartementen. Ook hier gaat de gemeente er van uit dat mensen zich meer met het openbaar vervoer, fiets of lopend gaan verplaatsen en geen auto hebben. In de praktijk is dit nog helemaal niet zo vanzelfsprekend, wat blijkt uit de parkeerproblemen die al bestaan.

Reactie

Het aantal parkeerplaatsen dat voor de nieuwbouw beschikbaar is, voldoet aan de normen uit het parkeerbeleid. Het beleid voor Merwedekanaalzone is erop gericht het autogebruik zoveel mogelijk te minimaliseren en het lopen, het fietsen en het gebruik van openbaar vervoer zoveel mogelijk te stimuleren. Het aantal parkeerplaatsen dat mogelijk wordt gemaakt in het bestemmingsplan, het aantal parkeerplaatsen dat door de ontwikkelaar bij de burens (City Pads Utrecht B.V) wordt gehuurd, en de beschikbare deelauto's is naar onze mening voldoende en zal niet leiden tot overlast in de buurt. Daarnaast wordt gekoppeld aan de ontwikkelingen in Merwedekanaalzone stapsgewijs betaald parkeren ingevoerd in het gebied en de directe omgeving. Bovendien wordt de verkeersontwikkeling rondom de Merwedekanaalzone (en breder in Zuidwest) van begin af aan gemonitord, zodat er tijdig duidelijk wordt als er bijgestuurd moet worden en eventueel aanvullende maatregelen genomen moeten worden.

Conclusie

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

4. Minder zonlicht

Het aantal uren dat er daglicht in huis is neemt in de flat aan de Aziëlaan af door de nieuwbouwplannen. Aan de noord- en oostkant is al minder zonlicht, zodat elke afname daarvan onwenselijk is.

Reactie

Er is geen wet- en regelgeving voor bezonning. De meeste gemeenten hanteren de TNO-norm. Gemeente Utrecht hanteert de zogenaamde lichte TNO norm om te bepalen of er voldoende bezonning is. Bezonningsdiagrammen geven inzicht in de bezonning van de gevels en (extra) schaduw op de omgeving. Voor het woongebouw aan de Aziëlaan is een bezonningsstudie uitgevoerd, die onderstaande resultaten laat zien (de volledige studie is opgenomen in bijlage 18 van de toelichting van het bestemmingsplan).

De door de gemeente Utrecht gehanteerde TNO-norm houdt in: ten minste 2 mogelijke bezonningsuren per dag in de periode van 19 februari – 21 oktober (gedurende 8 maanden) in midden vensterbank binnenkant raam. Deze normen worden alleen toegepast op gevels die zon kunnen ontvangen. Noordgevels ontvangen immers – hoogbouw of niet – nooit direct zonlicht.

Uit de bezonningsstudie blijkt dat de schaduweffecten van de geplande nieuwbouw Concorde op de bestaande woontoren Aziëlaan zeer beperkt zijn en dat de bezonningsnorm ruimschoots wordt gehaald. Het effect van de geplande nieuwbouw is daarmee aanvaardbaar en er is geen sprake van een onevenredige verslechtering ten opzichte van de huidige situatie. In stedenbouwkundig opzicht wordt de bezonnings situatie daarmee als acceptabel beschouwd.

Op basis van de 3d simulatie waarbij de bestaande situatie is vergeleken met de geplande situatie is het volgende vastgesteld:

- Tussen 28 maart en 12 mei (en tussen ca. 31 juli en 16 september, zie afbeelding 3) valt er schaduw te verwachten ten gevolge van het nieuwbouwplan de Concorde.
- Dit betreft ca. 3 maanden in het jaar.
- Op 28 maart (en 16 september) valt er gedurende ca. 5 minuten schaduwvorming vanaf zonsopkomst op beperkte delen van de woontoren (Noordgevel) te verwachten.
- Vanaf 28 maart neemt de schaduwvorming geleidelijk toe tot ca. 21 april.
- Op 21 april (en 22 augustus) valt gedurende ca. 71 minuten vanaf zonsopkomst op delen van de woontoren (Noordgevel en Oostgevel) schaduwvorming te verwachten.
- Rondom deze peildatum is de schaduwvorming relatief het grootst.
- Vanaf ongeveer 21 april neemt de schaduwvorming geleidelijk af.
- Op 12 mei (en 31 juli) valt er gedurende ca. 6 minuten schaduwvorming vanaf zonsopkomst op beperkte delen van de woontoren (Oostgevel) te verwachten.

Op basis van bovenstaande wordt geconcludeerd dat de schaduweffecten op de woontoren aan de Aziëlaan ten gevolge van het nieuwbouwplan Concorde erg beperkt blijven.

Conclusie

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

5. Waarde en woongenot

De waarde van hooggelegen woningen zit in het uitzicht. De langere lifttijd en het geluid van een drukke weg worden gecompenseerd door het uitzicht dat ook bepalend is voor het woongenot.

Het uitzicht op een hoog gebouw vermindert de waarde van de woning van indiener maar ook het woongenot. De ervaring om uit te kijken op een stenen kolos of de Utrechtse Heuvelrug en het Merwedekanaal geeft een heel andere ervaring. Het Concorde gebouw komt tegenover en tussen diverse hoge woongebouwen te staan. Het zou minder storend zijn als zo'n hoog gebouw meer tussen de kantoren en bedrijven zou staan waar het uitzicht wat minder belangrijk is. Op basis van de bovenstaande argumenten heeft indiener bezwaar tegen het ontwerp bestemmingsplan en bijbehorende ontwerpbesluiten. Indiener verzoekt de gemeente het hoge deel van het Concordegebouw niet hoger te laten zijn dan de lage kantoorpanden er omheen.

Reactie

In Utrecht is er een grote vraag naar woningen. De Merwedekanaalzone, waar het plangebied onderdeel van uitmaakt, is bij de vaststelling van de Ruimtelijke Strategie Utrecht in 2016 aangewezen als een belangrijke locatie om een bijdrage te leveren aan deze woonbehoefte. Door de nieuwbouw wordt voorzien in 215 woningen, dit betekent huisvesting voor een paar honderd mensen. Een groeiende stad als Utrecht is bovendien continue in beweging en bij nieuwe planontwikkelingen wordt dan ook altijd gekeken naar wat dit betekent voor de omgeving. Enerzijds veranderen er zaken die mensen liever ongewijzigd zien (bijv. het uitzicht), anderzijds bieden nieuwe ontwikkelingen ook kansen, bijv. door een groter aanbod van voorzieningen in de buurt of de toevoeging van extra groen en openbare ruimte. Voor de Merwedekanaalzone is een Omgevingsvisie vastgesteld (februari 2018) waarin dit soort afwegingen voor het grotere gebied zijn vastgelegd. De woontoren van het plan Concorde past in deze visie en sluit aan op de bestaande hoogbouw in de omgeving; het gebouw van 16 bouwlagen zit qua hoogteopbouw precies tussen de gebouwen van Citycampus Max en Lux et Pax aan de overkant van de Beneluxlaan in. Bekeken vanuit de Aziëlaan valt de nieuwbouw bovendien deels weg achter kantoorgebouw Le Mirage aan het Europaplein.

Als indiener van mening is dat zij door deze ruimtelijke ingreep van de gemeente onevenredig benadeeld wordt in haar uitzicht, kan daarvoor een verzoek tot tegemoetkoming in planschade worden gedaan. Dat verzoek zal dan te zijner tijd op zijn eigen merites worden beoordeeld.

Conclusie

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

Zienswijze 2

De zienswijze is ingediend namens een negental bewoners van de flat aan de Aziëlaan. Men vreest verlies van zonlicht als er op de Eendrachtlaan een appartementengebouw van 21 verdiepingen wordt gebouwd. Zij pleiten ervoor om een gebouw van maximaal 15 verdiepingen toe te staan.

Reactie

Het gebouw aan de Eendrachtlaan wordt maximaal 52 meter hoog en telt 16 verdiepingen op een halfverdiepte parkeergarage. De vrees van indieners dat er ter plaatse een gebouw van 21 verdiepingen wordt gebouwd, berust op een misverstand. Uit het bezonningsonderzoek bij het plan blijkt dat de Aziëlaan wel enig effect qua bezonning van de nieuwbouw te verwachten heeft maar dat de bouw niet leidt tot een onevenredige afname van bezonning van het woongebouw aan de Aziëlaan. Wij verwijzen verder naar het antwoord bij zienswijze 1 onder punt 4.

Conclusie

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